

# LOKALPLAN 2015-2

## Boliger, Egebjerggårdsvej, Egebjerg



# Baggrund & formål

## Hvad er en lokalplan?

Lokalplanen er det led i planlægningen, der udtrykker de konkrete rammer for realisering af de mål, der er indeholdt i kommunens overordnede planlægning - Kommuneplanen.

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, samt veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område. Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen. Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i minimum 8 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at borgere skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på [plansystemdk.dk](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 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

Egebjerg er en af Horsens Kommunes Mellelbyer og en vigtig bosætningsby for Horsens Kommune. Horsens kommune ønsker, at sikre den fremtidige byvækst med udarbejdelsen af en ny lokalplan til åben-lav og tæt-lav boligbyggeri i den nordlige del af Egebjerg.

Området er i Horsens Kommuneplan udlagt til boligformål, med tilhørende nærrekreative arealer, butikker og kollektive anlæg til områdets forsyning, institutioner og lignende offentlige formål. Lokalplanområdet ligger i dag i landzone og overføres til byzone med denne lokalplans vedtagelse.

### Formål

Det er lokalplanens overordnede mål, at sikre de eksisterende landskabelig kvaliteter og understrege dem ved placeringen af den nye bebyggelse. Lokalplanens formål er at sikre, at området kan anvendes til boligformål enten som åben-lav boligbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse. Udstykning og bebyggelse skal følge de principper, som lokalplanen fastlægger for udbygningen af området. Et andet formål er at øge muligheden for offentlig stiadgang til Hansted Skov fra området.



Luftfoto over Egebjerg med lokalplanområdet og Hansted Skov i forgrunden.

## Beliggenhed & eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af Egebjerg i byens overgang til det åbne land. Området er ca. 17 ha og ligger landzone. Ejendommene er privatejet og omfatter del af matr.nr. 16a og 16k Egebjerg By, Hansted. Lokalplanområdet består i dag af landbrugsjord.

Langs lokalplanens vestlige afgrænsning er der lavbundsarealer med en markant bevoksning. Vest for Egebjergvej ligger et erhvervsområde med slagteri.

Nord for området ligger et tidligere gartneri, et større landbrug og der er udsigt til et let bølget landskab med marker.

Øst for lokalplanområdet ligger Hansted Skov, som er et værdifuldt kulturmiljø med mange kulturhistoriske bevaringsværdier. Området syd for lokalplanområdet er en blanding af boliger i det oprindelige Egebjerg og parcelhuse fra 1960-70'erne.

Lokalplanområdets østlige del er kuperet og har udsigt til det faldende landskab mod sydøst, der danner overgang til Hansted Skov. I området mod vest er terrænet mere fladt og afgrænses af marker, enkelte bebyggelser og Egebjergvej.

Umiddelbart vest for lokalplanområdet ligger en mose og en sø, der begge er omfattet af naturbeskyttelsesloven § 3. Naturområderne indgår i områdets grønne karakter. Der er foretaget en tilstandsvurdering af områderne og planen er udformet, så den ikke ændrer på naturtilstanden. En del af området ligger indenfor skovbyggeinjen. Det er en forudsætning for planens gennemførelse, at linjen reduceres. Den må ikke reduceres til mindre end 30 meter og i princippet som vist på kortbilag 3 og 4.



# Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området nord for Egebjerg by til boligområde med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Boligområdet afgrænses af Hansted skov mod øst, et moseområde mod vest og eksisterende boligbebyggelse mod syd. Nord for området er der marker.

## Anvendelsen

Lokalplanens formål er at sikre, at området kan anvendes til boligformål enten som parcelhuse eller som tæt-lav bebyggelse, så udstykningen og bebyggelsen følger de principper, som lokalplanen fastlægger for udbygningen af området. Lokalplanens bærende ide er at sikre de eksisterende landskabelige kvaliteter, indarbejde dem i udstykningsplanen, samt underbygge den attraktive beliggenhed tæt på natur og friluftsliv. Lokalplanen skal sikre, at de eksisterende landskabs- og beplantningstræk, det vil sige eksisterende terræn, mose og skovbryn danner udgangspunkt for boligområdets hovedstruktur. På områdets fælles opholds- og friarealer må der etableres regnvandsbassiner.

Lokalplanen er opdelt i delområder, som vist på kortbilag 3. De enkelte områders karakter og kvalitet fastlægges ved vejudlæg, samt udstyknings-, beplantnings- og bygningsregulerende bestemmelser. Der er lagt hovedvægt på udstykningens landskabelige karakter i form af vejudlæg med vejtræer, adgang til grønne områder og bestemmelser om beplantning i skel. I delområde 2 er der særlige forhold omkring den nære beliggenhed til skovbrynet og overdrevet ved Hansted Skov. Her er der ved bestemmelser om beplantning og bygningernes placering lagt vægt på at bevare sigtet fra hele området til skovbrynet og skabe afstand hertil. Der udlægges byggegrænser som vist på kortbilag 3.

I delområde 3 mod vest er der særlige forhold omkring den nære beliggenhed til mosen, hvor vildtvokset beplantning afgrænser lokalplanområdet. Der er lagt vægt på at denne karakter trækkes med ind i boligområdet, for at styrke karakteren af boligområdet og mindske udsigten til erhvervsområdet mod vest. Der udlægges en bygge- og anlægslinje på 25 meter fra mosen.

Landskabets topografi skal tydeliggøres. Naturværdierne i området vil ligge til grund for udviklingen af området. Området skal gennem grønne passager i udstykningen skabe visuelle og fysiske forbindelser til det omgivende landskab. Derved gives både lokalplanområdet og omgivelserne omkring en rekreativ værdi, da landskabet og dets muligheder åbnes for såvel beboere og offentligheden. Samtidig tilføjes området som helhed større bevægelsesmuligheder.

## Udstykning og bebyggelsen

Bebyggelsen skal følge principperne, se kortbilag 3 og 4. Samlede bebyggelsesenkaver afbrydes af grønne sammenhængende passager, som sikre fysiske og visuelle forbindelser til områdets naturværdier.

Området rummer mulighed for både parcelhuse, dobbelthuse, rækkehuse og andre former for tæt-lav boligbyggeri i op til 2 etager. De enkelte boligformer skal opføres i samlede enheder, der skal opbygges omkring det skitserede vejsystem, som angivet på skitsen. Rækkehuse kan dog opføres indenfor parcelhusenheder.

Parceller til åben-lav må maximum være 1000 m<sup>2</sup>, mens parceller til tæt-lav skal være mindst 400 m<sup>2</sup>.

Åben-lav og tæt-lavt boligbyggeri må opføres i op til 2 etager.

Det tilstræbes, at bebyggelsen fremstår varieret og mangfoldig.

Området er delt i boligenklaver. Alle enklaver kan rumme både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Ved tæt-lav boligbebyggelse vil de fungere som storparceller.

Delområde 2 ligger i et særligt kuperet terræn i kanten af skovbrynet ved Hansted Skov. For at bevare oplevelsen af det markante terræn og overgangen til Skovvej skal ny bebyggelse så vidt muligt tilpasses det eksisterende terræn. Terrænforskelte skal så vidt muligt optages i bebyggelsen i dette delområde. Grundet den nære beliggenhed til Hansted Skov er der indefor dette område særlige bestemmelser om bebyggelsens udformning og placering i terræn.





*Paradisæble og pæretræ i blomstring*

#### **Vej-, sti- og parkering**

Lokalplanområdet dækker over et stort areal og der er behov for etablering af en ny vejadgang til området. Der skal etableres en ny fordelingsvej fra Egebjergvej uden for lokalplanens område. Lokalplanens realisering forudsætter etablering af en ny vejadgang fra Egebjergvej, Egebjergårdsvej.

Trafikvejen udlægges med græsribat med opstammede egetræer, belysning og gang/cykelsti i begge sider. Egetræerne vil danne en allé, der skaber en flot vejforløb gennem området. Stamvejene udlægges med græsribat, belysning, vejtræer og fællesti i den ene side. Stamvejene skal have et udlæg på 14-16 meter. Boligveje anlægges med græsribat i begge sider og vejtræer, samt belysning i den ene side. Nye boligveje skal have et udlæg på 8-10 meter. Der anlægges minimum 2 p-pladser pr. åbent-lavt byggeri og 1,5 pr. bolig i tæt-lavt byggeri med individuel parkering.

Træerne plantes midt i græsribatten. Langs boligveje skal plantes mindre blomstrende træer som f.eks. bypære, røn, paradisæble, kirsebær eller tjørn.

#### **Ubebyggede arealer**

Der skal holdes en afstand på min. 25 meter til naturområderne mod vest. Der skal friholdes et areal på min. 20 meter langs lokalplanens sydlige afgrænsning, som vist på kortbilag 3. Arealet udlægges som græs og danner en grøn overgang mellem eksisterende bebyggelse og den nye udstykning. Området skal være offentligt tilgængeligt.

Den eksisterende beplantning, der vokser omkring mosen langs lokalplans vestlige afgrænsning, skal forstærkes med grupper af træer og buske i lokalplanområdets vestligeafgrænsning, så kigget til erhvervsområdet mod vest afskærms. Bevoksningen udenfor lokalplanområdet mod vest videreføres ind i lokalplanområdet som vist på skitsen. Bevoksningen vil bestå af blandede buske og træer, fortrinsvis af lavere vækst, og den anlægges med lysninger af hensyn til de boliger, som ligger længst mod vest og tættest på beplantningsbæltet. Beplantning mod naturområder og det åbne land skal etableres som fritvoksende, uklippede landskabsplanter. Det kan eksempelvis være arterne tjørn, røn, hassel, hylde og kornel. Mod vest i delområde 3 reserveres der areal til grønt friareal og regnvandsbassin, som vist på kortbilag 3. I delområde 4 udlægges friareal som bevarer afstanden til skovbrynet og sikrer visuel og fysisk forbindelse til skoven.



*Egeblade og røn*



*Eksempel på kirsebærallé og grøn passage.*

# Forhold til anden planlægning

## Kommuneplanen

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

### Hovedstruktur

#### *Vision*

Af Kommuneplan 2013 fremgår det i afsnittet naturen og natur i byerne at:

Der skal i højere grad etableres natur som en integreret del af nye byområder, og der skal arbejdes for at skabe tilgængelighed fra eksisterende og fremtidige byområder til naturen. Borgernes sundhed er tæt knyttet til mulighederne for bevægelse. Blandt andet derfor er det ønsket at styrke de rekreative og fysiske udfoldelsesmuligheder i boligområderne og andre byområder.

### Bymønster og byroller

Udgangspunktet for Horsens Kommunes bymønster er rollefordelingen mellem byerne og den geografiske placering af byerne. Det er målet at skabe velfungerende og attraktive by- og lokalsamfund, hvor der bygges videre på eksisterende styrker og kvaliteter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens hovedstruktur, da der i lokalplanen sikres mulighed for sikre byvæksten, ved at udlægge området til etablering af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i Egebjerg som Melleby. Samtidig styrkes områdets eksisterende kvaliteter med en hensyntagen til naturværdierne skov, terræn og beskyttet natur.

### Kommuneplanens retningslinjer

#### Arealforbrug

Der kan opføres mellem ca. 140 boliger indenfor lokalplanområdet, der har en størrelse på ca. 17 ha. Det svarer til, at der er ca. 8 boliger pr. ha. Jf. retningslinjer for byudvikling tillæg 7. Det skal bemærkes, at der er udlagt arealer til regnvandsbassiner og at dele af området er omfattet af en skovbyggelinje.

#### Husdyrproduktioner i by- og byudviklingsområder

Ifølge Husdyrloven er det ikke tilladt at etablere nyanlæg eller udvide eksisterende husdyrbrug, som giver anledning til øget forurening i kommuneplanens eksisterende og fremtidige byzone eller sommerhusområder.

Når kommunen modtager en ansøgning om udvidelse af et større husdyrbrug, som ikke giver anledning til øget gene, skal det konkret vurderes, om udvidelsen vil være i strid med den fremtidige anvendelse i det pågældende område.

De forhold, der skal vurderes i dialog med landmanden, kan være produktionens størrelse, udviklingsmulighederne for virksomheden, anlæggets afskrivningstid, tidshorisonten for ind dragelse af området til byudvikling, arronderingsforhold m.m.

Ved udvidelse og ændring af husdyrbrug tæt på by- og byudviklingsområder skal hensynet til byernes muligheder for udvikling på den ene side og hensynet til landbrugets investeringssikkerhed på den anden side nøje vurderes.

Der er planer omkring neddrøsling af svineproduktionen nord for lokalplanområdet indenfor den nærmeste fremtid i takt med udbygningen af lokalplanområdet. I perioden indtil da, kan det ikke afvises, at der kan forekomme lugtgener i lokalplanområdet.

Der er således foretaget en afvejning mellem ønsket om at få en sammenhængende byudvikling kontra ønsket om at sikre et eksisterende husdyrbrugs overlevelsesmuligheder/investeringssikkerhed.

#### Friluftsmål - Generelt

Friluftsmulighederne skal forbedres og befolkningens adgang til natur- og friluftsområderne skal sikres og forbedres især tæt på boligområder. Samtidig skal den rekreative brug af det åbne land ske under hensyntagen til natur, miljø og lokalbefolkningen. Når der etableres nye bolig- og industriområder anlægges der i mange tilfælde regnvandsbassiner. Det er vigtigt, at disse bassiner anlægges og placeres på en sådan måde, at bassinerne kan indgå som naturelementer og på den måde bidrage til at højne områdernes rekreative værdier. Regnvandsbassinerne udformes som rekreative landskabselementer og vil indgå som naturelementer i udstykningen. Der skabes stilforbindelser på tværs af udstykningen, så også adgangen til Hansted skov øges for både nye og eksisterende beboere i området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med med kommuneplanens retningslinjer, da lokalplanen forudsætter en nedsat svineproduktion og kvalificere landskabs og naturforholdene i området.

#### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme HR.06.B.19. som udlægger områdets anvendelse til boligformål; Etagebyggeri, åben-lav og tæt-lav med tilhørende nærrecreative arealer, butikker og kollektive anlæg til områdets forsyning; institutioner og lignende offentlige formål. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanen.

## Øvrig planlægning

### Trafikplanlægning

Der skal etableres en ny trafikvej (gennemfartsvej) fra Egebjergvej til forsyning af lokalplanområdet. Vejen får navnet Egebjerggårdsvej med reference til Egebjerggård, som ligger umiddelbart nord for lokalplanområdet.

### Spildevandsplan 2012 - 2015

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

Området er planlagt til separatkloakering. Spildevandet skal ledes til Horsens Centralreanseanlæg renseanlæg.

Regnvand afledes til henholdsvis Tolstrup Å og mose vest for lokalplanområdet. Der skal etableres våde regnvandsbassiner i henholdsvis delområde 3 og umiddelbart syd for lokalplanområdet til forsinkelse og rensning af regnvand forinden afløb til recipient. Udløb og bassin anlægges efter anvisning fra Horsens Kommune, Teknik og Miljø.

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,28. Overstiger befæstelsen 0,28 skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden på 0,28 overholdes.

For at sikre, at der ikke sker ændringer i de hydrauliske forhold i mosen øst for planområdet, skal halvdelen af regnvandet ledes til mosen via regnvandsbassin eller grøft.

Der er et stort bluespot område nordøst for lokalplanområdet, som strækker sig ind i lokalplanområdet.

### Habitatvurdering

#### Natura 2000-områder og bilag IV arter

I henhold til Habitatbekendtgørelsens §8, stk. 4 og §11 skal der laves en vurdering af, om planlagte aktiviteter kan påvirke et internationalt beskyttet område (Natura 2000-område) eller ødelægge de arter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV (strengt beskyttede arter i EU).

Nærmeste Natura 2000 område (nr. 52, Horsens Fjord) ligger i en afstand af ca. 8 km sydøst for stedet og vurderes derfor ikke at blive påvirket af projektet. Der er inden for et 10 km område registreringer fra Aarhus Universitet (DCE) af flere bilag IV arter (flere arter af padder og flagermus samt markfirben og odder).

#### Vurdering

Horsens Kommune vurderer, at de planlagte ændringer ikke har en væsentlig negativ indvirkning på de naturtyper eller levesteder for de arter, Natura 2000-området er udpeget for. Ændringerne vil heller ikke have en skadelig virkning på yngle- eller rasteområder for bilag IV arter i området.

## Tekniske anlæg

### Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

### Varmeforsyning

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

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

### Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vandværk.



## Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Horsens Kommunes "regulativ for dagrenovation og husholdning/Affaldshåndteringsplan". Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

## Jordforurening

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

### Undtagelse fra områdeklassificering

Når et areal overgår fra landzone til byzone bliver området omfattet af områdeklassificering med mindre området udtages fra områdeklassificeringen, jf. jordforureningsloven.

Med baggrunde i kommunens eksisterende kendskab til lokalplanområdet som helhed, vurderes der ikke at have været aktiviteter i området, som kan have givet anledning til diffus forurening af arealet. Horsens Kommune planlægger derfor at udtage området af områdeklassificeringen jf. jordforureningslovens § 50a.

## Risikovirksomheder

### Slagteriet ved Egebjerg

Retningslinjer fra Kommuneplanen

Det særlige erhvervsområde Horsens Nord, er udnyttet til slagteri med tilhørende følge-aktiviteter samt daginstitution fortrinsvis for personalets børn.

Et eventuelt kommende frysehus/oplag af ammoniak (kølemiddel) vil bringe slagteriets samlede oplag op over 50 tons. Derved vil det blive omfattet af bestemmelserne om "risikovirksomheder". På den baggrund fastholdes konsekvensområde på 500 m omkring slagteriet. Konsekvensområdet indebærer friholdelse for forureningsfølsom anvendelse indtil undersøgelser dokumenterer, at miljøforholdene i området er acceptable hvilket bl.a. vil sige at der ikke etableres virksomheder, som ved udsendelse af støv, gasformige emissioner, mikroorganismer og lignende vil påvirke produktionen af fødevarer negativt.

Redegørelse for retningslinjer

Ved etablering af frysehus bringes slagteriets samlede oplag af ammoniak (kølemiddel) op over 50 tons hvorefter slagteriet vil være omfattet af bestemmelserne om "risikovirksomheder".

En sådan klassificering betyder, at der i det udlagte konsekvensområde på 500 m fra slagterigrundens afgrænsning i fremtiden kun må udlægges areal til forureningsfølsom arealanvendelse, hvis det kan dokumenteres, at miljø-og sikkerhedsforholdene er acceptable i området."

Lokalplanområdet ligger uden for konsekvensområdet på 500 meter fra slagterigrundens afgrænsning. Slagteriet er ved lokalplanens udarbejdelse ikke en risikovirksomhed.

## Tilladelser fra andre myndigheder

### Skovbyggelinje

Omkring Hansted skov er der en 300 meter skovbyggelinje. Realiseringen af lokalplanen kræver, at Naturstyrelsen ophæver eller reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens område. Der optages bestemmelser i lokalplanen om at der udlægges en afstand til skovbrynet på min. 30 meter. Det er en forudsætning for planens gennemførelse, at linjen reduceres. Den må ikke reduceres til mindre end 30 meter og i princippet som vist på kortbilag 3 og 4. Lokalplanområdets disponering tager hensyn hertil. Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens landskabelige værdier. Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der forbud mod at bygge. Naturstyrelsen kan ophæve/reducere skovbyggelinjen, mens kommunen kan dispensere fra linjen. Skovbyggelinjen gælder for en del af lokalplanområdets sydøstlige del.

### Naturbeskyttelse og landskab

Umiddelbart vest for lokalplanområdet ligger en mose og en sø, der begge er omfattet af naturbeskyttelsesloven § 3. Naturområderne indgår i områdets grønne karakter. Der er foretaget en tilstandsvurdering af områderne og planen er udformet, så den ikke ændrer på naturtilstanden. Øst for lokalplanområdet ligger et overdrev der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Der må ikke ske ændringer af overdrevets tilstand gennem anvendelsen af lokalplanområdet.

## 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

Museet har foretaget arkivalsk kontrol af planområdet. Landskabsmæssigt befinder det 21 ha store areal sig i et højtliggende relativt jævnt terræn, som er en del af Gedved-bakken, et 6x10 km stort højtliggende bakkeparti, som bliver gennemskåret af Tolstrup Å. Området afgrænses mod vest af en let faldende flade ned mod et moseområde, som henligger som natur og som er et oprindeligt træk - her var også sø eller mose tilbage i forhistorisk tid. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af stejle skrænter i den dybt nedskårne erosionsdal, hvori Tolstrup Å løber. Lokalplanområdet henligger i dag som dyrket mark. Området grænser mod syd op til den oprindelige Egebjerg landsby. Egebjerg er nævnt første gang i 1328, men museets udgravninger i landsbyen viser, at der har ligget gårde på stedet så langt tilbage som 1000-tallet, altså i vikingetiden.

Der findes inden for selve lokalplanområdet ét registreret fortidsminde, nemlig en overpløjet gravhøj, sb. 160502-43. Gravhøjen har været beliggende på det højeste punkt i landskabet. Det højtliggende og jævne terræn har været meget velegnet til bebyggelse og andre typer af aktiviteter gennem hele forhistorien. Nærheden til landsbyen betyder, at der er risiko for at der kan findes fortidsminder fra både middelalder og ældre perioder i jorden.

Hvor lokalplanområder rammer den eksisterende bebyggelse på Gl. Egebjergvej har der været flere nu sløjfede gårde, hvis alder ikke kendes. Disse gårde vil der givetvis være spor af i jorden på dette sted. Sydøstligt i området kendes fra gamle kort en samling af huse og gårde kaldet Skovgårde. Flere af disse gårde er sløjfede, mens nogle stadig findes bevaret udenfor lokalplanområdet. I områdets sydøstlige hjørne ses en stor firlænget gård på tidligere kort.

Ser man lidt ud over lokalplanområdet er der tidligere både nord-vest for og syd for Egebjerg, men i ret nær afstand påvist og undersøgt meget store bebyggelser fra både den ældre og den yngre jernalder.

Det er således Horsens Museums vurdering, at der i hele lokalplanområdet er risiko for, at der kan findes skjulte, væsentlige fortidsminder. Derfor må det kraftigt anbefales, at der forud for de videre udstykningsplaner foretages arkæologiske forundersøgelser.

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

## 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.

## Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Der findes en større landbrugsejendom umiddelbart nord for lokalplanområdet. Landbrugsejendommen rummer en stor svineproduktion med 222 dyreenheder. Der er planer omkring neddrøsning af svineproduktionen nord for lokalplanområdet indenfor den nærmeste fremtid i takt med udbygningen af lokalplanområdet. I perioden indtil da, kan det ikke afvises, at der kan forekomme lugtgener i lokalplanområdet.

## Vejloven

Der skal jf. Lov om offentlige veje - kapitel 6 og Lov om private fællesveje - kapitel 8, §27 udarbejdes et projekt for de nævnte veje og stier, som skal godkendes hos Horsens Kommune og have samtykke fra Politiet jf. Færdselslovens § 100. Før vejprojektet er godkendt, kan der ikke udstedes byggetilladelse.

## Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr.nr. 16a og 16k Egebjerg By, Hansted. Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på de nævnte ejendomme, jf. Lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

## Miljøscreening

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

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

## Afgørelse og begrundelse

Som hovedhensyn for afgørelsen har Horsens Kommune vurderet planens mulige påvirkning ud fra parametrene: Naturbeskyttelse, landskab, og befolkning og sundhed.

Dele af lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje, som forudsættes reduceret. Lokalplanen sikre en afstand og visuel forbindelse til skovbrynet.

Vest for området ligger en sø og en mose, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Øst for området findes et beskyttet overdrev. Der er foretaget en tilstandsvurdering af områderne og planen er udformet, så den ikke ændrer på naturtilstanden.

Horsens Kommune har vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet den ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen heraf er truffet med hjemmel i lovens § 3, stk. 2.



## Bestemmelser

### Hjemmel

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

### §1 - Formål

Lokalplanens formål er at

- 1.1 udstykning og bebyggelse sker efter de principper, der fremgår af kortbilag 3,
- 1.2 fastlægge områdets anvendelse til boligformål som åben-lav og tæt-lav bebyggelse,
- 1.3 fastlægge retninglinjer for bebyggelsens og fællesarealernes udformning og placering,
- 1.4 sikre, at der tages hensyn til naturinteresserne og landskabelige værdier, og at disse indarbejdes i det nye boligområde
- 1.5 de eksisterende naturelementer og udlagte regnvandsbassiner skal indpasses i bebyggelsen som del af de rekreative elementer og i sammenhæng med udlagte grønne arealer
- 1.6 sikre etablering af et vej - og stisystem, der dels binder boligområdet sammen internt, dels kobler området sammen med omkringliggende natur- og boligområder, efter principperne i illustrationsplanen,
- 1.7 søge skovbyggelinjen reduceret inden for planområdet, se kortbilag 3,
- 1.8 overføre området fra landzone til byzone

### Redegørelse - Formål

Lokalplanen skal sikre at eksisterende landskabstræk som skov, mose, terrænspring og udsigtskiler danner grundlag for boligområdets overordnede struktur.

Udstykningen skal skabe visuelle og fysiske forbindelser til det omgivende landskab. Derved gives både lokalplanområdet og omgivelserne omkring en rekreativ værdi, da landskabet og dets muligheder åbnes for såvel beboere og offentligheden. Samtidig tilføjes området som helhed større bevægelsesmuligheder.

## §2 - Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 16a og 16k Egebjerg By, Hansted og alle parceller der udstykkes herfra.

2.2

Området ligger i landzone og overføres med denne lokalplan til byzone.

2.3

Området opdeles i enklaver som vist på kortbilag 3, fremtidige forhold.

### Redegørelse - Område og zonestatus

Ingen redegørelse.

## §3 - Anvendelse

3.1

Området skal anvendes til boligformål

3.2

Åben-lav bebyggelse med én beboelsesbygning med maksimum to boliger med vandrette lejlighedsskel.

3.3

Tæt-lav boligbebyggelse med dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel.

3.4

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, etableres anlæg til opsamling af regnvand samt øvrige tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

### Redegørelse - Anvendelse

Lokalplanens formål er at sikre, at området kan anvendes til boligformål enten som parcelhuse eller som tæt-lav bebyggelse, så udstykningen og bebyggelsen følger de principper, som lokalplanen fastlægger for udbygningen af området. Lokalplanens bærende ide er at sikre de eksisterende landskabelige kvaliteter, indarbejde dem i udstykningsplanen, samt underbygge den attraktive beliggenhed tæt på natur og friluftsliv.

Lokalplanen skal sikre, at de eksisterende landskabs- og beplantningstræk, det vil sige eksisterende terræn, mose og skovbryn danner udgangspunkt for boligområdets hovedstruktur. På områdets fælles opholds- og friarealer må der etableres regnvandsbassiner.

## §4 - Udstykning

4.1

Der må udstykkes i princippet som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

4.2

Grunde til tæt-lav boliger må kun udstykkes med en størrelse på mindst 400 m<sup>2</sup>, og grunde til åben-lav boliger må udstykkes med en maximum grundstørrelse på 1000 m<sup>2</sup>. Andel af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen.

4.3

Den resterende del af området, der ikke udstykkes til parceller som beskrevet i § 4.2 og vist på kortbilag 3 - Fremtidige forhold, overgår til grundejerforeningen/grundejerne som privat fællesareal og må ikke siden udstykkes eller bebygges.

### Redegørelse - Udstykning

Til åben - lavt byggeri etableres grunde på maximum 1000 m<sup>2</sup>, som vurderes at være store nok til at være attraktive, uden at der anvendes unødige arealressourcer. Der angives minimumsstørrelser på tæt - lave grunde på minimum 400m<sup>2</sup> for at undgå meget tæt byggeri, som ikke giver plads for tilstrækkelige udearealer og frirum.

## §5 - Vej og sti

5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Egebjergvej som vist på illustrationsplanerne.

5.2

Veje og stier udlægges og anlægges som private fællesveje/-stier.

5.3

På lokalplanens illustrationsplan/kortbilag er vist de arealer der skal udlægges til vej- og stianlæg.

#### 5.4

Fordelingsvejen som tilsluttes Egebjergvej udlægges i en samlet bredde på 18 - 22 m, hvoraf de 6 m er kørebaneareal, 2 - 4 m er rabatareal langs begge vejsider mellem kørebane og de enkeltrettede fællesstier, de 2,5 m er enkeltrettede fællesstier langs begge vejsider og de 1,5 - 3,5 m er yderrabatter mellem vejanlægget og de tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer langs begge vejsider. Fordelingsvejen udlægges til middel hastighed (50 km/t)

#### 5.5

De primære lokalveje/stamvejene der tilsluttes fordelingsvejen udlægges i en samlet bredde på 14 - 16 m, hvoraf de 6,5 m er kørebaneareal, 2 - 3 m er rabatareal langs den ene vejside mellem kørebane og fortovsarealet, 2 m er fortovsareal langs den ene vejside og de 2 - 3 m er yderrabat mellem fortovet i den ene vejside og yderrabat i den anden vejside mellem vejanlægget og de tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer. Stamvejene udlægges til lav hastighed (30 - 40 km/t)

#### 5.6

De sekundære lokaleveje/boligvejene der tilsluttes stamvejene udlægges i en samlet bredde på 8 - 10 m, hvoraf de 5,5 m er kørebaneareal, 1 - 3 m er rabatareal langs begge vejsider mellem kørebane og de tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer langs begge vejsider. Boligvejene udlægges afhængig af udformning til lav hastighed (30 - 40 km/t) evt. meget lav hastighed (10 - 20 km/t)

Der skal anlægges stiforbindelser jf. illustrationsplanerne. Stierne udlægges i minimum 5 m bredde og befæstes i 2- 3 m bredde.

#### 5.7

Belægningsmateriale:

Kørebaneer udlægges med fast kørebanebelægning (asfalt)

Fællesstier udlægges med fast belægning i asfalt eller betonbelægningssten

Fortove udlægges med fast belægning i betonfliser og granit

Rabatter udlægges som græsrabatter

Stier udføres med fast kørebanebelægning i asfalt. Undtaget er stier, der anlægges i grønne passager. Disse skal udlægges i grus/slotsgrus.

Overkørsler udlægges i jævn belægning i betonstensbelægning. Der må kun etableres én overkørsel til hver parcel, med en maksimal bredde på 6 m. Der må ikke være direkte vejadgang fra de tilgrænsende grunde/parceller til stamvejene eller fordelingsvejen.

#### 5.8

Den nordgående fordelingsvej (Egebjerggårdsvej) og den nordøstgående stamvej skal kunne forlænges ved en evt. fremtidig byudvikling nord og nordøst for lokalplanområdet.

#### 5.9

Opkørsler til den enkelte parcel skal, hvis dagrenovationen ønskes afhentet på standpladsen på ejendommen, udformes så den overholder de stillede krav jf. kommunens regulativ for husholdningsaffald, herunder AT vejledning D.2.24 nyeste udgave (Indretning og brug af dagrenovationssystemer)

#### 5.10

Vej- og stiprojektet 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)

#### 5.11

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

#### 5.12

Ved vejtilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler. Inden for oversigtsarealerne i kryds må der således ikke plantes hække eller etableres rækværker, plantestensmure eller lignende med en højde over 0,8 meter.

#### 5.13

Der skal etableres vej-/stibelysning på vejene/stierne. Belysningen i h. t vejreglerne.

Langs fordelingsvejen placeres gadebelysningen langs begge vejsider i skillerabatten mellem fællesstierne og kørebane.

Langs stamvejene placeres vejbelysningen i rabatarealet i samme side som fortovsarealet.

Langs boligvejene placeres vejbelysningen i rabatarealet i samme side som træerne

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

#### 5.14

Der skal placeres træer langs vejene.

Langs begge sider af fordelingsvejen skal opstammede egetræer i skillerabatten mellem fællesstierne og kørebane.

Langs stamvejene placeres mindre, blomstrende træer i min. str. 12-14 (F.eks. bypære, røn, paradisæble, kirsebær eller tjørn) i rabatarealet i samme side som fortovsarealet.

Langs boligvejene placeres mindre, blomstrende træer i min. str. 12-14 (F.eks. bypære, røn, paradisæble, kirsebær eller tjørn) i rabatarealet i samme side som vejbelysningen.

#### 5.15

Der skal jf. Lov om offentlige veje - kapitel 6 og Lov om private fællesveje - kapitel 8, §27 udarbejdes et projekt for de nævnte veje og stier, som skal godkendes hos Horsens Kommune og have samtykke fra Politiet jf. Færdselslovens § 100. Før vejprojektet er godkendt, kan der ikke udstedes byggetilladelse.

## Redegørelse - Vej og sti

Lokalplanområdet dækker over et stort areal og der er behov for etablering af en ny vejadgang til området. Der skal etableres en ny vejadgang fra Egebjergvej uden for lokalplanens område, som også skal sikre en eventuel fremtidig byudvikling nord for lokalplanområdet.

Egetræerne langs Egebjerggårdsvej vil danne en allé, der skaber et flot vejforløb gennem området både som bilist men også som et karaktergivende element i den samlede udstykning. De øvrige vejtræer og græsrabatter vil skabe en grøn udstykning, med stedkarakteristiske plantearter, der passer ind i området.

## §6 - Parkeringsforhold

6.1

Der anlægges minimum 2 p-pladser pr. bolig i åben-lavt byggeri. I områder med tæt - lav bebyggelse skal der etableres 1,5 p-plads pr. bolig med individuel parkering.

### Redegørelse - Parkeringsforhold

Parkeringskrav i henhold til Kommuneplanens norm.

## §7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Området skal tilkobles den kollektive varmforsyning.

7.2

Vandforsyning skal ske fra Horsens Vand A/S.

7.3

Området skal kloakeres efter anvisning fra Teknik og Miljø og Horsens Vand A/S.

7.4

Der anvendes parkarmaturer som vej- og stibelysning i henhold til Horsens Kommunes belysningsplan.

7.5

Stier mellem Egebjerggårdsvej, Skovvej og Vandværksvej skal være belyst.

## §8 - Bebyggelsens placering og udformning

8.1

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

8.2

I områder til åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten pr. ejendom ikke overstige 30.

8.3

I områder til tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.

8.4

Ny bebyggelse skal underordne sig følgende byggelinier:

Stamveje min. 5 meter fra vejskel.

Boligveje min. 2,5 meter fra vejskel,

Derudover er der udlagt byggelinjer i forhold til skoven på 30 meter, mosen 25 meter og den sydlige afgrænsning 20 meter, som vist på kortbilag 3.

8.5

Boligerne må maksimalt have en højde på 8,5 m, regnet fra naturligt terræn.

8.6

Områdets naturlige terræn skal søges bevaret. Der må terrænreguleres +/- 1 meter. Regnvandsbassiner og vejudlæg er undtaget. Der henvises til Horsens Kommunes vejledning 'Terrænregulering og jordhåndtering i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde'.

8.7

Indenfor delområdet 2, hvor terrænet er meget kuperet, skal terrænet så vidt muligt optages i bebyggelsen. Terrænforskelte skal primært optages ved niveaudeling frem for terrænregulering, jf. redegørelsen. Man skal ved niveaudeling undgå unødige bygningshøjder og høje sokler. Således skal sokkel og gulvkote følge terrænets fald. Sokkelhøjden skal søges minimeret. På grunde med skrående terræn skal der i forbindelse med byggesagsbehandlingen fastlægges et eller flere niveauplaner, bl.a. med henblik på at bebyggelsen tilpasses terrænet. På grunde med hældende terræn kan etableres forskudte niveauer. Der henvises til Horsens Kommunes vejledning 'Terrænregulering og jordhåndtering i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde'.

8.8

Der må ikke opføres bygninger uden for parcellerne. Hver grundejerforening må dog opføre 1 mindre bygning i 1 etage på op til 25 m<sup>2</sup> til redskaber til vedligehold af områdets fælles grønne arealer. Bygninger over 10m<sup>2</sup> vil kræve en byggetilladelse.

### **Redegørelse - Bebyggelsens placering og udformning**

Områdets naturlige terræn skal så vidt muligt bevares.

## **§9 - Bebyggelsens udseende**

9.1

Udvendige bygningssider og tage må ikke være reflekterende.

9.2

Solvarme- eller solcelleanlæg skal udføres med antirefleksbehandlet overflade og være parallelle med tagflader og/eller facader.

9.3

Bebyggelsens facader skal holdes i afdæmpede farver - jordfarver, gråskala og hvid, samt andre afdæmpede farver (eks. mørkeblå og mørkegrøn) til vinduer, døre m.v.

9.4

Signalfarver må ikke anvendes.

9.5

Af hensyn til vandmiljøet må der ikke anvendes tagmaterialer af kobber.

### **Redegørelse - Bebyggelsens udseende**

Bebyggelsen vil danne en delvist afrunding af Egebjerg mod nord og ligger delvist op mod Hansted skov. Der er derfor lagt vægt på at bebyggelsen kun må opføres i dæmpede farver.

## **§10 - Ubebyggede arealer**

10.1

Private haver skal afgrænses af levende hegn, såsom hække eller anden beplantning.

10.2

Alle hegn i skel må kun etableres som levende hegn. Hegn mod vej, sti og fællesarealer skal placeres mindst en 0,5 meter fra skel.

10.3

Ved etablering af tæt - lav boligbebyggelse skal der indrettes opholds - og legeområder i de grønne fællesarealer.

10.4

Der skal plantes egetræer som allébeplantning i begge sider af fordelingsvejen, som vist på kortbilag 3.

10.5

Der skal plantes blomstrende vejtræer i den ene side af primær og sekundære lokalveje, f.eks. bypære, røn, paradisæble, kirsebær eller tjørn. Plantningen af disse træer er en del af byggemodningsprojektet/færdiggørelsen.

10.6

Der skal etableres et beplantningsbælte i 10-20meters bredde langs lokalplanens vest som vist på kortbilag 3, som blandt andet skærmer for udsigten mod erhvervsområdet mod vest. Beplantningsbæltet skal bestå af hjemmehørende arter som feks. tjørn, røn, hassel, hylde og kornel.

10.7

Der skal friholdes et areal på min. 20 meter langs lokalplanens sydlige afgrænsning som vist på kortbilag 3. Arealet udlægges som græs og danner en grøn overgang mellem eksisterende bebyggelse og den nye udstykning. Området skal være offentligt tilgængeligt.

10.8

De fælles friarealer skal fremstå grønne og henligge i græs eller anden lav bevoksning.

10.9

De rekreative arealer må ikke udstykkes og skal fremtræde som fælles for området i sin helhed.

10.10

Regnvandsbassiner indgår i de rekreative arealer og skal fremtræde som fælles for området i sin helhed.

10.11

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

10.12

Ved byggemodningen udarbejdes en koteplan der efterfølgende administreres som grundenes eksisterende terræn, i forhold til lokalplanens øvrige bestemmelser om terrænregulering.

10.13

Tilstanden af beskyttede naturområder langs lokalplanens afgrænsning mod vest og øst må ikke ændres uden forudgående tilladelse fra Horsens Kommune.

### **Redegørelse - Ubebyggede arealer**

Lokalplanområdet grænser op mod det åbne land og vil opleves fra det omgivende vejnet og landskab. Det er derfor væsentligt at udstykningen formidler overgangen mellem bebygget og ubebygget nænsomt.

Ved etablering af beplantningsbælter og træer langs veje skabes der en grøn karakter i området, som mindsker udsigten til erhvervsområdet mod vest.

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

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret: de i § 6 og §10 nævnte parkeringsarealer, fælles- og friarealer og beplantning i overensstemmelse med udstykningsplanens principper.

## **§12 - Grundejerforening**

12.1

Der er medlemspligt for alle boliger inden for lokalplanområdet.

12.2

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

12.3

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

12.4

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

12.5

Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Byrådet.

12.6

Kommunen kan også kræve at foreninger optager tilgrænsende ejendomme/områder i foreningen.

### **Redegørelse - Grundejerforening**

Det kan være mest hensigtsmæssigt at oprette en separat grundejerforening eller tilsvarende for områder, som anvendes til tæt-lav boligbebyggelse. Organisationsformen afhænger af om der er tale om andelsboliger, ejerboliger eller andet.

I salgsvilkårene vil Horsens Kommune kræve, at grundejerforeningen vederlagsfrit tager skøde på områdets fællesarealer og andre fællesanlæg.

Grundejerforeningen overtager arealerne, når området efter Horsens Kommunes vurdering er tilstrækkeligt udbygget, dog senest når halvdelen af grundene er bebygget.



## §13 - Servitutter

13.1

Private servitutter der er uforlignelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

### Redegørelse - Servitutter

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

29.1.1974 Deklaration lyst matr.nr. 16a og matr.nr. 15a (nu 16k) Egebjerg By, Hansted vedrørende 1 stk. elmaste transformestation og 185 meter kabel i fri mark.

## §15 - Lokalplanens retsvirkninger

14.1

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.

14.2

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.

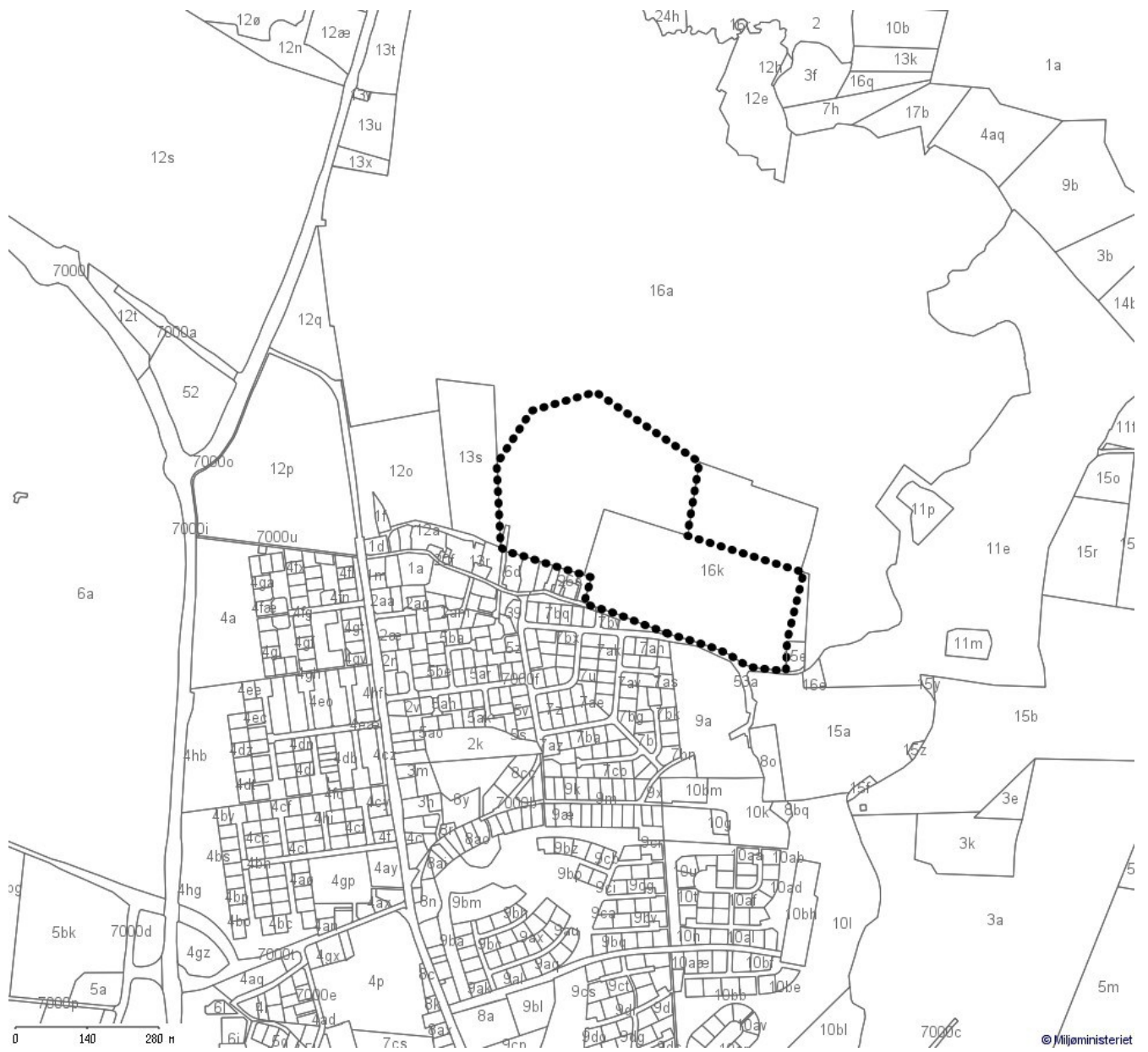
14.3

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

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2015-2---boliger-egebjerggaardsvej-egebjerg/omdirigering.htm>

# Lokalplanafgrænsning

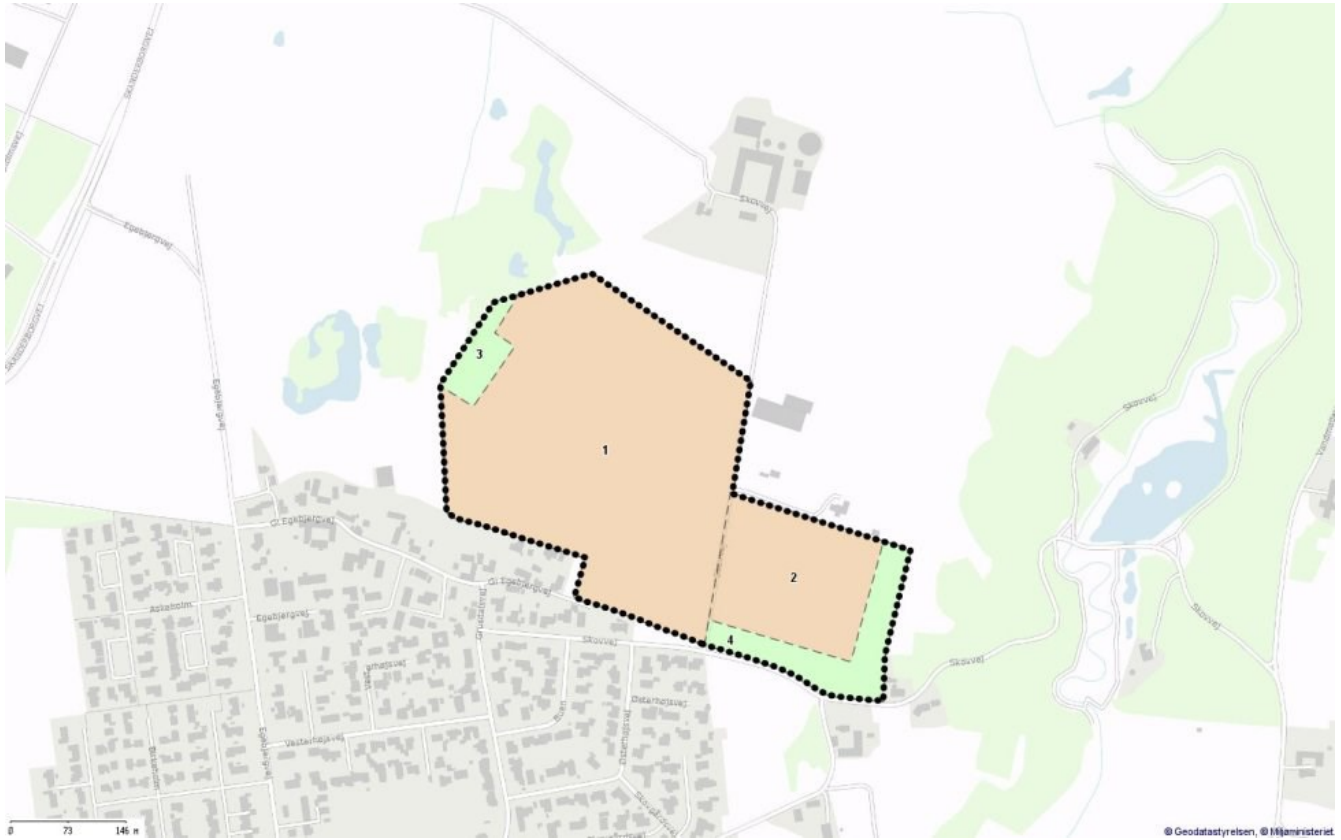
## KORTBILAG 1



Matrikelkort

## Lokalplandelområder

### KORTBILAG 2



## Fremtidige forhold

### KORTBILAG 3



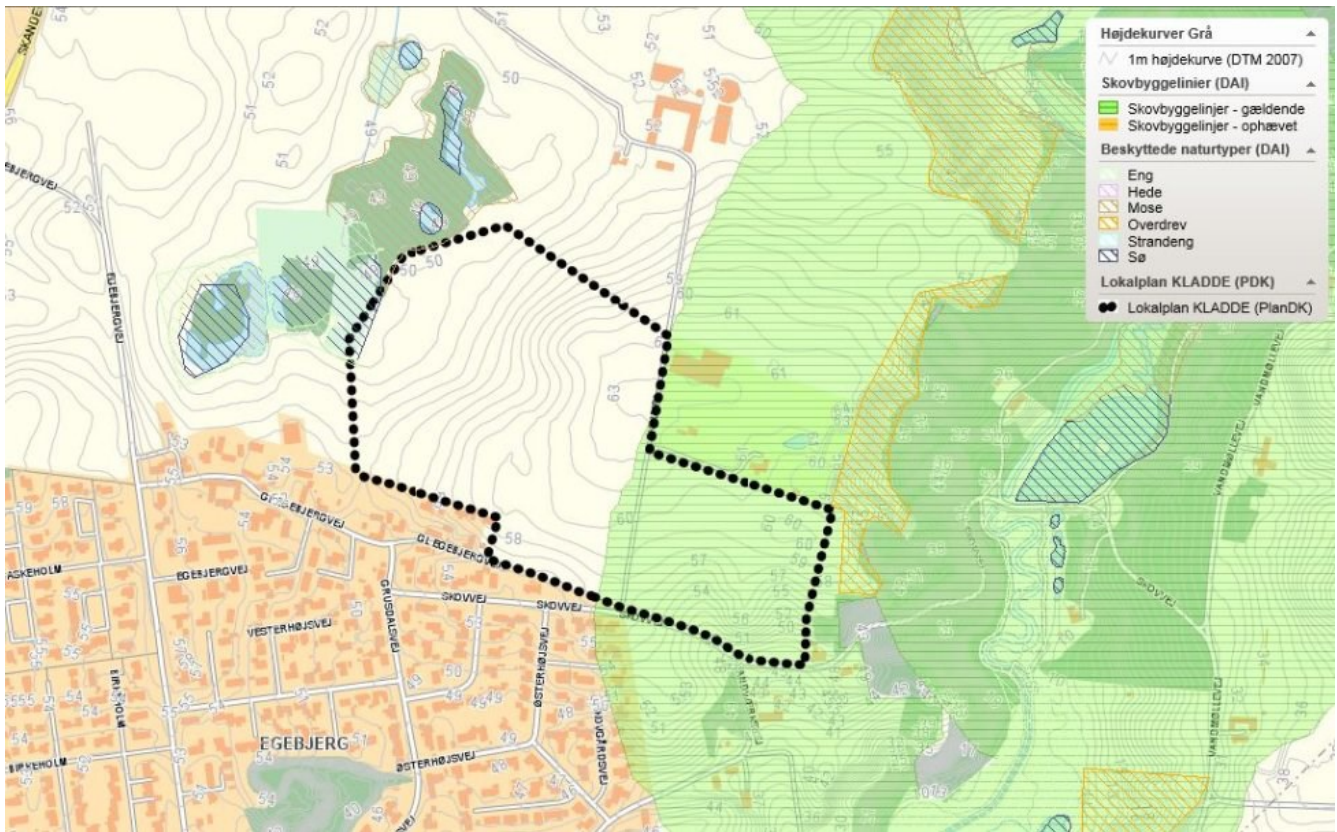
## Området i dag

Her kan du se lokalplanområdet med det aktuelle luffoto

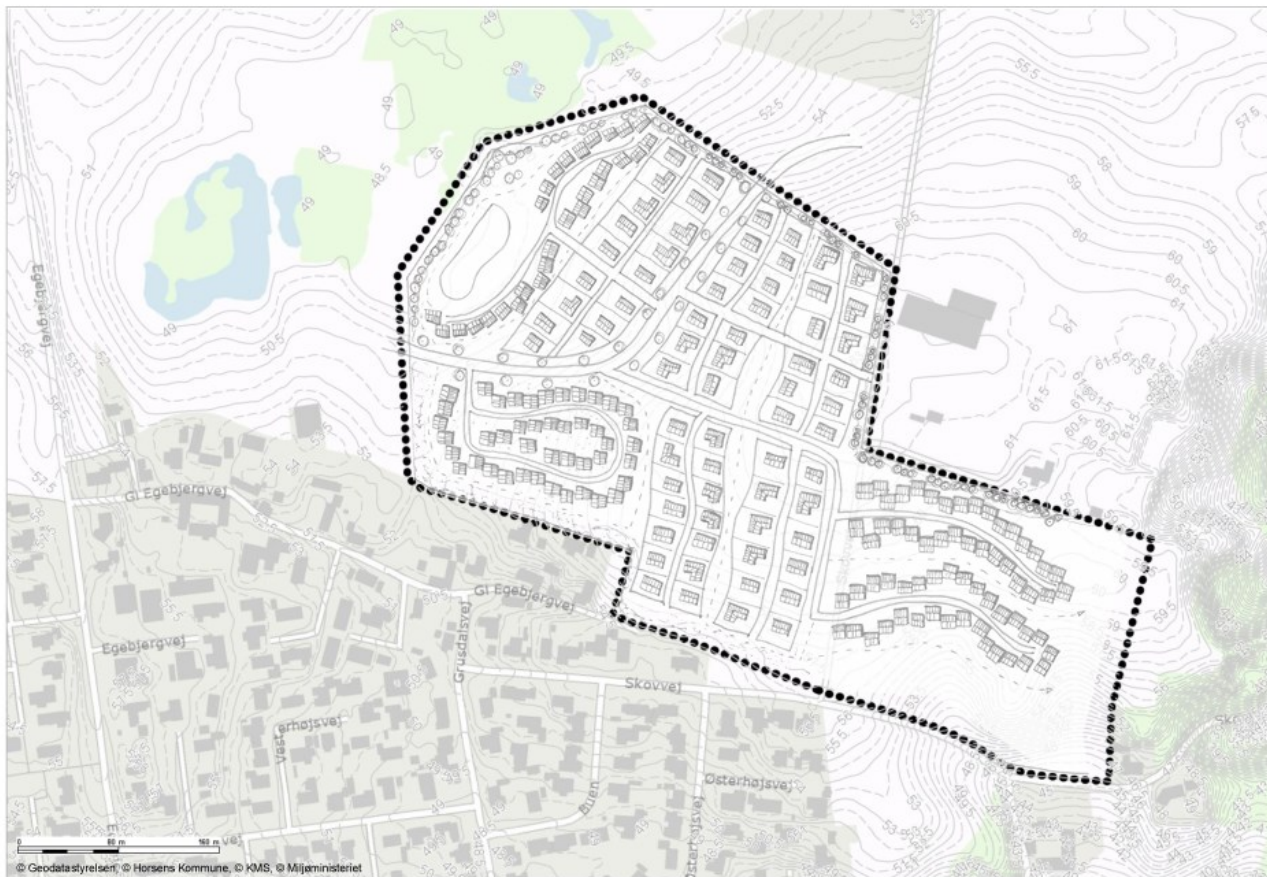
Vær opmærksom på at dette kort ændre sig over tid og derfor ikke er juridisk bindende i forhold til lokalplanen.



**Kort over området**



# Illustrationsplan



*Illustrationsplan - eksempel på udstykning.*

## Høring

## Borgermøde

Der har været afholdt et borgermøde om lokalplanforslaget den 12. maj 2015 i Egebjerg.

## Klagevejledning

### Offentliggørelse af planer uden miljøvurdering

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold. Klageberettigede er alle omfattet af Planlovens § 59.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af [www.nmkn.dk](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 planens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for planforslagets offentliggørelse.

## Print

Find PDF af lokalplanen [her](#)