

# LOKALPLAN 2015 - 18

Nim i byzone, nyt boligområde, Nim



# 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](http://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 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

Lokalplanen er udarbejdet, fordi Nim ligger i landzone, men hører til i byzone på grund af dens størrelse. Samtidig ønskes der mulighed for at kunne udbyde nye byggegrunde, og for at der kan ske en tilpasning til klimaændringerne for at undgå oversvømmelser.

## Formål med lokalplanen er at

- overføre Nim til byzone
- udlægge et nyt boligområde ved Eslundvej

Nim set mod sydvest



## Beliggenhed & eksisterende forhold

Nim har udviklet sig fra en landsby i 1930'erne hovedsageligt bestående af firlængede gårde, til en lille på by med ca. 1300 indbyggere. Byen indeholder i dag forskellige boligkvarterer, skole, børneinstitution og ret udbyggede fritidstilbud.

Omkring Østerbyvej opleves det gamle landsbymiljø stadig med de store gårde og udsynet over markerne. I udsigten mod nord indgår i dag de nye boliger langs Eslundvej.

I kommuneplan for Horsens 2009 opdeles byerne i kommunen i 3 hovedkategorier:

- Horsens og Brædstrup, der kommunens hovedbyer og center for bosætning, detailhandel, erhvervsudvikling, kulturudbud samt offentlig og privat service.
- Mellebyerne, som Nim, der primært er bosætnings-byer med skole-, børnepasnings-, og fritidstilbud og med mulighed for butikker til lokal forsyning.
- Landsbyerne, der primært er bosætningsbyer, og hvor der kun kan ske nyt boligbyggeri i begrænset omfang.

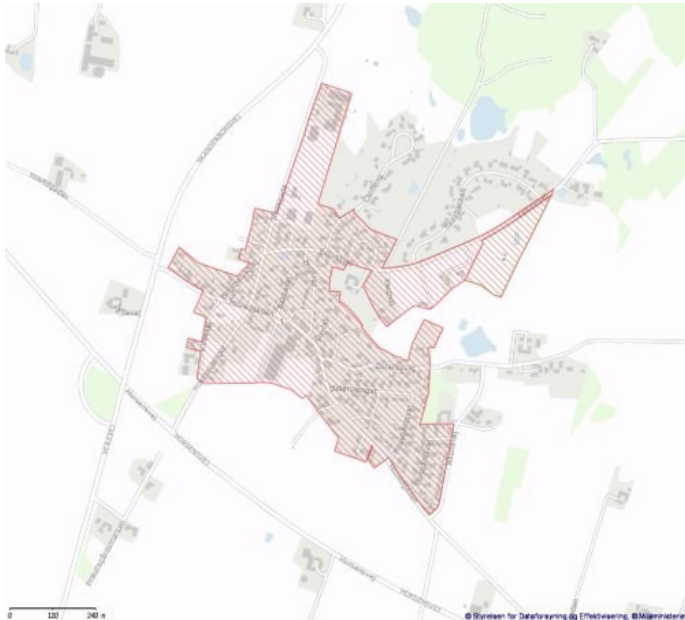


Herover kort over Nim, 1930

Herunder Nim idag med lokalplanafgrænsningen indtegnet



## Lokalplanens indhold



### Delområder

Lokalplanen er opdelt i to delområder:

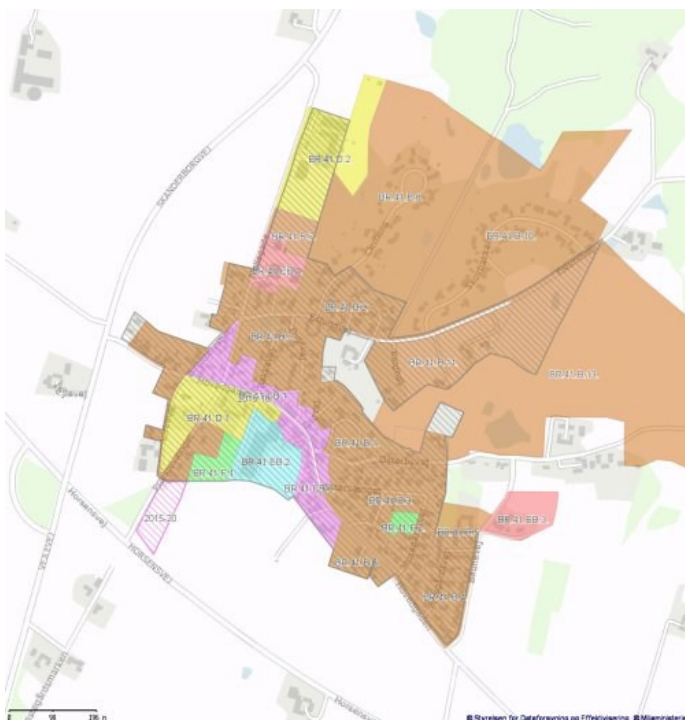
- Delområde 1 består af den eksisterende by samt et nyt boligområde
- Delområde 2 indeholder det nye boligområde.

Afgrænsningen af byzonen følger i store træk de eksisterende kommuneplanrammer, som er vist på vedstående kort.

Grønningen ved Keldhøj og det gamle landsbymiljø omkring Østerbyvej er ikke taget med i byzonen. For at bevare landsbypræget forbliver området i landzone, da det fremover dermed stadig vil blive administreret under landzonebestemmelserne i planloven, der er mere restriktive i forhold til nyt byggeri end arealer i byzone.

De grønne arealer nord for ejendommene på Skovbakken og Clemens er heller ikke taget med i byzonen.

Områderne til byudvikling øst for Keldhøj forbliver i landzone og overføres til byzone i forbindelse med at de lokalplanlægges. Undtaget herfra er den matrikel, der grænser op til Keldhøj. Den tages med i denne lokalplan med retningslinjer for en ny bebyggelse, og udgør delområde 2.



### Kommuneplanens rammer og lokalplanens afgrænsning

### Byzone, delområde 1 og 2

Lokalplanen overfører området til byzone.

Danmark er planmæssigt delt op i byzone-, landzone- og sommerhusområder. Områder i landzonen skal som udgangspunkt friholdes for anden bebyggelse, end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Indenfor landzonen er også landsbyer. Byzonen er områder med bymæssig bebyggelse.

Hovedformålet med zoneinddelingen er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land, og samtidig at sikre, at egentlig byudvikling sker, hvor der er åbnet mulighed for det gennem kommune- og lokalplanlægningen.

Da der er et ønske om at inddrage et nyt byudviklingsområde, er det påkrævet at overføre Nim til byzone nu, da Naturstyrelsen ikke kan godkende yderligere udlæg til byudvikling i Nim, medmindre den ligger i byzone.

At Nim overføres til byzone, er en juridisk foranstaltning, der ikke medfører fysiske ændringer. Det har dog betydning i andre sammenhænge:

- Det vil blive enklere at ansøge om byggetilladelse, da der ikke længere også skal gives landzonetilladelse.
- Lokalplanen kan få betydning for omkringliggende landbrug, der kan blive begrænset af at Nim kommer i byzone, da nærheden til byzone er mere restriktiv end nærhed til samlet bebyggelse, som Nim i dag betegnes som.
- I forbindelse med overførsel af Nim til byzone er der sket en kortlægning i forhold til Jordforureningsloven. Dvs at dele af området er klassificeret som lettere forurenet, mens andet ikke er. Se afsnittet om Jordforurening under Øvrig planlægning.
- I forhold til ejendomsbeskatning fastlægges ejendomsskatten ud fra den faktiske anvendelse, og bør derfor ikke have betydning for parcelhuse og lignende. Derimod kan det få betydning for landbrugsejendomme, der overføres til byzone, fordi grundskylden beregnes på baggrund af ejendomsværdien. Overførsel af landbrugsjord til byzone vil som hovedregel ændre grundværdien, hvilket betyder, at grundskylden sandsynligvis vil stige. Det skal bemærkes, at ejendomme, der er registreret som landbrugsvirksomhed ikke er taget med i byzonen.
- Det kan få betydning i forhold til husdyr, hvor der er i byzone er begrænsninger for, hvor mange og hvilke husdyr man må have. Dette er fastlagt i "Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter":  
*§ 8. I byzone- og sommerhusområder og områder i landzone, der ved lokalplan er overført til boligformål eller blandet bolig og erhverv, er svine-, kvæg-, fåre-, gede- og hestehold ikke tilladt, jf. dog stk. 3.  
Stk. 2. Følgende husdyrhold eller andre dyrehold af tilsvarende størrelse, bortset fra de i stk. 1 nævnte, er tilladt i de i stk. 1 nævnte områder:*

1) Op til 30 stk. høns.

2) Op til 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger.

*Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra forbuddet i stk. 1, særligt til ejendomme med bestående stalde, møddinger m.v., og på vilkår om særlige krav til dyreholdet, til indretning af stalde og lignende samt møddinger m.v. ud over de i denne bekendtgørelse omhandlede krav. Før der træffes afgørelse, skal tilsynsmyndigheden gøre naboer bekendt med sagen og give dem adgang til at udtale sig inden en frist på mindst tre uger.*

Eksisterende lovlig anvendelse ændres dog ikke ved lokalplanen, så de, der i dag har heste, får eller andre husdyr, der ikke er tilladt i byzone, kan fortsat have det. De, der har mulighed for det, som beskrevet i den førnævnte bekendtgørelse, kan ansøge om tilladelse.

## Delområde 2, nyt boligområde

Delområde 2 omfatter et område umiddelbart øst for Keldhøj og indeholder retningslinjer for udformning af en ny bebyggelse. Det afgrænses mod nord af Eslundvej og mod øst af et fredet dige. Mod syd grænser det op til en grønning, der ligger som forlængelse af den eksisterende grønning syd for Keldhøj.

Området har en størrelse på ca 2,5 ha og skrånere svagt mod nordøst. Det vil kunne bebygges med tæt-lav og/eller åben-lav bebyggelse. Der vil kunne bygges mellem 8 og 20 boliger afhængig af i hvilket omfang, der bygges parcelhuse eller tæt-lavt byggeri. Området har vejadgang fra Eslundvej via en stamvej, der vil blive forlænget i forbindelse med udbygningen af naboområdet mod øst.

Boligvejen i bebyggelsen udformes med et bredt gaderum i vekslende bredde, hvor selve kørebanen vil være ret smal, og sidearealerne tilsvarende bredere. Sidearealerne anlægges med græs og opstammede træer samt evt. grupper af buske, og kan anvendes til fælles ophold. Opholdspladser kan belægges med fliser. der kan opsættes legeredskaber, anlægges bålplads mv.

De fælles grønne arealer udenfor boliggruppen må ikke komme til at ligne en fin, klippet græsplæne, men skal have karakter af naturområde. Det skal tilsås med naturgræs, der slås max. én gang årligt for at fremelske flora med vilde blomster. I arealerne kan plantes hjemmehørende, løvfældende arter af træer og buske, som eg, tjørn, slåen, vildæble mv.

Regnvand ledes - evt. i en åben grøft, til et regnvandsbassin - der anlægges som et naturlignende vandhul med permanent vandspejl og en dybde på min. 1 meter. Brinkerne anlægges med hældning på min. 1:5. De tilsås med naturgræs, der slås 1-2 gange årligt. På nord- og østsiden af bassinet plantes nogle få grupper af lignende træer og buske som på fællesarealerne. Grunden til, at der ikke plantes på syd- og vestsiden af bassinet er, at der på denne måde skabes bedre naturforhold, og dermed en bedre selvrensning af vandet i bassinet.

Indenfor området er en lille sø, der er omfattet af naturbelyttelseslovens §3.

Indenfor fællesarealerne kan anlægges fælles opholdspladser, legeplads mv.



Illustrationsplan, der viser princippet for udformningen af den nye bebyggelse i delområde 2 og den kommende bebyggelse på arealet mod øst

## Klimatilpasning

I lokalplanen er fastlagt befæstelsesgrader for de enkelte ejendomme for at sikre, at regnvands- og spildevandsledningsnettet ikke overbelastes med deraf følgende oversvømmelser.

Befæstelsesgrad er den del af en ejendom, der er bebygget eller befæstet, og hvor regnvand derfor ikke kan nedsive, men ledes bort til spildevands- eller regnvandsledning. Hvis befæstelsesgraden overstiger det tilladte, skal regnvandet forsinkes på egen ejendom. Se afsnittet om Spildevandsplan under Øvrig planlægning og §7 i Bestemmelserne.

## Helhedsplan for nyt byudviklingsområde

Illustrationsplanen viser en mulig udformning af det nye boligområde og af resten af byudviklingsområdet ved Eslundvej.

Det kommende boligområde vil få vejadgang fra en forlængelse af stamvejen, der anlægges i forbindelse med udbygningen af delområde 2 i princippet som vist på illustrationsplanen.

Den eksisterende grønning syd for Keldhøj er beplantet med et skovbryn langs det sydlige skel. Mellem skovbrynet og bebyggelsen er en åben flade med spredte grupper af spiselige og blomstrende buske og små træer. I kanten af skovbrynet er også forskellige spiselige buske, som solbær, brombær, hassel mv.

Det er tanken, at skovbrynet skal fortsætte langs det sydlige skel mod øst. Når det vokser til, vil det danne en pendant til skovene nord for området. Det vil også danne en skærm mellem det gamle landbymiljø omkring Østerbyvej og den nye bebyggelse, samt danne rum omkring grønningen. Det er hensigten, at forsætte med at plante bærbærende buske og træer, så det bliver et gennemgående tema i denne del af Nim.

Gennem grønningen anlægges stier med forbindelse til de omkringliggende bolig- og naturområder.

Indenfor grønningen kan anlægges naturlegepladser, hulebygningsområder, bålpladser mv. Det er meningen, at grønningens karakter skal være grøn og frodig, og et område til leg, bevægelse og rekreation.

## Helhedsplan for Nim

Horsens Byråd vedtog i 2013 en helhedsplan for Nim. Et af formålene med planen var, at belyse muligheder for attraktiv byudvikling for at tiltrække nye beboere, så grundlag for skole, dagligvarehandel mv. bevares.

Denne lokalplan understøtter intentionerne i helhedsplanen ved at skabe mulighed for nye attraktive boliggrunde og yderligere byvækst.

# Forhold til anden planlægning

## Eksisterende lokalplaner

Indenfor afgrænsningen af byzonen er følgende, gældende lokalplaner:

- 41.61, Nim by, Boliger ved Eslundvej
- 41.82, Nim by, Boliger ved Eslundvej II
- 41.55, Nim by, Hobbylandbrug på Clemens
- 41.73, Nim by, Hobbylandbrug på Skovbakken
- 41.85, Nim by, Boliger ved Keldhøj

Lokalplanerne påvirkes ikke af denne lokalplan.

## Kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

## Øvrig planlægning

### Trafikplanlægning

#### Vejnavn, delområde 2

Det fastlægges at vejen, som dækker bolig- og stamvej, får navnet Egelund.

Navnet er foreslået af Nim Lokalråd og er navnet på nabogården, hvorfra de kommende jorder og størstedelen af det nye boligområde, udstykkes fra.

### Vand- & natura2000-planer

I hht. § 8, stk. 4 og § 11 i habitatbekendtgørelsen<sup>1</sup>, skal der foretages en vurdering af, om lokalplanen kan påvirke et internationalt beskyttet område (Natura 2000-område) væsentligt, og om det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter - eller ødelægge de plantearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV2 (strengt beskyttede arter i EU).

Nærmeste Natura 2000-område, nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal) 2 er beliggende ca. 7 km sydøst for området, og der er vedtaget en Natura 2000-plan for området. Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området kan ses på Naturstyrelsens hjemmeside. Der er fundet bilag IV arter inden for et 10 km område, jf. registreringer fra Aarhus Universitet, DCE.

#### Vurdering

Pga. lokalplanens omfang og afstand til nærmeste Natura 2000-område, vurderer Horsens Kommune på baggrund af det oplyste, at gennemførelsen af projektet ikke vil have en væsentlig negativ indvirkning på de naturtyper eller levesteder for de arter Natura 2000-området er udpeget for. Endvidere vurderes det, at det ansøgte ikke kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV arter i området. Projektet vurderes således ikke at være i strid med bevaringsmålsætningerne for det anførte beskyttelsesområde og arter.

### Jordbalance

Inden for delområde 2 skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige at overskydende jord, som følge af tiltag inden for området, skal deponeres og anvendes inden for området.

### Renovation

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

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

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

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

### Grundvand

Delområde 1 ligger indenfor et område med almindelige drikkevandsinteresser og delområde 1 ligger desuden delvist indenfor indvindingsoplandet til byens vandværk, Nim Vandværk. Da lokalplanen ikke ændrer på anvendelse eller udnyttelse af området vurderes lokalplanen ikke at have indflydelse på grundvandsbeskyttelsen og Nim Vandværks indvindingsinteresser.

Da delområde 2, der omhandler et nye boligområde, ligger indenfor et område med almindelige drikkevandsinteresser og udenfor



indvindingsoplandet til Nim Vandværk, vurderes lokalplanen ikke at være problematisk i forhold til områdets grundvandsinteresser.

## Tekniske anlæg

### Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

### Varmeforsyning

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Ved erhverv kan der gives tilladelse til udnyttelse af procesvarme som opvarmningsform i den enkelte virksomhed.

### Vandforsyning

Området vandforsynes fra Nim Vandværk.

### Jordforurening

#### Delområde 1

Enkelte ejendomme i lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven. I loven anvendes ordet "kortlægning" i betydningen "registrering." Dette betyder, at der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Mindre arealer i lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven. I loven anvendes ordet "kortlægning" i betydningen "registrering." Dette betyder, at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

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.

Vilkårene stillet i medfør af ovenstående tilladelser skal uanset de øvrige lokalplanbestemmelser følges.

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

#### Delområde 2

Planområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. I loven anvendes ordet "kortlægning" i betydningen "registrering."

Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses, og kommunen skal underrettes.

## Områdeklassificering

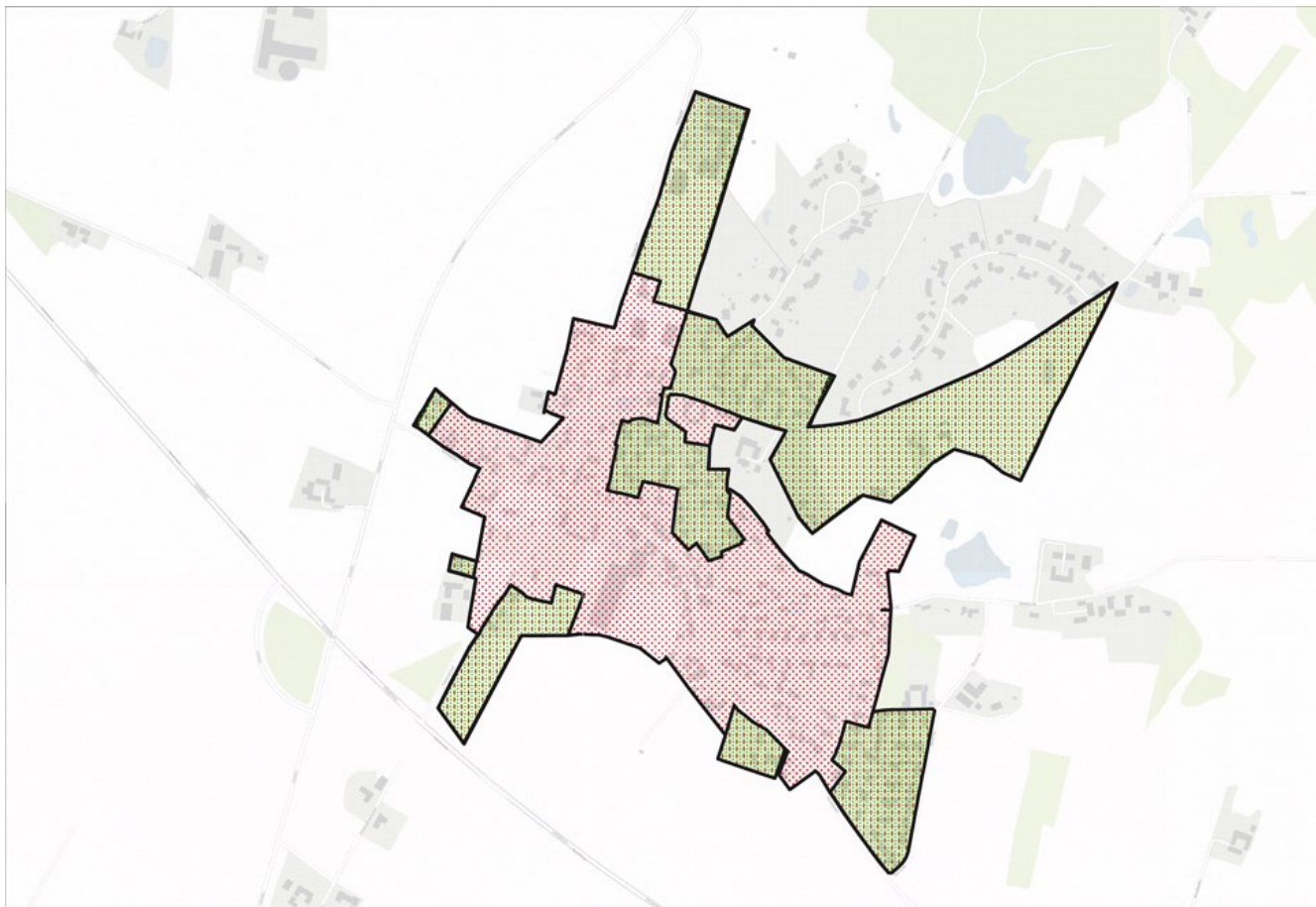
Som følge af jordforureningslovens § 50a klassificeres byzonen, som et område, der kan være lettere forurenet. Når Nim overgår til byzone betyder det, at byen områdeklassificeres.

Har kommunalbestyrelsen viden om, at et større sammenhængende område inden for byzone ikke er lettere forurenet, udtages området af områdeklassificeringen.

Udtagelsen af områder fra områdeklassificering sker med baggrunden i kommunens eksisterende kendskab til byzoneområders bebyggelsestidspunkt, intensitet af arealanvendelse, trafikbelastning, industriel belastning, opvarmningsformer, bebyggelsestæthed, historik om byudvikling, kendskab til områder med fyldjord samt kendte forureningsdata.

Horsens Kommune planlægger at udtage dele af den kommende byzone af områdeklassificeringen jf. jordforureningslovens § 50a.

Områderne der planlægges udtaget, er et større område mod nord samt et mindre område i den centrale del og flere mindre områder i periferien af byzonen (vist med grøn farve).



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.

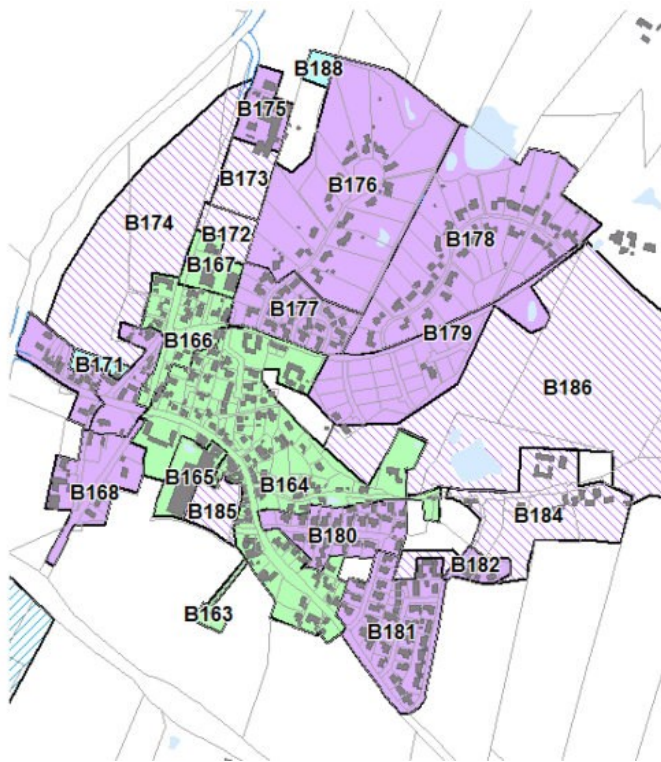
## **Spildevandsplan 2012 - 2015**

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

Området er delvist separatkloakeret og delvist fælleskloakeret. Spildevand ledes til Brædstrup renseanlæg.

Regnvand fra de separatkloakerede områder og overløb fra de fælleskloakerede områder afledes til Gudenåen.

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til den befæstelsesgrad, der er angivet i bestemmelserne og herunder. Overstiger befæstelsen denne befæstelsesgrad, skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden overholdes.



### Spildevandsoplande

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

Opland B164, B168, B169, B172, B175, B176, B177, B178, B179, B180, B181, B183, B185 samt del af B186 har en befæstelsesgrad på 24%.

Opland B165 har befæstelsesgrad på 44%.

Opland B167 og B170 har befæstelsesgrad på 52%.

Opland B171 og B188 skal nedsive regnvand.

Befæstelsesgrad er den del af en ejendom, der er bebygget eller befæstet, og hvor regnvand derfor ikke kan nedsive, men ledes bort til spildevands- eller regnvandsledning. Hvis befæstelsesgraden overstiger det tilladte, skal regnvandet forsinkes på egen ejendom.

## 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).

Der skal jf. vejlovgivningen (Lov om offentlige veje kapitel 6 og Lov om private fællesveje kapitel 8, §27) udarbejdes et projekt for veje og stier i området, som skal godkendes hos Horsens Kommune, Teknik og Miljø med samtykke fra Politiet jf. Færdselslovens § 100. Før vejprojektet er godkendt kan der ikke udstedes byggetilladelse.

### Museumsloven

Nim er meget rig på fortidsminder og Horsens Museum har derfor gennem årene undersøgt områder, som er udstykket og fulgt anlægsarbejder i byen. Stort set hele forhistorisk tid er repræsenteret i fundene i og omkring byen. Byens forgængere i form af landsbyer fra jernalderen, perioden 500 før vor tidsregning til 600 efter vor tidsregning, er kendt. Bondestenalder og bronzealder er ligeledes påvist både i den sydlige og nordlige del af byen. Og landsbyen har ligget fast på stedet siden den tidlige middelalder. Den allerseneeste jernalder og vikingetiden synes at have ligget lige vest og syd for landsbyen.

Lokalplanen omfatter både de allerede etablerede byområder og et nyt boligområde. Allerede etablerede områder vil for den største del være arkæologisk færdigundersøgte, mens boligområdet Clemens kun er arkæologisk undersøgt inden for byggefeltene. For det nye boligområde gælder ligeledes, at en del er forundersøgt arkæologisk, mens størsteparten ikke er det. Det må derfor anbefales, at der forud for jordarbejder indhentes en udtalelse fra Horsens Museum. Herved kan forholdene omkring mulige fortidsminder i det konkrete område vurderes. Større udstykninger bør forundersøges systematisk. Museumslovens bestemmelser skal altid iagttages, herunder er det vigtigt, at museet kontaktes

såfremt man ved gravearbejder støder på kulturhistoriske fund eller anlæg jf. museumslovens § 27. stk. 2.

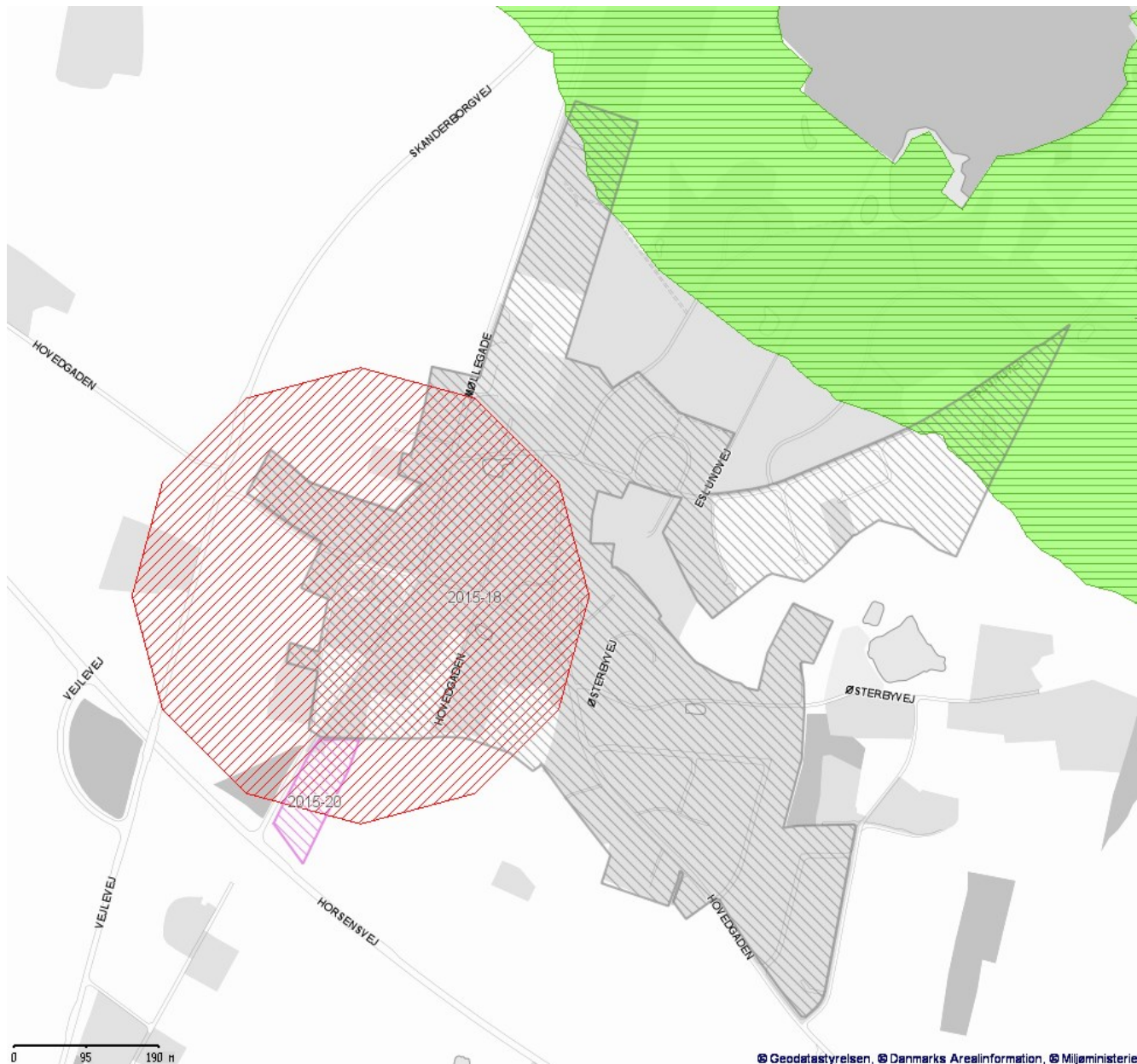
## Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Der ligger flere landbrug med erhvervmæssigt dyrehold inden for 1000 meter vest for den foreslåede nye afgrænsning af Nim i byzone.

Disse landbrug kan blive begrænset af at Nim kommer i byzone ved evt. planer om udvidelse af bedriften. I dag er Nim i landzone, og husene ligger i såkaldt samlet bebyggelse, der også giver restriktioner. Disse restriktioner skærpes dog, når der bliver tale om byzone.

## Beskyttet natur mv.

Der er flere gadekær samt søer indenfor lokalområdet. Alle er beskyttede af naturbeskyttelseslovens § 3 mod tilstandsændringer. Flere af gadekærene er i dag indhegnet, og brinken ligger meget tæt på hegn, som står tæt på vej. I forbindelse med evt. fremtidige projekter, kan det med fordel indarbejdes, at disse gadekær renoveres. Dette kræver dog dispensation.



## Bygge- og beskyttelseslinjer

Der er dele af området, der er omfattet af hhv. kirkebyggelinje, vist med rød farve, og skovbyggelinje, vist med grønt. Se vedstående kort. Skovbyggelinjen søges ophævet for de ejendomme, der vil blive berørt af den.

## Diger

Der er beskyttede diger indenfor lokalplanområdet. Digerne, som fremgår af ovenstående kortudsnit (orange streger), er beskyttet efter museumslovens § 29 a, og tilstanden af digerne må derfor ikke ændres. Det gælder derfor uanset digernes nuværende tilstand, at arealet, hvor digerne ligger eller har ligget, ikke må ændres.

Udstykninger indenfor lokalplanområdet skal holde en afstand på minimum 5 meter, anlæg af stier skal holde en afstand på minimum 2 meter fra diget.

### Habitatbekendtgørelsen

Udførelse af planen vurderes hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer og projekter at kunne have en væsentlig påvirkning på udpegningsgrundlaget for de internationalt beskyttede naturområder, Natura 2000-områderne eller at kunne skade yngle- eller rastesteder for de strengt beskyttede arter, bilag IV-arterne.

### Naturbeskyttelsesloven

Udførelse af planen vil ikke medføre tilstandsændringer i naturområder, som er omfattet af naturbeskyttelsesloven.

## Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

## Miljøscreening

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

Teknik og Miljø har foretaget en screening af områderne efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslaget ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering. Vurderingen af, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en endelig afgørelse, der kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet efter Planlovens bestemmelser om miljøvurdering.

### Afgørelse og begrundelse

Som hovedhensyn for afgørelsen har Teknik og Miljø vurderet planens mulige påvirkning i forhold til grundvand, landskab, kulturarv og befolkning. En del af planforslaget omhandler overførsel af området til byzone, hvilket ikke har indflydelse på miljøet. Et delområde giver mulighed for et nyt boligområde. Dette område ligger udenfor grundvandsinteresser, særlige kulturarvsområder og understøtter befolkningstilvækst i mindre byer, og er i overensstemmelse med Helhedsplan for Nim samt kommunens bosætningsstrategi.

Horsens Kommune har vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet den ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen heraf er truffet med hjemmel i lovens § 3, stk. 1 nr. 3.

## Midlertidige retsvirkninger

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

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

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

# 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

Det er lokalplanens formål, at

- overføre området til byzone
- udstikke retningslinjer for udformning af et nyt boligområde øst for Keldhøj, så der opnås en god helhedsløsning i forhold til et planlagt boligområde mod øst og den eksisterende bebyggelse og grønning og landskabelige sammenhæng.

### For delområde 2 gælder

1.2.1

at formålet er, at

- fastlægge anvendelsen til boligformål i form af parcelhuse og/eller tæt-lav bebyggelse
- udstikke retningslinjer for bebyggelsens og fællesarealernes udformning, så der opnås en god sammenhæng med det omgivende landskab og grønning.

## Redegørelse - Formål

- Der kan ikke udlægges nye byudviklingsområder i Nim før byen er overført til byzone
- For at sikre et fortsat udbud af nye boliger i Nim udlægges et nyt boligområde

## §2 - Område og zonestatus

2.1

Området er beliggende i landzone og er afgrænset som vist på kortbilag 1. Det omfatter matriklerne 1a, 1m, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 4a, 4ar, 4as, 4at, 4au, 4av, 4ax, 4ay, 4az, 4aæ, 4aø, 4ba, 4bb, 4bc, 4bd, 4be, 4bf, 4bg, 4bh, 4bl, 4bm, 4bn, 4bo, 4n, 4o, 4p, 4q, 4r, 4t, 4u, 5ap, 5as, 5at, 5av, 5ay, 5aæ, 5aø, 5ba, 5bc, 5bd, 5be, 5bg, 5bh, 5bi, 5bl, 5bm, 5bn, 5bo, 5bp, del af 5n, 9e, 9h, 10f, 10g, 10m, 11k, 12a, 13a, 13o, 13q, 14d, 14n, 14s, 14u, 14v, 15aa, 15ab, 15ac, 15ad, 15ae, 15d, 15n, 15o, 15p, 15q, 15r, 15v, 15x, 15y, 15æ, 15ø, 16h, 16k, 16l, 16m, 17a, 17e, 17h, 17i, 17k, 17l, 17o, 17p, 17q, 18a, 18b, 18c, 21aa, 21ab, 21ad, 21ae, 21ag, 21ah, 21ai, 21ak, 21al, 21am, 21an, 21ao, 21ap, 21aq, 21as, 21at, 21au, 21av, 21ax, 21ay, 21az, 21aæ, 21aø, 21b, 21ba, 21bb, 21bc, 21bd, 21be, 21bf, 21bg, 21bh, 21bi, 21bk, 21bl, 21bm, 21bn, 21bo, 21bp, 21bq, 21br, 21bs, 21bt, 21bu, 21bv, 21bx, 21ca, 21cb, 21i, 21k, 21l, 21m, 21n, 21o, 21q, 21r, 21s, 21t, 21u, 21v, 21x, 21y, 21z, 21æ, 21ø, 23b, 23e, 23f, 23g, 23h, 23i, 23m, 31e, 32a, 32b, 32c, 32d, 32e, 32f, 32h, 32m, 32o, 32p, 32t, 32u, 34b, 43d, 43f, 43g, 43h, 43i, 43k, 43l, 43m, 43n, 43o, 43p, 43q, 43r, 43s, 43t, 43u, 43v, 43x, 44a, 44c, 45b, 45c, 45g, 46d, 52, 55a, 55b, 55c, 55d, 55e, 55f, 55g, 55h, 57c, 61, 62, 63, 65, 67, 78a, 78b, 78c, 78d, 78e, 78f, 78g, 78i, 78k, 78l, 78m, 78n, 78o, 79, 81, 82a, 82b, 82c, 82d, 82e, 83, 7000b, 7000g, 7000l, 7000o, 7000p, 7000q, 7000s, 7000t, 7000v, 7000x Nim By, Nim og som vist på Kortbilag 1, samt alle matrikler, der udstykkes herfra.

Området overføres til byzone ved vedtagelse af denne lokalplan.

## §3 - Anvendelse

-

### For delområde 1 gælder

-

### For delområde 2 gælder

3.2.1

Området kan anvendes til tæt-lavt og/eller åben-lavt boligbyggeri med tilhørende grønne fællesarealer.

## §4 - Udstykning

-

## §5 - Vej og sti

-

### For delområde 2 gælder

5.1.1

Området har vejadgang fra Eslundvej via stamvej.

5.1.2

Veje og stier udlægges som private fællesveje/-stier.

### 5.1.3

På illustrationsplanen er vist hvor veje og stier i princippet anlægges.

### 5.1.4

Vej- og stiprojekt skal i videst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn samt redegøre for eventuelle terrænreguleringer (skråningsanlæg langs veje og stier) på tilstødende grunde uden for vejudlæggene. (Der henvises til vejledningen terrænreguleringer udarbejdet af Teknik og Miljø).

### 5.1.5

I alle blinde vejender skal der etableres vendemulighed for lastbiler ( renovationsvogne, flyttebiler mv.) jf. vejreglerne.

### 5.1.6

Ved vejtilslutninger skal det nødvendige oversigtsareal sikres jf. gældende vejregler. Inden for oversigtsarealerne i kryds må der således ikke etableres rækværker, plantestensmure eller lignende med en højde over 0,8 meter, ligesom beplantning, hække mv. skal holdes under en højde på 0,8 meter.

### 5.1.7

Den primære lokalvej (stamvejen) udlægges i en samlet bredde på min. 12 m, hvoraf de min. 5,5 m er kørebaneareal. Der anlægges fortov i den ene vejside i en bredde på min. 2 m bredde. Det resterende vejudlæg anlægges som græsrabatter. Vejen udlægges og indrettes til lav hastighed (30 - 40 km/t).

Vejen skal kunne forlænges og anlægges som adgang for evt. kommende boligområder mod øst.

Langs vejen plantes opstammede træer.

### 5.1.8

Den sekundære lokalvej (boligvejen) udlægges og indrettes til meget lav hastighed (10 - 20 km/t) og i en samlet bredde på 10 -18 m, hvoraf 5,0 m er kørebaneareal. Det resterende vejudlæg anlægges som græsrabatter med mulighed for nærlegeplads, fælles opholdsarealer samt regnvandshåndtering.

### 5.1.9

Mod Eslundvej skal matrikelskel for de enkelte parceller holdes i en afstand af min 5 m fra det eksisterende vejudlæg.

### 5.1.10

Der må ikke være direkte vejadgang fra de tilgrænsende grunde/parceller til stamvejen.

### 5.1.11

Der må etableres én overkørsel til den enkelte parcel. Overkørslen må anlægges i bredde på max. 4 meter.

Hvis dagrenovationen ønskes afhentet på standpladsen på ejendommen, skal den anlægges, så den overholder de stillede krav jf. kommunens regulativ for husholdningsaffald.

### 5.1.12

Der anlægges en sti langs det fredede dige, jf. illustrationsplanen med forbindelse til det eksisterende stinet i grønningen ved Keldhøj. Stien anlægges i en afstand på min. 2 meter fra diget og i en bredde på min. 1,5 m.

## Redegørelse del

Det er et formål med bestemmelserne, at

- vejene udformes uden større afgravninger og påfyldninger, så skrænter så vidt muligt undgås
- stamvejen får et enkelt og overskueligt udtryk med en kurvet vejføring tydeliggjort af opstammede træer
- at boligvejen får et levende udtryk gennem en mere usystematisk beplantning, hvor kørebanen reduceres til et minimum for at sikre en meget lav hastighed, der giver tryghed for legende børn.

For at nedsætte bilernes hastighed og understrege, at de færdes på de gåendes præmisser kan boligvejens kørebane udlægges med min. 3 m i fast kørebanebelægning (asfalt eller betonbelægningssten) og med sidearealer i græsarmeringssten langs begge sider. Derved synes kørebanen meget smal, så der må køres med forsigtighed.

## §6 - Parkeringsforhold

-

### For delområde 2 gælder

#### 6.1.1

Der indrettes 2 parkeringspladser pr. parcelhusbolig og 1½ plads pr. tæt-lav bolig.

#### 6.1.2

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

## §7 - Ledningsanlæg & belysning

### 7.1

Området er omfattet af tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

### 7.2

Området forsynes med vand fra Nim Vandværk.

### 7.3

Ved befæstelse mere end den befæstelsesgrad, der er angivet i nedenstående, skal regnvandet herfra forsinkes, inden det når til kloak. Se nedenstående kort.

Opland B164, B168, B169, B172, B175, B176, B177, B178, B179, B180, B181, B183, B185 samt del af B186 har en befæstelsesgrad på 0,24.

Opland B165 har befæstelsesgrad på 0,44.

Opland B167 og B170 har befæstelsesgrad på 0,52.

Opland B171 og B188 skal nedsive regnvand.

### For delområde 2 gælder

#### 7.4.1

Der udføres separat kloakering. Spildevand ledes til det offentlige kloaknet efter anvisning fra Teknik og Miljø. Regnvand ledes til

regnvandsbassiner, der i princippet placeres som vist på illustrationsplanen, og udformes efter anvisning fra Teknik og Miljø og efter intentionerne beskrevet under Lokalplanens indhold.

Regnvandsbassinet anlægges som en naturlignende sø med permanent vandspejl og en dybde på min. 1 meter. Brinkerne anlægges med hældning på min. 1:5. De tilsås med naturgræs, der slås 1-2 gange årligt. På nord- og østsiden af bassinet plantes nogle få grupper af lignende træer og buske som på fællesarealerne.

#### 7.4.2

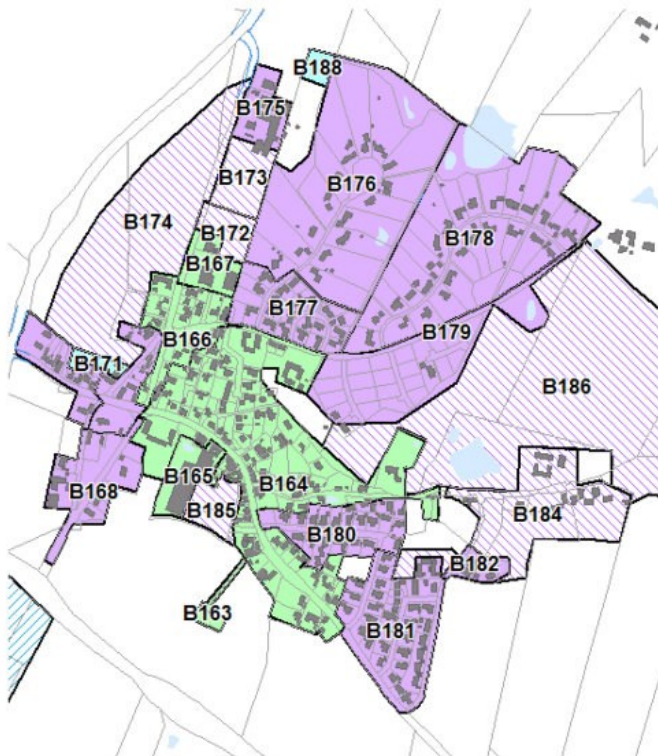
Der skal etableres vejbelysningen i h. t. vejreglerne.

Såfremt Horsens Kommune skal overtage driften og vedligeholdelsen af vej- og stibelysningen skal den tilgodeses Horsens Kommunes belysningsplan.

### Redegørelse del

Det er et mål, at udenomsarealer får en naturlignende karakter. Derfor anlægges regnvandsbassinet som et naturlignende vandhul med permanent vandspejl. Grunden til, at der ikke plantes på syd- og vestsiden af bassinet er, at der på denne måde skabes bedre naturforhold, og dermed en bedre selvrensning af vandet i bassinet.

### Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning



Der fastlægges befæstelsesgrader for at sikre regn- og spildevandsledninger ikke overbelastes med deraf følgende oversvømmelser.

### §8 - Bebyggelsens omfang og placering

- 
- For delområde 2 gælder**
- 8.1.1  
Afstanden for garager, carporte og udhuse til skel skal være min. 1 meter.
- 8.1.2  
Terrænreguleringer, der overstiger +/- 0,5 meter i forhold til det naturlige terræn efter byggemodningen skal godkendes af Teknik og Miljø.
- 8.1.3  
Der må ikke ske terrænreguleringer nærmere end 1 meter fra skel ved åben-lav bebyggelse. Undtaget er dog terrænregulering i naboskel, såfremt der kan opnås enighed mellem berørte naboer.

### §9 - Bebyggelsens udseende

- 
- For delområde 2 gælder**
- 9.1.1  
Tagbeklædning skal være med en ikke-reflekterende overflade.



Som materiale kan vælges begrønnede tage, tagpap eller tegl-, beton-, eller natursten i mørke eller røde farver.

9.1.2

Facader skal fremstå pudsede eller vandskurede, i tegl, natursten og/eller træ. Mindre facadepartier kan være i andre materialer.

9.1.3

Der må ikke anvendes klare signalfarver.

9.1.4

Affaldsbeholdere skal placeres i henhold til Regulativ for Husholdningsaffald og være afskærmet set fra vejen. Afskærmningen kan bestå af beplantning eller et fast hegn/mur, der harmonerer med husets arkitektur og materialeholdning.

### **Redegørelse del**

Begrundelsen for den nævnte materiale- og farveholdning er ønsket om at bebyggelsen vil falde så naturligt og diskret ind i landskabet.

## **§10 - Ubebyggede arealer**

-

### **For delområde 2 gælder**

10.1.1

Fællesarealerne indenfor boliggruppen udlægges i græs med grupper af træer og buske.

Indenfor fællesarealerne kan der indrettes lege- og opholdspladser.

Der skal plantes opstammede træer langs vejen.

10.1.2

Grønne arealer udenfor boliggruppen udlægges som naturarealer med lavt plejeniveau.

Der plantes grupper af hjemmehørende, løvfældende træer og buske.

10.1.3

Der kan placeres overskudsjord fra anlæg af veje i det omfang, at det kan indpasses på en naturlig og brugbar måde og så det ikke er skæmmende i forhold til landskab og bebyggelse.

### **Redegørelse del**

Det er intentionen med området, at det kommer til at fremstå grønt og frodigt.

I bebyggelsen udlægges et gaderum i vekslende bredde. Kørebanen vil være ret smal og sidearealerne anlægges med græs og opstammede træer samt evt grupper af buske, og kan anvendes til fælles ophold. Opholdspladser kan belægges med fliser. der kan opsættes legeredskaber, anlægges bålplads mv.

Fællesarealer udenfor boliggrupperne må ikke komme til at ligne en fin, klippet græsplæne, men skal have karakter af naturområde. De tilsås med naturgræs, der slås max. én gang årligt. Derved fremelskes flora med vilde blomster. I arealerne plantes grupper af hjemmehørende, løvfældende arter af træer og buske, som eg, tjørn, slåen, vildæble mv. Der vælges fortrinsvis arter med spiselige bær og nødder.

## **§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug**

-

### **For delområde 2 gælder**

## **§12 - Grundejerforening**

-

### **For delområde 2 gælder**

12.1.1

Der er medlemspligt for alle boliger inden for lokalplanområdet.

12.1.2

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

12.1.3

Indtil grundejerforeningen er oprettet forestår udstykkeren vedligeholdelsen.

12.1.4

Grundejerforeningen er efter påbud fra Horsens Kommune forpligtet til at udvide sit geografiske område, og optage medlemmer fra evt. kommende naboarealer.

12.1.5

Stamvejen skal danne adgang til et evt. fremtidigt byudviklingsområde øst for dette område.

12.1.6

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

12.1.7

Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Byrådet.

## **§13 - Servitutter**

Ingen bestemmelser.

## **§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan**

Ingen bestemmelser.

## **§15 - Lokalplanens retsvirkninger**

15.1

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

15.2

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

15.3

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

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2015-18---nim-i-byzone-nim/omdirigering.htm>

## **Lokalplanafgrænsning**

### **KORTBILAG 1**



## Lokalplandelområder

### KORTBILAG 2





## Illustrationsplan



## Klagevejledning

## 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.

Desuden kan kommunalbestyrelsens afgørelse efter lov om miljøvurdering af planer og programmer - om at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering af planforslaget - påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, jf. miljøvurderingslovens § 16.

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](http://www.nmkn.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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 planforslagets lovlighed samt afgørelse vedr. miljøvurdering for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for planforslagets offentliggørelse.

# Vedtagelse

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 25. august 2015.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 1. september 2015.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 15. december 2015.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 1. marts 2015.

# Print

Lokalplanen til print [her](#).