



Kommuneplan 2021 Kommuneplantillæg nr. 11

Tematillæg for Byudvikling

POLITISK BEHANDLING ENDELIG VEDTAGELSE

Horsens Kommune

INDHOLDSFORTEGNELSE

Om tematillægget	3
Hvad gælder for mig?	8
Forord	9
Hvad er et tematillæg?	10
Høring og vedtagelse	11
Lovgrundlag	13
Hovedstruktur	15
Retningslinjer	18
Byudvikling	19
Byvækst	26
Byudvikling og kystnærhedszone	59
Naturbeskyttelse	79
Økologiske forbindelser	81
Værdifulde kulturmiljøer	84
Særligt værdifulde landbrugsområder	86
Store husdyrbrug	89
Nye arealer	92
Egebjerggård	94
Gedved Øst	105
Højageren	115
Purupvej	125
Møllegade	133
Præstevænget	143
Nørrestrand	152
Bøgehøjvej	187
Storegade	196
Østerlundvej	206
Oversigt over rammer	
Rammer	215
BILAG	
Miljørapport	
Sammenfattende redegørelse	
Grundvandsredegørelse	

OM TILLÆGGET

Formål

Formålet med Tematillæg for Byudvikling til Kommuneplan 2021-2033 er at revidere retningslinjerne for byvækst, hvilket vil sige at udpege de kommende byzoneområder og udlægge kommuneplanrammer for den fremtidige lokalplanlægning.

Arealudlæggene skal kunne dække behovet for boliger, erhverv og offentlige formål de næste 12 år. Arealerne forventes derfor udnyttet gradvist og i takt med efterspørgsel på den konkrete anvendelse. Tematillægget har dermed til formål at sikre reservation af arealer, som kan dække den forventede fremtidige efterspørgsel på nye boliger, erhverv, mv.

De nye arealudlæg til boligformål sker på baggrund af befolkningsprognose og revidere boligbyggeprogram, der viser, at der for den kommende 12-årige planperiode, er behov for at skabe plads til yderligere 4100 nye boliger.

I Tematillæg for Byudvikling udlægges der derfor primært nye arealer ud til boligformål, men også til erhverv, der til sammen understøtter udviklingsbilledet i kommunen frem mod 2050. Herudover udlægges der arealer til offentlige og rekreative formål til bl.a. at understøtte de grønne strukturer og et stigende behov for udvidelse af bl.a. skole- og dagtilbud i kommunen.

Indhold

Med tillægget er der udarbejdet en ny byudviklingsmodel, som bliver en ny retningslinje for planlægningen af byvækst i Horsens Kommune.

Byudviklingsmodellen er beskrevet i retningslinjer for byudvikling.

Nye og ændrede arealudlæg til byudvikling og byzone fremgår af kortbilag til retningslinjer for byvækst.

Vurderingen af de konkrete arealudlæg er foretaget i redegørelsen for de enkelte arealer.

Med planforslaget foretages udlæg af 11 nye rammeområder til fremtidig byzone og boligformål. Derudover udlægges der tre nye rammer til erhverv, en ramme til offentlige formål og tre rammer til rekreative formål. De nye rammeområder er alle placeret i tilknytning til eksisterende byområder og med nærhed til den overordnede infrastruktur. Hertil udlægges en ramme for landsbyen Nebel, som forbliver i landzone.

Endvidere reduceres tre eksisterende rammeområder og to rammeområder tages helt ud af kommuneplanen. Det drejer sig om fire erhvervsområder, der udtages/reduceres for, at der kan ske en ny omfordeling, hvor mere egnede erhvervsarealer tages ind, samt et boligareal pga. mindre behov for boligudbygning i lokalcenterbyen i Nim.



Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen er underlagt rammestyringsprincippet - ikke kun i forhold til Landsplandirektiver men også i forhold til Natura2000-planer, Vandrammedirektiv, Vandområdeplaner, Indsatsplaner for grundvand og Råstofplaner. I dette afsnit er der redegjort for forholdet til disse planer og direktiver.

Læs eventuelt mere om den overordnede planlægning og nationale interesser i kommuneplanlægningen på Planinfo.

Landsplanlægning

Tillægget overholder landsplanlægningen og derfor vil der ikke være yderligere vurderinger i forhold til landsplanlægningen.

Råstofplanen

Tillægget strider ikke mod råstofplanens bestemmelser og arealudlæg.

Natura-2000-planer

Tillægget strider ikke mod Natura-2000 planerne.

BilagIV-arter

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med international naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bek. Nr. 1383 af 26. nov. 2016), at der i planforslaget skal indgå en vurdering af forslagets virkninger på Natura 2000-områder og bilag IV-arter. Det gælder således, at planforslag ikke kan vedtages, hvis:

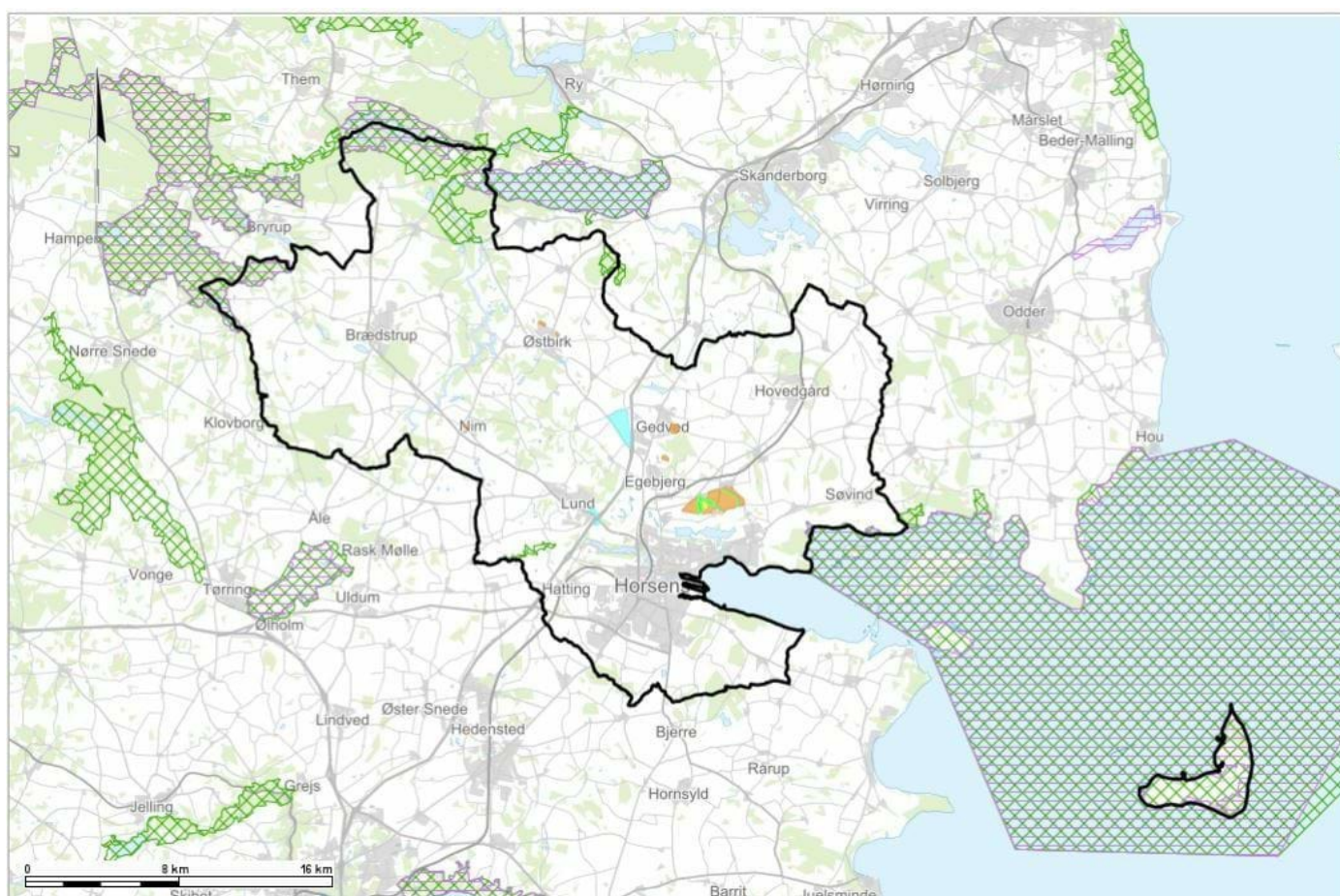
- det ikke kan udelukkes at projektet kan skade et internationalt naturbeskyttelsesområdes integritet

- det kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for dyrearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV
- det kan ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, i alle livsstadier

Horsens Kommune har foretaget en vurdering af, om indholdet i Tematillæg for Byudvikling til Kommuneplan 2021-2033 kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de bilag IV-arter, der findes i kommunen. I arbejdet med udpegningsgrundlaget til kommuneplanens temaer, er hensynet til bilag IV-arter inddraget, ved at udpege kendte, potentielle yngle- og rasteområder som naturbeskyttelsesområder og/eller økologiske forbindelser og sikre dem mod indgreb som kan forringe eller ødelægge levevilkårene for vilde planter og dyr.

Det er dog ikke muligt at vurdere samtlige påvirkningsfaktorer, der kan opstå som følge af realisering af projekter, som endnu ikke er defineret. En endelig vurdering af effekter på Natura 2000-områder og bilag IV-arter skal derfor ske i forbindelse med detailplanlægning for konkrete projekter. Ved myndighedsbehandling af det enkelte projekt foretages en habitat- og bilag IV-vurdering og kun projekter, som kan afvises at skade 1) bevaringsmålsætningerne for arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder samt 2) yngle- og rasteområder for bilag IV-arterne, vil kunne gennemføres.

Redegørelse for overensstemmelse mellem arealudlæggene og natura2000-planer, fremgår af de enkelte arealudlæg.



Billedet viser Natura-2000 planerne som ligger inden for Horsens Kommune.

Vandrammedirektiv og vandområdeplaner

I EU's vandrammedirektiv er rammerne for beskyttelse af vandløb, søer, overgangsvande, kystvande og grundvand fastsat. For at sikre gennemførelsen af vandrammedirektivet, er der udarbejdet flere vandplaner for Danmarks søer, vandløb, kystvand og grundvand. I vandplanerne er der udpeget målsatte vandløb, hvor miljømål inden for økologi, kemi og generel fysik er fastsat, hvilket betyder at forholdene i og omkring målsatte vandløb ikke må forringes. Derudover er der i vandplanerne udpeget specifikke områder, hvor kommunerne er tvunget til at gøre en indsats for at forbedre forholdene. I forbindelse med byudvikling er det vigtigt, at planlægge efter vandrammedirektivet, således der ikke opstår konflikt med den gældende vandplan, og der kan være samfundsmæssig gevinst ved at sammentænke projekter og indsatser. Nærværende tematillæg forventes ikke at forværre tilstanden i målsatte områder, og berører ikke områder, hvor der er krav om indsats.

Grundvand

Der er udarbejdet en ny grundvandsredegørelse for 4 af de nye arealudlæg i tematillæg for Byudvikling til Kommuneplan 2021-2033, der ligger inden for OSD og indvindingsoplande.

Den nye grundvandsredegørelse indgår som bilag til miljørapporten.

Dele af grundvandsredegørelserne er endvidere indarbejdet i de generelle rammebestemmelser i kommuneplan 2021-33, samt i rammebestemmelserne for de konkrete udlæg til byvækst inden for OSD og indvindingsoplande.

Andre forhold af national interesse er behandlet under redegørelse for de enkelte arealudlæg.

Du kan læse mere om de nationale interesser i kommuneplanlægningen her.

Danmarks Havplan

Tematillægget åbner ikke op for nye aktiviteter langs kysten og derfor vurderes det, at tillægget ikke strider mod havplanen.

Forhold til kommuneplan 2021 - Hovedstruktur

Kommuneplantillægget ændrer ikke på kommuneplanens Hovedstruktur. Arealerne ligger alle i direkte tilknytning til enten Horsens by eller en af lokalcenterbyerne og dermed inden for bymønsteret, som er udarbejdet med afsæt i det fælles hovedstrukturbillede, "Vores Horsens Kommune 2050".

Redegørelse for overensstemmelse mellem arealudlæggene og kommuneplanens hovedstruktur, fremgår af de enkelte arealudlæg.

Forhold til Kommuneplan 2021 - Retningslinjer

Der er gennemført følgende ændringer i kommuneplanens retningslinjer og arealudpegninger.

Byer & Landsbyer

Byudvikling

Der er tilføjet et punkt 1.1.3 om byudviklingsmodellen til retningslinjerne.

Nummereringen af øvrige punkter er konsekvensrettet.

Byvækst

Retningslinjerne er ikke ændret, men arealudpegningen er justeret ift. udlæg af nye byvækstarealer. Der er foretaget en udpegning af byvækstarealer (11 nye rammer til boligformål, 2 til blandet bolig og erhverv, tre til erhverv og en nye ramme til offentlige formål, samt fem nye perspektivarealer)

Byudvikling og kystnærhedszone

Retningslinjerne er ikke ændret, men arealudpegningen er justeret ift. udlæg af nye byvækstarealer.

Natur & Landskab

Naturbeskyttelse

Retningslinjerne er ikke ændret, men arealudpegningen er justeret ift. udlæg af nye byvækstarealer.

Økologiske forbindelser

Retningslinjerne er ikke ændret, men arealudpegningen er justeret ift. udlæg af nye byvækstarealer.

Grønt danmarkskort

Retningslinjerne er ikke ændret, men arealudpegningen er justeret ift. udlæg af nye byvækstarealer.

Erhverv & Landbrug

Særligt værdifulde landbrugsområder

Retningslinjerne er ikke ændret, men arealudpegningen er justeret ift. udlæg af nye byvækstarealer.

Store husdyrbrug

Retningslinjerne er ikke ændret, men arealudpegningen er justeret ift. udlæg af nye byvækstarealer.

Der kan blive foretaget mindre tekniske tilretninger, i form af rettelse af årstal, henvisninger, stavefejl, o.lign., der ikke ændrer på indholdet i kommuneplanen.

Rækkefølgeplan

Der er indarbejdet en rækkefølgeplan i tematillægget, som sikre at byudviklingen sker indefra og ud. Rækkefølgebestemmelserne er skrevet ind i rammerne.

HVAD GÆLDER FOR MIG

Her kan du taste en adresse eller et matrikelnummer ind i feltet over kortet, så starter den med at søge og foreslå adresser og matrikler, der matcher din indtastning. Når du har fundet den ejendom, du søger, klikker du på den, for at se hvilke retningslinjer og rammer der gælder for ejendommen.

Der er også mulighed for at zoome på + og -. Derudover kan du tegne en polygon, en firkant eller en cirkel over et areal for at søge i kommuneplanen for det pågældende areal.

FORORD

Indhold

Horsens Kommune vokser fortsat. Det er en positiv udvikling, for kommunen, og for kommunens borgere og virksomheder. Det betyder, at vi skal finde nye arealer, hvor der kan bygges boliger, erhverv, institutioner, mv.. Samtidig skal vi passe på de mange værdier, vi har: Naturområder, landskaber, landområder og bysamfund med hver deres kvaliteter og identiteter.

Det er en balancegang at finde plads til det hele. Det kræver omtanke i den måde, vi planlægger på. En del byudvikling kan ske ved, at vi sikre mulighed for byomdannelse i den eksisterende by. Men vi er også nødt til at finde helt nye arealer til byvækst. Målet er at udvikle en kommune, hvor det er attraktivt at bo, at arbejde, at studere, at rekreere og udfolde sig i. En god kommune at leve i. Alt dette en del af vores grundlag i Kommuneplan 2021-2033.

I Tematillægget for Byudvikling til kommuneplanen fortsætter vi linjen fra Kommuneplan 2021-2033. Den overordnede planlægning skal være langsigtet og helhedsorienteret – og den skal ske på et bæredygtigt grundlag. Med stigende krav til klimatilpasning og sikring af biodiversitet – og det samme størrelse areal at planlægge for – er det vigtigt, at vi ikke kun planlægger for nutiden, men også for fremtidens generationer.

Det er med kommuneplanen, vi lægger de overordnede linjer for fremtidens udvikling af Horsens Kommune. Vi håber, at rigtig mange vil læse med i Tematillægget for Byudvikling til Kommuneplan 2021-33.

Rigtig god læselyst!

Horsens Byråd, marts 2023

Baggrund

I forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2021-2033 besluttede Byrådet, at der inden revision af Kommuneplan 2025-2037, skal udarbejdes to tematillæg til den gældende kommuneplan for henholdsvis byudvikling og landsbyer.

Tematillæg for Byudviklingen til Kommuneplan 2021-2033 reviderer retningslinjerne for Byvækst og Byudvikling og udpeger kommende byzoneområder ved udlæg af nye kommuneplanrammer til byudvikling.

Tematillægget optages i kommuneplanen, således at borgere, virksomheder, interesseorganisationer og andre stadig kan orientere sig om de mål og bestemmelser, som Horsens Byråd har vedtaget for, hvordan arealerne må anvendes.

Kommuneplanen gælder for en periode på 12 år, men hvert fjerde år skal byrådet tage stilling til, om kommuneplanen skal revideres helt eller delvist, eller om den skal gendrages med det indhold, den har.



Luftfoto ved Ørnstrup Møllevej.

HØRING OG VEDTAGELSE

Vedtagelse

Tillægget til Kommuneplan 2021- 2033 offentliggøres i henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018).

Kommuneplantillægget er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 28.03.2023.

Forslaget er offentliggjort den 30.03.2023.

Kommuneplantillægget er endelig godkendt i Horsens Byråd den xx.xx.xxxx

Kommuneplantillægget er offentlig bekendtgjort den xx.xx.xxxx

Klagevejledning

Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg med miljøvurdering

Horsens Byråd har vedtaget kommuneplantillæg 11 og miljøvurdering af planen.

Klagevejledning ved endelig vedtagelse af kommuneplantillæg med miljøvurdering

Efter endelig vedtagelse af tillæg til kommuneplan, miljørapport og sammenfattende redegørelse kan retlige spørgsmål påklages efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Kommunens afgørelse ved gennemførelse af en miljøvurdering efter Miljøvurderingsloven § 8 stk. 1, nr. 3 kan påklages efter reglerne i planloven, jf. Miljøvurderingsloven § 48, stk. 2.

Klageberettigede er alle, der er omfattet af Planlovens § 59. Det vil sige enhver, der har retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal du klage til Planklagenævnet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du kan klage via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside <https://naevneneshus.dk/>.

Klageportalen finder ud også på <https://www.borger.dk> og på <https://virk.dk>.

Du logger på med NEM- ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Når der klages, skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer.

Planklagenævnet 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, Plan og By, Chr M Østergaards Vej 4, 8700 Horsens, planogby@horsens.dk, der herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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

LOVGRUNDLAG

Kommuneplanen er den overordnede plan for den fysiske udvikling i hele Horsens Kommune. Planen omfatter således hele kommunens areal, og er den bærende og afgørende oversigtlige plan, hvor borgere, virksomheder, interesseorganisationer og andre kan orientere sig om mål og regler for arealanvendelsen i kommunen.

Kommuneplanen udarbejdes på baggrund af planloven, der fastsætter, at alle kommuner har pligt til at lave og vedligeholde en kommuneplan. I planlovens formålsparagraf står, at loven skal sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag, med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand.

Loven skal særligt sikre:

- at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte kommuner og lokalsamfund,
- at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,
- at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst,
- at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi,
- at biodiversiteten understøttes, og at forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges,
- at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet,
- at alsidighed i boligsammensætningen fremmes gennem mulighed for planlægning for almene boliger i byerne.

Kommuneplanen er et centralt led i at opfylde lovens formål.

Kommuneplanen skal indeholde byrådets beslutninger om arealanvendelsen i kommunen – baseret på afvejninger af forskellige hensyn – og de rammer for lokalplanlægningen, som er fastlagt i den forbindelse. Det skal forklares og begrundes, hvordan de forskellige interesser er afvejet, hvor der er foretaget en afvejning af væsentlige og modstridende interesser. Kommuneplanens retningslinjer udgør desuden grundlaget for kommunens administration af en række beføjelser efter sektorlovgivningen.

Samtidig er kommuneplanen det nødvendige bindeled mellem to sider. På den ene side landsplanlægningen og den regionale udviklingsplan, og på den anden side de bestemmelser om anvendelse mv. af den enkelte ejendom, der fastlægges i lokalplaner og ved enkeltafgørelser efter bl.a. plan-, natur- miljø-, bygge og vejlovgivningen.

Kommuneplanen fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling, både i byerne og i det åbne land for en periode på 12 år. Hvert fjerde år skal kommunalbestyrelsen beslutte, om kommuneplanen skal revideres helt eller delvist, eller den skal genvedtages med det indhold, den har. Beslutningen skal fremgå af planstrategien. Planstrategien gør status over den planlægning, der er blevet gennemført siden sidste kommuneplanrevision, og danner strategisk afsæt for den planlægning, der indgår i den næste kommuneplanrevision. Du kan se Horsens Kommunes seneste planstrategi - Planstrategi 2023 - her.

Kommuneplanen skal bestå af følgende elementer:

- Hovedstruktur (overordnede mål for udvikling og arealanvendelse)
- Retningslinjer (arealudpegninger)
- Rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen (anvendelsesbestemmelser m.m.)

Planlovens bestemmelser for kommuneplanlægningen giver Byrådet beføjelser til at sikre en bæredygtig og samfundsmæssigt hensigtsmæssig byvækst, f.eks. i sammenhæng med den offentlige infrastruktur og -service. Udover at udlægge områder til bymæssige formål, fritidsformål osv. kan Byrådet sikre en hensigtsmæssig arealanvendelse og rækkefølge i realiseringen af de udlagte områder, jf. planlovens § 12, stk. 2-3.

Planloven - kommuneplanens retsvirkninger

§ 12, stk. 2-3: vedrørende kommunalbestyrelsens beføjelser i regi af kommuneplanen

Stk. 2: Inden for byzone kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Stk. 3: Inden for byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen, er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Du kan læse seneste lovbekendtgørelse af lov om planlægning (bekendtgjort d. 1. juli 2020) her.

WEBTILGÆNGELIGHED

Se den digitale plan som lever op til tilgængelighedskrav på følgende link: [Link til den digitale plan.](#)

HOVEDSTRUKTUR

Redegørelse

I overensstemmelse med hovedstrukturen i Kommuneplan 2021-2033, sker der en videreudvikling af en byudviklingsmodel, der fastsætter de overordnede principper og prioriteringer i byudviklingen, og som er beskrevet i Planstrategi 2023.

Byudviklingsstrukturen tager udgangspunkt i, at byudviklingen primært sker under hensyntagen til kommuneplanens gældende bymønstre og der hvor flest ønsker at bosætte sig. Det vil sige i og omkring Horsens by og i lokalcenterbyerne.

Lokalcenterbyerne har hver deres særlige identitet og fungerer som selvstændige byer med forskellige grader af offentlige og private servicefunktioner, erhvervsliv og detailhandel. Sådan skal det også være fremover. Planlægningen skal sikre, at især lokalcenterbyerne omkring Horsens ikke vokser sammen. Derfor vil der være fokus på at udlægge grønne kiler mellem de forskellige byer. De grønne kiler vil samtidig tilføre byerne en stor rekreativ værdi, til gavn for kommunens borgere.

I stedet for kun at udlægge mindre områder til byudvikling, skal der planlægges for nye større bydele, der placeres med respekt for både den eksisterende by og landskabet.

Når der planlægges for større bydele, er der god mulighed for at skabe nye bykvaliteter i form af byrum, grønne kiler og lignende. Der er på den måde også mulighed for at etablere en velfungerende infrastruktur, der kan kobles op på eksisterende veje og stier. Dermed skabes der rigtig gode vilkår for, at nye bydele kan udvikle sig med kvalitet og med egen særlige identitet.

Det er dog essentielt, at vejnettet ikke overbelastes, hvorfor det skal sikres, at nødvendige opgraderinger og eventuelle udvidelser sker i takt med, at byerne vokser.

Redegørelse for overensstemmelse mellem arealudlæggene og kommuneplanens hovedstruktur fremgår af de enkelte arealudlæg.

Byudvikling og bymønstre

Bymønstret har til formål at sikre udnyttelse af allerede foretagne investeringer i eksisterende infrastruktur og offentlig service samt forudsætninger om nødvendig ny infrastruktur. Byudvikling bør derfor kun ske, hvor det bidrager til at nedbringe ressourceforbruget til- og forureningen fra transport.

Kommunen er inddelt i 3 zoner: byzone, landzone og sommerhusområder. Byzone omfatter den eksisterende bebyggelse i næsten alle kommunens byer, men som udgangspunkt ikke landsbyerne.

I Horsens Kommune er Hovedbyen Horsens, Centerbyen Brædstrup, de 8 af de 9 Lokalcenterbyer samt

to Landsbyer i byzone. Det drejer sig om Horsens, Brædstrup, Hovedgård, Egebjerg, Østbirk, Gedved, Lund, Hatting, Søvind, Nim og landsbyerne Sejet og Hansted, der ligger i byzone. Lokalcenterbyen Sdr. Vissing ligger i landzone og skal overføres til byzone, hvis der skal ske yderligere byudvikling i byen.

Horsens er kommunens største by, Hovedby og vækstdynamo. Her er der sket den største udvikling og stigning i indbyggertal inden for de sidste 12 år(planperiode).

Se en uddybende beskrivelse i kommuneplan 2021-33 under retningslinjer for byudvikling.

Vores Horsens kommune 2050



Byrådets billede på, hvordan Horsens Kommune ser ud i 2050. Billedet er blevet til gennem workshops og temamøder i 2016, i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2017.


Kilde: Kommuneplan 2021-33, DET STORE BILLEDE.


RETNINGSLINJER


Retningslinjer


Kommuneplanens retningslinjer er byrådets beslutninger om arealanvendelsen i kommunen – baseret på afvejninger af forskellige hensyn, så som naturbeskyttelse, landskab, klimaforebyggelse, vækstmuligheder og meget mere.

Nedenfor kan du se, hvilke retningslinjer, som påvirkes af Tematillæg for Byudvikling til kommuneplan 2021-33.


 [Byudvikling](#)


 [Byvækst](#)


 [Byudvikling og kystnærhedszone](#)

 [Særligt værdifulde landbrugsområder](#)

 [Økologiske forbindelser](#)

 [Værdifulde kulturmiljøer](#)

 [Naturbeskyttelse](#)

 [Store husdyrbrug](#)

1.1. BYUDVIKLING

Redegørelse

Retningslinjerne påvirkes i forbindelse med vedtagelse af Tematillæg for Byudvikling. Ændringerne består i, at der tilføjes en ny retningslinje 1.1.3.

1.1.3. Byudvikling skal ske på baggrund af parametrene i byudviklingsmodellen - se mere under byudviklingsmodellen.

Herudover tilføjes ordet "klimaforbyggelse" i punkt 1.1.4.:

1.1.4. Der skal tænkes multifunktionalitet ind i byudviklingen. På nye arealer til byudvikling skal der udover byfunktionen også være plads til klimatilpasning, klimaforebyggelse, rekreation og biodiversitet.

Du kan se de samlede retningslinjer for byudviklingen nedenfor, samt beskrivelse af byudviklingsmodellen. Redegørelsen for byudviklingsmodellen vil ligeledes tilføjes den eksisterende redegørelse til kommuneplan 2021-33, retningslinjer for byudvikling, ved vedtagelse af Tematillæg for Byudvikling.

Retningslinjer

1.1.1. Kommuneplanen skal sikre, at der ikke udlægges større arealer til byudvikling, end der forventes at blive brug for i planperioden. Udlæg af arealer til byudvikling skal være begrundet med faktiske behov for bolig- og erhvervsudbygning.

1.1.2. Byudviklingen skal støtte op om kommunens bymønster og hovedstrukturbillede – læs mere i Hovedstrukturen.

1.1.3. Byudvikling skal ske på baggrund af parametrene i byudviklingsmodellen - se mere under byudviklingsmodellen (Er tilføjet ved vedtagelse af Tematillæg for Byudvikling).

1.1.4. Der skal tænkes multifunktionalitet ind i byudviklingen. På nye arealer til byudvikling skal der udover byfunktionen også være plads til klimatilpasning, klimaforebyggelse, rekreation og biodiversitet.

1.1.5. Byudvikling skal ske med respekt for det landskab og den by/bydel, den placeres i.

1.1.6. Ved byudvikling skal der planlægges for mangfoldighed. Det vil sige, at der skal planlægges for blandede bykvarterer, for boliger til alle og for forskellige boligtypologier.

1.1.7. Der skal planlægges for robuste erhvervsområder, der både sikrer udviklingsmuligheder og forebygger miljøkonflikter.

1.1.8. Byudvikling skal tage udgangspunkt i, at der kan opnås en god trafikafvikling- og sikkerhed for hele det område,

det placeres i.

Byudviklingsmodel

Kommuneplan 2021-2033 fastlægger, at der i planperioden skal ske en videreudvikling af en byudviklingsmodel, der fastsætter de overordnede principper og prioriteringer i byudviklingen, og som er beskrevet i Planstrategi 2023.

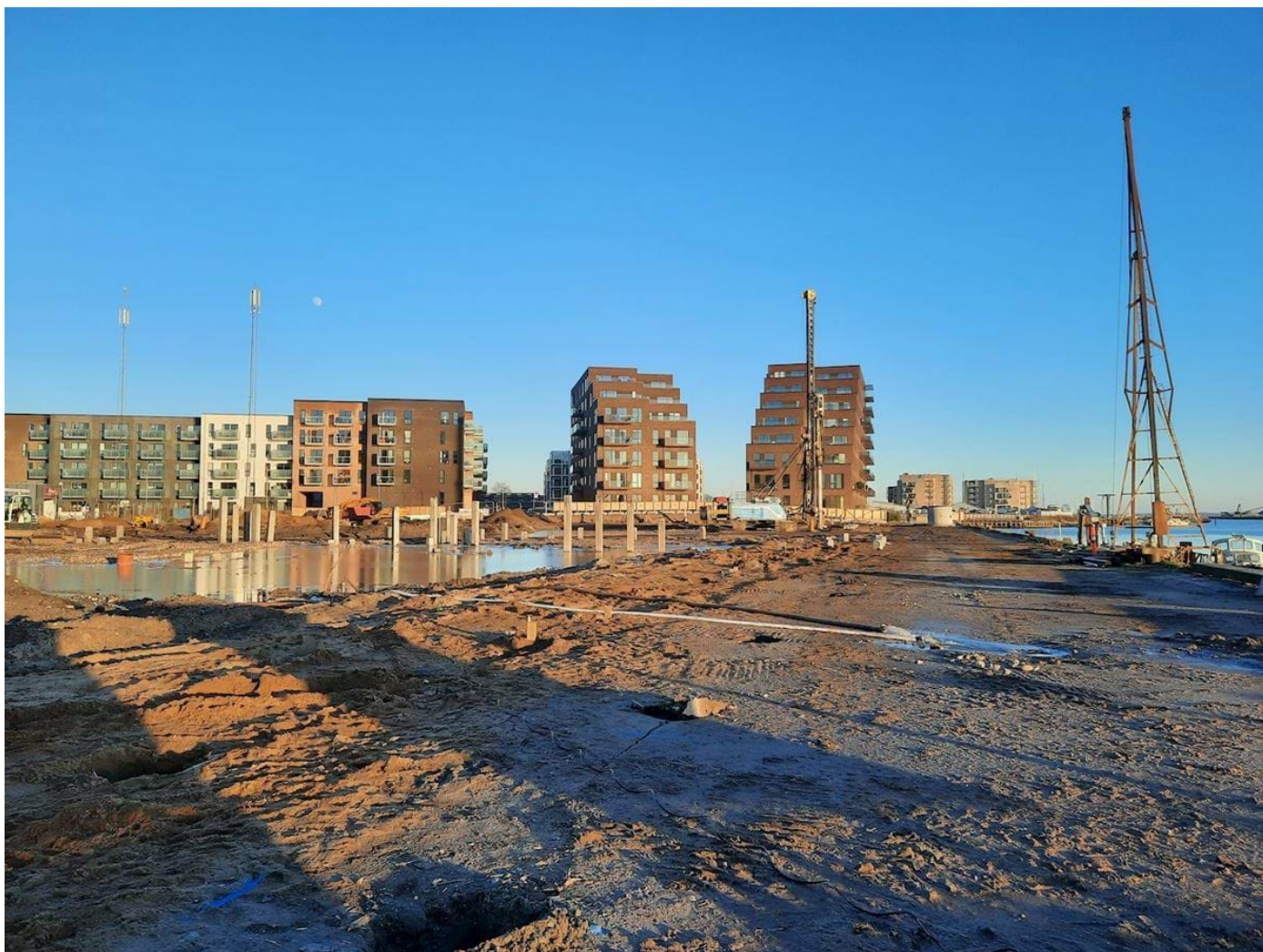
På baggrund af byrådets vedtagne politikker, strategier og planprincipper, er der udviklet en byudviklingsmodel, som skal kvalificere og prioritere de arealer, der udlægges til byudvikling i kommuneplanen.

Byudviklingsmodellen sikrer, at alle nye arealudlæg er i overensstemmelse med lovgivning, nationale interesser, rummelighed og demografi, samt Byrådets visioner, politikker og strategier.

Modellen skal således skabe et øget fokus på kvalitet, helhed og robusthed og samtidig at skabe tryghed for projektudviklere, investorer og borgerne i kommunen.

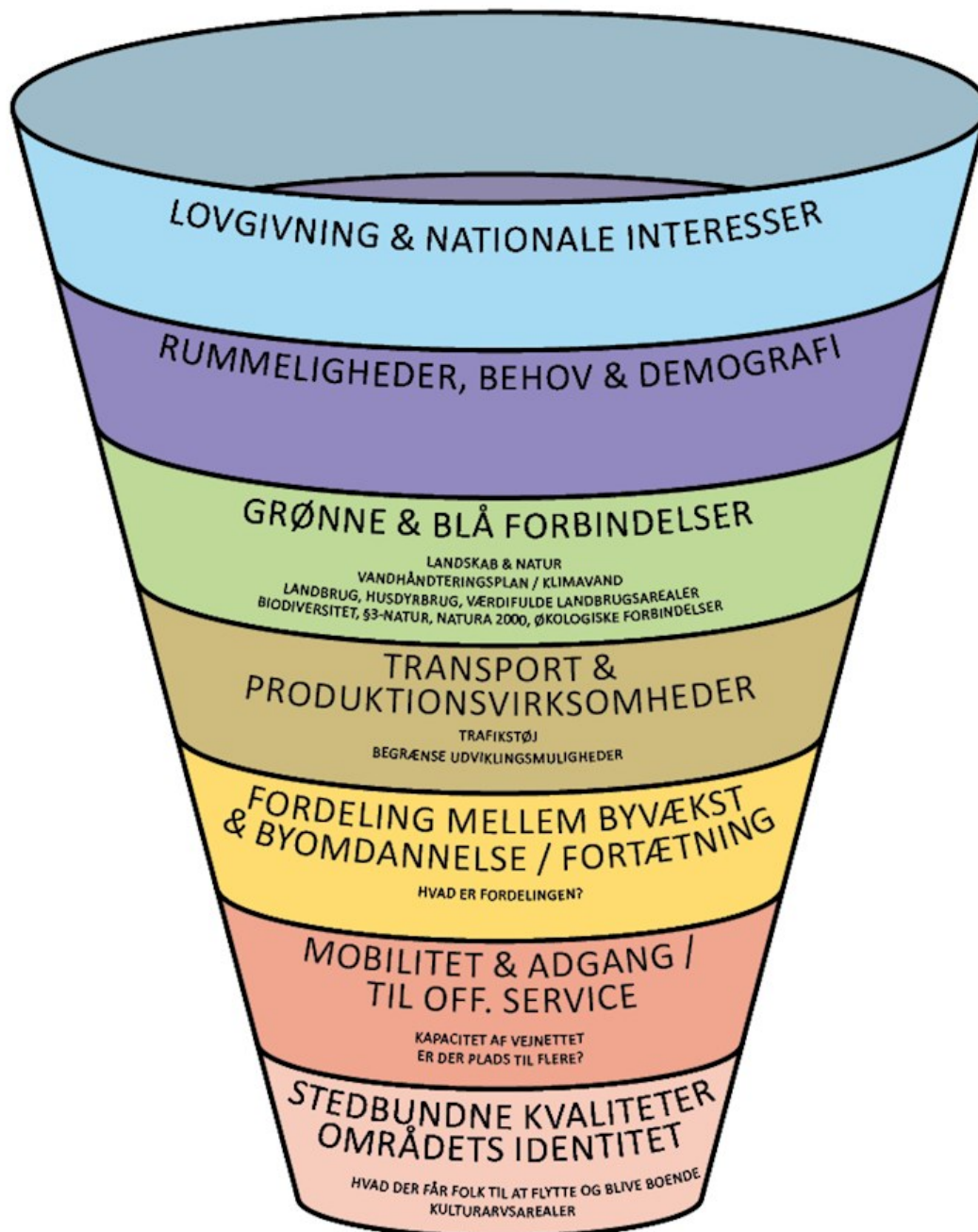
Byudviklingsmodellen bliver en ny retningslinje for planlægningen af byudvikling i Horsens Kommune. Se retningslinjer for Byudvikling punkt 1.1.3.

Alle konkrete ideer og forslag om byudvikling, indsendt i forbindelse med fordebatten, samt allerede udlagte perspektivarealer, er blevet screenet i forhold til de parametre, der indgår i byudviklingsmodellen. Nogle ideer og ønsker om byudvikling er blevet valgt fra i den indledende screening, fordi de strider mod planloven og de grundlæggende principper i byudviklingsmodellen. Men flere af ideerne og forslagene er blevet detailvurderet, hvor der er taget endeligt stilling til, om de skulle indgå som nye byudviklingsområder i forbindelse med den politiske behandling af Tematillæg for Byudvikling til Kommuneplan 2021- 2033.



Billedet viser byomdannelse af Nordhavnen i Horsens.

BYUDVIKLINGSMODEL



Byudviklingsmodellen

Lovgivning & Nationale interesser

I følge planloven skal byvæksten ske indefra og ud og støtte op om **bymønstret**, da det er her, der planlægges for de forskellige servicetilbud, der typisk vil efterspørges ved en egentlig byudvikling. Afgrænsningen af byvækstarealer er endvidere foretaget ud fra overvejelser om, hvordan byvæksten skal fordele sig mellem de enkelte byer i kommunen, vurderet ud fra det behov, der er i den enkelte by.

Herudover skal byvæksten være forenelig med de nationale interesser, som beskriver de hensyn, som skal varetages i den kommunale planlægning.

Se erhvervsstyrelsens "oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen".

Rummelighed, Behov & Demografi

Planlægning for byvækst skal tage højde for, at den danske arealressource er grundlag for en lang række interesser og samtidig er en begrænset ressource. Kommunerne har ansvaret for, at der ikke udlægges mere areal end nødvendigt.

Kommunerne skal i forbindelse med byvækst:

1. opgøre kommunens forventede arealbehov.
2. opgøre kommunens restrummelighed.
3. vurdere, om kommunen – ud fra sammenhængen mellem behov og rummelighed - har behov for at udlægge nye arealer.

Se erhvervsstyrelsens vejledning, om hvordan kommunen skal redegøre for behov for byvækst her.

Herudover kan du se en detaljeret opgørelse under retningslinjer for byvækst.

Grønne & Blå Forbindelser

Det er vigtigt, at der tænkes nærrekreative grønne arealer ind i byvækstområderne, hvad enten det handler, om at bevare et eksisterende naturområde inden for byvækstområdet eller reservere plads til nye grønne arealer. Adgangen til lys og luft, uden for døren, er med til at øge livskvaliteten for borgerne, og det gør boligområderne mere attraktive, når der både er noget grønt at kigge på og rekreere sig i. Udover den rekreative værdi er de grønne områder også med til at give plads til mere biodiversitet.

Etableringen af grønne arealer skal også give plads til håndtering af det klimavand, der bliver en større og større udfordring. Derfor er det nødvendigt, at klimatilpasning- og forebyggelse tænkes ind i alle nye udlæg. Når klimatilpasning integreres i de grønne arealer, skabes der potentiale for merværdi for både mennesker og dyre- og planteliv – og dermed for samfundet. Derfor skal klimavand ikke kun ses som en udfordring, men især som en stor, rekreativ ressource.

Overgangen mellem by og land er en vigtig del af byernes afgrænsninger, fordi den er med til at sikre attraktive og velfungerende boligområder med let adgang til kommunens landskaber og naturområder. Samtidig har overgangen mellem by og land stor betydning for påvirkningen af især vores bevaringsværdige landskaber. Derfor skal der tages udgangspunkt i stedets særlige karakter, når der detailplanlægges for overgangen mellem by og land. Horsens Kommunes landskabsanalyse indeholder anbefalinger for, hvordan byvækst og byrande skal udformes i de i alt 17 landskabskarakterområder, som kommunen er inddelt i. Anbefalingerne skal danne grundlag for detailplanlægningen, både i kommuneplanens rammer og i lokalplanlægningen.

Transport & Produktionsvirksomheder

Planlægningen for erhvervsområder skal understøtte Horsens Kommune som en attraktiv og dynamisk erhvervskommune. Erhvervsområderne er i udgangspunktet forskellige, og det sikrer, at der er arealer til mange forskellige virksomhedstyper med forskellige lokaliseringsbehov. Men der skal planlægges, så miljøkonflikter undgås, til fordel for både virksomhederne og den omgivende by. Det skal være tydeligt, hvad de enkelte erhvervsområder kan bruges til – og hvor meget, der kan bygges. Det kan både give virksomhederne sikkerhed for, hvilke naboer de kan forvente at få, og hvor meget der er mulighed for at udvide på sigt.

I de nye erhvervsområder skal der i forbindelse med detailplanlægningen være fokus på, at erhvervsbyggeriet bidrager til at skabe gode byrum, med byggeri og grønne udearealer, der bidrager positivt til omgivelserne. Der skal også være fokus på, hvordan klimatilpasning kan indgå i erhvervsområdernes grønne udearealer, så en del af udfordringerne med klimavand kan håndteres lokalt.

Fordelingen mellem Byvækst & Byomdannelse/fortætning

Planlægningen for fremtidens byudvikling sætter i tematillægget sit aftryk i bymønstret og i en klar definition af, hvilke roller de forskellige byer skal spille i fremtiden.

Det åbne land og landskaberne omkring vores byer er en begrænset ressource og samtidig et vigtigt aktiv for kommunen. Det er vigtigt at passe på disse arealressourcer af hensyn til både natur, landskab og landbrugserhvervet. Det er også vigtigt for Horsens Kommune som attraktivt bosætningssted, at der er grønne og rekreative områder at udfolde sig i. Ved at fortætte inden for de eksisterende byer, kan der spares på arealressourcen i Horsens Kommune.

Der skal planlægges for tættere byer, der skaber plads til flere mennesker og byfunktioner. Denne fortætning skal ikke kun ske i den centrale del af Horsens by, men også i de forskellige bykvarterer, forstæder og lokalcenterbyer. Det skal dog ske i et omfang og i en skala, der passer til de enkelte lokaliteter – og med respekt for den lokale identitet. Fortætningen stiller store krav til, at der også planlægges for lys og luft – i form af pladser, parker, boldbaner og lignende, der åbner mulighed for at bruge byens rum til rekreation og byliv. Samtidig skal der planlægges for god og nem adgang til natur og landskaber fra byerne.

Byomdannelse eller fortætning kan være med til at realiserer Byrådets mål i Klimaplan 2022-2026, om en Bæredygtig Bydel, som skal fungere som inspiration til andre bydele gennem fx varmforsyning, fælles mobilitetsløsninger i samarbejde med borgere, motivering/nudging til brug af eksisterende offentlig transport og øget cyklisme.

Mobilitet og Adgang til Offentlig Service

Mobilitet og tilgængelighed spiller en vigtig rolle, hvis hverdagen skal hænge sammen. Derfor skal det sikres, at der er god adgang til byens faciliteter, i form af f.eks. sportsanlæg, daginstitutioner, skoler, større grønne områder, det åbne land og lignende.

Da Horsens Kommunes indbyggertal fortsat vokser, er det vigtigt at have fokus på, at faciliteterne følger med. Nogle byvækstområder kan være så store, at der i sig selv er behov for at reservere arealer inden for byvækstområdet til en ny boldbane, en hal, en skole, en daginstitution, en lommepark eller lignende.

Byvækst påvirker både trafikafvikling og trafiksikkerhed i de bykvarter og lokalområder, de placeres i, fordi antallet af trafikanter øges. Centrale kryds, tilslutningsanlæg og skoleveje påvirkes ofte meget, når nye områder udbygges med

boliger eller erhverv. Derfor er det nødvendigt at se på påvirkningen af det samlede trafiknet i et større område, end bare lige der, hvor det nye byvækstområde placeres. Ligeledes er det afgørende, at der foretages de nødvendige investeringer i udbygning af veje og stier i forbindelse med udlæg af nye byvækstområder, så trafikken i hele området kan afvikles uden problemer, og de bløde trafikanter kan færdes sikkert i trafikken.

Samtidig kan investeringer i infrastrukturer være klimaforbyggende. I følge Byrådets Klimaplan 2022-2026, skal cykelsti- og cykelbanenettet udbygges i hele kommunen, særligt med henblik på at koble nærliggende byer til Horsens og at forbinde mellembyer med hinanden. Herunder ligger både udbygning til mountainbikespor og at udbygge cykelstierne til nabokommuner gennem supercykelstinetværket i Region Midt.

Stedbundne Kvaliteter & Områdets Identitet

Når der detailplanlægges for de udlagte byvækstområder, er det vigtigt, at der fokuseres på, hvordan de nye bydele forholder sig til den eksisterende by, de bygges sammen med. Der skal tages udgangspunkt i stedets identitet. Det skal sikres, at der skabes en naturlig sammenhæng, f.eks. ved at skabe sti- og vejforbindelser og rumdannelser mellem den nye og den eksisterende by. Det er også vigtigt, at den nye by tilpasses skalamæssigt til den eksisterende by, og at der skabes en arkitektonisk sammenhæng mellem den nye og den eksisterende by.

1.2. BYVÆKST

Redegørelse

Ved vedtagelse af Tematillæg for Byudvikling revideres retningslinjerne for byvækst i kommuneplan 2021-33. Der sker en større revision af redegørelsen vedrørende de nye arealudlæg. Herudover udlægges der nye arealer til fremtidig byzone, samt nye perspektivområder - Potentiel fremtidig byzone.

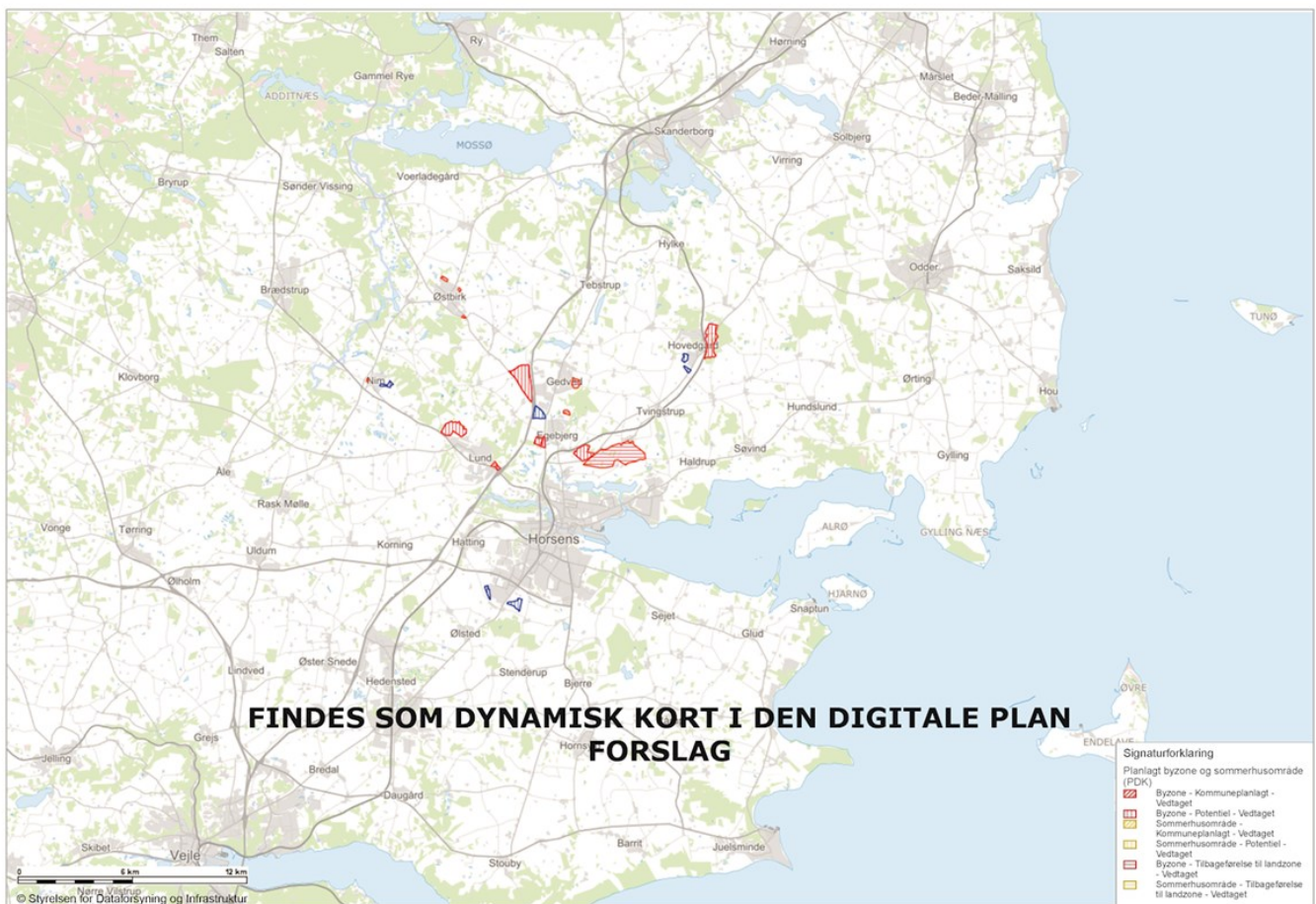
Arealudlæggene skal kunne dække behovet for boliger, erhverv og offentlige formål de næste 12 år. Arealerne forventes derfor udnyttet gradvist. Herunder vedtages der rækkefølgebestemmelser for en stor del af rammerne. Det betyder, at der kun kan planlægges for en ny ramme, hvis den tilstødende ramme er inddraget i byzone ved lokalplanlægning. Rammerne udnyttes derfor i takt med efterspørgsel på den konkrete anvendelse.

Du kan se den nye redegørelse nedenfor.

De konkrete retningslinjerne for byvækst i kommuneplan 2021-33 er fortsat gældende. Du kan se retningslinjerne her.



Billede af byvækst i Hovedgård.



Kort over fremtidig byzone og sommerhusområder, samt potentiel fremtidig byzone.

Redegørelse Tematillæg for Byudvikling

Byvæksten fylder og forandrer landskabet for altid. Der bliver flere og flere borgere, som der skal findes plads til. Arealressourcen er den samme, men der skal være plads til både boliger, erhverv, rekreative områder, klimatilpasning, natur – og landskab. Derfor skal der tænkes mere smart og bæredygtigt, hvis ikke byvæksten skal opsluge for meget af det åbne land.

Byudviklingen sker efterhånden i større omfang gennem byomdannelse og byfortætning. I Horsens Kommune er efterspørgslen på nye boliger dog så stor, at der er behov for at udlægge nye arealer til byvækst, som sker ved Tematillæg for Byudvikling. I Horsens Kommune har man besluttet, at nye byvækstarealer udlægges i overensstemmelse med byrådets Byudviklingsmodel. Læs mere om modellen her.

De nye byvækstområder, skal overføres til byzone, før de kan tages i brug til de påtænkte byformål. Overførsel af landzonearealer til byzone eller sommerhusområde sker gennem lokalplanlægning. Derfor indeholder tematillægget også rammer for den efterfølgende lokalplanlægning for de nye byvækstområder.

Byvæksten skal ske indefra og ud. Byernes vækst vil derfor, i videst muligt omfang, ske i tilknytning til eksisterende byområder. For at begrænse inddragelsen af areal i det åbne land, må der ikke inddrages et større arealer til

byudvikling i kommuneplanlægningen, end der er behov for i den 12-årige kommuneplanperiode.

Byvæksten skal støtte op om bymønstret, da det er her, der planlægges for de forskellige servicetilbud, der typisk vil efterspørges ved en egentlig byudvikling. Arealerne er udlagt på baggrund af et estimat om fremtidig behov og efterspørgsel i de enkelte byer i kommunen. Samtidig er der taget højde for, at der er ikke plads til, at væksten i fremtiden kun sker i og omkring Horsens by, hvorfor der er fokus på at udvikle lokalcenterbyerne, hvor der allerede er investeret i offentlige servicefunktioner og infrastruktur.

Boliger

Behovet for ny byudvikling til boligformål er opgjort til at skulle rumme ca. 4.100 nye boliger i planperioden.

Beregningen kan ses i panelet til højre. De nye udlæg sker hovedsageligt i form af byvækst, men det forventes at en stor del af behovet ved fremtidig planlægning skal dækkes ved byomdannelse.

For at få et realistisk billede af, hvor mange boliger, der kan være i de nye byvækstområder, er følgende faktor anvendt til beregning af rummelighed:

- Rummeligheden for boliger beregnes ud fra arealets størrelse sammenholdt med en faktor på 70% åben lav og 30 % tæt lav, herunder 6 åben lav boliger/pr. hektar og 20 tæt lav boliger/pr. hektar.

Faktoren bygger på et studie af antallet af boliger i en lang række nyere boligområder i Horsens Kommune, der både rummer åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Den beregnede rummelighed i de nye byvækstområder, der udlægges til boliger, er ca. 2.316. Det resterende behov forventes hovedsageligt dækket ved byomdannelse og fortætning.

Erhverv

Behovet for udlæg af nyt erhvervsbyggeri er i september 2022 opgjort til ca. 144 ha. De ubebyggede erhvervsarealer i kommunen er opgjort til 377,5 ha, som ca. kan dække et behov på 198 ha erhvervsbyggeri, hvorfor restrummeligheden dækker behovet i planperioden og frem til 2034. Se beregningen i panelet til højre.

På samme måde, som ved boligområderne, er der ved studie af forskellige eksisterende erhvervsarealer opstillet en faktor for udregning af rummelighed i nye byvækstområder til erhverv:

- Rummeligheden for erhvervsjord er beregnet ud fra bebyggelsesprocent på 50.

Forventet behov for boliger i planperioden

Forventet behov for boliger i planperioden

Bruttobehovet for boliger i nærværende planperiode 2021-2033 (12 år) estimeres ud fra antal boliger, opført inden for sidst kommende planperiode, altså fra 2010-2021. I perioden fra 2010 til 2017 har antallet af opførte boliger ligget omkring 300 til 480 boliger årligt. Fra 2018 til 2021 stiger antallet af opførte boliger drastisk. Især årene 2020 og 2021 er der opført markant flere boliger end de øvrige år.

Bruttobehovet for nye boliger i planperioden, er derfor beregnet på baggrund af et gennemsnit af boligbyggeriet i perioden fra 2017 til 2021, hvilket vurderes at give et realistisk billede af den store befolkningstilvækst og byggeaktivitet, som Horsens Kommune har oplevet i de seneste år.

I perioden 2017 til 2021 er der i alt opført 4.379 boliger i Horsens Kommune, hvilket svarer til et gennemsnit på ca. 875 boliger om året. Med udgangspunkt i en forventet fortsat stor befolkningstilvækst og et stort antal byggede boliger i de sidste tre år, vurderes det, at bruttobehovet for boliger de næste 12 år skal sættes til 875 boliger pr. år i planperioden. Det vil sige et samlet bruttobehov på ca. 10.500 boliger i planperioden.

Opførelsesår	Antal opførte boliger
2017	409
2018	624
2019	714
2020	1209
2021	1423
I alt	4.379

Tabellen viser antal opførte boliger i Horsens Kommune i årene 2017 til 2021. Kilde: Horsens Kommune, opgørelse af nye boliger, Forudsætningsredegørelse 2022.

Opgørelse af eksisterende rummelighed til boliger

Den eksisterende boligrummelighed er opgjort i april 2022. I rummeligheden er medregnet kommuneplanlagte boligarealer, lokalplanlagte boligarealer samt byggemodnede boligarealer, der endnu ikke er udnyttet.

Dertil er rummeligheden i udpegede potentielle byomdannelsesområder medregnet, ud fra en vurdering af antal boliger i kendte omdannelsesprojekter.

Rummeligheden i den gældende Kommuneplan 2021 er opgjort til 6.339 boliger, jf. nedenstående tabel.

By/Bydel	I alt	HA
Horsens Midtby	3002	23,51
Horsens Øst	16	2
Stensballe	93	9,7
Horsens Nordvest	577	6,1
Horsens Sydvest	2	1
Horsens Syd	195	7,9
Horsens Sydøst	19	2,5
Horsens Nord	944	30
Brædstrup	285	13,7
Hatting	110	6,71
Lund	173	12,7
Egebjerg	62	4
Gedved	199	10,5
Hovedgård	37	2,1
Søvind	143	8,7
Østbirk	85	6,0
Nim	367	11,0
Sdr. Vissing	30	2,1
I alt bymønsterbyer	6339	160,1

Tabellen viser opgørelse af boligrummelighed i Kommuneplan 2021-2033. Kilde: Horsens Kommune,

Forudsætningsredegørelse 2022.

* Søvind og Sdr. Vissing har stagnerende befolkningstal. Derfor regnes der kun rummelighed for lokalplanlagte og byggemodnede grunde, i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning for byvækst.



Billede fra Godsbanekvarteret.

Samlede behov for nye boliger

Tematillæg for Byudvikling	Estimeret behov for boliger
I 12 års planperiode	10.500
Restrummelighed	6.400
Aktuelt behov for nye udlæg	4.100

Tabellen viser resultatet af Horsens Kommunes beregning af behov for nye boliger

Forventet behov for erhvervsareal i planperioden

Forventet behov for erhvervsareal i planperioden

Bruttobeholdet for nye erhvervsarealer i planperioden er beregnet på baggrund af et gennemsnit af erhvervsbyggeriet i perioden fra 2017 til 2022 – en periode, der samlet giver et realistisk billede af erhvervsbyggeriet i Horsens Kommune.

Fra 2017 til 2022 blev der i rammeområder, der er udlagt til erhvervsformål i kommuneplanen opført 596.000 m² byggeri, svarende til ca. 59 ha. Det svarer til et gennemsnit på ca. 12 ha byggeri om året. På den baggrund vurderes det, at der vil blive opført 12 ha erhvervsbyggeri hvert år i planperioden, svarende til i alt 144 ha erhvervsbyggeri.

Bebyggelsesprocenten i langt de fleste rammeområder til erhverv i Horsens Kommune er fastsat til 50 %. Denne bebyggelsesprocent er derfor anvendt til beregning af det fremtidige behov. Det vurderes således, at der i planperioden vil være et bruttobehov for erhvervsareal på 288 ha.

Opførelsesår	Opført erhvervsbyggeri i udlagte rammer til erhverv i Kommuneplan 2021-33, ha
2017/18	2,1
2019	6,3
2020	3,2
2021	5,0
2022	43
I alt	59,6 ha

Tabellen viser en opgørelse af opført erhvervsbyggeri i årene 2017 til 2022 (september 2017-september 2022). Kilde: Horsens Kommune, Forudsætningsredegørelse 2022.

Opgørelse af eksisterende rummelighed til erhverv

Den eksisterende erhvervsrummelighed er opgjort i september 2022. I rummeligheden er medregnet kommuneplanlagte erhvervsarealer og lokalplanlagte erhvervsarealer, der endnu ikke er udnyttet.

Rummeligheden i den gældende Kommuneplan 2021-33 er opgjort til 377,5 ha, med en byggemulighed på ca. 198 ha erhvervsbyggeri.

Behov for udlæg af nye erhvervsområder

Med en eksisterende rummelighed på 359,5 ha rammelaugte erhvervsområder og et forventet behov for 288 ha i planperioden, kan der ikke udlægges mere areal til erhverv i Kommuneplan 2021-2033, medmindre der kan foretages en omfordeling af allerede udlagte erhvervsarealer, i overensstemmelse med planlovens § 11a stk. 6.

By/Byde	Estimeret byggemulighed etageareal HA	Estimeret areal af grund HA
Horsens Midtby	0,18	0,21
Horsens Øst	0	0
Horsens Nordvest	10,0	12,0
Horsens Sydvest	24,0	51,4
Horsens Syd	37,5	57,8
Horsens Sydøst	0	0
Horsens Nord	0	0

Stensballe	0,09	0,17
Brædstrup	13,9	27,2
Hatting	5,4	12,7
Lund	20,5	40,9
Egebjerg	7,9	26,4
Gedved	39,0	78,0
Hovedgård	12,0	24,0
Søvind	0,46	0,92
Østbirk	26,8	44,6
Nim	0,57	0,95
Sdr. Vissing	0	0
I alt	198,2	377,5

Tabellen viser opmåling af ubebyggede erhvervsarealer i kommuneplan 2021-33, opgjort april 2022. Kilde: Horsens Kommune, Forudsætningsredegørelse 2022.

Omfordeling af erhvervsarealer

Det beregnede areal, i de nye byvækstområder, der udlægges til erhverv er 9,1 ha. Arealer kan inddrages til fremtidig byzone, hvis et eller flere erhvervsareal af tilsvarende omfang tages ud af kommuneplanen. Det vurderes, at der er et aktuelt behov for omfordeling, idet Horsens Kommune ønsker at udnytte den nære beliggenhed til motorvej E45 samt tilgængelighed til tilslutningsanlæg hertil. Dette skyldes blandt andet, at der er etableret nyt tilslutningsanlæg 56b, hvor der er planer om at etablere en direkte forbindelsesvej til erhvervsområdet Vega i Lund. Dette åbner mulighed for at inddrage et nyt erhvervsareal nord for Vega, med direkte adgang til motorvejsnettet. Det vil sikre en optimal udnyttelse af den infrastrukturinvestering, der er foretaget i tilslutningsanlægget.

Samtidig forventes de øvrige tilslutningsanlæg i Horsens Kommune at blive udbygget og forbedret i forbindelse med en udvidelse af motorvej E45 til 6 spor. Dette åbner mulighed for en bedre udnyttelse af tilslutningsanlæg 55, Horsens nord, hvor der kan etableres et nyt erhvervsområde til transport- og logistikvirksomheder, umiddelbart nord for tilslutningsanlægget, med en bedre og mere direkte tilgængelighed til motorvejen. Dette vil understøtte den stærke erhvervsklynge, som allerede er omkring denne branche i Horsens. Arealet er beliggende vest for Danish Crown. Danish Crown blev udpeget som risikovirksomhed i 2021, hvorfor det begrænser anvendelsen af arealet til transport- og logistik med høj miljøklasse 4-6. Dertil kommer, at der er en række andre planlægningsmæssige forhold, der skal belyses nærmere under en fremtidig detailplanlægning for arealet.

Med tematillægget foretages der derfor en omfordeling af allerede udlagte rammer til erhvervsformål til fordel for nye og bedre beliggende arealer til erhvervsformål. Omfordelingen fremgår af tabellen til venstre.

For at udlægge nye erhvervsarealer, skal kommunen derfor udtage ikke-byggemodnede erhvervsarealer, der størrelsesmæssigt svarer til de arealer kommunen ønsker at udlægge, jf. planloven § 11 a stk. 6. Derfor tages der et erhvervsareal ud i forbindelse med tematillægget og yderligere tre erhvervsrammer reduceres. Det drejer sig om hele rammeområde 32ER04 samt dele af rammeområderne 34ER01, 14ER09 og 15ER10. Ved vedtagelse af tematillægget, tilbageføres derfor 78,8 ha erhvervsareal. Herudover er der, ved vedtagelse af Kommuneplan 2021-33, udtaget et større erhvervsareal på 38 ha, som ikke blev omfordelt. Samlet giver det 114,6 ha erhvervsgrundsareal til omfordeling.

Der omfordeles et væsentlig større areal, end der planlægges for ved vedtagelse af nærværende tematillægget. Dette

af hensyn til, at Horsens kommune ønsker at igangsætte en planlægning for perspektivområdet ved Østbirkvej i Gedved, som har et omfang på 110 ha. Der er derfor allerede omfordelt tilstrækkeligt areal til at igangsætte en selvstændig planlægning for erhvervsområdet.

Erhvervsarealer, der tages ud af kommuneplanen	Størrelse på areal
Tidligere taget ud	38 ha
Rammeområde 32ER04	27,7 ha
Dele af rammeområde 34ER01	16,3 ha
Dele af rammeområde 14ER09	10,0 ha
Dele af rammeområde 15ER10	22,5 ha
I alt	114,2 ha

Tabellen viser omfordeling af erhvervsarealer ved Tematillæg for Byudvikling.

Nyt erhvervsareal, der tages med i kommuneplanen	Størrelse på areal
Bøgehøjvej	4,8 ha
Storegade	1,8 ha
Østerlundvej	2,5 ha
I alt	9,1 ha

Tabellen viser nye udlæg af erhvervsarealer ved Tematillæg for Byudvikling.

Nye byvækstarealer ved vedtagelse af Tematillæg for Byudvikling

Der udlægges i alt 239,9 ha nyt areal til byvækst ved vedtagelse af Tematillæg for Byudvikling. Herunder reduceres to rekreative rammer, som allerede ligger i byzone, med i alt 2,9 ha. Formålet er at ændre anvendelsen af rammerne, så der i stedet planlægges for henholdsvis erhvervs- og boligformål på arealerne. Det vurderes, at den ændrede anvendelse, er så væsentlig, at der reelt er tale om byvækst.

Der udtages et mindre areal erhvervsjord, end der ved tematillægget og senere planlægning forventes optages i kommuneplanen. Der udtages i alt 114,6 ha og der laves nye rammer for i alt 9,1 ha og hertil 110 ha for den fremtidige planlægning for perspektivområdet ved Østbirkvej i Gedved. Differencen skyldes, at der skal ske en hensigtsmæssig

afgrænsning af arealerne både ift. landskab, matrikelstruktur, ejerforhold, investeringer i infrastruktur og muligheden for at sikre en samlet planlægning for erhvervsområderne. Herunder kan arealudlægget ved Bøgehøjvej understøtte den grønne omstilling af transportsektoren, da hensigten med udlægget er at sikre mulighed for el-ladestander i direkte tilknytning til motorvejen. Se en detaljeret redegørelse for de enkelte arealer her.



Billede fra Provstlund i Lund.

Der udlægges følgende byvækstarealer til boliger:

Område	Anvendelse	Arealstørrelse	Estimeret rummelighed	Zonestatus	Fremtidige zonestatur
Egebjerg, Egebjerggård	Boliger	6 ha	61 boliger	Landzone	Byzone
Gedved, Gedved Øst	Boliger	17 ha	170 boliger	Landzone	Byzone
Østbirk, Højageren	Boliger	3 ha	18 boliger	Landzone	Byzone
Østbirk, Purupvej	Boliger	4,5 ha	27 boliger	Landzone	Byzone
Nim, Møllegade	Boliger	1 ha	6 boliger	Landzone	Byzone

Nim, Præstevænget	Boliger	0,1 ha	2 boliger	Byzone	Byzone
Horsens, Nørrestrand	Boliger	199 ha	2030 boliger	Landzone	Byzone
I alt	Boliger	230,5 ha	2314 boliger		

Nye byvækstområder til Boligformål

Egebjerg



Der udlægges et nye boligområde i den nordlige del af Egebjerg.

Egebjerggård

Arealet har en størrelse på 6 ha og udlægges til boligformål samt til offentlige formål. Det er estimeret, at der kan opføres 61 boliger inden for arealet.

Udlægget er i overensstemmelse med hovedstrukturbilledet og fremstår som en naturlig afrunding Egebjerg by.

Se detaljeret redegørelse: Egebjerggård, Boligformål

Gedved



Der udlægges et større areal til boligformål i den østlige del af Gedved.

Gedved Øst

Arealet har en størrelse på 17 ha og udlægges til boligformål. Det er estimeret, at der kan opføres 170 boliger inden for arealet.

Det vurderes, at udlægget vil være i overensstemmelse med hovedstrukturbilledet.

Se detaljeret redegørelse her: [Gedved Øst, Boligformål](#)

Østbirk



I Østbirk udlægges to nye boligområder i den nordøstlige del af byen.

Purupvej

Arealet er beliggende i den nordlige del af Østbirk. Det vil komme til at udgøre en ny bykant og ankomst til Østbirk. Udlægget er placeret i tæt tilknytning til eksisterende boligområde og udlægges til samme formål.

Arealet har en størrelse på 4,5 ha og ønskes udlagt til boligformål.

Der er estimeret at kunne placeres ca. 27 boliger på arealet.

Se detaljeret redegørelse her: [Purupvej, Boligformål](#)

Højageren

Arealet er beliggende i den nordvestlige del af Østbirk. Udlægget er placeret i tæt tilknytning til eksisterende boligområde og udlægges til samme formål. Det fremstår som en naturlig afrunding af den østlige del af Østbirk.

Arealet har en størrelse på 3 ha og ønskes udlagt til boligformål.

Der er estimeret at kunne placeres ca. 18 boliger på arealet.

Se detaljeret redegørelse her: [Højageren, Boligformål](#)

Nim



Der udlægges to mindre boligområder i Nim. Et i den sydlige del af byen og et i den vestlige del.

Møllegade

Arealet er beliggende parallelt med Vejlevej, i den vestlige afgrænsning af Nim. Arealet ligger i tilknytning til eksisterende byzone, og er sammenkoblet med byen mod øst ved Birgittelystvej.

Arealet har en størrelse på 1 ha og udlægges til boligformål, hvor det estimeres, at der kan opføres 6 boliger inden for arealet.

Se detaljeret redegørelse her: [Møllegade, Boligformål](#)

Præstevænget

Arealet ligger i byzone i tilknytning til den gamle præstegårdshave i den centrale del af Nim og fremstår som en naturlig og visuelt velfungerende afslutning af landsbyen.

Arealet har en størrelse på 0,1 ha og udlægges til boligformål. Der er fremsendt et konkret ønske, om at udvide eksisterende ramme 37B009 mod øst. Ramme 37B009 er udlagt til boligformål i form af tæt og lav boligbebyggelse og har et omfang på 0,3 ha.

Samlet set vil rammen få en størrelse på 0,4 ha, som er beregnet til at kunne indeholde 8 tæt-lav boliger.

Se detaljeret redegørelse her: [Præstevænget, Boligformål.](#)

Horsens



I Horsens udlægges en helt ny bydel ved Nørrestrand.

Nørrestrand

Natur- og byudviklingsområdet Nørrestrand er højt prioriteret politisk som en ny bydel, der skal sikre den langsigtede vækst og boligudviklingsmuligheder i det nordlige del af Horsens mange år frem.

I 2018 blev udviklingsplanen for Nørrestrand politisk besluttet.

Arealet til byvækst har en størrelse på 199 ha og det estimeres, at der kan opføres 2030 boligenheder inden for udlægget.

Se detaljeret redegørelse her: [Nørrestrand, blandet formål](#)

Der udlægges følgende byvækstområder til erhverv:

Område	Anvendelse	Arealstørrelse	Estimeret rummelighed	Zonestatus	Fremtidige zonestatus
Lund, Bøgehøjvej	Erhverv	4,8 ha	4 ha	Landzone	Byzone
Horsens, Østerlundvej	Erhverv	2,5 ha	1,5 ha	Byzone	Byzone
Østbirk, Storegade	Erhverv	1,8 ha	0,9 ha	Landzone	Byzone
I alt	Erhverv	9,1 ha	57,3 ha		

Nye byvækstarealer til Erhvervsformål

Lund



Der udlægges en ny erhvervsramme i den sydøstlige afgrænsning af Lund.

Bøgehøjvej

Areal har en størrelse på 4,8 ha og udlægges til erhvervsformål. Udlægget er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstrukturbillede og fremstår som en naturlig og visuelt velfungerende afslutning af Lund by.

Der udlægges en ramme, en til let industri, håndværk, kontor- og serviceerhverv. Der gives endvidere mulighed for etablering af trafikanlæg. Ved trafikanlæg menes der specifikt ladestandere til forsyning af de større transport- og logistikvirksomheder i området og forbikørende på motorvej E45.

Se detaljeret redegørelse: Bøgehøjvej, Erhvervsformål

Østbirk



Der udlægges et nyt erhvervsområde i den sydlige ende af Østbirk ved rundkørslen Storegade og Skovbakkevej.

Storegade

Arealet har en størrelse på 1,8 ha og ønskes udlagt til erhvervsformål. Der er fremsendt et specifikt ønske om, at udvide eksisterende virksomhed beliggende nord for udlægget.

Arealet afgrænses naturligt af infrastruktur med omkringliggende veje, samt en rundkørsel og fremstår derfor som en naturlig og visuelt velfungerende afslutning af Østbirk by.

Se detaljeret redegørelse: Storegade, Erhvervsformål

Horsens



Der udlægges et nyt erhvervsområde i Horsens ved Bygholmbakker syd for Lund.

Østerlundvej

Arealet har en samlet størrelse på 4,7 ha og udlægges til erhvervsformål. Der er fremsendt et konkret ønske, om at udvide eksisterende ramme 13ER05 mod vest med 2,5 ha. Ramme 13ER05 er udlagt til erhvervsformål i form af let industri og håndværk. Ønsket om udvidelse af rammen er fremsat af eksisterende produktionsvirksomhed.

Se detaljeret redegørelse: Østerlundvej, Erhvervsformål

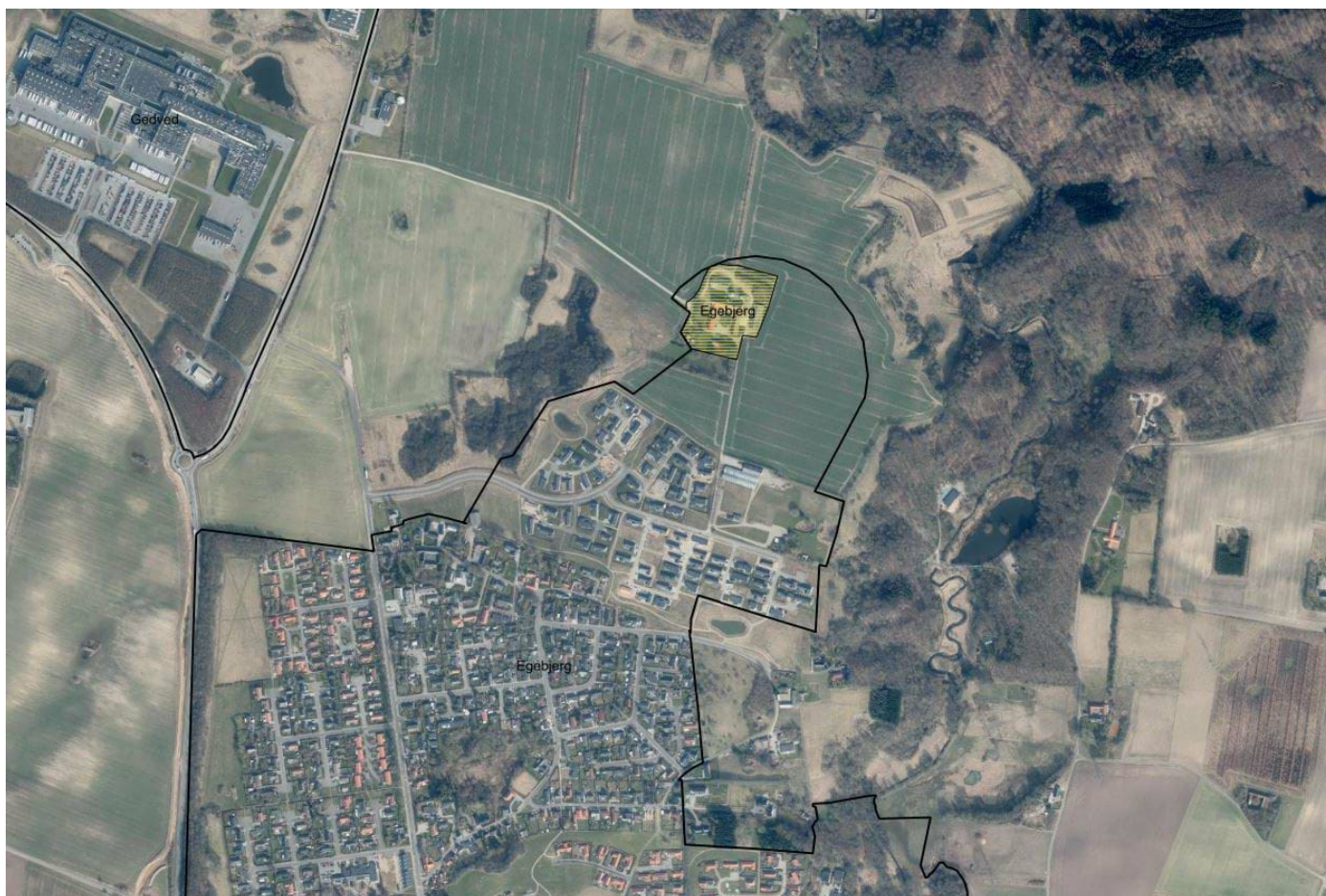
Der udlægges følgende byvækstarealer til offentlige formål:

Område	Anvendelse	Arealstørrelse	Estimeret rummelighed	Zonestatus	Fremtidige zonestatus
Egebjerg, Egebjerggård	Offentlige formål	0-1 ha	0-0,25 ha	Landzone	Byzone

Østbirk, Højageren	Offentlige formål	0-3 ha	0-1,8 ha	Landzone	Byzone
Horsens, Nørrestrand	Offentlige formål	9,7 ha	5,82 ha	Landzone	Byzone
I alt	Offentlige formål	9,7 ha	5,82 ha		

Nye byvækstarealer til offentlige formål

Egebjerg



Egebjerggård

Af befolkningsprognosen fremgår det, at der inden for nærmeste fremtid, vil komme kapacitetsudfordringer vedrørende udbud af skole- og dagtilbud i Egebjerg. Der gives derfor mulighed for etablering af en daginstitution, døgninstitution, plejeboliger eller lignende i eksisterende gårdbebyggelse (Egebjerggård).

Egebjerggård er en af de sidste tilbageværende oprindelige gårde i Egebjerg. Den firelængede gårdbebyggelse

fremstår som en karakteristisk hovedgård og er dermed værdifuld for Egebjergs kulturarv.

Der udlægges ikke en dedikeret ramme til offentlige formål, men der gives mulighed for anvendelse af Egebjerggård til offentlige formål i boligrammen for arealudlægget.

Se detaljeret redegørelse: Egebjerggård, Boligformål

Østbirk, Højageren



Højageren

Af befolkningsprognose fremgår det, at der inden for nærmeste fremtid, vil komme kapacitetsudfordringer vedrørende udbud af dagtilbud i Østbirk. Der gives derfor mulighed for anvendelse til offentlige formål, herunder uddannelsesinstitution, daginstitution, døgninstitution, plejeboliger eller lign. inden for boligrammen ved arealudlægget for Højageren.

Der udlægges ikke en dedikeret ramme til offentlige formål, hvorfor rammen kan bestå af en blanding mellem boliger og offentlige formål eller dedikeres fuldt ud til en anvendelse.

Se detaljeret redegørelse: Højageren, Boligformål

Horsens



Nørrestrand

Der udlægges et areal på 9,7 ha til offentlige formål som beskrevet i Horsens Natur – og byudviklingsplanen for Nørrestrand. Arealudlægget skal understøtte udviklingen af den nye bydel.

Inden for området kan der etableres dag- og døgninstitutioner, uddannelses-, sundheds-, kulturelle-, administrative- samt sociale formål, ældreboliger samt foreningsaktiviteter.

På baggrund af yderligere behovsanalyse i forbindelse med etablering af skole- og dagtilbud inden for udviklingsområdet kan yderligere to rammer inden for området anvendes til offentlige formål.

17BE02: tilføjelse til anvendelsesbestemmelsen

Offentlige formål herunder plejecenter, Døgn- og daginstitutioner, kulturelle institutioner, fritidsanlæg.

17B011: tilføjelse til anvendelsesbestemmelsen

Offentlige formål herunder plejecenter, daginstitutionen, fritidsanlæg i form af sports- og idrætsfaciliteter.

Se detaljeret redegørelse her: [Nørrestrand, blandet formål](#)

Der udlægges følgende arealer til rekreative formål:

Område	Anvendelse	Arealstørrelse	Estimeret rummelighed	Zonestatus	Fremtidige zonestatus
Horsens, Nørrestrand	Rekreative formål	46 ha	0	Landzone	Byzone
Horsens, Nebel	Rekreative formål	12 ha	0	Landzone	Landzone
I alt	Rekreative formål	58 ha	0		

Nye arealer til rekreative formål

Horsens



Nørrestrand

Der udlægges to større rekreative rammer i forbindelse med bydelen Nørrestrand. Områderne skal sikre, at områder med særlige naturinteresser bevares og at der skabes grønne korridorer igennem udviklingsområdet til rekreative formål.

Nebel

Der udlægges en rekreativ ramme omkring landsbyen Nebel. Rammen har til formål, at adskille landsbyen fra byvækstområdet.

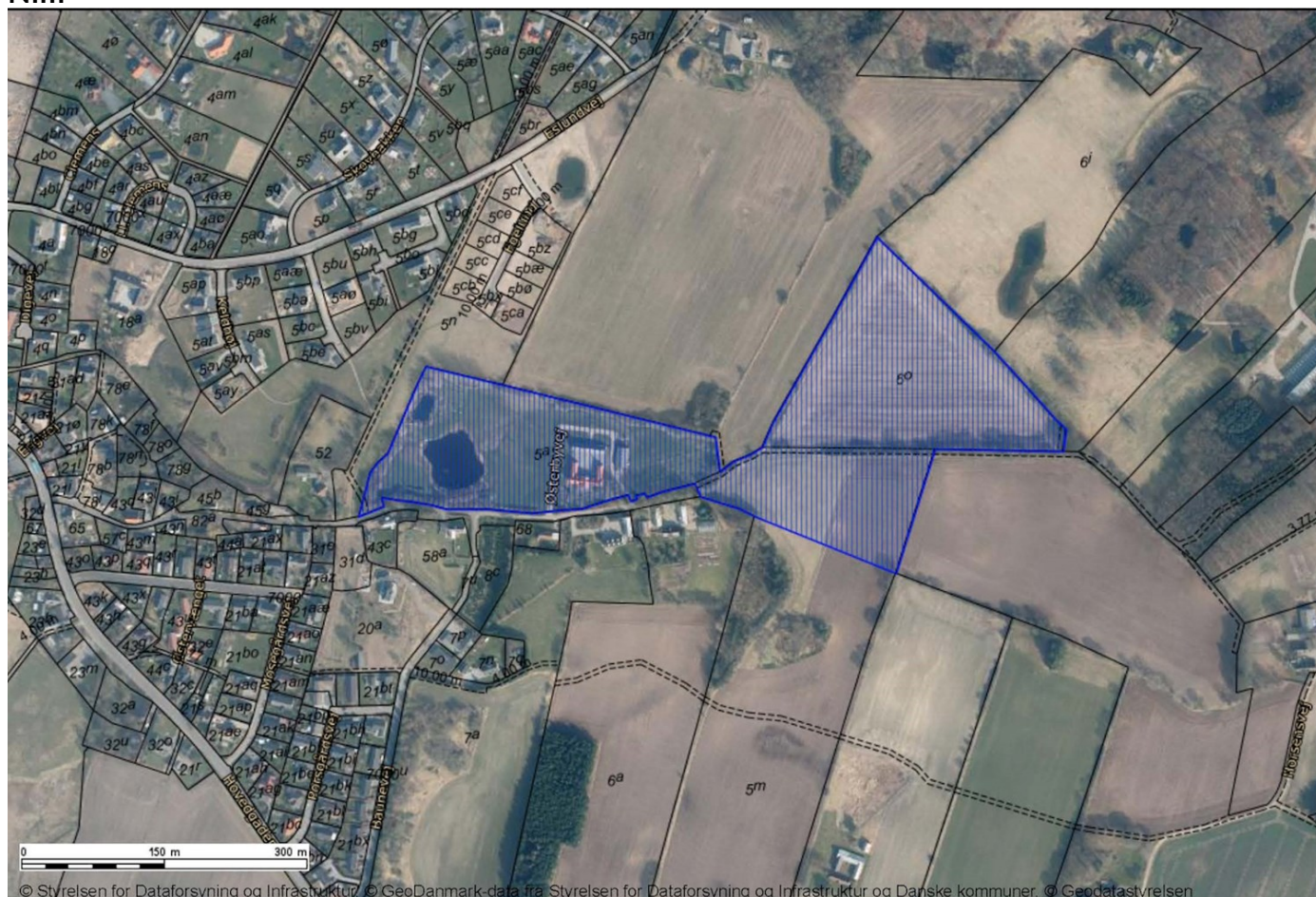
Rammen forbliver i landzone for at skabe en klar afgrænsning mellem by og land. samtidig sikres det, at landsbyens beboer ikke begrænses af et kommende boligområde.

Følgende arealer tages ud af beregningen af rummelighed for boliger:

Område	Anvendelse	Arealstørrelse	Estimeret rummelighed	Zonestatus	Fremtidig zonestatus	Ny anvendelse
Nim, Egelund dele af 37B008	Boliger	9,6 ha	98 boliger	Landzone	Landzone	Åbent land
I alt		9,6 ha	98 boliger			

Arealer der tages ud - Boligformål

Nim



Nim, Egelund dele af 37B008

Rammeområdet er udlagt til boliger i Kommuneplan 2013. Dele af arealet udgår af kommuneplanen, da der ikke er igangsat en planlægning for området endnu og der findes en relativ stor rummelighed i Nim. Der udlægges ikke nye

rammer på arealet.

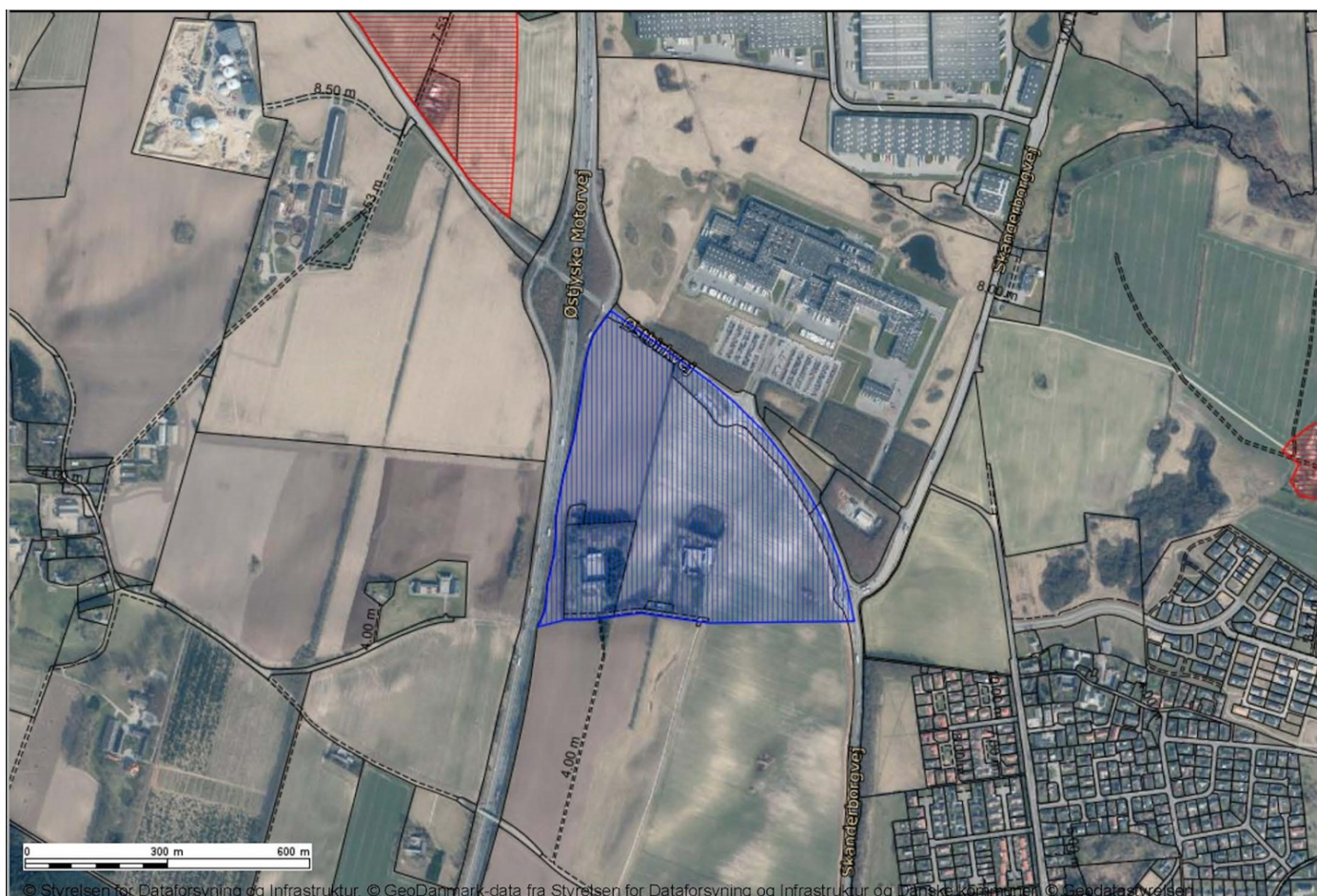
Der udtages i alt 9,6 ha. Det svarer til 98 boligenheder.

Følgende arealer tages ud af beregningen af rummelighed for erhverv:

Område	Anvendelse	Arealstørrelse	Estimeret rummelighed	Zonestatus	Fremtidig zonestatus	Ny anvendelse
Egebjerg, ramme 32ER04	Erhverv	27,7 ha	13,85 ha	Landzone	Landzone	Åbent land
Hovedgård, dele af ramme 34ER01	Erhverv	16,3 ha	8,15 ha	Landzone	Landzone	Åbent land
Horsens syd, dele af rammerne 14ER09 og 15ER10	Erhverv	32,5 ha	17,4 ha	Landzone	Landzone	Åbent land
Dele af areal taget ud ved vedtagelse af kommuneplan 2021-33	Erhverv	38,1 ha	19,05 ha	Landzone	Landzone	Åbent land
I alt		114,6 ha	57,3 ha			

Arealer, der tages ud - Erhvervsformål

Egebjerg



Egebjerg, ramme 32ER04

Rammeområdet er udlagt til erhverv i Kommuneplan 2017. Arealet indgår i en omfordeling af erhvervsareal, så der kan udlægges nye og bedre beliggende erhvervsarealer ved Tematillæg for Byudvikling. Der udlægges ikke nye rammer på arealet.

Arealet har en omfang på 27,7 Ha

Hovedgård

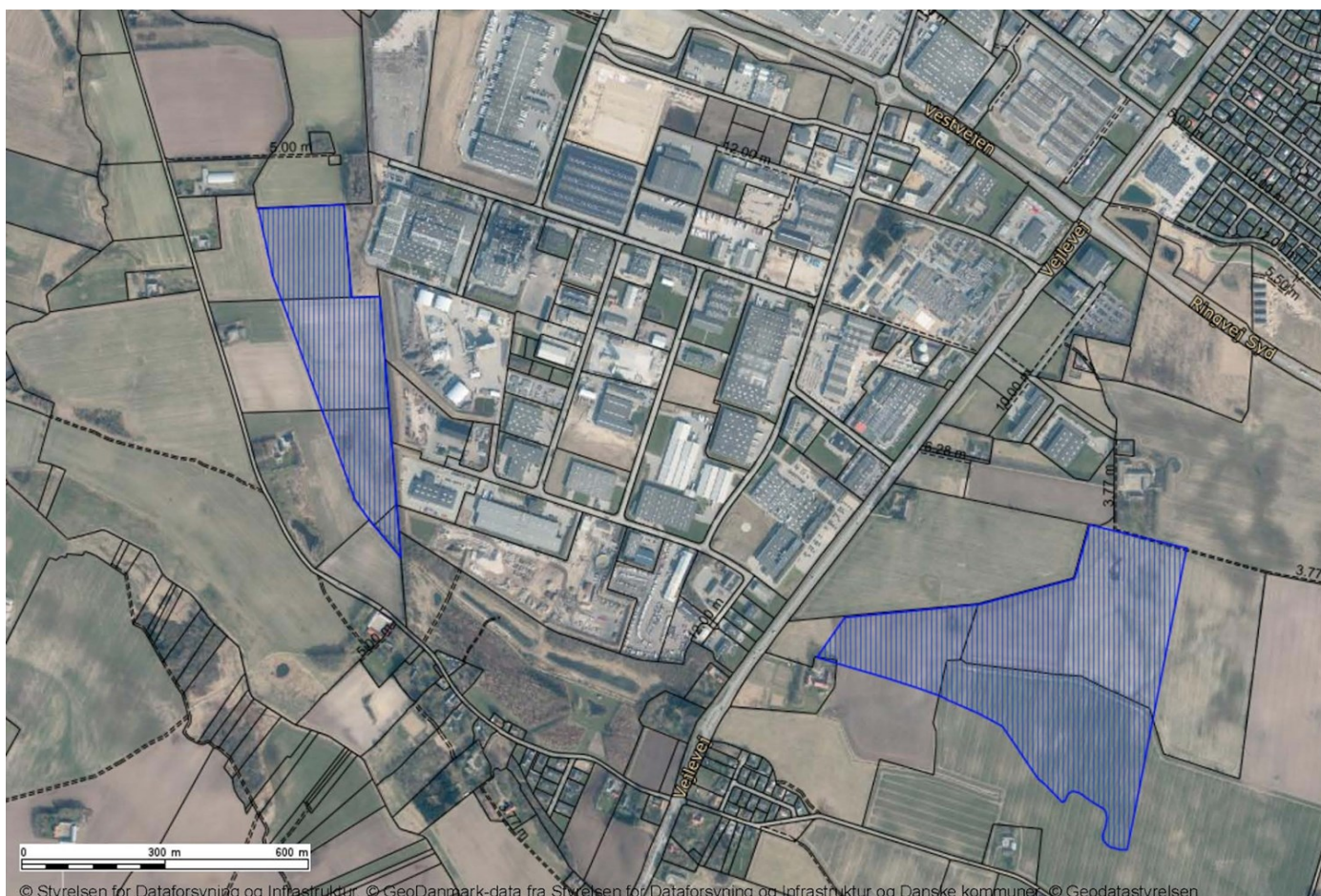


Hovedgård, dele af ramme 34ER01

Rammeområdet er udlagt til erhverv i Kommuneplan 2017. Arealet indgår i en omfordeling af erhvervsareal, så der kan udlægges nye og bedre beliggende erhvervsarealer ved Tematillæg for Byudvikling. Der udlægges ikke nye rammer på arealet.

Arealerne har et samlet omfang på 16,3 Ha.

Horsens



Horsens syd, dele af rammerne 14ER09 og 15ER10

Rammeområde 14ER09 er udlagt til erhverv i Kommuneplan 2017. Rammeområde 15ER10 er udlagt til erhverv i kommuneplan 2013. Arealerne indgår i en omfordeling af erhvervsareal, så der kan udlægges nye og bedre beliggende erhvervsarealer ved Tematillæg for Byudvikling. Der udlægges ikke nye rammer på arealet.

Arealerne har et samlet omfang på 32,5 Ha.

Perspektivområder

Perspektivområder

Der udlægges i Tematillægget for Byudvikling en række perspektivområder. Det vil sige arealer, der ikke indgår i kommuneplanlægningen, men på sigt overvejes indarbejdet. Der skal derfor foretages en konkret vurdering og en konkret kommuneplanlægning, før arealerne evt. kan komme i spil som nye byudviklingsområder.

Der er med perspektivområderne således ikke taget endelig stilling til, om der på et senere tidspunkt, vil eller kan blive gennemført en planlægning for arealerne.

Den fremtidige planlægning skal bidrage til opfyldelse af Byrådets klimaplan 2022-2026. Heraf fremgår det bl.a., at

helhedsplaner udarbejdes, så de fremmer CO2 reduktion og cirkulær økonomi med udgangspunkt i stedets potentialer og kulturbårne fællesskaber. Disse planer skal pege på sammenhænge og arkitektoniske helheder, bevaring af bebyggelse, transformation af eksisterende miljøer eller nye tiltag, nødvendig klimatilpasning og biodiversitet, som giver merværdi for borgere. Disse planer udarbejdes i tæt samarbejde med borgerne og er derfor også et dialogredskab til understøttelse af partnerskaber og deleøkonomi.

Samtidig bør det overvejes, om der er mulighed for, at overskudsjord fra byggeri kan genanvendes lokalt, for at skabe merværdi og mindske behovet for at transportere det langt.

De nye perspektivområder erstatter eksisterende perspektivområde i kommuneplan 2021-33.

Hovedgård Øst, Hovedgård

Arealet er placeret øst for Gl. Århusvej i tilknytning til Hovedgård. I forbindelse med planstrategi 2023 er der fremsendt et ønske om byudvikling til blandet bolig og erhverv, herunder tekniske anlæg i form af VE-anlæg. I forslaget er det indarbejdet, at der i fremtiden vedtages et togstop i Hovedgård.

Arealet har en størrelse på 81 ha og er estimeret til at kunne rumme 826 boliger. Til sammenligning er der 1016 boligenheder i Hovedgård på nuværende tidspunkt.

Udlægget vil være en væsentlig udvidelse af Hovedgård. Størstedelen af Hovedgård ligger vest for Gl. Århusvej. Den hidtidige udvikling i byen, har udelukkende været koncentreret vest for landevejen.

Den oprindelige landsby var centreret omkring det gamle banelegeme, hvorfor den lille enklave af bebyggelse placeret øst for Gl. Århusvej er en del af Hovedgård oprindelige landsbystruktur.

Etableres der igen et togstop i byen, vil det være naturligt at ændre bymønsteret, så byen igen centrerer omkring banelegemet. Samtidig vil der potentielt kunne redegøres for, en fremtidig større efterspørgsel på boliger i Hovedgård.

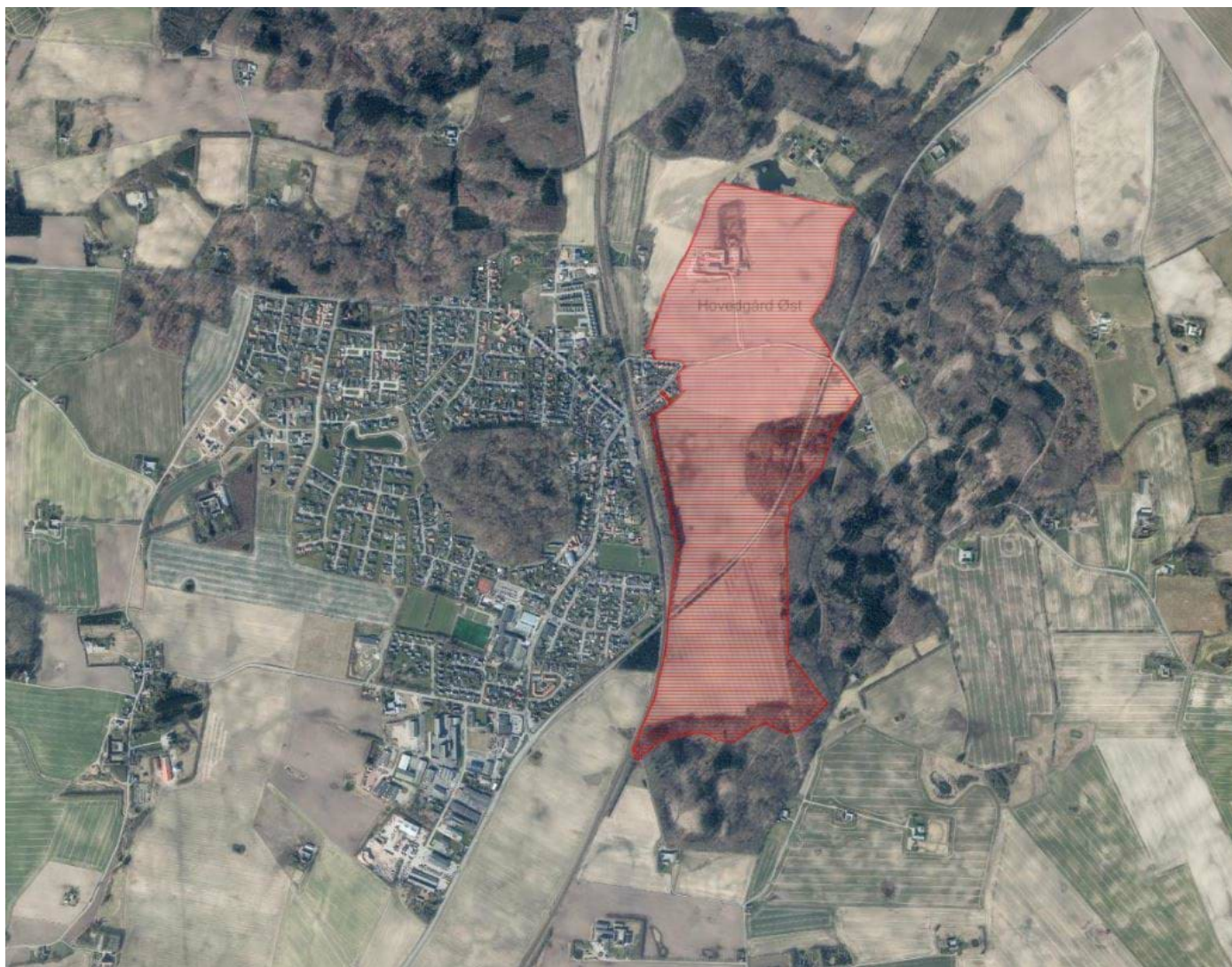
Der er væsentlige interessekonflikter i området, herunder økologiske forbindelser, støjbelastning, risiko for oversvømmelser, mv.

Der er ligeledes usikkerhed omkring en fremtidig justering af jernbanenettet, hvorfor der er udpeget en transportkorridor igennem arealet. Herudover er Miljøstyrelsen i gang med at revidere deres grundvandskortlægning, herunder udpegnings af indvindingsoplande og vurdering af grundvandsmagasinernes sårbarhed.

Et fremtidig togstop dog kan potentielt understøttes ved, at der sker en større udvikling og dermed tilflytning til Hovedgård. Samtidig er der ikke plads til, at alt fremtidig vækst kan ske i Horsens by.

Det vurderes samlet set, at der er behov for udarbejdelse af en udviklingsplan for Hovedgård og perspektivarealet som en samlet enhed, så potentialerne og udfordringer belyses, før der potentiel kan udlægges areal øst for Gl. Århusvej.

Perspektivområde Hovedgård Øst, Hovedgård



Lund-Vinten, Vintenvvej

Arealet ligger i den vestlige del af Lund-Vinten. Arealet er ca. 67 ha stort, og det estimeres, at der kan bygges ca. 683 åben-lav og tæt-lav boliger på det.

Arealet er delvist udpeget som bevaringsværdigt landskab. De udpegede bevaringsværdige landskaber skal som udgangspunkt friholdes for byggeri, vejanlæg og tekniske anlæg. Hvis der skal ske byudvikling i kanten af byerne, må oplevelsen af de bevaringsværdige landskaber ikke forringes.

Bevaringsværdige landskaber kan som udgangspunkt ikke reduceres, hvorfor der bør udarbejdes en helhedsplan for området, som kan afdække mulighederne og begrænsningerne ved potentielt at udlægge arealet til byvækst.

I den forbindelse skal der, udover det bevaringsværdige landskab, være særligt fokus på, at arealet er udlagt til særligt værdifuldt landbrugsområde, trafikafvikling i området, lugtgener fra husdyrbrug i området, støj fra Silkeborgvej, grundvandsforhold, samt hensyn til eksisterende boliger mm.

Perspektivområde Lund-Vinten, Lund



Sorthøjvej, Egebjerg

Området ligger tæt på motorvej E45 og Skanderborgvej, og er derfor påvirket af trafikstøj. Før området evt. kan indarbejdes som byvækstareal i kommuneplanen, skal der kunne redegøres for, at der kan og vil blive etableret de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger, der kan nedbringe støjpåvirkningen af hele området til under 58 dB Lden (fremskrevet i 10 år).

Det skal undersøges, om der evt. kan skabes en helhedsorienteret afskærmningsløsning, der kan tilgodese støjdæmpning i større dele af Egebjerg. Udformning og placering af den nødvendige støjafskærmning skal ud over at tilpasse sig landskabs- og naturbeskyttelsesinteresser, også tilgodese boligkvaliteten i det potentielt fremtidige boligområde.

Derudover er der forhold omkring husdyrbrug, evt. påvirkning fra eksisterende virksomhed, trafikafvikling, håndtering af klimavand, grundvand, spildevandstrykledning, fortidsminder, samt sammenkobling til Egebjerg, der skal belyses nærmere i forbindelse med en planlægning. Arealet ønskes anvendt til boligformål.

Området er 22,4 ha stort, og det estimeres, at der kan bygges ca. 228 åben-lav og tæt-lav boliger på det.

Perspektivområde Sorthøjvej, Egebjerg



Munkhøjvej, Hansted-Egebjerg

Perspektivområdet ligger syd for Hansted og nord for udviklingsplanen for Nørrestrand. Den nordøstlige del af området er påvirket af støj fra jernbanen og den sydlige del af arealet er påvirket af støj fra Gl. Århusvej. Før området evt. kan indarbejdes som byvækstareal i kommuneplanen, skal der kunne redegøres for, at der kan og vil blive etableret de nødvendige støj-dæmpende foranstaltninger, der kan nedbringe støjpåvirkningen af hele arealet.

Udformning og placering af den nødvendige støjafskærmning skal, ud over at tilpasse sig landskabs- og naturbeskyttelsesinteresser, også tilgodese bokvaliteten i det potentielt fremtidige boligområde.

Derudover ligger store dele af arealet inden for Grønt Danmarkskort, lavbundsareal som skal friholdes fra bebyggelse og anlæg, hvorfor der bør udarbejdes en helhedsplan for området, som kan afdække mulighederne og begrænsningerne ved potentielt at udlægge arealet til byvækst.

Hertil er der forhold omkring husdyrbrug, kirkeomgivelser, trafikafvikling, håndtering af klimavand, naturbeskyttelse samt sammenkobling til Hanted, der skal belyses nærmere i forbindelse med en planlægning. Arealet ønskes anvendt til boligformål.

Området er 50 ha stort, og det estimeres, at der kan bygges ca. 510 åben-lav og tæt-lav boliger på det.

Perspektivområde Munkhøjvej, Egebjerg-Hansted



Bøgehøjvej, Lund

Perspektivområdet nord for motorvej E45 ved tilslutningsanlæg 56a, ved Lund. I forbindelse med offentliggørelse af forslaget til Tematillæg for Byudvikling, har Vejdirektoratet opfordret Plan- og landdistriktsstyrelsen til at gøre indsigelse mod udlæg af arealet, da det strider mod Vejdirektoratets interesse i området i forhold til udvidelsen af motorvejen og dermed den statslige interesse om, at kommunernes planlægningen ikke må medføre væsentlige merudgifter for staten.

Da Vejdirektoratets interesse for arealet ophører, når motorvejsudvidelsen er færdig, bibeholdes arealet i stedet som et perspektivareal, med henblik på, at optage arealet i kommuneplanen herefter.

Perspektivarealet forbeholdes til transport- og logistikvirksomheder med højeste miljøklasse (4-6).

VVM for udvidelse af motorvej E45 viser, at der skal placeres en ny samkørselsplads ved Bøgehøjvej – dvs. arealet øst for Bøgehøjvej. Se hele VVM for anlægsarbejdet for E45 Vejle - Skanderborg her.

Langs arealet mod øst i nord- og sydgående retning er der udlagt en statslig transportkorridor langs motorvej E45. Udpegningen er en arealreservation til motorvejen, som er et større nationalt strækningsanlæg, samt til udvidelse af motorvejen til seks spor. Det er af national interesse, at der sker en koordinering mellem den kommunale og den statslige transportplanlægning, og at kommuneplanlægningen udarbejdes under hensyn til den overordnede infrastruktur, hvorfor der bør ske en koordinering mellem den kommunale- og statslige planlægning af arealet. Ved lokalplanlægning skal der indgås en dialog med Vejdirektoratet, for at sikre en tæt koordinering.

Perspektivområde Bøgehøjvej, Lund



Østbirkvej, Gedved

I forbindelse med offentliggørelse af Tematillæg for Byudvikling, har Vejdirektoratet opfordret Plan- og Landdistriktsstyrelsen til, at Kirkeministeren gør statslig indsigelse mod Horsens Kommunes forslag til Kommuneplantillæg nr. 11. Plan- og Landdistriktsstyrelsen nedlagde, i den forbindelse, veto mod vedtagelse af Tematillæg for Byudvikling med begrundelse om, at arealudlægget ved Østbirkvej er i strid med nationale interesser.

Horsens kommune kan ikke vedtage en kommuneplan eller et kommuneplantillæg, hvis en statslig styrelse nedlægger veto mod planlægningen. Arealet udpeges derfor i stedet som perspektivareal, så vi kan genoptage dialogen med Vejdirektoratet, uden at forsinke processen omkring det resterende indhold i Tematillægget. Hertil anbefales det, at der igangsættes udarbejdelse af en helhedsplan for arealet, inden der udarbejdes et nyt kommuneplantillægget.

Formålet med at igangsætte en udarbejdelse af en helhedsplan og først derefter en selvstændig kommuneplanlægning for arealet, er at få et plangrundlag med en højere detaljeringsgrad, som kan belyse, at der ikke

sker en væsentlig påvirkning af tilslutningsanlægget til motorvejen ved Østbirkvej, som det ellers antages af Vejdirektoratet. Det er administrationens vurdering, at en helhedsplan kan bidrage til en mere konkret og målrettet dialog med Vejdirektoratet. Samtidig vil en helhedsplan i højere grad kunne varetage landskabsmæssige hensyn, naturbeskyttelse, mv, da detaljeringsgraden er større end for kommuneplanlægningen.



1.7. BYUDVIKLING OG KYSTNÆRHEDSZONE

Redegørelse

Ved vedtagelse af Tematillæg for Byudvikling udlægges et nyt areal inden for kystnærhedszonen. For planlægningen i kystnærhedszonen gælder, at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering, jf. planloven § 5b, stk. 1, nr. 1.

Hensigten med kystbestemmelserne er, dels at friholde kystområderne for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed, dels at sikre, at nye arealer til byzone og anlæg i landzone placeres i størst mulig afstand fra kystlinjen og fortrinsvis bag eksisterende bebyggelse. Det gælder især for de åbne kyststrækninger. Kystbestemmelserne skal desuden medvirke til at sikre og udbygge befolkningens adgang til kysterne.

Du kan se redegørelsen for byudvikling inden for kystnær placeringen nedenfor. Andre væsentlige planmæssige interesser er behandlet under det konkrete arealudlæg, Nørrestrand.

Retningslinjerne og målene for Byudvikling og kystnærhedszone i Kommuneplan 2021-2033 er fortsat gældende. Du kan se retningslinjerne [her](#).



Billede fra Boller mole.



Hvid markering- Arealet der ønskes inddraget til byudvikling. Gul markering - Kystnærhedszone.

Redegørelse for byudvikling i kystnærhedszone ved Nørrestrand

Der udlægges et areal på 199 ha til byvækst ved Nørrestrand ved vedtagelse af Tematillæg for Byudvikling til kommuneplan 2021-33. Herudover udlægges der tilmed 58 ha til rekreative formål og 9,7 ha til offentlige formål. I den sydlige del af arealudlægget ligger samtidig Nebel Landsby, som rammelægges med henblik på udarbejdelse af en bevarende lokalplan. Landsbyen vil ikke ændre zonestatus ved vedtagelse af lokalplanen, men fortsat ligge i landzone.

Ca. halvdelen af det samlede arealudlægget for Natur- og byudviklingsområdet Nørrestrand ligger inden for kystnærhedszonen.

Horsens Kommune har de seneste år haft en meget stor befolkningstilvækst, og de eksisterende bydele i Horsens by er fuldt udbyggede. Derfor er der fokus på, hvor den langsigtede vækst og byudvikling skal foregå. Natur- og byudviklingsområdet Nørrestrand er højt prioriteret, som den nye bydel, der skal sikre den langsigtede byudvikling for Horsens by mange år frem.

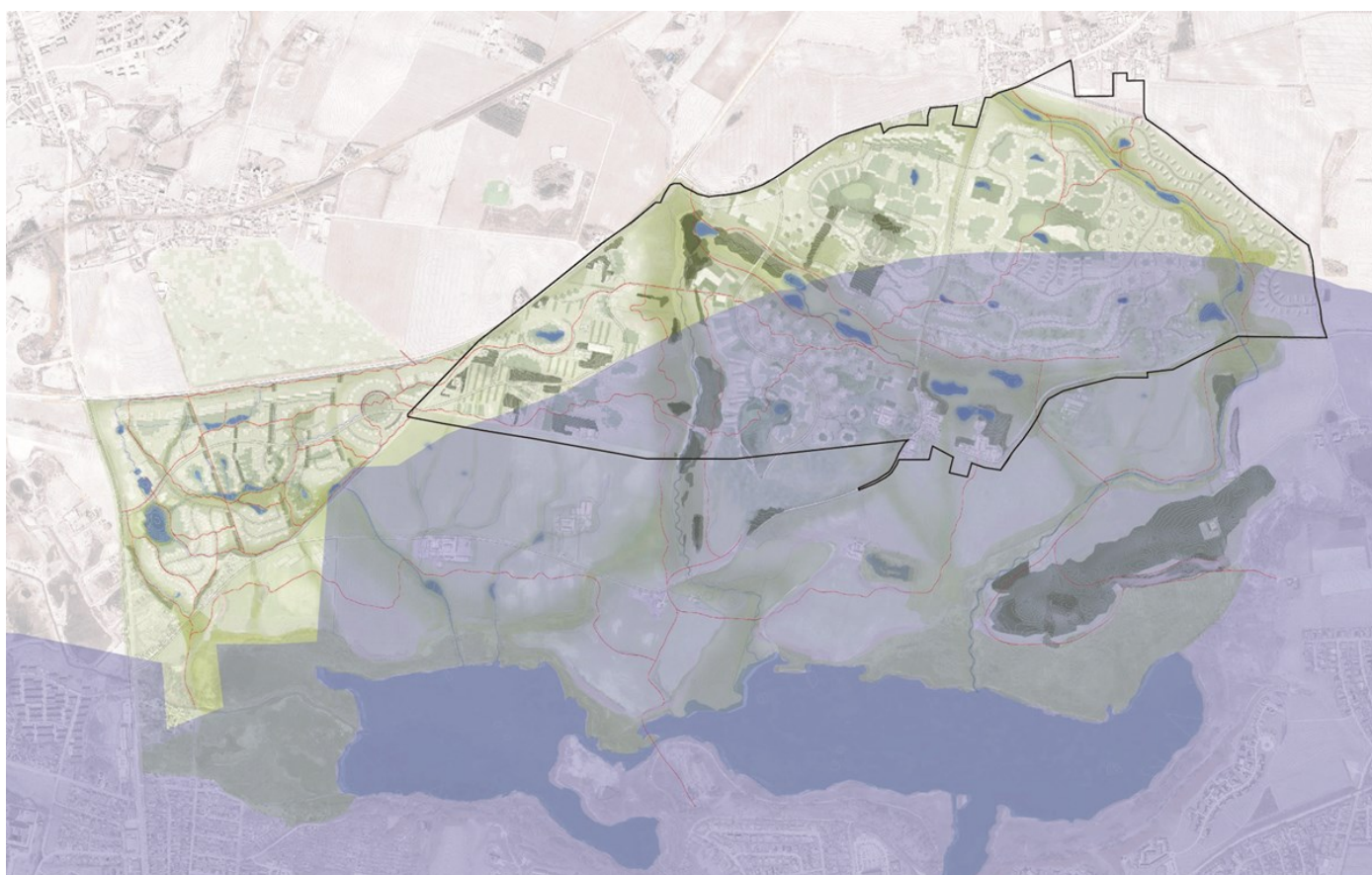
Planlægning i kystnærhedszonen

Horsens kommune har redegjort for, at der ved Tematillæg for Byudvikling til kommuneplan 2021-33 sker en inddragelse af arealer til byvækst med en kystnær lokalisering, jf. *Vejledning om kommuneplanlægning i Kystområder*.

Begrundelsen består i en redegørelse for, at:

- Inddragelse af arealudlægget har været forudsat i den hidtidige planlægning og derfor har resulteret i investeringer i infrastruktur og/eller offentlige servicefunktioner, og såfremt en opgivelse heraf vil medføre væsentlige samfundsøkonomiske tab,
- Inddragelse af arealudlægget i byzone er begrundet i et realistisk behov i planperioden
- Inddragelse af arealudlægget til byudvikling af en eksisterende by, ikke er geografisk mulig uden for kystnærhedszonen eller i modstrid med andre væsentlige planlægningsmæssige hensyn,
- Området ligger gemt bag eksisterende bebyggelse, så det der bygges, ikke får væsentlig indvirkning på ud- og indsigt til kysten
- Arealudlægget medvirker til at sikre og udbygge befolkningens adgang til kysterne.

Det er Horsens Kommunes vurdering, at arealudlægget for udviklingsplanen Nørrestrand opfylder kriterierne for inddragelse af areal med kystnær lokalisering til byvækst. Du kan se baggrund og begrundelse herfor i nedenstående redegørelse.



Illustrationsplan, der viser arealet, der ønskes udlagt til byudvikling med sort markering, samt hvor stor en del af området, der ligger inden for kystnærhedszonen med blå markering.

Indledende beskrivelse af Nørrestrand

Horsens Byråd vedtog i 2018 Natur- og byudviklingsplanen for Nørrestrand. Natur- og byudviklingsplanen dækker over et samlet areal på 680 ha, hvoraf 250 ha udgør en landskabsfredning omkring Nørrestrand. Samtidig blev områdets første byggeretsgivende lokalplan 2016-14 vedtaget for arealer, der allerede var kommuneplanlagt.

Området hænger sammen med eksisterende byzone og danner den nordlige afgrænsning af Horsens by mod Gl.

Aarhusvej og Serridslev. Udviklingsplanen er en politisk vision, om at etablere en ny, attraktiv og bæredygtig bydel nord for naturområdet Nørrestrand i tæt samspil med den vilde natur. Hen over de næste mange år, skal store arealer transformeres fra landbrugsjord til natur. Det grundlæggende princip er, at bydelens fællesarealer skal inkluderes og integreres i naturen og landskabet, så den store natur altid er inden for rækkevidde. Visionen er at trække naturen ind i bydelen og at strække bydelen mod naturen – på naturens og landskabets præmisser.

Intentionen med udviklingsplanen er at sikre en sammenhængende planlægning for en ny bydel i Horsens. Projektet er stort både på det nationale, regionale og lokale plan. Natur - og Byudviklingsplanen for Nørrestrand skaber rammerne for planlægningen af en ny bydel for op til 9000 indbyggere.

Bydelen Nørrestrand vil rumme et varieret og mangfoldigt udbud af boliger, offentlige formål som f.eks. naturcenter, naturbørnehave, daginstitutioner, skole og plejehjem samt dagligvarehandel og gode muligheder for rekreative aktiviteter, sport og leg.

Området har med sin placering højt i landskabet en visuel forbindelse til Horsens by. Området strækker sig fra Egebjergvej i vest til Stensballevej og Værvej i øst. Området afgrænses mod nord af Gl. Århusvej, samt landsbyen Serridslev. Mod syd afgrænses området af naturområdet Nørrestrand.

Arealet ligger tæt ved den afgrænsede landsby Serridslev. Serridslev har ikke egentlige byfaciliteter, men der findes en kirke i landsbyen. Landsbyen ligger i landzone og er udlagt til blandet bolig og erhverv, herunder åben-lav boliger med tilhørende kollektive anlæg; institutioner og lignende offentlige formål. Den nye bydel og Serridslev skal ikke vokse sammen, da Serridslev med sine kulturhistoriske værdier skal bestå som landsby. Herudover skal der fortsat værnes om Serridslev Kirkes nær- og fjernomgivelser, så ind- og udsigt til kirken ikke sløres.

Arealet anvendes i dag primært som landbrugsjord, med spredte gårdbebyggelser.



Arealets placering i forhold til den afgrænsede landsby Serridslev - gul markering.



Kortet viser kirkeomgivelser og kirkebyggelinjer omkring Serridslev kirke, Vær kirke og Hansted kirke.

Hidtidig planlægning

Allerede i Kommuneplan 2009 blev der, i forbindelse med redegørelsen for rummelighed, nævnt et behov for en byudviklingsstrategi på længere sigt, der går ud på at etablere større nye bydannelser syd og nord for Horsens. Her peges på en mulighed for at placere en ny bydel nord for Nørrestrand ved Horsens.

I Planstrategi 2015 besluttede Horsens Byråd, at en ny bydel nord for Nørrestrand skulle være et ud af 4 fokuspunkter, som skulle være omdrejningspunkt i planperioden. Byrådet pegede på muligheden for at placere en ny bydel nord for Nørrestrand i Horsens, som et led i den langsigtede byudvikling af Horsens by, på baggrund af at Horsens Kommune har oplevet markant vækst, og de eksisterende bydele i Horsens efterhånden var fuldt udbyggede.

På baggrund heraf blev området udlagt som perspektivområde for fremtidig byudvikling nord for Nørrestrand i Kommuneplan 2017.

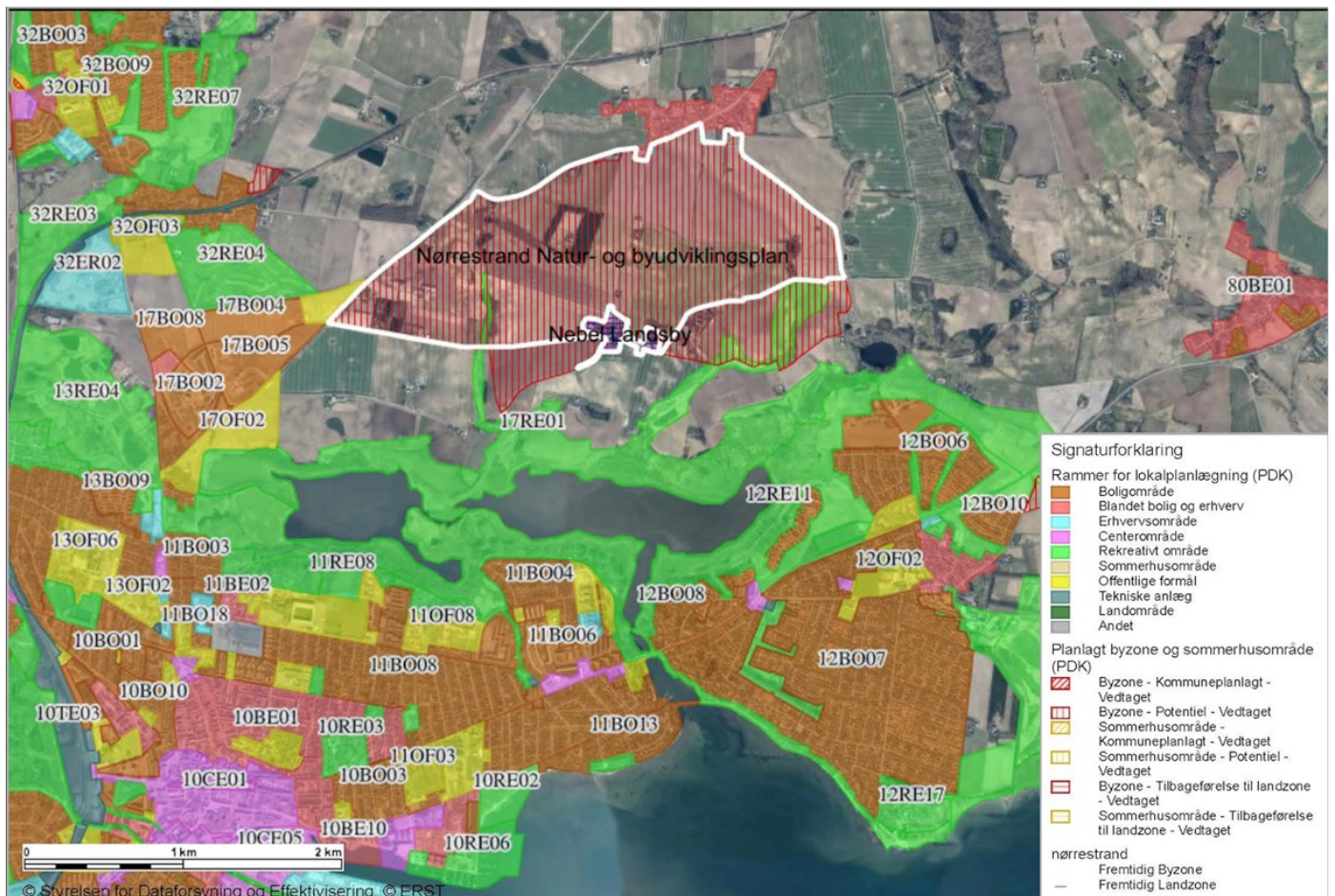
I den vestlige afgrænsning af udviklingsplanen, har der siden 1985 været udlagt et område til offentlige formål i kommuneplanen bl.a. idrætsformål, grønne/rekreative formål og offentlige og private institutioner af almennyttig karakter og til boligformål siden 2015 med Tillæg 7 til Kommuneplan 2013.

I Planstrategi 2019 indgår Nørrestrand fortsat som byudviklingsinteresseområde. Etape 1 og 2 i udviklingsplanen for Nørrestrand er detailplanlagt i tre lokalplaner, henholdsvis lokalplan 2016-14, der blev vedtaget i marts 2018, lokalplan 368, der blev vedtaget i september 2021 og lokalplan 375 der blev vedtaget i marts 2022. Realiseringen af begge

etaper er i dag i fuld gang. Planerne bidrager hver især til at realisere en del af udviklingsplanen og dermed også de store sammenhænge, som først bliver en realitet, når området, som er omfattet af udviklingsplanen, er udbygget og realiseret.

Etape 3, 4 og 5 af Horsens Kommunes store byudviklingsområde Nørrestrand, er udlagt som perspektivområde i Kommuneplan 2021-33. Området er blevet justeret mod sydøst, så det er i overensstemmelse med udviklingsplanen for Nørrestrand, der blev politisk vedtaget i marts 2018. I Tematillægget for Byudvikling er arealet yderligere reduceret, så landskabsinteresser, som større sammenhængende landskaber og bevaringsværdigt landskab, ikke berøres og arealer med naturinteresser tilgodeses ved at blive udlagt som rekreative rammer.

Ca. halvdelen af det samlede areal ligger inden for kystnærhedszonen. Området skal udvikles ud fra rækkefølgebestemmelser som optages i rammerne, så områderne lokalplanlægges indefra og ud. I den forbindelse vil der blive lagt vægt på, at der tages særligt hånd om både de landskabelige og naturmæssige interesser på arealet.



Kortet viser de eksisterende kommuneplanrammer og sammenhænge til potentiel byzone i Kommuneplan 2021-2023.



Etapeplan udarbejdet i forbindelse med Udviklingsplanen Nørrestrand, Bæredygtig natur- og byudvikling.

Offentlige investeringer

Nye arealer i byzone skal ifølge planlovens § 11b stk. 8 placeres i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone. Hensynet er at undgå spredt bebyggelse, sikre landbrugsjord og natur samt en effektiv udnyttelse af de investeringer, der foretages i infrastruktur herunder f.eks. veje, ledningsanlæg og offentlig service.

Byvækst forudsætter offentlige investeringer, som for eksempel infrastruktur og offentlig service. Arealet grænser mod vest op til eksisterende byzone langs Højbovej, hvor der er bygget ca. 500 boliger inden for lokalplan 2016-14 Boliger og dagligvarebutik, Egebjergvej, Nørrestrand, Horsens.

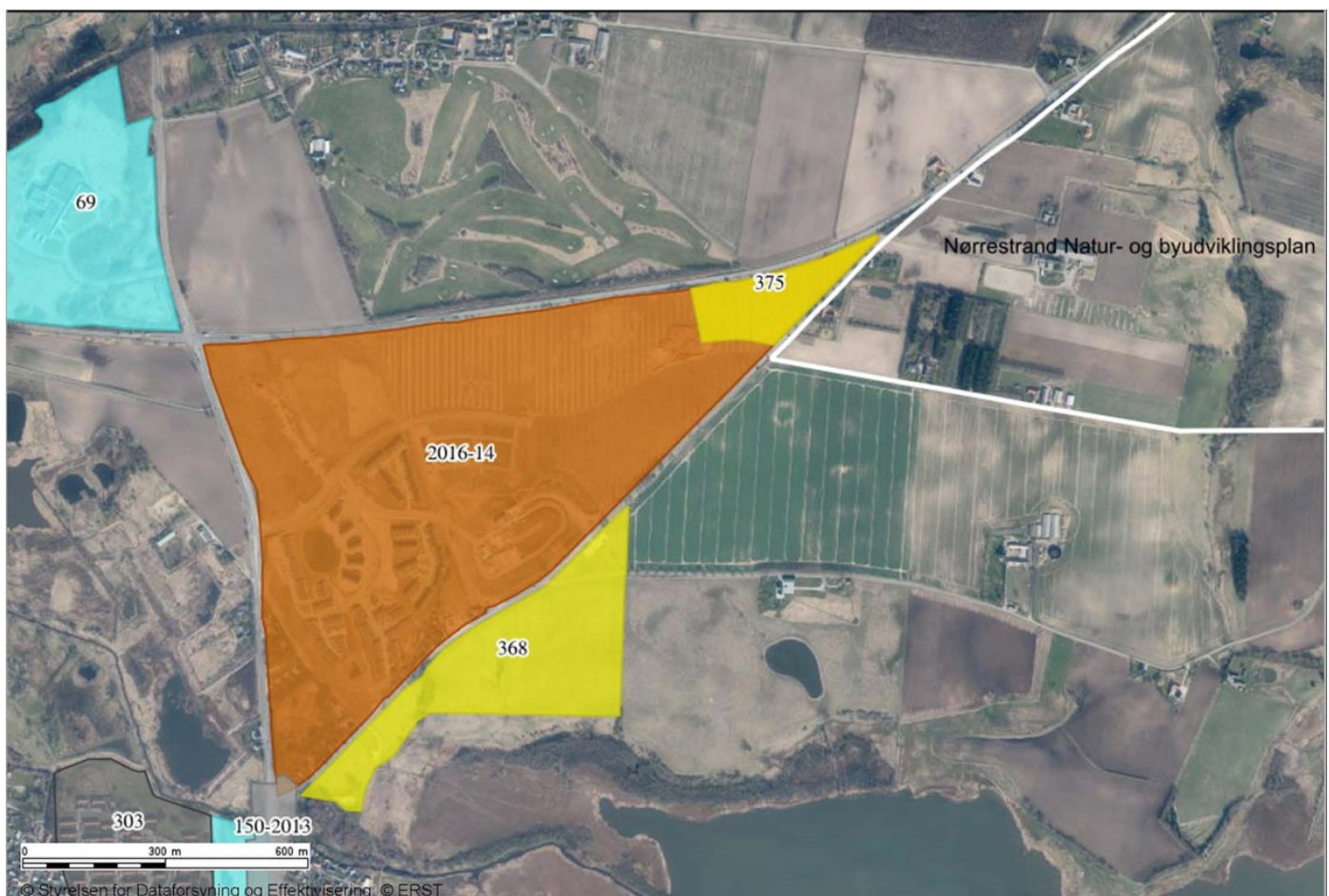
I realiseringen af 1. etape af udviklingsplanen for Nørrestrand, herunder lokalplan 2016-14 boliger og dagligvarebutik, Egebjergvej, Nørrestrand, Horsens og 375 Offentlige formål, Højbovej, Horsens, er der etableret et nyt signalreguleret kryds, samt en ny vejforbindelse, Nørrestrands Allé fra Egebjergvej, som fordeler trafikken og forsyner området. Hensigten er, at vejen Nørrestrands Allé skal forlænges videre mod øst ind i området, der i dag er udlagt til perspektivområde i den gældende kommuneplan og forsyne det fremtidige byudviklingsområde trafikalt.

Der er lokalplanlagt for en offentlig daginstitution, der kan rumme op til 198 børn, fordelt på henholdsvis vuggestue og børnehave, som understøtter udviklingen af den nye bydel. Daginstitutionen skal dække det stigende institutionsbehov i Egebjerg og de kommende boliger og indgå som en naturlig del af udviklingsområdet ved Nørrestrand. Daginstitutionen er under opførelse. De offentlige investeringer fremmer udnyttelsen af området og

skaber gennemsigtighed for borgere og investorer om den planlagte fysiske udvikling der pågår.

Der er desuden vedtaget Lokalplan 368, Offentlige formål, Nordre Strandvej, Nørrestrand, Horsens for 2. etape af Natur – og byudviklingsplanen for Nørrestrand. Lokalplanen giver mulighed for at udlægge området til offentlige formål og mulighed for, at området kan anvendes til et spejderhus, samt at sikre de grønne områder og skabe naturformidling. Der pågår pt. en proces med realisering af spejderhuset.

Natur- og byudviklingsområdet Nørrestrand er højt prioriteret politisk som den nye bydel, der skal sikre boligudviklingsmuligheder i det nordlige Horsens mange år frem. Området ligger tæt på Horsens by og der er nem adgang til byen for lette trafikanter. Set i et økonomisk og bæredygtighedsperspektiv understøtter udviklingen af Nørrestrand Natur- og Byudviklingsplan de investeringer, der allerede er foretaget i området i infrastruktur, offentlig service, boligbebyggelse og vandhåndtering og er dermed i overensstemmelse med § 11b stk. 8.



Kortet viser de områder, der er lokalplanlagt og grænser op til arealet markeret med hvid signatur.

Redegørelse for mangel på geografiske muligheder uden for kystnærhedszonen

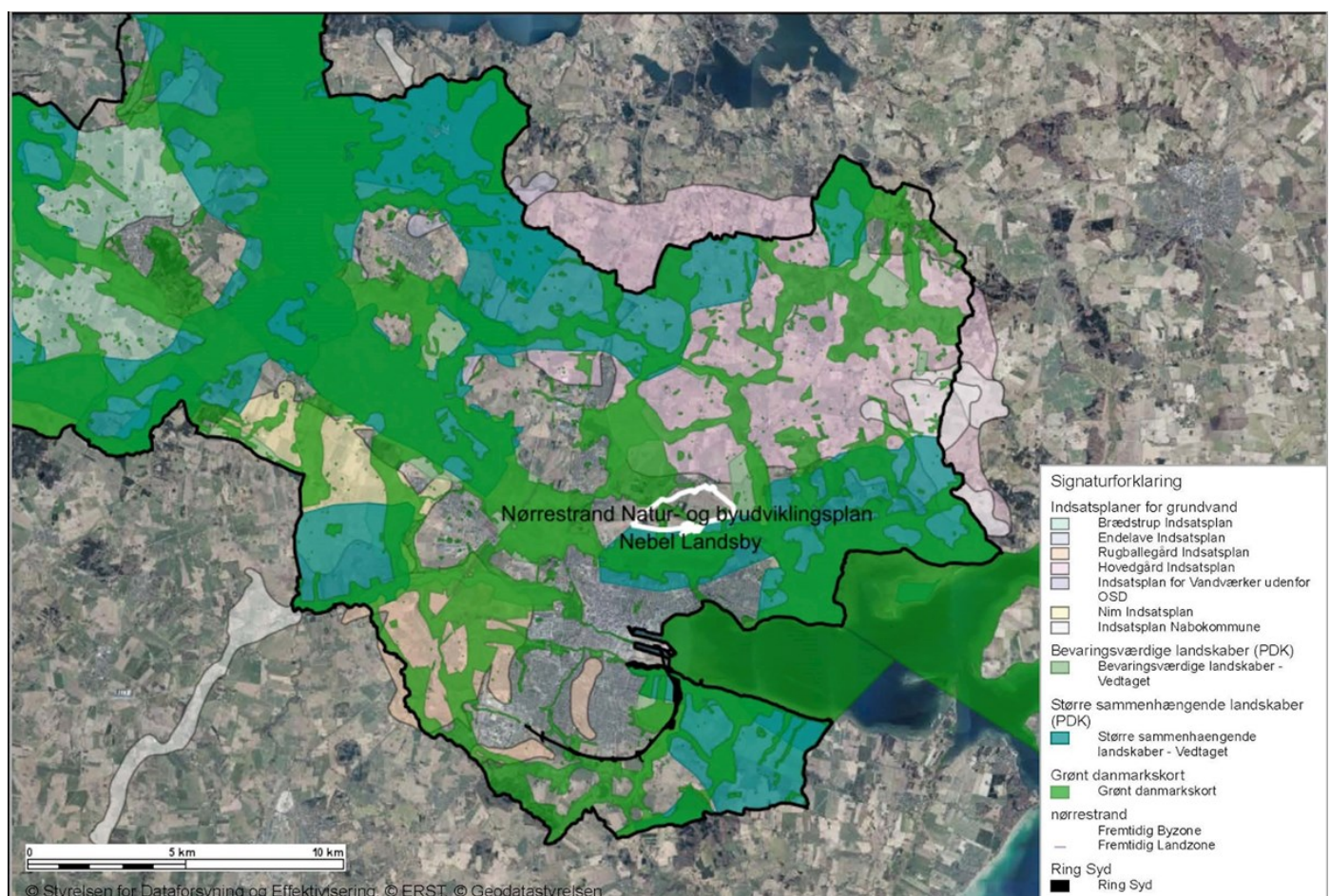
Der kan kun inddrages nye arealer til byudvikling af en eksisterende by i kystnærhedszonen, hvis det ikke er geografisk muligt uden for kystnærhedszonen.

I forhold til at vurdere, om der er alternative placeringsmuligheder for større bydannelse ses det, at der øst, nordvest og sydøst for Horsens by er store udpegninger til bevaringsværdigt landskab og sammenhængende landskaber, samt fredede arealer mod øst, der skal respekteres i forbindelse med byudvikling.

Ligeledes er der store områder vest for Horsens by som er omfattet af udpegningen til områder med særlige grundvandsinteresser, der skal tages hensyn til, så der sker en adskillelse af områder, der tjener til indvindingsformål og områderne til byudvikling, hvorfor disse områder er fravalgt som alternative muligheder.

Syd for Horsens by løber den nye Ringvej Syd, som omslutter den eksisterende bymæssige bebyggelse. Ringvejen fremstår som en visuel afrunding af byen. Der vil derfor ikke kunne skabes sammenhæng til eksisterende byzone. Tilknytningen til Horsens bys infrastruktur, offentlig service, mv. vil kræve væsentlige nye offentlige investeringer, da der ikke hidtidigt er planlagt- eller klargjort for fremtidig arealudlæg i sydbyen. Herudover ligger store dele af arealerne syd for Horsens by inden for Grønt Danmarkskort, hvorfor en eventuelt fremtidig planlægning vil være yderst fragmenteret, som ydermere bidrager til en væsentlig forøgelse af de offentlige investeringer til vejnet, kloak- og spildevandsledninger, mv.

Det er derfor ikke geografisk muligt at inddrage et tilsvarende og egnet areal, af samme omfang, til byvækst i Horsens by, som ligger uden for kystnærhedszonen.



Kortet viser landskabsudpegninger og særlige drikkevandsinteresser, der skal tages hensyn til i forbindelse med

byudvikling. Nørrestrand er vist med gul markering.

Redegørelse for arealbehov

Der kan kun inddrages nye arealer til byudvikling af en eksisterende by i kystnærhedszonen, hvis det er begrundet i et realistisk behov i planperioden.

Horsens Kommune ønsker, at øge rummeligheden i Kommuneplanen gennem Tematillægget for Byudvikling, herunder med udlæg af Nørrestrand bydel. Det forventes, at der inden for Bydelen kan bygges ca. 2030 boliger. Se detaljeret redegørelse for behov under retningslinjer for byvækst.

Boligrummeligheden er i Tematillægget for Byudvikling til Kommuneplan 2021-2033 opgjort efter et princip om, at alle arealerne udnyttes med 70% åben lav-bebyggelse og 30% tæt lav-bebyggelse. Dette princip gør sig også gældende på Nørrestrand, til trods for, at der i udviklingsplanen er udlagt enkelte områder til etagebyggeri med op til 12 etager.

Det vurderes dog, at antal boligenheder vil forblive omtrent det samme, også selvom et etagebyggeri kan indeholde flere boligenheder pr. kvadratmeter grund end f.eks. åben og lav-boligbebyggelse.

Nørrestrand bliver i fremtiden, modsat de andre udlæg, sin egen bydel, hvorfor der må tages højde for, at arealudlægget til boligformål reduceres i detailplanlægningen. Det er intentionen, at der også skal være plads til erhvervsformål, offentlige formål og større udlæg til vej, stisystemer, mv. Det reducerede arealudlæg til boliger gør, at der kan ske en mere intensiv udnyttelse af arealerne, herunder planlægning for etagebyggeri, uden af den samlede boligrummelighed forøges.

Samlede behov for nye boliger

Tematillæg for Byudvikling	Estimeret behov for boliger
I 12 års planperiode	10.500
Restrummelighed	6.400
Aktuelt behov for nye udlæg	4.100

Tabellen viser resultatet af Horsens Kommunes beregning af behov for nye boliger

Bebyggelsesprincipper og landskab

Natur og - Byudviklingsområdet er et storbakket morænelandskab, som mod syd går over i tunneldalen der rummer Nørrestrand. Terrænet falder fra omkring kote 50 syd for Serridslev til Nørrestrands kote 0, men der er store variationer i terrænformerne. Der er 3 højtliggende plateauer, jævnt sydskrånende flade, en nord-syd gående, smal og dyb dal med et vandløb (Fiskebæk), en øst-vest gående bred lavning nord for Nebel, en bugtet, stedvis smal lavning mellem Vær og Nebel og en markant dal mellem Vær og Nørrestrand. Sidstnævnte dal med Vær Sø er sløret af tilgroning, mens terrænforholdene i området generelt er tydelige.

Der er meget fine udsigter fra store dele af området mod syd over Nørrestrand, og fra kanten af de højtliggende plateauer og fra skrånende flader omkring dem, er der udsigt mod andre morænebakker inden for og uden for

området, bl.a. Tamdrup og Stensballe Bjerge, og også Horsens Fjord kan skimtes. Nord for Nebel og vest for Vær er der mindre landskabsrum, hvor udsigten er begrænset af terræn og bevoksning.

Udviklingsplanen for Nørrestrand bygges op, så der i områdets nordlige del mod Egebjergvej, Gl. Århusvej og Serridslevvej skabes en tæt by, hvor der kan være plads til at bygge i højden (max. 3-4 etager). Her skabes områdets bymæssige kant i ankomsten fra Aarhus Nord. Længere mod syd fastholdes en tæthed, men bebyggelsen trappes ned i højden, så landskabets naturlige fald mod syd understøttes. I den sydligste del af området åbnes bebyggelsen op mod landskabet. Bebyggelsen placeres som øer i en grøn struktur og tilpasses terræn, udsigt og naturindhold, så hensynet til kystlandskabet sikres. Overgangene mellem bydelens forskellige funktioner, bebyggelser og landskabskilerne udformes, så der både visuelt og funktionelt opnås en optimal sammenhæng.

Bebyggelserne skal understrege landskabets form og samtidig fremstå med forskelligt skala og arkitektonisk udtryk. Der skal være et bredt udbud af boligtyper, så der dannes grundlag for en varieret og mangfoldig beboersammensætning. Bebyggelse af området nord for Nordre Strandvej skal udformes, så påvirkningen af kystlandskabet bliver mindst muligt. En nænsom tilgang kan omfatte lav bebyggelse mod syd, bestemmelser om farve og materialer i detailplanlægningen, brug af skærmende beplantning, og at trække bebyggelsen tilbage fra Nordre Strandvej, for derved at fastholde vejen som element i landskabet.

Nørrestrands byfunktioner som detailhandel, skole, institutioner, beboerhuse og liberalt erhverv samles omkring den eksisterende og kommende infrastruktur med størst intensitet omkring Gl. Århusvej, og Serridslevvej.

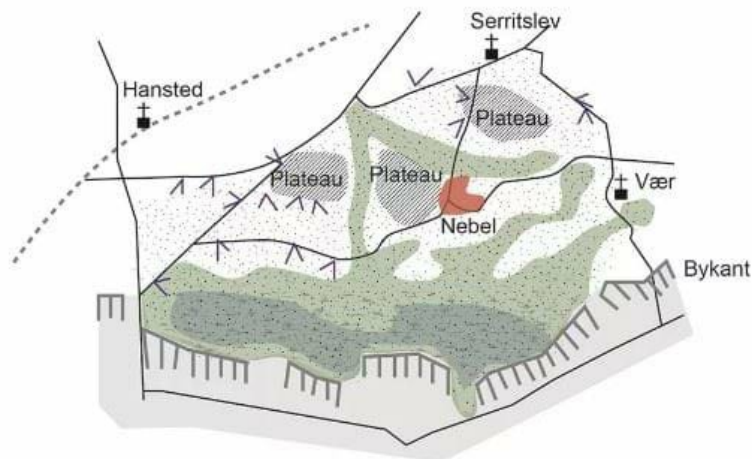


Illustration af landskabet udarbejdet i forbindelse med Udviklingsplanen Nørrestrand, Bæredygtig natur- og byudvikling.



Visualisering udarbejdet i forbindelse med Udviklingsplanen Nørrestrand, Bæredygtig natur- og byudvikling.

Analyse af påvirkning af kystlandskabet

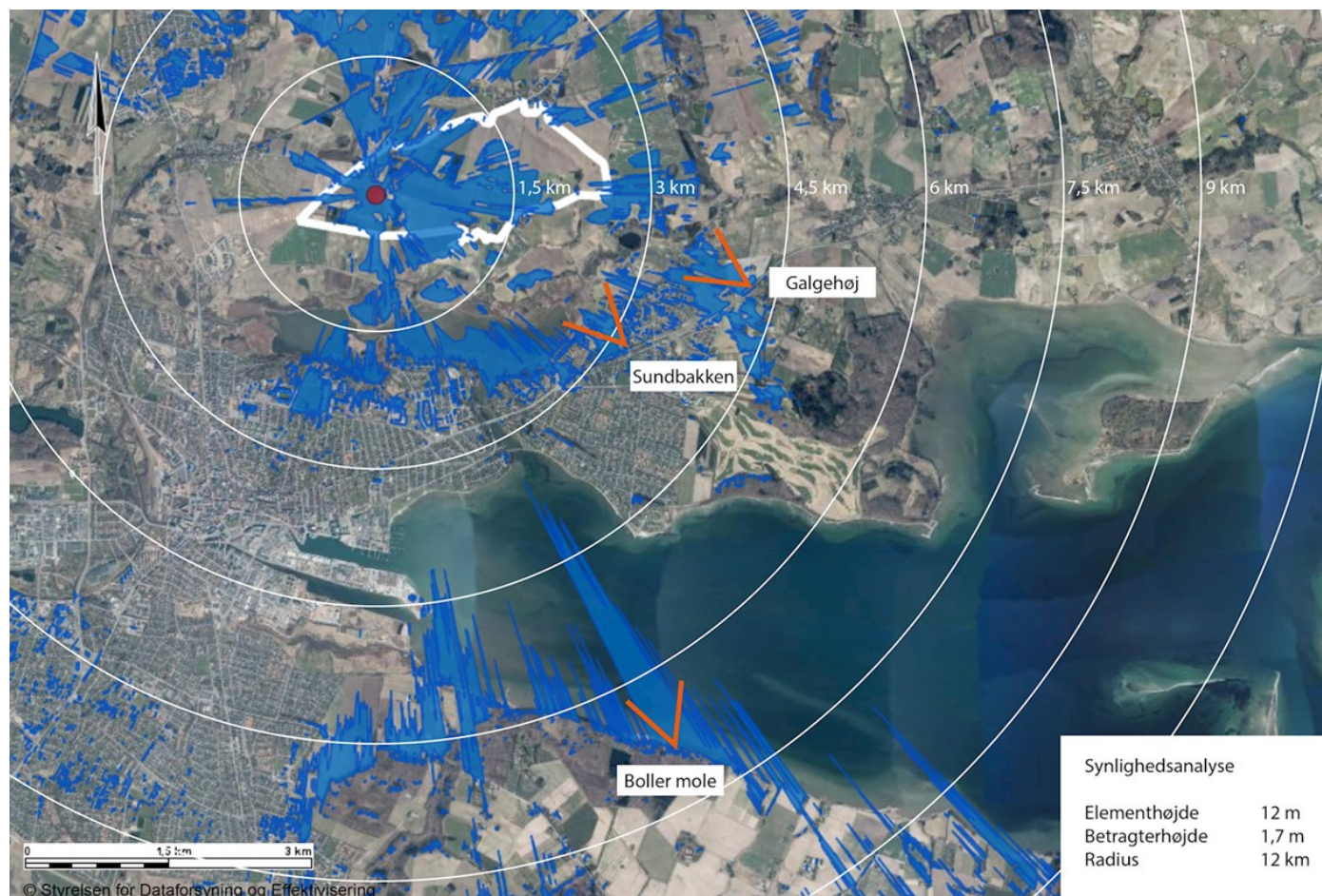
Væsentlige dele af området er synligt fra de dele af Horsens by, der i dag har udsigt over Nørrestrand.

Horsens Kommune har foretaget en analyse af, hvorvidt byudviklingen inden for arealet vil kunne påvirke kystlandskabet. Analysen er foretaget ud fra besigtigelse af området på udvalgte lokationer, samt ud fra synlighedsanalyser, højdeprofiler og visualiseringer.

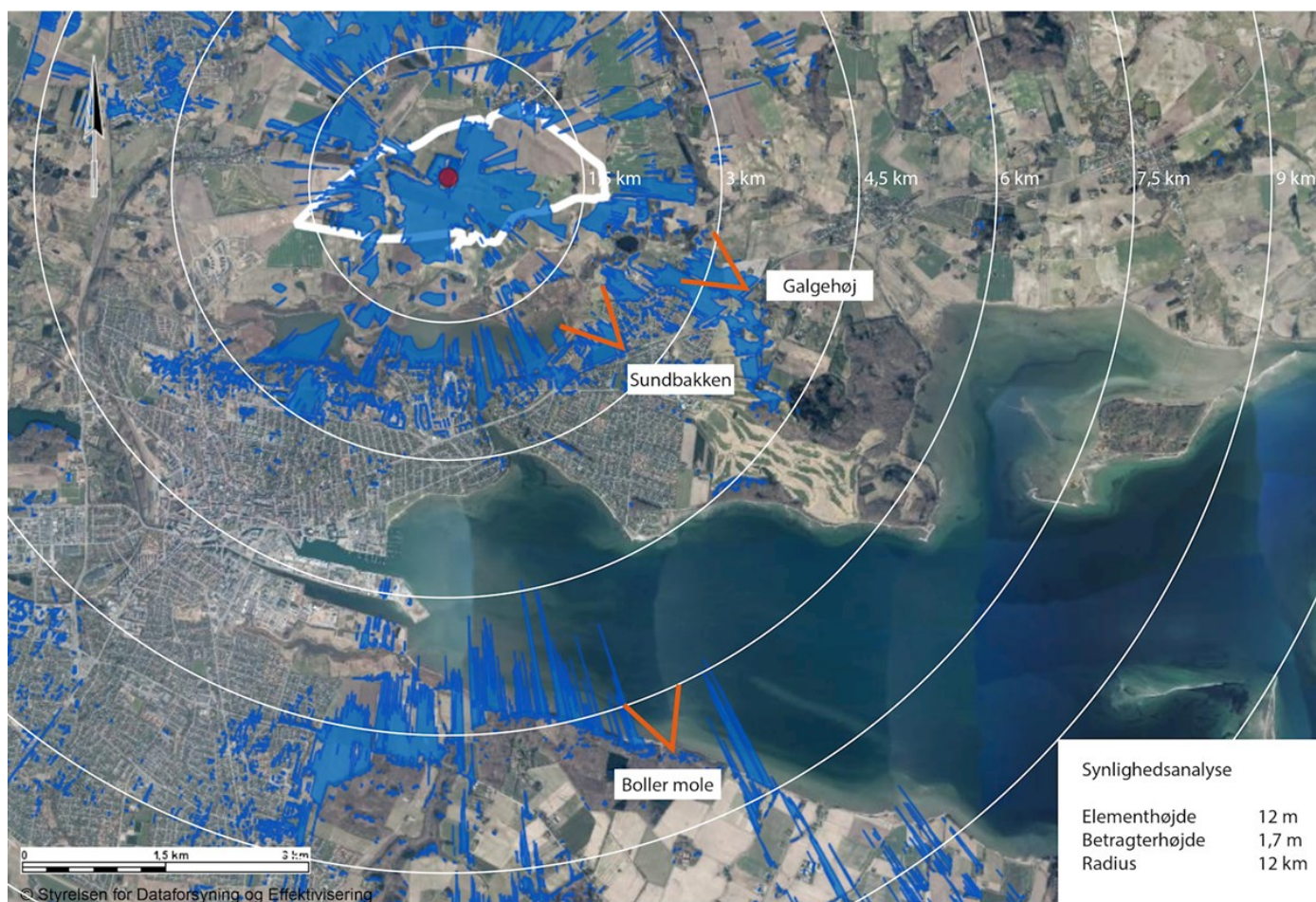
I analysen af den visuelle påvirkning af kystlandskabet er der udvalgt 3 zoner, hvorfra der er foretaget besigtigelse og udarbejdet visualiseringer. Zonerne er valgt ud fra synlighedsanalyser, hvor to højtliggende plateauer, inden for kystnærhedszonen, opleves inden for en radius på henholdsvis 1,5 km, 3 km, 4,5 og 7,5 km. Visualiseringer er lavet ud fra Horsens Kommunes 3D model, hvor bebyggelsen fra udviklingsplanen er skitseret. Bebyggelsen varierer i højden mellem 6, 8 og 12 meter – altså 3 skalatrin, hvor bebyggelsen længst mod syd er lavest og højest mod Gl. Århusvej og

Serridslev i nord. Visualiseringerne viser en maksimal højde på 12 meter.

Dette er understøtte ved udarbejdelse af 3 visualiseringer, fra henholdsvis Boller Mole, Sundbakken og Galgehøj,



Elementet er placeret middelbart nord for landskabsfredningen i områdets 1. etape, hvor landskabet danner et plateau inden for kystnærhedszonen.

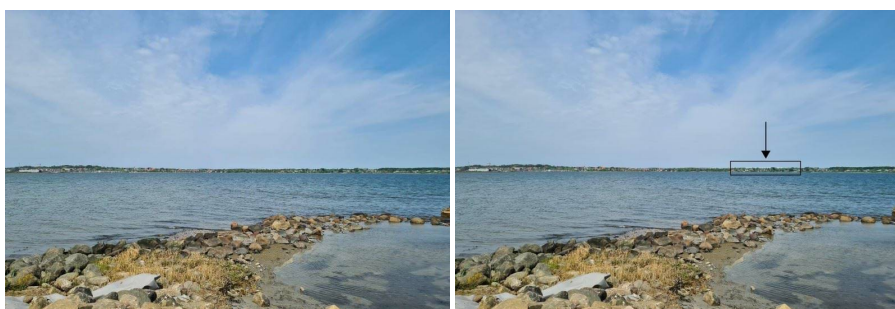


Elementet er placeret centralt i området, hvor landskabet danner et højtliggende plateau inden for kystnærhedszonen.

Boller Mole

Fra fjorden ved Boller Mole er der en afstand til den centrale del af byudviklingsområdet på ca. 6 km.

På visualiseringerne opleves bebyggelsen inden for byudviklingsområdet, som en del af den eksisterende samlede by, da området ligger bag ved den eksisterende by og terrænet stiger markant fra fjorden til byen og det bagvedliggende landskab. På baggrund af analyserne vurderes påvirkningen af kystlandskabet, at blive påvirket minimalt set fra fjorden.



Billederne viser det eksisterende kig mod Horsens by fra Boller Mole og en visualisering af kig mod Horsens by fra Boller Mole med fremtidig bebyggelse på Nørrestrand.

Galgehøj

Fra Galgehøj er der en afstand til den centrale del af byudviklingsområdet på ca. 2,5 km.

Galgehøj ligger også inden for kystnærhedszonen og ligger højt i landskabet. Galgehøj danner med en åben-lav boligbebyggelse bykanten mod øst. Fra området er der udsigt til den højtliggende del af byudviklingsområdet, hvor dele af det man kan se, ligger inden for den bynære del af kystnærhedszonen, dog bag eksisterende bebyggelse. Påvirkningen af landskabet opleves her, som en fortsættelse af den eksisterende by.

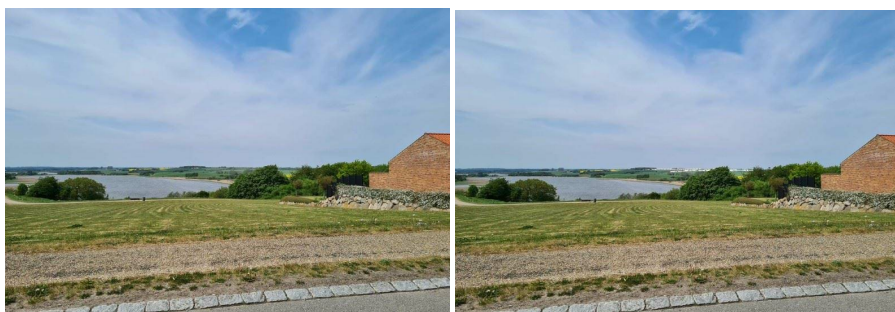


Billederne viser det eksisterende kig mod byudviklingsområdet fra Galgehøj og en visualisering af kig mod byudviklingsområdet fra Galgehøj med fremtidig bebyggelse på Nørrestrand.

Sundbakken

Fra Sundbakken er der en afstand til den centrale del af byudviklingsområdet på ca. 2 km.

Sundbakken er et villakvarter, der ligger inden for den bynære del af kystnærhedszonen og ligger højt i landskabet, med vid udsigt over søen, landskabsfredningen og byudviklingsområdet. På visualiseringen kan man se, hvordan bebyggelsen vil transformere de arealer der i dag er udlagt til landbrugsformål, til at få en bymæssig karakter. Med rammebestemmelser for lokalplanlægningen omkring anvendelse, afstand, farver og materialer, graduering i skala og grønne kiler kan der tages særligt hensyn til kystlandskabet, fredningen og naturbeskyttelsesinteresserne omkring Nørrestrand.



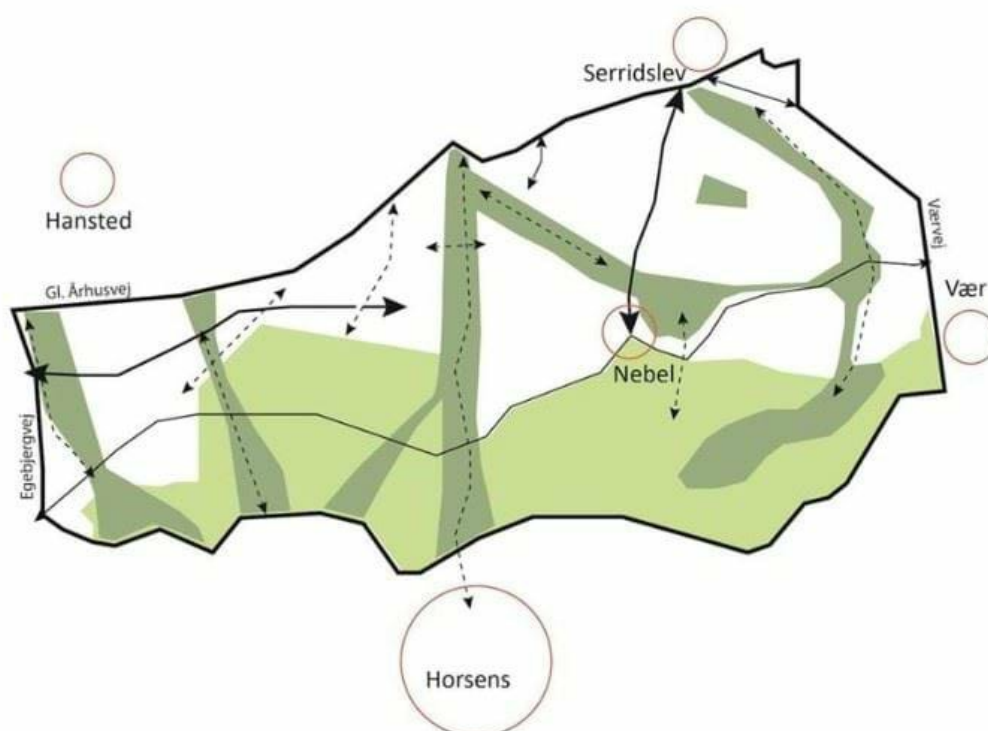
Billederne viser det eksisterende kig mod byudviklingsområdet fra Sundbakken og en visualisering af kig mod byudviklingsområdet fra Sundbakken med fremtidig bebyggelse på Nørrestrand.

Offentlighedens adgang til naturdelen af Nørrestrand

Et af hovedformålene med kystbestemmelserne er, at de skal medvirke til at sikre og udbygge befolkningens adgang til kysterne.

Nørrestrand og byudviklingsarealet ligger ikke i umiddelbart sammenhæng med kysten. Adgang til kysten foregår fortrinsvis via Værevej/Fortevej/Bygaden/Husoddevej som vist på nedenstående kort. Adgangsvejen til kysten vil derfor ikke blive påvirket af en udnyttelse af området til byudvikling.

Intentionen er, at det fredede område åbnes op med lettere adgang for lette trafikanter, og op mod den nye bydel omdannes en større del af området, der i dag er udlagt til landbrug, til natur og grønne områder. Herfra vil grønne kiler følge det bakkede landskabsformer og skabe åbninger op i de kommende bebyggelser.





Kortet viser stiadgang til kysten.

Andre planmæssige interesser

Horsens Kommune har ved ovenstående redegørelse begrundet, at der for udviklingsplanen Nørrestrand er en *særlig planmæssig* begrundelse for en kystnær placering. Udviklingsplanen for Nørrestrand er udarbejdet under hensyntagen til allerede eksisterende offentlige investeringer, et aktuelt behov for boligudlæg samt udvidelse af den offentlige adgang til kysterne. Samtidig placeres bebyggelsen, som øer i en grøn struktur og tilpasses terræn, udsigt og naturindhold, så hensynet til kystlandskabet sikres. Hertil ligger arealudlægget gemt bag eksisterende bebyggelse, så det der bygges, ikke får væsentlig indvirkning på ud- og indsigt til kysten.

Herudover har Horsens Kommune redegjort for, at udviklingsplanen for Nørrestrand ikke er i modstrid med andre væsentlige planlægningsmæssige hensyn, natur- eller landskabsinteresser.

Andre væsentligste interesser i området er belyst under den samlede planmæssige redegørelse for arealudlægget Nørrestrand.



Udpegninger i Grønt Danmarkskort friholdes fra byggeri og anlæg og udlægges til rekreative formål, som naturområder.

3.1. NATURBESKYTTELSE

Redegørelse

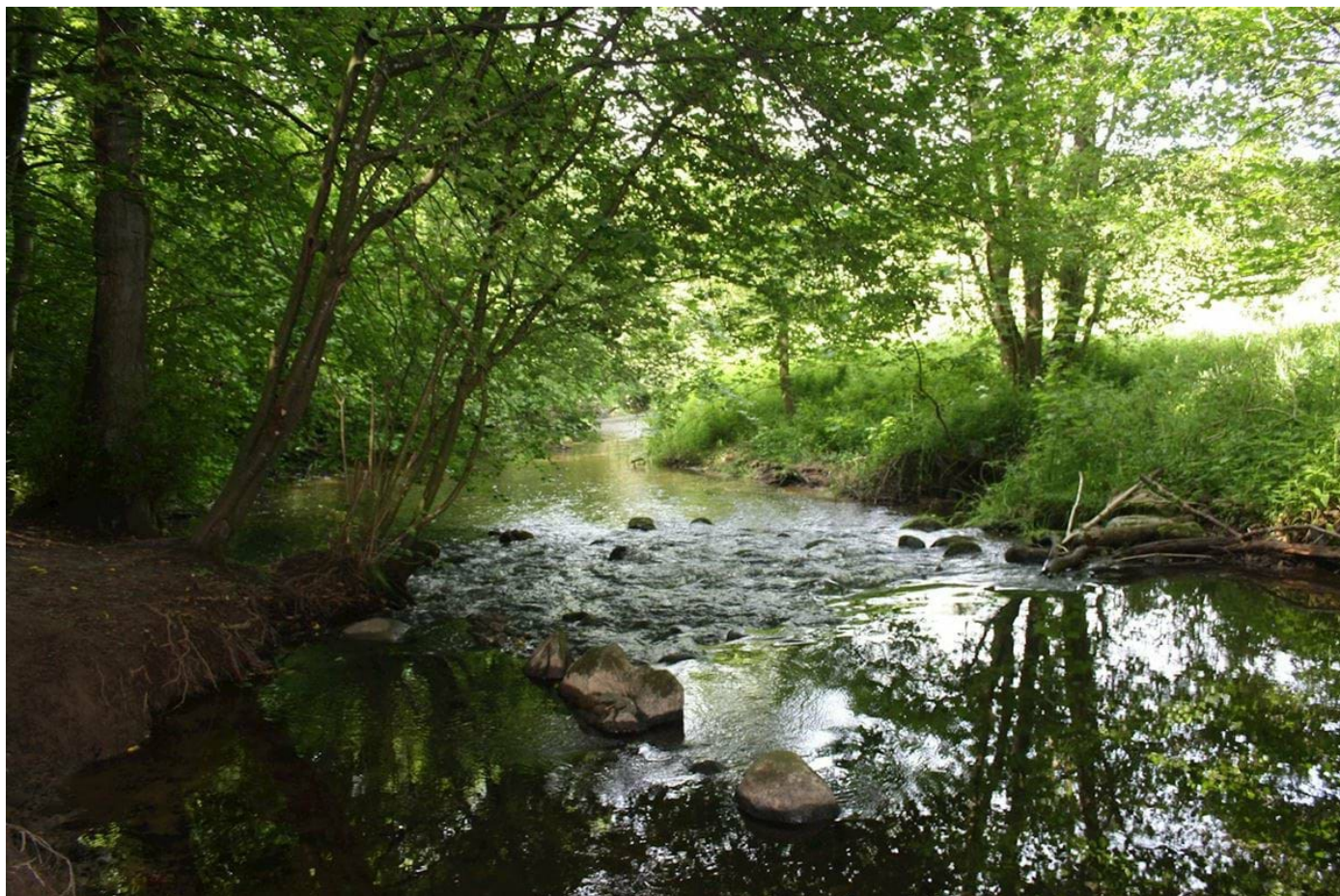
Retningslinjerne påvirkes i forbindelse med arealudlæg ved Østerlundvej, hvor udpegningen af de Potentielle naturbeskyttelsesinteresser reduceres.

Store dele af arealet ved Østerlundvej ligger inden for potentiel naturbeskyttelsesområde. Inden for potentielle naturbeskyttelsesområder bør der prioriteres indsatser, der bevarer og udvikler biodiversitet samt forbedrer adgangen til naturen højest. Undtaget er områder, som efter en konkret vurdering ikke vurderes at have potentiale til at kunne udvikle væsentlige naturværdier.

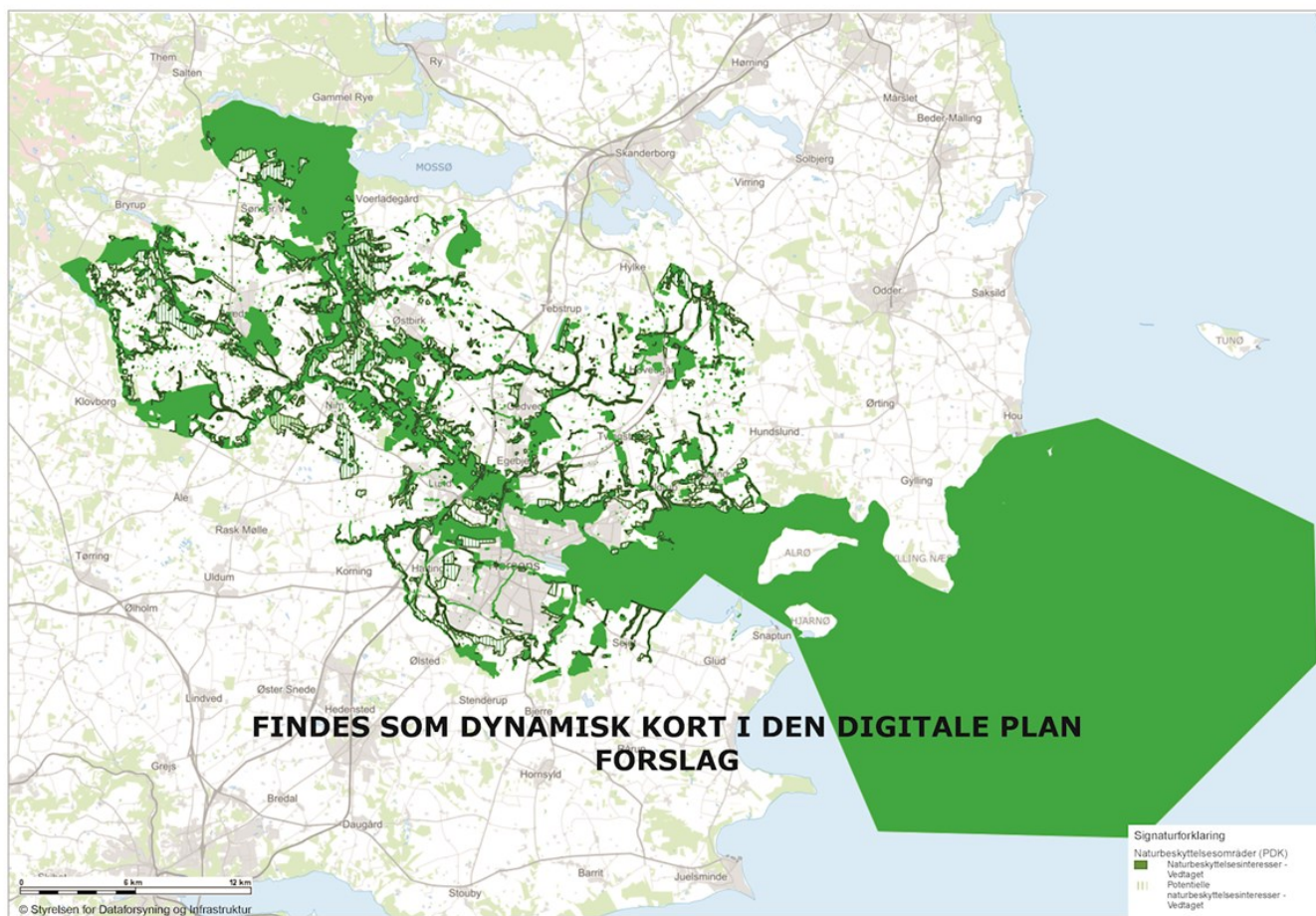
Det vurderes, at placering nær motorvej, indfaldsvej og øvrig industri medfører, at arealet ikke har potentiale for at kunne udvikle væsentlige naturværdier, hvorfor der ikke stilles krav om kompensation.

Der ændres ikke på retningslinjernes indhold. Det er derfor fortsat kommuneplan 2021-33 som er gældende, for hvad angår, mål, retningslinjer og redegørelse.

Se ændringerne i geometrien på nedenstående kortbilag.



Billedet viser Tolstrup Å.



Kortet viser udpegnen af naturbeskyttelsesinteresser og potentielle naturbeskyttelsesinteresser.

3.2. ØKOLOGISKE FORBINDELSER

Redegørelse

Retningslinjerne påvirkes i forbindelse med arealudlæg ved Storegade og Østerlundvej, hvor udpegningen af de potentielle økologiske forbindelser reduceres.

De potentielle økologiske forbindelser skal som udgangspunkt friholdes for byggeri, anlæg og arealanvendelse, der forringer muligheden for at realisere dem i fremtiden. Ved anvendelse til byvækst, vil der derfor som kompensation skulle stilles krav om udpegning af alternative arealer, som er ligeså velegnede til en eventuel fremtidig økologisk forbindelse.

Det vurderes, at de trafikerede vejbaner, som omslutter arealet ved Storegade, medfører, at der ikke er potentiale for at kunne udvikle væsentlige naturværdier inden for udpegning, hvorfor der ikke stilles krav om kompensation.

Det samme gør sig gældende for arealudlægget ved Østerlundvej, som er placeret nær motorvejen. Samtidig afskæres den potentielle økologiske forbindelse af Silkeborgvej, som medfører, at der ikke er fri passage, hvorfor arealet vurderes, ikke har potentiale for at kunne udvikle væsentlige naturværdier, medmindre der etableres en faunapassage. Den potentielle økologiske forbindelse har et større omfang end nødvendigt for at sikre en faunapassage, hvorfor det fortsat er muligt at skabe en sammenhængende økologisk forbindelse på sigt.

Ved arealudlægget Østerlundvej skal hegn mod øst ligeledes bevares, da det skal indgå, som del af et nyt udlæg til økologisk forbindelse gennem det tilstødende område.

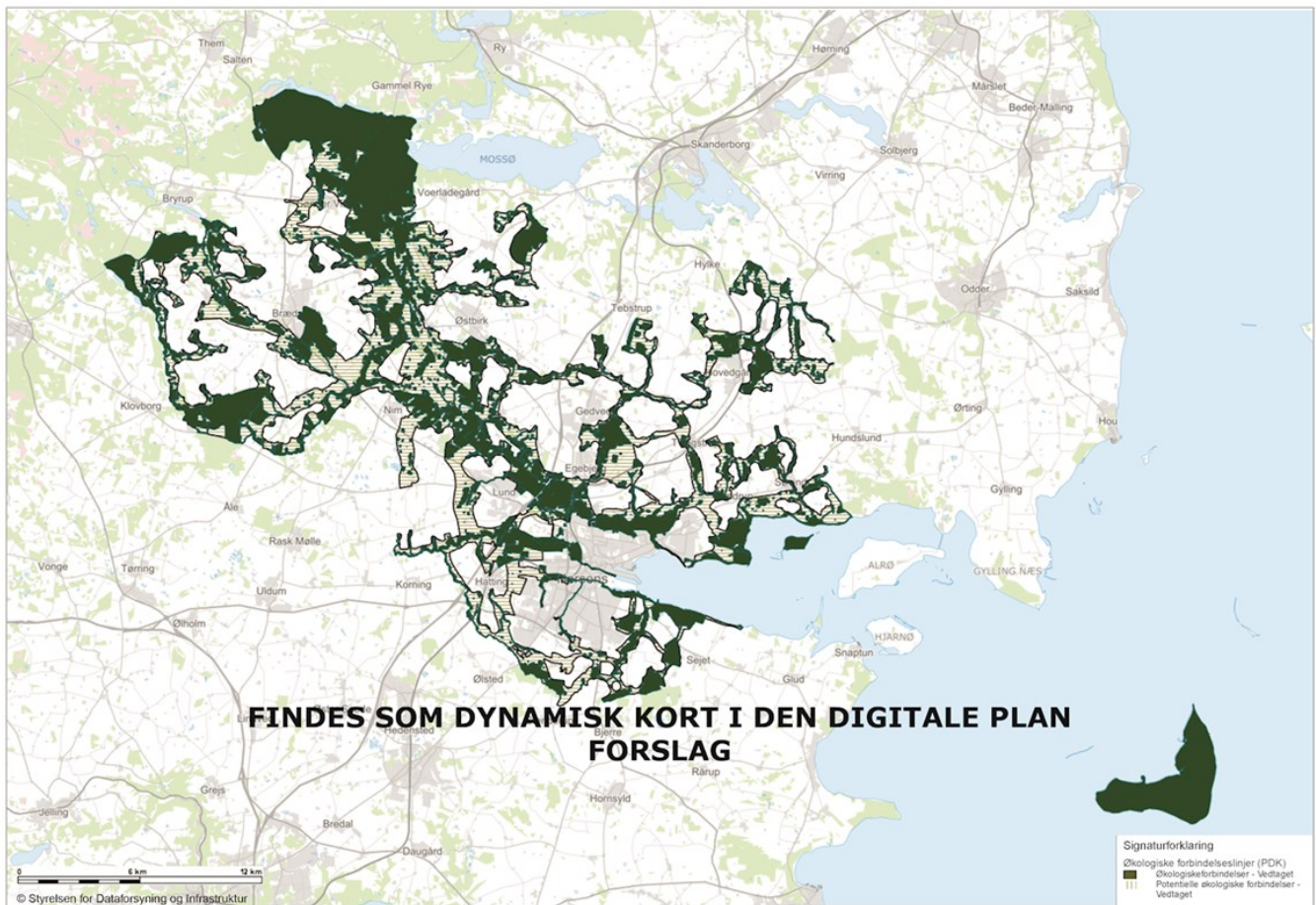
Det er samtidig af national interesse at sikre produktionsvirksomheders fortsatte drifts- og udviklingsmuligheder. En udvidelse af erhvervsområdet ønskes, for at sikre eksisterende produktionsvirksomhed mulighed for at udvide.

Der ændres ikke på retningslinjernes indhold. Det er derfor fortsat kommuneplan 2021-33 som er gældende for hvad angår, mål, retningslinjer og redegørelse.

Se ændringerne i geometrien på nedenstående kortbilag.



Billedet viser eng med skov og levende hegn.



Kortet viser udpegningen af økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser.

4.2. VÆRDIFULDE KULTURMILJØER

Redegørelse

Ved vedtagelse af Tematillæg for Byudvikling udpeges et nyt værdifuldt kulturmiljø for Nebel.

Retningslinjerne og målene for værdifulde kulturmiljøer i Kommuneplan 2021-2033 er fortsat gældende. Du kan se retningslinjerne for de værdifulde kulturmiljøer her.

Billedet viser Nebels overgang til landskabet set fra øst.

Kortet viser udpegningen af værdifulde kulturmiljøer.

Redegørelse for udpegning af kulturmiljø i Nebel

Udpegning af Nebel som værdifuldt kulturmiljø

Horsens Kommune har påbegyndt arbejdet med at revurdere kommunens værdifulde kulturmiljøer og udpege nye. Ved udpegningen af kulturmiljøerne lægges der vægt på synligheden i samspillet mellem landskab, bebyggelse og menneskers udnyttelse heraf. I forbindelse med arealudlægget Nørrestrand, udpeges Nebel til et værdifuldt kulturmiljø.

Det er politisk besluttet, at der skal udarbejdes en bevarende lokalplan for Nebel.

Der findes i Nebel flere lignende gårdmiljøer med udpegede bygninger, der har enten høj (SAVE 3) eller middel (SAVE 4-6) bevaringsværdi.

Nebel udpeges som et værdifuldt kulturmiljø i tematillægget, da landsbyen fremstår strukturelt velbevaret. Der er ikke sket en større udvidelse af landsbyen siden udskiftningen, hvorfor kulturmiljøet fremstår velafgrænset. Selvom enkelte bygninger i landsbyen adskiller sig arkitektonisk fra de oprindelige hovedgårdstrukturer og den klassiske landsbybyggeskik, så er det samlede bebyggelsesmønster, vejstruktur og ankomst velbevaret. Samtidig ses kapellet, kirkegården og stendiger, ved den sydlige ankomst til landsbyen at skabe et historisk knudepunkt i midten af landsbyen, som udgør en væsentlig fortællerværdi for egnen.

Rammeudlægget for Nebel er beskrevet nærmere under arealudlægget *Nørrestrand*.

Udpegningen af Nebel landsby, som værdifuldt kulturmiljø er foretaget på baggrund af KulturMiljø-Metoden, *Udgivet med støtte fra Slots- og Kulturstyrelsen, Esbjerg Kommune og Sydvestjyske Museer, 2018.*

Billedet viser Nebels overgang til landskabet set fra vest.

Kulturmiljøets fortællerværdi

Nebel landsby er placeret på et større sammenhængende plateau og er en lille velbevaret vejfortelandsby. Nebel nævnes første gang i 1407 som Nøbbelle, dvs. ny gård eller nyt jordstykke. Centralt lå en romansk frådstenskirke. I 1688-matriklen er registeret 11 gårde og et hus med jord i ejerlavet. Ved udskiftningen i 1782 blev alle gårde, på nær en, liggende på deres oprindelige placering. Samtidig udflyttes to huse med jord. Disse husmandssteder er anlagt på de dårligere jorder i ejerlavets nordligste kant og ses fortsat som en naturlig del af landsbybilledet.

Udskiftningsstrukturen er for hovedparten en klassisk stjerneudskiftning. I forbindelse med udskiftningen blev der ned mod fjorden, etableret en række fælles ejede matrikler, hvor landsbyen kunne grave tørv. Her er der kun sket meget få ændringer siden udskiftningen. Veje, hegn, skel og diger vidner derfor om tiden omkring udskiftningen.

Kapellet, kirkegården, 2 hovedgårde, stendigerne samt flere enkeltstående bebyggelser fra før udskiftningen, er fortsat synlige. De nævnte bebyggelser og anlæg samler byen, så man fortsat fornemmer historien. Byens spredte træbeplantning, blandt andet i form af store solitære træer, understreger samtidigt det snoede gadeforløb og det kuperede landsbylandskab. Flere steder opleves træernes krone som et tag der "beskytter" og afgrænser byen markant mod det åbne land og slører eller begrænser indkigget til selve byen.

Fra de fleste positioner i Nebel er udkiggene mod de kuperede landskaber, der støder op mod landsbyen, næsten ubegrænsede.

Nebel er afgrænset af åbent land. De tilbageblevne store gårdes landbrugsjorder og andre landbrugsjorder støder helt op til henholdsvis vejforløbene gennem landsbyen og landsbyens øvrige bebyggelse. Mod nord, øst og vest hæver det opdyrkede landskab sig markant i et varieret og kuperet terræn. Mod syd falder landskabet ligeledes markant mod Nørrestrand, som er et stort engsøområde med direkte sammenhæng til Horsens Fjord. Fra engsøerne hæver landskabet sig igen mod syd og de østligste og nordligste dele af henholdsvis Stensballe og Horsens ses tydeligt.

Anbefalinger til fremtiden

For at sikre Nebel som værdifuldt kulturmiljø, er der igangsat udarbejdelse af en bevarende lokalplan. Lokalplanen skal sikre de bevaringsværdige bygninger, diger, mv. mod drastiske forandringer, så landsbyens karakteristiske bebyggelse og struktur fortsat fremstår velbevaret. I forbindelse med et Tematillæg for Byudvikling til kommuneplan 2021-33, udlægges en kommuneplanramme for Nebel landsby og en rekreativramme, som omgrænser Nebel - dog med undtagelse af den sydlige del, som er beskyttet af en landskabsfredning fra 1983. Den rekreative ramme skal danne en bufferzone mellem Nebel landsby og kommuneplanrammerne til boligformål ved Nørrestrand, så landsbymiljø ikke opsluges af bymæssige bebyggelse. Både Nebel landsby og den tilstødende rekreative ramme skal forblive i landzone.

Udpegning af værdifuldt kulturmiljø.

Kort over registrerede bevaringsværdige bygninger i Nebel.

Ovenstående ses "Original 1-kort" over Nebel. Kortet er den ældste version af Udskiftningskortene, som var grundlag for de efterfølgende matrikelkort.

Bebyggelsen markeret med blå viser de tidligste optegnede bebyggelsesstrukturer, som fortsat er synlige i dag.

7.1. SÆRLIGT VÆRDIFULDE LANDBRUGSOMRÅDER

Redegørelse

Retningslinjerne påvirkes i forbindelse med arealudlæg ved Egebjerggård, Gedved Øst, Højageren, Purupvej, Møllegade, Storegade og perspektivområdet ved Østbirkvej i Gedved, hvor udpegningen af de Særligt værdifulde landbrugsområder reduceres.

Når områder til jordbrugsmæssig anvendelse (land- og skovbrug og gartnerier) inddrages til andre formål, skal der foretages en afvejning af de forskellige interesser, der knytter sig til området. Således at det sker ud fra en samfundsmæssig helhedsbetragtning.

Ved afvejningen i forhold til jordbrugsinteresserne, lægges der vægt på at begrænse arealforbruget til andre formål, og der tages hensyn til arronderingsforholdene og de allerede foretagne investeringer i området. Horsens Kommune er en kommune i vækst, men også en landbrugskommune med store arealreservationer til natur- og landbrugsformål. Byudviklingen sker på baggrund af kommuneplanens hovedstrukturbillede og bymønster og dermed i forbindelse med hovedbyerne og lokalcenterbyerne. Dette sker for at sikre mindst unødigt arealforbrug, så der fortsat er gode muligheder for landbrugserhvervet i kommunen, samt for at sikre en effektiv udnyttelse af de investeringer, der er foretaget i infrastruktur og offentlig service omkring allerede eksisterende bysamfund.

Arealreservationen til Særligt Værdifulde Landbrugsområder udgør mere end 65% af kommunen samlede areal. Til sammenligning udgør den bymæssige bebyggelse ca. 13% af kommunens samlede areal. Ved arealudlæggene sker der kun en meget beskedent reduktion af arealreservationen til Særligt Værdifulde Landbrugsområder. Reduceringen af de Særligt Værdifulde Landbrugsområder til bymæssige formål, vurderes, i de konkrete tilfælde, foreneligt med planlovens formål, om at sikre vækst- og udvikling i tæt tilknytning til eksisterende byzone. Samtidig har landbruget udviklet sig, hvilket betyder, at markernes placering i forhold til den konkrete landbrugsejendom, er af mindre betydning for landbrugsbedriften end hidtil. I takt med landbrugets udvikling, køres der i dag ofte over længere strækninger, til og fra ejendommen, til de dyrkede marker f.eks. med husdyrgødning og afgasset biomasse. Samtidig er det i dag muligt at afsætte husdyrgødning til f.eks. biogasanlæg, som kan sikre en omfordeling til andre ejendomme, hvorfor inddragelse af arealer til byvækst, ikke vil udgøre en væsentlig begrænsning i forhold til arrondering af dyrkningsarealer.

Ved lokalplanlægning vil det være en betingelse, at jordbrugsområder, som inddrages kan anvendes længst muligt til landbrugsmæssige formål.

Der ændres ikke på retningslinjernes indhold. Det er derfor fortsat kommuneplan 2021-33 som er gældende, for hvad angår, mål, retningslinjer og redegørelse.

Se ændringerne i geometrien på nedenstående kortbilag.



Billedet viser et landbrugslandskab.



Kortet viser udpegningen af særligt værdifulde landbrugsområder.

7.2. STORE HUSDYRBRUG

Redegørelse

Retningslinjerne påvirkes i forbindelse med perspektivområde ved Østbirkvej i Gedved, hvor udpegningen af de Store husdyrbrug reduceres.

Det er af national interesse, at der er tilstrækkelige arealer til at sikre grundlag for en betydelig og lønsom fødevareproduktion og at eksisterende husdyrbrug, der drives som produktionslandbrug, sikres vækst- og udviklingsmuligheder. Transporttunge virksomheder er dog afhængige af lokaliseringmuligheder i erhvervsområder med god tilgængelighed til motorveje. Ved at prioritere arealerne langs motorveje til transporttunge virksomheder sikres en mere optimal udnyttelse af kommunens arealanvendelse, da reservation af areal til Store Husdyrbrug har et forholdsmæssigt stort omfang taget kommunens størrelse i betragtning.

Horsens Kommune tog ved udpegningen af områderne til de Store Husdyrbrug afsæt i, at et stort husdyrbrug bør kunne placeres i hele kommunen, så længe det pågældende område ikke berører områder, som evt. kan blive påvirket af driften af husdyrbruget. Arealudpegningen til placering af de store husdyrbrug er dermed en positiv udpegning af områder, hvor det er vurderet, at der ved en godkendelse efter husdyrbrugloven vil være færrest mulige restriktioner, specielt i forhold til lugt og ammoniak. Reguleringen af husdyrbrugene, og kravene til disse, er dog den samme uanset om husdyrbruget ligger inden for eller uden for de udpegede områder, idet der altid foretages en konkret sagsbehandling.

Arealreservationen til Store Husdyrbrug har jf. gældende kommuneplan et omfang på 12188 ha, hvilket udgør 24% af kommunes samlede areal til rådighed. Arealreservationen reduceres med 63 ha, som udgør 0,5% af det samlede areal udlagt til Store Husdyrbrug i Horsens Kommune. Der er dermed store mulighed for at udvikle og etablere produktionslandbrug inden for kommunegrænsen.

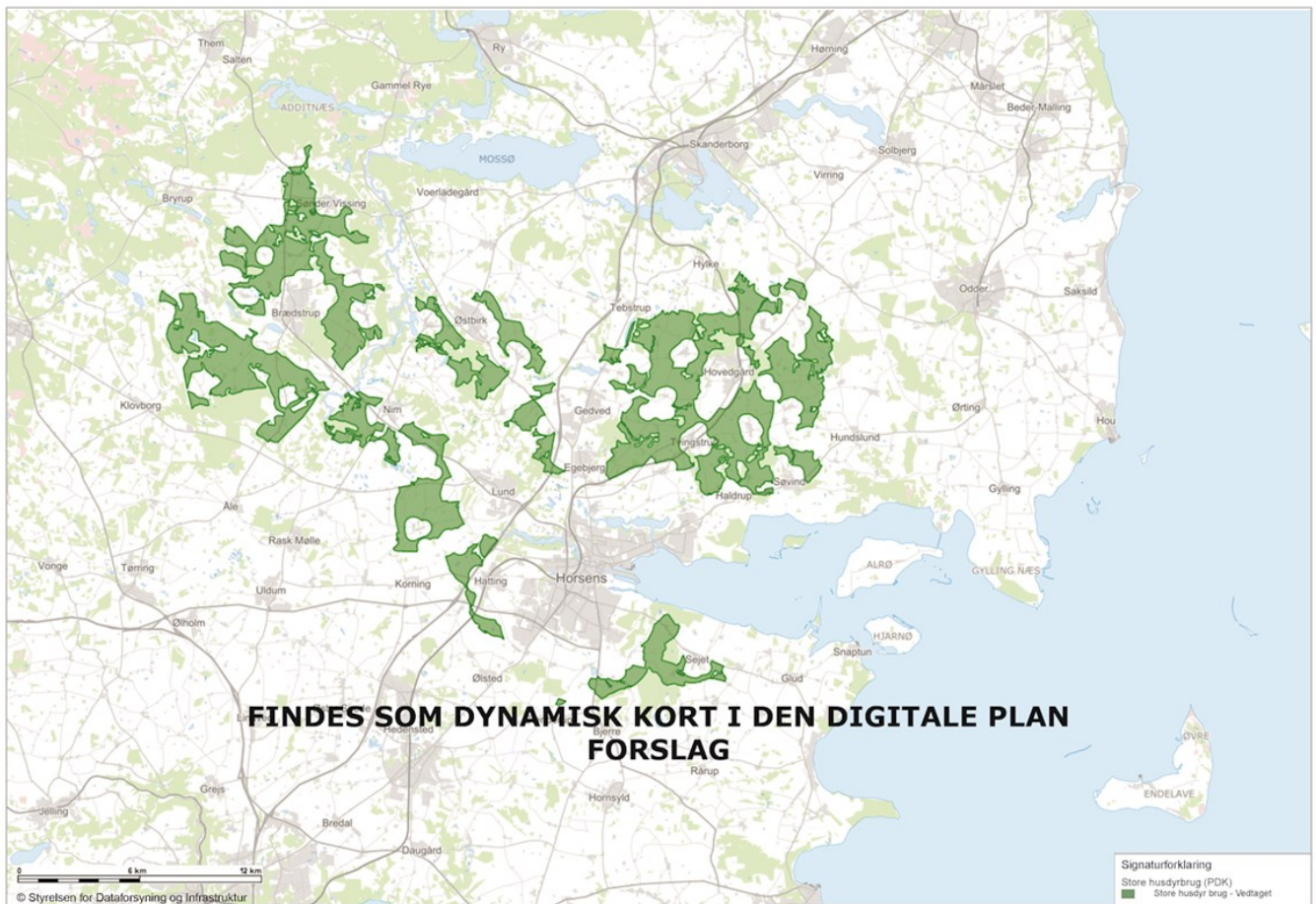
For området ved Østbirkvej findes der samtidig ikke andre alternative velegnede arealer i forbindelse med motorvejsnettet, som kan dække efterspørgslen på transport- og logistikvirksomheder i Horsens Kommune. Der er i forvejen en stærk erhvervsklynge inden for netop denne type af virksomheder i kommunen, hvorfor hensynet hertil, vurderes at veje tungest i forhold til den samlede samfundsmæssige nødvendighed af at sikre den nationale forsyningssikkerhed.

Der ændres ikke på retningslinjernes indhold. det er derfor fortsat kommuneplan 2021-33 som er gældende for hvad angår, mål, retningslinjer og redegørelse.

Se ændringerne i geometrien på nedenstående kortbilag.



Billedet viser køer på græs.



Kortet viser udpegingen af særligt værdifulde landbrugsområder.

NYE AREALER

Ifølge planlovens § 11a stk. 7 kan der kun udlægges nye arealer til byzoner for at dække det forventede behov for byvækst (boliger og erhverv) i en periode på 12 år. For at kunne afdække behovet for nye udlæg til boliger og erhverv i planperioden 2022-2033, er der opgjort rummelighed i den gældende Kommuneplan 2021-2033.

Opgørelse af bruttobebehov til nye boliger

Vi har opgjort vores fremtidige behov inden for planperioden til at være 10.500 boliger og eksisterende rummelighed til 6.400 boliger, hvorfor vi har mulighed for at udlægge ca. 4.100 nye boliger.

Opgørelse af bruttobebehov til nye erhvervsudlæg

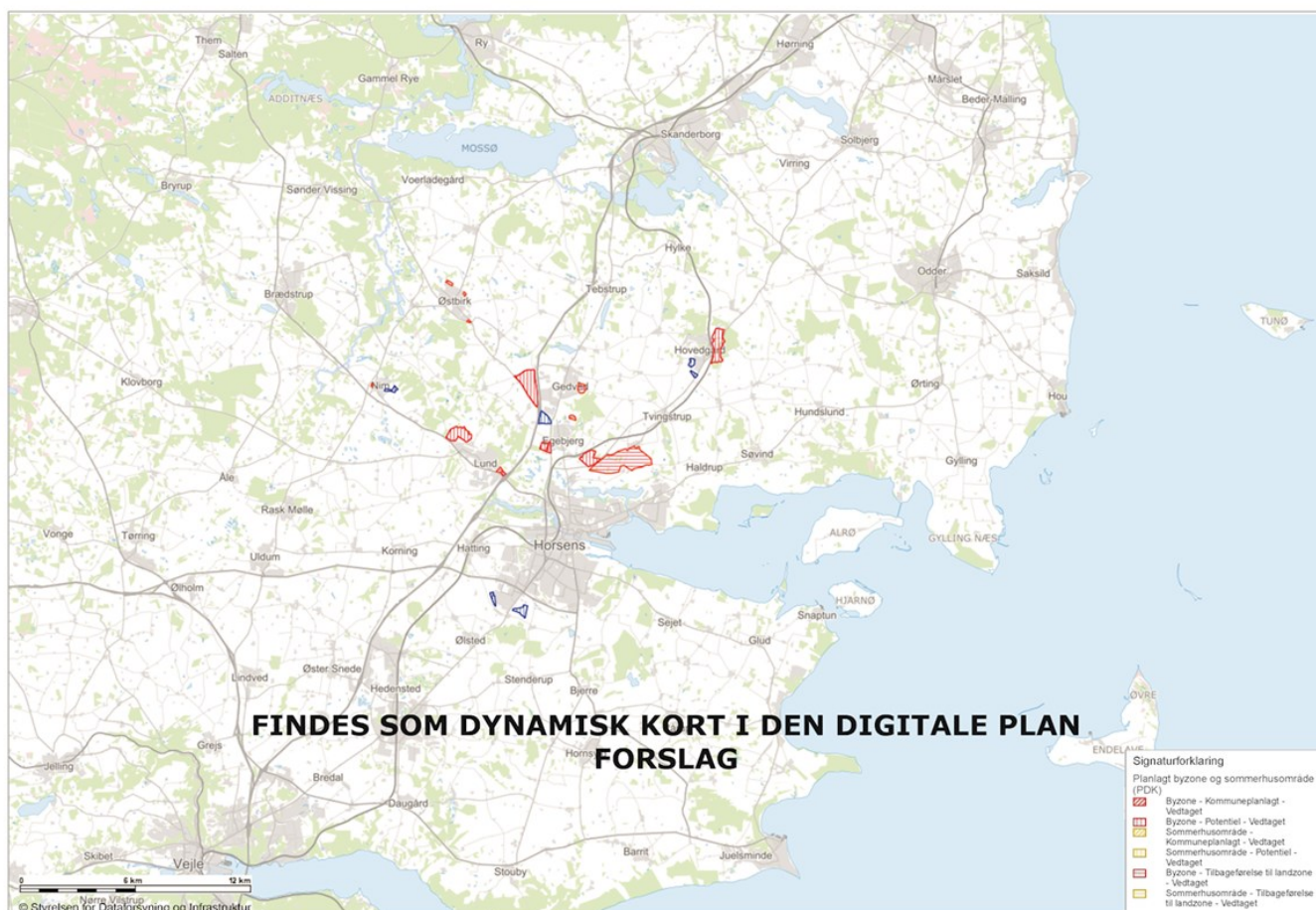
Behovet for udlæg af nyt erhverv er i juli 2022 opgjort til ca. 143 ha erhvervsbyggeri. De ubebyggede erhvervsarealer i kommunen er opgjort til 198 ha, hvorfor restrummeligheden dækker behovet i planperioden frem til 2033. For at udlægge nye erhvervsarealer, skal kommunen derfor udtage ikke-byggemodnede erhvervsarealer, der størrelsesmæssigt svarer til de arealer kommunen ønsker at udlægge.

Samlede arealopgørelse

Der udlægges i alt 239,9 ha nyt areal til byvækst ved vedtagelse af tematillægget, svarende til ca. 2.312 boliger og ca. 57,3 ha erhvervsbyggeri, svarende til 9,1 ha erhvervsjord. Der er medtaget to områder, der ligger i byzone inden for rammer til rekreative formål. Det vurderes, at den ændrede anvendelse er så væsentlig, at der reelt er tale om byvækst.

Se detaljeret opgørelse under retningslinjer for byvækst.

Geografisk placering af de nye byvækstområder



Samlet vurdering af alle arealer

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med landsplanlægningen og de statslige interesser, herunder regler om detailhandel, landskabshensyn og klimatilpasning.

Den konkrete redegørelse for de enkelte arealer ses i hovedmenuen.

Udover ovenstående områder til fremtidig byzone, udlægges der nye perspektivområder, som er potentiel fremtidige byzonearealer. Du kan se områderne her.

Du skal være opmærksom på, at redegørelsen kun forholder sig til udpegninger, statslige interesser, mv., hvis det konkret berører de enkelte udlæg. Hvis ikke er emne er nævnt - er det fordi det ikke påvirker arealudlægget.

EGEBJERG GÅRD, EGEBJERG

Redegørelse

Arealet ligger i den nordlige del af Egebjerg i forbindelse med eksisterende boligområde og kommuneplanlagt boliggramme 32B013, hvor der er igangsat udarbejdelse af lokalplan.

Arealet har en størrelse på 6 ha og udlægges til boligformål samt til offentlige formål. Det er estimeret, at der kan opføres ca. 61 boliger inden for arealet.

Arealet har været udlagt som perspektivområde i kommuneplan 2021-33 og fremgik ligeledes af både planstrategi 2019 og 2023.

Udlægget er i overensstemmelse med hovedstrukturbilledet og fremstår som en naturlig afrunding Egebjerg by.

Arealudlægget er en del af landbrugsejendommen Egebjerggård og indeholder en større mængde bebyggelse, herunder et firelænget gårdanlæg fra 1934, som har en middel bevaringsværdi. Egebjerggård er en af de sidste tilbageværende oprindelige gårde i Egebjerg. Den firelængede gårdbebyggelse fremstår som en karakteristisk hovedgård og er dermed værdifuld for Egebjergs kulturarv. Den bør derfor bevares og potentielt indrettes til boligformål eller offentlige formål, hvorfor der gives mulighed herfor i kommuneplanrammen.

Egebjerg er vokset hurtigt de senere år og det eksisterende vej- og stisystem er derfor også udfordret ift. den voksende trafikale belastning. Vejnettet vil blive yderligere belastet af, at der udlægges nye boligområder, uden der sker en udvidelse af kapaciteten. Det anbefales derfor, at der udarbejdes en samlet og robust vej- og stiplan for Egebjerg by, før der udlægges flere arealer til byudvikling i byen.



Luftfoto af arealudlægget ved Egebjerggård.





Ramme til boligformål 32B016

Generel anvendelse	Boligområde og område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, daginstitution, døgninstitution, lignende.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for område (%)	30 % for den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8,5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet



Billede af ny ramme til boligformål i den nordlige del af Egebjerg.

Generelle anvendelsesbestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige formål. Inden for rammen kan der etableres åben-lav boligbebyggelse som fremherskende typologi, men der er også mulighed for enkelte tæt-lav boliger. Inden for området kan der også etableres nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.

Området må ikke udnyttes før rammeområde 32B011 er lokalplanlagt og overført til byzone.

Specifikke anvendelsesbestemmelser:

Der kan etableres boliger og offentlige formål, som f.eks. daginstitution, døgninstitution, plejeboliger eller lignende i eksisterende gårdbebyggelse (Egebjerggård). Ved lokalplanlægning kan der tillades nødvendige til- og ombygninger, som er forenelige med anvendelse til offentlige formål.

Bebyggelsens omfang og udformning:

Maksimal bebyggelsesprocent er 30 for den enkelte grund. Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse, må dog være 40 for den enkelte grund.

Miljøforhold:

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Område udlagt til potentiel lavbund bør udnyttes til grønt område, håndtering af skybrudsvand og/eller regnvand.

Uddybende beskrivelse af infrastruktur:

Der skal reserveres areal til veje og stier til og i boligområdet. Samtidig skal det sikres, at eventuelle skolebørn har adgang til nærmeste skole via stisystem. Ved lokalplanlægning skal der tages stilling til, om den nye trafik, der bliver genereret fra området, vil påvirke belastningen af de omkringliggende veje i og omkring Egebjerg uhensigtsmæssigt.

Der skal herudover reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Øvrige forhold:

Ved lokalplanlægning for området, skal der tages hensyn til, at de to byer Gedved og Egebjerg opretholdes som selvstændige og velafgrænsede byer i landskabet. Byranden skal bearbejdes, så bebyggelse holdes i dæmpede farver, der møder landskabet med en delvis grøn karakter.

Der er en skovbyggelinje på størstedelen af arealet. Ved lokalplanlægning skal Miljøstyrelsen forespørges, om de kan give en sindet-skrivelse på, at ville reducere skovbyggelinjen i hele lokalplanområdet. Alternativ skal der opnås dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 17, i hver enkel byggesag, for bebyggelse i første række ud mod skoven.

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Ved kommuneplanlægning påser staten, at planlægningen ikke er i strid med væsentlige nationale interesser vedr. vækst og erhvervsudvikling, natur og miljøbeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse samt hensyn til nationale og regionale anlæg. Du kan se redegørelse for, at arealudlægget er i overensstemmelse hermed nedenfor.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Området ligger ikke i eller nær Natura 2000 områder. Det ansøgte udgøres af agerlandsjord under omdrift og udgør ikke potentielle yngle- og rasteområder for bilag IV arter.

Ved eventuel nedrivning af bygninger og fældning af træer, skal det konkret undersøges, om bygninger og træer udgør potentielle yngle- og rasteområder for arter af flagermus.

Spildevandplan

Størstedelen af arealudlægget er ikke omfattet af Horsens Kommunes gældende Spildevandsplan. Før området kan bebygges, skal området optages i spildevandsplanen ved et tillæg hertil, der fastsætter hvordan området skal

kloakeres.

Skal området separatkloakeres, skal regnvand renses og forsinkes til naturlig afstrømning inden for området, før det afledes til vandløb eller eksisterende regnvandssystem.

Ønskes det at spildevandskloakere området, skal det undersøges om jordbundsforholdene er egnede til nedsivning.

Kloakeringsprincippet fastsættes i dialog med forsyningsselskabet.

Der skal etableres regnvandsbassin/-er inden for området, hvis det ikke er muligt at håndtere regnvandet på anden vis. Udledning af regnvands ville kunne ske til Tolstrup Å.

Selve gården er omfattet spildevandsplanen, spildevandskloakeret med lokal nedsivning af regnvand.

Skovbyggelinje

Der er en skovbyggelinje på størstedelen af arealet. Ved lokalplanlægning skal Miljøstyrelsen forespørges, om de kan give en sindet-skrivelse på, at ville reducere skovbyggelinjen i hele lokalplanområdet. Alternativ skal der opnås dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 17, i hvert enkelt byggesag, for bebyggelse i første række ud mod skoven.

Museum

Horsens Museum har foretaget en overordnet screening af arealet. En egentlig arkivalsk kontrol udføres i forbindelse med eventuel videre planlægning. Byudviklingsområderne er ikke screenet for fredede og bevaringsværdige bygninger. Denne foretages i forbindelse med eventuel videre planlægning.

Horsens Museums vurdering er, at der ved anlægsarbejde inden for lokalplanområdet er risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder og anbefaler, at der forud for anlægsarbejder foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens §§ 25-27 for at afklare, om der befinder sig skjulte fortidsminder på stedet.

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

Læs mere om museumsloven på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside www.slks.dk.

Landskabsanalyse

I Landskabsanalyse, udarbejdet af Horsens Kommune, er arealet beliggende inden for Gedved Bakkelandskab. Her anbefales det, at byudvikling som udgangspunkt begrænses til delområdet Gedved-Egebjerg bylandskab, hvis landskabskarakteren skal opretholdes. Inden for bylandskabet er det væsentligt, at de to byer Gedved og Egebjerg er tydeligt defineret og adskilt ved en grøn kile.

En byudvikling på arealet, vil ikke være i strid med landskabsplanens anbefalinger, såfremt det sikres, at Egebjerg og Gedved ikke vokser sammen og at der er en tydelig adskillelse af de to byer i landskabet. En afgrænsning af arealet mod nord og øst bør omfatte en klar afstand til det udpegede bevaringsværdige landskab, så oplevelsen af dette ikke forringes, ved at etablere en ny bykant for tæt på det. Bykanten bør have en grøn karakter, dvs. en kant med

beplantning ud mod landskabet. Arealet mellem boligkvarter og det bevaringsværdige landskab bør friholdes for byggeri, anlæg, mv.

Se hele landskabsplanen her.

Risikovirksomhed og produktionsvirksomheder

Arealet ligger ikke inden for et konsekvensområde for Danish Crown, som er en produktionsvirksomhed af national interesse.

I foråret 2021 blev Danish Crown en risikovirksomhed. Arealudlægget er placeret 600 meter fra risikovirksomheden. Det fremtidige byzoneareal er placeret længere væk end de 500 m, der kræves til følsom anvendelse.

Arealet har desuden indtil 2022 ligget tæt på et eksisterende svinebrug på Skanderborgvej 196. Produktionen er ophørt som et led i ønsket om at udlægget området til boligformål. Denne produktionsvirksomhed og dens geneafstand for lugt er dermed ophørt.

Det vurderes, at planlægningen ikke åbner mulighed for anvendelser, der vil skærpe vilkårene for eksisterende produktionsvirksomheder, da arealudlægget ikke ligger tættere end 500 m til produktion- og risikovirksomheden Danish Crown, jf. BEK nr 371 af 21/04/2016, som skal sikre, at planmyndigheden inddrager risikovurderinger, herunder udlæg af sikkerhedszoner, som angiver begrænsninger i naboarealernes anvendelse, i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen. Kravet udløses for risikovirksomheder, der ligger nærmere end 500 meter eller inden for en større passende sikkerhedsafstand fra en virksomhed, som er defineret i Miljø- og Fødevarerministeriets bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer.

Samtidig er Danish Crown en produktionsvirksomhed af nationalinteresse, hvorfor den kommende planlægning ikke må medføre begrænsninger for eksisterende virksomhed, jf. punkt 1.1.1 i oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen. Da arealudlægget ikke ligger inden for konsekvensområde fra produktionsvirksomheden, vil det ikke forhindre fremtidige drifts- og udviklingsmuligheder for Danish Crown.

Forhold til kommuneplan 2021-33

Hovedstruktur

Arealudlægget er i overensstemmelse med hovedstrukturen, da det ligger inden for bymønstret, i tæt tilknytning til eksisterende boligområde i Egebjerg. Det vurderes derfor at være i overensstemmelse med det fælles hovedstrukturbillede og fremstår som en naturlig afrunding af byen.

Redegørelse for behov

Det er en forudsætning, at der kan redegøres for et konkret behov for inddragelse af arealer i landzone til byvækst.

Rummeligheden i Egebjerg, i gældende kommuneplan, er i april 2022 opgjort til 62 boliger – 52 åben-lav og 10 tæt-lav

boliger.

Rummeligheden for arealet er beregnet til 61 boliger – 25 åben-lav og 36 tæt-lav boliger ved 70% åben-lav og 30% tæt-lav.

Der er i perioden 2010 til 2022 opført 415 boliger i Egebjerg by, og befolkningen er fra 2010 til 2022 vokset fra 2064 borgere til 3121 borgere. Det svarer til en befolkningstilvækst på 51,2% på 12 år.

Det vurderes, at der kan redegøres for et behov og efterspørgsel for udlæg af nye boliger i Egebjerg. Det bør overvejes, om og hvor meget Egebjerg by arealmæssigt skal vokse i fremtiden.

Se den samlede redegørelse for behov under retningslinjer for byvækst.

Dagtilbud og skole

Af befolkningsprognose fremgår det, at der inden for nærmeste fremtiden vil komme kapacitetsudfordringer vedrørende udbud af skole- og dagtilbud i Egebjerg. Der bør derfor ske en udvidelse af kapaciteten. Hvorfor der også med udlægget åbnes mulighed for at etablere offentlige formål, som f.eks. daginstitution i det nye område.

Retningslinjer

Arealudlægget er i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2021-33. Se nedenstående redegørelse:

2.1 OVERORDNET TRAFIK

Byudvikling skal tilgodese den eksisterende infrastruktur, så udviklingen sker på lokaliteter, hvor der er ledig kapacitet i kryds og vejnettet i øvrigt. Ellers tænkes byudviklingen sammen med nye investeringer i den overordnede infrastruktur.

Området vurderes at kunne rumme op mod ca. 61 boliger. Opregnet med turraterne giver det ca. 260 kørsler pr døgn.

Sammen med kommuneplanramme for boliger 32B013, som er beliggende syd for det nye område, kan der opregnes en stigning i trafik på samlet ca. 585 kørsler pr. døgn.

Da Egebjergvej mod Skanderborgvej er lukket som busvej, vil al trafik til og fra området skulle ledes via Egebjergvej mod syd. På Egebjergvej er der talt en trafikmængde på 2.172 køretøjer pr. døgn på hverdage. En forøgelse med ca. 585 kørsler vil belaste rundkørslen ved Rådvedvej og alle øvrige kryds i retning mod det omkringliggende vejnet.

Rundkørsel Egebjergvej/Rådvedvej afvikler stort set al trafik i byen og er en betydende og direkte adgang til skolen for de lette trafikanter. Skolevejen bliver udfordret yderligere ved udstykning af nye boligområder, der tilfører mere trafik i Egebjerg og omkring skolen.

I forbindelse med planlægning af et nyt boligområde, er det vigtigt, at der sker en kobling mellem eksisterende stier og stier i det nye boligområde, så der sikres et sammenhængende stinet for hele området ved Egebjerggårdsvej og til det øvrige Egebjerg.

Der skal reserveres areal til veje og stier til og i boligområdet. Samtidig skal det sikres, at eventuelle skolebørn har

adgang til nærmeste skole. Dette kan muligvis kræve, at der etableres yderligere stier og/eller støttepunkter i det omkringliggende område.

Ved lokalplanlægning skal der tages stilling til, om den nye trafik, der bliver genereret fra området, vil påvirke belastningen af de omkringliggende veje i og omkring Egebjerg uhensigtsmæssigt. Det er i høj grad byen som helhed, der bør tages i betragtning her.

3.4 LAVBUNDSAREALER

Lavbundsarealerne skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at naturlige vandstands- og afstrømningsforhold påvirkes eller kan genskabes.

Arealet påvirkes ikke af et udpeget lavbundsområde. I den sydvestlige del af området er der dog udlagt potentiel lavbund. Denne del vil kunne udnyttes til grønt område, håndtering af skybrudsvand og regnvand, når området skal detailplanlægges. Ved lokalplanlægning skal det overvejes, om arealet kan vådlægges permanent, da man på den måde, vil reducere klimabelastningen og potentielt også udvaskningen af næringsstoffer mere.

3.6 STØRRE GEOLOGISK RAMMEOMRÅDE

Hele arealet ligger inden for det større geologiske rammeområde Det Midtjyske Søhøjland. Inden for rammeområderne skal landskabshensyn tillægges stor vægt. Byggeri og anlæg skal derfor placeres og udformes under hensyntagen til landskabets geologiske kvaliteter. Det skal ved lokalplanlægning sikres, at de geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og landskabelige sammenhænge, ikke forringes. Derved vil områderne beholde deres værdi for den landskabsgeologiske formidling og forskning.

4.4. FREDEDE OG BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

Det er en national interesse, at de kulturhistoriske og bygningsmæssige bevaringsværdier med deres særlige karakter og betydning opretholdes.

Der ligger et firlænget gårdanlæg med middel bevaringsværdi inden for arealudlægget. Bygningerne er fra 1934 og er en af de sidste tilbageværende oprindelige gårde i Egebjerg. Den firelængede gårdbebyggelse fremstår som en karakteristisk hovedgård og er dermed værdifuld for Egebjergs kulturarv. Den bør derfor bevares og potentielt indrettes til offentlige formål, som f.eks. daginstitution, hvorfor der gives mulighed herfor i kommuneplanrammen.

7.1. SÆRLIGT VÆRDIFULDE LANDBRUGSOMRÅDER

Arealet ligger i Særligt værdifuldt landbrugsområde. Inden for de Særligt værdifulde landbrugsområder skal der vises tilbageholdenhed med at inddrage arealer til ikke jordbrugsmæssige formål som f.eks. byudvikling og tekniske anlæg.

Udpegningen reduceres ved inddragelse af arealet til byvækst. Se redegørelse og ændringerne her.

8.1. KLIMATILPASNING

Det er en national interesse, at kommune- og lokalplaner hænger sammen med risikostyringsplanerne, som er udarbejdet med henblik på at nedbringe de potentielle negative følger af oversvømmelser for menneskers sundhed, miljø, kulturarv og økonomiske aktiviteter og/eller nedbringelse af sandsynligheden for oversvømmelse.

Der er mindre områder inden for arealet, der er kortlagt med risiko for oversvømmelse. Det skal derfor forventes, at der stilles krav om kompensation for opfyldning af brutto lavningsvolumen, som skal erstattes i forbindelse med udvikling af området. Der kan blive stillet krav til yderligere afværgeforanstaltninger i forbindelse med udarbejdelse af vandhåndteringsplan. Såfremt udvikling af området i øvrigt sker under hensyntagen til hovedstrømningslinjer vurderes det, at området kan udvikles uden at skabe væsentlig ny risiko for oversvømmelse.

Screeningskort viser, at man i den sydlige del skal forvente, at der er terrænnært grundvand tættere på terræn end i den nordlige del af området. I den sydlige del fra 0 til 1 meter under terræn og i den nordlige del nærmere i 1 til 3 meters dybde.

Der skal ved lokalplanlægning tages stilling til, hvor tæt man kan anlægge bebyggelse op imod den nærliggende mose mod syd, hvor der forventes at være højtstående grundvand.

8.3 STØJBELASTEDE AREALER

Inden for de støjbelastede arealer kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Selv om området ikke er berørt af omkringliggende virksomhedernes influensradier, bør man være opmærksom på generelle støjgener fra de store virksomheder på vestsiden af Skanderborgvej. Der er bar mark mellem planområdet og virksomhederne, så evt. støj har fri passage.

Opmærksomhedspunkter til detailplanlægning

Arealudlægget er jf. ovenstående redegørelse i overensstemmelse med landsplanlægningen og de statslige interesser, herunder regler om detailhandel, landskabshensyn og klimatilpasning, når der ved lokalplanlægning tages højde for nedenstående opmærksomhedspunkter:

Planforhold og landskab

- Ved lokalplanlægning for området, skal der tages hensyn til, at de to byer Gedved og Egebjerg opretholdes som selvstændige og velafgrænsede byer i landskabet. Jf. landskabsanalysen bør byranden generelt bearbejdes, så bebyggelse holdes i dæmpede farver, der møder landskabet med en delvis grøn karakter.

Kulturarv og kulturmiljø

- Der ligger et firlænget gårdanlæg med middel bevaringsværdi inden for arealudlægget. Bygningerne er fra 1934 og er en af de sidste tilbageværende oprindelige gårde i Egebjerg. Den firelængede gårdbebyggelse fremstår som en karakteristisk hovedgård og er dermed værdifuld for Egebjergs kulturarv. Den bør derfor bevares og potentielt indrettes til offentlige formål, som f.eks. daginstitution, hvorfor der gives mulighed herfor i kommuneplanrammen.

Klima

- Det skal forventes, at der stilles krav om kompensation for opfyldning af brutto lavningsvolumen, som skal erstattes i forbindelse med udvikling af området. Der kan blive stillet krav til yderligere afværgeforanstaltninger i forbindelse med udarbejdelse af vandhåndteringsplan. Såfremt udvikling af området i øvrigt sker under hensyntagen til hovedstrømningslinjer vurderes det at området kan udvikles uden at skabe væsentlig ny risiko for oversvømmelse.
- Der skal ved lokalplanlægning tages stilling til, hvor tæt man kan anlægge bebyggelse op imod den nærliggende mose mod syd, hvor der forventes at være højtstående grundvand.
- Område udlagt til potentiel lavbund bør udnyttes til grønt område, håndtering af skybrudsvand og/eller regnvand.

Miljøforhold

- Selv om området ikke er berørt af virksomhedernes influensradier, bør man være opmærksom på generelle støjgener fra de store virksomheder på vestsiden af Skanderborgvej. Der er bar mark mellem planområdet og virksomhederne, så evt. støj har fri passage.

Spildevand

- Før området kan bebygges skal området optages i spildevandsplanen ved et tillæg hertil, der fastsætter hvordan området skal kloakeres.
- Der skal etableres regnvandsbassin/-er inden for området, hvis det ikke er muligt at håndtere regnvandet på anden vis. Udledning af regnvands ville kunne ske til Tolstrup Å.

Infrastruktur

- Der skal reserveres areal til veje og stier til og i boligområdet. Samtidig skal det sikres, at eventuelle skolebørn har adgang til nærmeste skole.
- Ved lokalplanlægning skal der tages stilling til, om den nye trafik, der bliver genereret fra området, vil påvirke belastningen af de omkringliggende veje i og omkring Egebjerg uhensigtsmæssigt.

Museum

- Horsens Museums vurdering er, at der ved anlægsarbejde inden for lokalplanområdet er risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder og anbefaler, at der forud for anlægsarbejdet foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens §§ 25-27 for at afklare, om der befinder sig skjulte fortidsminder på stedet.

Andre tilladelser

- Der er en skovbyggelinje på størstedelen af arealet. Ved lokalplanlægning skal Miljøstyrelsen forespørges, om de kan give en sindet-skrivelse på, at ville reducere skovbyggelinjen i hele lokalplanområdet. Alternativ skal der opnås dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 17, i hver enkel byggesag, for bebyggelse i første række ud mod skoven.

GEDVED ØST, GEDVED

Redegørelse

Arealet ligger i den østlige del af Gedved i forbindelse med eksisterende boligområde, som allerede er fuldt udbygget.

Arealet har en størrelse på 17 ha og udlægges til boligformål. Rummeligheden for arealet er beregnet til 170 boliger – 70 åben-lav og 100 tæt-lav boliger ved 70% åben-lav og 30% tæt-lav.

Arealet har været udlagt som perspektivområde i kommuneplan 2021-33 og fremgik ligeledes af både planstrategi 2019 og 2023.

Det vurderes, at udlægget er i overensstemmelse med hovedstrukturbilledet og fremstår som en naturlig afrunding af den østlige del af Gedved.

I Horsens Kommunes landskabsanalyse fremgår det, at byudvikling, som udgangspunkt, bør begrænses til delområdet Gedved-Egebjerg bylandskab, hvis landskabskarakteren skal opretholdes.

Vejene som omgrænser arealet skal opgraderes for at kunne afvikle en stadig større mængde boligtrafik. Det er smalle veje, som hverken har faciliteter til sidevejstrafik, krydsningsmuligheder eller sideanlæg til at færdes langs vejen. Der skal derfor reserveres areal, så vejene kan sideudvides og tilføjes faciliteter for de lette trafikanter.

Det er vigtigt, at der etableres stier i området, der kobler sig på omkringliggende stier og som skaber forbindelse og direkte adgang til Gedved, skolen, hallen mv.

Foruden arealreservation til udvidelse af veje og stier, skal det i forbindelse med detailplanlægningen undersøges, om der er behov for yderligere arealreservationer i Gedved, så der skabes et tilstrækkeligt, trafiksikkert og tidssvarende vej- og stinet, der følger med udviklingen i Gedved.

Der ligger et beskyttet sten- og jorddige på tværs af den sydlige del af arealet. Diget skal bevares. Herudover er der en åbeskyttelseslinje i den sydøstlige del af området. Der må ikke foretages fysiske ændringer af arealer inden for åbeskyttelesslinjen.

Byranden skal bearbejdes med beplantning, så byen møder landskabet med en delvis grøn karakter.



Luftfoto af arealudlægget Gedved Øst.





Ramme til boligformål 33B011

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for område (%)	30% for den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8,5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet



Billede af ny ramme til boligformål i den østlige del af Gedved.

Generelle anvendelsesbestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Inden for rammen kan der etableres åben-lav boligbebyggelse som fremherskende typologi, men der er også mulighed for enkelte tæt-lav boliger. Fordelingen mellem åben-lav og tæt-lav bebyggelse fastsættes til maks. 30 % tæt-lav. Inden for området kan der også etableres nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.

Bebyggelsens omfang og udformning:

Maksimal bebyggelsesprocent er 30 for den enkelte grund. Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse, må dog være 40 for den enkelte grund.

Miljøforhold:

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Herudover skal der udvises forsigtighed og tages hensyn til beskyttelse af grundvandet i forbindelse med den fysiske indretning af området.

Uddybende beskrivelse af infrastruktur:

Ved lokalplanlægning bør en tilpasning af Lykkebjergvej og Skovvej iværksættes, så vejenes brug tilpasses

udviklingen. Herunder en passende kørebanebredde og faciliteter for de lette trafikanter. Herudover skal det sikres, at der etableres sammenhængende stiforbindelser til og fra området, der har direkte adgang til Gedved, skolen, hallen mv.

Der skal herudover reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Øvrige forhold:

Ved lokalplanlægning for området skal der tages hensyn til beskyttet dige i den sydlige del af arealet. Herudover er der en åbeskyttelseslinje i den sydøstlige del af området. Der må ikke foretages fysiske ændringer af arealer inden for åbeskyttelseslinjen.

Byranden skal bearbejdes med beplantning, så byen møder landskabet med en delvis grøn karakter.

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Ved kommuneplanlægning påser staten, at planlægningen ikke er i strid med væsentlige nationale interesser vedr. vækst og erhvervsudvikling, natur og miljøbeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse samt hensyn til nationale og regionale anlæg. Du kan se redegørelse for, at arealudlægget er i overensstemmelse hermed nedenfor.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Området ligger ikke i eller nær Natura 2000 områder. Det ansøgte udgøres af agerlandsjord under omdrift og udgør ikke potentielle yngle- og rasteområder for bilag IV arter.

Ved eventuel nedrivning af bygninger og fældning af træer, skal det konkret undersøges, om bygninger og træer udgør potentielle yngle- og rasteområder for arter af flagermus.

Spildevandsplan

Arealudlægget er ikke omfattet af Horsens Kommunes gældende Spildevandsplan. Før byggemodning skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der beskriver kloakeringsprincippet for området samt placering af regnvandsbassiner. Der skal afsættes plads og etableres regnvandsbassin/-er inden for området, hvis det ikke er muligt at håndtere regnvandet på anden vis. Udledning kan ske til Tolstrup Å.

Separatkloakeres området, skal regnvand renses og forsinkes til naturlig afstrømning før det udledes til recipient. Bygherre skal afsætte areal til regnvandsbassin. Eksisterende udløbsledning fra området til recipient er muligvis for lille, hvorfor dette skal undersøges nærmere. Det forventes at kunne afhjælpes.

Ønskes projektområdet spildevandskloakeret med privat håndtering af regnvand, skal nedsivningsevnen i området undersøges, før der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen, så man med sikkerhed ved, at regnvandet kan håndteres

inden for projektområdet.

Beskyttet sten- og jorddige

Der ligger et beskyttet sten- og jorddige på tværs af den sydlige del af arealet. Der skal i anvendelsen af arealet tages hensyn til diget, da dette skal bevares.

Åbeskyttelseslinje

Der er åbeskyttelseslinje i den sydøstlige del af området. Der må ikke foretages fysiske ændringer af arealer inden for åbeskyttelseslinjen.

Skovbyggelinje

Der er en skovbyggelinje på den sydøstlige del af arealet. Ved lokalplanlægning skal Miljøstyrelsen forespørges, om de kan give en sindet-skrivelse på, at ville reducere skovbyggelinjen i hele lokalplanområdet. Alternativ skal der opnås dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 17 for bebyggelse i første række ud mod skoven.

Museum

Horsens Museum har foretaget en overordnet screening af arealet. En egentlig arkivalisk kontrol udføres i forbindelse med eventuel videre planlægning. Byudviklingsområderne er ikke screenet for fredede og bevaringsværdige bygninger. Denne foretages i forbindelse med eventuel videre planlægning.

På arealet er registreret kendte fortidsminder: Tre overpløjede gravhøje (SB 7, 11, 12).

Horsens Museums vurdering er, at der ved anlægsarbejde inden for lokalplanområdet er risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder og anbefaler, at der forud for anlægsarbejder foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens §§ 25-27 for at afklare, om der befinder sig skjulte fortidsminder på stedet.

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

Læs mere om museumsloven på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside www.slks.dk

Landskabsanalyse

I Landskabsanalyse, udarbejdet af Horsens Kommune, er arealet beliggende inden for Gedved bakkelandskab.

Her anbefales det, at landskabskarakteren opretholdes ved en fortsat landbrugsmæssig udnyttelse af landskabet, hvor marker i middel til stor skala afgrænses af en spredt bevoksning og gårde. Det giver, i samspil med det storbakkede terræn, landskabet en transparent karakter, hvor udsigter på tværs af landskabet i nogen grad begrænses af terræn og bevoksning, mens der andre steder er vide udsigter.

Inden for dette landskabsområde vurderes det kun muligt at lave byvækst, inden for det afgrænsede delområde Gedved-Egebjerg bylandskab uden at påvirke landskabskarakteren. I den øvrige del af landskabsområdet vurderes landskabskarakteren sårbar over for byvækst, da byvækst vil bryde bebyggelsesstrukturen.

Arealudlægget er placeret i tæt tilknytning til eksisterende by og omslutes af Skovvej og Lykkebjergvej, hvorfor det fremstår som en naturlig del og afrunding af Gedved.

Forhold til kommuneplan 2021-33

Hovedstruktur

Arealudlægget er i overensstemmelse med hovedstrukturen i Kommuneplan 2021-33, da det ligger inden for bymønsteret. Udlægget ligger i tilknytning til eksisterende byzone, og er sammenkoblet med byen mod øst ved Præsehøj og Frydenslund. Arealet fremstår som en naturlig og visuelt velfungerende afrunding af Gedved by.

Redegørelse for behov

Rummeligheden i Gedved, i gældende kommuneplan, er i april 2022 opgjort til 199 boliger – 69 åben-lav og 132 tæt-lav boliger.

Med en fordeling på 70% åben-lav og 30% tæt-lav, er der en rummelighed på 170 boliger inden for arealet.

Der er i perioden 2010 til 2022 opført 149 boliger i Gedved by, og befolkningen er fra 2010 til 2022 vokset fra 1931 borgere til 2332 borgere. Det svarer til en befolkningstilvækst på 20,7% på 12 år.

Der er stadig en forholdsvis stor rummelighed inden for gældende kommuneplan og lokalplaner for Gedved.

Arealudlægget er dog velegnet til boligformål og er placeret inden for bymønsteret. Selvom restrummeligheden i Gedved er stor, er der fortsat behov for nye boligområder i Horsens Kommunen samlet set. Der er ikke plads til, at væksten i fremtiden kun sker i og omkring Horsens by, hvorfor der er fokus på at udvikle lokalcenterbyerne, hvor der allerede er investeret i offentlige servicefunktioner og infrastruktur.

Se den samlede redegørelse for behov under retningslinjer for byvækst.

Dagtilbud og skole

Af befolkningsprognose fremgår det, at der inden for nærmeste fremtiden vil komme kapacitetsudfordringer vedrørende udbud af dagtilbud. Behovet vurderes, at kunne dækkes mest effektivt ved udvidelse af eksisterende rammer til offentlige formål i Gedved.

Retningslinjer

Arealudlægget er i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2021-33. Se nedenstående redegørelse:

2.1 OVERORDNET TRAFIK

Byudvikling skal tilgodese den eksisterende infrastruktur, så udviklingen sker på lokaliteter, hvor der er ledig kapacitet

i kryds og vejnettet i øvrigt. Ellers tænkes byudviklingen sammen med nye investeringer i den overordnede infrastruktur.

De veje som omgrænser arealer (Lykkebjergvej og Skovvej) er ikke bygget til at afvikle en stadig større mængde boligtrafik. Det er smalle veje, som hverken har faciliteter til sidevejstrafik, krydsningsmuligheder eller sideanlæg til at færdes langs vejen. Der skal derfor reserveres areal, så vejene kan sideudvides og tilføjes faciliteter for de lette trafikanter.

Området forventes at kunne rumme op mod 170 boliger. Opregnet med turraterne, giver det ca. 830 kørsler pr døgn.

Denne trafikmængde vil skulle afvikles af enten Skovvej eller Lykkebjergvej eller de to i kombination. Herfra fordeler trafikken sig til Egebjergvej gennem Gedved. På Egebjergvej gennem Gedved er der talt en trafikmængde på omkring 5.000 køretøjer på hverdagsdøgn. En forøgelse med 590 kørsler vil være væsentlig og vil belaste vejene i rute frem mod det omkringliggende vejnet. Mertrafikken vil påvirke afviklingen i krydset Egebjergvej/Kirkevej, hvor der er ringe oversigt og begrænsede udbygningsmuligheder.

Forholdene for disse veje bør derfor tilpasses de nye trafikmængder for udviklingen generelt i Gedved – herunder også et sammenhængende stinet.

Det er vigtigt, at der etableres stier i området, der kobler sig på omkringliggende stier og som skaber forbindelse og direkte adgang til Gedved, skolen, hallen mv.

Foruden arealreservation til udvidelse af veje og stier, skal det i forbindelse med detailplanlægningen undersøges, om der er behov for yderligere arealreservationer i Gedved, så der skabes et tilstrækkeligt, trafiksikkert og tidssvarende vej- og stinet, der følger med udviklingen i Gedved.

Arealet kan kobles på enten Skovvej eller Lykkebjergvej. Uanset placering af arealets kobling til vejnettet, bør en tilpasning af Lykkebjergvej og Skovvej iværksættes, så vejens brug tilpasses udviklingen. Herunder en passende kørebanebredde og faciliteter for de lette trafikanter.

3.6 STØRRE GEOLOGISK RAMMEOMRÅDE

Hele arealet ligger inden for det større geologiske rammeområde Det Midtjyske Søhøjland. Inden for rammeområderne skal landskabshensyn tillægges stor vægt. Byggeri og anlæg skal derfor placeres og udformes under hensyntagen til landskabets geologiske kvaliteter. Det skal ved lokalplanlægning sikres, at de geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og landskabelige sammenhænge, ikke forringes. Derved vil områderne beholde deres værdi for den landskabsgeologiske formidling og forskning.

4.5. FORTIDSMINDER OG KULTURARVSAREALER

Der ligger et beskyttet dige i den sydlige afgrænsning af arealet. Diget skal beskyttes.

7.1. SÆRLIGT VÆRDIFULDE LANDBRUGSOMRÅDER

Arealet ligger i særligt værdifuldt landbrugsområde. Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder skal der vises tilbageholdenhed med at inddrage arealer til ikke jordbrugsmæssige formål som f.eks. byudvikling og tekniske

anlæg.

Udpegningen reduceres ved inddragelse af arealet til byvækst. Se redegørelse og ændringer her.

8.1. KLIMATILPASNING

Det er en national interesse, at kommune- og lokalplaner hænger sammen med risikostyringsplanerne, som er udarbejdet med henblik på at nedbringe de potentielle negative følger af oversvømmelser for menneskers sundhed, miljø, kulturarv og økonomiske aktiviteter og/eller nedbringelse af sandsynligheden for oversvømmelse.

To mindre dele af arealet er kortlagt med risiko for oversvømmelse. Ved ændret arealanvendelse, bygge- og anlægsarbejder herunder terrænregulering i oversvømmelsestruede områder skal bygherre redegøre for, hvordan oversvømmelsesrisikoen håndteres lokalt og at oversvømmelsesrisikoen ikke forøges eller medfører oversvømmelse andre steder. I forbindelse med lokalplanlægning skal der redegøres for grundvandsforhold samt håndtering af hverdagsregn og ekstrem regn ved udarbejdelse af en vandhåndteringsplan.

Området udgør en stor andel af et 20 ha stort skybrudsopland som afvander i retning af Skovvej og Lykkebjergvej. Det skal belyses om dette kan give særlig udfordringer, og om der evt. skal reserveres plads til forsinkelse af ekstremregn/afhjælpende klimatilpasningsforanstaltninger.

Mindre brutto lavningsvolumen skal erstattes i forbindelse med udvikling af området. Der kan blive stillet krav til yderligere afværgeforanstaltninger i forbindelse med udarbejdelse af vandhåndteringsplan.

Såfremt udvikling af området i øvrigt sker under hensyntagen til hovedstrømningslinjer, vurderes der ikke at være væsentlig risiko for oversvømmelse.

8.5 GRUNDVAND

Arealet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser samt inden for et område hvor grundvandsressourcen vurderes som sårbar, på grund af et begrænset lerdække over magasinet. Da arealet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser, er der udarbejdet en grundvandsredegørelse.

Det er her samlet vurderet, at udlægget kan ske med en lav risiko for påvirkning af grundvandsressourcen i området. Det forudsættes, at der ved lokalplanlægning udvises forsigtighed samt tages hensyn til beskyttelse af grundvandet i forbindelse med den fysiske indretning af området.

Se hele grundvandsredegørelsen her.

Opmærksomhedspunkter til detailplanlægning

Arealudlægget er jf. ovenstående redegørelse i overensstemmelse med landsplanlægningen og de statslige interesser, herunder regler om detailhandel, landskabshensyn og klimatilpasning, når der ved lokalplanlægning tages højde for nedenstående opmærksomhedspunkter:

Planforhold og landskab

- I Planlægningen skal der være særlig fokus på materialer og farver ved ny bebyggelse.

- Byranden bør generelt bearbejdes med beplantning, så byen møder landskabet med en delvis grøn karakter.

Klima

- Mindre brutto lavningsvolumen skal erstattes i forbindelse med udvikling af området. Der kan blive stillet krav til yderligere afværgeforanstaltninger i forbindelse med udarbejdelse af vandhåndteringsplan. Såfremt udvikling af området i øvrigt sker under hensyntagen til hovedstrømningslinjer vurderes der ikke at være væsentlig risiko for oversvømmelse.
- I forbindelse med evt. lokalplanlægning skal der redegøres for grundvandsforhold samt håndtering af hverdagsregn og ekstremt regn ved udarbejdelse af en vandhåndteringsplan.
- Det skal belyses om dette kan give særlig udfordringer, og om der evt. skal reserveres plads til forsinkelse af ekstremregn/afhjælpende klimatilpasningsforanstaltninger.

Spildevand

- Før området kan bebygges skal området optages i spildevandsplanen ved et tillæg hertil, der fastsætter hvordan området skal kloakeres.
- Der skal afsættes plads og etableres regnvandsbassin/-er inden for området, hvis det ikke er muligt at håndtere regnvandet på anden vis. Udlledning kan ske til Tolstrup Å.

Grundvand

- Ved lokalplanlægning skal der udvises forsigtighed og tages hensyn til beskyttelse af grundvandet i forbindelse med den fysiske indretning af området.

Infrastruktur

- De veje som omgrænser arealer (Lykkebjergvej og Skovvej) er ikke bygget til at afvikle en stadig større mængde boligtrafik. Der skal derfor reserveres areal, så vejene kan sideudvides og tilføjes faciliteter for de lette trafikanter.
- Der skal etableres stier i området, der kobler sig på omkringliggende stier og som skaber forbindelse og direkte adgang til Gedved, skolen, hallen mv.

Museum

- På arealet er registreret kendte fortidsminder: Tre overpløjede gravhøje (SB 7, 11, 12). Horsens Museums vurdering er, at der ved anlægsarbejde inden for lokalplanområdet er risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder og anbefaler, at der forud for anlægsarbejder foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens §§ 25-27 for at afklare, om der befinder sig skjulte fortidsminder på stedet.

Andre tilladelser

- Der er åbeskyttelseslinje i den sydøstlige del af området, som skal friholdes fra fremtidig byggeri og anlæg.
- Der er en skovbyggelinje på størstedelen af arealet. Ved lokalplanlægning skal Miljøstyrelsen forespørges, om de kan give en sindet-skrivelse på, at ville reducere skovbyggelinjen i hele lokalplanområdet. Alternativ skal der opnås dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 17, i hvert enkelt byggesag, for bebyggelse i første række ud mod skoven.
- Ved lokalplanlægning for området skal der tages hensyn til beskyttet dige i den sydlige del af arealet.

HØJAGEREN, ØSTBIRK

Redegørelse

Arealet er beliggende i den nordøstlige del af Østbirk. Udlægget er placeret i tæt tilknytning til eksisterende boligområde og ønskes udlagt til samme formål. Det fremstår som en naturlig afrunding af den østlige del af Østbirk.

Arealet har en størrelse på 3 ha og ønskes udlagt til boligformål. Der er estimeret at kunne placeres ca. 18 boliger på arealet.

Arealet har været udlagt som perspektivområde i kommuneplan 2021-33 og fremgik ligeledes af både planstrategi 2019 og 2023.

Af befolkningsprognose fremgår det, at der inden for nærmeste fremtiden, vil komme kapacitetsudfordringer vedrørende udbud af dagtilbud i Østbirk. Der gives derfor mulighed for anvendelse til offentlige formål, herunder uddannelsesinstitution, daginstitution, døgninstitution, eller lign. inden for den nye boligramme.

Der udlægges ikke en dedikeret ramme til offentlige formål, hvorfor rammen kan bestå af en blanding mellem boliger og offentlige formål eller dedikeres fuldt ud til en anvendelse.

Arealet vil komme til at udgøre en ny bykant og ankomst til Østbirk via Præstemarken. Ved lokalplanlægning for området, skal der tages hensyn til, skala og farve- og materialevalg, da arealet vil udgøre en markant ny bykant i den nordlige del af Østbirk. Jf. landskabsanalysen bør nyt byggeri i byranden opføres i farver inden for jordskalaen, så det på afstand ikke markerer sig i landskabet. Der bør ikke bruges blanke eller reflekterende overflader på tage eller facader.

Arealudlægget forventes ikke at medføre kapacitetsudfordringer på de omkringliggende veje. Trafikken skal ledes ud på Præstemarken, som derfor skal opgraderes for at kunne afvikle en større mængde boligtrafik - særligt under hensyn til trafiksikkerheden.

Arealet skal sikres en kobling til eksisterende stisystem i området, der bl.a. leder mod skole og hal.

Området ligger i udkanten af planlægningszonen for støj fra skydebanen. Der er allerede foretaget støjdæmpende foranstaltninger i forbindelse med boligbyggeri tættere på skydebanen.



Luftfoto af arealudlægget Højageren, set fra nord mod syd.





Ramme til boligformål 36B010

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, boligbebyggelse, uddannelsesinstitution, daginstitution, døgninstitution eller lignende.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for område (%)	30 % for den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8,5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet



Billede af ny ramme til boligformål i den østlige del af Østbirk.

Generelle anvendelsesbestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, åben-lav med tilhørende nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.

Specifikke anvendelsesbestemmelser:

Der kan etableres boliger og offentlige formål, som f.eks. uddannelsesinstitution, daginstitution, døgninstitution, plejeboliger eller lignende inden for rammen.

Bebyggelsens omfang og udformning:

Hvis arealet indrettes til offentlige formål, må bebyggelsesprocenten maksimalt være 60 for området som hele.

Miljøforhold:

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Uddybende beskrivelse af infrastruktur:

Ved lokalplanlægning skal Præstemarken opgraderes, for at kunne afvikle en større mængde boligtrafik - særligt under hensyn til trafiksikkerheden. Herudover skal det sikres, at der etableres sammenhængende stiforbindelser til og fra området, der bl.a. leder mod skole og hal.

Der skal herudover reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Øvrige forhold:

Ved lokalplanlægning for området skal der tages hensyn til, skala og farve- og materialevalg, da arealet vil udgøre en markant ny bykant i den nordlige del af Østbirk. Jf. landskabsanalysen bør nyt byggeri i byranden opføres i farver inden for jordskalaen, så det på afstand ikke markerer sig i landskabet. Der bør ikke bruges blanke eller reflekterende overflader på tage eller facader.

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Ved kommuneplanlægning påser staten, at planlægningen ikke er i strid med væsentlige nationale interesser vedr. vækst og erhvervsudvikling, natur og miljøbeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse samt hensyn til nationale og regionale anlæg. Du kan se redegørelse for, at arealudlægget er i overensstemmelse hermed nedenfor.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Arealet ligger langt fra Natura 2000 områder, og anvendelse af arealet kan derfor ikke påvirke Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag. Arealet er udlagt i tæt græsdække, og det vurderes, at der ikke er potentielle yngle- og rasteområder for bilag IV arter fra den østjyske region i området.

Spildevandplan

Arealudlægget er ikke omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan. Før byggemodning af området skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der fastsætter kloakeringsprincippet for området samt placering af eventuelle regnvandsbassiner.

Separatkloakeres området, skal regnvand renses og forsinkes til naturlig afstrømning før det udledes til recipient. Bygherre skal afsætte areal til regnvandsbassin. Eksisterende udløbsledning fra området til recipient er muligvis for lille, hvorfor dette skal undersøges nærmere. Det forventes at kunne afhjælpes.

Ønskes projektområdet spildevandskloakeret med privat håndtering af regnvand, skal nedsivningsevnen i området undersøges, før der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen, så man med sikkerhed ved, at regnvandet kan håndteres inden for projektområdet.

Museum

Horsens Museum har foretaget en overordnet screening af arealet. En egentlig arkivalsk kontrol udføres i forbindelse med eventuel videre planlægning. Byudviklingsområderne er ikke screenet for fredede og bevaringsværdige bygninger. Denne foretages i forbindelse med eventuel videre planlægning.

Horsens Museums vurdering er, at der ved anlægsarbejde inden for lokalplanområdet er risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder og anbefaler, at der forud for anlægsarbejder foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens §§ 25-27 for at afklare, om der befinder sig skjulte fortidsminder på stedet.

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

Læs mere om museumsloven på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside www.slks.dk

Landskabsanalyse

I Landskabsanalyse, udarbejdet af Horsens Kommune, er arealet beliggende inden for landskabsområdet Yding Bakkelandskab.

Her anbefales det, at der i særlig grad bør være opmærksomhed på, at nyt byggeri kan optræde i udsigter over meget store afstande, og at man ofte står i højt terræn og kigger ned på byer og landsbyer. Derfor skal der være opmærksomhed på den samlede bygningsmasse og ikke kun byggeri i byranden.

Byer og landsbyer bør optræde som velafgrænsede enheder i landskabet, hvor landsbyernes oprindelige strukturer så vidt muligt bevares erkendelige.

Byer og landsbyer bør have en harmonisk overgang til landskabet. I dette landskabsområde bør landskabets bakkede terræn og bevoksningsstrukturer af små skove og bevoksede diger udnyttes ved at nedtone nye bydele.

Desuden bør nyt byggeri opføres i farver inden for jordskalaen, så det på afstand ikke markerer sig i landskabet. Der bør ikke bruges blanke eller reflekterende overflader på tage eller facader.

Der skal derfor stilles vilkår, om materialer, farver og beplantning i forbindelse med lokalplanlægning.

Forhold til kommuneplan 2021-33

Hovedstruktur

Arealet ligger inden for kommuneplanens bymønster og er i overensstemmelse med det fælles hovedstrukturbillede. Udlægget ligger i tæt tilknytning til Østbirk og vil kunne udgøre en naturlig afrunding af byen.

Redegørelse for behov

Rummeligheden i Østbirk, i gældende kommuneplan, er i april 2022 opgjort til 85 boliger – 85 åben-lav og 0 tæt-lav

boliger.

Arealet er ca. 3 ha stort, og der vil derfor være tale om inddragelse af et mindre areal.

Med en fordeling på 100% åben-lav estimeres der at kunne placeres ca. 18 boliger på arealet.

Der er i perioden 2010 til 2022 opført 235 boliger i Østbirk by, og befolkningen er fra 2010 til 2022 vokset fra 2029 borgere til 2413 borgere. Det svarer til en befolkningstilvækst på 18,9 % på 12 år.

Der er stadig en forholdsvis stor rummelighed inden for gældende kommuneplan og i flere af lokalplanerne for Østbirk. (Nybakken, Monbjergvej øst og Hobolthsvej)

Arealudlægget er dog yderst velegnet til boligformål og er placeret så det visuelt skaber en harmonisk afslutning af Østbirk mod øst. Selvom restrummeligheden i Østbirk er stor, er der fortsat behov for nye boligområder i Horsens Kommunen samlet set. Der er ikke plads til, at væksten i fremtiden kun sker i og omkring Horsens by, hvorfor der er fokus på at udvikle lokalcenterbyerne, hvor der allerede er investeret i offentlige servicefunktioner og infrastruktur.

Se den samlede redegørelse for behov under retningslinjer for byvækst.

Dagtilbud og skole

Af befolkningsprognose fremgår det, at der inden for nærmeste fremtiden, vil komme kapacitetsudfordringer vedrørende udbud af dagtilbud i Østbirk. Der gives derfor mulighed for anvendelse til offentlige formål, herunder uddannelsesinstitution, daginstitution, døgninstitution, eller lign. inden for den nye boligramme.

Der udlægges ikke en dedikeret ramme til offentlige formål, hvorfor rammen kan bestå af en blanding mellem boliger og offentlige formål eller dedikeres fuldt ud til en anvendelse.

Retningslinjer

Arealudlægget er i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2021-33. Se nedenstående redegørelse:

2.1 OVERORDNET TRAFIK

Arealudlægget forventes ikke at medføre kapacitetsudfordringer på de omkringliggende veje.

Trafikken skal ledes ud på Præstemarken, som derfor skal opgraderes for at kunne afvikle en større mængde boligtrafik - særligt under hensyn til trafiksikkerheden. Der skal derfor reserveres plads til vejudvidelse af Præstemarken, så der sikres en overensstemmelse mellem vejens brug og den udformning og samtidig sikres et kontinuerligt forløb langs hele strækningen. Herunder skal faciliteter for de lette trafikanter også indarbejdes.

Det skal sikres, at der etableres sammenhængende stiforbindelser til og fra området, der bl.a. leder mod skole og hal. Det er ikke muligt at koble området direkte op på det separate stisystem, som ligger i det øvrige boligområde. Afstand mellem bebyggelsen og arealudlægget gør det vanskeligt at tilslutte en sti til eksisterende sti hensigtsmæssigt.

Dermed forventes de bløde trafikanter at skulle færdes et stykke på Præstemarken frem til stisystemet mod skole og den øvrige by. Det bør overvejes om den eksisterende sti langs Præstemarken kan opgraderes til en regulær cykelsti og derudover bør der indrettes en cykelsti langs den del af Præstemarken, som skal forlænges for at give vejadgang

til det nye område.

Der skal samtidig i vejprojektet disponeres/reserveres plads inden for vejens tværprofil til ledningsanlæg/forsyningsledninger.

3.6 STØRRE GEOLOGISK RAMMEOMRÅDE

Hele arealet ligger inden for det større geologiske rammeområde Det Midtjyske Søhøjland. Inden for rammeområderne skal landskabshensyn tillægges stor vægt. Byggeri og anlæg skal derfor placeres og udformes under hensyntagen til landskabets geologiske kvaliteter. Det skal ved lokalplanlægning sikres, at de geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og landskabelige sammenhænge, ikke forringes. Derved vil områderne beholde deres værdi for den landskabsgeologiske formidling og forskning.

4.2. VÆRDIFULDE KULTURMILJØER

Arealet ligger i det værdifulde kulturmiljø Østbirk Præstegårdsmark. Inden for og i umiddelbar nærhed til de udpegede værdifulde kulturmiljøer skal der tages særligt hensyn til de kulturhistoriske interesser, f.eks. i forbindelse med planlægning, byggeri, terrænreguleringer, beplantning og etablering af tekniske anlæg.

Arealudlægget ligger inden for "Østbirk Præstegårdsmark, Agrare miljøer efter 1800, Husmandskoloni", der er udpeget som et Værdifuldt Kulturmiljø i kommuneplan 2021-33.

Kolonien blev udstykket fra præstegårdens jorder i 1922 og består af fem brug, der ligger langs den lige vej. Området afgrænses mod sydøst af et dige med levende hegn. Husene fremtræder efterhånden noget uensartede, men den overordnede struktur, med små stuehuse og en enkelt længe er bibeholdt. Byudvikling på arealet vurderes ikke, at have en slørende effekt på kulturmiljøet som hele, da alle husmandsstederne bibeholdes. Det vurderes dog, at kulturmiljøet vil blive påvirket, hvis Østbirk udvikles yderligere langs Præstemarken.

4.3. KIRKEOMGIVELSER

Det er en national interesse, at de kulturhistoriske og bygningsmæssige bevaringsværdier med deres særlige karakter og betydning opretholdes.

Den sydligste del af arealet ligger i næromgivelse til Østbirk Kirke. Inden for kirkeomgivelserne kan der kun opføres byggeri, ske terrænreguleringer, etableres beplantning og bygges tekniske anlæg osv., hvis det kan ske uden at hensynet til kirkernes landskabelige beliggenhed eller samspil med landsbymiljøet/bymiljøet tilsidesættes.

Ved lokalplanlægning skal der tages stilling til, om der skal fastsættes bestemmelser, som sikrer kirkeomgivelserne omkring kirken.

4.5. FORTIDSMINDER OG KULTURARVSAREALER

Der er ingen fredede fortidsminder eller fortidsmindebeskyttelseslinjer inden for arealet. Der er dog et ikke-fredet fortidsminde i skellet ca. 40 meter nord for det vestlige hjørne af arealet. Horsens Museum skal forespørges i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for arealet.

7.1. SÆRLIGT VÆRDIFULDE LANDBRUGSOMRÅDER

Arealet ligger i særligt værdifuldt landbrugsområde. Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder skal der vises tilbageholdenhed med at inddrage arealer til ikke jordbrugsmæssige formål som f.eks. byudvikling og tekniske anlæg.

Udpegningen reduceres ved inddragelse af arealet til byvækst. Se redegørelse og ændringer her.

8.1. KLIMATILPASNING

Det er en national interesse, at kommune- og lokalplaner hænger sammen med risikostyringsplanerne, som er udarbejdet med henblik på at nedbringe de potentielle negative følger af oversvømmelser for menneskers sundhed, miljø, kulturarv og økonomiske aktiviteter og/eller nedbringelse af sandsynligheden for oversvømmelse.

Der er udpeget områder med risiko for oversvømmelse inden for arealet. Det er væsentligt, at der tages højde for dette allerede ifm. en overordnet planlægning for arealet.

Der er samlet set begrænset risiko for oversvømmelse internt i området. Området skal dog indrettes med hensyntagen til naturlige hovedstrømningslinjer og lavningsvolumen – særligt fokus op i mod den nordlige del af området, hvor der i dag er eksisterende lavninger.

8.2. RISIKOOMRÅDER OG KENDTE OVERSVØMMELSER

Den sydlige del af arealet ligger i kendt oversvømmelsesområde Østbirk. Hele Østbirk er separatkloakeret i perioden 2015-2018 og nyt regnvandsbassin er etableret i den nordvestlige del af Østbirk (færdigt i 2021). Udfordringerne i området forventes afhjulpet.

8.3. STØJBELASTEDE AREALER

Den sydligste spids af arealet ligger i støjbelastet areal ift. erhvervsområde i Østbirk syd. Inden for de støjbelastede arealer kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Området ligger i udkanten af planlægningszonen for støj fra skydebanen. Der er dog allerede foretaget støjdæmpende foranstaltninger i forbindelse med boligbyggeri tættere på skydebanen.

Opmærksomhedspunkter til detailplanlægning

Arealudlægget er jf. ovenstående redegørelse i overensstemmelse med landsplanlægningen og de statslige interesser, herunder regler om detailhandel, landskabshensyn og klimatilpasning, når der ved lokalplanlægning tages højde for nedenstående opmærksomhedspunkter:

Planforhold og landskab

- byggeri opføres i farver inden for jordskalaen, så det på afstand ikke markerer sig i landskabet. Der bør ikke bruges blanke eller reflekterende overflader på tage eller facader.

Kulturarv og kulturmiljø

- Ved lokalplanlægning skal der tages stilling til, om der skal fastsættes bestemmelser, som sikrer kirkeomgivelserne omkring kirken.

Klima

- Området skal dog indrettes med hensyntagen til naturlige hovedstrømningslinjer og lavningsvolumen – særligt fokus op i mod den nordlige del af området hvor der i dag er eksisterende lavninger.

Miljøforhold

- Den sydligste spids af arealet ligger i støjbelastet areal ift. Østbirk Skytteforening. Det skal derfor kunne dokumenteres, at det samlede støjniveau er acceptabelt ift. et evt. boligudlæg.

Spildevand

- Før byggemodning af området skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der fastsætter kloakeringsprincippet for området samt placering af regnvandsbassiner.

Infrastruktur

- Før arealet kan lokalplanlægges, skal Præstemarken opgraderes, for at kunne afvikle en større mængde boligtrafik - særligt under hensyn til trafiksikkerheden.
- Det skal sikres, at der etableres sammenhængende stiforbindelser til og fra området, der bl.a. leder mod skole og hal. Der skal samtidig i vejprojektet disponeres/reserveres plads inden for vejens tværprofil til ledningsanlæg/forsyningsledninger.

Museum

- Horsens Museums vurdering er, at der ved anlægsarbejde indenfor lokalplanområdet er risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder og anbefaler, at der forud for anlægsarbejdet foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens §§ 25-27 for at afklare, om der befinder sig skjulte fortidsminder på stedet.
- Der er ingen fredede fortidsminder eller fortidsmindebeskyttelseslinjer inden for arealet. Der er dog et ikke-fredet fortidsminde i skellet ca. 40 meter nord for det vestlige hjørne af arealet. Horsens Museum skal forespørges i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for arealet.

PURUPVEJ, ØSTBIRK

Redegørelse

Arealet ligger i den nordlige del af Østbirk. Det vil komme til at udgøre en ny bykant og ankomst til Østbirk. Udlægget er placeret i tæt tilknytning til eksisterende boligområde og udlægges til samme formål.

Arealet har en størrelse på 4,5 ha og udlægges til boligformål. Det estimeres, at arealet kan indeholde ca. 27 boliger.

Arealet har været udlagt som perspektivområde i kommuneplan 2021-33 og fremgik ligeledes af både planstrategi 2019 og 2023.

Landskabskarakteren vurderes ikke sårbar over for byvækst, når det sker med respekt for det omgivende landskab. I forbindelse med lokalplanlægning skal der i særlig grad tages hensyn til, at nyt byggeri kan optræde i udsigter over meget store afstande, og at man ofte står i højt terræn og kigger ned på byer og landsbyer. Derfor skal der være opmærksomhed på den samlede bygningsmasse og ikke kun byggeri i byranden.

Før der udarbejdes lokalplan for område skal det sikres, at arealet kan kobles på det eksisterende vejnet, så området integreres naturligt med byen. Enten via Nybakken eller via Nordre Ringvej.



Luftfoto af arealudlægget Purupvej, set fra nord mod syd.





Ramme til boligformål 36B011

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for område (%)	30% for den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8,5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet



Billede af ny ramme til boligformål i den nordlige del af Østbirk, set fra sydøst mod nordvest.

Generelle anvendelsesbestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, åben-lav med tilhørende nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.

Miljøforhold:

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Uddybende beskrivelse af infrastruktur:

Ved udarbejdelse af lokalplan for området, skal det sikres, at arealet kan kobles på det eksisterende vejnet, så området integreres naturligt med byen.

Der skal herudover reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Øvrige forhold:

Ved lokalplanlægning for området skal der tages hensyn til, skala og farve- og materialevalg, da arealet vil udgøre en markant ny bykant i den nordlige del af Østbirk. Byggeri i byranden skal opføres i farver inden for jordskalaen, så det

på afstand ikke markerer sig i landskabet. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende overflader på tage eller facader.

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Ved kommuneplanlægning påser staten, at planlægningen ikke er i strid med væsentlige nationale interesser vedr. vækst og erhvervsudvikling, natur og miljøbeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse samt hensyn til nationale og regionale anlæg. Du kan se redegørelse for, at arealudlægget er i overensstemmelse hermed nedenfor.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Området ligger ikke i eller nær Natura 2000 områder. Det ansøgte udgøres af agerlandsjord under omdrift og udgør ikke potentielle yngle- og rasteområder for bilag IV arter.

Ved eventuel nedrivning af bygninger og fældning af træer, skal det konkret undersøges, om bygninger og træer udgør potentielle yngle- og rasteområder for arter af flagermus.

Spildevandplan

Arealudlægget er ikke omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan. Før byggemodning af området skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der fastsætter kloakeringsprincippet for området samt placering af regnvandsbassiner.

Separatkloakeres området, skal regnvand renses og forsinkes til naturlig afstrømning før det udledes til recipient. Bygherre skal afsætte areal til regnvandsbassin. Eksisterende udløbsledning fra området til recipient er muligvis for lille, hvorfor dette skal undersøges nærmere. Det forventes at kunne afhjælpes.

Ønskes projektområdet spildevandskloakeret med privat håndtering af regnvand, skal nedsivningsevnen i området undersøges, før der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen, så man med sikkerhed ved, at regnvandet kan håndteres inden for projektområdet.

Museum

Horsens Museum har foretaget en overordnet screening af arealet. En egentlig arkivalsk kontrol udføres i forbindelse med eventuel videre planlægning. Byudviklingsområderne er ikke screenet for fredede og bevaringsværdige bygninger. Denne foretages i forbindelse med eventuel videre planlægning.

På arealet er der to kendte fortidsminder i form af overpløjede gravhøje, SB 98 og 100.

Horsens Museums vurdering er, at der ved anlægsarbejde inden for lokalplanområdet er risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder og anbefaler, at der forud for anlægsarbejder foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens §§ 25-27 for at afklare, om der befinder sig skjulte fortidsminder på stedet.

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

Læs mere om museumsloven på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside www.slks.dk

Landskabsanalyse

I Landskabsanalyse, udarbejdet af Horsens Kommune, er arealet beliggende inden for landskabsområdet Yding Bakkelandskab.

Her anbefales det, at der i særlig grad, bør tages hensyn til, at nyt byggeri kan optræde i udsigter over meget store afstande, og at man ofte står i højt terræn og kigger ned på byer og landsbyer. Derfor skal der være opmærksomhed på den samlede bygningsmasse og ikke kun byggeri i byranden.

Byer og landsbyer bør have en harmonisk overgang til landskabet. I dette landskabsområde bør landskabets bakkede terræn og bevoksningsstrukturer af små skove og bevoksede diger udnyttes ved at nedtone nye bydele.

Desuden bør nyt byggeri opføres i farver inden for jordskalaen, så det på afstand ikke markerer sig i landskabet. Der bør ikke bruges blanke eller reflekterende overflader på tage eller facader.

Forhold til kommuneplan 2021-33

Hovedstruktur

Arealet ligger inden for bymønstret i tæt tilknytning til eksisterende boligområde i Østbirk. Det vurderes derfor, at byudvikling på arealet vil være i overensstemmelse med det vedtagne hovedstrukturbillede.

Redegørelse for behov

Rummeligheden i Østbirk, i gældende kommuneplan, er i april 2022 opgjort til 85 boliger – 85 åben-lav og 0 tæt-lav boliger.

Arealet er ca. 4,5 ha stort. Med en fordeling på 100% åben-lav estimeres der at kunne placeres ca. 27 boliger på arealet.

Der er i perioden 2010 til 2022 opført 235 boliger i Østbirk by, og befolkningen er fra 2010 til 2022 vokset fra 2029 borgere til 2413 borgere. Det svarer til en befolkningstilvækst på 18,9 % på 12 år.

Der er stadig en forholdsvis stor rummelighed inden for gældende kommuneplan og i flere af lokalplanerne for Østbirk. (Nybakken, Monbjergvej øst og Hobolthsvej)

Arealudlægget er dog velegnet til boligformål og er placeret inden for bymønstret. Selvom restrummeligheden i Østbirk er stor, er der fortsat behov for nye boligområder i Horsens Kommune samlet set. Der er ikke plads til, at

væksten i fremtiden kun sker i og omkring Horsens by, hvorfor der er fokus på at udvikle lokalcenterbyerne, hvor der allerede er investeret i offentlige servicefunktioner og infrastruktur.

Se den samlede redegørelse for behov under retningslinjer for byvækst.

Dagtilbud og skole

Af befolkningsprognose fremgår det, at der i fremtiden vil komme kapacitetsudfordringer vedrørende udbud af dagtilbud i Østbirk. Behovet vurderes, at kunne dækkes mest effektivt ved udvidelse af eksisterende rammer til offentlig formål i Østbirk. Samtidig gives mulighed for anvendelse til offentlige formål, herunder uddannelsesinstitution, daginstitution, døgninstitution, eller lign. inden for den nye boligrammen ved arealudlægget Højageren.

Retningslinjer

Arealudlægget er i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2021-33. Se nedenstående redegørelse:

2.1 OVERORDNET TRAFIK

Byudvikling skal tilgodese den eksisterende infrastruktur, så udviklingen sker på lokaliteter, hvor der er ledig kapacitet i kryds og vejnettet i øvrigt. Ellers tænkes byudviklingen sammen med nye investeringer i den overordnede infrastruktur.

Det er vigtigt, at der etableres stier i området, der kobler sig på omkringliggende stier samt skabe stiforbindelse, der har god adgang til Østbirk samt skolen, hallen mv.

Ved lokalplanlægning skal det undersøges nærmere, hvor arealet kobles bedst på eksisterende vejnet. Enten via Nybakken eller via Nordre Ringvej.

3.6 STØRRE GEOLOGISK RAMMEOMRÅDE

Hele arealet ligger inden for det større geologiske rammeområde Det Midtjyske Søhøjland. Inden for rammeområderne skal landskabshensyn tillægges stor vægt. Byggeri og anlæg skal derfor placeres og udformes under hensyntagen til landskabets geologiske kvaliteter. Det skal ved lokalplanlægning sikres, at de geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og landskabelige sammenhænge, ikke forringes. Derved vil områderne beholde deres værdi for den landskabsgeologiske formidling og forskning.

7.1. SÆRLIGT VÆRDIFULDE LANDBRUGSOMRÅDER

Arealet ligger i særligt værdifuldt landbrugsområde. Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder skal der vises tilbageholdenhed med at inddrage arealer til ikke jordbrugsmæssige formål som f.eks. byudvikling og tekniske anlæg.

Udpegningen reduceres ved inddragelse af arealet til byvækst. Se redegørelse og ændringer her.

8.1. KLIMATILPASNING

Det er en national interesse, at kommune- og lokalplaner hænger sammen med risikostyringsplanerne, som er

udarbejdet med henblik på at nedbringe de potentielle negative følger af oversvømmelser for menneskers sundhed, miljø, kulturarv og økonomiske aktiviteter og/eller nedbringelse af sandsynligheden for oversvømmelse.

En mindre del af arealet er kortlagt med risiko for oversvømmelse. Der kan blive stillet krav om afværgeforanstaltninger i forbindelse med udarbejdelse af vandhåndteringsplan da der ikke må ledes yderligere ekstrem regn til nedstrøms risikoudpegnig. Såfremt udvikling af området i øvrigt sker under hensyntagen til hovedstrømningslinjer vurderes der ikke at være væsentlig risiko for oversvømmelse.

Opmærksomhedspunkter til detailplanlægning

Arealudlægget er jf. ovenstående redegørelse i overensstemmelse med landsplanlægningen og de statslige interesser, herunder regler om detailhandel, landskabshensyn og klimatilpasning, når der ved lokalplanlægning tages højde for nedenstående opmærksomhedspunkter:

Planforhold og landskab

- Nyt byggeri skal opføres i farver inden for jordskalaen, så det på afstand ikke markerer sig i landskabet. Der må ikke benyttes blanke eller reflekterende overflader på tage eller facader.

Klima

- Der kan blive stillet krav om afværgeforanstaltninger i forbindelse med udarbejdelse af vandhåndteringsplan, da der ikke må ledes yderligere ekstrem regn til nedstrøms risikoudpegnig.
- Området skal indrettes med hensyntagen til naturlige hovedstrømningslinjer og lavningsvolumen – særligt fokus op i mod den nordlige del af området hvor der i dag er eksisterende lavninger.

Spildevand

- Før området kan bebygges skal området optages i spildevandsplanen ved et tillæg hertil, der fastsætter hvordan området skal kloakeres.
- Der skal herudover reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Infrastruktur

- Før der udarbejdes lokalplan for område skal det sikres, at arealet kan kobles på det eksisterende vejnet, så området integreres naturligt med eksisterende del af byen. Enten via Nybakken eller via Nordre Ringvej.

Museum

- Horsens Museums vurdering er, at der ved anlægsarbejde inden for lokalplanområdet er risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder og anbefaler, at der forud for anlægsarbejdet foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens §§ 25-27 for at afklare, om der befinder sig skjulte fortidsminder på stedet.

MØLLEGADE, NIM

Redegørelse

Arealet ligger parallelt med Vejlevej, i tilknytning med eksisterende byzone, i den vestlige afgrænsning af Nim og er sammenkoblet med byen mod øst ved Birgittelystvej.

Arealet har været udlagt som perspektivområde i kommuneplan 2021-33 og fremgik ligeledes af både planstrategi 2019 og 2023. Det er dog reduceret væsentligt og har nu en størrelse på 1 ha. Det er estimeret, at der kan opføres 6 boliger inden for arealet.

Bebyggelsen i Nim har en generel åben og lav karakter og består af hovedsagligt af bebyggelse i 1 til 1½ etage. Det fremtidige byggeri skal tilpasses området i skala og karakter.

Området ligger inden for fjernomgivelser og kirkebyggelinje til Nim Kirke. En mindre del af arealet er ligeledes berørt af kirkens næromgivelser. Der skal tages stort hensyn til kirkeomgivelserne omkring Nim kirke, således, at der ved ny bebyggelse eller anden bebyggelsesmæssige forandringer tages hensyn til kirkernes samspil med byrummet og de omkringliggende bygninger.

Arealudlægget fremstår som en naturlig og visuelt velfungerende afslutning af Nim. Ved lokalplanlægning for området, skal der tages hensyn til, byrandens visuelt afdæmpet karakter, der markerer sig mindst muligt i udsigterne på tværs af landskabet. Jf. landskabsanalysen bør højt eller på anden måde markant byggeri begrænses og byranden bør være præget af byggeri i jordfarveskala.

Arealet forventes koblet på Møllegade eller Birgittelystvej, hvorfor der skal reserveres areal til veje og stier til og i området.



Luftfoto af arealudlægget Møllegade.





Ramme til boligformål

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for område (%)	30 % for den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	7
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet



Billede af ny ramme til boligformål i den vestlige del af Nim.

Generelle anvendelsesbestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Der må etableres åben-lav med tilhørende nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.

Bebyggelsens omfang og udformning:

Området ligger inden for fjernomgivelser og kirkebyggelinje til Nim Kirke. Der skal tages stort hensyn til kirkeomgivelserne omkring Nim kirke, således at der ved ny bebyggelse eller anden bebyggelsesmæssige forandringer tages hensyn til kirkernes samspil med byrummet og de omkringliggende bygninger. Landsbyen skal fortsat have landsbykarakter og adskille sig fra byområder. I planlægningen og byggesagsbehandlingen skal der tages hensyn til landsbymiljøet, herunder de bevaringsværdige strukturer, bebyggelsesmæssige kvaliteter og særlige landskabstræk, hvorfor bygningshøjden maksimalt må være 7 meter.

Miljøforhold:

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Herudover skal der udvises forsigtighed og tages hensyn til beskyttelse af grundvandet i forbindelse med den fysiske indretning af området.

Uddybende beskrivelse af infrastruktur:

Der skal etableres fortov langs Birgittelystvej for at imødekomme udviklingen.

Der skal herudover reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Øvrige forhold:

Ved lokalplanlægning for området, skal byrandens have en visuelt afdæmpet karakter, som markerer sig mindst muligt i udsigterne på tværs af landskabet. Højt, eller på anden måde markant, byggeri skal begrænses og byranden skal være præget af byggeri i jordfarveskala.

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Ved kommuneplanlægning påser staten, at planlægningen ikke er i strid med væsentlige nationale interesser vedr. vækst og erhvervsudvikling, natur og miljøbeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse samt hensyn til nationale og regionale anlæg. Du kan se redegørelse for, at arealudlægget er i overensstemmelse hermed nedenfor.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Arealet ligger langt fra Natura 2000 områder, og anvendelse af arealet kan derfor ikke påvirke Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag. Arealet udgøres af omdriftsareal, og det vurderes, at der ikke er potentielle yngle- og rasteområder for bilag IV arter fra den østjyske region i området.

Jordforurening

Der er intet kendskab til jordforurening. Området forventes udtaget af områdeklassificeringen, når det overgår til byzone.

Jordarbejder skal følge jordstrategien, det vil sige, at jord primært skal blive i området og ikke graves op og transporteres væk. Genindbygning af jord kan gøres ved f.eks. at lave en let hævet vej, som giver plads til jord og samtidigt sikre at vejen afvandes naturligt.

Spildevandplan

Området ligger i opland til vandløb, ultimativt Gudenå. Ønskes udledning til recipient, skal der forventes krav om fuld rensning og forsinkelse af regnvandet (e.g. i vådt regnvandsbassin) inden for området før udledning. Området ligger i planopland B174 i spildevandsplanen. En indledende screening af grundvandsstand og jordbundsforhold tyder på potentielt gunstige nedsivningsforhold i hele eller dele af området. Det bør derfor undersøges nærmere, om regnvand kan nedsive, for at imødekomme et stigende behov for at håndtere vandet, hvor det falder.

Der skal derfor etableres regnvandsbassin inden for området, hvis det ikke er muligt at håndtere regnvandet på anden

vis.

Kirkebyggelinje

Arealet ligger inden for byggelinje for Nim Kirke. Der kræves dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 19 til byggeri inden for kirkebyggelinjen, som overstiger 8,5 meter i højden. Da der i rammen fastsættes en maksimal bygningshøjde på 7 meter, vil den fremtidige bebyggelse være i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens bestemmelser om kirkebyggelinjer.

Museum

Store dele af arealet er omfattet af fortidsmindeareal – enkeltfund fra jernalder. I forbindelse med anlægsarbejde skal retningslinjerne overholdes, så fortidsminder og kulturarvsarealerne beskyttes mod ødelæggende indgreb.

Horsens Museum har foretaget en overordnet screening af arealet. En egentlig arkivalsk kontrol udføres i forbindelse med eventuel videre planlægning. Byudviklingsområderne er ikke screenet for fredede og bevaringsværdige bygninger. Denne foretages i forbindelse med eventuel videre planlægning.

Horsens Museums vurdering er, at der ved anlægsarbejde inden for lokalplanområdet er risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder og anbefaler, at der forud for anlægsarbejder foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens §§ 25-27 for at afklare, om der befinder sig skjulte fortidsminder på stedet. På arealet ligger en stor sløjfet gravhøj, Kløvenhøj, i forbindelse med hvilken er gjort rige fund samt detektorfund/danefæ (160305-13).

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

Læs mere om museumsloven på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside www.slks.dk

Landskabsanalyse

I Landskabsanalyse, udarbejdet af Horsens Kommune, er arealet beliggende inden for Nim landbrugslandskab. Inden for landskabsområdet anbefales det, at byvækst begrænses til Nim. Her bør byvæksten ske mod nord og øst mellem byen og den skovklædte dalside i Hansted Ådal.

Byranden bør have en visuelt afdæmpet karakter, der markerer sig mindst muligt i udsigterne på tværs af landskabet.

Højt eller på anden måde markant byggeri bør begrænses og byranden bør være præget af byggeri i jordfarveskala.

Hvis der ønskes en grøn byrand, kan landskabets bevoksningsstruktur af fragmenterede hegn videreføres i eller i nærheden af byranden.

Forhold til kommuneplan 2021-33

Hovedstruktur

Arealet ligger inden for bymønstret og ligger i tilknytning til eksisterende byzone, og er sammenkoblet med byen mod vest ved Birgittelystvej. Arealet fremstår som en naturlig og visuelt velfungerende afslutning af Nim by. Det vurderes derfor, at arealudlægget er i overensstemmelse med det fælles hovedstrukturbillede.

Redegørelse for behov

Restrummeligheden i Nim, i gældende kommuneplan, er i april 2022 opgjort til 313 boliger – 279 åben-lav og 34 tæt-lav boliger.

Rummeligheden for arealet er beregnet til 6 åben-lav boliger.

Der er i perioden 2010 til 2022 opført 25 boliger i Nim, og befolkningen er fra 2010 til 2022 vokset fra 665 borgere til 705 borgere. Det svarer til en befolkningstilvækst på 6% på 12 år.

I Nim tages et større, ikke-byggemodnet, areal til boligformål ud af kommuneplanen, for at reducere restrummeligheden. Arealet har et omfang på 9,6 ha med plads til ca. 98 boligenheder.

Der er stadig en forholdsvis stor rummelighed inden for gældende kommuneplan og lokalplaner for Nim.

De nye arealudlæg er dog af et yderst beskedent omfang, taget de reducerede byggemuligheder i betragtning. I Nim udlægges der i alt 1,1 ha til byvækst, hvorimod der udtages 9,6 ha. Herudover er der fortsat behov for nye boligområder i Horsens Kommune samlet set. Der er ikke plads til, at væksten i fremtiden kun sker i og omkring Horsens by, hvorfor der er fokus på at udvikle lokalcenterbyerne, hvor der allerede er investeret i offentlige servicefunktioner og infrastruktur.

Se den samlede redegørelse for behov og reducere i restrummelighed under retningslinjer for byvækst.

Dagtilbud og skole

Der er umiddelbart ikke kapacitetsudfordringer i Nim.

Retningslinjer

Arealudlægget er i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2021-33. Se nedenstående redegørelse:

2.1 OVERORDNET TRAFIK

Byudvikling skal tilgodesee den eksisterende infrastruktur, så udviklingen sker på lokaliteter, hvor der er ledig kapacitet i kryds og vejnettet i øvrigt. Ellers tænkes byudviklingen sammen med nye investeringer i den overordnede infrastruktur.

Arealet forventes koblet på Møllegade eller Birgittelystvej, hvorfor der skal reserveres areal til veje og stier til og i området.

Der skal etableres fortov langs Birgittelystvej for at imødekomme udviklingen. Vejmatrixen har et fint udlæg og det

vurderes, at der kan etableres et fortov uden at skulle erhverve areal til det.

3.7. GEOLOGISKE BEVARINGSVÆRDIER

Hele arealet er udpeget som område af specifik geologisk bevaringsværdi. Lokaliteten Nim omfatter et område af den Østjyske Israndlinje, som aftegner sig ved tydelige randmorænebakker. Inden for området skal geologien tillægges stor vægt ved at undgå byggeri, anlægsarbejder, beplantning, med videre, som kan sløre landskabets dannelsesformer. Da der er et meget markant terræn skal det afklares, om området kan bebygges uden at det forringer oplevelsen af naturgeografien i området.

Det skal ved lokalplanlægning sikres, at de geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og landskabelige sammenhænge ikke forringes. Derved vil områderne beholde deres værdi for den landskabsgeologiske formidling og forskning.

5.3. KIRKEOMGIVELSER

Størstedelen af arealet er omfattet af fjernomgivelserne til Nim Kirke. En mindre del af arealet er ligeledes berørt af kirkens næromgivelser. Der skal tages stort hensyn til kirkeomgivelserne omkring Nim kirke, således, at der ved ny bebyggelse eller anden bebyggelsesmæssige forandringer tages hensyn til kirkernes samspil med byrummet og de omkringliggende bygninger. Inden for kirkeomgivelserne kan der kun opføres byggeri, ske terrænreguleringer, etableres beplantning og bygges tekniske anlæg osv., hvis det kan ske uden at hensynet til kirkernes landskabelige beliggenhed eller samspil med landsbymiljøet/bymiljøet tilsidesættes. Ved lokalplanlægning for området, skal byrandens have en visuelt afdæmpet karakter, som markerer sig mindst muligt i udsigterne på tværs af landskabet. Jf. landskabsanalysen bør højt eller på anden måde markant byggeri begrænses og byranden bør være præget af byggeri i jordfarveskala.

7.1. SÆRLIGT VÆRDIFULDE LANDBRUGSOMRÅDER

Arealet ligger i særligt værdifuldt landbrugsområde. Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder skal der vises tilbageholdenhed med at inddrage arealer til ikke jordbrugsmæssige formål som f.eks. byudvikling og tekniske anlæg.

Udpegningen reduceres ved inddragelse af arealet til byvækst. Se redegørelse og ændringer her.

8.1. KLIMATILPASNING

Det er en national interesse, at kommune- og lokalplaner hænger sammen med risikostyringsplanerne, som er udarbejdet med henblik på at nedbringe de potentielle negative følger af oversvømmelser for menneskers sundhed, miljø, kulturarv og økonomiske aktiviteter og/eller nedbringelse af sandsynligheden for oversvømmelse.

Store dele af arealet er i risiko for oversvømmelse fra nedbør. Det kuperede terræn gør, at der skal være særlig respekt for den naturlige strømning af vand på terræn. Lavninger skal opretholdes og friholdes for bebyggelse, men kan anvendes til vandhåndtering. Forholdene skal belyses i en evt. detailplanlægning for arealet.

8.5. GRUNDVAND

Arealet ligger inden for indvindingsopland til Nim Vandværk. Endvidere ligger arealet inden for et område, hvor

grundvandsressourcen vurderes at være sårbar, på grund af et begrænset lerdække over magasinet. Der er derfor udarbejdet en grundvandredegørelse.

Da det berørte område ikke vurderes som nitratfølsom og kun udgør en mindre del af udlægget (0,22 ha), vurderes det, at byudviklingen kan ske med en lav risiko for påvirkning af grundvandsressourcen. Der stilles derfor ikke særlige krav til den fysiske indretning af området. Dog stilles der krav til den fysiske indretning af et evt. regnvandsbassin. Ved placering af regnvandsbassin inden for den del af udlægget, som ligger inden for indvindingsoplandet til Nim Vandværk, stilles der krav om, at bassinet skal udformes med tæt membran, så nedsivning af vejvand/overfladevand ikke kan finde sted.

Se hele grundvandsredegørelsen her.

Opmærksomhedspunkter til detailplanlægning

Arealudlægget er jf. ovenstående redegørelse i overensstemmelse med landsplanlægningen og de statslige interesser, herunder regler om detailhandel, landskabshensyn og klimatilpasning, når der ved lokalplanlægning tages højde for nedenstående opmærksomhedspunkter:

Planforhold og landskab

- Byranden bør have en visuelt afdæmpet karakter, der markerer sig mindst muligt i udsigterne på tværs af landskabet.

Kulturarv og kulturmiljø

- Området ligger indenfor næromgivelser og kirkebyggelinje til Nim Kirke. Der skal tages stort hensyn til kirkeomgivelserne omkring Nim kirke, således at der ved ny bebyggelse eller anden bebyggelsesmæssige forandringer tages hensyn til kirkernes samspil med byrummet og de omkringliggende bygninger. Landsbyen skal fortsat have landsbykarakter og adskille sig fra byområder. I planlægningen og byggesagsbehandlingen skal der tages hensyn til landsbymiljøet, herunder de bevaringsværdige strukturer, bebyggelsesmæssige kvaliteter og særlige landskabstræk.

Klima

- Store dele af arealet er i risiko for oversvømmelse fra nedbør. Det kuperede terræn gør, at der skal være særlig respekt for den naturlige strømning af vand på terræn. Lavninger skal opretholdes og friholdes for bebyggelse, men kan anvendes til vandhåndtering. Forholdene skal belyses i en evt. detailplanlægning for arealet.

Spildevand

- Det skal undersøges nærmere, om regnvand kan nedsive, for at imødekomme et stigende behov for at håndtere vandet, hvor det falder.
- Der skal herudover reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Grundvand

- Ved placering af regnvandsbassin inden for den del af udlægget, som ligger inden for indvindingsoplandet til Nim Vandværk, stilles der krav om, at bassinet skal udformes med tæt membran, så nedsivning af vejvand/overfladevand ikke kan finde sted.

Infrastruktur

- Der skal etableres fortov langs Birgittelystvej for at imødekomme udviklingen. Vejmatrixen har et fint udlæg og det vurderes, at der kan etableres et fortov uden at skulle erhverve areal til det.

Museum

- Horsens Museums vurdering er, at der ved anlægsarbejde inden for lokalplanområdet er risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder og anbefaler, at der forud for anlægsarbejder foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens §§ 25-27 for at afklare, om der befinder sig skjulte fortidsminder på stedet. På arealet ligger en stor sløjfet gravhøj, Kløvenhøj, i forbindelse med hvilken er gjort rige fund samt detektorfund/danefæ (160305-13).

PRÆSTEVÆNGET, NIM

Redegørelse

Arealet ligger i byzone i tilknytning til den gamle præstegårdshave i den centrale del af Nim og fremstår som en naturlig og visuelt velfungerende afslutning af landsbyen.

Arealet har en størrelse på 0,1 ha og udlægges til boligformål. Der er fremsendt et konkret ønske, om at udvide eksisterende ramme 37B009 mod øst. Ramme 37B009 er udlagt til boligformål i form af tæt og lav boligbebyggelse og har et omfang på 0,3 ha.

Samlet set vil rammen få en størrelse på 0,4 ha, som er beregnet til at kunne indeholde 8 tæt-lav boliger.

Bebyggelsen i Nim har en generel åben og lav karakter og består hovedsagligt af bebyggelse i 1 til 1½ etage. Området omkring Præstegården fremstår grøn med en del gamle træer og beplantninger, som der skal tages hensyn til.

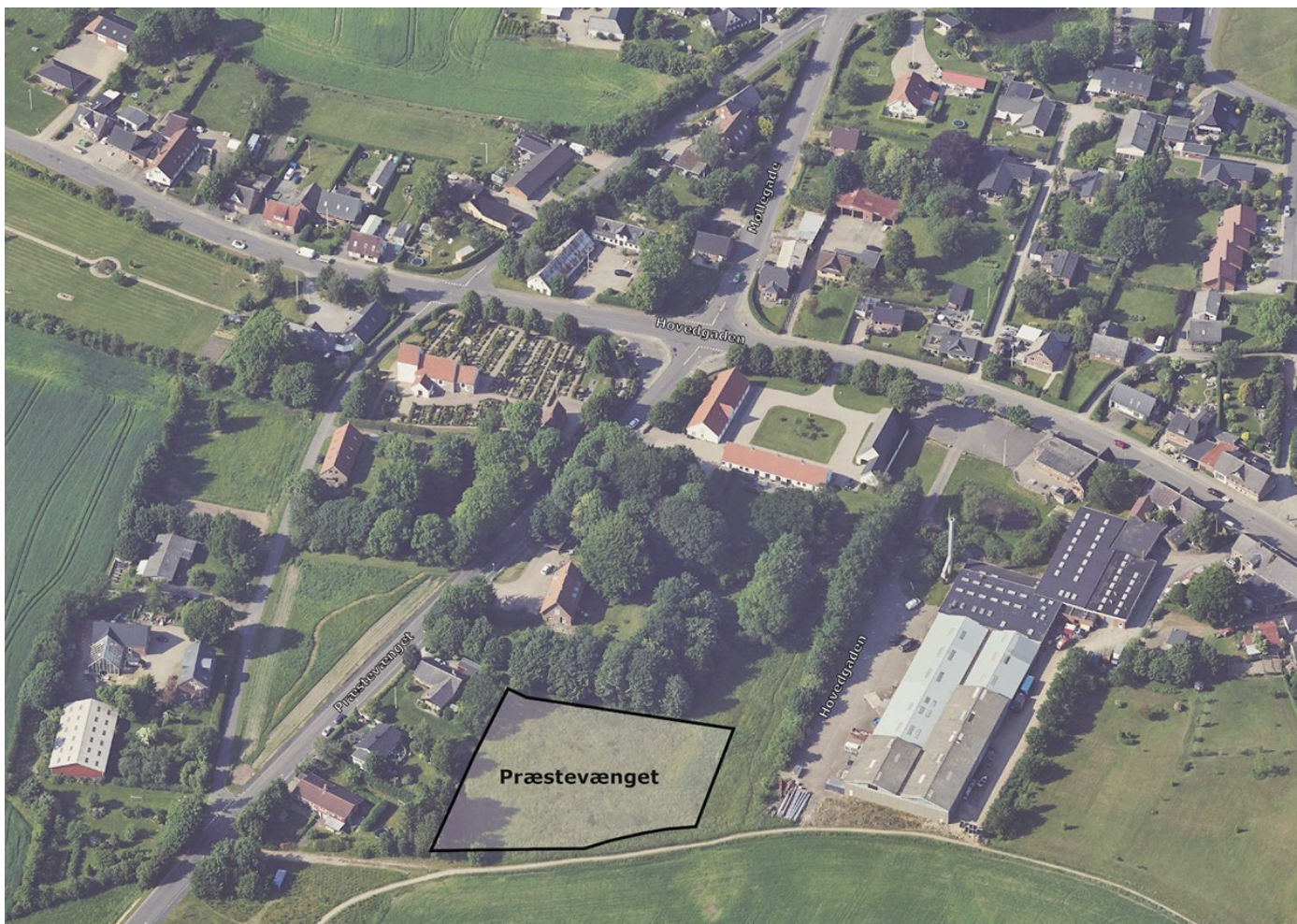
Byggeriet skal tilpasses området i skala og karakter. Udsigtskile fra Hovedgaden ned over marken syd for arealet skal friholdes. Det vil sige, at den østligste del af arealet skal friholdes for bebyggelse. Der sikres samtidig en visuel sammenhæng til præstegårdens have ved at bevare den resterende rekreative ramme.

Området ligger inden for næromgivelser og kirkebyggelinje til Nim Kirke. Der skal tages stort hensyn til kirkeomgivelserne omkring Nim kirke, således, at der ved ny bebyggelse eller anden bebyggelsesmæssige forandringer tages hensyn til kirkernes samspil med byrummet og de omkringliggende bygninger.

Øst for grunden ligger en større erhvervsbygning. Her har der tidligere været maskinværksted, men denne er i dag lukket. Ved at udlægge arealet til boligformål, kan anvendelsesmulighederne på naboejendom begrænses væsentligt.

Trafikken til og fra arealet skal ledes ud på Præstevænget, hvorfor en opgradering af sti, beliggende syd for arealet, er en forudsætning.

Udlægget er i overensstemmelse med hovedstrukturbilledet og fremstår som en naturlig afrunding Nim by.



Luftfoto af arealudlægget Præstevænget.





Udvidelse af ramme til boligformål 37B009

Arealet er omfattet af rammeområde 37RE01, der udlægger det til rekreative formål. Områdets anvendelse er fastlagt til grønt område og nærrekreative arealer og skal friholdes fra større bygningsanlæg.

Den rekreative ramme reduceres med 0,1 ha og eksisterende boligramme 37B009 udvides tilsvarende. Rammen får, efter udvidelse, en samlet størrelse på 04 ha. Ved bibeholdelse af den resterende rekreative ramme sikres udsigtskile fra Hovedgaden ned over marken syd for arealet skal friholdes. Det vil sige, at den østligste del af arealet friholdes for bebyggelse. Der sikres samtidig en visuel sammenhæng til præstegårdens have ved at bevare den resterende rekreative ramme.

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for område (%)	40 % for den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	7
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet



Billede af ny ramme til boligformål i den sydlige del af Nim.

Generelle anvendelsesbestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Inden for rammeområdet kan der etableres tæt-lav boliger, samt nærrecreative arealer og kollektive anlæg til området's forsyning.

Bebyggelsens omfang og udformning:

Området ligger inden for næromgivelser og kirkebyggelinje til Nim Kirke. Der skal tages stort hensyn til kirkeomgivelserne omkring Nim kirke, således at der ved ny bebyggelse eller anden bebyggelsesmæssige forandringer tages hensyn til kirkernes samspil med byrummet og de omkringliggende bygninger. Landsbyen skal fortsat have landsbykarakter og adskille sig fra byområder. I planlægningen og byggesagsbehandlingen skal der tages hensyn til landsbymiljøet, herunder de bevaringsværdige strukturer, bebyggelsesmæssige kvaliteter og særlige landskabstræk, hvorfor bygningshøjden maksimalt må være 7 meter.

Miljøforhold:

Området skal indrettes med hensyntagen til naturlige hovedstrømningslinjer og lavningsvolumen – særligt i forbindelse med indstrømmende ekstremregn fra nord langs den østlige afgræsning af området. Herudover skal der udvises forsigtighed og tages hensyn til beskyttelse af grundvandet i forbindelse med den fysiske indretning af

området.

Uddybende beskrivelse af infrastruktur:

Trafikken skal i fremtiden ledes ud på Præstevænget. Stien syd for arealet skal derfor opgraderes til en vej, hvilket samtidig kræver arealreservation til sikring af stiens udvidelse.

Der skal herudover reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Øvrige forhold:

Ved lokalplanlægning for området, skal byrandens have en visuelt afdæmpet karakter, som markerer sig mindst muligt i udsigterne på tværs af landskabet. Højt, eller på anden måde markant, byggeri skal begrænses og byranden skal være præget af byggeri i jordfarveskala.

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Ved kommuneplanlægning påser staten, at planlægningen ikke er i strid med væsentlige nationale interesser vedr. vækst og erhvervsudvikling, natur og miljøbeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse samt hensyn til nationale og regionale anlæg. Du kan se redegørelse for, at arealudlægget er i overensstemmelse hermed nedenfor.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Arealet ligger langt fra Natura 2000 områder, og anvendelse af arealet kan derfor ikke påvirke Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag. Arealet er udlagt i tæt græsdække, og det vurderes, at der ikke er potentielle yngle- og rasteområder for bilag IV arter fra den østjyske region i området.

Ved eventuel nedrivning af bygninger og fældning af træer, skal det konkret undersøges, om bygninger og træer udgør potentielle yngle- og rasteområder for arter af flagermus.

Spildevandplan

Arealet er ikke omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan. Før byggemodning skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der beskriver kloakeringsprincippet for området samt placering af regnvandsbassiner.

Separatkloakeres området, skal regnvand renses og forsinkes til naturlig afstrømning før det udledes til recipient. Bygherre skal afsætte areal til regnvandsbassin. Eksisterende udløbsledning fra området til recipient er muligvis for lille, hvorfor dette skal undersøges nærmere. Det forventes at kunne afhjælpes.

Ønskes projektområdet spildevandskloakeret med privat håndtering af regnvand, skal nedsivningsevnen i området undersøges, før der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen, så man med sikkerhed ved at regnvandet kan håndteres inden for projektområdet.

Kirkebyggelinje

Arealet ligger inden for byggelinje for Nim Kirke. Der kræves dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 19 til byggeri inden for kirkebyggelinjen, som overstiger 8,5 meter i højden. Da der i rammen fastsættes en maksimal bygningshøjde på 7 meter, vil den fremtidige bebyggelse være i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens bestemmelser om kirkebyggelinjer.

Museum

Horsens Museum har foretaget en overordnet screening af arealet. En egentlig arkivalisk kontrol udføres i forbindelse med eventuel videre planlægning. Byudviklingsområderne er ikke screenet for fredede og bevaringsværdige bygninger. Denne foretages i forbindelse med eventuel videre planlægning.

Horsens Museums vurdering er, at der ved anlægsarbejde inden for lokalplanområdet er risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder og anbefaler, at der forud for anlægsarbejder foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens §§ 25-27 for at afklare, om der befinder sig skjulte fortidsminder på stedet.

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

Læs mere om museumsloven på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside www.slks.dk

Landskabsanalyse

I Landskabsanalyse, udarbejdet af Horsens Kommune, er arealet beliggende inden for Nim landbrugslandskab.

Inden for landskabsområdet anbefales det, at byvækst begrænses til Nim. Her bør byvæksten ske mod nord og øst mellem byen og den skovklædte dalside i Hansted Ådal.

Byranden bør have en visuelt afdæmpet karakter, der markerer sig mindst muligt i udsigterne på tværs af landskabet. Højt eller på anden måde markant byggeri bør begrænses og byranden bør være præget af byggeri i jordfarveskala.

Hvis der ønskes en grøn byrand, kan landskabets bevoksningsstruktur af fragmenterede hegn videreføres i eller i nærheden af byranden.

Miljø

Øst for grunden ligger en større erhvervsbygning. Her har der tidligere været maskinværksted, men denne er i dag lukket. Etableringen af boliger kan have en indvirkning på, hvad der kan etableres i bygningerne. Miljøklassen for den tidligere virksomhed på adressen var miljøklasse 5.

Hovedstruktur

Arealet ligger i byzone, hvorfor bymønsteret fastholdes. Arealet fremstår som en naturlig og visuelt velfungerende afslutning af Nim. Det er dog under forudsætning af, at der ved lokalplanlægning tillægges et særligt fokus på, hvordan en øget påvirkning af trafikken kan håndteres og hvordan der kan sikres gode opholds- og friarealer, og hvordan ny bebyggelse kan tilpasse sig det bestående miljø.

Udlægget vil få indvirkning på Nims grønne strukturer, som reduceres til fordel for byfortætning, hvilket strider imod den politiske målsætning, om at sikre og fremme rekreative værdier. Nim fremstår dog, som en åben og grøn by, omgivet af landskab og natur, hvorfor den relativt beskedne reducere, ikke vil få væsentlig indflydelse på Nim som helhed.

Redegørelse for behov

Restrummeligheden i Nim, i gældende kommuneplan, er i april 2022 opgjort til 313 boliger – 279 åben-lav og 34 tæt-lav boliger.

Rummeligheden for udvidelsen af eksisterende ramme er beregnet til 2 tæt-lav boliger. Den samlede ramme kan indeholde ca. 8 tæt-lav boliger.

Der er i perioden 2010 til 2022 opført 25 boliger i Nim, og befolkningen er fra 2010 til 2022 vokset fra 665 borgere til 705 borgere. Det svarer til en befolkningstilvækst på 6% på 12 år.

I Nim tages et større ikke-byggemodnet areal til boligformål ud af kommuneplanen, for at reducere restrummeligheden. Arealet har et omfang på 9,6 ha med plads til ca. 98 boligenheder.

Der er stadig en forholdsvis stor rummelighed inden for gældende kommuneplan og lokalplaner for Nim.

De nye arealudlæg er dog af et yderst beskedent omfang taget de reducerede byggemuligheder i betragtning. I Nim udlægges der i alt 1,1 ha til byvækst, hvorimod der udtages 9,6 ha. Herudover er der fortsat behov for nye boligområder i Horsens Kommune samlet set. Der er ikke plads til, at væksten i fremtiden kun sker i og omkring Horsens by, hvorfor der er fokus på at udvikle lokalcenterbyerne, hvor der allerede er investeret i offentlige servicefunktioner og infrastruktur.

Se den samlede redegørelse for behov under retningslinjer for byvækst.

Dagtilbud og skole

Der er umiddelbart ikke kapacitetsudfordringer i Nim.

Retningslinjer

Arealudlægget er i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2021-33. Se nedenstående redegørelse:

2.1 OVERORDNET TRAFIK

Byudvikling skal tilgodese den eksisterende infrastruktur, så udviklingen sker på lokaliteter, hvor der er ledig kapacitet

i kryds og vejnettet i øvrigt. Ellers tænkes byudviklingen sammen med nye investeringer i den overordnede infrastruktur.

Trafikken skal i fremtiden ledes ud på Præstevænget. Stien syd for arealet skal derfor opgraderes til en vej, hvilket samtidig kræver arealreservation til sikring af stiens udvidelse.

Ved lokalplanlægning skal det overvejes at opgradere stier i området til en fastbelægning, så der skabes en bedre forbindelse til den østlige del af byen for de lette trafikanter.

3.6 STØRRE GEOLOGISK RAMMEOMRÅDE

Hele arealet ligger inden for det større geologiske rammeområde Det Midtjyske Søhøjland. Inden for rammeområderne skal landskabshensyn tillægges stor vægt. Byggeri og anlæg skal derfor placeres og udformes under hensyntagen til landskabets geologiske kvaliteter. Det skal ved lokalplanlægning sikres, at de geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og landskabelige sammenhænge, ikke forringes. Derved vil områderne beholde deres værdi for den landskabsgeologiske formidling og forskning.

4.3. KIRKEOMGIVELSER

Det er en national interesse, at de kulturhistoriske og bygningsmæssige bevaringsværdier med deres særlige karakter og betydning opretholdes.

Arealet ligger i næromgivelse til Nim Kirke. Inden for kirkeomgivelserne kan der kun opføres byggeri, ske terrænreguleringer, etableres beplantning og bygges tekniske anlæg osv., hvis det kan ske uden at hensynet til kirkernes landskabelige beliggenhed eller samspil med landsbymiljøet/bymiljøet tilsidesættes. Ved lokalplanlægning skal der fastsættes bestemmelser, som sikrer kirkeomgivelserne omkring Nim kirke således, at der ved ny bebyggelse eller anden bebyggelsesmæssige forandringer tages hensyn til kirkernes samspil med byrummet og de omkringliggende bygninger.

8.5. GRUNDEVAND

Arealet ligger inden for indvindingsopland til Nim Vandværk. Endvidere ligger arealet inden for et område, hvor grundvandsressourcen vurderes at være sårbar, på grund af et begrænset lerdække over magasinet. Der er derfor udarbejdet en grundvandredegørelse.

Ud fra grundvandredegørelsen vurderes det, at boligudlægget kan foretages med en lav risiko for forurening af Nim Vandværks grundvandsressource. Da grundvandsressourcen under udlægget vurderes som nitratfølsomt, er det vurderet, at byudviklingen skal foregå så hensynsfuldt som muligt, så risikoen for forurening af grundvandsressourcen begrænses bedst muligt. Ved lokalplanlægning skal der derfor udvises forsigtighed og tages hensyn til beskyttelse af grundvandet i forbindelse med den fysiske indretning af området.

Se hele grundvandredegørelsen her.

Opmærksomhedspunkter til detailplanlægning

Arealudlægget er jf. ovenstående redegørelse i overensstemmelse med landsplanlægningen og de statslige

interesser, herunder regler om detailhandel, landskabshensyn og klimatilpasning, når der ved lokalplanlægning tages højde for nedenstående opmærksomhedspunkter:

Planforhold og landskab

- Ved lokalplanlægning for området, skal byrandens have en visuelt afdæmpet karakter, som markerer sig mindst muligt i udsigterne på tværs af landskabet. Højt, eller på anden måde markant, byggeri skal begrænses og byranden skal være præget af byggeri i jordfarveskala.

Kulturarv og Kulturmiljø

- Området ligger inden for næromgivelser og kirkebyggelinje til Nim Kirke. Der skal tages stort hensyn til kirkeomgivelserne omkring Nim kirke, således at der ved ny bebyggelse eller anden bebyggelsesmæssige forandringer tages hensyn til kirkernes samspil med byrummet og de omkringliggende bygninger. Landsbyen skal fortsat have landsbykarakter og adskille sig fra byområder. I planlægningen og byggesagsbehandlingen skal der tages hensyn til landsbymiljøet, herunder de bevaringsværdige strukturer, bebyggelsesmæssige kvaliteter og særlige landskabstræk.

Klima

- Området skal indrettes med hensyntagen til naturlige hovedstrømningslinjer og lavningsvolumen – særligt i forbindelse med indstrømmende ekstremregn fra nord langs den østlige afgrænsning af området. Herudover skal der udvises forsigtighed og tages hensyn til beskyttelse af grundvandet i forbindelse med den fysiske indretning af området

Spildevand

- Arealet er ikke omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan. Før byggemodning skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der beskriver kloakeringsprincippet for området samt placering af regnvandsbassiner.

Grundvand

- Ved lokalplanlægning skal der udvises forsigtighed og tages hensyn til beskyttelse af grundvandet i forbindelse med den fysiske indretning af området.

Infrastruktur

- Trafikken skal i fremtiden ledes ud på Præstevænget. Stien syd for arealet skal derfor opgraderes til en vej, hvilket samtidig kræver arealreservation til sikring af stiens udvidelse.
- Ved lokalplanlægning skal det overvejes at opgradere stier i området til en fastbelægning, så der skabes en bedre forbindelse til den østlige del af byen for de lette trafikanter.

Museum

- Horsens Museums vurdering er, at der ved anlægsarbejde inden for lokalplanområdet er risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder og anbefaler, at der forud for anlægsarbejder foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens §§ 25-27 for at afklare, om der befinder sig skjulte fortidsminder på stedet.

NØRRESTRAND

Redegørelse

Arealet ligger umiddelbart nord for naturområdet Nørrestrand nord for Horsens og har en størrelse på 270 ha. Området er omfattet af Natur- og byudviklingsplanen for Nørrestrand og er højt prioriteret politisk som en ny bydel, der skal sikre den langsigtede vækst og boligudviklingsmuligheder i det nordlige Horsens mange år frem.

Udviklingsplanen for Nørrestrand blev politisk besluttet i 2018. Du kan læse hele udviklingsplanen her.

Arealet udlægges til boligformål, offentlige formål, blandet bolig og erhverv, samt rekreative formål. Det er estimeret, at der kan opføres ca. 2030 boliger inden for arealet.

Horsens Kommune har oplevet en stor befolkningstilvækst, som har resulteret i et tilsvarende stort behov for nye boliger. Der er ikke plads til, at væksten i fremtiden kun sker i og omkring Horsens by, hvorfor der bl.a. er fokus på at udvikle lokalcenterbyerne, hvor der allerede er investeret i offentlige servicefunktioner og infrastruktur. Det er dog ikke nok til at dække det massive behov for nye boliger, hvorfor der i stedet udvikles en ny bydel, som ligeledes kan dække den tilsvarende store efterspørgsel på offentlig service.

Med udlægget sikres en sammenhængende planlægning for en ny bydel i Horsens, hvor der kan opnås en effektiv udnyttelse af de investeringer, der foretages i infrastruktur herunder f.eks. veje, ledningsanlæg og offentlig service. Til sammenligning vil de eksisterende vejnet i lokalcenterbyerne og hovedbyerne i kommunen skulle opgraderes, hvis alt væksten centrerer omkring allerede eksisterende byer og bydele.

Selvom udviklingen af Nørrestrand forudsætter offentlige investeringer, vil bydelen mod vest grænse op til eksisterende byzone langs Højbovej, hvor der allerede er bygget ca. 500 boliger inden for lokalplan 2016-14 boliger og dagligvarebutik, Egebjergvej, Nørrestrand, Horsens.

Hertil er der etableret et nyt signalreguleret kryds, samt en ny vejforbindelse Nørrestrands Allé fra Egebjergvej, som fordeler trafikken og forsyner området. Hensigten er, at vejen Nørrestrands Allé skal forlænges videre mod øst ind i området, og være med til at forsyne arealet trafikalt. Den nye bydel vil altså kunne serviceres af allerede foretagende offentlige investeringer.

Ca. halvdelen af det samlede areal ligger inden for kystnærhedszonen og grænser delvist op til større sammenhængende landskaber, bevaringsværdigt landskab samt en landskabsfredning.

Tematillæg for Byudvikling til Horsens Kommuneplan 2021-2033 indeholder en særlig planlægningsmæssig begrundelse for arealudlæggets kystnær lokalisering, frem for at afvente ansøgning, om at få arealet med som udviklingsområde i et landsplandirektiv. Heri redegøres for påvirkningen af kystlandskabet. Se den *særlige planlægningsmæssige begrundelse* for kystnær lokalisering under retningslinjer Byudvikling og Kystnærhedszone.

Arealet berører udpegninger i Grønt Danmarkskort, som i Kommuneplan 2021-2033 består af områder med særlige

naturbeskyttelsesinteresser/potentielle naturbeskyttelsesinteresser og økologiske forbindelser/potentielle økologiske forbindelser. Områder inden for Grønt Danmarkskort skal friholdes for byvækst, veje, og andre tekniske anlæg mv., der kan forringe naturindholdet, levesteder og spredningsveje for vilde planter og dyr. Derfor udlægges arealudpegningerne til rekreative områder, som led i at skabe en bydel med naturen som bærende element. Samtidig transformeres store arealer fra landbrugsjord til grønne korridorer og naturudvikling.

Det er derfor en forudsætning, at naturinteresserne i området skal tilgodeses. Arealudlægget skal være medvirkende til, at eksisterende natur forbedres og udvikles. F.eks. skal lavbundsarealer genoprettes og kan potentielt benyttes til håndtering af overfladevand, så der skabes et bedre grundlag for at øge biodiversiteten i hele området. Samtidig udvides offentlighedens adgang til området.

Planlægningen indeholder en rækkefølgeplan, så områderne lokalplanlægges indefra og ud. I den forbindelse skal der lægges vægt at tage særligt hånd om både de landskabelige og naturmæssige interesser på arealet, ligesom der vil blive udlagt nye naturarealer.

En del af arealet ligger i dag inden for en beregnet lugtgeneafstand fra to forskellige husdyrbrug. De påvirker forskellige dele af området, og er begge placeret på Nordre Strandvej. Det er en afgørende forudsætning for lokalplanlægning af arealerne i fremtidig byzone, at husdyrbrugene ophører inden planen gennemføres, idet kommunen ikke må lokalplanlægge for boliger, som kan blive påvirket med generende lugt. Alternativt skal det kunne sandsynliggøres, at lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

Omvendt vil arealudlægget begrænse husdyrbrugenes mulighed for at udvide eller ændre produktionen, jf. Husdyrbruglovens § 6 stk. 1.

Natur- og udviklingsplanen for Nørrestrand kan potentielt bidrage til opfyldelse af Byrådets Klimaplan 2022-2026, vedrørende tiltag om Bæredygtig levevis. Heraf fremgår det, at der udpeges en bæredygtig bydel, som skal fungere som inspiration til andre bydele gennem fx varmeforsyning, fælles mobilitetsløsninger i samarbejde med borgere, motivering/nudging til brug af eksisterende offentlig transport og øget cyklisme. Se det samlede klimakatalog her.



Luftfoto af arealudlægget ved Nørrestrand.



Udpegninger i Grønt Danmarkskort og områdets placering.

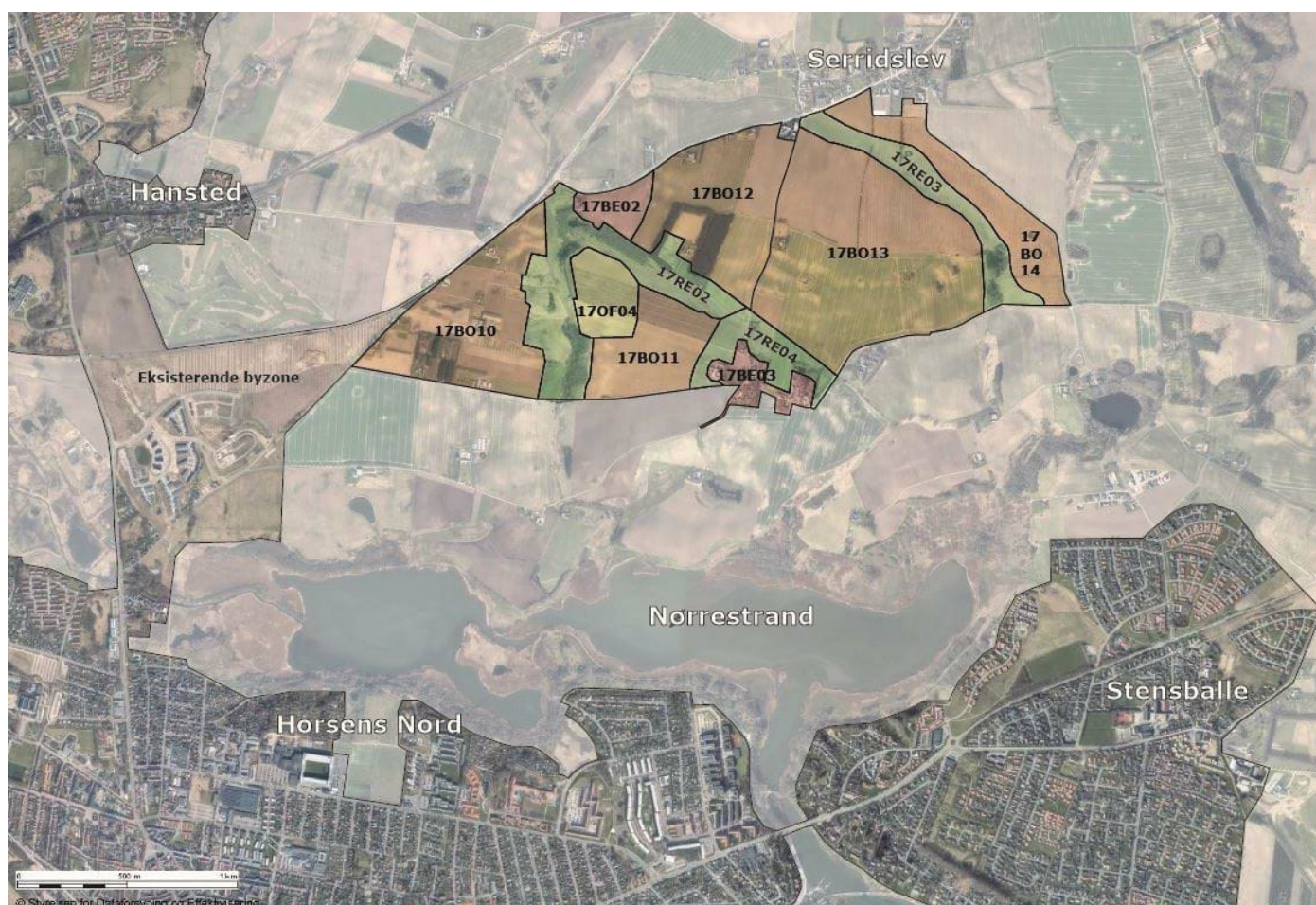


Kortet viser støjbelastede arealer og den beregnede lugt afstand fra to husdyrbrug, som begge er placeret på Nordre Strandvej. Det er en afgørende forudsætning, at denne ophører, før der kan udarbejdes lokalplan for området.



Placering af nordlig vejforbindelse i Horsens Kommunes trafikplan – Trafik 2030. Den endelige stillingetagen til den fremtidige vejføring pågår og skal indarbejdes i detailplanlægningen.





Rammer

Der oprettes 12 nye rammer inden for arealet. 17BO10, 17BO11, 17BO12, 17BO13 og 17BO14 udlægges til boligformål, 17BE02 og 17BE03 udlægges til bolig og erhverv, 17RE02, 17RE03, 17RE04 og 17RE05 til rekreative formål og 17OF04 til offentlige formål.

Ramme til boligformål 17BO10

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for område (%)	60 % for området som hele
Max. antal etager	4
Max. højde (m)	14
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet



Generelle anvendelsesbestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Inden for rammen kan etableres etageboliger, men der er også mulighed for enkelte tæt-lav boliger. Inden for området kan der også etableres nærrekreative arealer og kollektive

anlæg til områdets forsyning.

Området må ikke udnyttes før rammeområde 17B002, 17BE01, 17B004, 17B005, 17B008, 17B009, 17OF03 er udnyttet.

Bebyggelsens omfang og udformning:

Maksimal bebyggelsesprocent er 60 for området som hele. Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse, må dog kun være 40 for den enkelte grund.

Ved lokalplanlægning for området skal det sikres at bebyggelsen passes ind i landskabet. Bebyggelsen kan i den nordlige del opføres i op til 4 etager og gradueres ned i højden mod landskabsfredningen i syd. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand.

Miljøforhold:

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

En del af arealet ligger i dag inden for en beregnet lugtgeneafstand fra et forskellige husdyrbrug. Det er en afgørende forudsætning for lokalplanlægning af arealet, at husdyrbrugene ophører inden planen gennemføres, idet kommunen ikke må lokalplanlægge for boliger, som kan blive påvirket med generende lugt. Alternativt skal der fremlægges en lugtberegning som er i overensstemmelse med reglerne i husdyrbrugloven. Beregningen skal sandsynliggøre, at boligområdet ikke vil påvirkes af lugt fra husdyrbruget, som overskrider husdyrbruglovens beskyttelsesniveau for lugt.

Uddybende beskrivelse af infrastruktur

Der skal reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Øvrige forhold:

Ved lokalplanlægning for området skal der tages hensyn til markante udsigter og kig i landskabet ved etablering af bebyggelse. Højt eller markant byggeri i eller omkring byranden kan påvirke landskabet visuelt. Jf. landskabsanalysen bør byranden generelt bearbejdes, så bebyggelse holdes i dæmpede farver, der møder landskabet med en delvis grøn karakter.

Ramme til boligformål 17B011

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse, Offentlige formål, herunder plejecenter, daginstitutionen, fritidsanlæg i form af sports- og idrætsfaciliteter.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for område (%)	40 % for den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8,5
Min. tilladte miljøklasse	1

Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet



Generelle anvendelsesbestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Inden for rammen kan der etableres tæt-lav boliger som fremherskende typologi, men der er også mulighed for enkelte åben-lav boliger. Samtidig kan rammen anvendes til offentlige formål herunder plejecenter, daginstitutionen, fritidsanlæg i form af sports- og idrætsfaciliteter. Inden for området kan der også etableres nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.

Området må ikke udnyttes før rammeområde 17BO10 og 17OF04 er udnyttet.

Bebyggelsens omfang og udformning:

Maksimal bebyggelsesprocent er 40 for den enkelte grund. Bebyggelsesprocenten for arealer til åben-lav boligbebyggelse, må dog kun være 30 for den enkelte grund.

Ved lokalplanlægning for området skal det sikres der tages hensyn til kulturmiljøet omkring Nebel og at bebyggelsen

passes ind i landskabet med grønne kiler mod Nørrestrand. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand.

Miljøforhold:

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

En del af arealet ligger i dag inden for en beregnet lugtgeneafstand fra et husdyrbrug. Det er en afgørende forudsætning for lokalplanlægning af arealet, at husdyrbrugene ophører inden planen gennemføres, idet kommunen ikke må lokalplanlægge for boliger, som kan blive påvirket med generende lugt. Alternativt skal der fremlægges en lugtberegning som er i overensstemmelse med reglerne i husdyrbrugloven. Beregningen skal sandsynliggøre, at boligområdet ikke vil påvirkes af lugt fra husdyrbruget, som overskrider husdyrbruglovens beskyttelsesniveau for lugt.

Uddybende beskrivelse af infrastruktur

Der skal reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Øvrige forhold:

Ved lokalplanlægning for området skal der tages hensyn til markante udsigter og kig i landskabet ved etablering af bebyggelse. Højt eller markant byggeri i eller omkring byranden kan påvirke dallandskabet visuelt. Jf. landskabsanalysen bør byranden generelt bearbejdes, så bebyggelse holdes i dæmpede farver, der møder landskabet med en delvis grøn karakter.

Ramme til boligformål 17B012

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for område (%)	60 % for området som hele
Max. antal etager	3
Max. højde (m)	12
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet



Generelle anvendelsesbestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Inden for rammen kan der etableres etageboliger og tæt-lav boliger som fremherskende typologi, men der er også mulighed for enkelte åben-lav boliger. Inden for området kan der også etableres nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.

Området må ikke udnyttes før rammeområde 17BO11 er udnyttet.

Bebyggelsens omfang og udformning:

Maksimal bebyggelsesprocent er 60 for området som hele. Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse, må dog kun være 40 for den enkelte grund. For åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten maks. være 30 for den enkelte grund.

Ved lokalplanlægning for området skal det sikres at bebyggelsen opføres under hensyn til fjernomgivelserne fra Serridslev Kirke og områdets eksisterende skala. Ny bebyggelse skal passes ind i landskabet med en graduering i højden i det skrående terræn mod vest og syd. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand.

Miljøforhold:

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

En del af arealet ligger i dag inden for en beregnet lugtgeneafstand fra et husdyrbrug. Det er en afgørende forudsætning for lokalplanlægning af arealet, at husdyrbrugene ophører inden planen gennemføres, idet kommunen ikke må lokalplanlægge for boliger, som kan blive påvirket med generende lugt. Alternativt skal der fremlægges en lugtberegning som er i overensstemmelse med reglerne i husdyrbrugloven. Beregningen skal sandsynliggøre, at boligområdet ikke vil påvirkes af lugt fra husdyrbruget, som overskrider husdyrbruglovens beskyttelsesniveau for lugt.

Uddybende beskrivelse af infrastruktur

Der skal reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Øvrige forhold:

Ved lokalplanlægning for området skal der tages hensyn til markante udsigter og kig i landskabet ved etablering af bebyggelse. Højt eller markant byggeri i eller omkring byranden kan påvirke landskabet visuelt. Jf. landskabsanalysen bør byranden generelt bearbejdes, så bebyggelse holdes i dæmpede farver, der møder landskabet med en delvis grøn karakter.

Ramme til boligformål 17B013

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse og Åben-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for område (%)	60 % for området som hele
Max. antal etager	3
Max. højde (m)	12
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet



Generelle anvendelsesbestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Inden for rammen kan der etableres etageboliger og tæt-lav boliger som fremherskende typologi, men der er også mulighed for mindre områder med åben-lav boliger. Inden for området kan der også etableres nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.

Området må ikke udnyttes før rammeområde 17BO12 er udnyttet.

Bebyggelsens omfang og udformning:

Maksimal bebyggelsesprocent er 60 for området som hele. Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse, må dog kun være 40 for den enkelte grund. For åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten maks. være 30 for den enkelte grund.

Ved lokalplanlægning for området skal det sikres at bebyggelsen opføres under hensyn til fjernomgivelserne fra Serridslev Kirke og områdets eksisterende skala. Ny bebyggelse skal passes ind i landskabet med en graduering i højden i det skrående terræn mod øst og syd. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand.

Miljøforhold:

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

En del af arealet ligger i dag inden for en beregnet lugtgeneafstand fra et husdyrbrug. Det er en afgørende forudsætning for lokalplanlægning af arealet, at husdyrbrugene ophører inden planen gennemføres, idet kommunen ikke må lokalplanlægge for boliger, som kan blive påvirket med generende lugt. Alternativt skal der fremlægges en lugtberegning som er i overensstemmelse med reglerne i husdyrbrugloven. Beregningen skal sandsynliggøre, at boligområdet ikke vil påvirkes af lugt fra husdyrbruget, som overskrider husdyrbruglovens beskyttelsesniveau for lugt.

Uddybende beskrivelse af infrastruktur

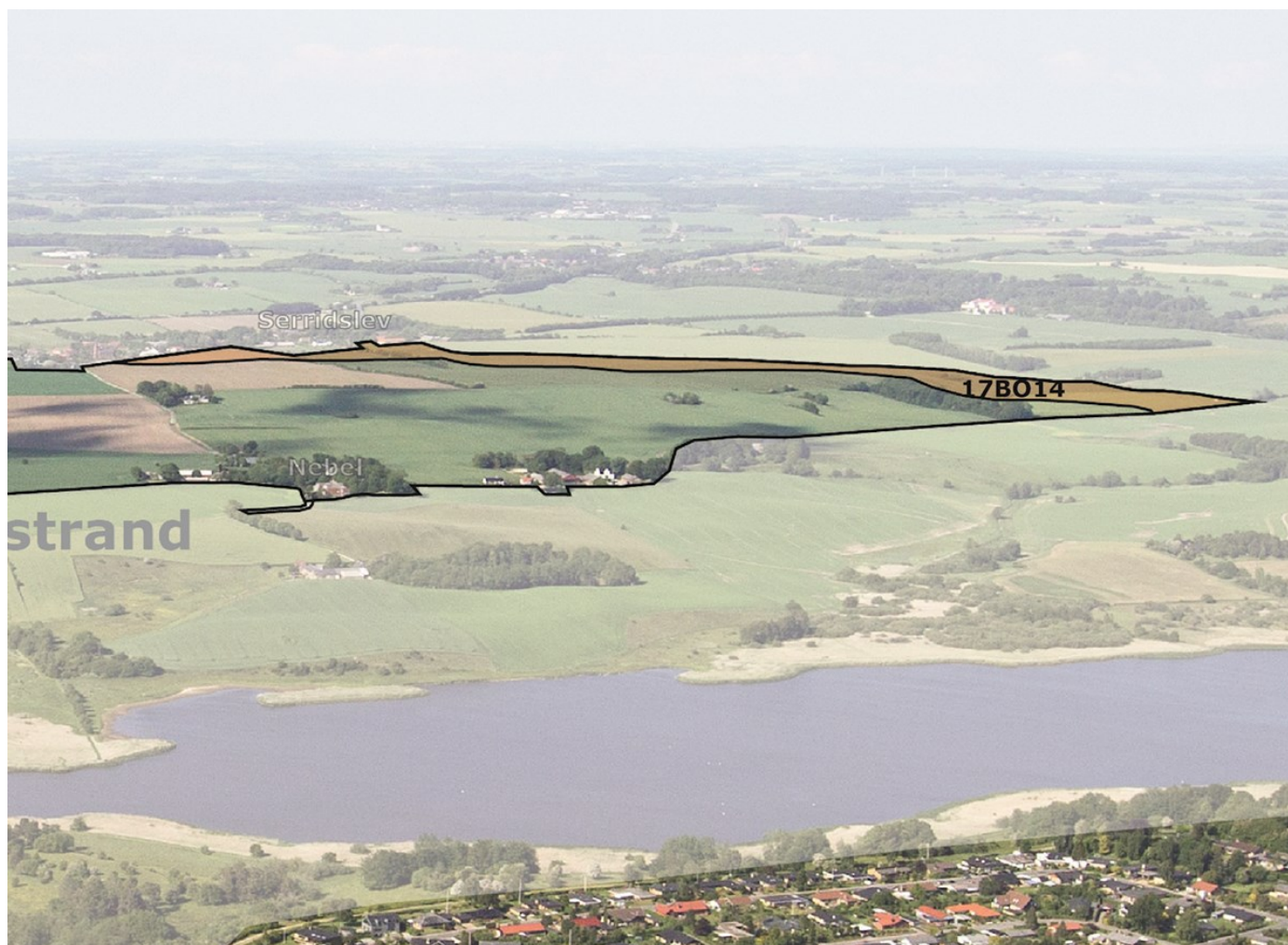
Der skal reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Øvrige forhold:

Ved lokalplanlægning for området skal der tages hensyn til markante udsigter og kig i landskabet ved etablering af bebyggelse. Højt eller markant byggeri i eller omkring byranden kan påvirke landskabet visuelt. Jf. landskabsanalysen bør byranden generelt bearbejdes, så bebyggelse holdes i dæmpede farver, der møder landskabet med en delvis grøn karakter.

Ramme til boligformål 17B014

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse og Åben-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for område (%)	40 % for den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8,5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet



Generelle anvendelsesbestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Inden for rammen kan der etableres tæt-lav boliger som fremherskende typologi, men der er også mulighed for enkelte åben-lav boliger. Inden for området kan der også etableres nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.

Området må ikke udnyttes før rammeområde 17BO13 og 17RE04 er udnyttet.

Bebyggelsens omfang og udformning:

Maksimal bebyggelsesprocent er 40 for den enkelte grund. Bebyggelsesprocenten for arealer til åben-lav boligbebyggelse, må dog kun være 30 for den enkelte grund.

Ved lokalplanlægning for området skal det sikres at bebyggelsen opføres under hensyn til fjernomgivelserne fra Serridslev Kirke og områdets eksisterende skala. Ny bebyggelse skal passes ind i landskabet med en graduering i højden i det skrående terræn mod øst og syd. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand.

Miljøforhold:

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Uddybende beskrivelse af infrastruktur

Der skal reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det uledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Øvrige forhold:

Ved lokalplanlægning for området skal der tages hensyn til markante udsigter og kig i landskabet ved etablering af bebyggelse. Højt eller markant byggeri i eller omkring byranden kan påvirke landskabet visuelt. Jf. landskabsanalysen bør byranden generelt bearbejdes, så bebyggelse holdes i dæmpede farver, der møder landskabet med en delvis grøn karakter.

Ramme til blandet bolig og erhverv 17BE02

Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv, boligformål, Offentlige formål, herunder plejecenter, Døgn- og daginstitutioner, kulturelle institutioner, sports- og idrætsanlæg.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for område (%)	60 % for området som hele
Max. antal etager	3
Max. højde (m)	12
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet



Generelle anvendelsesbestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til kontor- og serviceerhverv, herunder liberale erhverv og administration med mere, boligformål i form af etageboliger og tæt-lav boliger samt tilhørende kollektive anlæg. Samtidig kan ramme anvendes til offentlige formål, herunder plejecenter, Døgn- og daginstitutioner, kulturelle institutioner, fritidsanlæg.

Området må ikke udnyttes før rammeområde 17BO10 og 17RE02 er udnyttet.

Bebyggelsens omfang og udformning:

Ved lokalplanlægning for området skal det sikres at bebyggelsen opføres under hensyn til nærheden til landsbyen Serridslev og området eksisterende skala. Ny bebyggelse skal passes ind i landskabet med en graduering i højden i det skrående terræn mod øst og syd. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand.

Uddybende beskrivelse af infrastruktur

Der skal reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Miljøforhold:

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Ramme til blandet bolig og erhverv 17BE03

Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse, landsbyområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. bebyggelsesprocent for område (%)	30 % for den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8,5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Generelle anvendelsesbestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til landsbybebyggelse herunder lettere erhverv, boligformål i form af åben-lav

boliger og tæt-lav boliger med tilhørende kollektive anlæg. Inden for rammen kan der etableres åben-lav boligbebyggelse som fremherskende typologi, men der er også mulighed for enkelte tæt-lav boliger.

Specifikke anvendelsesbestemmelser:

Maksimal bebyggelsesprocent er 30 for den enkelte grund. Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse, må dog være 40 for den enkelte grund.

Bebyggelsens omfang og udformning:

Landsbyen skal fortsat have landsbykarakter og adskille sig fra byområder. I planlægningen og byggesagsbehandlingen skal der tages hensyn til landsbymiljøet, herunder de bevaringsværdige strukturer, bebyggelsesmæssige kvaliteter og særlige landskabstræk. Kirker samt siloer, skorstene og lignende anlæg, der er nødvendig for landbrugs- og erhvervmæssig drift og som i øvrigt kan tilpasses i landsbyen, kan være højere end 8,5 m.

Miljøforhold:

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Inden for rammeområdet, er der placeret et husdyrbrug. Det er en afgørende forudsætning for lokalplanlægning af arealet, at husdyrbruget ophører inden planen gennemføres, idet kommunen ikke må lokalplanlægge for boliger, som kan blive påvirket med generende lugt. Alternativt skal lokalplanen indeholde et specifikt delområde, som udlægger ejendommen, hvor husdyrbruget er placeret, til fortsat anvendelse til jordbrugserhverv.

Uddybende beskrivelse af infrastruktur

Der skal reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udløses til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Uddybende beskrivelse af zonerforhold:

Rammen fastholdes i landzone, så landsbyen Nebel, med tilstødende jorde, bevarer sin landsbykarakter.

Øvrige forhold:

De bevaringsværdige bygninger, som er omfattet af rammen for Nebel landsby, skal i videst muligt omfang, sikres bevaret ved udarbejdelse af bevarende lokalplan.

Ramme til offentlige formål 17OF04

Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitution, daginstitution, døgninstitution, sports- og idrætsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for område (%)	60 % for området som hele

Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8,5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet



Generelle anvendelsesbestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål. Inden for området kan der etableres dag- og døgninstitutioner, uddannelses-, sundheds-, kulturelle-, administrative- samt sociale formål, ældreboliger samt foreningsaktiviteter. Området må ikke udnyttes før rammeområde 17B010, 17BE02 (for hvad angår infrastruktur) og 17RE02 er udnyttet.

Bebyggelsens omfang og udformning:

Ved lokalplanlægning for området skal det sikres at bebyggelsen passes ind i landskabet med en graduering i højden i det skrående terræn mod syd. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand.

En del af arealet ligger i dag inden for en beregnet lugtgeneafstand fra et husdyrbrug. Det er en afgørende forudsætning for lokalplanlægning af arealet, at husdyrbrugene ophører inden planen gennemføres, idet kommunen ikke må lokalplanlægge for offentlige formål, som kan blive påvirket med generende lugt. Alternativt skal der fremlægges en lugtberegning som er i overensstemmelse med reglerne i husdyrbrugloven. Beregningen skal sandsynliggøre, at boligområdet ikke vil påvirkes af lugt fra husdyrbruget, som overskrider husdyrbruglovens beskyttelsesniveau for lugt.

Uddybende beskrivelse af infrastruktur

Der skal reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Miljøforhold:

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Rekreativ ramme 17RE02

Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område, Naturområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for område (%)	5
Max. antal etager	1
Max. højde (m)	5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet



Generelle anvendelsesbestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til grønt område, naturområde og nærrekreative arealer. Området kan anvendes til håndtering af regnvand. Området skal friholdes for bygningsanlæg.

Bebyggelsens omfang og udformning:

Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan inden for området dog etableres mindre bygninger eller anlæg til områdets drift eller rekreative formål, herunder en broforbindelse for bløde trafikanter over Fiskebæk, fugletårne, borde, bænke og andre mindre faciliteter til rekreative formål. Undtaget er områder udpeget til lavbundsarealer, der kan genoprettes, som skal friholdes for mindre bygninger og anlæg. Der kan ikke etableres nye boliger i området, men eksisterende ejendomme inden for området kan udvides og ombygges med en bebyggelsesprocent på 30 og en bygningshøjde på 8,5.

Miljøforhold:

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Øvrige forhold:

Området fastholdes som bynært naturområde. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af

regnvand, samt indsigtskiler til Horsens by.

Rekreativ ramme 17RE03

Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område, Naturområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for område (%)	5
Max. antal etager	1
Max. højde (m)	5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet



Generelle anvendelsesbestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til grønt område, naturområde og nærrekreative arealer. Området kan anvendes til håndtering af regnvand. Området skal friholdes for bygningsanlæg.

Bebyggelsens omfang og udformning:

Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan inden for området dog etableres mindre anlæg til områdets drift eller rekreative formål, herunder borde, bænke og andre mindre faciliteter til rekreative formål.

Miljøforhold:

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Øvrige forhold:

Området fastholdes som bynært naturområde. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand, samt indsigtsskiler til Horsens by.

Rekreativ ramme 17RE04

Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område, Naturområde, Landområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. bebyggelsesprocent for område (%)	5
Max. antal etager	1
Max. højde (m)	5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet



Generelle anvendelsesbestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til grønt område, landområde, naturområde og nærrekreative arealer. Området kan anvendes til håndtering af regnvand. Området skal friholdes for bygningsanlæg.

Bebyggelsens omfang og udformning:

Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan inden for området dog etableres mindre anlæg til områdets drift eller rekreative formål, herunder borde, bænke og andre mindre faciliteter til rekreative formål.

Miljøforhold:

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Uddybende beskrivelse af zoneforhold:

Rammen fastholdes i landzone, så landsbyen Nebel, med tilstødende jorde, bevarer sin landsbykarakter.

Øvrige forhold:

Området fastholdes som bynært naturområde. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand, samt indsigtskiler til Horsens by.

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Ved kommuneplanlægning påser staten, at planlægningen ikke er i strid med væsentlige nationale interesser vedr. vækst og erhvervsudvikling, natur og miljøbeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse samt hensyn til nationale og regionale anlæg. Du kan se redegørelse for, at arealudlægget er i overensstemmelse hermed nedenfor.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Området ligger ikke i eller nær Natura 2000 områder og planlægning for ny byudvikling vil ikke påvirke omkringliggende Natura 2000 områders udpegningsgrundlag.

Det ansøgte udgøres af primært agerlandsjord under omdrift.

Arter af flagermus. Der er en mindre række af træer og bygninger i området. Træer og bygninger kan udgøre et egnet yngle eller rasteområde for arter af flagermus. Træer bør bevares i den videre planlægning. Bygninger bør undersøges for tilstedeværelsen af flagermus før eventuel nedrivning

Odder: Der kan være odder tilknyttet vandløb i områdets vestlige ende. Vandløbet er beskyttet natur og kan derfor ikke ændres ved en fremtidig byudvikling. Ved inddragelse af vandløbsnære arealer, skal det konkret undersøges, hvorvidt odderen påvirkes ved fremtidig planlægning.

Området udgør i øvrigt ikke egnede yngle- og rasteområder for bilag IV arten grøn mosaikguldsmed, som lever i agerlandet nord for Horsens, idet at der ikke inden for det område, hvor der byudvikles, er vandhuller, som grøn mosaikguldsmed kan anvende til yngle- og rasteområde.

Horsens Kommune har i indledende screening konstateret, at arealer omkring ynglevandhuller for stor vandsalamander, består af omdriftsarealer, som på nuværende tidspunkt ikke udgør potentielle yngle- og rasteområder for stor vandsalamander.

Horsens Kommune kan konstatere, at vandhul, hvor der er gjort fund af stor vandsalamander, og området omkring, i tematillægget ikke udlægges til bolig eller erhvervsområde, men skal have en 'grøn kile' funktion. Ved indretning af denne kile, vil der blive taget hensyn til vandhullet, således at omgivelserne får en forbedret værdi som rasteområde for stor vandsalamander.

Ved konkret planlægning for denne grønne kile, vil der arbejdes for, at omgivelserne omkring vandhullet forbedres som levested for den store vandsalamander. Det er derfor kommunens vurdering, at dette vandhuls værdi, for den store vandsalamander, øges væsentligt og at rammeområdet derfor er i overensstemmelse med de beskyttelseshensyn habitatbekendtgørelsen foreskriver for den store vandsalamander.

Vedr. stor vandsalamander fund uden for tematillæggets udstrækning.

Vandhullet er omringet af omdriftsarealer og landevej. Ændring af arealer fra omdriftsareal til beboelsesareal ændrer ikke på kvaliteten af rasteområder for den store vandsalamander. Det er derfor kommunens vurdering, at det planlagte har en neutral påvirkning på yngle- og rasteområder for stor vandsalamander.

Samlet vurdering

Horsens kommune kan ud fra ovenstående, samlet konkludere at tematillægget ikke forringer yngle- og rasteområder for stor vandsalamander på arealer nord for Nørrestrand, men derimod forbedrer levetilstandene for stor vandsalamander, idet ynglevandhul inden for tematillæggets område fremadrettet placeres i en grøn kile. I dag ligger vandhullet omgivet af omdriftsareal.

Kystnærhed

Arealet ligger delvist i kystnærhedszone. Der må kun inddrages nye arealer i byzone, og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Der kan udlægges udviklingsområder, uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser, såfremt de indgår i et landsplandirektiv eller på baggrund af en planlægningsmæssig redegørelse. Se planlægningsmæssig redegørelse for kystnær placering af byudvikling, Nørrestrand under Byudvikling og kystnærhedszone.

Spildevandplan

Projektområdet er ikke omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan. Før byggemodning af området skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der beskriver kloakeringsprincippet for området samt placering af regnvandsbassiner.

Separatkloakeres området, skal regnvand renses og forsinkes til naturlig afstrømning før det udledes til recipient. Der skal reserveres plads til regnvandsbassiner inden for projektområdet.

Ønskes projektområdet spildevandskloakeret med privat håndtering af regnvand, skal nedsivningsevnen i området undersøges, før der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen, så man med sikkerhed ved at regnvandet kan håndteres inden for projektområdet.

Museum

Det anbefales, at der i planlægningen indtænkes tiltag, der kan styrke og tydeliggøre menneskets brug af landskabet gennem tiderne, og derved øge kulturmiljøets oplevelse og fortælleværdi. Dette kan dels ske gennem sikring af de bevarede kulturspor og plejen af dem under hensyn til kulturmiljøets autenticitet. Desuden bør man sikre de skjulte kulturspor, de arkæologiske fortidsminder, og sikre deres bevaring som en del af planlægnings grønne arealer.

Horsens Museum har foretaget en overordnet screening af arealet. En egentlig arkivalsk kontrol udføres i forbindelse med eventuel videre planlægning. Byudviklingsområderne er ikke screenet for fredede og bevaringsværdige bygninger. Denne foretages i forbindelse med eventuel videre planlægning.

Horsens Museums vurdering er, at der ved anlægsarbejde inden for lokalplanområdet er risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder og anbefaler, at der forud for anlægsarbejder foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens paragraf 25-27 for at afklare, om der befinder sig skjulte fortidsminder på stedet. Museumsloven er

gældende for hele lokalplanområdet. Gøres der under jordarbejde fund af historisk karakter, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og Horsens Museum underrettes, jf. museumsloven § 27, stk. 2. Læs mere om museumsloven på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside www.slks.dk

Husdyrbrug

Arealet ligger delvist inden for konsekvenszonen for husdyr, grundet et husdyrbrug umiddelbart sydvest for arealet og et husdyrbrug i den centrale sydlige del af arealet.

Det er en afgørende forudsætning for lokalplanlægning af arealerne i fremtidig byzone, at husdyrbrugene ophører inden planen gennemføres, idet kommunen ikke må lokalplanlægge for boliger, offentlige formål og lignende, som kan blive påvirket med generende lugt. Alternativt skal der fremlægges en lugtberegning som er i overensstemmelse med reglerne i husdyrbrugloven. Beregningen skal sandsynliggøre, at boligområdet ikke vil påvirkes af lugt fra husdyrbruget, som overskrider husdyrbruglovens beskyttelsesniveau for lugt.

Omvendt vil arealudlægget begrænse husdyrbrugenes mulighed for at udvide eller ændre produktionen, hvis ændringen vil medføre at lugtubredelsen vil rækker ind i den fremtidige byzone. Kravet fremgår af Husdyrbruglovens § 6 stk. 1 jf. § 31 i husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen, og gælder for eksisterende eller ifølge kommuneplanens rammedel fremtidigt byzone- eller sommerhusområde. Når arealet inddrages til byvækst, vil det derfor begrænse eksisterende husdyrbrugs fremtidige udvikling.

Landskabsanalyse

Horsens Kommune har i 2018 fået udarbejdet en landskabsanalyse for hele kommunen, baseret på landskabskaraktermetodens principper. Landskabsanalysen danner grundlag for udpegninger af bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber i Kommuneplan 2021-2033.

Natur- og byudviklingsområdet Nørrestrand er beliggende i landskabskarakterområdet Gedved bakkelandskab, mens dalen omkring selve Nørrestrand er beliggende i landskabskarakterområde Hansted Ådal.

Dalen omkring Nørrestrand adskiller sig fra den øvrige Hansted Ådal ved, at landskabet her er et bynært landskab, der i høj grad er præget af Nørrestrands store vandflader og udsigterne på tværs af dalen.

Målsætningen for Hansted Ådal er at beskytte det særligt karakteristiske landskab. Det betyder, at der kun bør ske ændringer i landskabet, der understøtter landskabets naturprægede landskabsmosaik og bevarer eller styrker landskabets visuelle karakter. Hertil anbefales det, at der ikke bør ske byvækst i dalen uden for delområdet Nørrestrand.

Målsætningen for Gedved bakkelandskab, hvor natur- og byudviklingsområdet Nørrestrand er beliggende, er vedligehold. Det betyder, at ændringer i landskabet bør ske med respekt for landskabets bærende landskabstræk, så landskabskarakteren opretholdes. I dette landskabsområde handler det især om, at landskabet er et landbrugslandskab, der er kendetegnet ved en middel til stor skala og transparent karakter. Der bør være opmærksomhed på, at landskabet flere steder er kendetegnet ved vidtrækkende udsigter på tværs af landskabet.

I den sydøstlige del af landskabsområdet, der er omfattet af natur- og byudviklingsplanen for Nørrestrand, bør der være særlig opmærksomhed på, at dele af området ligger inden for kystnærhedszonen og det med analysen

afgrænsede kystforland. Udlægget ligger inden for den bagerste del af kystnærhedszonen, bag eksisterende by. Nyt byggeri i området bør ikke medføre en visuel påvirkning af kystlandskabet, herunder landskabet på modstående kyster. Særligt vigtigt er det, at byggeriet har en lav karakter og opføres i materialer inden for jordfarveskalaen.

Se hele landskabsplanen her.

Landskabet inden for udviklingsplanen

Natur og - Byudviklingsområdet er et storbakket morænelandskab, som mod syd går over i tunneldalen der rummer Nørrestrand. Terrænet falder fra omkring kote 50 syd for Serridslev til Nørrestrands kote 0, men der er store variationer i terrænformerne. Der er 3 højtliggende plateauer, jævnt sydskrånende flade, en nord-syd gående, smal og dyb dal med et vandløb (Fiskebæk), en øst-vest gående bred lavning nord for Nebel, en bugtet, stedvis smal lavning mellem Vær og Nebel og en markant dal mellem Vær og Nørrestrand. Sidstnævnte dal med Vær Sø er sløret af tilgroning, mens terrænforholdene i området generelt er tydelige.

Der er meget fine udsigter fra store dele af området mod syd over Nørrestrand, og fra kanten af de højtliggende plateauer og fra skrånende flader omkring dem er der udsigt mod andre morænebakker inden for og uden for området, bl.a. Tamdrup og Stensballe Bjerge, og også Horsens Fjord kan skimtes. Nord for Nebel og vest for Vær er der mindre landskabsrum, hvor udsigten er begrænset af terræn og bevoksning.

Området som helhed fremstår som overvejende dyrket land med ældre landbrugs- og beboelsesbygninger, forbundet af smalle veje. Nordre Strandvej snor sig gennem bakkelandskabet, nogle af de øvrige veje er relativt rette og stedvis stejle. Nebel er en samling af huse og gårde og en kirketomt. Den øvrige bebyggelse i området er fritliggende gårde og huse, hvoraf mange ligger nær Nordre Strandvej og på den vestlige af de tre plateauer, samt langs vejen vest for Serridslev. Der er ingen beboelsesbygninger med en placering eller udformning, der virker dominerende. Store arealer er ubebyggede. Vær med kirke og præstegård danner en særlig kulturhistorisk enklave. Serridslev med kirken fremstår fra vest som en landsby med mange store træer og en klar afgrænsning mod det åbne land. Den vestlige del af området rummer blandet bebyggelse langs Højbovej og Egebjergvej. Der er ikke naturlige eller kulturhistoriske forhold der har givet anledning til ensartethed, og området er derfor generelt varieret i sin bebyggelses- og vejstruktur.

Der løber et højspændingstrace med lavere træmaster på langs, gennem det fredede område nord for Nørrestrand. Herudover er der ingen markante tekniske elementer inden for området. Fra store dele af området, specielt den vestlige del og de højtliggende plateauer, ses den nordlige del af Horsens og Stensballe meget tydeligt, med FÆNGSLET, stadion (Nordstern Arena) samt VIA som særligt markante elementer. Dele af byen er skjult af bevoksning på de stejle, ubebyggede dalsider mellem byen og Nørrestrand.

Bevoksningen i området er generelt ret sparsom, men giver alligevel området karakter. Der er mange markante træer og trægrupper omkring gårdbebyggelser, og i områdets østlige del er der små lunde på skrænter og måske omkring mergelgrave. En delstrækning af Nordre Strandvej har markante vejtræer, og enkelte bebyggelser har allé langs deres adgangsvej. Herudover er der bevoksning på lavtliggende arealer som ikke anvendes landbrugsmæssigt mere, bl.a. i et stort område mellem Vær og Nørrestrand.

For at sikre, at den fremtidige bebyggelse placeres hensigtsmæssigt i landskabet, stilles der krav i rammebestemmelserne om, at der ved lokalplanlægning for området, skal der tages hensyn til markante udsigter og

kig i landskabet ved etablering af bebyggelse. Højt eller markant byggeri i eller omkring byranden kan påvirke dallandskabet visuelt, hvorfor byranden generelt bearbejdes, så bebyggelse holdes i dæmpede farver, der møder landskabet med en delvis grøn karakter.

Se analyse for påvirkning af kystlandskabet under retningslinjer for byudvikling og kystnærhedszone.

Forhold til kommuneplan 2021-33

Hovedstruktur

Udlægget er i overensstemmelse med hovedstrukturen. Ved byvækst skal der fokuseres på, at byudviklingen skal ses og planlægges i et langsigtet perspektiv frem mod 2050.

Redegørelse for behov

Rummeligheden i Horsens Nord, i gældende kommuneplan, er i april 2022 opgjort til 944 boliger – 86 åben-lav, 100 tæt-lav boliger og 758 etageboliger.

Rummeligheden for arealet er beregnet til 2030 boliger – 836 åben-lav og 1194 tæt-lav boliger ved 70% åben-lav og 30% tæt-lav.

Der er i perioden 2010 til 2022 opført 179 boliger i Horsens Nord, og befolkningen er fra 2010 til 2022 vokset fra 59 borgere til 433 borgere. Det svarer til en befolkningstilvækst på 633% på 12 år. Der er dog opført 5191 boliger i Horsens by inden for de sidste 12 år og en restrummelighed på 3002, hvorfor fortsat behov for nye boligområder samlet set. Der er ikke plads til, at væksten i fremtiden kun sker i og omkring Horsens by, hvorfor der bl.a. er fokus på at udvikle lokalcenterbyerne, hvor der allerede er investeret i offentlige servicefunktioner og infrastruktur. Det er dog ikke nok til at dække det massive behov for nye boliger, hvorfor der i stedet udvikles en ny bydel, som ligeledes kan dække den tilsvarende store efterspørgsel på offentlig service.

Med udlægget ved Nørrestrand sikres en sammenhængende planlægning for en ny bydel i Horsens, hvor der kan opnås en effektiv udnyttelse af de investeringer, der foretages i infrastruktur herunder f.eks. veje, ledningsanlæg og offentlig service. Til sammenligning vil de eksisterende vejnet i lokalcenterbyerne og hovedbyerne i kommunen skulle opgraderes, hvis alt væksten centrerer omkring allerede eksisterende byer og bydele.

Se den samlede redegørelse for behov under retningslinjer for byvækst.

Dagtilbud og skole

Af befolkningsprognose fremgår det, at der inden for nærmeste fremtiden vil komme kapacitetsudfordringer vedrørende udbud af skole- og dagtilbud i Egebjerg. Planlægningen understøtter at der kan ske en udvidelse af kapaciteten i bydelen Nørrestrand. Arealet ligger i dag inden for to skoledistrikter, Egebjerg og Stenballe. Bydelen Nørrestrand skal på sigt have sit eget skoledistrikt.

Retningslinjer

Arealudlægget er i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2021-33. Se nedenstående redegørelse:

1.7 BYUDVIKLING OG KYSTNÆRHEDSZONE

Arealet ligger i kystnærhedszone. Der må kun inddrages nye arealer i byzone, og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Der kan udlægges udviklingsområder, uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser, såfremt de indgår i et landsplandirektiv eller på baggrund af en planlægningsmæssig redegørelse. Se planlægningsmæssig redegørelse for kystnær placering af byudvikling, Nørrestrand under retningslinjer for byudvikling og kystnærhedszone.

2.1 OVERORDNET TRAFIK

Byudvikling skal tilgodese den eksisterende infrastruktur, så udviklingen sker på lokaliteter, hvor der er ledig kapacitet i kryds og vejnettet i øvrigt. Ellers tænkes byudviklingen sammen med nye investeringer i den overordnede infrastruktur.

Hensigten er, at vejen Nørrestrands Allé skal forlænges videre mod øst ind i området, og være med til at forsyne arealet trafikalt. Vej- og stinettet i området og for hele udviklingsområdet af Nørrestrand skal sammentænkes og helhedsplanlægges. Stinettet skal kobles sammen med øvrige stier i Nørrestrand og der skal sikres forbindelser mod både Horsens og Egebjerg.

Den endelige stillingtagen til den fremtidige vejføring pågår og skal indarbejdes i detailplanlægningen.

3.1 NATURBESKYTTELSE

Der er et større naturbeskyttelsesområde, som strækker sig fra syd mod nord i den vestlige del af arealet. Udpegningen er centreret omkring et beskyttet vandløb, som fortsætter gennem arealet og ned mod Nørrestrand. Herudover er der enkelte små søer, mose, eng og overdrev både mod syd og nord. Områderne skal friholdes for byvækst, veje, og andre tekniske anlæg mv., der kan forringe naturindholdet og levesteder og spredningsveje for vilde planter og dyr. Derfor udlægges arealudpegningerne til rekreative områder, som led i at skabe en bydel med naturen som bærende element. Samtidig transformeres store arealer fra landbrugsjord til grønne korridorer og naturudvikling.

3.2 ØKOLOGISKE FORBINDELSER

Der findes en større økologisk forbindelse, som strækker sig fra syd mod nord i den vestlige del af arealet. Udpegede økologiske forbindelser skal friholdes for byggeri, anlæg og arealanvendelse, der forringer forbindelsens kvalitet.

Både de økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser bevares og styrkes ved vedtagelse Tematillæg for Byudvikling, da udpegningerne friholdes og udlægges til rekreative formål.

3.4 LAVBUNDSAREALER

Der er større områder inden for området, der er udpeget som lavbundsarealer. Lavbundsarealer skal genoprettes og kan benyttes til håndtering af overfladevand. Benyttelse af naturlige strømningsveje og lavninger kan understøtte

naturbeskyttelsesinteresserne i området, så der skabes et bedre grundlag for at øge biodiversiteten i hele området.

I udviklingsplanen for Nørrestrand er områderne inden for udpegningerne udlagt til grønne korridorer, samt naturudvikling, hvorfor der ikke er konflikt med udpegningen. I Tematillægget for Byudvikling vil områderne blive udlagt til rekreative formål i rammer for lokalplanlægningen.

Det vurderes samtidig, at et udlæg til byudvikling ikke vil påvirke muligheden for at genoprette lavbundsarealerne negativt. Tværtimod kan en byudvikling være medvirkende til, at lavbundsarealerne kan genoprettes ved at de kommer til at indgå i håndteringen af overfladevand. På den måde kan naturinteresser understøttes, og der skabes et bedre grundlag for at øge biodiversiteten i hele området.

3.5 LANDSKAB

I Kommuneplan 2021-2033 er kystlandskabet syd for Nordre Strandvej udpeget til bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab med særlige udsigter. Der er ligeledes en landskabsfredning på en stor del af området. Inden for de udpegede større sammenhængende landskaber med særlige udsigter, skal der tages særligt hensyn til markante udsigter og kig i landskabet ved etablering af bebyggelse, vejanlæg, tekniske anlæg og lignende, så de ikke forringer oplevelsesværdien. Der kan ikke udlægges ny byudvikling inden for det bevaringsværdige landskab og landskabsfredningen.

Perspektivarealet i Kommuneplan 2021-2033 omfatter en mindre del af det bevaringsværdige landskab mod syd.

De udpegede bevaringsværdige landskaber skal som udgangspunkt friholdes for byggeri, vejanlæg og tekniske anlæg. Hvis der skal ske byudvikling i kanten af byerne, må oplevelsen af de bevaringsværdige landskaber ikke forringes.

En mindre del af perspektivarealet ligger i større sammenhængende landskab med særlige udsigter. Inden for de udpegede større sammenhængende landskaber med særlige udsigter skal der tages særligt hensyn til markante udsigter og kig i landskabet ved etablering af bebyggelse, vejanlæg, tekniske anlæg og lignende, så de ikke forringer oplevelsesværdien og landskabskvaliteten.

På baggrund af udpegningen større sammenhængende landskab og til bevaringsværdigt landskab reduceres arealet, der ønskes udlagt til byudvikling i forhold til det areal, der er udlagt til perspektivområde i Kommuneplan 2021- 2033, så det afgrænses af arealet, der er udpeget større sammenhængende landskab og til bevaringsværdigt landskab. Den eneste del af arealudlægget, som berører landskabsudpegningerne er ramme 17BE03, som er Nebel landsby. Det er politisk vedtaget, at der skal udarbejdes en bevarende lokalplan for Nebel, som forbliver i landzone og dermed ikke inddrages til byvækst.

Arealet grænser mod syd op til en landskabsfredning fra 1983. Fredningen omkring Nørrestrand blev vedtaget af Fredningsnævnet for Vejle amts nordlige fredningskreds den 15. januar 1978, og stadfæstet og udvidet af Overfredningsnævnet den 16. november 1983.

Fredningen dækker hele Nørrestrand fra Hammerholm i vest til Griffenfeldtsparken i øst. Derudover dækker fredningen arealerne umiddelbart syd for Nordre Strandvej, samt et afgrænset areal nord for Nordre Strandvej.

Fredningsgrænsen følger hovedsageligt eksisterende markveje og matrikelstel tæt omkring fjorden, men i den

nordvestlige del af fredningen går grænsen længere mod nord og omfatter matrikel nr. 13l, 14a, 32 Hansted by, Hansted samt en del af matr. nr. 4d Nebel By, Nebel.

Arealudlægget påvirker derfor ikke de væsentlige landskabsudpegninger i de omkringliggende område, da arealudlægget er reduceret så det udelukkende grænser op til udpegningerne. Byggeri i eller omkring byranden kan dog påvirke dallandskabet visuelt, hvorfor byranden generelt skal bearbejdes, så bebyggelse holdes i dæmpede farver, der møder landskabet med en delvis grøn karakter.

3.7 STØRRE GEOLOGISK RAMMEOMRÅDE

Hele arealet ligger inden for det større geologiske rammeområde Det Midtjyske Søhøjland. Inden for rammeområderne skal landskabshensyn tillægges stor vægt. Byggeri og anlæg skal derfor placeres og udformes under hensyntagen til landskabets geologiske kvaliteter. Det skal ved lokalplanlægning sikres, at de geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og landskabelige sammenhænge, ikke forringes. Derved vil områderne beholde deres værdi for den landskabsgeologiske formidling og forskning.

4.4. FREDEDE OG BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

Der er 7 bygninger med høj bevaringsværdi og 19 bygninger med middel bevaringsværdi ift. SAVE. Ved lokalplanlægning skal der tages stilling til om bygningerne skal bevares.

De bevaringsværdige bygninger, som ligger inden for Nebel landsby omfattet af ramme 17BE03, skal i videst muligt omfang, sikres bevaret ved udarbejdelse af bevarende lokalplan.

Ved lokalplanlægning, for de resterende rammer, skal der tages stilling til, hvorvidt bygningerne skal bevares.

4.5 FORTIDSMINDER OG KULTURARVSAREALER

Der ligger 3 beskyttede diger inden for arealet. Digerne skal beskyttes.

5.4 REKREATIVE STIER

Der er udpeget et areal, hvor der skal planlægges for en ny rekreativ sti. Stien går henover det beskyttede vandløb. Nye rekreative stier skal så vidt muligt etableres, så de kommer til at ligge i grønne kiler og ved kysterne, så brugerne kan få en oplevelse af at færdes i naturen.

8.1. KLIMATILPASNING

Det er en national interesse, at kommune- og lokalplaner hænger sammen med risikostyringsplanerne, som er udarbejdet med henblik på at nedbringe de potentielle negative følger af oversvømmelser for menneskers sundhed, miljø, kulturarv og økonomiske aktiviteter og/eller nedbringelse af sandsynligheden for oversvømmelse. I forbindelse med lokalplanlægning af eksisterende og nye byområder skal bygherre redegøre for grundvandsforhold, samt håndtering af hverdagsregn og ekstrem regn ved udarbejdelse af en vandhåndteringsplan. Regnvand skal håndteres uden at gøre skade på bygninger og infrastrukturanlæg i lokalplanen og i op- og nedstrøms liggende områder.

I udviklingsplanen for Nørrestrand er områderne sammenfaldende med naturkorridorer og blå strukturer, der skal tage højde for vandhåndteringen. Områderne, hvor der er risiko for oversvømmelse, bliver udlagt til rekreative formål i

rammer for lokalplanlægningen.

Det vurderes derfor, at et udlæg til byudvikling kan være medvirkende til, at håndteringen af overfladevand kan understøtte naturbeskyttelsesinteresser i området, og også skabe et bedre grundlag for at øge biodiversiteten i hele området.

8.3 STØJBELASTEDE AREALER

En mindre del af arealet mod nordvest langs Gl. Århusvej er støjbelastet. Det begrænser områdets potentielle fremtidige anvendelse. Der kan ikke opføres byggeri med støjfølsom anvendelse inden for støjbelastede arealer, f.eks. boliger, kontor, mv. inddrage arealer til ikke jordbrugsmæssige formål som f.eks. byudvikling og tekniske anlæg.

Den nord-vestligste del af arealet er omfattet af planlægningszone for støj, der kommer fra Gl. Aarhusvej. Det skal derfor kunne sandsynliggøres, at der kan opnås acceptable støjforhold for boliger og friarealer i forhold til trafikstøjen. Det vurderes, at der kan opnås et acceptabelt støjniveau ved f.eks. at trække byggeriet tilbage fra Gl. Aarhusvej, placere byggeriet så det fungerer som støjskærm, som det er beskrevet i lokalplan 2016-14 eller bearbejde terrænet så det fungerer skærmende. Der vil derfor i forbindelse med lokalplanlægningen blive stillet vilkår om de nødvendige afbødende foranstaltninger i forhold til støj.

Opmærksomhedspunkter til detailplanlægning

Arealudlægget er jf. ovenstående redegørelse i overensstemmelse med landsplanlægningen og de statslige interesser, herunder regler om detailhandel, landskabshensyn og klimatilpasning, når der ved lokalplanlægning tages højde for nedenstående opmærksomhedspunkter:

Planforhold

- I 2018 blev udviklingsplanen for Nørrestrand politisk besluttet. Udviklingen af området skal tages udgangspunkt i denne. Arealet har været udlagt som perspektivområde i kommuneplan 2021-33 og fremgik ligeledes af planstrategi 2019.
- Ved lokalplanlægning for området skal der tages hensyn til markante udsigter og kig i landskabet ved etablering af bebyggelse. Højt eller markant byggeri i eller omkring byranden kan påvirke dallandskabet visuelt. Jf. landskabsanalysen bør byranden generelt bearbejdes, så bebyggelse holdes i dæmpede farver, der møder landskabet med en delvis grøn karakter.

Kulturarv og kulturmiljø

- Arealet ligger inden for Kirkens næromgivelser, for Serridslev kirke. Aarhus Stift vil blive bedt om en forhåndstilkendegivelse ift. evt. nyt byggeri inden for fjernomgivelserne.
- Der er 7 bygninger med høj bevaringsværdi og 19 bygninger med middel bevaringsværdi ift. SAVE. Ved lokalplanlægning skal der tages stilling til om bygningerne skal bevares.

Naturbeskyttelse

- Områder inden for Grønt Danmarkskort skal friholdes for byvækst, veje, og andre tekniske anlæg mv., der kan forringe naturindholdet og levesteder og spredningsveje for vilde planter og dyr, i overensstemmelse med retningslinjer for **Naturbeskyttelse** og **Økologiske forbindelse**.

Klima

- Der er registreret risiko for oversvømmelse på dele af arealet. Det er derfor en forudsætning, at der i forbindelse med lokalplanlægning udarbejdes en plan for vandhåndtering, samt at lokalplanlægningen belyser, hvordan området skal indrettes med hensyntagen til hovedstrømningslinjer og håndtering af ekstrem regn.

Miljøforhold

- Det er en afgørende forudsætning for lokalplanlægning af arealerne i fremtidig byzone, at husdyrbrugene ophører inden planen gennemføres, idet kommunen ikke må lokalplanlægge for boliger, offentlige formål og lignende, som kan blive påvirket med generende lugt. Alternativt skal der fremlægges en lugtberegning som er i overensstemmelse med reglerne i husdyrbrugloven. Beregningen skal sandsynliggøre, at boligområdet ikke vil påvirkes af lugt fra husdyrbruget, som overskrider husdyrbruglovens beskyttelsesniveau for lugt.
- Den nordvestlige del af arealet er i Kommuneplan 2021 kortlagt som støjbelastet areal. Ved udlæg af områder til støjfølsom anvendelse inden for de støjbelastede arealer skal det ved udformning i kommuneplanrammer og lokalplanbestemmelser sikres, at retningslinjerne overholdes. Dette gælder såvel boligområder som rekreative områder og støjfølsomme erhvervs- og centerområder som f.eks. undervisningslokaler, hoteller, kontorer og institutioner.

Spildevand

- Projektområdet er ikke omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan. Før byggemodning af området skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der beskriver kloakeringsprincippet for området samt placering af regnvandsbassiner.
- Der skal reserveres plads til regnvandsbassiner inden for de enkelte rammeudlæg.

Infrastruktur

- Den endelige stillingtagen til den fremtidige vejføring pågår og skal indarbejdes i detailplanlægningen.

Museum

- Horsens Museums vurdering er, at der ved anlægsarbejde inden for lokalplanområdet er risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder og anbefaler, at der forud for anlægsarbejdet foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens §§ 25-27 for at afklare, om der befinder sig skjulte fortidsminder på stedet.

Andre tilladelser

- Horsens Kommune har været i forhåndsdialog med Bolig- og Planstyrelsen og Miljøstyrelsen om arealet ved Nørrestrand, som er et politisk vedtaget udviklingsområde. Arealet udlægges i Tematillæg for Byudvikling til Horsens Kommuneplan 2021-2033 gennem en planlægningsmæssig begrundelse for kystnær lokalisering, frem for at afvente ansøgning om at få arealet med som udviklingsområde i et landsplandirektiv.

BØGEHØJVEJ

Redegørelse

Arealet ligger i den sydøstlige afgrænsning af Lund og har en størrelse på 4,8 ha og udlægges til erhvervsformål. Udlægget er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstrukturbillede og fremstår som en naturlig og visuelt velfungerende afslutning af Lund by.

Det har været udlagt som perspektivområde i kommuneplan 2021-33 og fremgik ligeledes af både planstrategi 2019 og 2023.

Arealet er placeret i tæt tilknytning til et udbygget boligområde. De er dog adskilt af en større støjvold, som er etableret langs hele udlæggets nordvestlige skel.

Syd for arealet er der placeret et stort erhvervsområde, som indeholder en større mængde af tung industri og transport- og logistikvirksomheder.

Mod sydøst løber motorvej E45. På denne strækning er der i gangsat en statslig planlægning for udvidelse af motorvejsnettet fra fire til seks spor. Herudover planlægges der en flytning af motorvejstilkørslen, som placeres direkte syd for arealet. Den nye tilkørsel flyttes nordvest for udlægget.

Det tilsigtes nationalt, at arealudlæg i tæt tilknytning til motorvejen forbeholdes transport- og logistikvirksomheder. Arealet udlægges dog til et erhvervsområde med mulighed for erhverv, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk og trafik anlæg.

Det vurderes, at området relaterer sig til og kobler sig på Lund by, selvom området ligger tæt ved motorvejen. Hertil er der et behov for nye erhvervsarealer til Lund by, dels fordi områdets størrelse og placering op af et eksisterende boligområde, gør det uhensigtsmæssig med erhverv med meget tung trafik, men også fordi Horsens Kommune i forvejen har placeret rigtig meget transporttungt erhverv langs motorvejen.

De transporttunge virksomheder er naturligvis afhængige af lokaliseringsmuligheder i erhvervsområder med god tilgængelighed til motorveje. Det skal kommunerne sikre ved, at kommuneplanlægningen af erhvervsområder langs motorveje, skal prioriteres til transporttunge virksomheder. Dette opfylder Horsens Kommune allerede ved at have store arealer i de nuværende lokalplanlagte områder i Horsens Nord og Horsens Vest, hvor nogle af landets største transport og logistikvirksomheder er lokaliseret sammen med andre transporttunge virksomheder. Samtidig peges der på et nyt perspektivområde på 110 ha ved Gedved, som ligeledes forbeholdes transporttunge virksomheder. Derfor vurderes det, at det forholdsvis lille areal i Lund lige op af eksisterende boligområde, kan planlægges til en anden mindre transporttunge erhverv, der knytter sig på Lund bys udvikling.

Miljøklassen for rammen fastsættes til 1-3 og arealet udlægges til let industri, håndværk, kontor- og serviceerhverv. Der gives endvidere mulighed for etablering af trafik anlæg inden for rammer. Ved trafik anlæg menes der specifikt

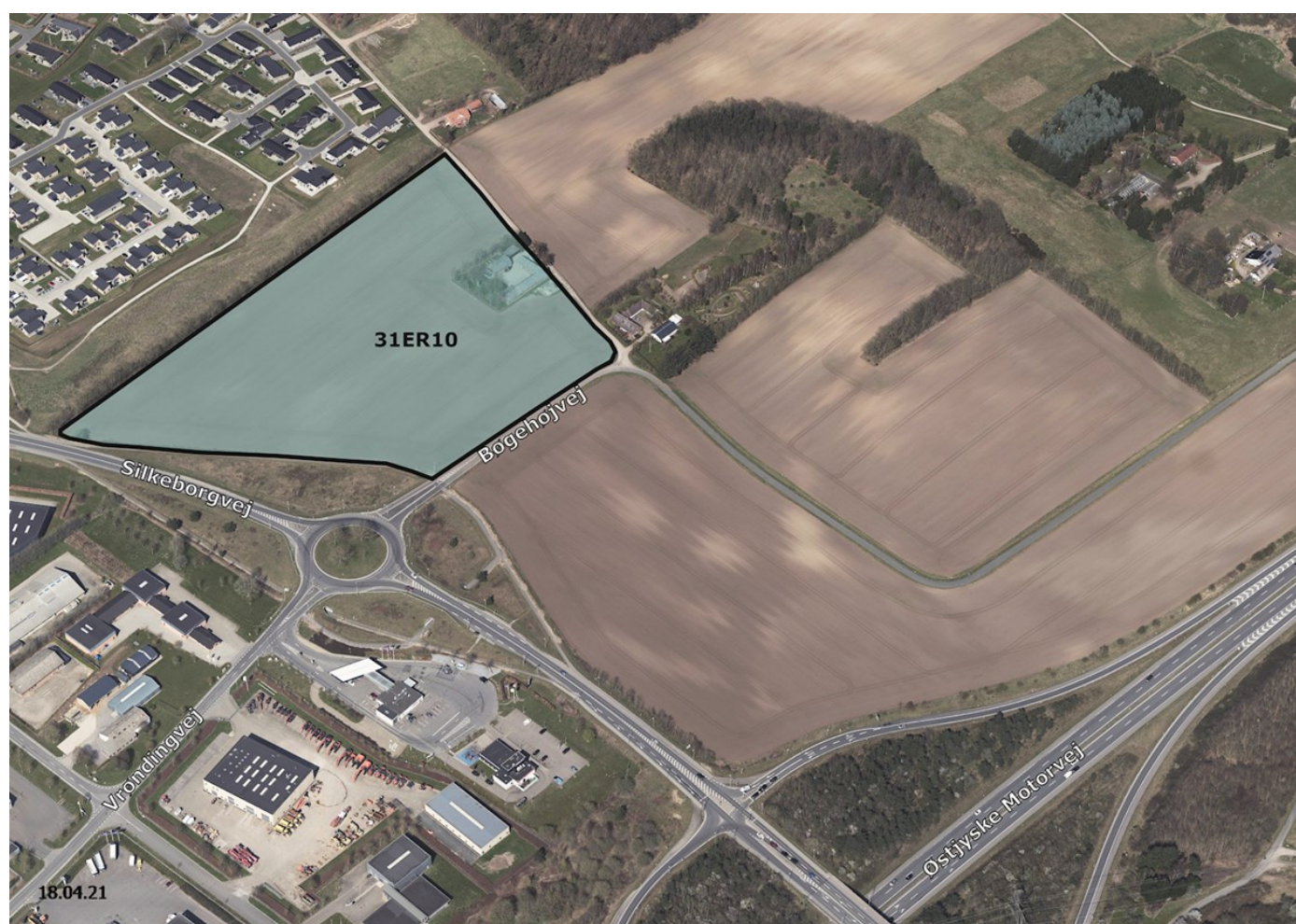
ladestandere til forsyning af de større transport- og logistikvirksomheder i området og forbikørende på motorvej E45.

Arealet er, jf. Horsens Kommunes Landskabsanalyse, synligt fra lang afstand mod øst (mod Nørrestrand). Byranden bør generelt bearbejdes, så bebyggelse holdes i dæmpede farver, der møder landskabet med en delvis grøn karakter.

Området, i og omkring, udlægget er trafikalt belastet. I forbindelse med lokalplanlægning af arealudlægget, forventes det, at rundkørslen ved Bøgehøjvej omdannes til et signalanlæg. Herudover kræver udbygningen en opgradering af Bøgehøjvej.

De lette trafikanters adgang til området fra både Lund og Horsens er essentiel for at underbygge målet, om at få flere pendlere til at cykle. Der skal skabes god stier i området og sikre krydsninger for de bløde trafikanter.

Der kan ikke redegøres for et behov for nye udlæg til erhvervsformål inden for kommende planperiode. Det er derfor en afgørende forudsætning, at der kan udpeges et erhvervsområde af samme størrelse, som udgår af kommuneplanen, jf. rummelighedsopgørelsen, som kan ses i retningslinjer for byvækst.



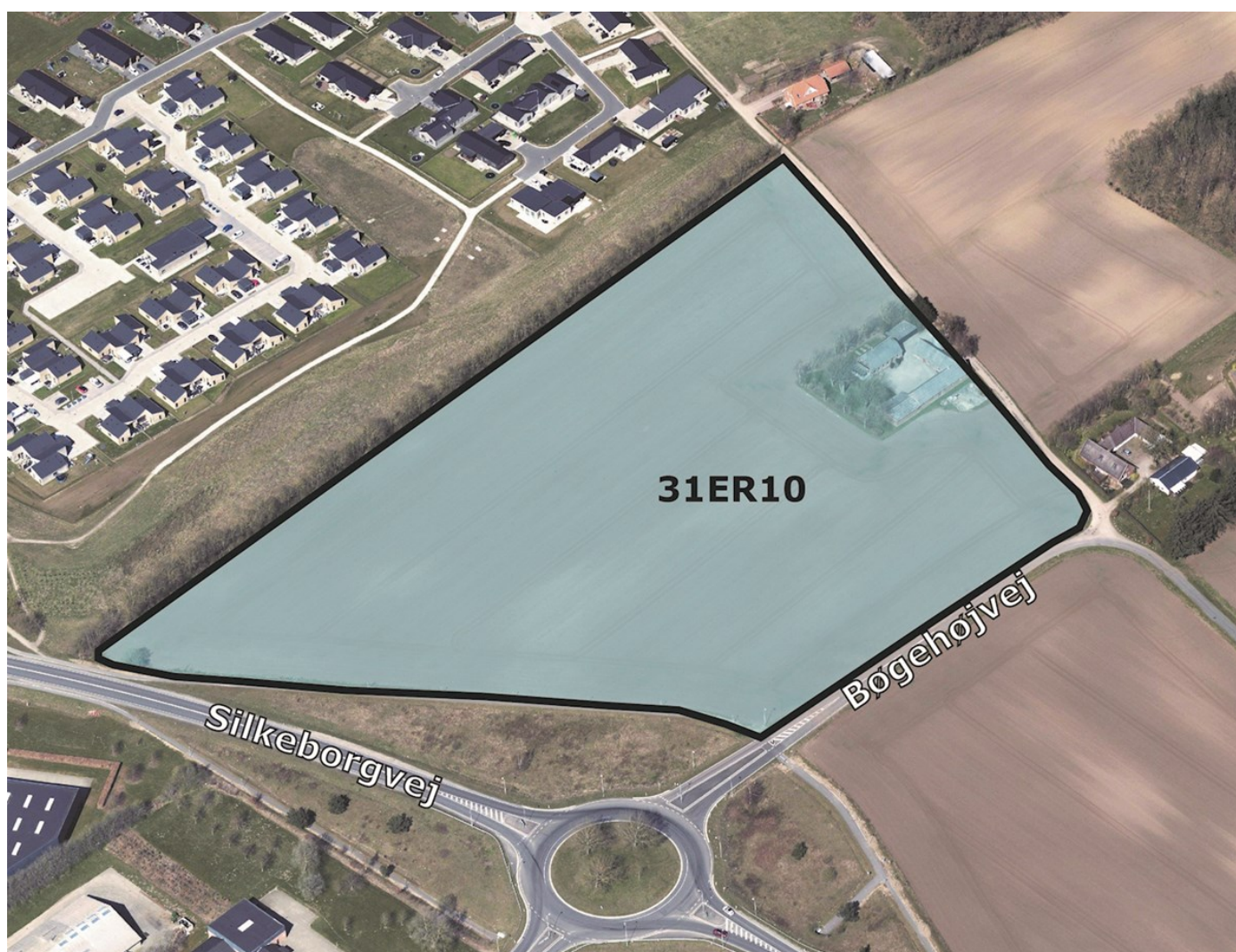
Luftfoto af arealudlægget Bøgehøjvej.



Rammer

Ramme til erhvervsformål 31ER10

Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhverv, Kontor- og serviceerhverv, Let industri og håndværk, Trafikanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for område (%)	50% for området som hele
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8,5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet



Billede af ny ramme til Kontor- og serviceerhverv, Let industri og håndværk og Trafikanlæg i form af ladestandere til El-biler i tæt tilknytning til Lund og motorvejen.

Generelle anvendelsesbestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Inden for området kan der etableres kontor- og serviceerhverv, herunder liberale erhverv og administration, håndværks- og værkstedsvirksomhed, lager med mere. Derudover kan der etableres trafikanlæg i form af ladestandere.

Uddybende beskrivelse af infrastruktur:

Der skal sikres tilgængelig areal til omdanne af rundkørslen til et signalanlæg samt udvidelse af Bøgehøjvej. VVM for udvidelse af motorvej E45 viser, at der skal sikres areal til ny samkørselsplads ved Bøgehøjvej.

Der skal reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det uledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Øvrige forhold:

Ved lokalplanlægning for området skal der tages hensyn til markante udsigter og kig i landskabet ved etablering af bebyggelse. Arealet er synligt fra en lang afstand mod øst (mod Nørrestrand). Byranden bør generelt bearbejdes, så bebyggelse holdes i dæmpede farver, der møder landskabet med en delvis grøn karakter.

Der er en skovbyggelinje på størstedelen af arealet. Ved lokalplanlægning skal Miljøstyrelsen forespørges, om de kan give en sindet-skrivelse på, at ville reducere skovbyggelinjen i hele lokalplanområdet. Alternativ skal der opnås dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 17, i hver enkel byggesag, for bebyggelse i første række ud mod skoven.

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Ved kommuneplanlægning påser staten, at planlægningen ikke er i strid med væsentlige nationale interesser vedr. vækst og erhvervsudvikling, natur og miljøbeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse samt hensyn til nationale og regionale anlæg. Du kan se redegørelse for, at arealudlægget er i overensstemmelse hermed nedenfor.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Arealet ligger langt fra Natura 2000 områder, og anvendelse af arealet kan derfor ikke påvirke Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag. Arealet anvendes til landbrugsdrift, og det vurderes, at der ikke er potentielle yngle- og rasteområder for bilag IV arter fra den østjyske region i området. Undtaget herfra er arter af flagermus. Der kan være arter af flagermus i landbrugsbygninger i området. Hvis anvendelsen af området ændres, vil man i forbindelse med den ændrede anvendelse skulle vurdere, hvorvidt en ændret anvendelse kan påvirke eventuelle arter af flagermus.

Ved eventuel nedrivning af bygninger og fældning af træer, skal det konkret undersøges, om bygninger og træer udgør potentielle yngle- og rasteområder for arter af flagermus.

Spildevandplan

Området ligger i opland til vandløbet Lund Bæk/Hansted Å. Ønskes udledning til recipient, skal der forventes krav om fuld rensning og forsinkelse af regnvandet (e.g. i vådt regnvandsbassin) inden for området før udledning.

En indledende screening af grundvandsstand og jordbundsforhold tyder på potentielt gunstige nedslivningsforhold i hele eller dele af området. Det bør derfor undersøges nærmere, om regnvand kan nedsive for at imødekomme et stigende behov for at håndtere vandet, hvor det falder.

Der skal etableres regnvandsbassin inden for området. Der er nogle store terræn hævnings mod nord/øst – vejen til recipienten, som kan gøre det vanskeligt at få regnvandet ud.

Jordforurening

Der er ingen konkret viden om jordforurening. Der skal dog gøres opmærksom på, at der på landejendommene i

området, kan være en mindre risiko for, at der findes anlæg (f.eks. olietanke) og/eller er anvendt materialer i og på jorden, som kan medføre ekstraudgifter i forbindelse med byggemodning.

Jordarbejder skal følge jordstrategien, det vil sige primært, at jord skal blive i området og ikke graves op og transporteres væk. Det kan gøres på mange måder med genindbygning, eller let hævet vej, hvilket gør, at der er plads til at genudlægge jord og vand samtidigt kan løbe af eller andre tiltag.

Skovbyggelinje

Der er en skovbyggelinje på størstedelen af arealet. Ved lokalplanlægning skal Miljøstyrelsen forespørges, om de kan give en sindet-skrivelse på, at ville reducere skovbyggelinjen i hele lokalplanområdet. Alternativ skal der opnås dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 17, i hver enkel byggesag, for bebyggelse i første række ud mod skoven.

Museum

Horsens Museum har foretaget en overordnet screening af arealet. En egentlig arkivalsk kontrol udføres i forbindelse med eventuel videre planlægning. Byudviklingsområderne er ikke screenet for fredede og bevaringsværdige bygninger. Denne foretages i forbindelse med eventuel videre planlægning.

Horsens Museums vurdering er, at der ved anlægsarbejde inden for lokalplanområdet er risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder og anbefaler, at der forud for anlægsarbejder foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens §§ 25-27 for at afklare, om der befinder sig skjulte fortidsminder på stedet.

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

Læs mere om museumsloven på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside www.slks.dk

Landskabsanalyse

I Landskabsanalyse, udarbejdet af Horsens Kommune, er arealet beliggende inden for Horsens bylandskab.

I den vestlige del af området er landskabskarakteren vurderet karakteristisk og i dårlig tilstand på grund af især den betydelige visuelle påvirkning af landskabet. Derfor har landskabskarakteren fået målsætningen vedligehold og forbedring.

Målsætningen betyder, at udvikling i området bør respektere landskabets bærende karaktertræk og om muligt forbedre landskabskarakterens tilstand. Landskabet er et urbant landskab, hvor de væsentligste hensyn er at sikre et harmonisk samspil mellem byerne, byrandene og det omgivende landskab. Landskabskarakterens tilstand kan forbedres ved at reducere den visuelle påvirkning fra tekniske anlæg og byrande med stort eller på anden måde markant byggeri.

Landskabsanalysen anbefaler, at erhvervsområderne bør tilstræbes en byrand med et enkelt og harmonisk udtryk i bygningsmassen. Der bør være opmærksomhed på, at byggeriet ofte er synligt over stor afstand og derved visuelt påvirker det omgivende landskab. Skov kan med fordel etableres i tilknytning til erhvervsområder med et komplekst

udtryk som redskab til delvist at afskærme byranden og forenkle udtrykket.

Forhold til kommuneplan 2021-33

Hovedstruktur

Arealet ligger inden for bymønsteret og udlægges til erhverv.

Arealet ligger i tilknytning til eksisterende byzone, og er sammenkoblet med Lund mod nordvest. Arealet fremstår som en naturlig og visuelt velfungerende afslutning af Lund by. Byudvikling på arealet vil derfor være i overensstemmelse med det vedtagne hovedstrukturbillede.

Redegørelse for behov

Der ønskes etableret erhverv på arealet. Med en eksisterende rummelighed på 198 ha rammelaagte erhvervsområder og et forventet behov for 143 ha i planperioden, kan der ikke udlægges mere areal til erhverv i Kommuneplan 2021-2033, medmindre der foretages en omfordeling af allerede udlagte erhvervsarealer, i overensstemmelse med planlovens § 11a stk. 6. Dvs. at der skal udtages et, allerede rammelaagt, erhvervsområde af samme størrelse, for kompensation for optagelse af arealet i kommuneplanen.

Du kan se hvilke arealer, som udgår af kommuneplanen som kompensation for udlægget her.

Se den samlede redegørelse for behov under retningslinjer for byvækst.

Retningslinjer

Arealudlægget er i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2021-33. Se nedenstående redegørelse:

2.1 OVERORDNET TRAFIK

Byudvikling skal tilgodese den eksisterende infrastruktur, så udviklingen sker på lokaliteter, hvor der er ledig kapacitet i kryds og vejnettet i øvrigt. Ellers tænkes byudviklingen sammen med nye investeringer i den overordnede infrastruktur.

Ved ændret anvendelse fra landbrugsjord til erhvervsområde, vil der genereres en betydeligt større mængde trafik til og fra området. For at kunne afvikle den mængde af erhvervstrafik, skal der ske en udbygning af Bøgehøjvej og der skal i vejprojektet disponeres/reserveres plads inden for vejens tværprofil til ledningsanlæg/forsyningsledninger. Det forventes samtidig, at rundkørslen syd for udlægget skal omdannes til et signalanlæg. Allerede i dag er der afviklingsmæssige problemer i rundkørslen. En udbygning, der belaster et ikke belastet ben i rundkørslen (Bøgehøjvej) vil kun forringe afviklingen betydeligt i rundkørslen generelt. Dette til gene for både erhvervsområderne nord og syd for rundkørslen, samt afviklingen af trafikken på Silkeborgvej for de mange gennemkørende trafikanter – herunder pendlere.

De lette trafikanters adgang til området, fra både Lund og Horsens, er essentiel for at underbygge målet, om at få flere pendlere til at cykle. Der skal skabes god stier i området og sikre niveaufrie krydsninger for bløde trafikanter. Arealudlægget vil være naturlig udfyldning mellem den nye samkørselsplads og den eksisterende byzone nord for Ny Silkeborgvej.

3.6 STØRRE GEOLOGISK RAMMEOMRÅDE

Hele arealet ligger inden for det større geologiske rammeområde Det Midtjyske Søhøjland. Inden for rammeområderne skal landskabshensyn tillægges stor vægt. Byggeri og anlæg skal derfor placeres og udformes under hensyntagen til landskabets geologiske kvaliteter. Det skal ved lokalplanlægning sikres, at de geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og landskabelige sammenhænge, ikke forringes. Derved vil områderne beholde deres værdi for den landskabsgeologiske formidling og forskning.

4.4. FREDEDE OG BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

Det er en national interesse, at de kulturhistoriske og bygningsmæssige bevaringsværdier med deres særlige karakter og betydning opretholdes.

Der ligger enkelte bygninger med middel bevaringsværdi ift. SAVE.

Der skal ved lokalplanlægning tages stilling til, om disse skal bevares.

8.1. KLIMATILPASNING

Det er en national interesse, at kommune- og lokalplaner hænger sammen med risikostyringsplanerne, som er udarbejdet med henblik på at nedbringe de potentielle negative følger af oversvømmelser for menneskers sundhed, miljø, kulturarv og økonomiske aktiviteter og/eller nedbringelse af sandsynligheden for oversvømmelse.

Dele af arealet har risiko for oversvømmelse fra nedbør.

Der er en større hovedstrømningslinje, som går igennem området. Hovedstrømningslinjen afvander 17 ha opland. Herudover er der flere områder med risiko for oversvømmelse i den nordvestlig del af arealet. Opstrøms arealer skal medtages i vandhåndteringsplan i forhold til indstrømmende vand. Området skal indrettes med respekt for hovedstrømningslinjer og lavninger, som skal friholde fra byggeri, anlæg mv.

8.3 STØJBELASTEDE AREALER

Hele arealet er støjbelastet, som begrænser området potentielle fremtidige anvendelse. Der kan ikke opføres byggeri med støjfølsom anvendelse inden for støjbelastede arealer, f.eks. boliger, kontor, mv.

VVM for udvidelse af motorvej E45 viser ud fra beregninger, at arealet både vil ligge i støjzoner fra 63 til over 73 dB(A) i referenceåret 2040. Støjberegningen for basisår 2018 viser, at store dele af arealet er støjramt.

Det skal ved lokalplanlægning overvejes, om det er muligt at planlægge for et tåleligt støjniveau i et nyt erhvervsområde – og hvilke anvendelseskategorier, der i så fald kan planlægges for. Herudover skal der være fokus på, at erhvervsudlægget i sig selv ikke kommer til at støjbelaste boligområde mod nordvest.

Opmærksomhedspunkter til detailplanlægning

Arealudlægget er jf. ovenstående redegørelse i overensstemmelse med landsplanlægningen og de statslige interesser, herunder regler om detailhandel, landskabshensyn og klimatilpasning, når der ved lokalplanlægning tages højde for nedenstående opmærksomhedspunkter:

Planforhold og landskab

- erhvervsområderne bør tilstræbes en byrand med et enkelt og harmonisk udtryk i bygningsmassen. Skov kan med fordel etableres i tilknytning til erhvervsområder med et komplekst udtryk som redskab til delvist at afskærme byranden og forenkle udtrykket.

Klima

- Området skal indrettes med respekt for hovedstrømningslinjer og lavninger, som skal friholde fra byggeri, anlæg mv.

Miljøforhold

- Det skal tages stilling til, om det er muligt at planlægge for et tåleligt støjniveau i et nyt erhvervsområde – og hvilke anvendelses kategorier, der i så fald kan planlægges for.
- Ved nye virksomheder vil der blive stillet krav om at overholde støjgrænserne over for boligerne i det eksisterende område.

Spildevand

- Området ligger i opland til vandløbet Lund Bæk/Hansted Å. Ønskes udledning til recipient, skal der forventes krav om fuld rensning og forsinkelse af regnvandet (e.g. i vådt regnvandsbassin) inden for området før udledning.
- Der skal etableres regnvandsbassin inden for området

Infrastruktur

- Der skal sikres tilgængelig areal til omdanne af rundkørslen til et signalanlæg samt udvidelse af Bøgehøjvej.
- De lette trafikanters adgang til området fra både Lund og Horsens er essentiel for at underbygge målet om at få flere pendlere til at cykle. Der skal skabes god stier i området og sikre krydsninger.
- Der skal ske en udbygning af Bøgehøjvej og der skal i vejprojektet disponeres/reserveres plads inden for vejens tværprofil til ledningsanlæg/forsyningsledninger.

Museum

- Horsens Museums vurdering er, at der ved anlægsarbejde inden for lokalplanområdet er risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder og anbefaler, at der forud for anlægsarbejder foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens §§ 25-27 for at afklare, om der befinder sig skjulte fortidsminder på stedet.

STOREGADE, ØSTBIRK

Redegørelse

Arealet ligger i den sydlige ende af Østbirk ved rundkørslen Storegade og Skovbakkevej.

Arealet har en størrelse på 1,8 ha og ønskes udlagt til erhvervsformål. Der er fremsendt et specifikt ønske om, at udvide eksisterende virksomhed beliggende nord for udlægget. Det har været udlagt som perspektivområde i kommuneplan 2021-33 og fremgik ligeledes af både planstrategi 2019 og 2023.

Arealet afgrænses naturligt de omkringliggende veje, samt en rundkørsel og fremstår derfor som en naturlig og visuelt velfungerende afslutning af Østbirk by.

Nord for udlægget er der et eksisterende erhvervsområde med let industri og håndværksvirksomheder. Arealet skal fungere, som en udvidelse af eksisterende erhvervsområde med samme specifikke anvendelse. Øst for arealet er der en rundhøj fra oldtiden, som afkaster en beskyttelseslinje ind i området. Ved lokalplanlægning skal der ansøges om reduktion ved Miljøstyrelsen. Alternativt vil tilstandsændringer, herunder byggeri inden for udpegningen, forudsætte at der er givet dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Arealet er, i gældende kommuneplan, udlagt til potentiel økologisk forbindelse. Ved anvendelse til byvækst, skal kommunen tage stilling til, om der bør udpeges et tilsvarende areal til potentiel økologisk forbindelse som kompensation. Det vurderes dog, at de trafikerede vejbaner, som omslutter arealet, medfører, at der ikke er potentiale for at kunne udvikle væsentlige naturværdier inden for den nuværende udpegning, hvorfor der, i det konkrete tilfælde, ikke stilles krav om kompensation.

Det er samtidig af national interesse at sikre produktionsvirksomheders fortsatte drifts- og udviklingsmuligheder. En udvidelse af erhvervsområdet ønskes for at sikre eksisterende produktionsvirksomhed mulighed for at udvide.

En stor del af arealet er i risiko for oversvømmelse. Der vil ved ekstrem regn opstå et væsentligt mængde vandlidende arealer. Lavningsvolumen skal derfor opretholdes, så vandet ikke skaber gene længere nedstrøms. Området egner sig derfor kun til anvendelse og bebyggelse der tåler oversvømmelse.

Ved lokalplanlægning skal det derfor sikres, at der kan skabes plads til et erhvervsudlæg og til håndtering af klimavand.



Luftfoto af arealudlægget Storegade.





Ramme til erhvervsformål 36ER11

Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for område (%)	60% for området som hele
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	12
Min. tilladte miljøklasse	2
Max. tilladte miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet



Billede af ny ramme til erhvervsformål i den sydlige del af Østbirk.

Generelle anvendelsesbestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Inden for området kan der etableres håndværks- og værkstedsvirksomhed, lager mm.

Miljøforhold:

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Området ligger i en lavning. Den eksisterende regnvandsledning ligger for højt til at området kan afvande til den. Ved lokalplanlægning skal der etableres en ny regnvandsledning ned til recipienten Urup Bæk / Handsted Å.

Ved lokalplanlægning skal det sikres, at omkringliggende områder, udlagt til blandet bolig og erhverv, ikke påføres væsentlig gener.

Uddybende beskrivelse af infrastruktur:

Ved lokalplanlægning skal det undersøges, om den konkrete udnyttelse giver anledning til at tilpasse forholdene på Storegade af enten kapacitetsmæssige eller sikkerhedsmæssige grunde.

Der skal reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Øvrige forhold:

Store dele af området ligger inden for fortidsminde-beskyttelseslinje fra en rundhøj fra oldtiden beliggende nord for Skanderborgvej. Ved lokalplanlægning skal der ansøges ved Miljøstyrelsen om reduktion af beskyttelseslinjen. Alternativt vil alle tilstandsændringer, herunder byggeri, forudsætte at der kan meddeles dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen. Herudover er det meste af arealet berørt af en skovbyggelinje. Ved lokalplanlægning skal Miljøstyrelsen forespørges, om de kan give en sindet-skrivelse på, at ville reducere skovbyggelinjen i hele lokalplanområdet. Alternativ skal der opnås dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 17, i hver enkel byggesag, for bebyggelse i første række ud mod skoven.

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Ved kommuneplanlægning påser staten, at planlægningen ikke er i strid med væsentlige nationale interesser vedr. vækst og erhvervsudvikling, natur og miljøbeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse samt hensyn til nationale og regionale anlæg. Du kan se redegørelse for, at arealudlægget er i overensstemmelse hermed nedenfor.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Arealet ligger langt fra Natura 2000 områder, og anvendelse af arealet kan derfor ikke påvirke Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag. Arealet er omdriftsareal, og det vurderes, at der ikke er potentielle yngle- og rasteområder for bilag IV arter fra den østjyske region i området.

Ved evt. fældning af læhegn mod syd og vest, skal det undersøges om disse udgør et egnet yngle- og rasteområde for arter af flagermus.

Spildevandplan

Området ligger i opland til Urup Bæk (som er omgivet af beskyttet natur) og ultimativt Hansted Å. Ønskes udledning til recipient, skal det forventes, at der stilles krav om fuld rensning og forsinkelse af regnvandet (e.g. i vådt regnvandsbassin) inden for området før udledning. Skal der etableres ny udløbsledning gennem beskyttet natur, vil det kræve en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §3.

Området ligger i en lavning, hvorfor det vil være en udfordring at få regnvandet ledt væk fra området. Den eksisterende regnvandsledning ligger for højt til, at området kan afvande til den, så der vil skulle etableres en ny regnvandsledning ned til recipienten (Urup Bæk / Handsted Å).

Arealet er ikke omfattet af spildevandsplanen, der skal afsættes areal til regnvandshåndtering. Med etablering af erhverv betyder det en befæstelsesgrad på 0,8 og et afløbstal på 0,70 (Hansted Å) betyder det et bassin på ca. 950

m³ og et areal på 1700 m², der skal afsættes til regnvandsbassin. Her bør det undersøges om nedsivning kan lade sig gøre i stedet for udledning af regnvand – jorden ved Østbirk er generelt velegnet til nedsivning, men lavningen kan måske betyde, at afstanden til grundvandet er reduceret.

Jordforurening

Arealet er forureningskortlagt på vidensniveau 1, da det muligvis er tidligere fyldplads. Der er derfor en begrundet forventning om, at arealet er forurennet. Når arealet udlægges til erhverv vil forureningskortlægningen medføre, at jordflytning skal anmeldes til kommunen.

Skovbyggelinje

Hele arealet er beliggende inden skovbyggelinje for skoven beliggende syd for arealet. Ved lokalplanlægning skal Miljøstyrelsen forespørges, om de kan give en sindet-skrivelse på, at ville reducere skovbyggelinjen i hele lokalplanområdet. Alternativ skal der opnås dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 17 for bebyggelse i første række ud mod skoven. Det bemærkes, at skovbyggelinjen allerede er reduceret til ikke at omfatte området nord for Storegade.

Museum

Horsens Museum har foretaget en overordnet screening af arealet. En egentlig arkivalsk kontrol udføres i forbindelse med eventuel videre planlægning. Byudviklingsområderne er ikke screenet for fredede og bevaringsværdige bygninger. Denne foretages i forbindelse med eventuel videre planlægning.

En del af arealet har været råstofgravet. Horsens Museums vurdering er, at der ved anlægsarbejde inden for lokalplanområdet er risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder på det omgivende areal og anbefaler, at der forud for anlægsarbejder foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens §§ 25-27 for at afklare, om der befinder sig skjulte fortidsminder på stedet. Endvidere er arealet delvist beliggende inden for beskyttelseszonen til det fredede fortidsminde 271141 (fredet gravhøj). I den sydvestlige del af arealet er et beskyttet dige.

Arealet er delvist beliggende inden for udpeget kulturmiljø: Gravhøje og stenalderbopladser nord for Urup (53): I området nord for Urup Bæk mellem Sattrup og Østbirk findes mange kulturspor fra oldtiden.

Kulturmiljøet indeholder en stor koncentration af *tre fredede og 38 overpløjede gravhøje samt tre stenalderbopladser*. Den nedlagte jernbane mellem Horsens og Bryrup (nu cykelsti) gennemløber området, der endvidere er præget af grusgravning.

Sårbarhed: Gravhøje med omgivelser og bopladser er sårbare overfor terrænændringer og dybdepløjning. Gravhøjene er endvidere sårbare overfor slørende beplantning.

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

Læs mere om museumsloven på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside www.slks.dk

Miljøforhold

Området er delvist under influens fra de omkringliggende områder. Nordvest for arealudlægget er et område udlagt til blandet bolig og erhverv, som potentielt kan risikere støj- og/eller lugtgener fra et nyt erhvervsområde. Ved lokalplanlægning skal det sikres, at omkringliggende områder med følsomanvendelse ikke påføres væsentlig gener.

Arealudlægget grænser op til eksisterende erhvervsområder mod nordvest og nord. For at sikre, at boligområdet ikke udsættes for væsentlige gener, fastsættes den fremtidige miljøklasse til 1-3 for arealet. Dette er i overensstemmelse med niveauet for erhvervsområdet nord for udlægget, hvilket vurderes at begrænse de potentielle influensområder.

Landskabsanalyse

I Landskabsanalyse, udarbejdet af Horsens Kommune, er arealet beliggende inden for landskabsområdet Yding Bakkelandskab.

Arealet er beliggende inden for landskabsområdet Yding Bakkelandskab. Her anbefales det, at der bør i særlig grad være opmærksomhed på, at nyt byggeri kan optræde i udsigter over meget store afstande, og at man ofte står i højt terræn og kigger ned på byer og landsbyer. Derfor skal der være opmærksomhed på den samlede bygningsmasse og ikke kun byggeri i byranden.

Byer og landsbyer bør optræde som velafgrænsede enheder i landskabet, hvor landsbyernes oprindelige strukturer så vidt muligt bevares erkendelige.

Byer og landsbyer bør have en harmonisk overgang til landskabet. I dette landskabsområde bør landskabets bakkede terræn og bevoksningsstrukturer af små skove og bevoksede diger udnyttes ved at nedtone nye bydele.

Desuden bør nyt byggeri opføres i farver inden for jordskalaen, så det på afstand ikke markerer sig i landskabet. Der bør ikke bruges blanke eller reflekterende overflader på tage eller facader.

Forhold til kommuneplan 2021-33

Hovedstruktur

Udlægget er i overensstemmelse med hovedstrukturen. Arealet ligger i tilknytning til eksisterende byzone, og er sammenkoblet med byen mod syd ved Østbirk. Arealet fremstår som en naturlig og visuelt velfungerende afslutning af Østbirk by.

Redegørelse for behov

Der ønskes etableret erhverv på arealet. Med en eksisterende rummelighed på 198 ha rammelaagte erhvervsområder og et forventet behov for 143 ha i planperioden, kan der ikke udlægges mere areal til erhverv i Kommuneplan 2021-2033, medmindre der foretages en omfordeling af allerede udlagte erhvervsarealer, i overensstemmelse med planlovens § 11a stk. 6. Dvs. at der skal udtages et, allerede rammelaagt, erhvervsområde af samme størrelse, for

kompensation for optagelse af arealet i kommuneplanen.

Se den samlede redegørelse for behov under retningslinjer for byvækst.

Du kan se, hvilke arealer, som udgår af kommuneplanen som kompensation for udlægget her.

Retningslinjer

Arealudlægget er i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2021-33. Se nedenstående redegørelse:

2.1 OVERORDNET TRAFIK

Byudvikling skal tilgodes den eksisterende infrastruktur, så udviklingen sker på lokaliteter, hvor der er ledig kapacitet i kryds og vejnettet i øvrigt. Ellers tænkes byudviklingen sammen med nye investeringer i den overordnede infrastruktur.

Arealets udnyttelse vil have betydning for den forventede mertrafik vejnettet i området belastes med, samt hvor stor andel af lastbiler vil være.

De lette trafikanters adgang til området fra både Østbirk, Gedved og Egebjerg er essentiel for at underbygge målet, om at få flere pendlere til at cykle. Der skal skabes gode stier og sikre krydsningsmuligheder i- og omkring området.

Arealet skal kobles på Storegade, så langt væk fra rundkørslen som muligt. Ved lokalplanlægning skal det undersøges om konkrete udnyttelse giver anledning til at tilpasse forholdene på Storegade af enten kapacitetsmæssige eller sikkerhedsmæssige grunde.

Der skal i vejprojektet disponeres/reserveres plads inden for vejens tværprofil til ledningsanlæg/forsyningsledninger.

3.2 ØKOLOGISKE FORBINDELSER

Arealet ligger inden for område, udpeget til potentiel økologisk forbindelse, der indgår som en del af Grønt Danmarkskort. Inden for Grønt Danmarkskort bør der prioriteres indsatser, der bevarer og udvikler biodiversitet og sikrer højeste spredningsmuligheder for de mest truede dyre- og plantearter. I forhold til prioritering af etablering af nye økologiske forbindelser vil arealernes potentiale som spredningskorridor for de mest truede dyre- og plantearter indgå i en samlet afvejning af, hvor indsatserne skal prioriteres højest.

Udpegningen reduceres ved inddragelse af arealet til byvækst. Se redegørelse og ændringer her.

3.6 STØRRE GEOLOGISK RAMMEOMRÅDE

Hele arealet ligger inden for det større geologiske rammeområde Det Midtjyske Søhøjland. Inden for rammeområderne skal landskabshensyn tillægges stor vægt. Byggeri og anlæg skal derfor placeres og udformes under hensyntagen til landskabets geologiske kvaliteter. Det skal ved lokalplanlægning sikres, at de geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og landskabelige sammenhænge, ikke forringes. Derved vil områderne beholde deres værdi for den landskabsgeologiske formidling og forskning.

4.2 VÆRDIFULDT KULTURMILJØ

Det er en national interesse, at de kulturhistoriske og bygningsmæssige bevaringsværdier med deres særlige karakter og betydning opretholdes.

Den nordlige halvdel af arealet mod nordvest er beliggende inden for værdifuldt kulturmiljø, registret som gravhøje og stenalderboplads nord for Urup. Inden for og i umiddelbar nærhed til de udpegede værdifulde kulturmiljøer, skal der tages særligt hensyn til de kulturhistoriske interesser, f.eks. i forbindelse med planlægning, byggeri, terrænreguleringer, beplantning og etablering af tekniske anlæg.

Det vurderes, at de trafikerede vejbaner, som omslutter arealet, medfører, at arealet ikke visuelt fremstår som en del af kulturmiljøet.

4.5. FORTIDSMINDER OG KULTURARVSAREALER

Store dele af området ligger inden for fortidsminde-beskyttelseslinje fra en rundhøj fra oldtiden beliggende nord for Skanderborgvej. Ved lokalplanlægning skal der ansøges ved Miljøstyrelsen om reduktion af beskyttelseslinjen. Alternativt vil tilstandsændringer, herunder byggeri forudsætte, at der er givet dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.

7.1. SÆRLIGT VÆRDIFULDE LANDBRUGSOMRÅDER

Størstedelen af arealet ligger i særligt værdifuldt landbrugsområde. Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder skal der vises tilbageholdenhed med at inddrage arealer til ikke jordbrugsmæssige formål som f.eks. byudvikling og tekniske anlæg. Arealet fremstår som opdyrket.

Udpegningen reduceres ved inddragelse af arealet til byvækst. Se redegørelse og ændringer her.

8.1. KLIMATILPASNING

Det er en national interesse, at kommune- og lokalplaner hænger sammen med risikostyringsplanerne, som er udarbejdet med henblik på at nedbringe de potentielle negative følger af oversvømmelser for menneskers sundhed, miljø, kulturarv og økonomiske aktiviteter og/eller nedbringelse af sandsynligheden for oversvømmelse.

Storegade, Skovbakkevej samt rundkørslen afgrænser området og er højere beliggende og danner en afgrænset lavning. En stor del af arealet er i risiko for oversvømmelse. Der vil ved ekstrem regn opstå et væsentligt mængde vandlidende arealer, ca. 5.500 m³. Lavningsvolumen skal derfor opretholdes, så vandet ikke skaber gene længere nedstrøms. Området egner sig derfor kun til anvendelse, herunder bebyggelse der tåler oversvømmelse.

8.3 STØJBELASTEDE AREALER

Hele arealet er støjbelastet, som begrænser områdets potentielle fremtidige anvendelse. Der kan ikke opføres byggeri med støjfølsom anvendelse inden for støjbelastede arealer, f.eks. boliger, kontor, mv. Arealet udlægges ikke til støjfølsomanvendelse, hvorfor bestemmelserne er af underordnet betydning for det konkrete udlæg.

Opmærksomhedspunkter til detailplanlægning

Arealudlægget er jf. ovenstående redegørelse i overensstemmelse med landsplanlægningen og de statslige

interesser, herunder regler om detailhandel, landskabshensyn og klimatilpasning, når der ved lokalplanlægning tages højde for nedenstående opmærksomhedspunkter:

Planforhold

- Nyt byggeri bør opføres i farver inden for jordskalaen, så det på afstand ikke markerer sig i landskabet. Der må ikke benyttes blanke eller reflekterende overflader på tage eller facader.

Klima

- Lavningsvolumen skal derfor opretholdes, så vandet ikke bliver til gene længere nedstrøms. Området egner sig derfor kun til anvendelse, herunder bebyggelse der tåler oversvømmelse.
- Ved lokalplanlægning skal det derfor sikres, at der kan skabes plads til et erhvervsudlæg og til håndtering af klimavand.

Miljøforhold

- Der er udført forureningsundersøgelse på arealet da arealet muligvis er tidligere fyldplads – endelig udtalelse afventer tilbagemelding fra Regionen.
- Jordarbejder skal følge jordstrategien, det vil sige primært at jord skal blive i området og ikke graves op og transporteres væk. Det kan gøres på mange måder med genindbygning; eller let hævet vej hvilket gør, at der er plads til at genudlægge jord og vand samtidigt kan løbe af eller andre tiltag.
- Ved lokalplanlægning skal det sikres, at omkringliggende områder, udlagt til blandet bolig og erhverv, ikke påføres væsentlig gener.

Spildevand

- Området ligger i en lavning og forsyningssekskabet vurderer det meget svært/udfordrende at få regnvandet væk fra området. Den eksisterende regnvandsledning ligger for højt til at området kan afvande til den, så der vil skulle etableres en ny regnvandsledning ned til recipienten Urup Bæk / Handsted Å. Såfremt vandet skal ledes hertil, skal der forventes krav om fuld rensning og forsinkelse af regnvandet (e.g. i vådt regnvandsbassin) inden for området før udledning.
- Skal der etableres ny udløbsledning gennem beskyttet natur, vil det kræve en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §3.

Infrastruktur

- Ved lokalplanlægning skal de undersøges om konkrete udnyttelse giver anledning til at tilpasse forholdene på Storegade af enten kapacitetsmæssige eller sikkerhedsmæssige grunde.

Museum

- Horsens Museums vurdering er, at der ved anlægsarbejde inden for lokalplanområdet er risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder og anbefaler, at der forud for anlægsarbejder foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens §§ 25-27 for at afklare, om der befinder sig skjulte fortidsminder på stedet.

Andre tilladelser

- Store dele af området ligger inden for fortidsminde-beskyttelseslinje fra en rundhøj fra oldtiden beliggende nord for Skanderborgvej.
- Arealet er omfattet af en skovbyggelinje og byggeri vil kræve en dispensation eller reduktion fra skovbyggelinjen fra den syd for liggende skov

ØSTERLUNDVEJ, HORSENS

Redegørelse

Arealet ligger syd for Lund i direkte tilknytning til Motorvej E45. Arealet har en samlet størrelse på 4,7 ha og udlægges til erhvervsformål. Der er fremsendt et konkret ønske om at udvide eksisterende ramme 13ER05 mod vest med 2,5 ha. Ramme 13ER05 er udlagt til erhvervsformål i form af let industri og håndværk. Ønsket om udvidelse af rammen er fremsat af eksisterende produktionsvirksomhed.

På motorvejsstrækning nord for arealet, er der i gangsat en statslig planlægning for udvidelse af motorvejssporene fra fire til seks spor. Herudover planlægges der en flytning af motorvejstilkørslen, som er placeres nordøst for arealet. Der fastlægges en vejbyggelinje på 85 meter fra motorvejens midte, i følge med vejdirektoratets anvisning, som kommunen har været i dialog med under udarbejdelse af tematillægget.

Arealudlægget er omfattet af lokalplan 1-2012, som har til formål at indrette området til rekreative formål herunder etablering af støjvolde syd for rammeområde 13ER05. Støjvoldene etableres for at mindske trafikstøj fra E45 i boligområdet Bygholm Bakker.

Det er af national interesse, at nye arealudlæg i direkte tilknytning til motorvej, udelukkende udlægges til transport- og logistikvirksomheder. Det er dog samtidig af national interesse at sikre produktionsvirksomheders fortsatte drifts- og udviklingsmuligheder. En udvidelse af erhvervsområdet ønskes for at sikre en eksisterende produktionsvirksomheds mulighed for at udvide.

Arealet er, i gældende kommuneplan, udlagt til potentiel økologisk forbindelse og beliggende inden for en rekreativ kommuneplanramme (13RE22). Ved anvendelse til byudvikling, skal kommunen tage stilling til, om der bør udpeges et tilsvarende areal som kompensation. Det vurderes, at placering nær motorvej, indfaldsvej og øvrig industri medfører, at arealet ikke har potentiale for at kunne udvikle væsentlige naturværdier, hvorfor der ikke stilles krav om kompensation, i det konkrete tilfælde.

De lette trafikanters adgang til området fra både Lund, Bygholm Bakker og Horsens generel er vigtig for at underbygge målet om at få flere pendlere til at cykle. Som led i at opfylde målsætningen er der indgået aftale med Vejdirektoratet om, at der etableres en sti og stibro umiddelbart syd for arealet, så skabes en direkte adgang mellem Lund og Horsens for bløde trafikanter.

Det er en afgørende forudsætning, at der kan udpeges et erhvervsområde af samme størrelse, som udgår af kommuneplanen, jf. rummelighedsopgørelsen, som kan ses i retningslinjer for byvækst.



Luftfoto af arealudlægget Østerlundvej.





Udvidelse af ramme til erhvervsformål 13ER05

Arealet er omfattet af rammeområde 13RE22, der udlægger det til rekreative formål. Områdets anvendelse fastlægges til grønt område og nærrekreative arealer og skal friholdes fra større bygningsanlæg.

Den rekreative ramme reduceres med 2,5 ha og eksisterende boligramme 13ER05 udvides tilsvarende. Der skal vedtages en ny lokalplan, for at erstatte eksisterende gældende plan.

Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for område (%)	60% for området som hele
Max. antal etager	3
Max. højde (m)	14
Min. tilladte miljøklasse	3
Max. tilladte miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet



Billede af ny ramme til erhvervsformål ved motorvejen øst for Lund.

Generelle anvendelsesbestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Inden for området kan der etableres håndværks- og værkstedsvirksomhed, lager med mere.

Miljøforhold:

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Uddybende beskrivelse af infrastruktur:

Der fastlægges en vejbyggelinje på 85 meter fra motorvejens midte, efter vejdirektoratets anvisning. Inden for areal omfattet af vejbyggelinje må der ikke uden godkendelse fra Vejdirektoratet opføres bebyggelse, etableres faste anlæg, mv.

Arealet kan kun udlægges til erhvervsformål, hvis der kan redegøres for, at der kan etableres den fornødne støjafskærmning til afskærmning af boligområde ved Bygholm Bakker, jf. gældende lokalplan for området. Samtidig skal det ved lokalplanlægning sikres, at der reserveres areal til kommende stibro.

Regnvand skal derfor håndteres inden for projektområdet og kan ikke afledes til offentligt kloaksystem. Der skal søges om tilladelse til nedsivning af regnvandet.

Øvrige forhold:

Ved lokalplanlægning for området skal der tages hensyn til, at byggeri, i det aktuelle landskabsområde, ofte er synligt over stor afstand og derved visuelt påvirker det omgivende landskab. Byranden skal fremstå med et enkelt og harmonisk udtryk i bygningsmassen.

Arealet er berørt af en skovbyggelinje. Ved lokalplanlægning skal Miljøstyrelsen forespørges, om de kan give en sindet-skrivelse på, at ville reducere skovbyggelinjen i hele lokalplanområdet. Alternativ skal der opnås dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 17, i hver enkel byggesag, for bebyggelse i første række ud mod skoven.

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Ved kommuneplanlægning påser staten, at planlægningen ikke er i strid med væsentlige nationale interesser vedr. vækst og erhvervsudvikling, natur og miljøbeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse samt hensyn til nationale og regionale anlæg. Du kan se redegørelse for, at arealudlægget er i overensstemmelse hermed nedenfor.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Arealet ligger langt fra Natura 2000 områder, og anvendelse af arealet kan derfor ikke påvirke Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag. Arealet er udlagt i tæt græsdække, og det vurderes, at der ikke er potentielle yngle- og rasteområder for bilag IV arter fra den østjyske region i området.

Ved eventuel nedrivning af bygninger og fældning af træer, skal det konkret undersøges, om bygninger og træer udgør potentielle yngle- og rasteområder for arter af flagermus.

Spildevandplan

Områder er omfattet af spildevandsplanen som en del af kloakopland A589. Kloakoplandet er planlagt spildevandskloakeret med privat håndtering af regnvand. Der skal således ikke udarbejdes tillæg til spildevandsplanen. Regnvand skal derfor håndteres inden for projektområdet og kan ikke afledes til offentligt kloaksystem. Der skal søges om tilladelse til nedsivning af regnvandet.

Der er tinglyst en drikkevandsledning langs Østerlundsvej.

Skovbyggelinje

Der er en skovbyggelinje på størstedelen af arealet. Ved lokalplanlægning skal Miljøstyrelsen forespørges, om de kan give en sindet-skrivelse på, at ville reducere skovbyggelinjen i hele lokalplanområdet. Alternativ skal der opnås dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 17, i hvert enkelt byggesag, for bebyggelse i første række ud mod skoven.

Museum

Der er foretaget arkæologisk forundersøgelse på arealet. Der blev ikke påvist væsentlige fortidsminder.

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

Læs mere om museumsloven på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside www.slks.dk

Landskabsanalyse

I Landskabsanalyse, udarbejdet af Horsens Kommune, er arealet beliggende inden for Horsens bylandskab.

I den vestlige del af området er landskabskarakteren vurderet karakteristisk og i dårlig tilstand på grund af især den betydelige visuelle påvirkning af landskabet. Derfor har landskabskarakteren fået målsætningen vedligehold og forbedring.

Målsætningen betyder, at udvikling i området bør respektere landskabets bærende karaktertræk og om muligt forbedre landskabskarakterens tilstand. Landskabet er et urbant landskab, hvor de væsentligste hensyn er at sikre et harmonisk samspil mellem byerne, byrandene og det omgivende landskab. Landskabskarakterens tilstand kan forbedres ved at reducere den visuelle påvirkning fra tekniske anlæg og byrande med stort eller på anden måde markant byggeri.

Landskabsanalysen anbefaler, at erhvervsområderne bør tilstræbes en byrand med et enkelt og harmonisk udtryk i bygningsmassen. Der bør være opmærksomhed på, at byggeriet ofte er synligt over stor afstand og derved visuelt påvirker det omgivende landskab. Skov kan med fordel etableres i tilknytning til erhvervsområder med et komplekst udtryk som redskab til delvist at afskærme byranden og forenkle udtrykket.

Lokalplan

Arealudlægget er omfattet af lokalplan 1-2012, Område nord for Bygholm Sø, som har til formål at indrette området til rekreative formål herunder etablering af støjvolde syd for rammeområde 13ER05. Støjvoldene etableres for at mindske trafikstøj fra E45 i boligområdet Bygholm Bakker. Der skal derfor også vedtages en ny lokalplan, for at realisere en eventuel udvidelse af produktionsvirksomheden.

Forhold til kommuneplan 2021-33

Hovedstruktur

Udlægget er i overensstemmelse med hovedstrukturen og ligger i byzone. Arealet fremstår som en naturlig og visuelt velfungerende afslutning af Bygholm Bakker og ligger i tæt tilknytning til eksisterende produktionsvirksomhed placeret i tilknytning til motorvej E45.

Redegørelse for behov

Der ønskes etableret erhverv på arealet. Med en eksisterende rummelighed på 198 ha rammelagte erhvervsområder og et forventet behov for 143 ha i planperioden, kan der ikke udlægges mere areal til erhverv i Kommuneplan 2021-2033, medmindre der foretages en omfordeling af allerede udlagte erhvervsarealer, i overensstemmelse med planlovens § 11a stk. 6. Dvs. at der skal udtages et, allerede rammelagt, erhvervsområde af samme størrelse, for kompensation for optagelse af arealet i kommuneplanen.

Se den samlede redegørelse for behov under retningslinjer for byvækst.

Du kan se hvilke arealer, som udgår af kommuneplanen som kompensation for udlægget her.

Retningslinjer

Arealudlægget er i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2021-33. Se nedenstående redegørelse:

2.1 OVERORDNET TRAFIK

Byudvikling skal tilgodese den eksisterende infrastruktur, så udviklingen sker på lokaliteter, hvor der er ledig kapacitet i kryds og vejnettet i øvrigt. Ellers tænkes byudviklingen sammen med nye investeringer i den overordnede infrastruktur.

Erhvervsområdet skal kobles på Østerlundvej, da udvidelse af E45 til 6 spor, vil betyde en lukning af Kærgårdsvej ud til Silkeborgvej. I fremtiden forventes det derfor, at adgangen til arealet sker fra Silkeborgvej via Bygholm Bakker.

De lette trafikanters adgang til området fra både Lund, Bygholm Bakker og Horsens generel er essentiel for at underbygge målet om at få flere pendlere til at cykle. Som led i at opfylde målsætningen er der indgået aftale med Vejdirektoratet om, at der etableres en sti og stibro umiddelbart syd for arealet, så skabes en direkte adgang mellem Lund og Horsens for bløde trafikanter.

Arealet forventes at være i konflikt med udvidelse af motorvej E45. Der er pålagt vejbyggelinje 85 meter fra vejmidte. Det betyder konkret, at ca. 0,6 ha, af det samlede udlæg, ikke kan bebygges.

3.1 NATURBESKYTTELSE

Det er af national interesse, at arealanvendelsen afvejer hensynet til natur og miljø, herunder menneskers levevilkår og bevarelsen af dyre- og plantelivet, og at Danmark varetager sine internationale forpligtelser vedrørende bevarelse af naturen med dens bestande af vilde dyr og planter og deres levesteder.

Udpegningen reduceres ved inddragelse af arealet til byvækst. Se redegørelse og ændringer her.

3.2 ØKOLOGISKE FORBINDELSER

Arealet ligger inden for område, udpeget til potentiel økologisk forbindelse, der indgår som en del af Grønt Danmarkskort. Inden for Grønt Danmarkskort bør der prioriteres indsats, der bevarer og udvikler biodiversitet og sikrer spredningsmuligheder for de mest truede dyre- og plantearter højest. I forhold til prioritering af etablering af nye

økologiske forbindelser vil arealernes potentiale som spredningskorridor for de mest truede dyre- og plantearter indgå i en samlet afvejning af, hvor indsatserne skal prioriteres højest.

Udpegningen reduceres ved inddragelse af arealet til byvækst. Se redegørelse og ændringer her.

3.6 STØRRE GEOLOGISK RAMMEOMRÅDE

Hele arealet ligger inden for det større geologiske rammeområde Det Midtjyske Søhøjland. Inden for rammeområderne skal landskabshensyn tillægges stor vægt. Byggeri og anlæg skal derfor placeres og udformes under hensyntagen til landskabets geologiske kvaliteter. Det skal ved lokalplanlægning sikres, at de geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og landskabelige sammenhænge, ikke forringes. Derved vil områderne beholde deres værdi for den landskabsgeologiske formidling og forskning.

8.1. KLIMATILPASNING

Det er en national interesse, at kommune- og lokalplaner hænger sammen med risikostyringsplanerne, som er udarbejdet med henblik på at nedbringe de potentielle negative følger af oversvømmelser for menneskers sundhed, miljø, kulturarv og økonomiske aktiviteter og/eller nedbringelse af sandsynligheden for oversvømmelse.

Et mindre område i den nordlige del af arealet er kortlagt med risiko for oversvømmelse fra nedbør. Der skal kunne redegøres for håndteringen af dette og området skal indrettes med hensyntagen til naturlige hovedstrømningslinjer.

8.3 STØJBELASTEDE AREALER

Arealet ligger i støjbelastet område ift. motorvej E45. Inden for de støjbelastede arealer kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt. Arealet udlægges ikke til støjfølsomanvendelse, hvorfor bestemmelserne er af underordnet betydning for det konkrete udlæg.

Opmærksomhedspunkter til detailplanlægning

Arealudlægget er jf. ovenstående redegørelse i overensstemmelse med landsplanlægningen og de statslige interesser, herunder regler om detailhandel, landskabshensyn og klimatilpasning, når der ved lokalplanlægning tages højde for nedenstående opmærksomhedspunkter:

Planforhold og landskab

- Erhvervsområderne bør tilstræbes en byrand med et enkelt og harmonisk udtryk i bygningsmassen. Der bør være opmærksomhed på, at byggeriet ofte er synligt over stor afstand og derved visuelt påvirker det omgivende landskab.

Naturbeskyttelse

- Hegn mod øst skal bevares, da det skal indgå, som del af et nyt udlæg til økologisk forbindelse gennem det tilstødende område.

Klima

- Et mindre område i den nordlige del af arealet er kortlagt med risiko for oversvømmelse fra nedbør. Der skal kunne redegøres for håndteringen af dette og området skal indrettes med hensyntagen til naturlige hovedstrømningslinjer.

Spildevand

- Regnvand skal håndteres inden for projektområdet og kan ikke afledes til offentligt kloaksystem. Der skal søges om tilladelse til nedsivning af regnvandet.

Infrastruktur

- Der fastlægges en vejbyggelinje på 85 meter fra motorvejens midte, efter vejdirektoratets anvisning.
- Arealet kan kun udlægges til erhvervsformål, hvis der kan redegøres for, at der kan etableres den fornødne støjafskærmning til afskærmning af boligområde ved Bygholm Bakker, jf. gældende lokalplan for området.
- Der skal skabes gode stier i området og sikre vejkrydsninger.

Museum

- Der er foretaget arkæologisk forundersøgelse på arealet. Der blev ikke påvist væsentlige fortidsminder. Museumsloven er gældende for hele lokalplanområdet. Gøres der under jordarbejde fund af historisk karakter, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og Horsens Museum underrettes, jf. museumsloven § 27, stk. 2. Læs mere om museumsloven på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside www.slks.dk

Andre tilladelser

- Arealet er berørt af en skovbyggelinje. Ved lokalplanlægning skal Miljøstyrelsen forespørges, om de kan give en sindet-skrivelse på, at ville reducere skovbyggelinjen i hele lokalplanområdet. Alternativ skal der opnås dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 17, i hver enkel byggesag, for bebyggelse i første række ud mod skoven.

RAMMER

Med planforslaget foretages udlæg af 11 nye rammer til fremtidig byzone og boligformål på 230,8 ha. Derudover udlægges der en ramme til offentlige formål på 9,7 ha, tre rammer til erhvervsformål på 9,1 ha, tre rammer til rekreative formål på 58 ha og to rammer til blandet bolig- og erhvervsformål. De nye rammeområder er alle placeret i tilknytning til eksisterende byområder.

Der er sket enkelte tekniske korrektioner på erhvervsrammerne 34ER02 og 34ER03 i Hovedgård.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- 17BE02 - Blandet bolig og erhverv Nørrestrand
- 32BO16 - Boligområde Egebjerggård
- 33BO11 - Boligområde Gedved øst
- 36BO10 - Boligområde Højageren
- 36BO11 - Boligområde Purupvej
- 37BO10 - Boligområde Møllegade
- 15ER10 - Kommuneplan 2021-2033
- 37BO08 - Kommuneplan 2021-2033
- 36ER11 - Storegade Erhvervsområde
- 31ER10 - Erhvervsområde Bøgehøjvej 2
- 17BE03 - Nebel Nørrestrand
- 17BO10 - Boligområde 17BO10 Nørrestrand
- 17BO11 - Boligområde 17BO11 Nørrestrand
- 17BO12 - Boligområde 17BO12 Nørrestrand
- 17BO13 - Boligområde 17BO13 Nørrestrand
- 17BO14 - Boligområde 17BO14 Nørrestrand
- 17OF04 - Offentlig formål Nørrestrand
- 17RE02 - Rekreativ område Fiskebæk Nørrestrand
- 17RE03 - Rekreativt område Øst Nørrestrand
- 17RE04 - Rekreative formål ved Nebel
- 37RE01 - Kommuneplan 2021-2033
- 37BO09 - Præstevænget
- 13RE22 - Kommuneplan 2021-2033
- 13ER05 - Østerlundvej
- 34ER03 - Kommuneplan 2021-2033
- 34ER02 - Kommuneplan 2021-2033
- 14ER09 - Kommuneplan 2021-2033
- 17RE01 - Kommuneplan 2021-2033
- 34ER01 - Kommuneplan 2021-2033

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- 13ER05 - Kommuneplan 2021-2033
- 13RE22 - Kommuneplan 2021-2033
- 14ER09 - Kommuneplan 2021-2033

15ER10 - Kommuneplan 2021-2033

17RE01 - Kommuneplan 2021-2033

34ER01 - Kommuneplan 2021-2033

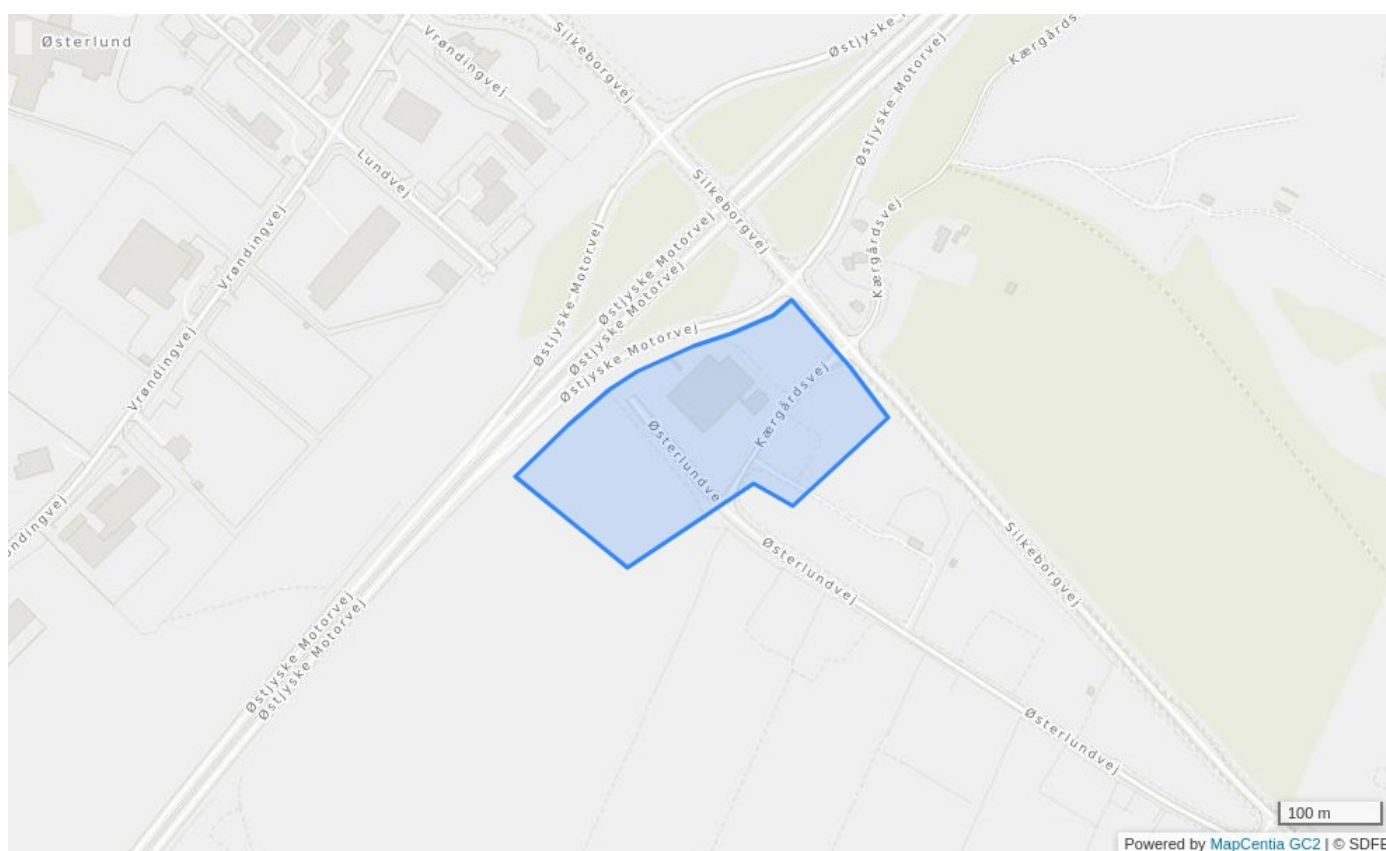
34ER02 - Kommuneplan 2021-2033

34ER03 - Kommuneplan 2021-2033

37BO08 - Kommuneplan 2021-2033

37RE01 - Kommuneplan 2021-2033

37BO09 - Kommuneplan 2021-2033



Rammenavn	Østerlundvej
Rammenummer	13ER05
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	60% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	3
Max. højde (m)	14
Min. tilladte miljøklasse	3
Max. tilladte miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Inden for området kan der etableres håndværks- og værkstedsvirksomhed, lager med mere.
Notat: Miljøforhold	Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.
Notat: Infrastruktur	Der fastlægges en vejbyggelinje på 85 meter fra motorvejens midte, efter

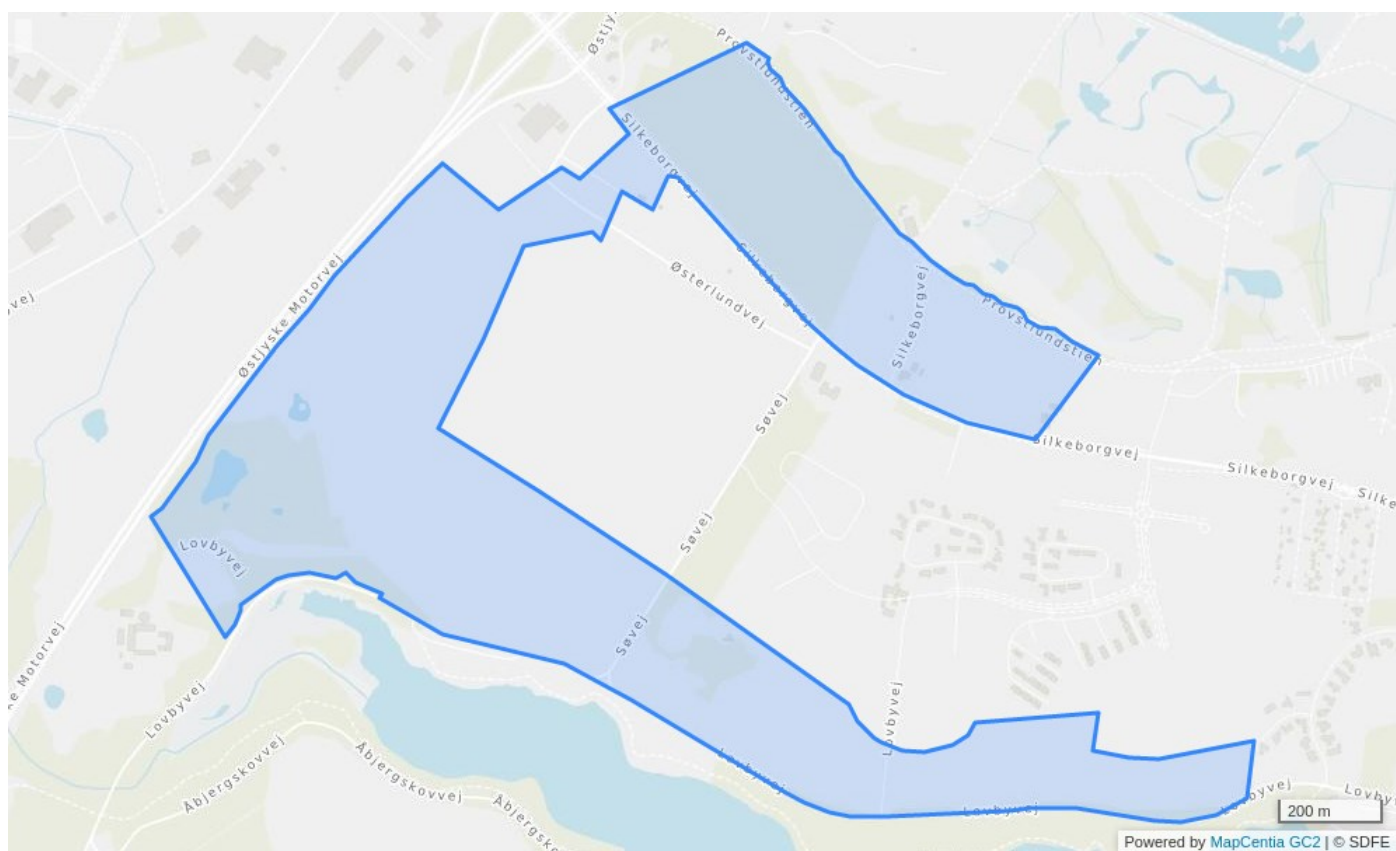
vejdirektoratets anvisning. Inden for areal omfattet af vejbyggelinje må der ikke uden godkendelse fra Vejdirektoratet opføres bebyggelse, etableres faste anlæg, mv. Der skal reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak. Arealet kan kun udlægges til erhvervsformål, hvis der kan redegøres for, at der kan etableres den fornødne støjafskærmning til afskærmning af boligområde ved Bygholm Bakker, jf. gældende lokalplan for området. Samtidig skal det ved lokalplanlægning sikres, at der reserveres areal til kommende stibro.

Notat

Ved lokalplanlægning for området skal der tages hensyn til, at byggeri, i det aktuelle landskabsområde, ofte er synligt over stor afstand og derved visuelt påvirker det omgivende landskab. Byranden skal fremstå med et enkelt og harmonisk udtryk i bygningsmassen. Arealet er berørt af en skovbyggelinje. Ved lokalplanlægning skal Miljøstyrelsen forespørges, om de kan give en sindet-skrivelse på, at ville reducere skovbyggelinjen i hele lokalplanområdet. Alternativ skal der opnås dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 17, i hver enkel byggesag, for bebyggelse i første række ud mod skoven.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	13RE22
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	5% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. højde (m)	5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål og skal friholdes fra større bygningsanlæg. Der kan indenfor området dog etableres mindre bygninger eller anlæg til områdets drift eller rekreative formål.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Der kan ikke etableres nye boliger i området, men eksisterende ejendomme nord for Silkeborgvej kan udvides og ombygges med en bebyggelsesprocent på 30 og en bygningshøjde på 8,5.

Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør

Notat

Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	14ER09
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	12
Min. tilladte miljøklasse	3
Max. tilladte miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Indenfor området kan der etableres håndværks- og værkstedsvirksomhed, lettere industri, lager med mere.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Dele af rammeområdet ligger i konsekvensområder for virksomheder med særlige beliggenhedskrav og produktionserhverv.
Notat: Miljøforhold	Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller

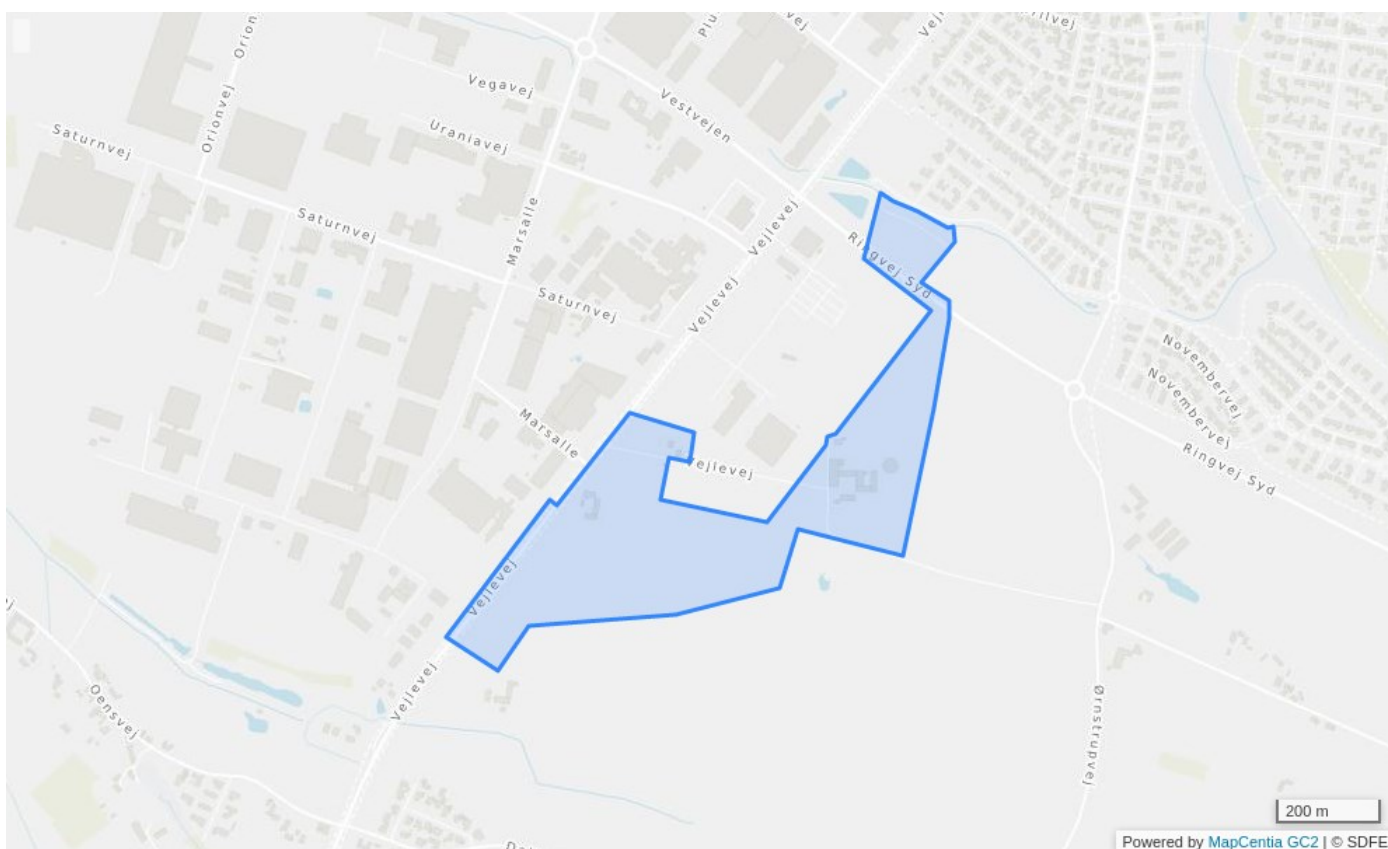
ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør, Vandløb

Notat

Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	15ER10
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3
Max. højde (m)	10
Min. tilladte miljøklasse	3
Max. tilladte miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Indenfor området kan der etableres håndværks- og værkstedsvirksomhed, lager med mere.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Dele af rammeområdet ligger i konsekvensområder for virksomheder med særlige beliggenhedskrav og produktionserhverv.
Notat: Miljøforhold	Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller

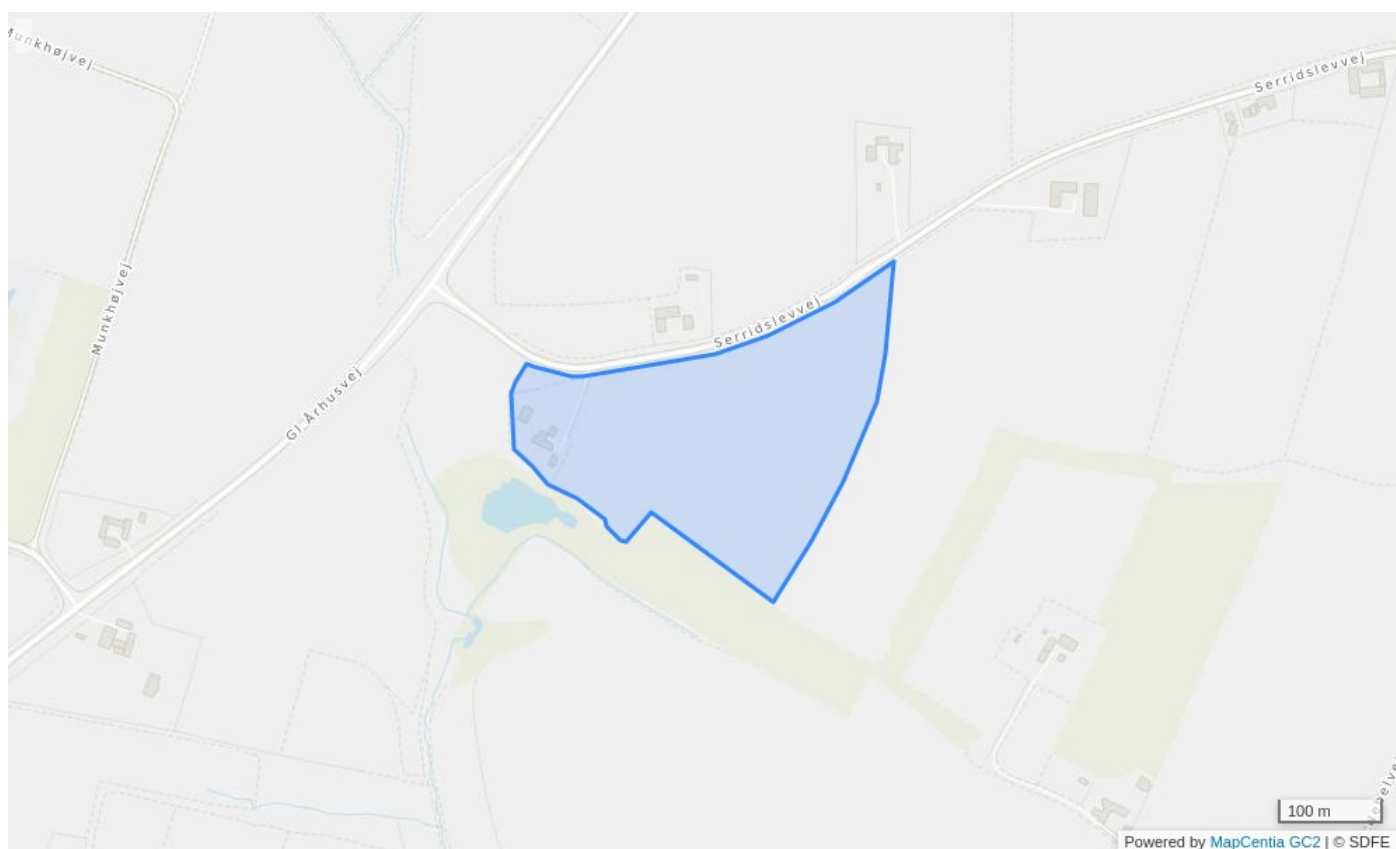
ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør

Notat

Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Blandet bolig og erhverv Nørrestrand
Rammenummer	17BE02
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv, Boligområde, Daginstitutioner, Døgninstitutioner, Kulturelle institutioner, Sports- og idrætsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	60% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	3
Max. højde (m)	12
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til kontor- og serviceerhverv, herunder liberale erhverv og administration med mere, boligformål i form af etageboliger og tæt-lav boliger samt tilhørende kollektive anlæg. Samtidig kan ramme anvendes til offentlige formål, herunder plejecenter, Døgn- og daginstitutioner, kulturelle institutioner, fritidsanlæg. Området må ikke udnyttes før rammeområde 17BO10 og 17RE02 er udnyttet.

Notat: Bebyggelsens omfang og udformning

Ved lokalplanlægning for området skal det sikres at bebyggelsen opføres under hensyn til nærheden til landsbyen Serridslev og områdets eksisterende skala. Ny bebyggelse skal passes ind i landskabet med en graduering i højden i det skrående terræn mod øst og syd. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand.

Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Notat: Infrastruktur

Der skal reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Nebel Nørrestrand
Rammenummer	17BE03
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Landsbyområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	30% beregnet ud fra den enkelte grund
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til landsbybebyggelse herunder lettere erhverv, boligformål i form af åben-lav boliger og tæt-lav boliger med tilhørende kollektive anlæg. Inden for rammen kan der etableres åben-lav boligbebyggelse som fremherskende typologi, men der er også mulighed for enkelte tæt-lav boliger.
Notat: Områdets anvendelse	Maksimal bebyggelsesprocent er 30 for den enkelte grund. Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse, må dog være 40 for den enkelte grund.

Notat: Bebyggelsens omfang og udformning

Landsbyen skal fortsat have landsbykarakter og adskille sig fra byområder. I planlægningen og byggesagsbehandlingen skal der tages hensyn til landsbymiljøet, herunder de bevaringsværdige strukturer, bebyggelsesmæssige kvaliteter og særlige landskabstræk. Kirker samt siloer, skorstene og lignende anlæg, der er nødvendig for landbrugs- og erhvervmæssig drift og som i øvrigt kan tilpasses i landsbyen, kan være højere end 8,5 m.

Notat: Miljøforhold

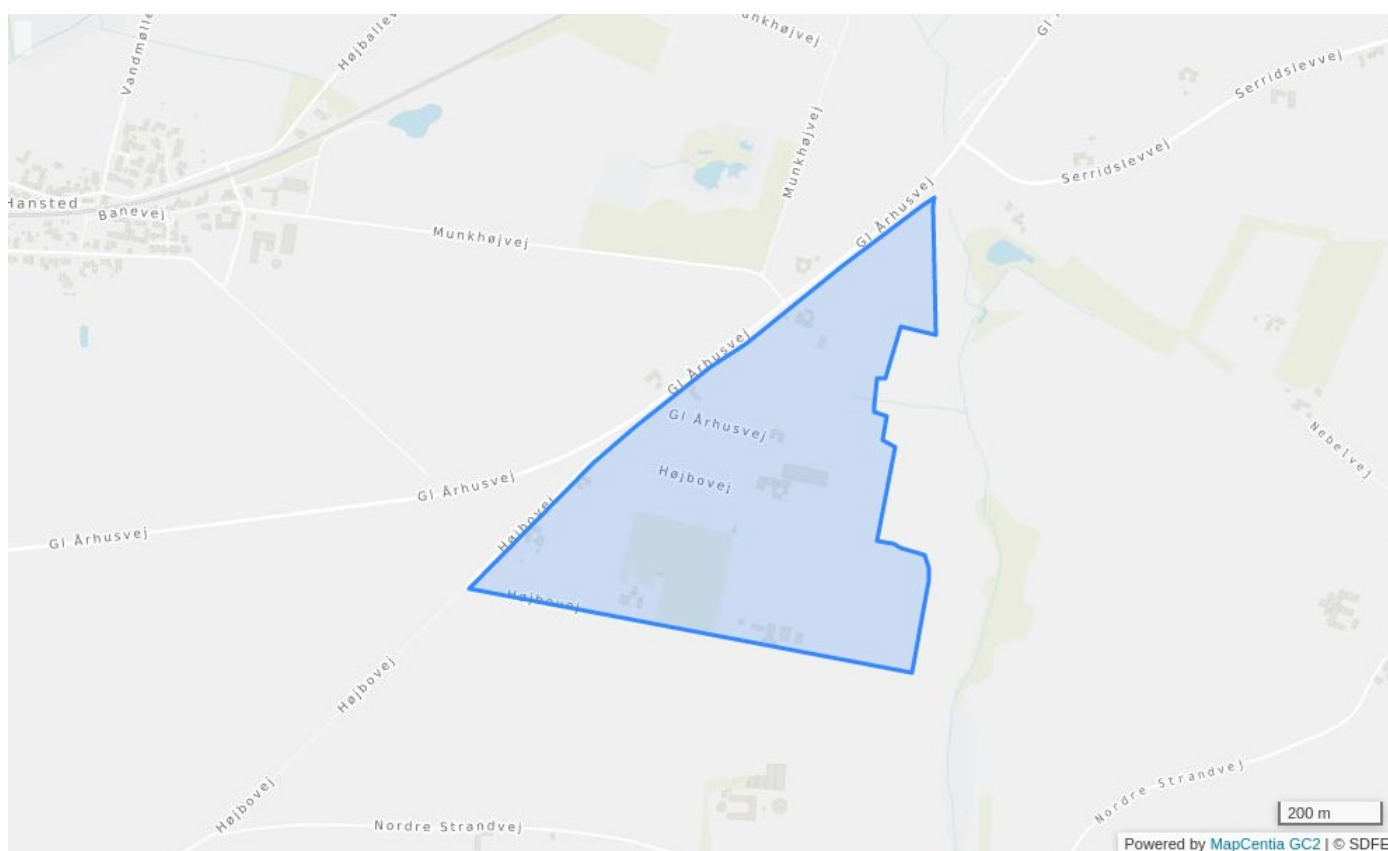
Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Inden for rammeområdet, er der placeret et husdyrbrug. Det er en afgørende forudsætning for lokalplanlægning af arealet, at husdyrbruget ophører inden planen gennemføres, idet kommunen ikke må lokalplanlægge for boliger, som kan blive påvirket med generende lugt. Alternativt skal lokalplanen indeholde et specifikt delområde, som udlægger ejendommen, hvor husdyrbruget er placeret, til fortsat anvendelse til jordbrugserhverv.

Notat

De bevaringsværdige bygninger, som er omfattet af rammen for Nebel landsby, skal i videst muligt omfang, sikres bevaret ved udarbejdelse af bevarende lokalplan.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Boligområde 17BO10 Nørrestrand
Rammenummer	17BO10
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	60% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	4
Max. højde (m)	14
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Inden for rammen kan etableres etageboliger, men der er også mulighed for enkelte tæt-lav boliger. Inden for området kan der også etableres nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning. Området må ikke udnyttes før rammeområde 17BO02, 17BE01, 17BO04, 17BO05, 17BO08, 17BO09, 17OF03 er udnyttet.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Maksimal bebyggelsesprocent er 60 for området som hele. Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse, må dog kun være 40 for den enkelte grund. Ved

lokalplanlægning for området skal det sikres at bebyggelsen passes ind i landskabet. Bebyggelsen kan i den nordlige del opføres i op til 4 etager og gradueres ned i højden mod landskabsfredningen i syd. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand.

Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. En del af arealet ligger i dag inden for en beregnet lugtgeneafstand fra et forskellige husdyrbrug. Det er en afgørende forudsætning for lokalplanlægning af arealet, at husdyrbrugene ophører inden planen gennemføres, idet kommunen ikke må lokalplanlægge for boliger, som kan blive påvirket med generende lugt. Alternativt skal der fremlægges en lugtberegning som er i overensstemmelse med reglerne i husdyrbrugloven. Beregningen skal sandsynliggøre, at boligområdet ikke vil påvirkes af lugt fra husdyrbruget, som overskrider husdyrbruglovens beskyttelsesniveau for lugt.

Notat: Infrastruktur

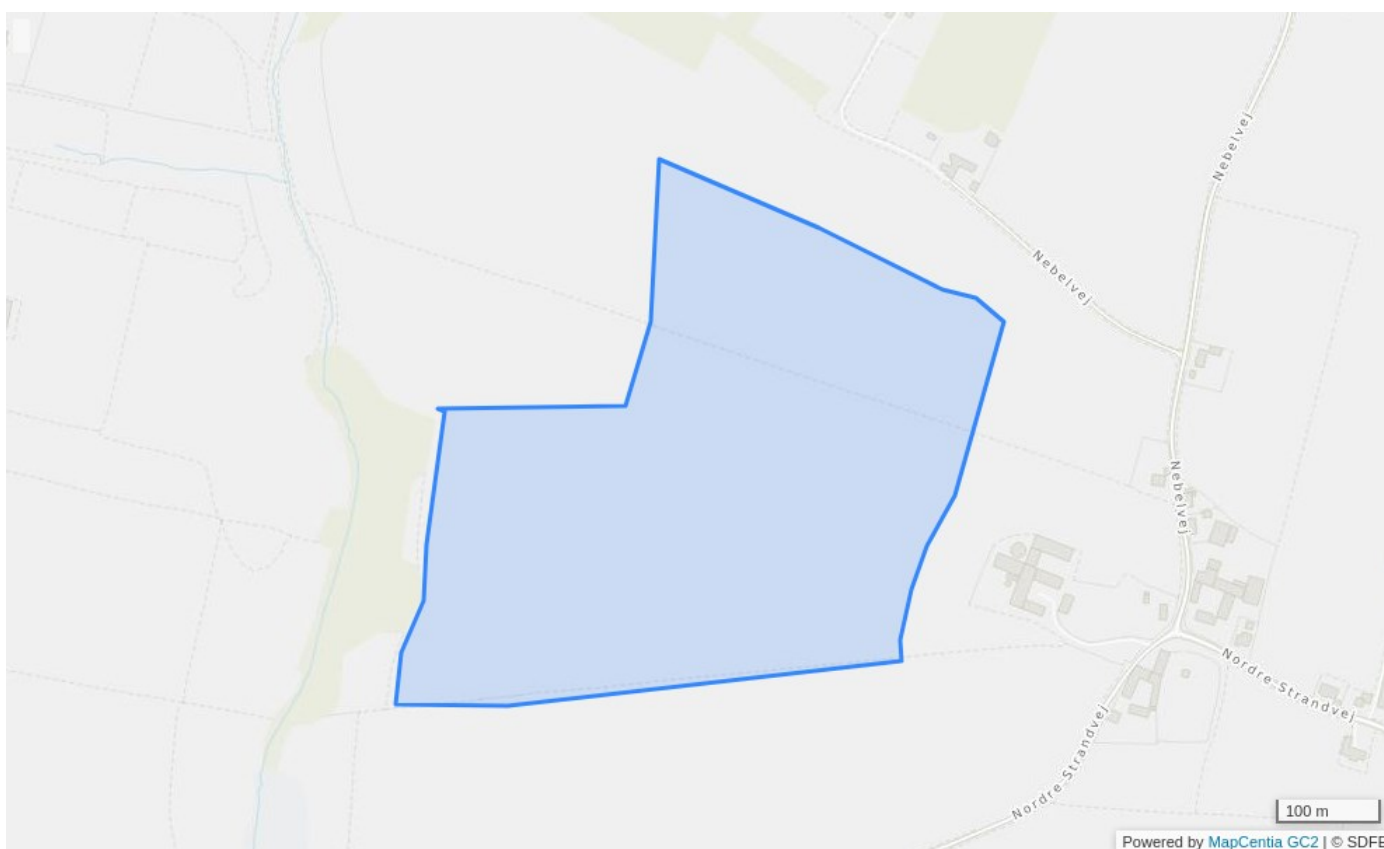
Der skal reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Notat

Ved lokalplanlægning for området skal der tages hensyn til markante udsigter og kig i landskabet ved etablering af bebyggelse. Højt eller markant byggeri i eller omkring byranden kan påvirke landskabet visuelt. Jf. landskabsanalysen bør byranden generelt bearbejdes, så bebyggelse holdes i dæmpede farver, der møder landskabet med en delvis grøn karakter.

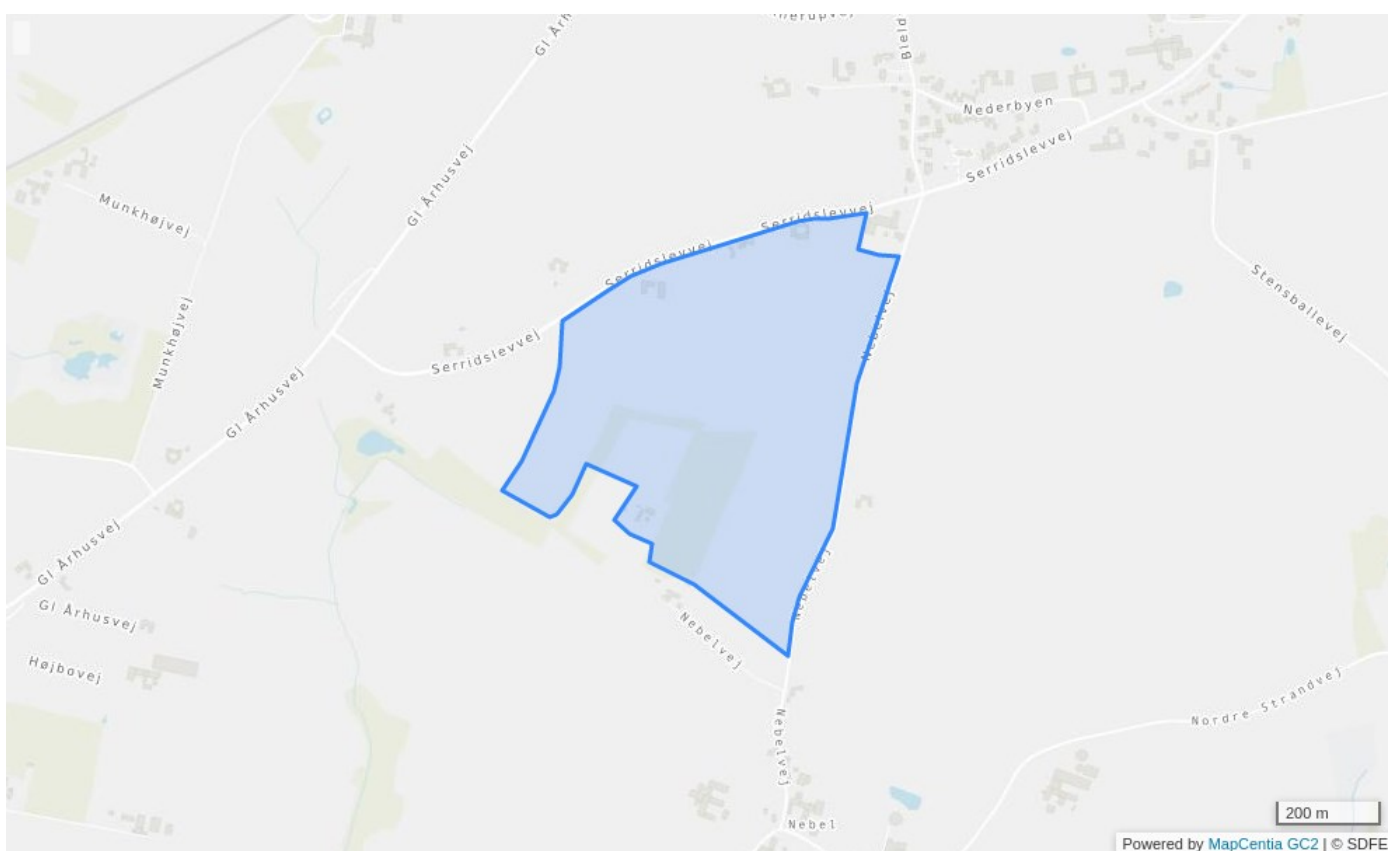
Status

Vedtaget



Rammenavn	Boligområde 17BO11 Nørrestrand
Rammenummer	17BO11
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Daginstitutioner, Døgninstitutioner, Sports- og idrætsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	40% beregnet ud fra den enkelte grund
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Inden for rammen kan der etableres tæt-lav boliger som fremherskende typologi, men der er også mulighed for enkelte åben-lav boliger. Samtidig kan rammen anvendes til offentlige formål herunder plejecenter, daginstitutionen, fritidsanlæg i form af sports- og idrætsfaciliteter. Inden for området kan der også etableres nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning. Området må ikke udnyttes før rammeområde 17BO10 og

	17OF04 er udnyttet.
Notat: Bebyggelses omfang og udformning	Maksimal bebyggelsesprocent er 40 for den enkelte grund. Bebyggelsesprocenten for arealer til åben-lav boligbebyggelse, må dog kun være 30 for den enkelte grund. Ved lokalplanlægning for området skal det sikres der tages hensyn til kulturmiljøet omkring Nebel og at bebyggelsen passes ind i landskabet med grønne kiler mod Nørrestrand. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand.
Notat: Miljøforhold	Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. En del af arealet ligger i dag inden for en beregnet lugtgenafstand fra et husdyrbrug. Det er en afgørende forudsætning for lokalplanlægning af arealet, at husdyrbrugene ophører inden planen gennemføres, idet kommunen ikke må lokalplanlægge for boliger, som kan blive påvirket med generende lugt. Alternativt skal der fremlægges en lugtberegning som er i overensstemmelse med reglerne i husdyrbrugloven. Beregningen skal sandsynliggøre, at boligområdet ikke vil påvirkes af lugt fra husdyrbruget, som overskrider husdyrbruglovens beskyttelsesniveau for lugt.
Notat: Infrastruktur	Der skal reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.
Notat	Ved lokalplanlægning for området skal der tages hensyn til markante udsigter og kig i landskabet ved etablering af bebyggelse. Højt eller markant byggeri i eller omkring byranden kan påvirke dallandskabet visuelt. Jf. landskabsanalysen bør byranden generelt bearbejdes, så bebyggelse holdes i dæmpede farver, der møder landskabet med en delvis grøn karakter.
Status	Vedtaget



Rammenavn	Boligområde 17BO12 Nørrestrand
Rammenummer	17BO12
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Åben-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	60% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	3
Max. højde (m)	12
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Inden for rammen kan der etableres etageboliger og tæt-lav boliger som fremherskende typologi, men der er også mulighed for enkelte åben-lav boliger. Inden for området kan der også etableres nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning. Området må ikke udnyttes før rammeområde 17BO11 er udnyttet.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Maksimal bebyggelsesprocent er 60 for området som hele. Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse, må dog kun være 40 for den enkelte grund. For åben-lav

boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten maks. være 30 for den enkelte grund. Ved lokalplanlægning for området skal det sikres at bebyggelsen opføres under hensyn til fjernomgivelserne fra Serridslev Kirke og områdets eksisterende skala. Ny bebyggelse skal passes ind i landskabet med en graduering i højden i det skrående terræn mod vest og syd. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand.

Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. En del af arealet ligger i dag inden for en beregnet lugtgenæafstand fra et husdyrbrug. Det er en afgørende forudsætning for lokalplanlægning af arealet, at husdyrbrugene ophører inden planen gennemføres, idet kommunen ikke må lokalplanlægge for boliger, som kan blive påvirket med generende lugt. Alternativt skal der fremlægges en lugtberegning som er i overensstemmelse med reglerne i husdyrbrugloven. Beregningen skal sandsynliggøre, at boligområdet ikke vil påvirkes af lugt fra husdyrbruget, som overskrider husdyrbruglovens beskyttelsesniveau for lugt.

Notat: Infrastruktur

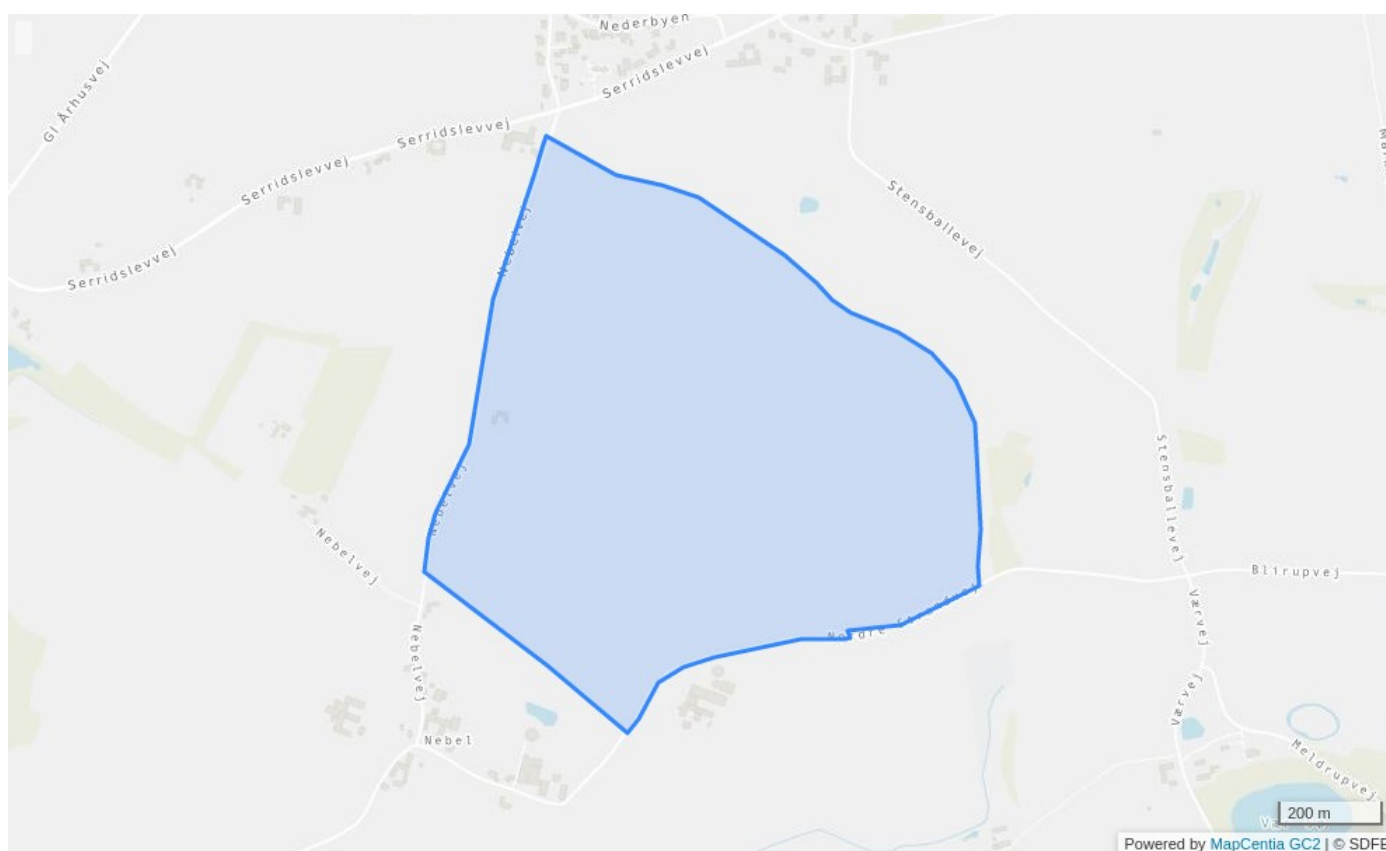
Der skal reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Notat

Ved lokalplanlægning for området skal der tages hensyn til markante udsigter og kig i landskabet ved etablering af bebyggelse. Højt eller markant byggeri i eller omkring byranden kan påvirke landskabet visuelt. Jf. landskabsanalysen bør byranden generelt bearbejdes, så bebyggelse holdes i dæmpede farver, der møder landskabet med en delvis grøn karakter.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Boligområde 17BO13 Nørrestrand
Rammenummer	17BO13
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	60% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	3
Max. højde (m)	12
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Inden for rammen kan der etableres tæt-lav boliger som fremherskende typologi, men der er også mulighed for enkelte åben-lav boliger. Inden for området kan der også etableres nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning. Området må ikke udnyttes før rammeområde 17BO12 er udnyttet.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Maksimal bebyggelsesprocent er 60 for området som hele. Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse, må dog kun være 40 for den enkelte grund. For åben-lav

boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten maks. være 30 for den enkelte grund. Ved lokalplanlægning for området skal det sikres at bebyggelsen opføres under hensyn til fjernomgivelserne fra Serridslev Kirke og områdets eksisterende skala. Ny bebyggelse skal passes ind i landskabet med en graduering i højden i det skrående terræn mod øst og syd. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand.

Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. En del af arealet ligger i dag inden for en beregnet lugtgeneafstand fra et husdyrbrug. Det er en afgørende forudsætning for lokalplanlægning af arealet, at husdyrbrugene ophører inden planen gennemføres, idet kommunen ikke må lokalplanlægge for boliger, som kan blive påvirket med generende lugt. Alternativt skal der fremlægges en lugtberegning som er i overensstemmelse med reglerne i husdyrbrugloven. Beregningen skal sandsynliggøre, at boligområdet ikke vil påvirkes af lugt fra husdyrbruget, som overskrider husdyrbruglovens beskyttelsesniveau for lugt.

Notat: Infrastruktur

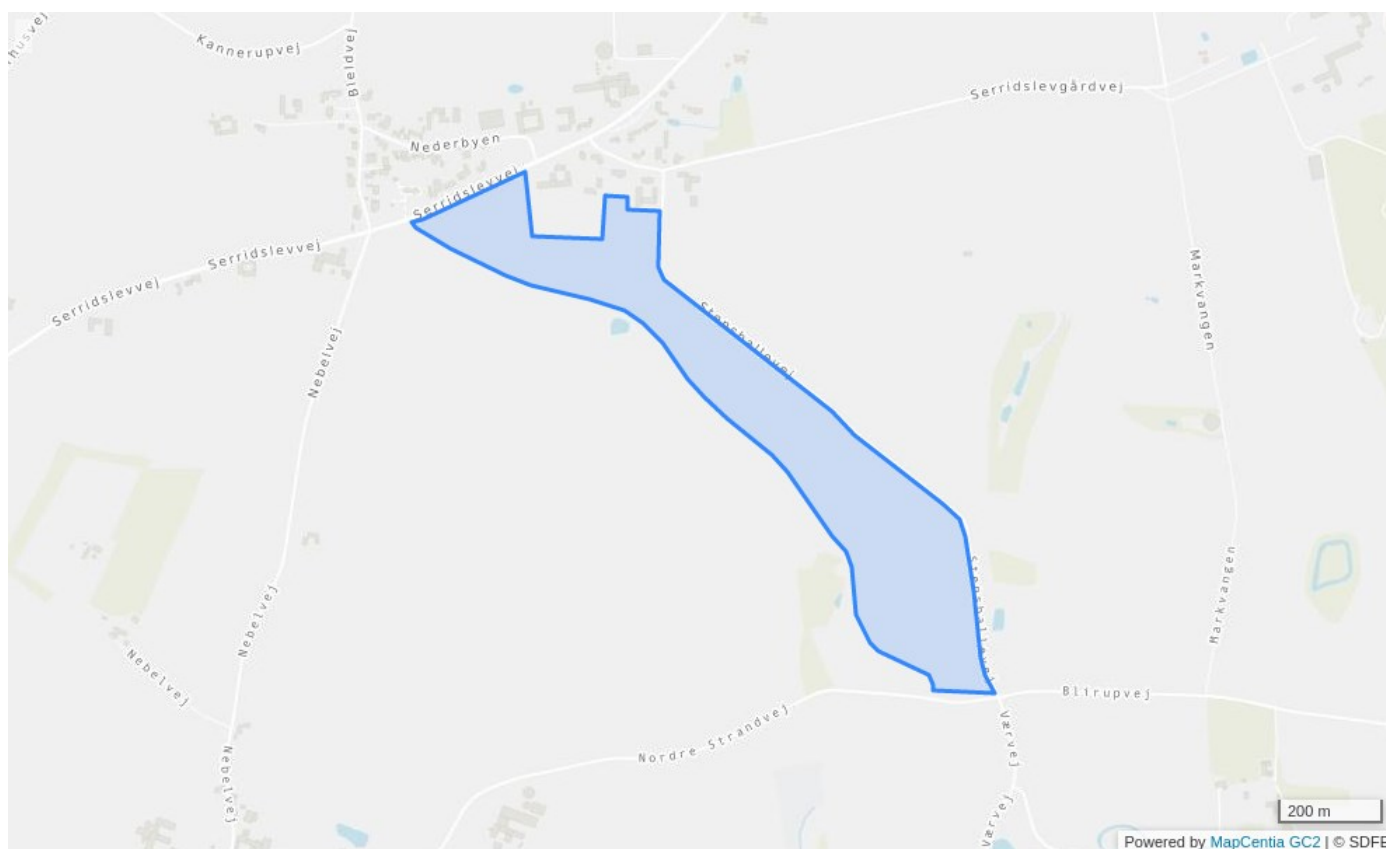
Der skal reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Notat

Ved lokalplanlægning for området skal der tages hensyn til markante udsigter og kig i landskabet ved etablering af bebyggelse. Højt eller markant byggeri i eller omkring byranden kan påvirke landskabet visuelt. Jf. landskabsanalysen bør byranden generelt bearbejdes, så bebyggelse holdes i dæmpede farver, der møder landskabet med en delvis grøn karakter.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Boligområde 17BO14 Nørrestrand
Rammenummer	17BO14
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	40% beregnet ud fra den enkelte grund
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Inden for rammen kan der etableres tæt-lav boliger som fremherskende typologi, men der er også mulighed for enkelte åben-lav boliger. Inden for området kan der også etableres nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning. Området må ikke udnyttes før rammeområde 17BO13 og 17RE04 er udnyttet.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Maksimal bebyggelsesprocent er 40 for den enkelte grund. Bebyggelsesprocenten for arealer til åben-lav boligbebyggelse, må dog kun være 30 for den enkelte grund. Ved

lokalplanlægning for området skal det sikres at bebyggelsen opføres under hensyn til fjernomgivelserne fra Serridslev Kirke og områdets eksisterende skala. Ny bebyggelse skal passes ind i landskabet med en graduering i højden i det skrående terræn mod øst og syd. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand.

Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgenforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Notat: Infrastruktur

Der skal reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Notat

Ved lokalplanlægning for området skal der tages hensyn til markante udsigter og kig i landskabet ved etablering af bebyggelse. Højt eller markant byggeri i eller omkring byranden kan påvirke landskabet visuelt. Jf. landskabsanalysen bør byranden generelt bearbejdes, så bebyggelse holdes i dæmpede farver, der møder landskabet med en delvis grøn karakter.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Offentlig formål Nørrestrand
Rammenummer	17OF04
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner, Daginstitutioner, Døgninstitutioner, Sports- og idrætsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	60% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål. Inden for området kan der etableres dag- og døgninstitutioner, uddannelses-, sundheds-, kulturelle-, administrative- samt sociale formål, ældreboliger samt foreningsaktiviteter. Området må ikke udnyttes før rammeområde 17BO10, 17BE02 (for hvad angår infrastruktur) og 17RE02 er udnyttet.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Ved lokalplanlægning for området skal det sikres at bebyggelsen passes ind i

landskabet med en graduering i højden i det skrående terræn mod syd. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand. En del af arealet ligger i dag inden for en beregnet lugtgenafstand fra et husdyrbrug. Det er en afgørende forudsætning for lokalplanlægning af arealet, at husdyrbrugene ophører inden planen gennemføres, idet kommunen ikke må lokalplanlægge for offentlige formål, som kan blive påvirket med generende lugt. Alternativt skal der fremlægges en lugtberegning som er i overensstemmelse med reglerne i husdyrbrugloven. Beregningen skal sandsynliggøre, at boligområdet ikke vil påvirkes af lugt fra husdyrbruget, som overskrider husdyrbruglovens beskyttelsesniveau for lugt.

Notat: Miljøforhold

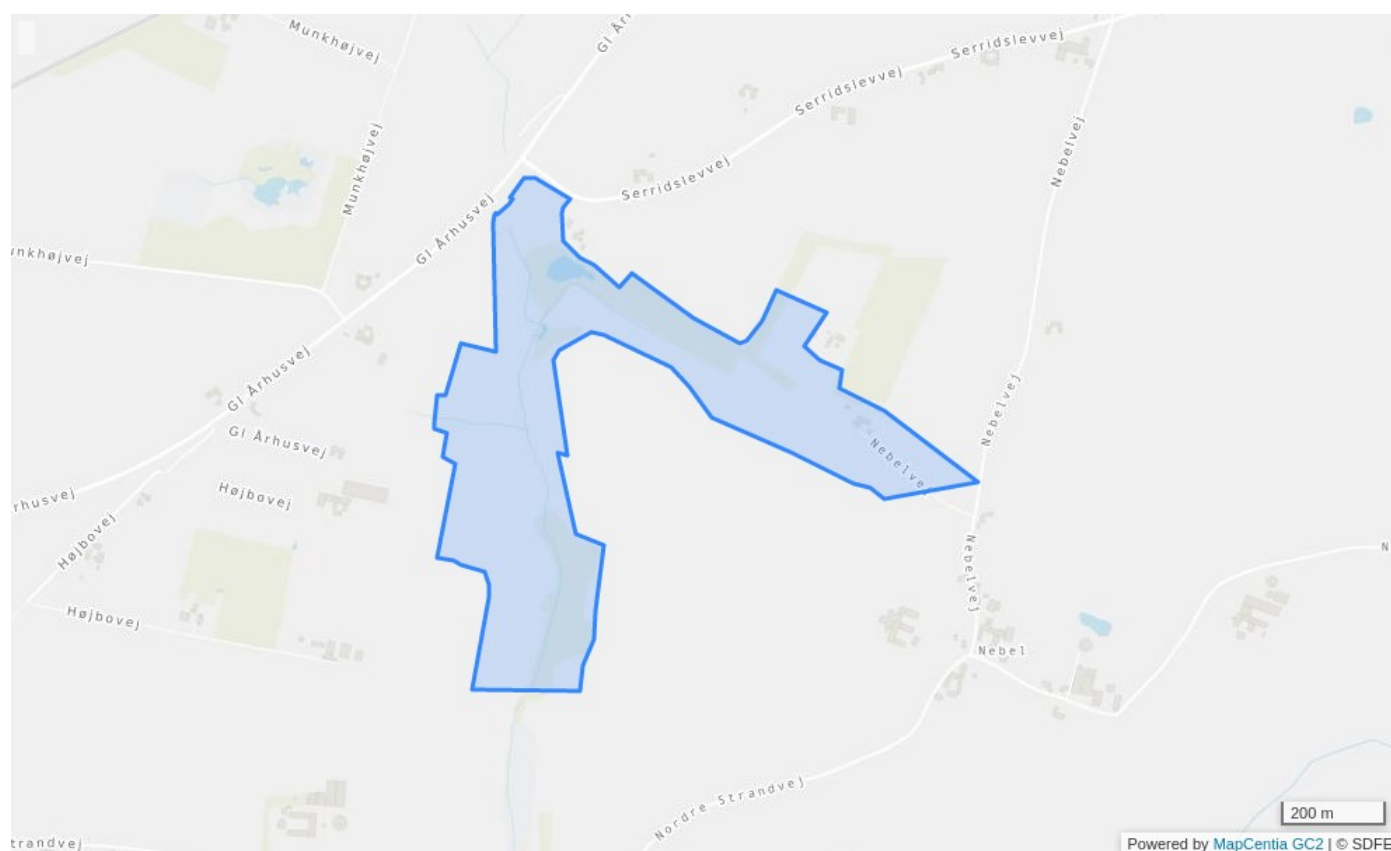
Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Notat: Infrastruktur

Der skal reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Rekreativ område Fiskebæk Nørrestrand
Rammenummer	17RE02
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område, Naturområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	5% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1
Max. højde (m)	5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til grønt område, naturområde og nærrekreative arealer. Området kan anvendes til håndtering af regnvand. Området skal friholdes for bygningsanlæg.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan inden for området dog etableres mindre bygninger eller anlæg til områdets drift eller rekreative formål, herunder en broforbindelse for bløde trafikanter over Fiskebæk, fugletårne, borde, bænke og andre mindre faciliteter til rekreative formål. Undtaget er områder udpeget til

lavbundsarealer, der kan genoprettes, som skal friholdes for mindre bygninger og anlæg. Der kan ikke etableres nye boliger i området, men eksisterende ejendomme inden for området kan udvides og ombygges med en bebyggelsesprocent på 30 og en bygningshøjde på 8,5.

Notat: Miljøforhold

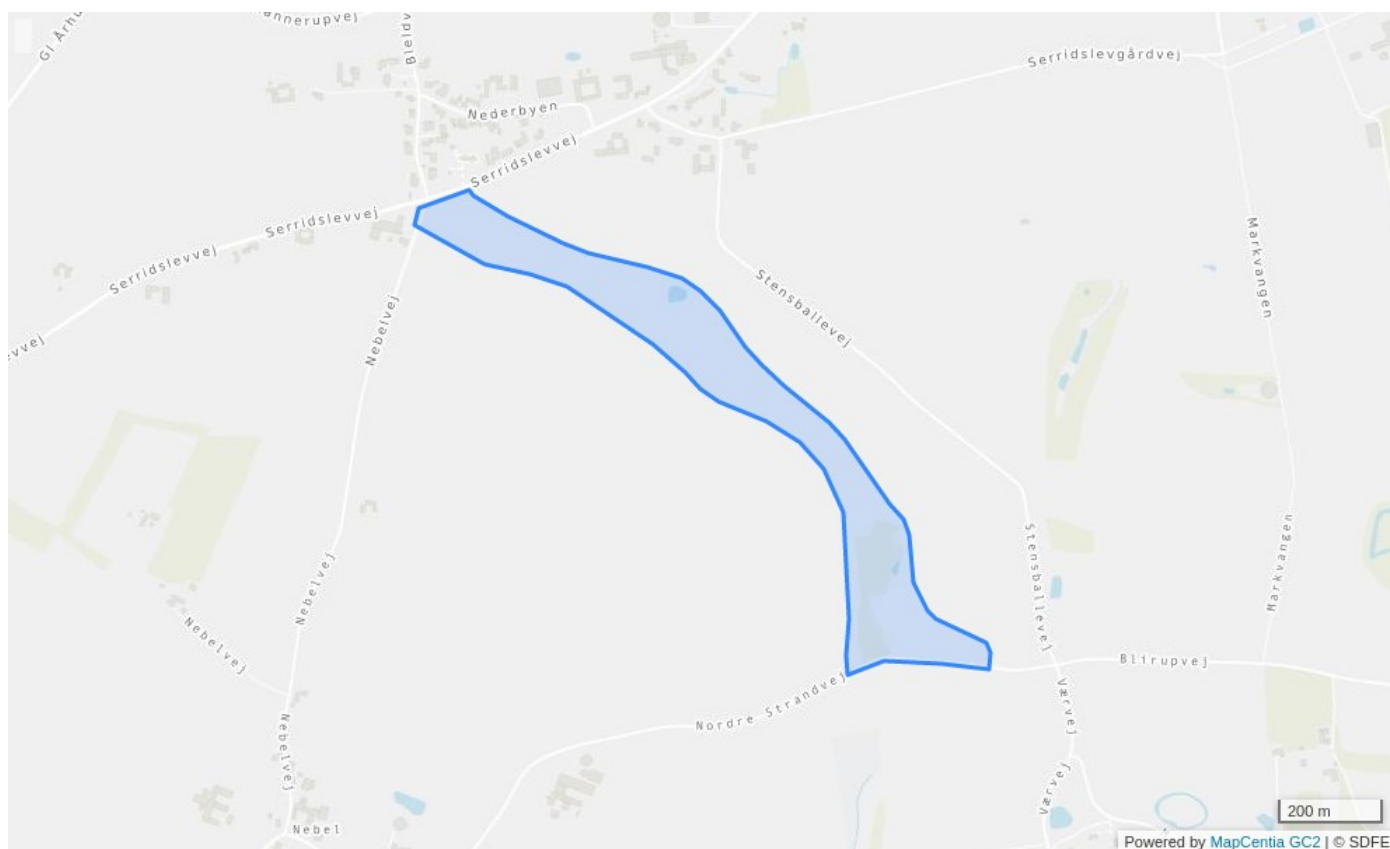
Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Notat

Området fastholdes som bynært naturområde. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand, samt indsigtskiler til Horsens by.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Rekreativt område Øst Nørrestrand
Rammenummer	17RE03
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område, Naturområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	5% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1
Max. højde (m)	5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til grønt område, naturområde og nærrekreative arealer. Området kan anvendes til håndtering af regnvand. Området skal friholdes for bygningsanlæg.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan inden for området dog etableres mindre anlæg til områdets drift eller rekreative formål, herunder borde, bænke og andre mindre faciliteter til rekreative formål.

Notat: Miljøforhold

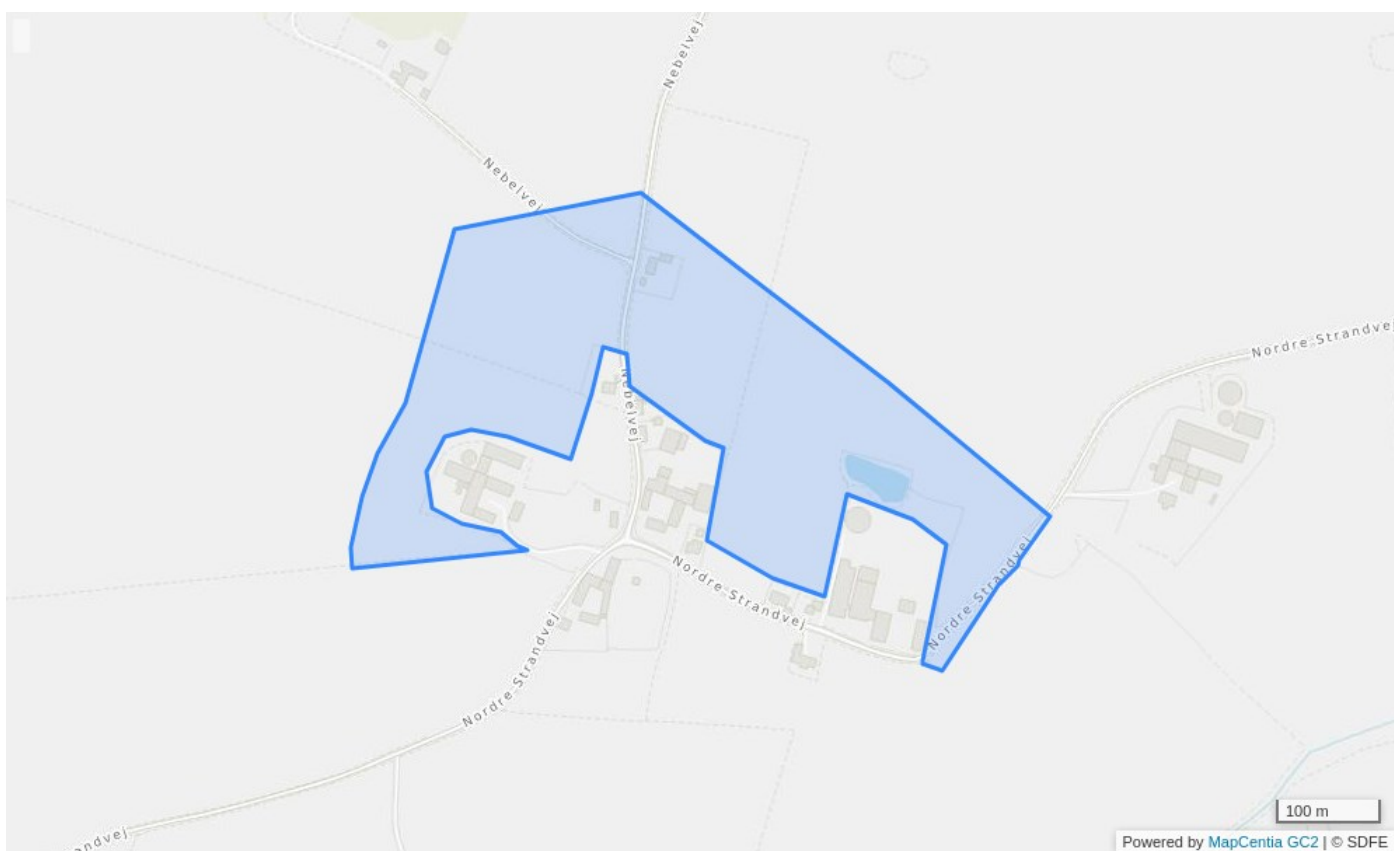
Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Notat

Området fastholdes som bynært naturområde. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand, samt indsigtskiler til Horsens by.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Rekreative formål ved Nebel
Rammenummer	17RE04
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område, Landområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	5% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1
Max. højde (m)	5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til landområde, naturområde og nærrekreative arealer. Området kan anvendes til håndtering af regnvand. Området skal friholdes for bygningsanlæg.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan inden for området dog etableres mindre bygninger eller anlæg til områdets drift eller rekreative formål, herunder fugletårne, borde, bænke og andre mindre faciliteter til rekreative formål. Der kan ikke etableres nye boliger i området, men eksisterende ejendomme inden for området

kan udvides og ombygges med en bebyggelsesprocent på 30 og en bygningshøjde på 8,5.

Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Havvand, Nedbør, Vandløb

Notat: Infrastruktur

Der skal reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Notat: Zonenotat

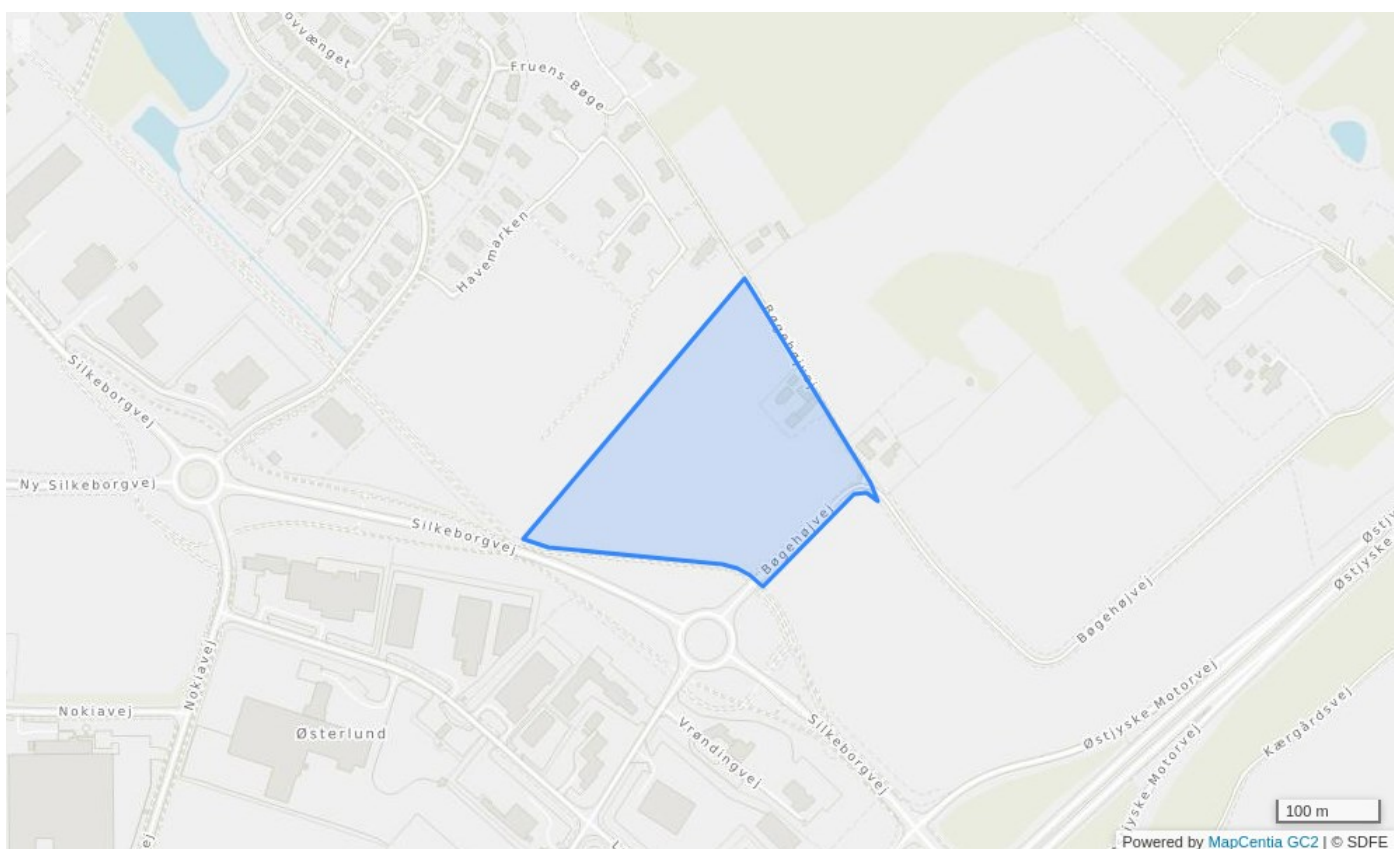
Rammen fastholdes i landzone, så landsbyen Nebel, med tilstødende jorde, bevarer sin landsbykarakter.

Notat

Området fastholdes i landzone, som bynært naturområde. Der skal ved lokalplanlægning sikres indsigtskiler til Horsens by.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Erhvervsområde Bøgehøjvej 2
Rammenummer	31ER10
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, Kontor- og serviceerhverv, Let industri og håndværk, Trafikanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	50% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Inden for området kan der etableres kontor- og serviceerhverv, herunder liberale erhverv og administration, håndværks- og værkstedsvirksomhed, lager med mere. Derudover kan der etableres trafikanlæg i form af ladestandere.
Notat: Infrastruktur	Der skal sikres tilgængelig areal til omdanne af rundkørslen til et signalanlæg samt udvidelse af Bøgehøjvej. VVM for udvidelse af motorvej E45 viser, at der skal sikres areal til ny samkørselsplads ved Bøgehøjvej. Der skal reserveres plads til etablering af

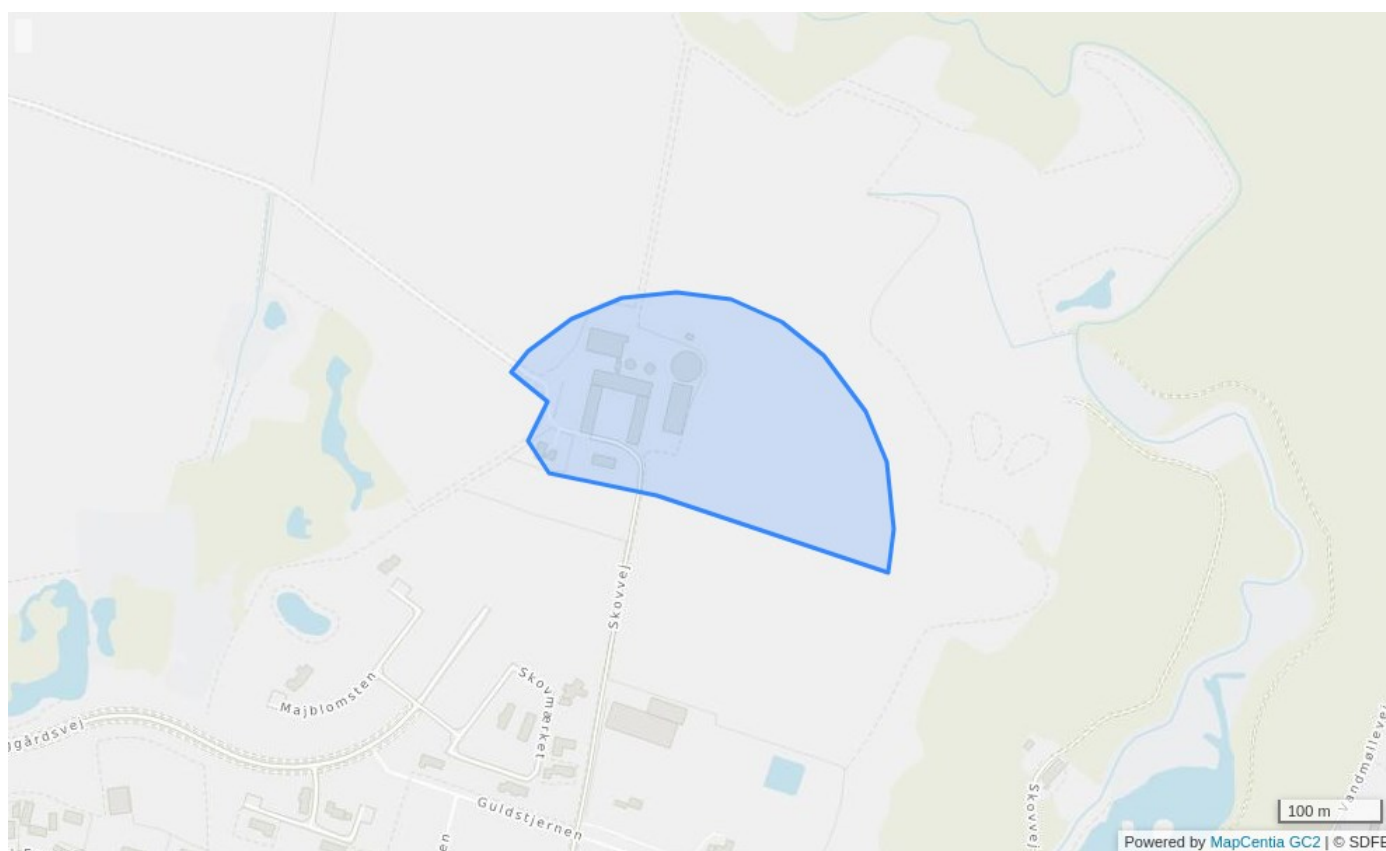
regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Notat

Ved lokalplanlægning for området skal der tages hensyn til markante udsigter og kig i landskabet ved etablering af bebyggelse. Arealet er synligt fra en lang afstand mod øst (mod Nørrestrand). Byranden bør generelt bearbejdes, så bebyggelse holdes i dæmpede farver, der møder landskabet med en delvis grøn karakter. Der er en skovbyggelinje på størstedelen af arealet. Ved lokalplanlægning skal Miljøstyrelsen forespørges, om de kan give en sindet-skrivelse på, at ville reducere skovbyggelinjen i hele lokalplanområdet. Alternativ skal der opnås dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 17, i hver enkel byggesag, for bebyggelse i første række ud mod skoven.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Boligområde Egebjerggård
Rammenummer	32BO16
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Daginstitutioner, Døgninstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige formål. Inden for rammen kan der etableres åben-lav boligbebyggelse som fremherskende typologi, men der er også mulighed for enkelte tæt-lav boliger. Inden for området kan der også etableres nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning. Området må ikke udnyttes før rammeområde 32BO11 er lokalplanlagt og overført til byzone.
Notat: Områdets anvendelse	Der kan etableres boliger og offentlige formål, som f.eks. daginstitution,

døgninstitution, plejeboliger eller lignende i eksisterende gårdbebyggelse (Egebjerggård). Ved lokalplanlægning kan der tillades nødvendige til- og ombygninger, som er forenelige med anvendelse til offentlige formål.

Notat: Bebyggelsens omfang og udformning

Maksimal bebyggelsesprocent er 30 for den enkelte grund. Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse, må dog være 40 for den enkelte grund.

Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Område udlagt til potentiel lavbund bør udnyttes til grønt område, håndtering af skybrudsvand og/eller regnvand.

Notat: Infrastruktur

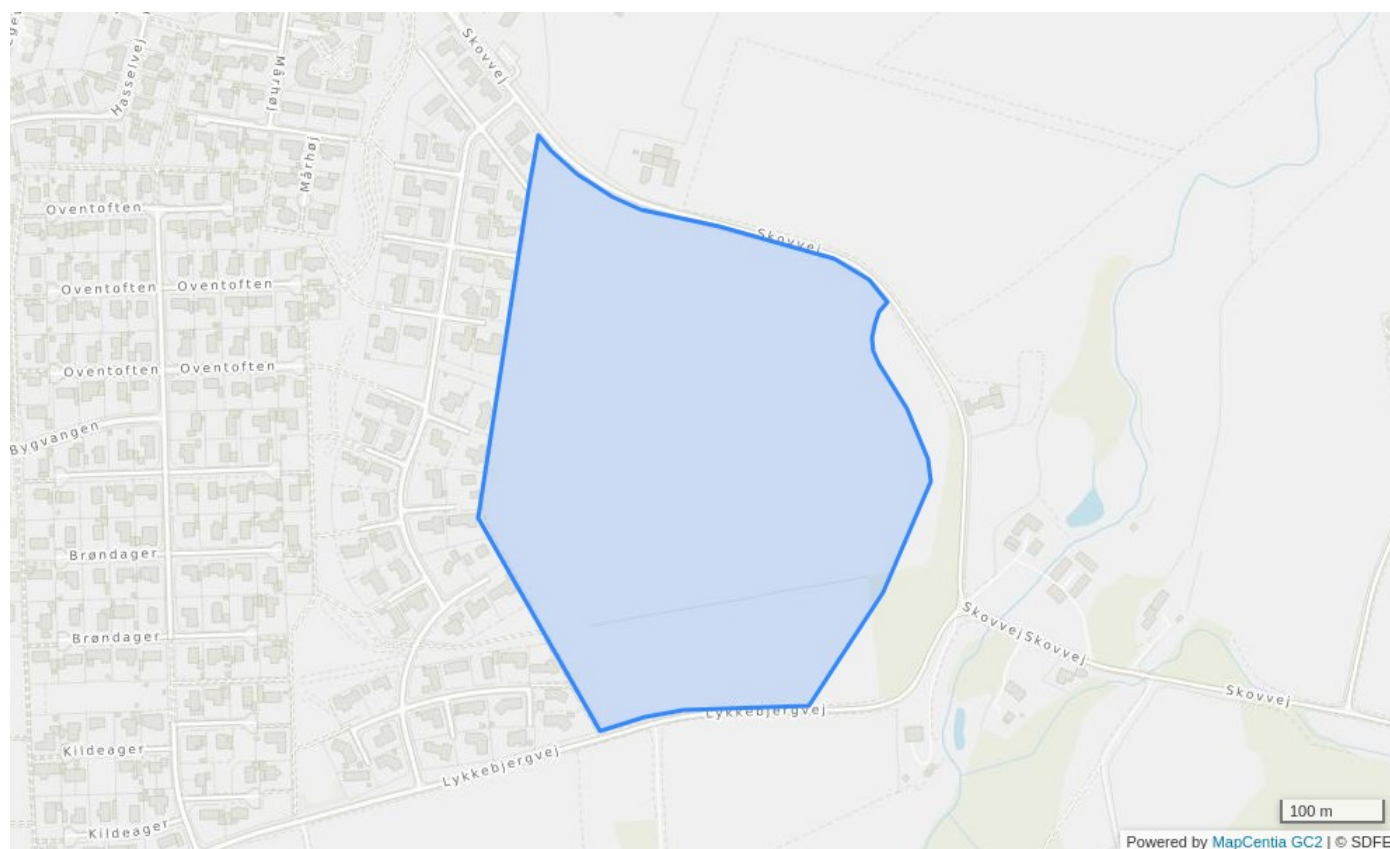
Der skal reserveres areal til veje og stier til og i boligområdet. Samtidig skal det sikres, at eventuelle skolebørn har adgang til nærmeste skole via stisystem. Ved lokalplanlægning skal der tages stilling til, om den nye trafik, der bliver genereret fra området, vil påvirke belastningen af de omkringliggende veje i og omkring Egebjerg uhensigtsmæssigt. Der skal herudover reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Notat

Ved lokalplanlægning for området, skal der tages hensyn til, at de to byer Gedved og Egebjerg opretholdes som selvstændige og velafgrænsede byer i landskabet. Byranden skal bearbejdes, så bebyggelse holdes i dæmpede farver, der møder landskabet med en delvis grøn karakter. Der er en skovbyggelinje på størstedelen af arealet. Ved lokalplanlægning skal Miljøstyrelsen forespørges, om de kan give en sindet-skrivelse på, at ville reducere skovbyggelinjen i hele lokalplanområdet. Alternativ skal der opnås dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 17, i hver enkel byggesag, for bebyggelse i første række ud mod skoven.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Boligområde Gedved øst
Rammenummer	33BO11
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Inden for rammen kan der etableres åben-lav boligbebyggelse som fremherskende typologi, men der er også mulighed for enkelte tæt-lav boliger. Fordelingen mellem åben-lav og tæt-lav bebyggelse fastsættes til maks. 30 % tæt-lav. Inden for området kan der også etableres nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Maksimal bebyggelsesprocent er 30 for den enkelte grund. Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse, må dog være 40 for den enkelte grund.

Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Herudover skal der udvises forsigtighed og tages hensyn til beskyttelse af grundvandet i forbindelse med den fysiske indretning af området.

Notat: Infrastruktur

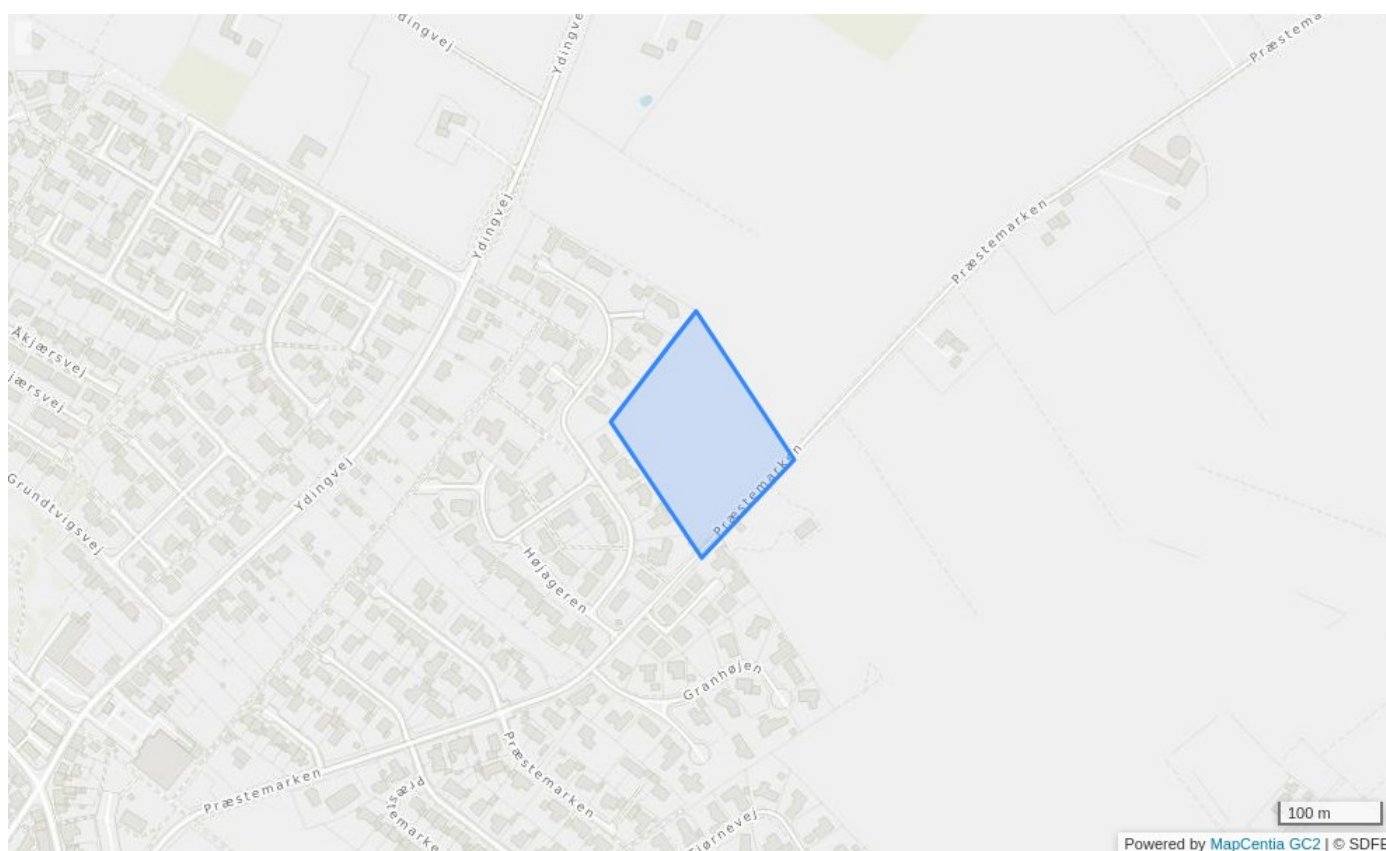
Ved lokalplanlægning bør en tilpasning af Lykkebjergvej og Skovvej iværksættes, så vejenes brug tilpasses udviklingen. Herunder en passende kørebanebredde og faciliteter for de lette trafikanter. Herudover skal det sikres, at der etableres sammenhængende stiforbindelser til og fra området, der har direkte adgang til Gedved, skolen, hallen mv. Der skal herudover reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Notat

Ved lokalplanlægning for området skal der tages hensyn til beskyttet dige i den sydlige del af arealet. Herudover er der en åbeskyttelseslinje i den sydøstlige del af området. Der må ikke foretages fysiske ændringer af arealer inden for åbeskyttelseslinjen. Byranden skal bearbejdes med beplantning, så byen møder landskabet med en delvis grøn karakter.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Boligområde Højageren
Rammenummer	36BO10
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Uddannelsesinstitutioner, Daginstitutioner, Døgninstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	30% beregnet ud fra den enkelte grund
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, åben-lav med tilhørende nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.
Notat: Områdets anvendelse	Der kan etableres boliger og offentlige formål, som f.eks. uddannelsesinstitution, daginstitution, døgninstitution, plejeboliger eller lignende inden for rammen.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Hvis arealet indrettes til offentlige formål, må bebyggelsesprocenten maksimalt være

60 for området som hele.

Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Notat: Infrastruktur

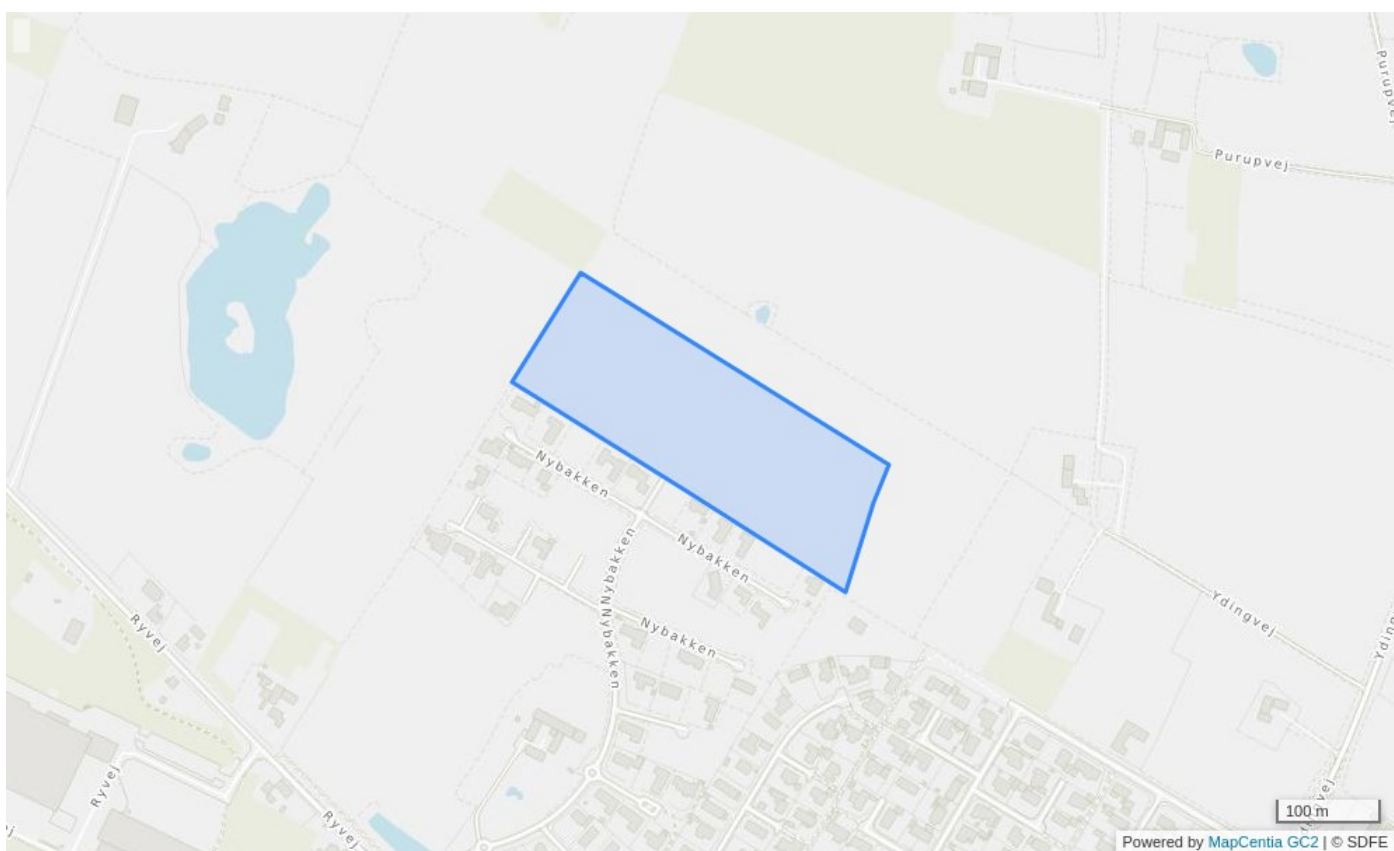
Ved lokalplanlægning skal Præstemarken opgraderes, for at kunne afvikle en større mængde boligtrafik - særligt under hensyn til trafiksikkerheden. Herudover skal det sikres, at der etableres sammenhængende stiforbindelser til og fra området, der bl.a. leder mod skole og hal. Der skal herudover reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Notat

Ved lokalplanlægning for området skal der tages hensyn til, skala og farve- og materialevalg, da arealet vil udgøre en markant ny bykant i den nordlige del af Østbirk. Jf. landskabsanalysen bør nyt byggeri i byranden opføres i farver inden for jordskalaen, så det på afstand ikke markerer sig i landskabet. Der bør ikke bruges blanke eller reflekterende overflader på tage eller facader.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Boligområde Purupvej
Rammenummer	36BO11
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	30% beregnet ud fra den enkelte grund
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, åben-lav med tilhørende nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.
Notat: Miljøforhold	Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.
Notat: Infrastruktur	Ved udarbejdelse af lokalplan for området, skal det sikres, at arealet kan kobles på det

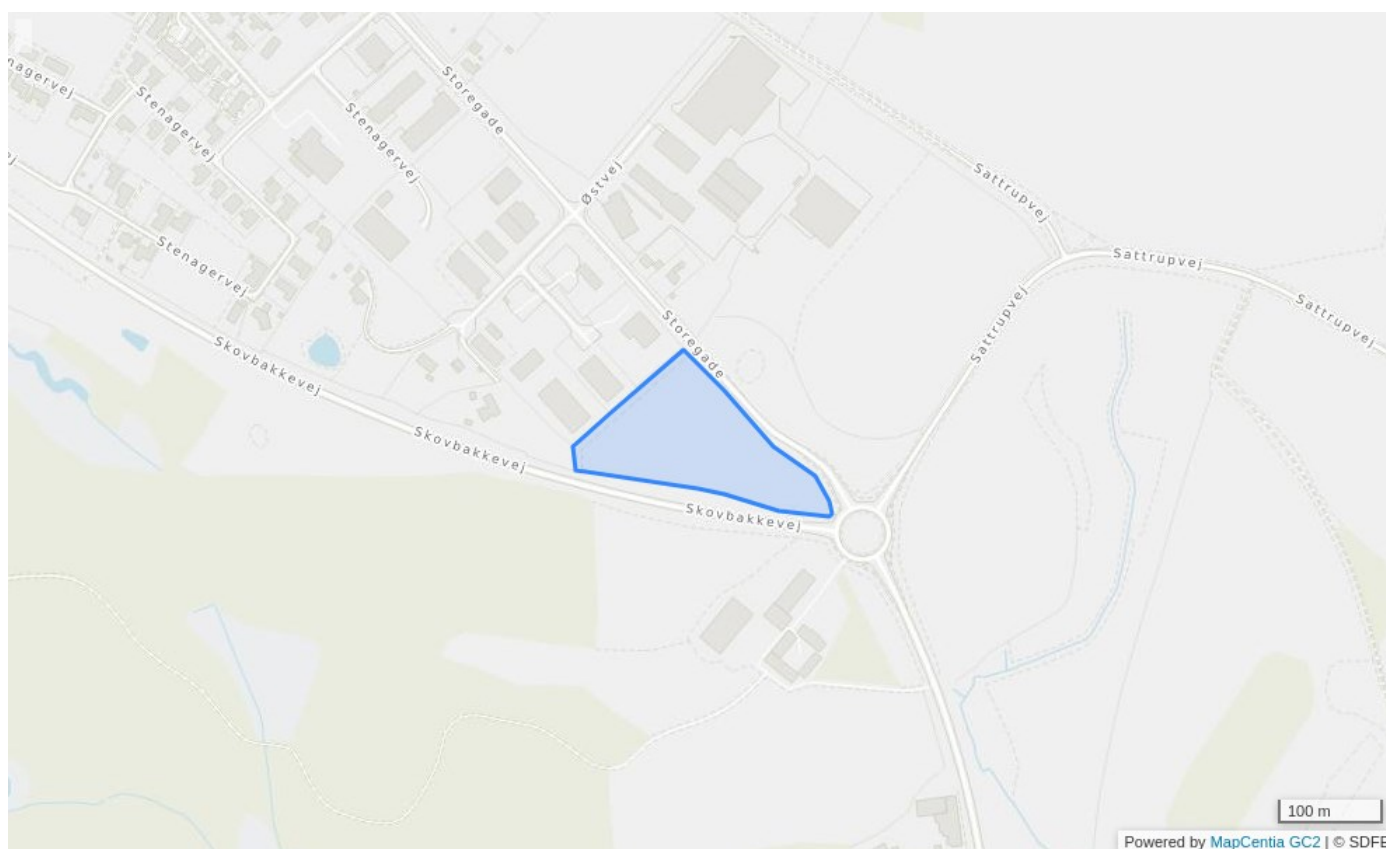
eksisterende vejnet, så området integreres naturligt med byen. Der skal herudover reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Notat

Ved lokalplanlægning for området skal der tages hensyn til, skala og farve- og materialevalg, da arealet vil udgøre en markant ny bykant i den nordlige del af Østbirk. Byggeri i byranden skal opføres i farver inden for jordskalaen, så det på afstand ikke markerer sig i landskabet. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende overflader på tage eller facader.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Storegade Erhvervsområde
Rammenummer	36ER11
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk, Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	60% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	12
Min. tilladte miljøklasse	2
Max. tilladte miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Inden for området kan der etableres håndværks- og værkstedsvirksomhed, lager mm.
Notat: Miljøforhold	Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Området ligger i en lavning. Den eksisterende regnvandsledning ligger for højt til at området kan afvande til den. Ved lokalplanlægning skal der etableres en ny regnvandsledning ned til recipienten Urup

Bæk / Handsted Å. Ved lokalplanlægning skal det sikres, at omkringliggende områder, udlagt til blandet bolig og erhverv, ikke påføres væsentlig gener.

Notat: Infrastruktur

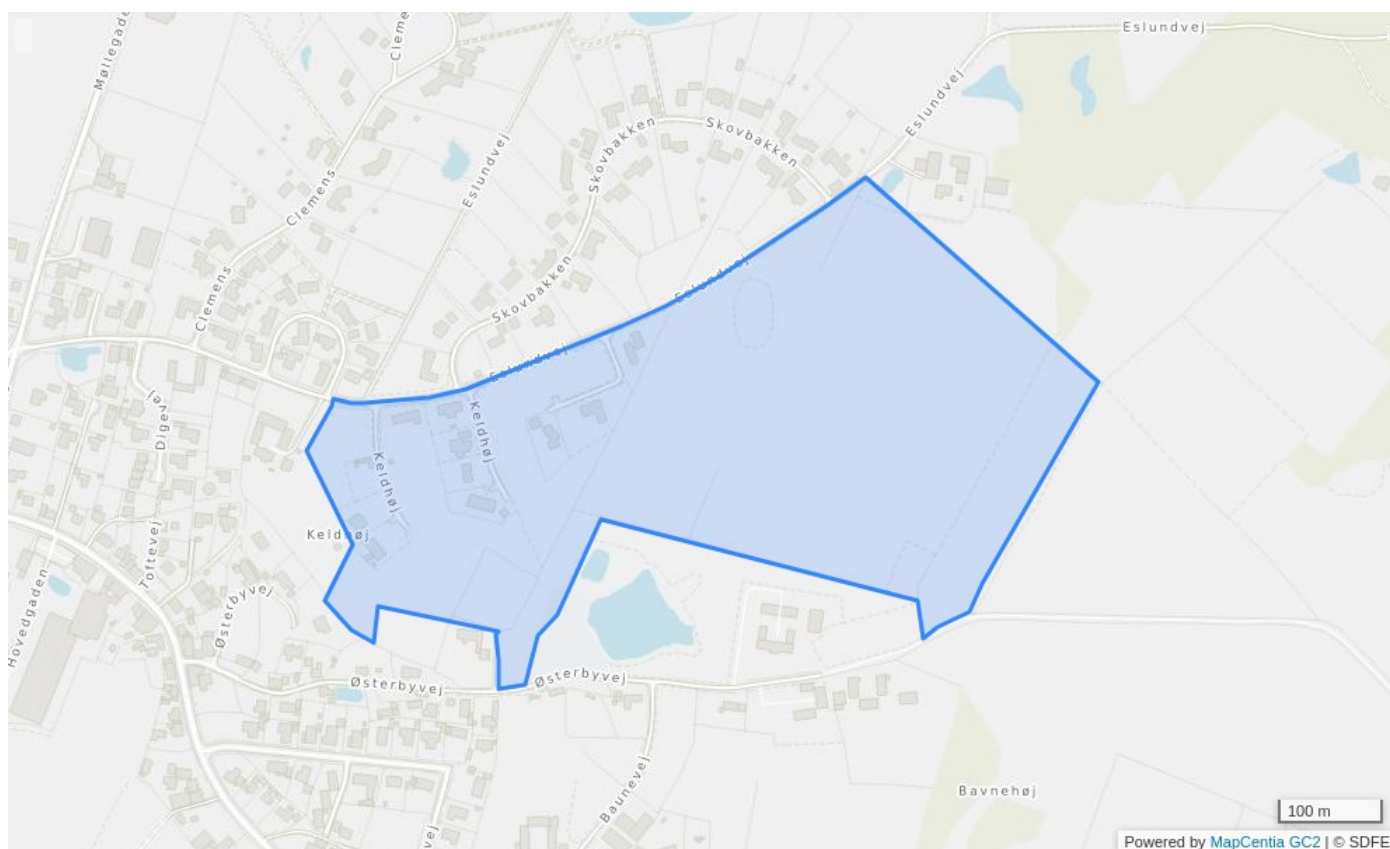
Ved lokalplanlægning skal det undersøges, om den konkrete udnyttelse giver anledning til at tilpasse forholdene på Storegade af enten kapacitetsmæssige eller sikkerhedsmæssige grunde. Der skal reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Notat

Store dele af området ligger inden for fortidsminde-beskyttelseslinje fra en rundhøj fra oldtiden beliggende nord for Skanderborgvej. Ved lokalplanlægning skal der ansøges ved Miljøstyrelsen om reduktion af beskyttelseslinjen. Alternativt vil alle tilstandsændringer, herunder byggeri, forudsætte at der kan meddeles dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen. Herudover er det meste af arealet berørt af en skovbyggelinje. Ved lokalplanlægning skal Miljøstyrelsen forespørges, om de kan give en sindet-skrivelse på, at ville reducere skovbyggelinjen i hele lokalplanområdet. Alternativ skal der opnås dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 17, i hver enkel byggesag, for bebyggelse i første række ud mod skoven.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	37BO8
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde, Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Indenfor rammen kan etableres åben-lav boliger, men der er også mulighed for enkelte bebyggelser med tæt-lav boliger, hvis det enkelte område kan indrettes hensigtsmæssigt. Indenfor området kan der også etableres nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Hvis der etableres tæt-lav i området, er den maksimale bebyggelsesprocent 40.
Notat: Miljøforhold	Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse

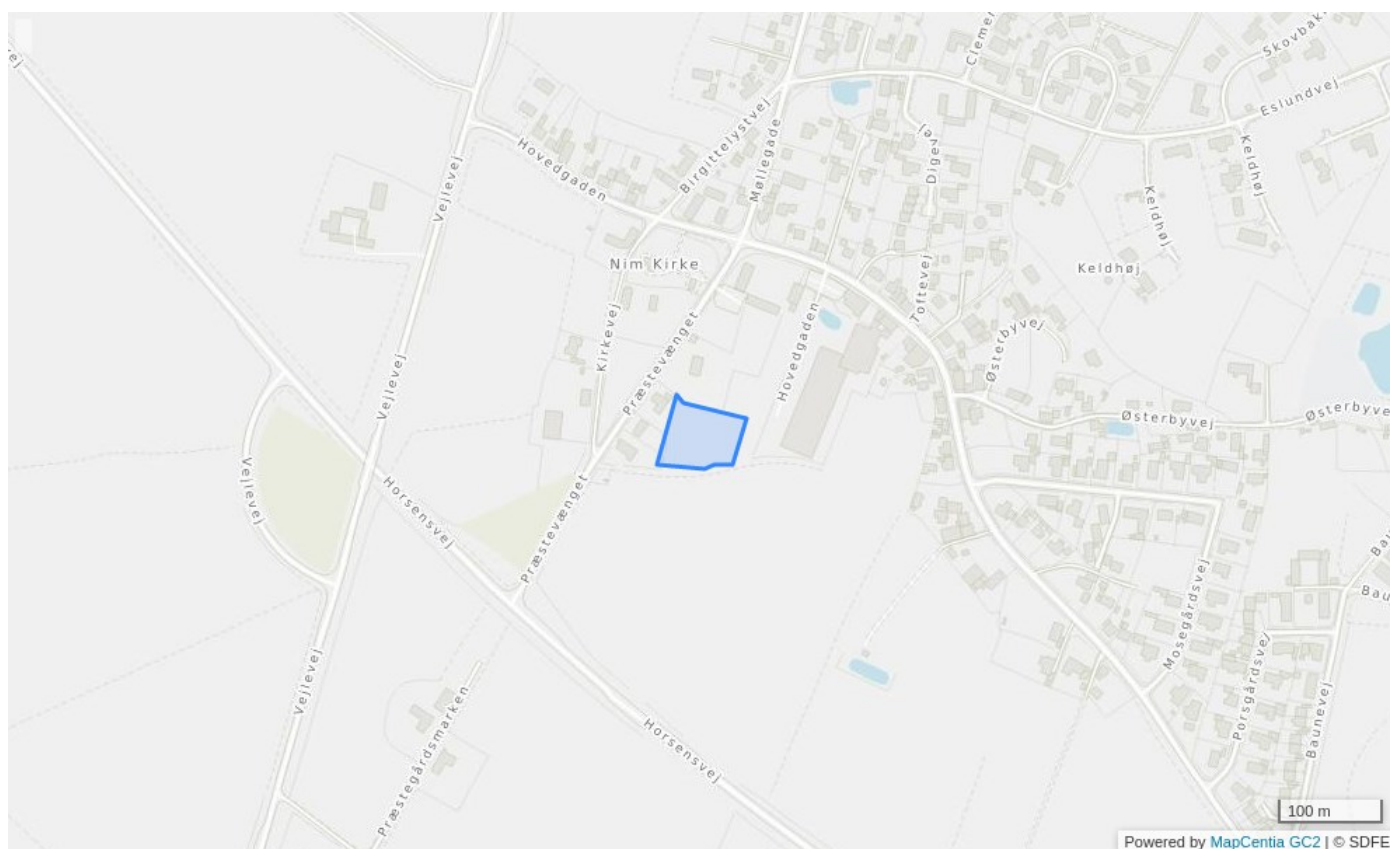
eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør

Notat

Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Præstevænget
Rammenummer	37BO09
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Inden for rammeområdet kan der etableres tæt-lav boliger, samt nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Området ligger inden for næromgivelser og kirkebyggelinje til Nim Kirke. Der skal tages stort hensyn til kirkeomgivelserne omkring Nim kirke, således at der ved ny bebyggelse eller anden bebyggelsesmæssige forandringer tages hensyn til kirkernes samspil med byrummet og de omkringliggende bygninger. Landsbyen skal fortsat have

landsbykarakter og adskille sig fra byområder. I planlægningen og byggesagsbehandlingen skal der tages hensyn til landsbymiljøet, herunder de bevaringsværdige strukturer, bebyggelsesmæssige kvaliteter og særlige landskabstræk, hvorfor bygningshøjden maksimalt må være 7 meter.

Notat: Miljøforhold

Området skal indrettes med hensyntagen til naturlige hovedstrømningslinjer og lavningsvolumen – særligt i forbindelse med indstrømmende ekstremregn fra nord langs den østlige afgræsning af området. Herudover skal der udvises forsigtighed og tages hensyn til beskyttelse af grundvandet i forbindelse med den fysiske indretning af området.

Notat: Infrastruktur

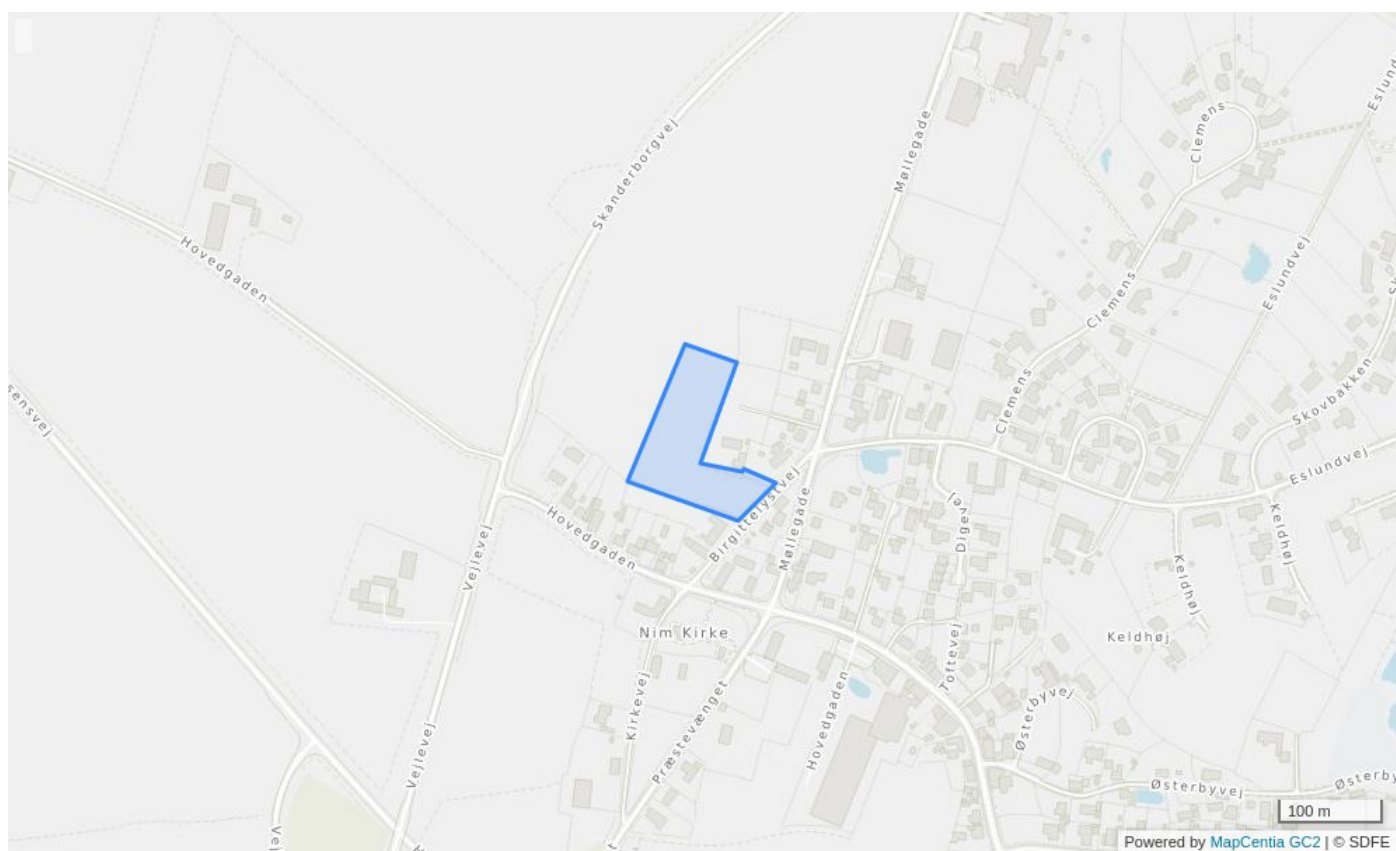
Trafikken skal i fremtiden ledes ud på Præstevænget. Stien syd for arealet skal derfor opgraderes til en vej, hvilket samtidig kræver arealreservation til sikring af stiens udvidelse. Der skal herudover reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Notat

Ved lokalplanlægning for området, skal byrandens have en visuelt afdæmpet karakter, som markerer sig mindst muligt i udsigterne på tværs af landskabet. Højt, eller på anden måde markant, byggeri skal begrænses og byranden skal være præget af byggeri i jordfarveskala.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Boligområde Møllegade
Rammenummer	37BO10
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	30% beregnet ud fra den enkelte grund
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Der må etableres åben-lav med tilhørende nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Området ligger inden for fjernomgivelser og kirkebyggelinje til Nim Kirke. Der skal tages stort hensyn til kirkeomgivelserne omkring Nim kirke, således at der ved ny bebyggelse eller anden bebyggelsesmæssige forandringer tages hensyn til kirkernes samspil med byrummet og de omkringliggende bygninger. Landsbyen skal fortsat have landsbykarakter og adskille sig fra byområder. I planlægningen og

byggesagsbehandlingen skal der tages hensyn til landsbymiljøet, herunder de bevaringsværdige strukturer, bebyggelsesmæssige kvaliteter og særlige landskabstræk, hvorfor bygningshøjden maksimalt må være 7 meter.

Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Herudover skal der udvises forsigtighed og tages hensyn til beskyttelse af grundvandet i forbindelse med den fysiske indretning af området.

Notat: Infrastruktur

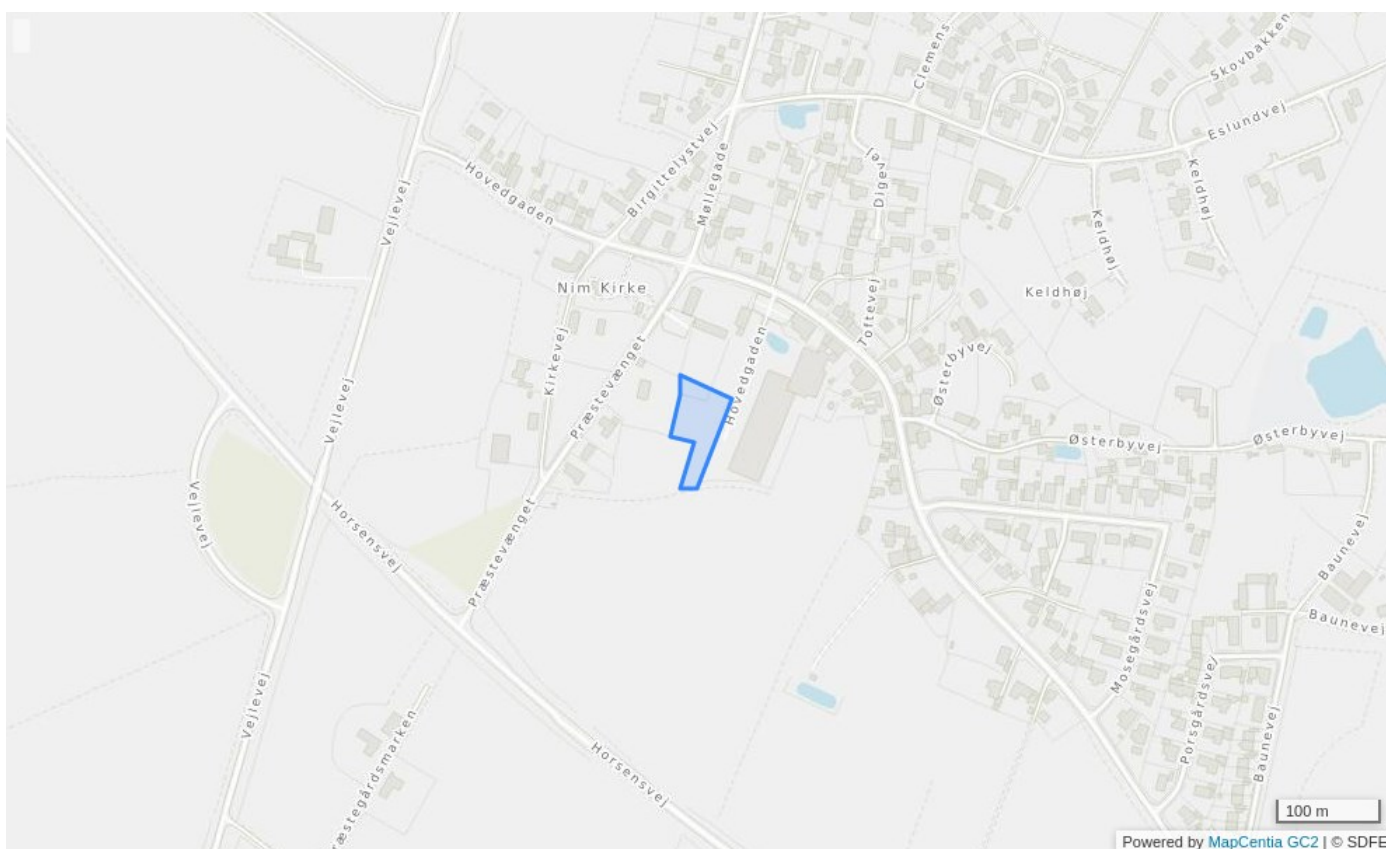
Der skal etableres fortov langs Birgittelystvej for at imødekomme udviklingen. Der skal herudover reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Notat

Ved lokalplanlægning for området, skal byrandens have en visuelt afdæmpet karakter, som markerer sig mindst muligt i udsigterne på tværs af landskabet. Højt, eller på anden måde markant, byggeri skal begrænses og byranden skal være præget af byggeri i jordfarveskala.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	37RE01
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Nærrekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	5% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. højde (m)	6
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til grønt område og nærrekreative arealer og skal friholdes fra større bygningsanlæg. Der kan indenfor området dog etableres mindre bygninger eller anlæg til områdets drift eller rekreative formål.
Notat	Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.
Status	Vedtaget



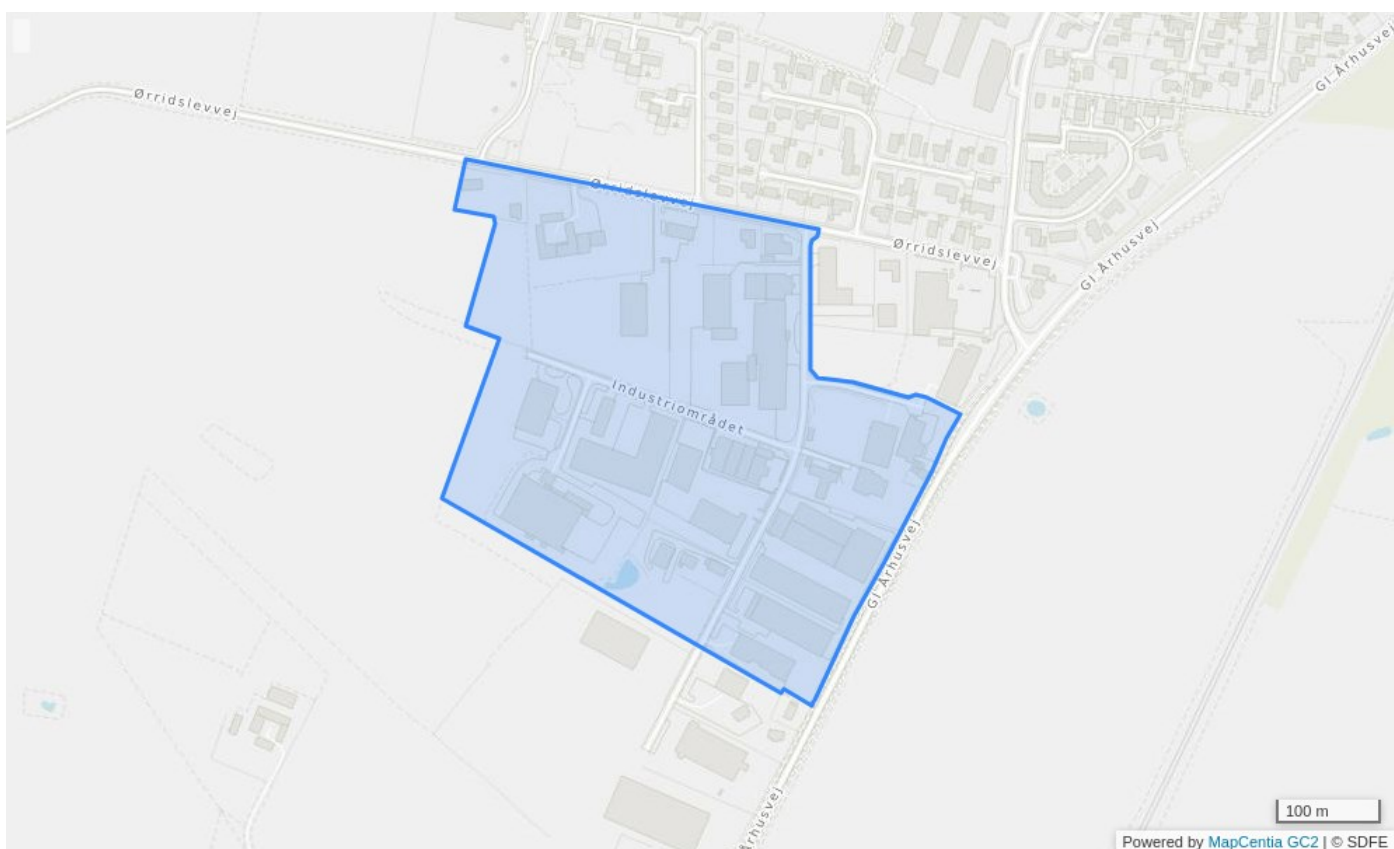
Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	34ER03
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	12
Min. tilladte miljøklasse	4
Max. tilladte miljøklasse	6
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Indenfor området kan der etableres håndværks- og værkstedsvirksomhed, lager med mere. Der kan indenfor området ikke etableres virksomheder der kan true grundvandet.
Notat: Miljøforhold	Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør

Notat

Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	34ER02
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, Let industri og håndværk, Butikker med særligt pladskrævende varer
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	12
Min. tilladte miljøklasse	2
Max. tilladte miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Indenfor området kan der etableres håndværks- og værkstedsvirksomhed, lager med mere. Indenfor området kan der desuden etableres butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Der kan indenfor området ikke etableres virksomheder der kan true grundvandet.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Indenfor området må der etableres butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Den maksimale butiksstørrelse for er 4000 m2. Det maksimale samlede antal m2

butiksbareal inden for rammeområdet er 4000 m².

Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør

Notat

Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	17RE01
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område, Naturområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	2% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. højde (m)	10
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Området fastholdes som bynært naturområde.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan dog etableres fugletårne, borde bænke og andre mindre faciliteter til rekreative formål.
Notat: Miljøforhold	Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Havvand, Nedbør,

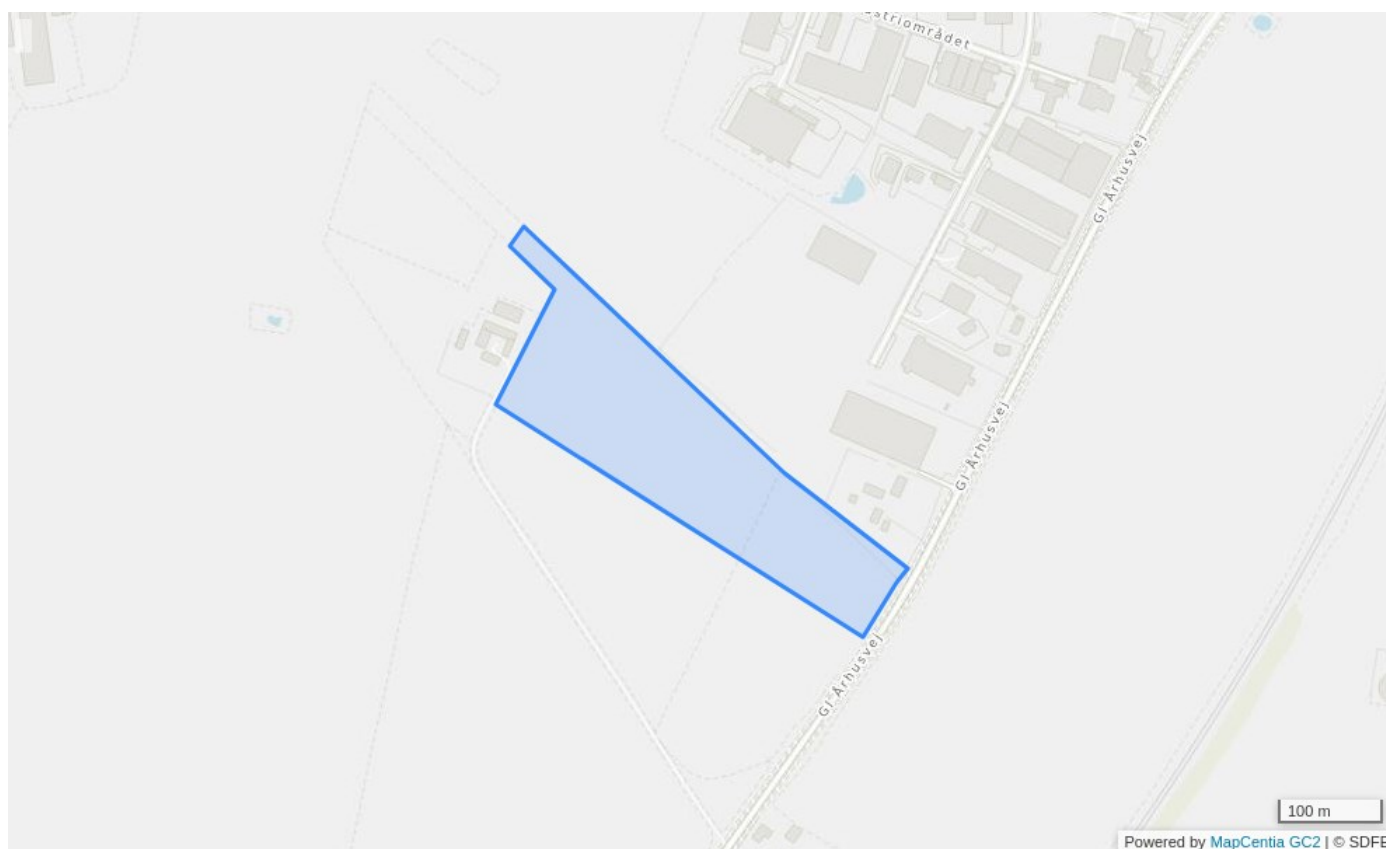
Vandløb

Notat

Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.

Status

Vedtaget



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	34ER01
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, Let industri og håndværk, Deponeringsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	12
Min. tilladte miljøklasse	3
Max. tilladte miljøklasse	6
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Indenfor området kan der etableres håndværks- og værkstedsvirksomhed, lager, genbrugsplads med mere. Der må ikke indenfor området etableres virksomheder, der i sig selv eller gennem sin udformning og indretning kan true grundvandet.
Notat: Miljøforhold	Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør

Notat	Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.
Status	Vedtaget

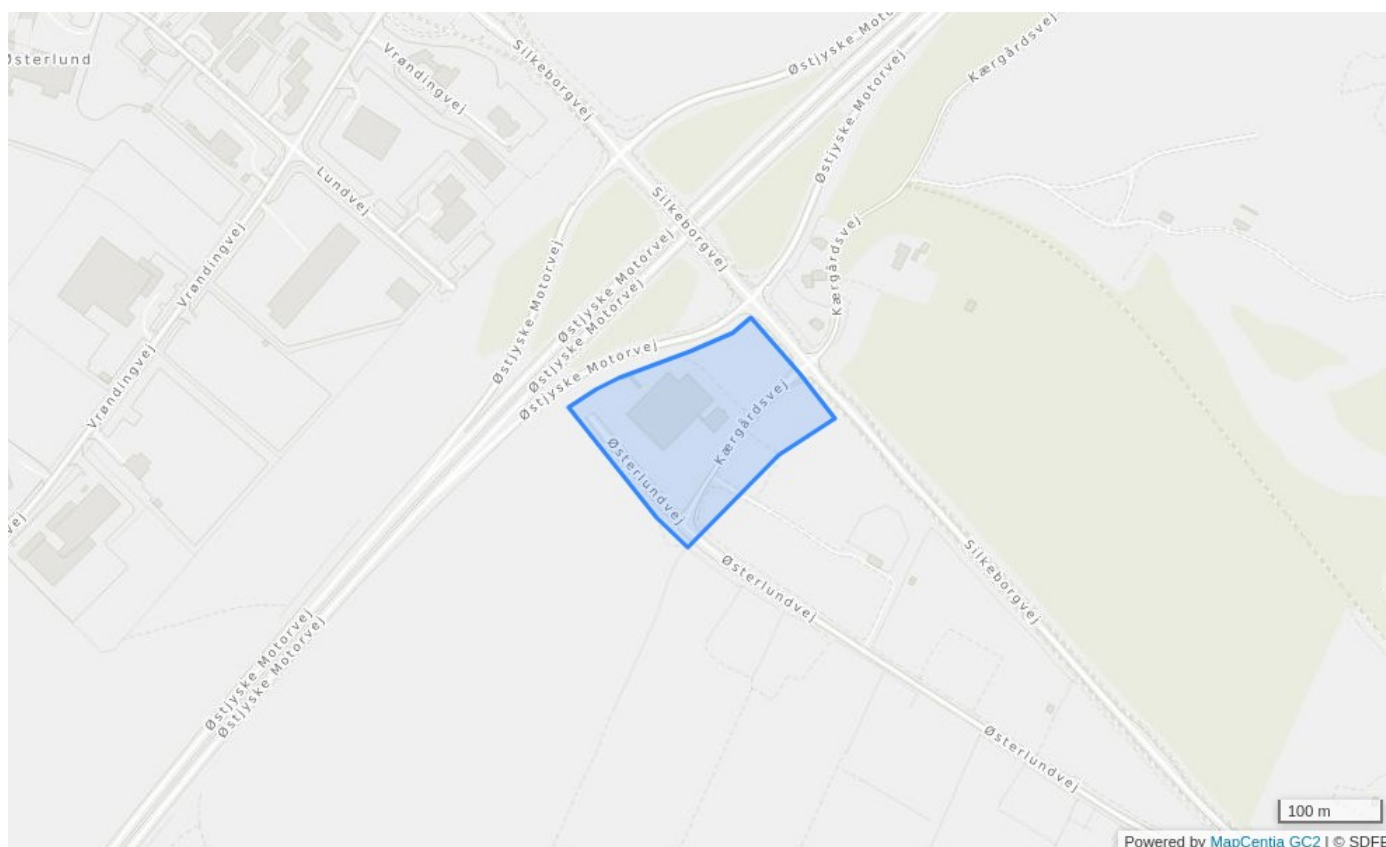
MILJØVURERING

Se miljørapporten [her](#).

Se den sammenfattende redegørelse til miljøvurderingen [her](#).

Bilag

Se grundvandsredegørelse [her](#).



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	13ER05
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	26-04-2021
Vedtagelsesdato	13-12-2021
Ikrafttrædelsesdato	03-01-2022
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3
Max. højde (m)	10
Min. tilladte miljøklasse	3
Max. tilladte miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Indenfor området kan der etableres Erhvervsområde med håndværks- og værkstedsvirksomhed, lager med mere.
Notat: Miljøforhold	Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger

Status

Aflyst

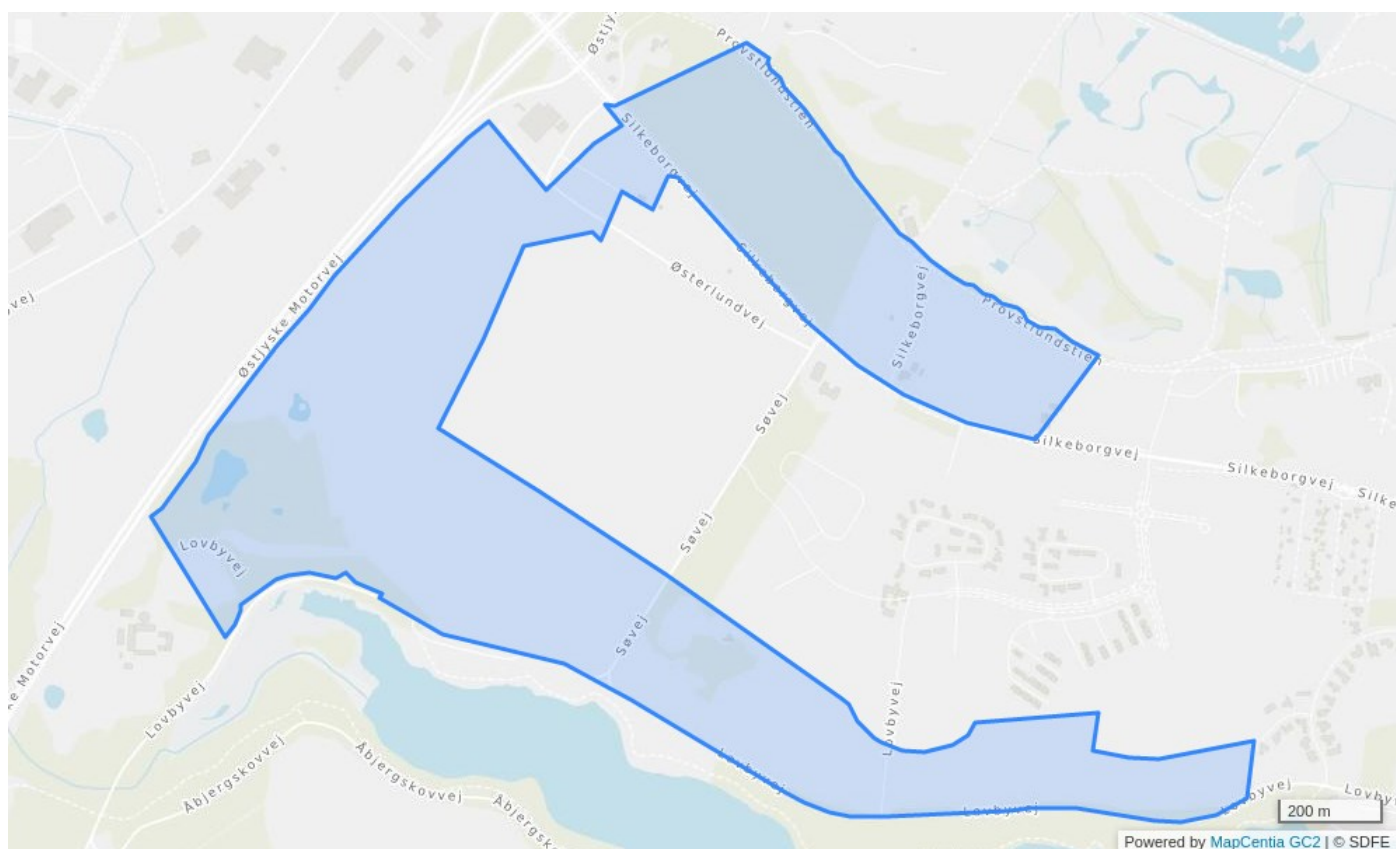
100 m

Powered by MapCentia GC2 | © SDFE

mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør

Notat

Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	13RE22
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Forslagsdato	26-04-2021
Vedtagelsesdato	13-12-2021
Ikrafttrædelsesdato	03-01-2022
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	5% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. højde (m)	5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål og skal friholdes fra større bygningsanlæg. Der kan indenfor området dog etableres mindre bygninger eller anlæg til områdets drift eller rekreative formål.

Status

Aflyst

Notat: Bebyggelsens omfang og udformning

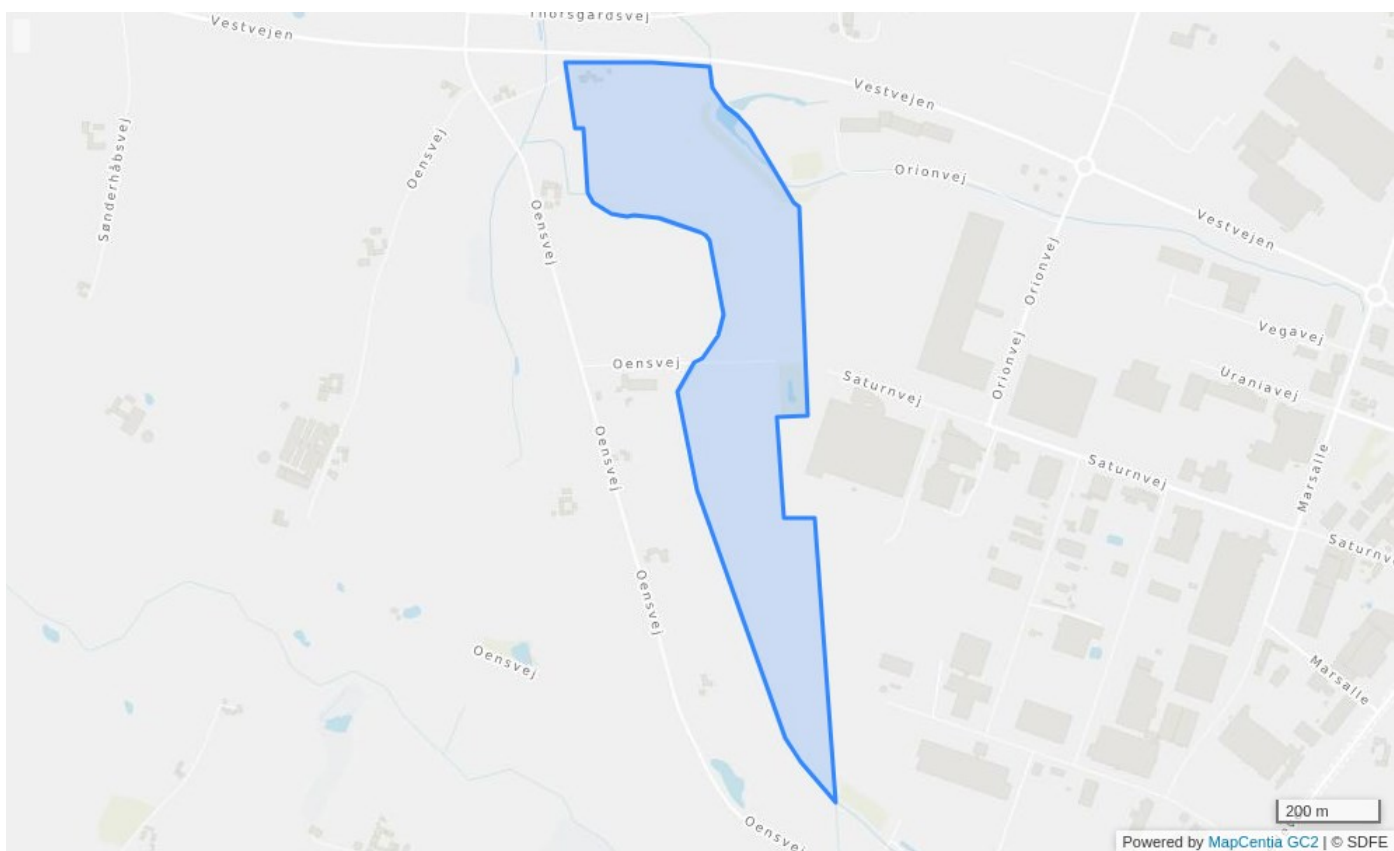
Der kan ikke etableres nye boliger i området, men eksisterende ejendomme nord for Silkeborgvej kan udvides og ombygges med en bebyggelsesprocent på 30 og en bygningshøjde på 8,5.

Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør

Notat

Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	14ER09
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	26-04-2021
Vedtagelsesdato	13-12-2021
Ikrafttrædelsesdato	03-01-2022
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	12
Min. tilladte miljøklasse	3
Max. tilladte miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Indenfor området kan der etableres håndværks- og værkstedsvirksomhed, lettere industri, lager med mere.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Dele af rammeområdet ligger i konsekvensområder for

Status

Aflyst

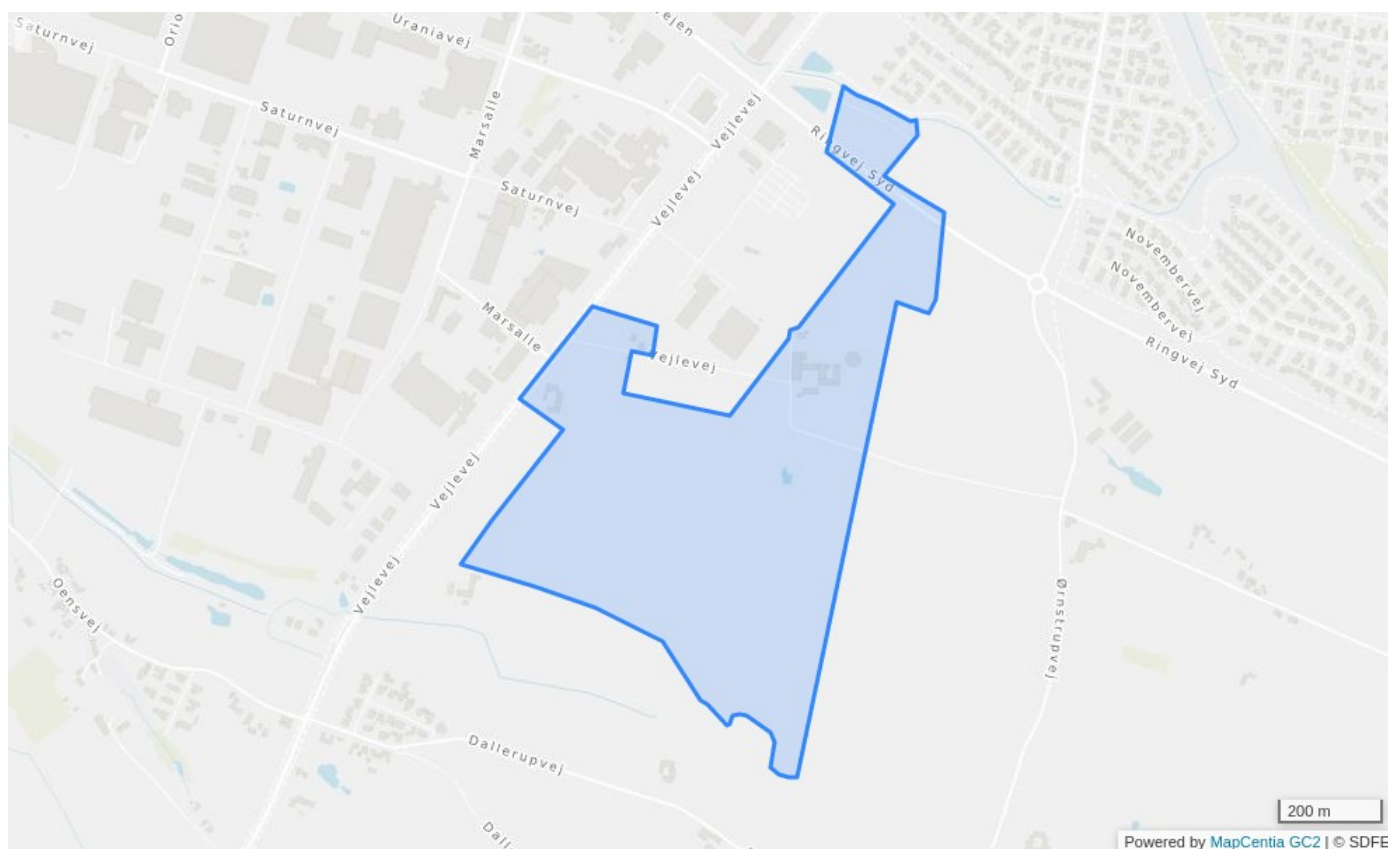
virksomheder med særlige beliggenhedskrav og
produktionserhverv.

Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør, Vandløb

Notat

Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	15ER10
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	26-04-2021
Vedtagelsesdato	13-12-2021
Ikrafttrædelsesdato	03-01-2022
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3
Max. højde (m)	10
Min. tilladte miljøklasse	3
Max. tilladte miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Indenfor området kan der etableres håndværks- og værkstedsvirksomhed, lager med mere.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Dele af rammeområdet ligger i konsekvensområder for

Powered by MapCentia GC2 | © SDFE

Status

Aflyst

virksomheder med særlige beliggenhedskrav og
produktionserhverv.

Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger
mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for
byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv.
inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør

Notat

Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle
rammer.



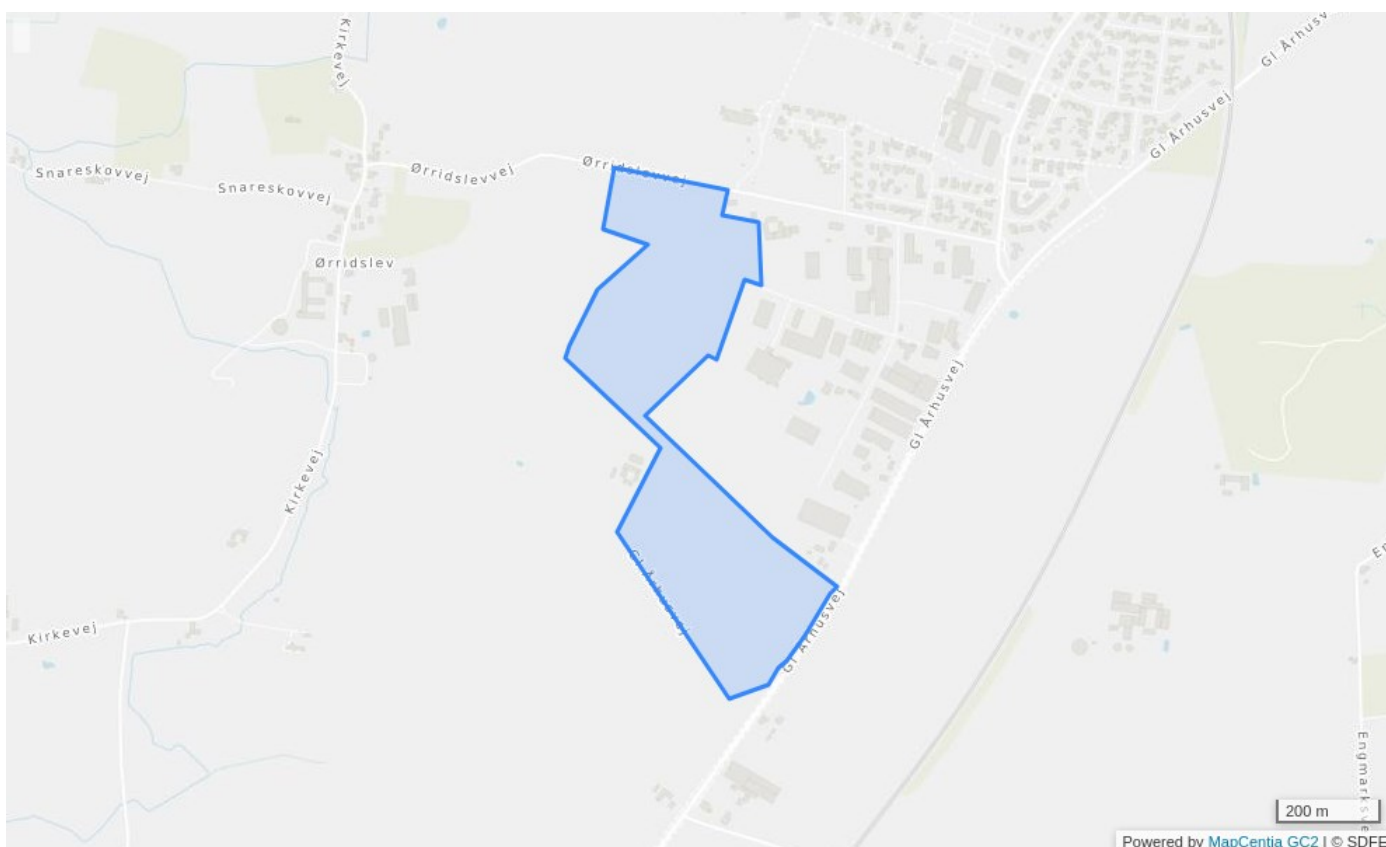
Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033	Status Aflyst
Rammenummer	17RE01	
Generel anvendelse	Rekreativt område	
Specifik anvendelse	Større rekreativt område, Naturområde	
Fremtidig zonestatus	Landzone	
Forslagsdato	26-04-2021	
Vedtagelsesdato	13-12-2021	
Ikrafttrædelsesdato	03-01-2022	
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	2% beregnet ud fra den enkelte ejendom	
Max. antal etager	1	
Max. højde (m)	10	
Min. tilladte miljøklasse	1	
Max. tilladte miljøklasse	1	
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet	
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Området fastholdes som bynært naturområde.	
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan dog etableres fugletårne, borde bænke og andre mindre faciliteter til rekreative formål.	

Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Havvand, Nedbør, Vandløb

Notat

Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	34ER01
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, Let industri og håndværk, Deponeringsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	26-04-2021
Vedtagelsesdato	13-12-2021
Ikrafttrædelsesdato	03-01-2022
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	12
Min. tilladte miljøklasse	3
Max. tilladte miljøklasse	6
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Indenfor området kan der etableres håndværks- og værkstedsvirksomhed, lager, genbrugsplads med mere. Der må ikke indenfor området etableres virksomheder, der i sig selv eller gennem sin udformning

Status

Aflyst

200 m

Powered by MapCentia GC2 | © SDFE

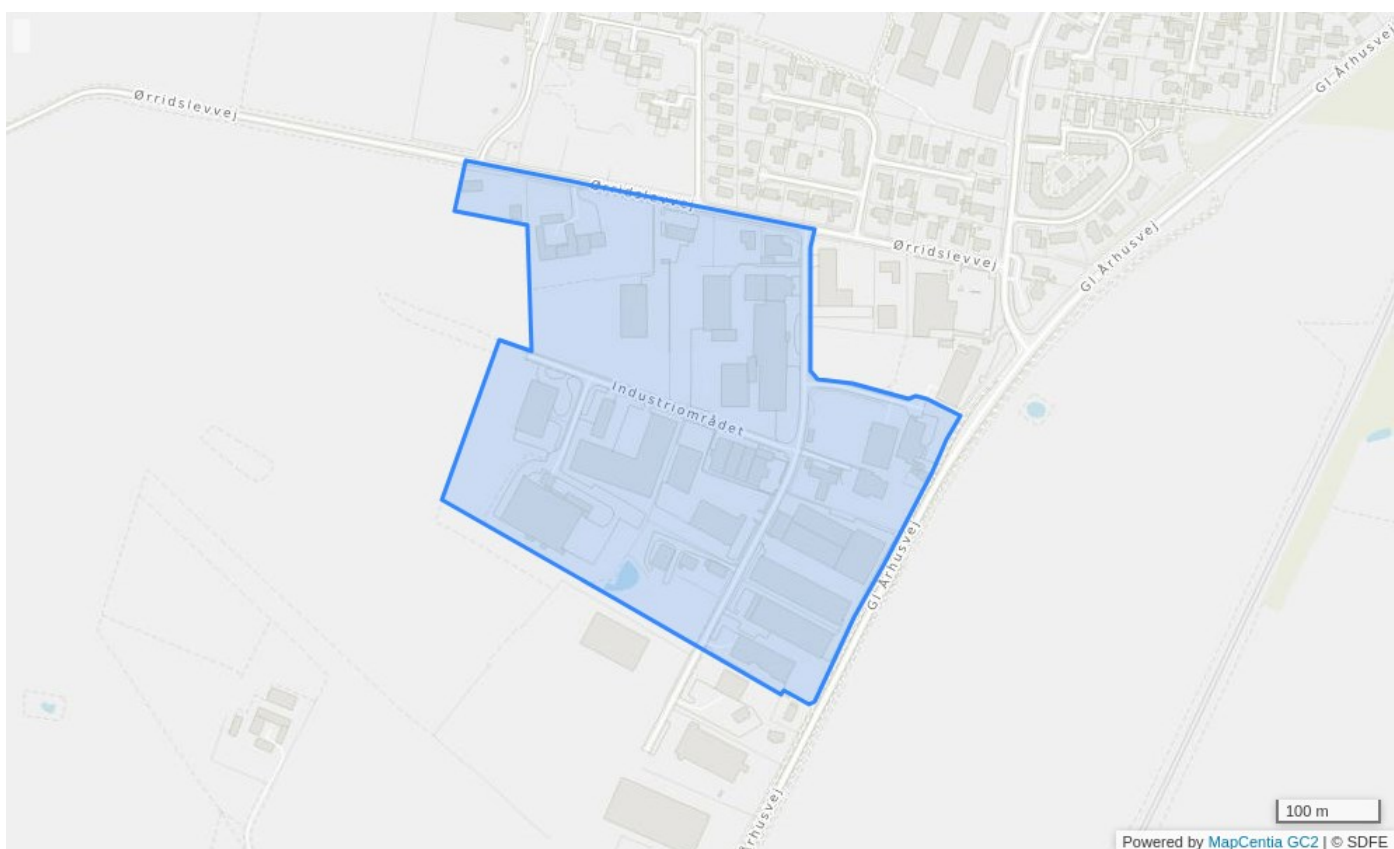
og indretning kan true grundvandet.

Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør

Notat

Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	34ER02
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, Let industri og håndværk, Butikker med særligt pladskrævende varer
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	26-04-2021
Vedtagelsesdato	13-12-2021
Ikrafttrædelsesdato	03-01-2022
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	12
Min. tilladte miljøklasse	2
Max. tilladte miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Indenfor området kan der etableres håndværks- og værkstedsvirksomhed, lager med mere. Indenfor området kan der desuden etableres

Status

Aflyst

100 m

Powered by MapCenta GC2 | © SDFE

	butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Der kan indenfor området ikke etableres virksomheder der kan true grundvandet.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Indenfor området må der etableres butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Den maksimale butiksstørrelse for er 4000 m ² . Det maksimale samlede antal m ² butiksareal inden for rammeområdet er 4000 m ² .
Notat: Miljøforhold	Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør
Notat	Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	34ER03
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	26-04-2021
Vedtagelsesdato	13-12-2021
Ikrafttrædelsesdato	03-01-2022
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	12
Min. tilladte miljøklasse	4
Max. tilladte miljøklasse	6
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Indenfor området kan der etableres håndværks- og værkstedsvirksomhed, lager med mere. Der kan indenfor området ikke etableres virksomheder der kan true grundvandet.

Status

Aflyst

100 m

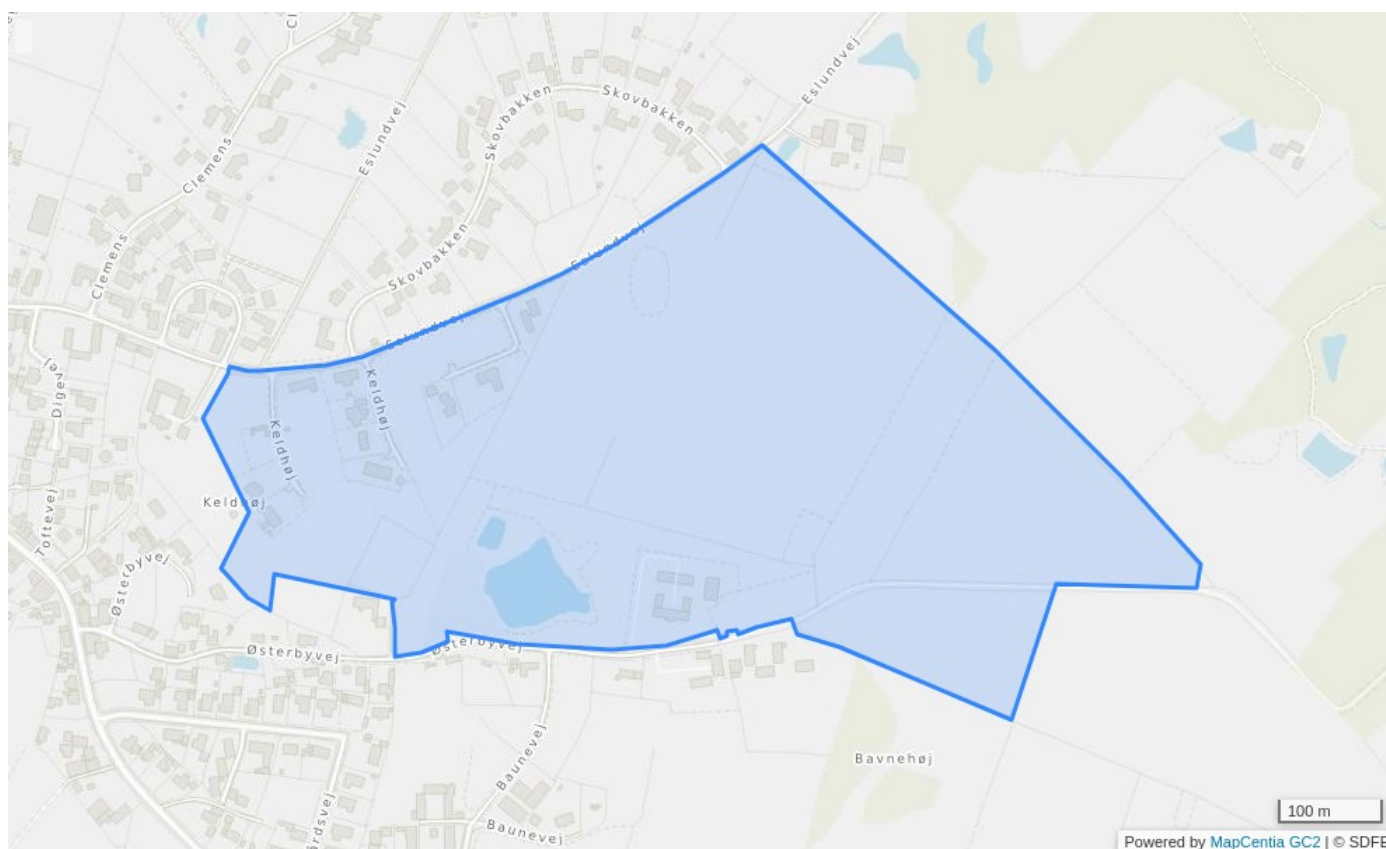
Powered by MapCenta GC2 | © SDFE

Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør

Notat

Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	37BO08
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde, Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	26-04-2021
Vedtagelsesdato	13-12-2021
Ikrafttrædelsesdato	03-01-2022
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Indenfor rammen kan etableres åben-lav boliger, men der er også mulighed for enkelte bebyggelser med tæt-lav boliger, hvis det enkelte område kan indrettes hensigtsmæssigt. Indenfor området kan der også

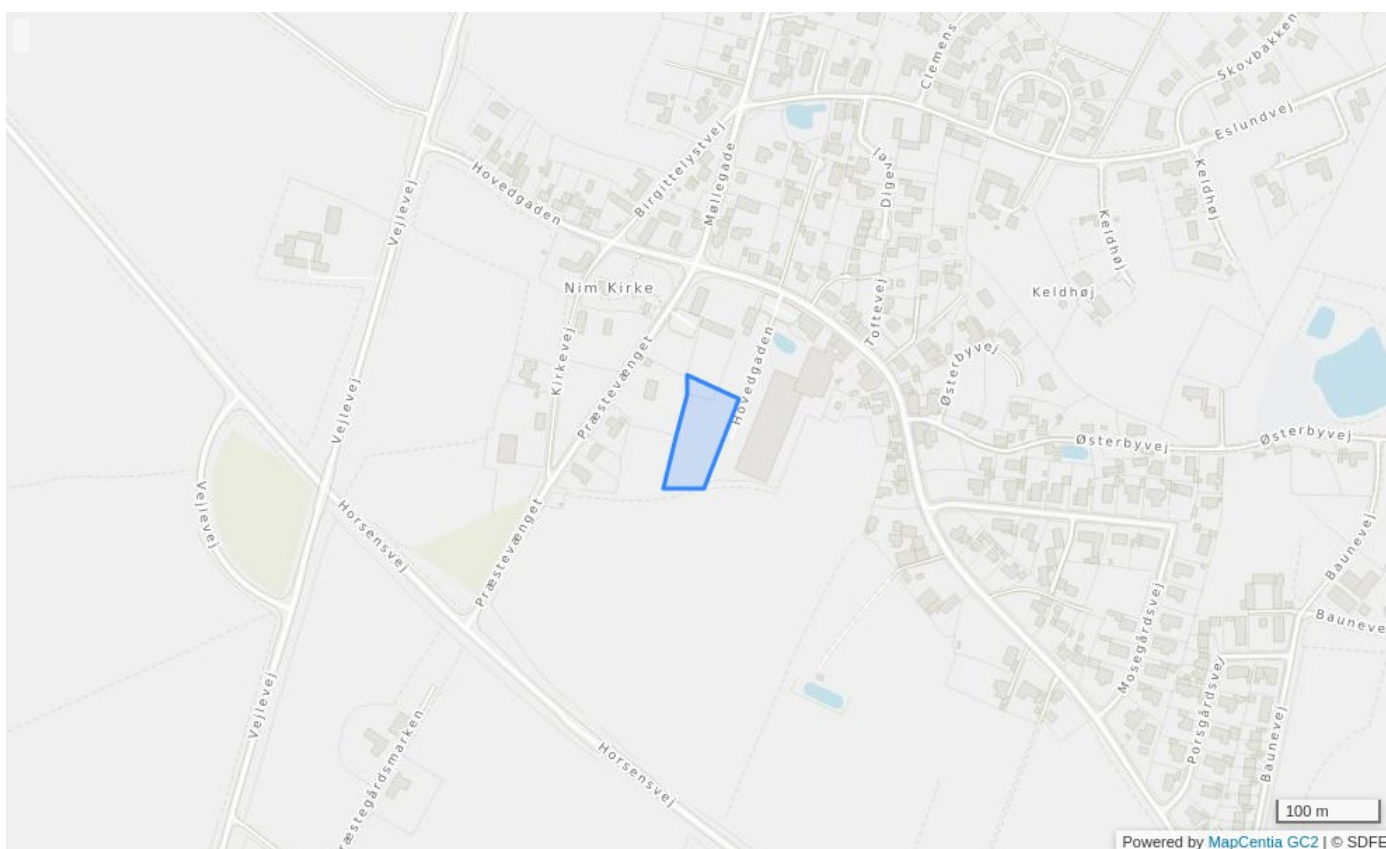
Status

Aflyst

100 m

Powered by MapCentry GC2 | © SDFE

	etableres nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Hvis der etableres tæt-lav i området, er den maksimale bebyggelsesprocent 40.
Notat: Miljøforhold	Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør
Notat	Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	37RE01
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Nærrekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	26-04-2021
Vedtagelsesdato	13-12-2021
Ikrafttrædelsesdato	03-01-2022
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	5% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. højde (m)	6
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Powered by MapCenta GC2 | © SDFE

Status

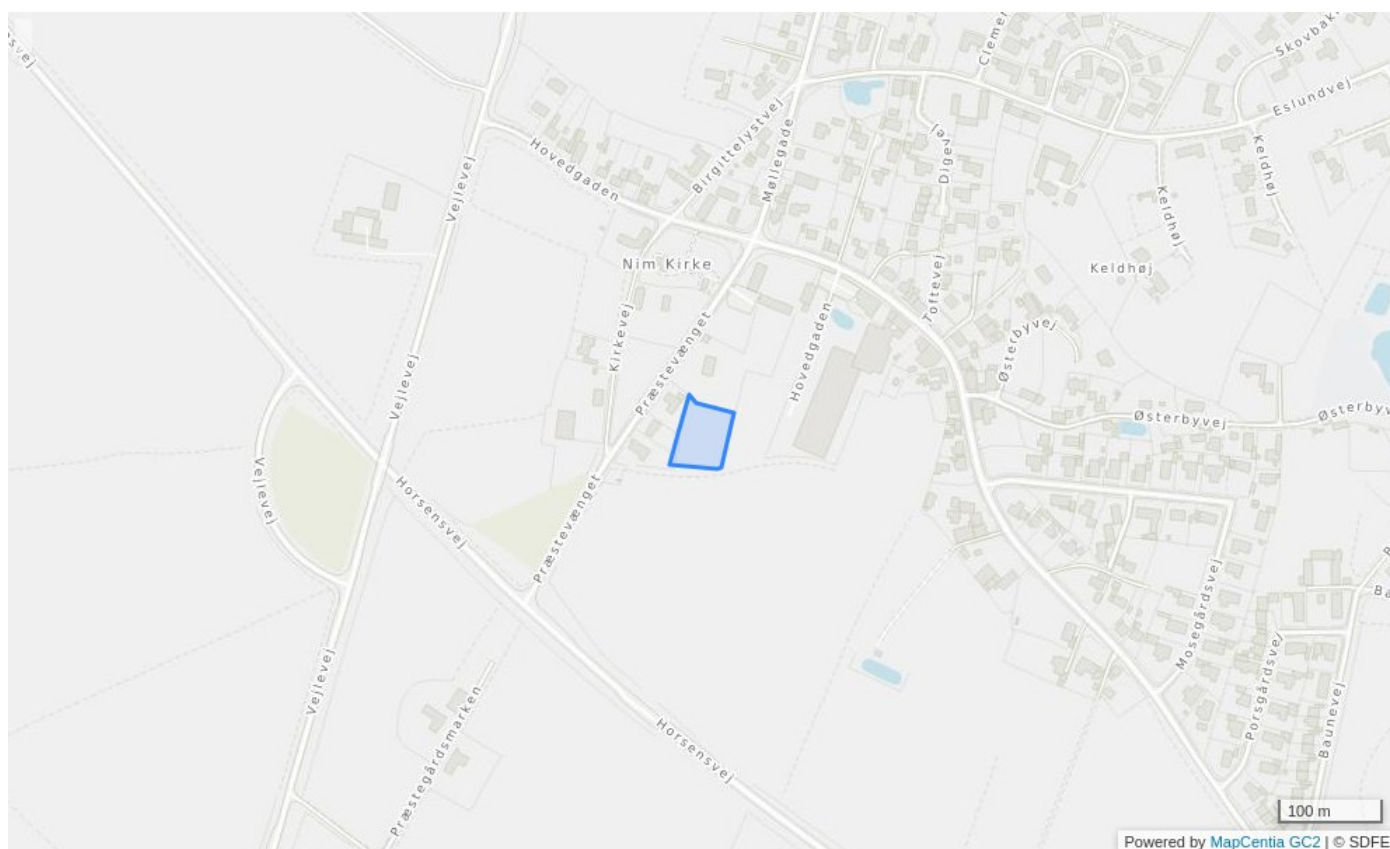
Aflyst

Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til grønt område og nærrekreative arealer og skal friholdes fra større bygningsanlæg. Der kan indenfor området dog etableres mindre bygninger eller anlæg til områdets drift eller rekreative formål.

Notat

Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	37BO09
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	26-04-2021
Vedtagelsesdato	13-12-2021
Ikrafttrædelsesdato	03-01-2022
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8,5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Indenfor rammeområdet kan der etableres tæt-lav boliger, samt nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Området ligger indenfor næromgivelser og kirkebyggelinje til Nim

Powered by MapCenita GC2 | © SDFE

Status

Aflyst

Kirke. Ny bebyggelse skal tilpasse sig landsbymiljøet i forhold til skala og materialer.

Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Havvand, Nedbør, Vandløb

Notat

Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.