

Området nord for Bygholm Sø

Helhedsplan

Lokalplan 1 - 2012, Horsens by



HØRSENS KOMMUNE

TEKNIK OG MILJØ

Vedtagelse

Planforslaget blev vedtaget af Horsens Byråd den **24. april 2012**.

Forslaget blev offentliggjort den **9. maj 2012**.

Planen blev endeligt vedtaget af Horsens Byråd den **28 august 2012**.

Den endeligt vedtagne plan blev offentliggjort d. **12. september 2012**.

Høring

Planen var fremlagt i offentlig høring fra den **9. maj 2012** til den **4. juli 2012**.

Planlovens § 18

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40.

Miljøvurdering

I henhold til § 7 i lov om miljøvurdering er der udarbejdet en miljøvurdering til nærværende plan. Miljøvurdering og sammenfattende redegørelse kan ses på www.horsenskom.dk/miljovurdering. Den sammenfattende redegørelse med det endelige overvågningsprogram er tillige gengivet i nærværende plan.

Klagevejledning

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

Desuden kan kommunalbestyrelsens miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, jf. miljøvurderingslovens § 16.

Klage skal være skriftlig og sendes til Horsens Kommune pr. e-mail: teknikogmiljo@horsens.dk eller til Horsens Kommune, Teknik og Miljø, Rådhusstræde 4, 8700 Horsens. Horsens Kommune videresender herefter klagen til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Horsens Kommune inden 4 uger fra datoen for planens offentliggørelse og ved kontortids ophør. Planen offentliggøres d. 12. september 2012.

Det er en betingelse for klagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Klagenævnet vil efter modtagelse af en klage sende en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder først behandlingen af en klage, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Gebyret tilbagebetales, hvis klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage eller, hvis klagen afvises.

Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens eller miljøvurderingens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for planens offentliggørelse.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Baggrund for lokalplanen	4
Lokalplanens formål	4
Eksisterende forhold	4
Fremtidige forhold	14
Lokalplanens forhold til andre planer og love	28
Kommuneplanen	28
Teknisk forsyning	29
Andre planer og love	29
Miljøvurdering	30
Bestemmelser	33
§ 1 Lokalplanens formål	33
§ 2 Område- og zonestatus	33
§ 3 Områdets anvendelse	33
§ 4 Udstykning	33
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	33
§ 6 Bebyggelsens udformning	34
§ 7 Ubebyggede arealer og beplantning	35
§ 8 Trafikforhold	37
§ 9 Tekniske forhold	38
§ 10 Miljøforhold	38
§ 11 Fortidsminder	38
§ 12 Grundejerforening	39
§ 13 Ophævelse af Lokalplan/servitutter	39
§ 14 Ophævelse af byggelinjer	39
§ 15 Skiltning	39
§ 16 Forudsætninger for ibrugtagen	39
§ 17 Tilladelser og dispensationer	39
§ 18 Lokalplanens retsvirkninger	40
§ 19 Påtaleret	40
Vedtagelsespåtegning	41
Kortbilag	42
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	42
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	43
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	44
Kortbilag 4 - Stamvej i delområde 1	45
Kortbilag 5 - Stamvej i delområde 2	46
Kortbilag 6 - Principper for beplantning	47
Bilag	48
Sammenfattende redegørelse, Miljøvurdering	48

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

Området nord for Bygholm Sø kan udvikles til et særdeles attraktivt byområde, hvor bæredygtige løsninger og grønne kvaliteter vil præge den fremtidige bebyggelse. Lokal nedslivning af regnvand er en mulighed og der lægges op til en fjernvarmeforsyning baseret bl. a. på vedvarende energi. Gode stiforbindelser gør det attraktivt at færdes til fods eller på cykel, såvel internt i området som til og fra området. Tilsvarende ligger området optimalt i forhold til det overordnede trafiknet, med en hurtig og nem adgang til Motorvejen. Området forventes udbygget over en længere årrække og vil fuldt udbygget rumme ca. 1000 boliger og op til 70.000 m² bebyggelse til erhverv m.v. Endvidere kan området anvendes butikker til kvarterets lokale forsyning samt til offentlige formål, herunder institutioner.

Området nord for Bygholm Sø indgik i regionplanen for Vejle Amt som et byudviklingsområde på særlige betingelser. I regionplanen forudsattes det, at Horsens Kommune på baggrund af en Helhedsplan varetager en god beskyttelse af områdets kulturhistoriske og naturmæssige kvaliteter. Horsens Kommune vedtog i juni 2006 en foreløbig Helhedsplan for området, og med kommuneplantillæg 15-2007 blev hovedparten af området optaget i kommuneplanen, således at kommunen kunne erhverve arealerne og foranledige at der blev foretaget arkæologiske forundersøgelser. Området indgår nu i kommuneplan 2009, og det er her anført, at der skal 'udarbejdes en Helhedsplan for hele området nord for søen. Planen vil i fornødent omfang respektere områdets arkæologiske, kulturarvsmæssige og naturgivne forhold.' Den foreløbige Helhedsplan fra 2006 har af tekniske årsager ikke længere formel gyldighed, men de hensyn, der skulle tilgodeses i 2006, er stadig relevante.

Arealet mellem Søvej og motorvej E45 blev ikke inddraget i kommuneplanen, fordi Region Midt udpegede arealet som råstofgraveområde. Horsens Kommune accepterede udpegningen



Lokalplanområdets placering i Horsens

under forudsætning af, at råstofindvindingen vil ske i en begrænset periode og i et begrænset omfang, der primært havde til hensigt at forbedre arealets potentiale som fremtidigt byområde med stor landskabelig og naturmæssig kvalitet. En væsentlig del af dette område er ikke ejet af Horsens Kommune.

I forhold til den oprindelige afgrænsning af planområdet er der sket en mindre udvidelse mod vest langs motorvejen med den hensigt at forbedre mulighederne for at etablere støjdemperende voldanlæg og/eller støjskærme tæt ved motorvejen, samt at give mulighed for at indvinde en større mængde råstoffer. Udvidelsen af området forventes indarbejdet i den nye råstofplan 2012.

Det samlede planområde omfatter ca 158 hektar. Der er tale om et betydeligt byområde, som først om en længere årrække vil være fuldt udbygget. Netop derfor er det af stor betydning at arealets muligheder og begrænsninger er belyst, og at der er beskrevet og tegnet et billede af en fremtidig helhed, der søger at tilgodese områdets interesser, og at afveje dem mod hinanden, hvor det er påkrævet.

En helhedsplan er en uformel plan uden bindende virkning. Det er derfor besluttet af nærværende helhedsplan får status af lokalplan. Hensigten er, at skabe et samlet og forpligtende grundlag, der kan forsikre potentielle investorer om,

at Horsens Kommune vil medvirke til at skabe et nyt byområde med en særlig identitet og et højt kvalitetsniveau, samt at give mulighed for at igangsætte råstofindvindingen vest for Søvej på et planmæssigt grundlag der sikrer, at de langsigtede byudviklingsinteresser er styrende for udnyttelsen, også af de arealer der ikke er i kommunalt eje. På den baggrund har lokalplanen fokus på de bærende overordnede værdier og strukturer, og den undlader at fastlåse den detaljerede udformning af bebyggelse, boligvejveje, friarealer mv.

Man kan derfor forvente, at denne lokalplan helt eller delvist afløses af nye lokalplaner i takt med ændrede behov og forudsætninger.

I forhold til den forløbige Helhedsplan fra 2006 er de væsentligste ændringer og tilføjelser i Lokalplan 1-2012:

- Råstofindvinding vest for Søvej indgår i planen.
- Den økologiske forbindelse mellem Hansted Ådal og Bygholm Ådal placeres i områdets vestlige del, hvor råstofgravningen giver de bedste muligheder for at skabe ny natur.
- Vejadgang til området sker kun fra Silkeborgvej, og muligheden for at afbryde Søvej for biltrafik for at fredeliggøre området ved Bygholm Sø indgår
- Arealerne langs Silkeborgvej udlægges primært til erhvervsformål som kontorer o.lign.
- Kommunens nyere strategier om bosætning, bæredygtighed mv er indarbejdet
- På baggrund af resultaterne af de arkæologiske forundersøgelser, en analyse af landskabet og de naturmæssige forhold mv er områdets fremtidige anvendelse disponeret.

Herudover er nærværende lokalplan i god overensstemmelse med Helhedsplanen fra 2006.

Lokalplanens formål

- at den samlede bebyggelse indgår harmonisk i landskabet og afspejler tidens bedste arkitektur
- at fastlægge placering af bebyggelsesensklaver, opført i velafsluttede helheder med hver sin identitet og med en grøn karakter
- at tilgodese kulturarv og landskabelige værdier samt at den biologiske mangfoldighed øges
- sikre at bæredygtige løsninger indgår i områdets og bebyggelsens udformning
- at fastlægge principper for regulering af terrænet i råstofområdet, der sikrer de økologiske og bymæssige interesser
- at overføre området til byzone.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er afgrænset af Silkeborgvej, Motorvej E45, Lovbyvej og det nord-sydgående levende hegn langs bebyggelsen ved Holger Danskes Vej og havekolonien Erik Sørensens Minde. Arealet anvendes overvejende til landbrugsformål, men rummer også bl. a. et antal boliger, en metalvirksomhed og en rideskole.

Kulturhistoriske forhold

I området mellem Bygholm Å og Store Hansted Å, hvor lokalplanområdet ligger, blev i bondestenalderen omkring 3000 f.Kr. opført en stor samling gravhøje indeholdende stenbyggede gravkamre. Mange af disse var bevaret frem til omkring år 1800, hvorefter de alle blev sløjfet og overpløjet. I lokalplanområdets østlige del ligger den genopførte og fredede langhøj som et eksempel på datidens monumentale grav-arkitektur.

I den ældre del af middelalderen tilhørte de meste af området landsbyen Lovby, som med sin romanske stenkirke lå umiddelbart øst for lokalplanområdet. I senmiddelalderen var området under Bygholm gods, hvor det forblev til Horsens Kommune købte godset i 1918. Umiddelbart herefter blev Bygholm Sø opstemmet, så der med

vandkraften kunne laves elektricitet. Jorden, som var inddelt i store herregårdsmarker, blev i slutningen af 1800-tallet og frem til 1928 drevet fra Nørremarksgården centralt i lokalplanområdet. Mod sydvest i lokalplanområdet har jorden siden middelalderen tilhørt Årupgård, som var ejet af nonnerne i Ring Kloster ved Skanderborg Sø. Ved reformationen kom gården til kongen. Efter at have været ejet bl.a. af mange Horsens købmænd, blev gården i 1813 lagt under Bygholm, hvor den var til 1924. Se kortet side 8.

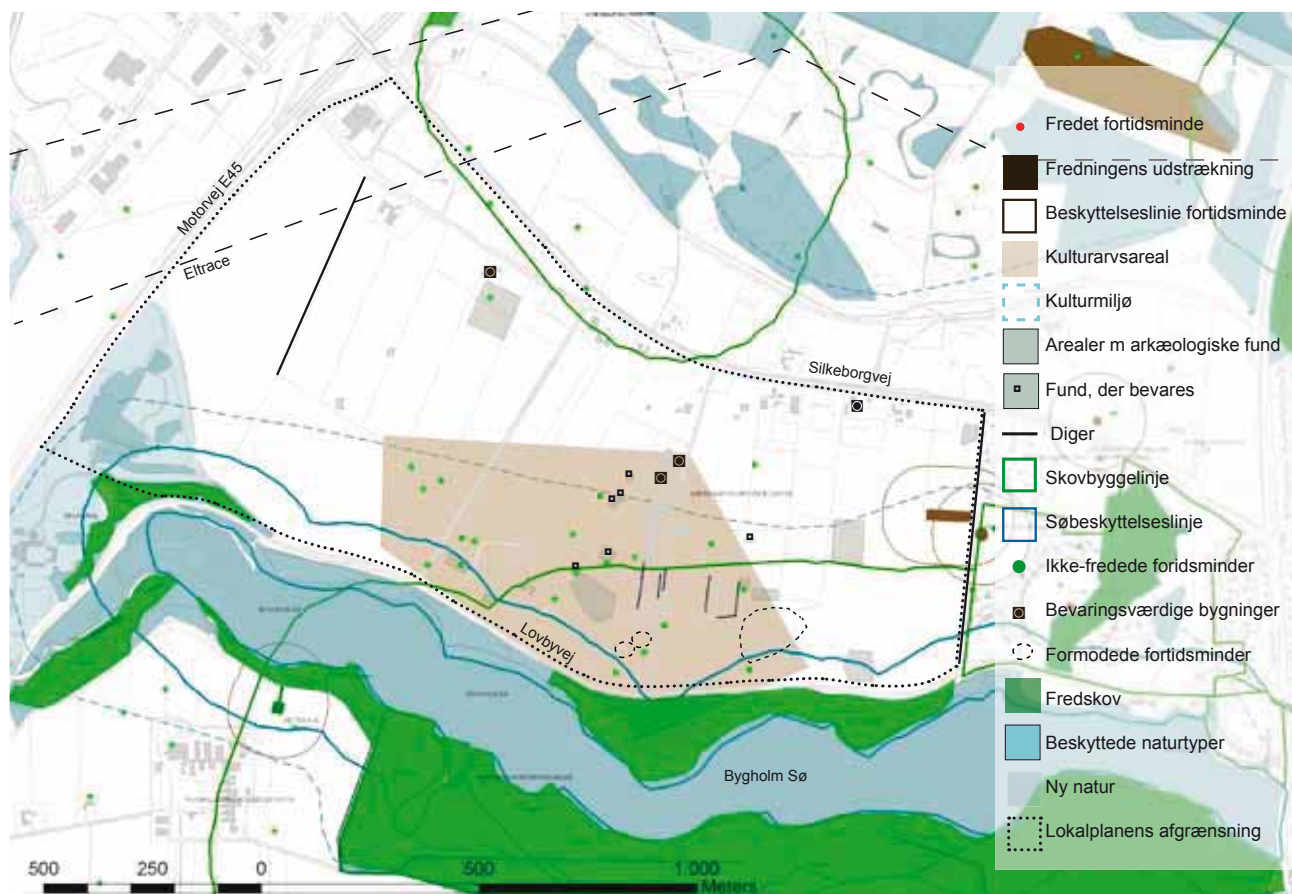
I 1928 blev den nordlige del af lokalplanområdet af Horsens Kommune udstykket til en husmandskoloni. Den da skabte ejendomsstruktur med smalle N-S gående parceller har præget området siden da. Mod syd beholdt kommunen en del af arealerne, mens andre blev mageskiftet med Vor Frelsers kirke. Her blev også plantet

mere skov og Lovbyvej blev anlagt som beskæftigelsesarbejde for lokale arbejdsløse, så horsensianerne bedre kunne komme ud og nyde de rekreative værdier omkring den nye sø.

Hovedparten af husmandsstederne langs Silkeborgvej er nu opkøbt af Horsens Kommune og nedrevet. Dette er sket i overensstemmelse med helhedsplanen fra 2006, idet det ikke vurderes at bebyggelserne på langt sigt kunne indgå på en rimelig måde i byudviklingsområdet.

Der er i perioden 2006-10 udført arkæologiske forundersøgelser i de kommunalt ejede arealer, som dækker hovedparten af lokalplanområdet.

Enkelte arealer behøver ikke forundersøges, da det formodes, at der ikke kan være bevaret fortidsminder i noget væsentligt omfang. Det gælder



Kulturmiljø, beskyttelseslinjer mv

de gamle grusgrave og tomterne efter bygningerne langs Silkeborgvej og Østerlundvej.

På kortet side 6 er angivet status for de kendte arkæologiske fund og registreringer. Selv om ikke alle arealer er forundersøgt skønnes det at undersøgelserne er tilstrækkelige til at der kan udarbejdes en helhedsplan for områdets disponering. Imidlertid vil en undersøgelse af de resterende arealer gøre plangrundlaget bedre.

Arealerne der grænser op til Lovbyvej vest for Søvej og til motorvejen er ikke arkæologisk forundersøgt. Dele af arealerne indgår i råstofområdet. Normal praksis i forbindelse med råstofindvinding er, at kommunen i forbindelse med gravetilladelser stiller som betingelse, at forholdene omkring kendte fund afklares forud for indvindingen. Museet forventer, at de kendte fund og evt. fund fremkommet ved kommende forundersøgelse kan udgraves arkæologisk forud for råstofindvindingen.

På to matrikler ved nordsiden af Lovbyvej er der ligeledes ikke udført arkæologiske forundersøgelser. Horsens Museum har udpeget væsentlige dele af arealet som forventet arkæologisk interessant på baggrund af bl.a. talrige overfladefund.

Museet forventer ikke at der på Matr. nr. 1ab, Silkeborgvej 91 er arkæologiske interesser, der

er af en sådan væsentlighed, at det kan have betydning for arealanvendelsen.

Forundersøgelserne har indtil nu resulteret i færre bebyggelsesspor end forventet, men ideerne om at etablere en kulturhistorisk sti gennem byudviklingsområdet er stadig relevant. Området kan rumme en sådan sti, og den kan blive et aktiv for oplevelsen af kulturlandskabet og anvendelsen af friarealerne.

Kulturstyrelsen har i 2007 fastlagt omfanget af et kulturarvsareal centralt i området, som angivet på kortet side 6. Udpegninger af kulturarvsarealer har til hensigt at skabe opmærksomhed om at der kan forventes mange arkæologiske forekomster i jorden og er tænkt som et incitament til at bevare fortidsminderne på stedet.

I området er der flere beskyttede diger. Der var registreret et dige i råstofområdet, men det viste sig at være ikke-eksisterende og er afløst. Flere registrerede mindre diger syd og sydøst for Nørremarksgården er ikke angivet på ældre kort, og det vurderes umiddelbart at de ikke har kulturhistorisk værdi, og det forventes at de kan afmeldes.

Det er konstateret, at der er et andet dige mellem Søvej og Motorvejen. Diget ligger på grænsen mellem kommunalt jord og Årupgårds jord og er



Den fredede Langhøj, i baggrunden Holger Danskes Høj



Ejerlavsdiget vest for Søvej.

beskyttet, fordi det er delvis offentligt ejet. Denne 'automatiske' beskyttelse ophører, når/hvis området inddrages i byzone. Fra Vejledning om beskyttede sten- og jorddiger:

Ved overførsel af et areal med beskyttede diger fra landzone til byzone ved vedtagelse af en lokalplan forventes det, at digernes fremtidige beskyttelse er vurderet i forbindelse med planlægningen for området. Denne vurdering skal fremgå af planen, idet bestemmelser for beskyttelsen er fastlagt i planen.

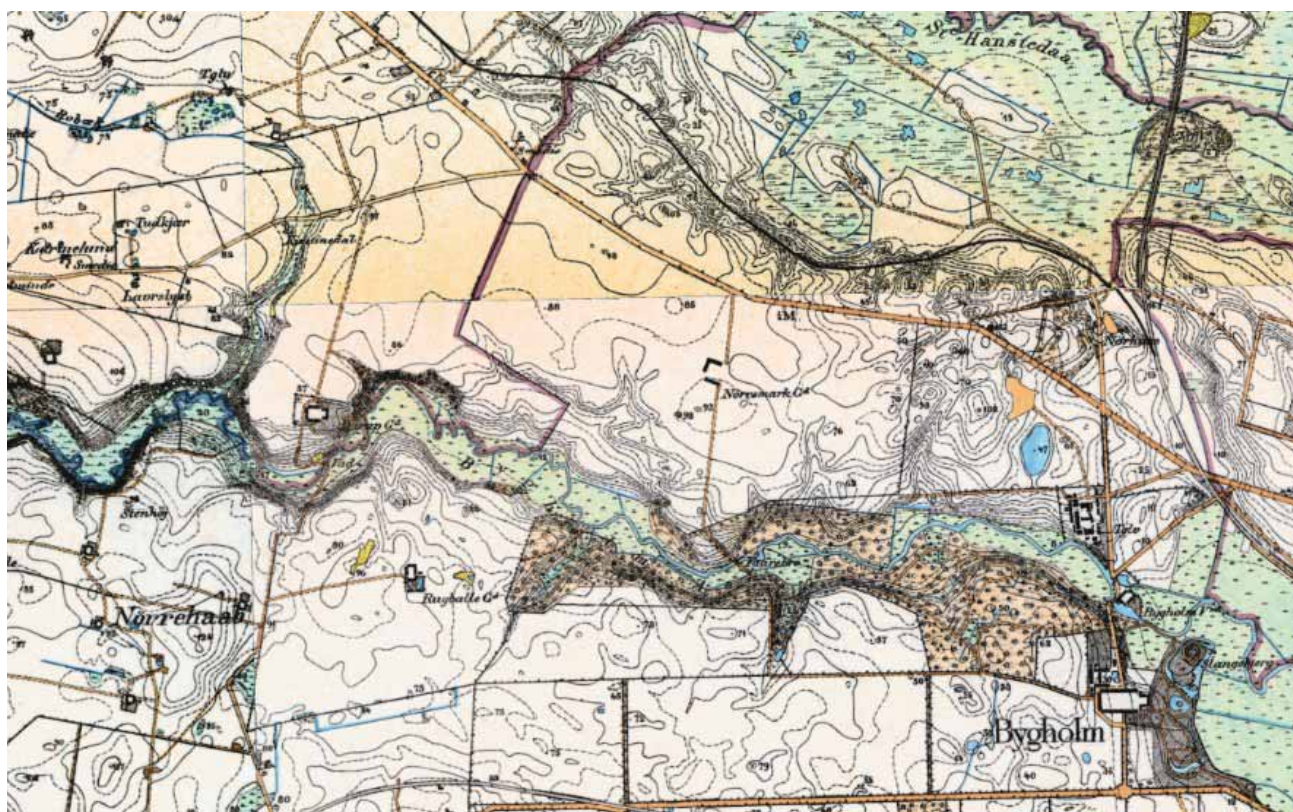
Hvis lokalplanen forudsætter, at digerne ændres, skal der dispenseres fra beskyttelsen før planens vedtagelse, eller det skal fremgå af planen, at fjernelse og ændring kræver dispensation (fra museumslovens § 29 a, jf. § 29 j, stk. 2). Planen kan realiseres, når en evt. dispensation træder i kraft efter klagefristens udløb.

I lokalplanområdet er bygninger, som i Kommuneatlas for Horsens 1991 er udpeget som bevaringsværdige. Bygningerne på adressen Østerlundvej 3 og Silkeborgvej 63 (husmandssteder opført sidst i 1920'erne) vil ikke kunne indpasses i områdets fremtidige anvendelse og nedrives. Bygningerne på adresserne Silkeborgvej 83 (enfamiliehus fra 1926) og 87 (stuehus og avlsbygning fra 1915), som er en del af Nørremarksgården, kan muligvis indgå i den fremtidige anvendelse efter en nøjere vurdering af deres tilstand og potentiale.

Store dele af området er udpeget som kulturmiljø. Se afsnittet 'Forhold til anden planlægning'.

I lokalplanområdets østlige ende findes et fredet fortidsminde i form af en langhøj fra yngre stenalder (Fredningsnr. 2912-22). Højen ligger på et rektangulært fredet areal. 100 meter ud fra grænsen af det fredede areal er beskyttet efter

Kort fra omkring 1870 der viser den smalle Bygholm Ådal, den brede Store Hanstedådal og et generelt åbent landskab med få, store bygningsenheder. Nørremarksgården ses i kortets midte.



naturbeskyttelseslovens §18. Øst for lokalplanområdet findes desuden det fredede fortidsminde "Holger Danskes Høj" (Fredningsnr. 2922-10). Denne højs beskyttelseslinje går ind på lokalplanområdet. Begge beskyttelseslinjer respekteres af denne lokalplan.

Natur

Bygholm Sø er et værdifuldt og stort naturområde. Det samme er Store Hansted Ådal mod nord. Lokalplanområdet fungerer i dag som økologisk forbindelse mellem disse dale, men har i sig selv kun en begrænset naturkvalitet, bortset fra den gamle råstofgrav i områdets sydvestlige hjørne.

Når området indrages til byformål gælder kommuneplanens retningslinjer: *I områder til ny natur eller økologisk forbindelse skal lokalplaner, der overfører området til byzone, sikre, at dele af området friholdes for bebyggelse, og at der skabes en sammenhængende natur.*

Der er derfor lagt op til en bred økologisk forbindelseslinje, der kan sikre en stabil spredningsvej for områdets vilde dyre- og planteliv.

Ifølge kommuneplanen skal den økologiske forbindelse placeres centralt i lokalplanområdet. Imidlertid vurderer Horsens Kommune, at passagen placeres mere hensigtsmæssigt i områdets vestlige del. Der er meget stor variation af naturtyper rundt om Bygholm Sø og i den vestligste ende er der et særligt værdifuldt sumpet og uberørt område. Herfra vil en faunapassage nordpå give rig mulighed for at dyre- og plantelivet kan sprede sig mod Store Hansted Ådal. De eksisterende lokaliteter i området (heraf nogle som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3) vil i forbindelse med grusgravningen kunne udbygges og forbedres væsentligt.

Det vurderes, at støj fra motorvejen ikke vil indvirke negativt på forbindelseslinjen. En væsentlig del af området vil blive beskyttet mod støjen,

da der skal etableres støjdæmpende foranstaltninger i forhold til de nye boligområder. Der skal etableres vildthege ud mod motorvejen, alternativt kan de støjdæmpende foranstaltninger vælges i form af en støjmur, som vildtet ikke kan passere.

Der bør i forbindelse med etableringen af en økologisk forbindelseslinje sikres faunapassager, hvor linjen krydser Silkeborgvej. Dette kan gøres i form af rørunderføringer eller –overføringer. Ved rørunderføringer er det vigtigt, at jo længere underføringen er, jo bredere skal den være (tunnel-index). Som minimum ved en 25 meter underføring bør en underføring være 12 meter bred, og minimum 4 meter høj. Planlægningen og udførelsen af en evt. faunapassage bør ske efter en vurdering af hvilken fauna der skal tilgodeses.

Landskab

Beskrivelse

Planområdets sydlige del med skrånende marker, markante skovbryn og kik til Bygholm Sø opfattes umiddelbart som attraktivt. Den nordlige del er mere varieret og præget af Silkeborgvejs nærhed, men har fine kik mod nord, tværs over den brede Hansted Ådal. Mod øst afgrænses bakkerne af et markant, levende hegn der danner grænse mod villakvarteret ved Holger Danskes Vej. Områdets vestlige del forekommer fladt, bortset fra en delvis tilplantet råstofgrav. Motorvejen ligger relativt lavt, men høres tydeligt. Bebyggelsen består af Nørremarksgården, der rummer en rideskole, og et antal bygninger, opført som husmandssteder langs Silkeborgvej.

Landskabsanalyse jfr kort side 11

Området er et overvejende åbent areal, som omgives af:

1 Den smalle Bygholm Sø, den østlige del skjult af Bygholm Skov med markante skovbryn, som delvis består af store egetræer langs Lovbyvejs nordside, dvs inden for lokalplanområdet. Den vestlige del af Bygholm Sø er mere synlig, og der



Fra den nordlige del af området er der udsigt over Store Hanstedådal. I baggrund slagteriet Danish Crown og Egebjerg



Bygholm Skovs bryn og det bakkede terræn set fra områdets sydvestlige del



Fra områdets centrale plateau ses Bygholm Skov tydeligt i baggrunden



Bakkerne vest for Søvej udgør en væsentlig del af ådalslandskabet omkring Bygholm Sø. I baggrunden ses to højspændingsledninger.

er udsigt til søens skovklædte sydlige kant og en silo ved Rugballegård. Søen er generelt ret lavvandet og den vestlige ende er under tilgroning.

2 En oldtidshøj og villakvarterer i et meget varieret terræn, delvis formet af lergravning. Nord for er en havekoloni. Afgrænset mod lokalplanområdet af et dige med markant bevoksning.

3 Store Hansted Ådal, en stor, bred ådal med varieret og sammensat, delvis selvgroet bevoksning, en golfbane, marker, enge mv.

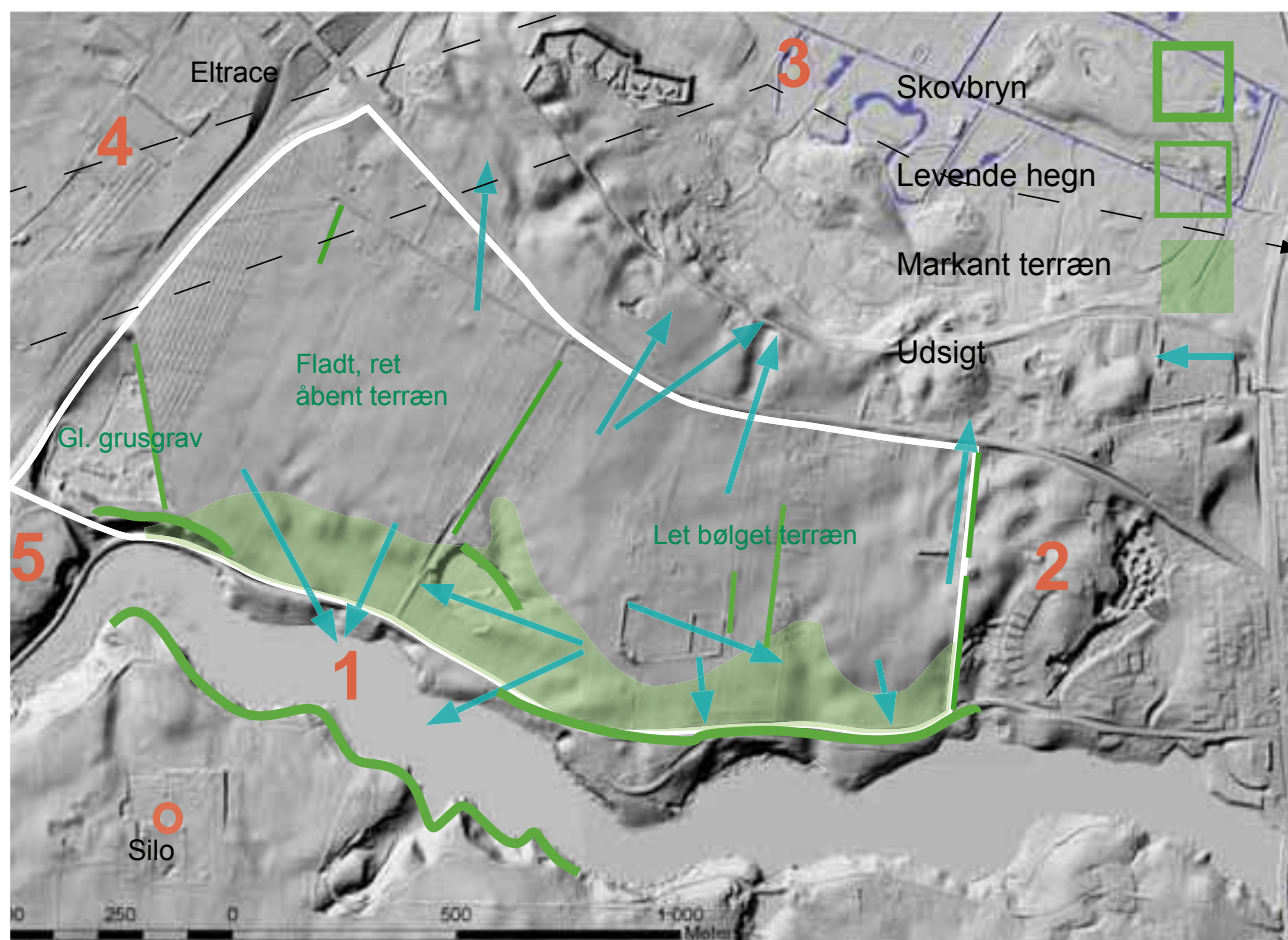
4 Et teknisk præget erhvervsområde med produktions- og lagerhaller, højspændingsledninger, projektører mv, afgrænset mod planområdet af Motorvej E45 i en afgravning og med tilslutningsanlæg hvor Silkeborgvej er ført over.

5 Markant højtliggende, større gårdanlæg, omgivet af ældre skov- og parktræer, græsareler mv. Fra nogle vinkler i lokalplanområdet ses

Årupgård mellem træerne, højtliggende, vest for søen.

Lokalplanområdet er et jævnt til let bølget, opdyrket morænelandskab, der opleves som en flad højderyg mellem Bygholm Sø og Store Hanstesådal. Der er ret sparsom bevoksning omkring bygninger og enkelte levende hegn, overvejende orienteret nord-syd. Bevoksningen, specielt enkeltstående træer, er dog flere steder af en sådan karakter, at det bør vurderes om den kan indgå i de fremtidige anlæg.

Terrænet varierer mellem kote ca. 30 centralt i området, hvor Nørremarksgården er placeret, kote 11 langs dele af Lovbyvej og kote 17 i områdets nordøstligste del – en lavning der står i kontrast til et højt plateau hvor Søvej er tilsluttet



Landskabsanalyse. Digitalt kort med skygger der fremhæver terrænet.

Silkeborgvej. Terrænbevægelserne opleves tydeligt ved færdsel ad Silkeborgvej langs lokalplanområdets nordside.

Der er vigtige udsigter ud af området, primært i to retninger: Mod syd over skoven og stedvis over søen og mod nord over Store Hansted Ådal. Fra den centrale del af arealet er der udsigt mod Vor Frelsers Kirkes tårn. Der er potentielle udsigtsmuligheder mod nord, syd og/eller øst hvis der bygges i flere etager. Udsigtsmulighederne er ikke analyseret nærmere, men bør tages i betragtning ved planlægning af byggeri og af skovagtige nyplantninger.

I en ca 200 m bred fliget bræmme langs Lovbyvej er terrænet smukt og varierende, faldende mod søen og de markante skovbryn. På grund af terrænet og nærheden til skov og sø må arealet betegnes som følsomt over for bebyggelse.

Arealet mellem Søvej og Motorvejen er, bortset fra den ca 200 m brede bræmme mod syd og den gamle grusgrav i områdets sydvestlige hjørne, et næsten fladt areal med begrænsede landskabelige kvaliteter. Det meste af området er udlagt til indvinding af råstoffer.

Lokalplanområdets landskaber er generelt af mellemstor skala, og det vurderes at landskabet er egnet til byggeri af en vis højde og volumen, hvis der holdes afstand til de følsomme bakke drag og skovbryn beliggende parallelt med Bygholm Sø. Også østskellet, hvor det bevoksede dige tegner et smukt tværsnit at det bakkede terræn, bør friholdes for byggeri. Oplevelsen af lokalplanområdets landskab i sig selv og af de tilgrænsende landskaber bør sikres ved at friholde væsentlige dele af området for bebyggelse og større beplantninger.

Trafik

Silkeborgvej, der forløber langs lokalplanområdets nordside, udgør en af de primære indfaldsveje til Horsens og er udlagt som en ca. 7 m bred

2- sporet vej med 70 km hastighedsbegrænsning. Der er etableret cykelstier langs begge vejsider.

På Silkeborgvej er der i 2009 registreret en årsdøgntrafik på ca. 16.000 køretøjer og der er på Lovbyvej vest for Holger Danskes Vej registreret en årsdøgntrafik på ca. 1100 køretøjer. Der er registreret mange trafikuheld på Silkeborgvej. Der er således i perioden 2006 – 2010 registreret 17 uheld på strækningen mellem motorvej E45 og krydset Silkeborgvej/Skanderborgvej/Schüttesvej.

Langs Silkeborgvej er der en vejbyggelinje på 25 m ligesom der langs motorvej E45 er en vejbyggelinje på 50 m målt fra vejmidten. Langs ramperne er der byggelinje på 25 m. Byggelinjer ne skal tillægges højde- og passagetillæg på 2 gange højdeforskellen mellem vejen og terrænet samt 1 meter til passage.

Der kører regionale busser på Silkeborgvej.

Støj

På grund af trafikken på motorvej E45 og på Silkeborg er området omfattet af den fælles planlægningszone for støj. Dæmpning af støjen er en vigtig forudsætning for at bruge arealerne til boligområde. Samtidig øges værdien af de rekreative områder ved Bygholm Sø betragteligt med et faldende støjniveau.

Der er udført foreløbige kortlægninger af støjforholdene i den vestlige del af området. Støjen fra motorvej E45 er mest markant hvor motorvejen grænser op lokalplanområdet, specielt ud for den gamle grusgrav, hvor terrænet er lavt. Der kommer også betydelige støjbidrag fra E45 nord og syd for lokalplanområdet og fra Silkeborgvej. Der må påregnes udført støjskærme, støjvolde og landskabeligt udformede terrænpåfyldninger, samt andre foranstaltninger, som dæmper støjen til et acceptabelt niveau. En støjskærm på strækningen hvor E45 krydser Bygholm Å på en dæmning og en bro ville dæmpe støjen i store

dele af lokalplanområdet og i området omkring Bygholm Sø. Også anvendelse af støjdæmpende asfalt på motorvejen vil have en gunstig effekt. Vejdirektoratet har i 2010 lagt støjdæmpende asfalt på strækningen mellem Hatting og Bygholm Å.

Arealerne langs Silkeborgvej bebygges med kontorbyggeri, der ikke er så støjfølsomt som boliger, og/eller der bygges bag støjvolde/-skærme.

Der kan herudover være generende støj fra den eksisterende skydebane nord for Silkeborgvej.

Inden et areal eller en bygning tages i brug til støjfølsom anvendelse skal det dokumenteres at støjniveauet er acceptabelt.

Tekniske forhold

Det meste af lokalplanområdet indeholder 10 - 20 m råstoffer i form af sand og grus, dækket af 1- 2 m overjord. Arealet vest for Søvej er udlagt til råstofområde i Region Midts Råstofplan 2009. Der har tidligere været udvundet råstoffer i lokalplanområdets sydvestlige del.

I den nordvestlige del af området er en 60 kv højspændingsledning og en transformerstation og et 10 kV kabel ejet af EnergiMidt. Byggelinjerne i forhold til luftledningerne ligger typisk i en afstand af 7-15 m, regnet fra luftledningens midtlinje og vinkelret til begge sider af denne. I servitutarealet, begrænset af ovennævnte byggelinjer, er der begrænsninger i forhold til etablering af bebyggelse, anlæggelse af veje m. m. Placering af boliger, herunder bygninger til visse erhvervsformål, under eller umiddelbart ved højspændingsluftledninger kan være uheldig. Normalt foretrækker EnergiMidt, at arealerne under og i nærheden af ledningerne udlægges som grønt område med lavtvoksende beplantning

Der er formodentlig gode muligheder for lokal nedsivning af regnvand, fordi undergrunden mest består af sand og grus. Der er dog et lag på op til

ca 2 m overjord, som f.eks. kan være lerblandet.

Området nord for Bygholm Sø er i forbindelse med revision af Spildevandsplanen ved at blive medtaget som plan opland i Spildevandsplanen. Spildevand skal til Horsens Centralrenseanlæg. Regnvand kan nedsive lokalt. Regnvand kan formentlig tillades udledt til Bygholm Sø på en række vilkår om forsinkelse, bundfældning af sediment og oliesikring.

Der er foretaget pejlinger af grundvandsstanden i råstofområdet, som sandsynliggør at der vil kunne etableres en sø med vandspejlskote på mellem 12 m og 13 m.

Fremtidige forhold

Planen

Lokalplanens kortbilag 3 Fremtidige forhold side 45 er gengivet i større udgave på lokalplanens midtersider, og planens indhold er beskrevet i det følgende.

Det skal bemærkes at planens realisering vil strække sig over en lang årrække, og at planen kan blive ændret efterhånden som nye muligheder og behov opstår. I første omgang er det Horsens Kommunes hensigt at udbyde etableringen af de første enklaver af boliger i områdets østlige del. Kommunen vil sælge enklaverne - hele eller i mindre dele - til investorer, der kan se områdets særlige kvaliteter og vil leve op til lokalplanens intentioner. Desuden kan der bygges erhvervsjendomme langs Silkeborgvej og etableres støjdæmpende terræn, som vil gøre større, sydligere beliggende arealer mere attraktive for beboelse. Sideløbende hermed er det kommunens hensigt at planlægge og udbyde råstofindvindingen og terrænreguleringen vest for Søvej i samarbejde med de øvrige ejere af råstofområdet.

Råstofgraveområdet

Området mellem Søvej og motorvej E45 skal ef-

ter få års indvinding af sand, grus og sten overgå til byformål og økologisk forbindelse, og indvindingen skal ske med disse formål for øje. Terrænet formes i princippet som angivet på bilag 3 Fremtidige forhold, (hvilket indebærer at der kun afgraves en begrænset mængde af råstofforekomsten) hvor der dannes en stor og to mindre lavninger, som formodentlig kan blive fyldt med rent grundvand. Søernes maksimale vandspejl reguleres med et eller flere afløb til Bygholm Sø. Store dele af terrænet gives en begrænset hældning, så der kan skabes attraktive bosætningsmuligheder. Det kulturhistorisk vigtige dige gennem området bevares, bortset fra ca 110 m af digets sydligste del. Det værdifulde bakkelandskab nærmest Bygholm Sø berøres kun i forbindelse med etablering af afløb fra søområdet. Området langs motorvej udformes med henblik på at forbedre forholdene for flora og fauna, jfr nedenfor under overskriften Natur, og at dæmpe trafikstøjen i lokalplanområdet. Grusmaterialer af mindre god kvalitet og overjord udlægges som støjmæssig og visuel afgrænsning mod motorvejen og nord for det kommende boligområde. Terrænet tænkes hævet til en højde på ca 12 m over motorvejen. Der tale om store jordflytninger (anslået i størrelsesordenen 300.000 m³), så i forbindelse med den detaljerede planlægning af råstofindvindingen vil det blive bestemt om opbygningen af terræn langs motorvejen delvis erstattes af en eller flere støjskærme.

Natur

Naturkvaliteterne beskyttes og øges i området som helhed. Der etableres en varieret beplantning, store sammenhængende arealer fri for bebyggelse, arealer med karakter som eng eller overdrev, og der foreskrives etableret vandren-

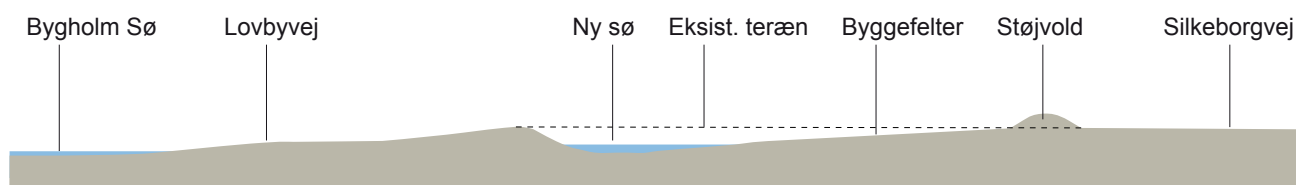
der og nedslivningsbassiner. I landskabstypernes overgangszoner, som er vigtige for specielt faunaen, bibeholdes og forbedres mulighederne for økologisk forbindelse. Den vigtigste økologiske forbindelse mellem Bygholm Ådal og Store Hansted Ådal etableres i råstofområdets vestlige del, hvor skabelsen af et nyt landskab med mulighed for forbedring af eksisterende småsøer, etablering af en ny større sø og en variation i terrænets sammensætning og hældning kan give optimale muligheder for at understøtte et rigt plante- og dyreliv. Tilstandsændringen af den eksisterende beskyttede natur (søerne mv. i den gamle grusgrav) forudsætter dispensation, jfr. Naturbeskyttelsesloven.

Den økologiske forbindelses krydsning af Silkeborgvej er uden for denne lokalplan rammer. Passagen kan ske i niveau med deraf følgende risiko for påkørsel, eller via en overført eller underført faunapassage. Der vil under alle omstændigheder være flere mindre passagemuligheder mellem Bygholm Sø og St. Hansted Ådal, fordi lokalplanområdet er opbygget som et netværk af grønne strøg, og der påtænkes ikke etableret interne hegn på området.

Arkæologi og kulturhistorie

Horsens Museum har efter udførelse af det store antal forundersøgelser i området foretaget en vurdering af, hvilke af disse fund der er væsentlige.

Bebyggelsesplanen er udarbejdet under hensyntagen til både det fredede fortidsminde, de hidtil kendte fortidsminder samt de fortidsminder der er fundet ved forundersøgelserne.



Principelt terrænsnit syd - nord igennem en ny sø og et fremtidig boligområde vest for Søvej

Enkelte fortidsminder må udgraves for at kunne realisere bebyggelsesplanen, mens de væsentlige vil kunne bevares i terrænet og evt markeres med henblik på at de kan indgå i en kulturhistorisk rute.

Hovedparten af ejerlavsdiget i råstofområdet vest for Søvej repekteres i lokalplanen, og det vurderes, at det vil fremtræde i rimelig harmoni med det nye, lavtliggende landskab der omgiver diget. De sydligste ca 100 m af diget vil ikke kunne bevares, hvis der skal kunne indvindes en rimelig mængde råstoffer og skabes et attraktivt landskab til byformål. Der vil endvidere være behov for at lade en rekreativ sti passere på tværs af diget, men da diget på delstrækninger er ganske lavt skønnes stien at kunne etableres uden at beskadige diget væsentligt.

I følge Horsens Museum giver lokalplanens stisystem rige muligheder for at etablere en rute gennem området, hvor kulturhistorien kan formidles, dels med traditionelle standere med tekst og illustrationer, dels med anvendelse af nyere teknologier som smartphones. De formidlingspunkter der påtænkes er fra alle perioder i kulturhistorien: Bopladser fra yngre stenalder, Langhøjen, dysser og jættestuer central i området, ejerlavsdiget, Nørremarksgården og husmandsudstykningsne. Stisystemet kan knyttes sammen med stier i de omkringliggende områder. Også her er emner for formidling: Lovby kirketomt og den tidligere landsby Lovby, den 600 år gamle teglproduktion, afbyggergården Årupgård, hvor der er gjort enestående fund, og Fårebro over Bygholm Å (indtil søen blev opstemmet) på den oprindelige forbindelse mellem Bygholm og Nørremarksgården. Fårebroen kunne 'genskabes' i form af en ny bro over søen.

Landskabet

Udbygningen af området vil ske i harmoni med landskabets store træk og med respekt for Horsens Kommunes overordnede grønne struktur, hvori området umiddelbart nord for Bygholm

Sø er et væsentligt element. Bygningernes maksimale højde afpasses efter landskabets former og der sikres afstand til markante eller følsomme bevoksninger og landskabselementer, herunder Bygholm Sø og de karakteristiske skovbryn langs Lovbyvej. Ligeledes friholdes de sydvendte bakker og skråninger som indgår som en vigtig del af oplevelsen af sølandskabet. I de centrale dele af friholdes brede grønne strøg med visuel forbindelse til de markante skovbryn langs Lovbyvej. Friholdelsen af disse landskaber for bebyggelse bevirker at landskabet for beboere og offentligheden kan opleves og bruges i højere grad end i dag. Desuden vil muligheden for at bygge relativt højt – op til 6 etager i de centrale dele – skabe mulighed for at beboere kan få meget attraktive udsigtsmuligheder mod Bygholm Ådal og Store Hansted Ådal.

Eksisterende terræn, bortset fra råstofgraveområdet vest for Søvej, skal som udgangspunkt bevares, men der kan opbygges et nyt bakkelandskab eller en decideret støjvold langs motorvejen, en støjafskærmning syd for Silkeborgvej med volde/bakker mellem erhvervsområder og boligområder, og en efterbehandling af terrænet i forbindelse med den eksisterende grusgrav øst for Søvej.

Vest for Søvej skabes med råstofindvindingen et helt nyt landskab under hensyntagen til det samlede landskabsbillede i hele området nord for søen. Det vil dog få en særskilt karakter som bygger på, at der søges etableret en ca 8 hektar stor ny sø med mulighed for badevandskvalitet. Grundvandsstanden er pejlet, og det forventes at søen kan få et vandspejl på ca kote 12 m. To eller evt flere mindre søer vil ligge i omtrent samme niveau eller 1-2 m lavere, og de vil efter nærmere vurdering blive forbedret mht deres værdi for flora og fauna ved hjælp af yderligere udgravning og terrænmodellering.

Dette landskab mellem Søvej og Motorvejen, som i dag overvejende henligger som en dyrket

flade, vil i løbet af en begrænset årrække omformes til et vigtig lokalitet for flora og fauna, et rekreativt område og et specielt boligområde med fuld kontakt til en ny sø med mulighed for badevandskvalitet. Den angivne terrænregulering er udformet under hensyntagen til disse ønsker og med respekt for bevaring af langt hovedparten af det gamle sognedige der ligger centralt i området og for bevaring af de bakkede terrænformer ud mod Bygholm Sø.

Bebyggelsens udformning

Generelt

Området ønskes bebygget med bolig- og erhvervsbebyggelser af høj arkitektonisk kvalitet, som er placeret i koncentrerede enheder, der friholder store landskabstræk og følsomme overgangszoner, og som tilstræber visuel harmoni med landskabet og nabobebyggelserne.

Området er med sin bynære placering og naturskønne og -nære placering uhyre attraktiv, og det er et mål, at flest mulig får glæde af området som bosted, som der, hvor ens arbejdsplads er, og som en udvidelse af borgernes rekreative tilbud.

Blandt andet derfor får bebyggelserne i den nye bydel en tæt struktur. Den tætte struktur lægger desuden op til brug af cykel og gå-ben, hvilket vil understøttes af et godt stinet med forbindelse til Horsens midtby og fremme hensynet til sundhed og klima.



Sandbakken, Århus, en koncentreret bebyggelse, 212 boliger i 2-3 etager med grønne friarealer. De tilgrænsende parcelhuse er betydeligt mere arealkrævende.

I overensstemmelse med Horsens Kommunes Bosætningsstrategi tilstræbes der en stor variation af boligtyper og boligstørrelser for at skabe en varieret bydel med en bred befolkningssammensætning. Der ønskes derfor en blanding af boligtyper, så bydelen vil blive et attraktivt sted at bo for børnefamilier, enlige, unge og ældre i alle indkomstgrupper.

Ny bebyggelse skal have mulighed for at inddrage bæredygtige hensyn og skal proportioneres så den fremstår som nutidig arkitektur i et højt kvalitetsniveau, der er tilpasset stedet. Facaderne skal fremstå med dæmpede farver, gerne begrønnede med klatreplanter. Til tagene kan anvendes enten rød tegl, grønne tage eller der kan anlægges taghaver /tagterrasser.

Ny bebyggelse placeres inden for delområderne 1 og 2, jfr. skitse side 34 og kortbilag 3.

Delområde 1 - bebyggelsen langs Silkeborgvej

Bebyggelsen til erhverv m.v. langs Silkeborgvej har en god beliggenhed i forhold til byen og til adgangen til motorvejen, og har desuden en smuk udsigt over Hansted ådal. Strækningen udgør en væsentlig indfaldsvej til Horsens, og med sin placering langs det værdifulde landskab Store Hansted Ådal fortjener strækningen stor omhu mht bebyggelsernes arkitektoniske kvalitet og landskabelige indpasning. Strækningen er primært udlagt til liberalt erhverv i form af kontorer mv, og der er mulighed for en butik til lokal forsyning inden for en del af området. På sigt

Eksempler på gode bebyggelser:

1. Tegnestuen Vandkunsten, boligbebyggelse i 2-4 etager, Sverige
2. Arkitekt maa Per Schütze, boligbebyggelse i 3 etager ved Bygholm Sø
3. Arkitektfirmaet CF Møller, Boligbebyggelse i 2-4 etager, Århus
4. Ravn Arkitektur, boligbebyggelse i 2-3 etager, Vejle
5. Tegnestuen Vandkunsten, boligbebyggelse i 3-5 etager, Sverige
6. Boligbebyggelse 2 etager, Hjortshøj



kan området tænkes udbygget til et egentligt bydelscenter. Der kan evt. indpasses boliger, hvis støjgrænsen i forhold til trafikstøj kan overholdes. De enkelte bebyggelser adskilles fra hinanden af karaktergivende beplantninger, som angivet på kortbilag 6

Delområde 2 - boligenklaverne

Den resterende del af området er beskyttet mod trafikstøj af en støjvold, der ligger parallelt med Silkeborgvej, og kan anvendes til boliger. Det er et mål, at hver enklave får sin egen karakter, så bydelen bliver afvekslende at færdes i.

De enkelte bebyggelsesenklaver er adskilt fra hinanden af grønne landskabskiler af varierende bredde, og skal omgives af en hæk, der som en lav, grøn væg adskiller det private og halvoffentlige rum omkring boligerne fra de offentligt tilgængelige, grønne kiler. Hækkene vil blive en tydelig adskillelse af landskabsrum og bebyggelse, og vil være med til at indpasse bebyggelserne i landskabet.

Nærmest Bygholm Sø er bebyggelsen lavest, max. 3 etager, mens den i resten af området må være op til 4 etager. Den centrale del af den nye bydel markeres med bygninger i op til 6 etager, hvor der fra de øverste etager vil være mulighed for udsigt over både Bygholm Sø og Hansted Ådal.

I enklaverne nr 2.2, 2.4 og 2.6 (se kortbilag 3), hvor udsigtsmulighederne er begrænsede pga. støjvold og erhvervsbyggeri i delområde 1, er der mulighed for at anlægge parcelhuse. På grund af kravet om stor bebyggelsestæthed i området og de tilstødende store friarealer skal parcellerne være små og husene skal være i to etager.

Indenfor de enkelte enklaver vil bebyggelsen være relativ tæt, og for at sikre gode friarealer, skal der være adgang til altaner eller terrasser i direkte sammenhæng med den enkelte bolig. Det skal sikres, at stedets udsigtsmuligheder udnyttes.

For at give mulighed for et fælles socialt liv og aktiviteter, skal der indenfor de enkelte enklaver indrettes fælles friarealer, der kan fungere som mødested og indeholde nærlegeplads, opholdsmulighed eller lignende. Enklaverne skal være forbundet med områdets stinet og der skal være god adgang til de omgivende landskabsrum.

Beplantning og ubebyggede arealer

For at tilføre landskabet nye kvaliteter og øge naturindholdet etableres skovbælter, lunde og andre grønne læ- og rumgivende træk, jfr kortbilag 3 og 6.

Alle planter uden for de enkelte boligenklaver skal være hjemmehørende arter og plantesamfund, dvs flere arter af træer, buske og stauder mv, som understøtter hinanden og giver gode levesteder for forskellig typer fauna.

Skovbælterne langs Silkeborgvej etableres som opdeling af erhvervsområdet og som en markering af hele områdets grønne profil. Skovbælterne er orienteret på tværs af vejen, så de ikke spærrer for udsigtsmulighederne set fra høj bebyggelse og fra nogle dele af terrænet i byudviklingsområdet.

Mellem erhvervsområdet og boligområderne etableres en støjvold udformet som en varierende, langstrakt, ubrudt terrænopbygning beklædt med græs, urter, buske og trægrupper, etableret som plantesamfund.

Boligenklaverne afgrænses mod de fælles grønne strøg at brede hække, som ikke skal være barrierer, men visuelt medvirke til at boligenklaverne forankres i landskabet og funktionelt skabe en variation i de grønne arealers grad af privathed.

Mellem boligenklaverne løber stamveje med en parkagtig karakter, dvs relativt smalle veje, grønne rabatter med grøfter/trug i stedet for kantsten og nedløbsriste, fællesstier i begge sider og uformel bevoksning med træer og trægrupper.

I boligenklaverne skal der være træer ved parkeringspladserne og i øvrigt i forbindelse med veje og opholdsområder. Der skal plantes f.eks. buske og frugttræer ved fælles opholdarealer og der skal plantes slyngplanter. Lokalplanen foreskriver i øvrigt ikke hvordan boligenklaverne skal udformes, men det skal tilstræbes at hver enklave får sin egen karakter, og beplantningen skal medvirke hertil. Dette vil blive præciseret i f.m. udbud af byggemulighederne.

Mellem de nordlige boligenklaver plantes lunde af mellemstore eller store træer med underplantning af buske og stauder (plantесamfund), som vil give boligenklaverne et grønt modspil og give arealerne større naturindhold og læmuligheder. Mellem de sydlige boligenklaver etableres beplantning i mindre skala: levende enkeltrækkede løvtræshegn, som tegner terrænet, placeres på bakkerne, vinkelret på Lovbyvej og skovbryn og med afstand til rækken af værdifulde og markante egetræer langs vejens nordside.

Der lægges op til en alsidig pleje og anvendelse af friarealerne: Klippet græs, græs der klippes et par gange årligt, uklippt græs, blomstereng (som er muligt når jorden er relativt næringsfattig), afgræssede felter, nyttehave mv.

Miljø

Støv- og støjgener fra råstofindvindingen vest for Søvej reguleres i de konkrete planer for indvindingen, gravetilladelser mv. Støjkortlægning af indvindingsområdets fremtidige terræn for at optimere mulighederne for at bygge boliger efter endt råstofindvinding og terrænregulering vil ligeledes indgå.

Når Horsens Kommune sælger arealer inden for lokalplanområdet vil det - af hensyn til områdets dyreliv mv - indgå i salgsbetingelserne, at der ikke må anvendes sprøjtemidler (pesticider) og kunstgødning.



Afgræsning af nogle af fællesarealerne med eksempelvis får kan give såvel kød- som underholdningsværdi

Skovbyggelinje, søbeskyttelseslinje

Skovbyggelinjen der berører et areal syd for Silkeborgvej og skovbyggelinjen nord for Bygholm Skov reduceres eller ophæves, således at lokalplanen kan realiseres.

Søbeskyttelseslinjen på 150 m langs Bygholm Sø respekteres. Omkring en påtænkt ny sø vest for Søvej vil der ikke automatisk blive pålagt en søbeskyttelseslinje, fordi søen ikke er naturlig. Horsens Kommune vil fastlægge en søbeskyttelseslinje, som er afpasset efter principperne i denne lokalplan.

Spildevand og regnvandshåndtering

Området skal separatkloakeres. Spildevand skal ledes til offentlig spildevandsledning. Regnvand skal nedsives lokalt i området og vil medvirke til at give området frodighed og karakter.

For at fremme den naturlige nedsivning bør omfanget af belagte arealer generelt minimeres.

Vand fra bebyggelsens tage og belagte arealer nedsives via åbne render, regnvandsbede og bassiner. Ved større regnmængder ledes regn- og overfladevandet fra de enkelte boligenklaver via landskabeligt udformede render/grøfter videre til nedsivningsarealer i de grønne områder. Renderne skal være terrasserede for at sikre, at vandet nedsiver over hele strækningen. Herfra

føres det vand, der løber mod syd til den gamle grusgrav, der fungerer som nødoverløb ved ekstremregn inden vandet ledes videre til Bygholm Sø. Vandet, der ledes mod nord, samles inden det føres under Silkeborgvej til Hansted ådal.

Vand fra veje og stier udenfor bebyggelsesensklaverne ledes via grøfter videre til de landskabeligt udformede render/grøfter i de grønne områder.

Regnvand skal håndteres i forhold til forureningsgraden af regnvandet. Ved skybrudshændelser skal det sikres at 'first flush', som er mest forurenet, ikke løber direkte i kældere, den påtænkte badesø, Bygholm Sø mv.

Bebyggelsens grønne tage vil medvirke til forsinkelse og fordampning af regnvandet inden det ledes bort på terræn.

Det er vigtigt, at nedsivning og bortledning af regnvandet tænkes ind fra starten i disponeringen af de enkelte boligenklaver. Der vises her inspirationseksempler på LAR-løsninger (Lokal Afledning/Anvendelse af Regnvand) hentet fra blandt andet "Vand i Byer" på hjemmesiden www.laridanmark.dk, hvor der er flere eksempler, erfaringer og anvisninger.

Etaper

Udbygningen af området vil ske over en lang årrække, men søges tilrettelagt i hensigtsmæssige etaper, der hver især udgør et hele. Udbygningen af boligområder vil i overvejende grad ske fra øst mod vest.

Rekreative arealer

Området indeholder på grund af sin naturskønne beliggenhed store rekreative potentialer for såvel områdets beboere som for resten af Horsens. For at sikre at disse potentialer udnyttes optimalt, er det vigtigt, at der bliver en stor grad af variation i de rekreative arealer.

Billede 1

Eksempel på veletableret grønt tag

Billede 2-3

Eksempler på grøfter og regnvandsrender, der tillader nedsivning undervejs og leder den resterende vandmængde til et bassin el. Grøfterne kan tilføre et område større frodighed eller være en del af en grøn flade.

Billede 4

Brug af permeable belægninger sikrer en plan overflade til gang eller kørsel, og har den funktion at regnvand kan sive igennem. Den er ikke beregnet til at modtage vand fra tilstødende arealer, men afstrømningen fra belægningen selv reduceres. Nogle permeable belægninger opbygges med et forsinkelsesvolumen under belægningen.



Billede 5

Regnbed, der er en lavning i terrænet, der er designet til at modtage, opstuve og infiltrere afstrømmende regn og samtidig er anlagt som et beplantet bed.

Billede 6

Tørt regnvandsbassin opstøver afstrømningen under regn og tørrer i den efterfølgende tørvejrperiode ud. Kan anvendes til boldbaner eller, som på eksemplet, indgå i naturlignende alrealer.

Billede 7

Eksempel på vådt regnvandsbassin, som er et bassin med en permanent vandstand, der er designet til at akkumulere regnvand fra et tilsluttet areal, og derefter frigive vandet langsomt efter regnen.



En variation i størrelse og type af landskabsrum, som mindre nicher til fordybelse, områder til mødesteder samt større arealer til udfoldelser, kan skabe en bred anvendelse af området og give plads til spontane aktiviteter. Opholdsmuligheder kan med fordel placeres i solen og med udsyn over området. Beplantning kan være med til at inddele rum og skabe mere intime og læfulde opholdssteder. Lokalplanområdet udlægger store, primært grønne rekreative arealer, som er tilgængelige for beboerne og for offentligheden via stier, som har forbindelse til Bygholm Sø med de omkringliggende skove, Golfbanen og Hansted Ådal. De grønne arealer udlægges til sammenhængende græs-fællede, der beplantes, og der er mulighed for at udstyre dem med forskellige aktivitetsmuligheder og at etablere mødesteder.

Regnvandsbassiner i området udføres som naturlige vandhuller eller vådområder med tilhørende beplantning (siv o. lign.), nogle med blivende vandspejl. Regnvandsbassiner indgår således som en naturlig del af de rekreative arealer.

Med den påtænkte skabelse af en ny badesø i forbindelse med råstofindvinding vest for Søvej og en støjafskærmende bakkelandskab langs motorvejen forøges den rekreative kvalitet i områdets vestlige del væsentligt.

Trafikale forhold

Trafikken til og fra råstofindsvindingsområdet skal foregå via Silkeborgvej for at undgå belastning af Lovbyvej. De nærmere vilkår afklares i forbindelse med behandling af en råstofgraveansøgning.

Når området nord for Bygholm Sø om en længere årrække er fuldt udbygget forventes en trafikbelastning på mellem 18.000 og 24.000 køretøjer pr. døgn i begge retninger tilsammen (ÅDT).

Tilslutningen af området til det øvrige vejnet forventes gennemført ved etablering af to signalregulerede kryds på Silkeborgvej: Ét ud for Golfbanen og ét i umiddelbar nærhed af den nu-

værende vejtilslutning af Søvej. En detailanalyse af de kapacitetsmæssige forhold skal afdække om det er nødvendigt at etablere 4 – sporede stækninger i tilknytning til signalanlæggene på en del af Silkeborgvej. Begge signalanlæg skal udformes med separate højresvingsspor og separate venstresvingsspor, og signalanlæggene skal udføres fuldt trafikstyrede hvilket sikrer den mest optimale trafikafvikling. Signalanlæggene vil muligvis skulle sammenstyres med signalanlæggene ved motorvej E45.

Søvej som deler Nørremarken og forbinder Silkeborgvej med Lovbyvej planlægges lukket for gennemkørsel, idet Lovbyvej ønskes trafikalt fredeliggjort. Lovbyvej skal forbeholdes den nuværende bebyggelse ved Lovbyvej-øst, samt tjene som adgangsvej til de rekreative områder Bygholm Sø, Åbjerg Skov og Bygholm Skov. Søvej vil dog stadig være tilsluttet Lovbyvej for cyklende og gående.

Det meste af Østerlundvej forlægges for at give plads til erhvervsområde langs Silkeborgvej. Kærgårdsvej, som er tilsluttet Silkeborgvej tæt på tilslutningerne til motorvej E45, vil kun kunne anvendes af den eksisterende virksomhed vest for Kærgårdsvej, mens virksomheder mellem Kærgårdsvej og Søvej henvises til at benytte den forlagte Østerlundvej og Søvej som adgangsveje til Silkeborgvej.

For at tilgodese den kollektive busstrafik som skal betjene området, planlægges der for en til- og frakørsel for busser via Lovbyvej, idet der etableres en bussluse mellem Lovbyvej og området når Søvej afbrydes. Hvor vidt Søvej i den forbindelse vil kunne indgå, vil blive vurderet i forbindelse med detailplanlægningen.

Veje tænkes udlagt som private fællesveje, bortset fra Søvej og de nye adgangsveje fra Silkeborgvej.

Der udlægges et overordnet vejnet af stamveje i princippet som vist på bilag 3. De udlægges i hastighedsklasse "middel" dvs. med max hastighed på 50 km/t. og udformet som vist i bilag 4 og bilag 5. Vejene der betjener boligområder kan udlægges som fartdæmpede veje eksempelvis med indsnævring eller rundkørsler.

De øvrige veje der forbinder de enkelte boligområder til stamvejene (de sekundære lokalveje/boligveje) udlægges i hastighedsklasse "lav" dvs. med max. hastighed 30 – 40 km/t. Hvis det er formålstjeneligt kan veje i boligenklaverne etableres i hastighedsklasse "meget lav" dvs. med en max hastighed på 10 – 20 km/t. Internt i bebyggelsesensklaverne kan strækninger endvidere udformes som lege-opholdsområder med max. hastighed på 15 km/t.

Antallet af parkeringspladser følger kommunens gældende normer, men det tilstræbes at der anlægges færrest mulige pladser og at de indpasses bedst muligt i boligenklaverne, fx med begrønning og med flersidig anvendelse.

Der anlægges trafikstier i princippet som vist på bilag 3, der skal danne gode forbindelser for cyklister fra boligområder og arbejdspladser til Lund og Horsens midtby. Stierne skal være belyste og med en fast belægning. Stierne mod syd tilsluttes Lovbyvej, hvorfra der er videre forbin-

delse til midtbyen via signalreguleret kryds ved Schüttesvej og evt via en fremtidig tunnel under Schüttesvej. Også Silkeborgvej kan krydses via de planlagte signalregulerede kryds og/eller evt nye stitunneller.

Der udlægges desuden et rekreativt og mere uformelt stinet, der giver adgang til de grønne områder og områdets historiske seværdigheder fra Lovbyvej og fra boligenklaverne. Stierne bør ikke være belyste. De kan være trampede stier eller med fast belægning eller grusbelaegning. Stierne forbindes så vidt mulig med stier og rekreative arealer uden for lokalplanområdet. Der har været fremsat ønske om at der etableres en bro over Bygholm Sø, og en sådan ville øge mulighederne for varierede ture i området.

Det skal sikres at der etableres hensigtsmæssigt placerede cykelparkingspladser ved større bebyggelser, kontorer, butikker og evt. busstoppesteder.

De særlige problemstillinger, der knytter sig til planlægningen af transport af sand og grus i den periode hvor der udvindes råstoffer, indgår i efterfølgende planlægning for råstofindvindingen. Trafikken til og fra råstofsindvindingsområdet skal foregå via Silkeborgvej.

Affaldshåndtering

Arealer og/eller rum til håndtering af affald skal integreres i bebyggelserne efter nærmere aftale med Teknik og Miljø. Fremover forventes øget fokus på affaldssortering, muligvis ved kilden. Emballageaffald (papir, pap, plast, glas og metal) fra husholdningerne skal genanvendes i højere grad end i dag, og der kan komme krav fra EU om separat indsamling af organisk affald, som kan bruges til bioforgasning. Der kan måske anvendes molokker, som er delvis nedgravede affaldbeholdere, og minigenbrugspladser til fx brændbart affald, glas mv. En anden mulighed er at indsamle dagrenovation usorteret og derefter ved hjælp af bl.a. enzymer og vand adskille affal-

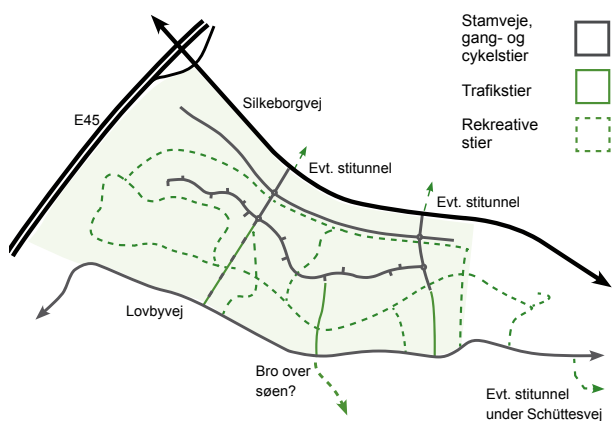


Diagram over fremtidige veje og stier



De smukke bakker ned mod Bygholm Sø - der kan skimtes i venstre side af billedet - bebygges ikke. I horisonten ligger Tamdrup Kirke.

det i fraktioner, der kan benyttes til gødning, biogas, brændsel og genbrug. Systemet benævnes REnescience. Flere muligheder er under overvejelse. Uanset hvilke principper der vælges er det en fordel at indtænke systemet fra starten i planlægningen af byggeriet og måske også reservere plads til ændrede systemer i fremtiden.

Bæredygtighed

Der er indtænkt flere bæredygtighedselementer i den fremtidige bebyggelse. Herunder en prioritering af cyklende og gående, regnvandshåndteringen samt energiforsyningen.

Området forsynes med kollektiv varme, og Horsens Kommune vil ved indkaldelse af projektforslag til områdets kollektive varmforsyning lægge vægt på en høj andel af solenergi(varme) i form af solfangere. Projektforslagsstiller opfordres til at bygge videre på konceptet "Fremtidens fjernvarme i et bæredygtigt energisystem" som det er demonstreret i Horsens Kommunes lokalplan for Ring Sø Park i Brædstrup By (Lokalplan 3-2009). Konceptet "Fremtidens fjernvarme i et bæredygtigt energisystem", medvirker til at forøge den vedvarende energiandel i fjernvarmesystemerne for dermed at reducere CO₂-udledningen fra fjernvarmeproduktionen.

Det er derfor Horsens Kommunes ønske, at området udvikles til et boligområde, der forsynes med fjernvarme baseret på CO₂-neutrale, vedvarende energikilder.

Horsens Kommune anser det for et særdeles vigtigt projekt, der viser vejen på klimaområdet. Hele projektet går, i sammendrag, ud på at etablere solfangeranlæg på udvalgte hustage og koble disse sammen med fjernvarmenettet. Således vil ejeren af det private tagbaserede anlæg på den enkelte ejendom blive producent af varme til det kollektive system i de perioder, hvor produktionen overstiger egetforbruget. Denne merproduktion kan så modtages igen i vinterperioden, hvor ens egen solfangeranlæg ikke producerer tilstrækkelig varme. Dette giver flere fordele for såvel ejeren af det private tagbaserede anlæg som for Fjernvarmeværket. Ejeren af det private tagbaserede solvarmeanlæg slipper for at etablere tekniske løsninger, der skal håndtere et eventuelt overskud af varme og kan samtidig "spare op" i varme perioder til forbrug i kolde perioder. Fjernvarmeværket kan tilsvarende reducere forbruget af naturgas i den periode, hvor solfangeranlæggene producerer varme. Alt i alt et mere fleksibelt energisystem med et stort udviklingspotentiale.

Projektet kan sikre forbrugerne billig, miljøvenlig varme og undgå at forbrugerne vælger løsninger, der svækker den kollektive varmforsyning og som samtidig er samfundsøkonomisk dårlige og udleder mere CO₂.

Herudover er der i lokalplanområdet mulighed for andre vedvarende energikilder, eksempelvis solceller. Lokalplanen indeholder bestemmelser om at solceller og solfangere skal integreres i bygningernes arkitektur, og at de skal antirefleksbehandles og orienteres, så de ikke kan blænde set fra omgivelserne.

I øvrigt henvises til den til enhver tid gældende Energiplan for Horsens Kommune.

Horsens Kommune ejer hovedparten af byudviklingsområdet, og dette giver kommunen særlige muligheder for – og forpligtigelser til – at arbejde for at lokalplanens intentioner om bæredygtighed i bred forstand fastholdes i den videre proces. Når kommunen udbyder arealer til boligenklaver eller erhverv til entreprenører og projektudviklere vil kommunen orientere om eksempelvis hvilke former for alternativ energi der passer bedst til området, hvordan kollektiv trafikbetjening og cykelstier kan reducere behovet for biler/parkeringspladser og om de mange muligheder for at indpasse bæredygtighed i byggeriet i etableringsfasen og i den fremtidige drift og vedligeholdelse. Kommunen vil på den baggrund stille relevante og tidssvarende krav til potentielle bygherrer om at redegøre for hvordan de konkret vil indarbejde bæredygtighed i byggeri, anlæg og drift. Omfanget og kvaliteten af de bæredygtige intentioner og elementer vil indgå i bedømmelseskriterierne. Tilsvarende vil kommunen både vejlede og stille krav til de kommende ejerforeninger om bæredygtig drift mv.

Med baggrund i kommunens til enhver tid gældende bæredygtighedspolitik vil kommunen dermed udfylde sin rolle som den der definerer de langsigtede mål og skaber rammerne for udvik-

lingen, mens private aktører står for den detaljerede planlægning og fysiske udførelse af den nye attraktive bydel - ud fra et fælles mål om at skabe bæredygtige værdier for investorerne, de kommende beboere og for hele Horsens Kommune.

Arealforbrug

Det forventes, at området kan indeholde ca. 1000 boliger og 70.000 m² erhvervs byggeri. Der er således tale om en god udnyttelse af arealressourcen, i betragtning af at områdets landskabelige, kulturhistoriske og naturmæssige interesser også tilgodeses.

Rekreative og kulturelle aktiviteter

Uorganiseret rekreation som gåture, cykling, løb, kælkning, skiløb og boldspil for områdets beboere og for andre borgere vil øges. Mulighederne herfor er indarbejdet i planen ved stiudlæg og udlæg af arealer med potentiale for alsidig rekreativ anvendelse.

Lovbyvej vil blive trafikalt fredeliggjort og dermed øge den rekreative og naturmæssige kvalitet af området omkring Bygholm Sø.

Områdets stier forbindes med de regionale cykelruter i Store Hansted Ådal og i Bygholm Ådal.

Udbygningen af området nord for Bygholm Sø vil øge den rekreative sammenhæng og tilgængeligheden til attraktive og kulturhistorisk interessante landskaber for alle Horsensborgerne





Lokalplanens forhold til andre planer og love

Kommuneplan

Lokalplanforslaget var ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2009 - 21, hvorfor der blev udarbejdet kommuneplantillæg 1 - 2012 til kommuneplanen. Herefter er lokalplanområdet omfattet af kommuneplanens rammeområder HR.03.EB.1, HR.03.EB.2 og HR.03.B.5

Der er i 2011 gennemført en forudgående offentlighedsfase om områdets fremtidige planlægning. Kommunen modtog to indlæg med idéer og forslag, og disse er i stor udstrækning imødekommet i lokalplan 1 - 2012. Det gælder bl.a. følgende emner: Dæmpning af trafikken på Lovbyvej, bevaring af træbevoksning på vejens nordside, sikring af de vigtigste dele af det karakteristiske bakkelandskab, visuel adskillelse mod motorvejen, udlæg af af stier samt økologisk og rekreativ forbindelse mellem Lovbyvej og langdyssen med mulighed for videre forbindelse til Lovby Kirketomt og lergraven.

Særligt værdifuldt landskab

Bygholm Sø og Store Hansted Ådal er i kommuneplanen udpeget som Særligt værdifuld landskaber. Lokalplanen respekterer udpegningen af Bygholm Sø og Skov, idet nybyggeri sker i god afstand til det udpegede areal. Lokalplanen respekterer ligeledes udpegningen af Store Hanstedådal, idet der ud mod ådalen fordres byggeri af høj kvalitet og markante grønne plantninger. Byggeri med de angivne placeringer og dimensioner skønnes ikke at påvirke oplevelsen af den store, brede ådal væsentligt.

Geologiske bevaringsværdier

Den nordvestlige del af planområdet berører et udpeget overordnet geologisk område, som er den del af Det midtjyske Søhøjland. Ifølge Kommuneplan 2009 skal de geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og sammenhænge skal fremtræde klart i landskabet. Umiddelbart vest for lokalplanområdet er de oprindelige terrænformer ændret i forbindelse med råstofindvinding og motorvejens trace.

Lokalplanen slører ikke de geologiske sammenhænge i Det midtjyske Søhøjland.

Kulturmiljøer

En stor del af lokalplanområdet er udpeget i Vejle Amts Regionplan (og videreført i Kommuneplan 2009) som kulturmiljø, benævnt Oldtidsmiljø omkring Bygholm Sø. I følge retningslinjerne skal der inden for de udpegede områdetages særligt hensyn til de kulturhistoriske interesser i forbindelse med byggeri, herunder ombygninger, terrænændringer, beplantning eller etablering af tekniske anlæg mv. Nærværende lokalplan respekterer og beskytter de væsentlige dele af kulturarven og fremmer mulighederne for formidling af kulturarven i det udpegede kulturmiljø.

Skovbyggelinjer og fredskov

I følge Kommuneplan 2009 gælder, at hvor arealer ligger inden for naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje, skal det sikres, at der ind mod skoven udlægges rekreative grønne områder langs skoven i en passende bredde, og at disse områder friholdes for bebyggelse.

Hvor der opføres bebyggelse i direkte tilknytning til de ovenfor nævnte rekreative grønne områder langs skovene, skal bebyggelsen udføres i høj arkitektonisk kvalitet. Bebyggelse fra skovbyggelinjen ind mod skoven til de rekreative områder skal udformes således, at der sikres en god harmoni mellem bebyggelsen, de rekreative områder samt skoven.

Lokalplanen vurderes af være i overensstemmelse med kommuneplanen mht. byggeri mv. inden for skovbyggelinjer.

Reduktion eller ophævelse af beskyttelseslinjerne kræver tilladelse fra Naturstyrelsen.

Eksisterende fredskov på skrænterne i lokalplanområdets sydvestlige kant påvirkes ikke af lokalplanen.

Teknisk forsyning

- Området skal forsynes med Kollektiv opvarmning
- Vandforsyning skal ske fra Horsens Vand A/S.
- Området skal indarbejdes i Spildevandsplanen og kloakeres efter separatprincippet. Spildevandskloakeringen skal ske med afledning til eksisterende spildevandsledning for rensning på Horsens Centralrenseanlæg. Regnvandsafledningen skal nedsives.
- Lokalplanområdet ligger i Energimidts forsyningsområde.

Andre planer og love

Råstofplan

Det meste af området mellem Søvej og Motorvej E45 indgår i Region Midtjyllands Råstofplan 2009. Heri er bl.a. anført, at det er planlagt at råstofindvinding kan foregå i en periode frem til 2015, under behørig hensyntagen til kommunens planer for den konkrete byudvikling i området, bl.a. med mulighed for etablering af støjvold mod vest langs motorvejen.

I forbindelse med at råstofplanen er under revision har Horsens Kommune anmodet om justering af råstofområdets afgrænsning og forlængelse af tidsrammen til 2019. Dette forventes indarbejdet i Råstofplan 2012.

Lokalplanen er i overensstemmelse med de principper for råstofområdets udnyttelse til byformål, som er aftalt mellem Region Midt og Horsens Kommune.

Miljøvurderingsloven

Horsens Kommune har afgjort, at der skal udarbejdes en miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planforslagene.

Der er redegjort nærmere herfor under overskrifterne Miljøvurdering og Klagevejledning forrest i lokalplanen.

Vandplanlægning

Størstedelen af lokalplanområdet ligger indenfor område med almindelige drikkevandsinteresser. Det sydvestlige hjørne ligger imidlertid indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser og et endnu mindre område langs sydkanalen af området ligger indenfor indvindingsoplandet til Rugballegårdværket. Den del af området som ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser og indenfor indvindingsopland, er i lokalplanen udlagt til en økologisk forbindelseslinie og grønne rekreative arealer, hvilket ikke vurderes at kunne udgøre en trussel for områdets grundvandsinteresser. Afledningen af regnvand fra bebyggelserne og de omkringliggende veje kan i følge lokalplanen ske ved nedsivning via åbne render, regnvandsbede og bassiner, hvilket ikke vurderes at udgøre en trussel for grundvandet, idet nedsivningen overvejende vil finde sted udenfor området med særlige drikkevandsinteresser.

Forud for bebyggelsen indenfor lokalplanområdets vestlige del skal der foretages råstofgravning. Risikoen for forurening af grundvandet i forbindelse med råstofgravning kan sammenlignes med den uregulerede risiko for grundvandsforurening i forbindelse med jordbehandling med store maskiner i landbruget eller risikoen for grundvandsforurening i forbindelse med anvendelse af tunge maskiner ved almindelige bygge- og anlægsopgaver.

Der vil i råstofindvindingstilladelsen blive stillet vilkår, der tager hensyn til grundvandets beskyttelse, herunder vilkår om hvordan olie og smøremidler opbevares samt hvorledes, hvor og hvordan maskinel påfyldes brændstof osv. Der må heller ikke opbevares eller udsprede kemiske midler som f.eks. støvdæmpende midler, pesticider eller vejsalt.

I forbindelse med vådgravning (råstofindvinding under grundvandsspejlet) fjernes råstof fra grundvandsmagasinet, mens vandmængden stort set forbliver intakt. De fjernede råstof- og vandmængder erstattes af en tilsvarende mængde grundvand, som strømmer ind i råstofgraven. I praksis er der ophold i graveaktiviteten og der vil ske en reetablering af grundvandsspejlet, hvorved gravesøen vil optræde som en buffer og dermed have en stærkt reducerende effekt på grundvandssænkningerne. De sænkninger som opstår, er ifølge Miljøstyrelsen meget små, og vådgravning af råstoffer bør derfor ikke opfattes som et vandressourceproblem.

Jordforurening

Dele af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven. I loven anvendes ordet "kortlægning" i betydningen "registrering." Dette betyder, at der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet. Dele af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven. Dette betyder, at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Kortlægningen efter jordforureningsloven medfører følgende begrænsninger og pligter:

- der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune, hvis arealanvendelsen ønskes ændret til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrund.
- der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune før der bygges, graves eller foretages andet anlægsarbejde. I særlige situationer gælder der andre regler, som der kan fås oplysninger om hos Horsens Kommune.
- I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra kortlagte arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ.

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

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

I henhold til jordforureningsloven skal ejeren eller brugeren sikre, enten at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning før en ejer eller bruger af et areal ændrer anvendelsen af arealet til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus. I forbindelse med at ejer eller bruger udfører bygge- og anlægsarbejder på en ubebygget del af et areal, der anvendes til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal ejeren eller brugeren på det af arbejdet berørte areal sikre, enten at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Affaldshåndtering

Det påhviler alle borgere og virksomheder i Horsens Kommune at tilmelde sig indsamlingsordningen for dagrenovation og dagrenovationslignende affald.

Det er alene Horsens kommunes renovatør, som af kommunalbestyrelsen er bemyndiget til at foretage indsamling af dagrenovation eller dagrenovationslignende affald.

Adgangsforhold og anbringelse af affaldsbeholdere mv. skal udføres i henhold til Horsens Kommunes gældende regulativer for affald.

Se mere på www.horsenskommune.dk

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på hovedparten af lokalplanområdet. Landbrugspligten forudsættes ophævet, jf. § 6 i Lov om landbrugsejendomme 616 af 01/06 2010 som udmøntet i Bek. 305 af 26/03 2010 om landinspektørerklæringer i henhold til lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

Beskyttede diger

Lokalplanområdet indeholder et ca 500 m langt ejerlavsdige. Diget er beskyttet efter museumslovens § 29 a, og da lokalplanens vedtagelse forudsætter tilstandsændringer af dele af diget kræver dette en dispensation efter museumslovens § 29 j stk. 2, jf. § 29 a.

Et antal diger centralt i lokalplanområdet er formodentlig uden kulturhistorisk værdi og forventes at kunne afmeldes - i modsat fald vil digerene ikke blive direkte berørt af lokalplanens aktiviteter.

Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan overgår digerene fra landzone til byzone, og digerene vil herved ikke længere være omfattet af museumslovens beskyttelse. Digernes beskyttelse er derfor varetaget af lokalplanen, jf. bestemmelserne i § 11. Efter lokalplanens vedtagelse vil alle tilstandsændringer af diger, som ikke er afmeldt, således kræve, at kommunalbestyrelsen giver en dispensation.

Horsens Kommunes Bosætningsstrategi

Lokalplanen er i god overensstemmelse med Horsens Kommunes Bosætningsstrategi, hvori bl.a. står:

*Pejlemærke 4: Differentieret udbud af boliger
Horsens Kommune vil arbejde for et mere differentieret udbud af boliger og boliggrunde i*

kommunen, som matcher forskellige målgruppers behov. Der skal ske en styrkelse af de særlige kendetegn ved de enkelte områder, og der skal arbejdes på at øge adgangen til naturherlighederne.

Differentieret udbud af boliggrunde

Forskelligheden i udbuddet af boliggrunde i Horsens Kommune – geografisk, attraktions-, størrelses- og anvendelsesmæssigt skal øges, for ved et større og mere forskelligartet udbud bedre at kunne fastholde og tiltrække borgere. Ved siden af det holdes der fast i parcelhuset, som der har været stor succes med de foregående 10 år. Horsens Kommune vil arbejde aktivt for at tilvejebringe særligt attraktive områder, tætte villaområder, naturudstyknings, flere jordbrugsparceller i udvalgte landsbyer og områder til eksperimenterende boformer. Der skal i lokalplaner for nye udstykninger i højere grad styres efter struktur end efter udformning af det enkelte hus, - dvs. bebyggelsens opkobling på ny og eksisterende beplantning eller naturværdier, husets omfang og beliggenhed på grunden, vejrummets udformning m.v. Dette igangsættes umiddelbart i lokalplanlægningen og øges fremadrettet i kommuneplanlægningen.

Differentieret udbud af boliger

Horsens Kommune skal kunne tilbyde en bredere vifte af boligmuligheder generelt og særligt i enkeltområderne for at kunne fastholde og tiltrække borgere, skabe cirkulation i den eksisterende boligmasse, herunder parcelhuse, og i højere grad gøre det muligt at leve i det samme lokalområde i forskellige livsfaser- og situationer. Kapacitetsudbygningen af almene boliger er et skridt i denne retning. Horsens Kommune vil aktivt understøtte udviklingen ved opstilling af mål-sætninger for de enkelte bydele, planlægning af nye områder, omdannelse og fornyelse af eksisterende områder samt ved salg af storparceller til øremærkede formål.

Kvartersidentiteter

Identiteten i kvartererne i Horsens og Brædstrup

samt i mellembyer og landsbyer skal i højere grad styrkes eller etableres. Dette vil højne attraktionsværdien, underbygge den stedlige profil og derigennem eksisterende og kommende indbygges tilhørsforhold til og stolthed over lokalområdet. Horsens Kommune vil ved nyudstyknings eller omdannelse og fornyelse af eksisterende kvartaler arbejde nytænkende og uden forud fastlagte standarder. Det enkelte område skal således gives et særligt udtryk gennem beplantning, bebyggelsesstruktur eller udseende, aktivitets- og anvendelsesmuligheder, vejprofiler, valg af byudstyr mm.

Adgang til natur

Naturherlighederne i Horsens Kommune og tilgængeligheden til dem skal forbedres, udbygges og kobles sammen – også med eksisterende og nye byområder. Derved øges såvel kommunens som enkeltområdernes attraktionsværdi og befolkningens generelle sundhedstilstand. Horsens Kommune vil tillægge adgang til by- og bolignær natur stor vægt ved planlægning og udførelse af nye udstykninger og ved omdannelse og fornyelse af eksisterende byområder.

Distriktsinddeling

Befolkningsdistrikter

Området hører under Lund/Vinten-land, N-Vestby-villaer og Silkeborgvej/Bygholm Sø-villaer.

Socialdistrikter

Området hører under socialdistrikt Søndergården.

Valgdistrikter

Området hører under valgdistrikterne Lund-Vinten, Hatting og Vestbyen.

Skoledistrikter 0.-6. og 7.-9. klassetrin

Hovedparten af Lokalplanområdet hører under Slotsskolen. Den nordvestlige del hører under Lundskolen.

Sogne

Hovedparten af området hører under Hatting Sogn. Den vestligste del hører under Tamdrup Sogn.



Lovbyvej vil også i fremtiden være en smuk, rekreativ rute gennem Bygholm Ådal. I lokalplanområdet til venstre i billedet placeres nye enklaver af bebyggelse mindst 100- 200 m fra vejen og indbyrdes adskilt af grønne strøg.

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes her ved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

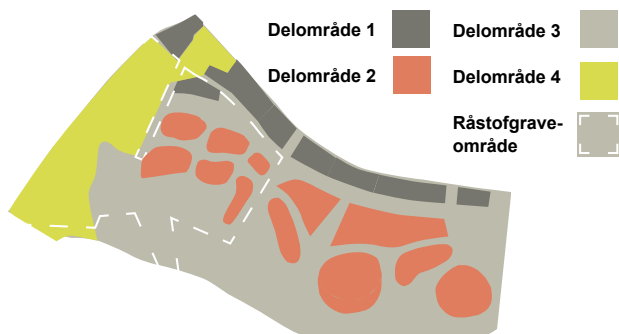
§ 1 Lokalplanens formål

Det er formålet med lokalplanen

- at den samlede bebyggelse indgår harmonisk i landskabet og afspejler tidens bedste arkitektur,
- at fastlægge placering af bebyggelsesplaner, opført i velafsluttede helheder med hver sin identitet og med en grøn karakter,
- at tilgodese kulturarv og landskabelige værdier samt mulighederne for økologisk forbindelse gennem området,
- at fastlægge principper for regulering af terrænet i råstofområdet, der sikrer de økologiske og bymæssige interesser
- og at overføre området til byzone

§ 2 Område- og zonestatus

- 2.01 Området omfatter følgende matrikler: 1Y, 70, 1I, 1T, 1AE, 1U alle Lund by, Tamdrup, 1BU, 1BX, 1BM, 1BN, 1BO, 1BP, 1A, 1AL, 1AK, 1AI, 1AH, 1Y, 1X, 1AG, 1BL, 1AF, 1V, 1AE, 1AD, 1AC, 1AB, 1AA, 1T, 1S, 1R, 1O, 1U, 1CS, 1A, 1FU, 1DG, 1G alle Bygholm hgd, Hatting, 2B, del af 1A, alle Årupgård, Tamdrup, samt alle matrikler der udstykkes herfra. Området er beliggende i landzone, men overføres med denne lokalplan til byzone.



§ 3 Områdets anvendelse

- 3.01 Området opdeles i følgende delområder i princippet som det fremgår af nedenstående skitse:

Delområde 1 må anvendes til liberale erhverv samt butik til lokal forsyning indenfor det på bilag 3 markerede felt. Der må indrettes max 1000 m² til dagligvarer. Indenfor delområdet kan der evt indpasses enkelte boliger, hvis støjgrænserne i f.t. trafikstøj kan overholdes.

Delområde 2 (orange felter) må anvendes til boliger i form af etageboliger, tæt-lav og parcelhuse samt offentlige formål som f.eks. en børneinstitution.

Delområde 3 må anvendes rekreative formål og regnvandshåndtering. Der må etableres en eller flere nye søer. Området er offentligt tilgængeligt.

Delområde 4 må anvendes til økologisk forbindelse og støjvold/støjafskærmning.

- 3.02 Området indenfor det markerede felt (benævnt gravefront) mellem Søvej og motorvej E45 må anvendes til råstofgraveområde iht den gældende Råstofplan.

§ 4 Udstykninger

- 4.01 Der kan ske matrikulære udstykninger.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1 og 2

- 5.01 Bebyggelserne skal i princippet placeres indenfor de markerede felter angivet på bilag 3.
- 5.02 Terrænreguleringer der overstiger +/- 50 cm skal godkendes af Teknik og Miljø. På grunde med skrånende terræn skal der i forbindelse med byggesagsbehandlingen fastlægges et eller flere niveauplaner,

bl.a. med henblik på at opnå at byggeriet tilpasses terrænet.

- 5.03 Forinden der etableres ny bebyggelse i råstofindvindingsområdet skal terrænet reguleres i princippet som vist på bilag 3.

- 5.04 Bygningerne skal opføres i 2 - 6 etager, som det fremgår af bilag 3.

Delområde 1

- 5.05 Området udlægges til etagebyggeri. Bygningerne skal fortrinsvis placeres med facade mod Silkeborgvej og ikke nærmere end 10 meter fra vejbyggelinie incl. højde og passagetillæg.

Delområde 2

- 5.06 For hver enklave (2.1 - 2.13, se kortbilag 3) skal der udarbejdes en samlet bebyggelsesplan, der skal godkendes af Teknik og Miljø. Bebyggelsesplanen skal være i overensstemmelse med principperne i redegørelsen og bestemmelserne og vise terrænregulering, bygningernes placering, veje, stier, parkering, lege- og opholdsarealer samt beplantning og regnvandshåndtering.

- 5.07 I enklaverne må opføres tæt-lavt byggeri eller etagebyggeri. En del af enklave 2.5 kan opføres som etagebyggeri i op til 6 etager. I enklaverne 2.2, 2.4 og 2.6 må endvidere opføres parcelhuse i to etager.

- 5.08 For områderne, der må udstykkes til parcelhuse gælder, at grundstørrelsen ikke må overstige 600 m².

Delområde 3

- 5.09 Der må ikke bygges i området, bortset fra småbygninger der er nødvendige for områdets anvendelse og vedligeholdelse, feks. legeredskaber, dyrelø, skure til opbevaring af foder, redskaber mv.

Småbygninger skal opføres i træ og farvesættes, så de indgår naturligt i landskabet. Placering og udformning skal godkendes af Horsens Kommune.

§ 6 Bebyggelsens udformning

Delområde 1 og 2

- 6.01 Bygningerne skal udformes i et nutidigt formsprog med et højt arkitektonisk niveau. Evt. butik til lokal forsyning skal integreres i stueetagen.

- 6.02 Facaderne skal fremstå i dæmpede farver. Der må ikke anvendes signalfarver og facaderne må ikke være hvide. Glas skal være klart eller svagt tonet. Facaderne må begrønnes med slyngplanter.

- 6.03 Som tagmateriale skal anvendes rødt tegl, begrønnede tage (sedum el.) eller tagfladerne kan anvendes til terrasser. Under solfangere kan anvendes pap. Mindre tagflader kan have en anden beklædning, som zink eller glas.

- 6.04 Der må etableres solfanger - og/eller solcelleanlæg, hvis de udføres med anti-refleksbehandlet overflade, integreres i tagflader og/eller facader som en del af bygningens arkitektur og orienteres så de ikke kan blænde, set fra omgivelserne.

- 6.05 Hver bolig skal have direkte adgang til en åben altan eller en terrasse.

- 6.06 Parcelhuse skal opføres i 2 etager.

Delområde 2

- 6.07 De enkelte enklaver skal have hver sit udtryk, som adskiller sig fra de andre. De enkelte bebyggelsesenklaver skal opføres med samme materiale- og farvevalg og i samme arkitektoniske sprog.

§ 7 Ubebyggede arealer og beplantning

Generelt

7.01 Friarealer og beplantninger skal have en markant karakter, der kan spille op til de koncentrerede bygningsenklaver. Friarealer og beplantninger skal være præget af variation i størrelse og type af rum, så det indeholder mindre nicher til fordybelse, områder til mødesteder samt større arealer til udfoldelser.

7.02 Den eksisterende bevoksning, der er angivet på bilag 3 skal bevares. Det skal tilstræbes, at anden bevaringsværdig bevoksning kun fjernes, hvis den ikke kan indgå i den fremtidige anvendelse.

7.03 Terrænregulering i friarealerne må ikke finde sted, bortset fra opbygning af støjvold, etablering af grøfter og render og regnvandsbassiner, etablering af mødepladser for beboerne, efterbehandling af den gamle grusgrav i område C samt andre anlæg som lokalplanen foreskriver. Dyb jordbearbejdning, som kan skade arkæologiske forekomster under det nuværende pløjelag, må ikke finde sted uden aftale med Horsens Museum. Al terrænregulering skal godkendes af Horsens Kommune.

7.04 Bevoksning skal generelt bestå af hjemmehørende arter. Internt i boligenklaverne kan der dog desuden være frugttræer og –buske, slyngplanter og haveagtige vækster, som skal underbygge boligenklavens særlige karakter.

7.05 De grønne områder skal indrettes så de tilskynder til leg, ophold og fysisk aktiviteter og så de skaber mulighed for en rig flora og fauna.

7.06 I de koncentrerede bygningsenklaver skal der etableres nærlægepladser og der kan i begrænset omfang etableres friarealer med fast underlag, f.eks. små asfaltbaner til boldspil.

7.07 Anlæg til regnvandshåndtering (grøfter og bassiner mv) se under § 9.

7.08 Vejtræer skal være robuste, mellemstore arter som navr (Acer Campestere Elsrijk) og røn (Sorbus latifolia Atro).

7.09 Området opdeles i følgende typeområder med hver sin beplantningskarakter, i princippet som vist på bilag 6:

Område A, hvor bevoksningen skal bestå af brede, kraftige plantebælter, der opdeler erhvervsområdet, men ikke spærrer for udsigten mod nord.

Område B, der skal have en halvåben-lukket karakter med skovagtig beplantning, som giver læ og visuelt adskiller områdets bebyggelser.

Område C, der skal have en åben karakter således at der er muligheder for udsyn. Beplantningen består af lunde af varierede løvtræer og sekvenser af enkeltrækkede levende, løvfældende hegn som seljærøn, el, fuglekirsebær og hassel.

Områderne D og E, der henvises til § 7.21 - 7.23.

Særligt gældende for område A

7.10 Der anlægges min. ét plantebed på min 2x5 meter med min. ét opstammet træ pr. 8. p-plads.

7.11 Erhvervsparceller langs Silkeborgvej adskilles indbyrdes af grønne skovagtige plantninger af bøg, eg, ahorn, tjørn

og skovfyr. I princippet som vist på bilag 6. Plantningerne skal være ca 30 m brede og den indbyrdes afstand mellem plantningerne skal være 100 – 250 m. Plantningerne må ikke indhegnes, dog tillades dyrehegn i etableringsfasen.

- 7.12 Mod Silkeborgvej skal der mellem bebyggelse og vejskel være et sammenhængende parkbælte med spredte mellemstore træer som seljerøn, paradisæble, hæg, eller naur, i en bund af f.eks. surbærbede (*Aronia melanocarpa*) eller klippet eller uklippet græs. Der må ikke være parkering eller oplag.

Særligt gældende for område B og C

- 7.13 Støjvolden mellem erhvervsområdet og boligenklaverne skal være bevokset med uklippet græs, lave buske som vildroser uden rodskud og enkelte grupper af træer som eg og avnbøg og følge principperne i kortbilag 6.
- 7.14 De ubebyggede arealer i område A og B C og D skal plejes af grundejerforeningerne efter en koordineret, samlet plan udarbejdet på baggrund af bestemmelserne i §7. Planen skal godkendes af Teknik og Miljø.
- 7.15 Der kan etableres individuelle nyttehaver på max 100 m² eller fælles nyttehaver for områdets beboere efter aftale med Horsens Kommune. Haverne skal afgrænses af hække og de må ikke indeholde bygninger.
- 7.16 I område B og C indrammes hver boligenklave af en ca 1,0 m bred og min. 1,0 m høj hæk med åbninger. Der kan vælges mellem taks, bøg, eg eller vildæble.
- 7.17 I skel mod fællesarealer og nabo skal være hæk af bøg (*Fagus silvatica*). Hække

holdes i en højde på min. 150 cm. Evt hæk eller levende hegn mod vej skal plantes på egen grund, min. 30 cm fra skel og holdes i en højde på maks. 100 cm.

- 7.18 Hæk mod fælles areal og vej vedligeholdes fra begge sider af den pågældende grundejer.
- 7.19 Fast hegn eller mur (indblikshegn) må kun etableres ved terrasser og ikke nærmere end 1 m fra skel.
- 7.20 Den gamle grusgrav øst for Søvej indeholder bevaringsværdig bevoksning som skal søges indarbejdet i en terrænregulerings- og beplantningsplan for området til brug for fælles aktiviteter og arrangementer.

Særligt gældende for område D og E

7. 21 Råstofindvinding, regulering af terræn og etablering af nye søer skal ske i principiel overensstemmelse med denne lokalplan, herunder kortbilag og terrænsnit. Den præcise udformning fastlægges i forbindelse med at kommunen udsteder gravetilladelse og godkender en efterbehandlingsplan. Følgende forhold skal indgå i planlægningen:
- Den markerede del af det kulturhistoriske dige skal beskyttes og friholdes for al aktivitet.
 - Der udarbejdes støjberegninger der dokumenterer, at de vejledende støjgrænser for vejstøj, gældende for boliger i to etager kan overholdes inden for det angivne byggefelt, evt med yderligere støjafskærmning, primært i form af øget terrænopbygning langs motorvejen, sekundært ved yderligere udgravning af byggefeltet.
 - Området der er markeret som byggefelt må ikke udgraves dybere end de angivne terrænkurver og snit viser, med mindre det dokumenteres at der genindbyg-

- ges egnet, rent, komprimeret sandfyld.
 - Områder der er markeret som en del af den økologiske forbindelse, herunder eksisterende §3-områder, skal udformes i samarbejde med Horsens Kommunes Naturafdeling med henblik på at beskytte de nuværende naturværdier indtil der er etableret ny og bedre natur i området, og med henblik på at understøtte udviklingen af et rigt plante- og dyreliv. Tilstandsændringerne af den eksisterende beskyttede natur forudsætter dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §3.
 - Muligheder for offentlig rekreativ anvendelse af landskabet, f. eks. badning og kælkning, skal tilgodeses
- 7.22 Delområde D tilplantes efter at der er udført råstofindvinding og terrænregulering i overensstemmelse med en plan der udarbejdes i forbindelse med fastlæggelse af vilkårene for råstofindvindingen. Området skal overvejende have en åben - halvåben karakter med klippet/afgræsset og uklippet græs, markante fritvoksende træer og trægrupper. Terrænregulering og beplantning skal følge principperne i kortbilag 3 og 6. Eksisterende fredsskov skal respekteres.
- 7.23 Delområde E tilplantes efter at der er udført råstofindvinding og terrænregulering i overensstemmelse med en plan der udarbejdes i forbindelse med fastlæggelse af vilkårene for råstofindvindingen. Området skal overvejende have en halvåben - lukket karakter med klippet/afgræsset og uklippet græs, krat, markante fritvoksende træer, trægrupper og småskove. Terrænregulering og beplantning skal følge principperne i kortbilag 3 og 6. Der skal skabes variation i terrænets sammensætning og hældning, som kan understøtte udviklingen af et rigt plante- og dyreliv. Anlæg inden for byggelinjen langs motorvejen og dens ramper skal godkendes af Vejdirektoratet, som vil stille krav om fjernelsesvilkår. Eksisterende fredsskov skal respekteres.
- § 8 Trafikforhold**
- 8.01 Der er trafik al adgang fra Silkeborgvej og i princippet som angivet på bilag 3.
- 8.02 Søvejs tilslutning til Lovbyvej kan nedlægges, dog ikke trafikstiens tilslutning til Lovbyvej. Der kan etableres bussluse.
- 8.03 Veje og stier skal placeres efter principperne på bilag 3 og som beskrevet i redegørelsen.
- 8.04 Stamveje udformes som fartdæmpede veje (40-50 km/t) og efter principperne vist i bilag 4 og 5.
- 8.05 Boligvejene udformes som stilleveje eller som lege-opholdsområder, 10-15 km/t.
- 8.06 Trafikstier udlægges i princippet som angivet på bilag 3 og i min. 5 meters bredde med et færdselsareal på min. 2,5 meters bredde. Stierne skal være oplyste.
- 8.07 Rekreative stier kan udlægges med fast overflade, grus og som trampede stier.
- 8.08 Udlæg af parkeringspladser til biler og cykler: Der henvises til Horsens Kommunes vejledende parkeringsnormer. Der anlægges færrest mulige parkeringspladser for biler.
- 8.09 Cykelparkering skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til indgange.
- 8.10 Veje og trafikstier belyses med parkarmaturer i overensstemmelse med designmanualen for Horsens Kommune.

§ 9 Tekniske forhold

- 9.01 Området separatkloakeres. Splidevand ledes bort i henhold til spildevandsplanen. Regnvand nedsives efter intentionerne i redegørelsen og efter anvisning fra Horsens Kommune og Horsens Vand A/S.
- 9.02 Området skal tilsluttes kollektiv varmekforsyning med mulighed for solvarme.
- 9.03 Området skal forsynes med vand fra Horsens Vand A/S.
- 9.04 Der skal i området sikres fornøden vandforsyning til brug for brandslukning. Vandforsyningsens art og omfang skal afklares med Horsens Brand og Redning.
- 9.05 Belysning i området må ikke blænde.
- 9.06 Arealer og/eller rum til håndtering af affald skal integreres i bebyggelserne efter nærmere aftale med Teknik og Miljø.

§ 10 Miljøforhold

- 10.01 Trafikstøjniveauet på mindst én boligfacade og på udendørs opholdsarealer må ikke overstige L_{den} 58 db.

§ 11 Fortidsminder

- 11.01 Horsens Museum har foretaget arkæologiske forundersøgelser af store dele af lokalplanområdet. Inden anlægsarbejder igangsættes skal Horsens Museum kontaktes med henblik på evt. yderligere arkæologiske forundersøgelse og koordinering af anlægsarbejderne ift planerne om at etablere en kulturhistorisk rute gennem området.
- Gøres der efterfølgende fund af fortidsminder, skal arbejdet, som berører fundet, straks indstilles, og Horsens Museum tilkaldes, jf. museumlovens § 27, stk. 2. Gøres der under anlægsarbejder fund af

fortidsminder skal det arbejde, der berører fundet straks indstilles og Horsens Museum tilkaldes, jf. museumslovens § 27, stk. 2

- 11.02 De nordligste ca 400 m af ejerlavsdiget angivet på kortbilag 3 er beskyttet mod tilstandsændringer, hvilket betyder at
- diget ikke må fjernes
 - der ikke må foretages gennembrud af diget, udover to gennembrud til vej- og stianlæg
 - der ikke må ske omsætning af længere partier af stendiger eller mere omfattende opretning af jorddiger
 - der ikke må fjernes sten fra stendiger
 - der ikke må plantes hæk i diget eller opstilles udhuse, kompostbunker eller lignende i diget
 - der må ikke ske optrækning af stød og rødder efter en bevoksning på diget
 - der må ikke ske sprøjtning eller anden brug af bekæmpelsesmidler (i væsentlig omfang) på diget
 - der ikke må pløjes eller graves så tæt ind til diget, at diget skrider ud.
- 11.03 Områdets øvrige registrerede diger er ligeledes beskyttet mod tilstandsændringer, jfr §11.02, med mindre det godtgøres at de ikke har kulturhistorisk værdi.
- 11.04 Et areal omkring Bygholm Langhøj (Fredningsnr. 2912) på matr. nr. 1al Bygholm Hgd., Hatting er beskyttet efter museumslovens §29e-f. Omkring dette fredede areal er en 100 meters beskyttelseslinje efter naturbeskyttelseslovens §18. På matr. nr. 1al Bygholm Hgd. Hatting er yderligere en beskyttelseslinje fra en gravhøj på matr. nr. 2ø Bygholm Hgd. Horsens Jorder. Eneste planlagte tiltag inden for beskyttelseslinierne er etableringen af en kulturhistorisk rute til formidling af fortidsminderne. Omfatter denne

etablering af ruten et egentligt jordarbejde, vil det kræve en dispensation fra beskyttelseslinjerne.

anvendes pesticider og kunstgødning ved grundejerforeningernes vedligeholdelse af fællesanlæg.

§ 12 Grundejerforeninger

12.01 Der er medlemspligt for alle ejere inden for lokalplanområdet. Evt. undtaget herfra er ejere i delområde 1.

12.02 Lejerboliger, andelsboliger og/eller ejerlejligheder repræsenteres iht. sine vedtægter og i forhold til det antal boliger/erhvervslejemål/ejerlejligheder vedkommende repræsenterer. Tilsvarende forholdes fsva. udgiftsfordelinger, hvilke dog også skal fastlægges under hensyntagen til de enkeltes, herunder erhvervsdrivendes adgang til og påvirkning af fællesarealer, veje og andre fællesanlæg. Generalforsamlingen træffer nærmere bestemmelse om udgiftsfordelingen.

12.03 Der skal oprettes en overordnet grundejerforening for hele området. Den overordnede grundejerforening forestår drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles grønne områder herunder anlæg til regnvandshåndtering, udenfor de enkelte enklaver. Overtagelsen vil ske etapevis.

12.04 Der skal desuden oprettes grundejerforeninger for de enkelte enklaver, der forestår drift og vedligeholdelse af alle fællesarealer og -anlæg (veje, stier, grønne fællesarealer og andre fællesanlæg herunder anlæg til håndtering af regnvand) indenfor de enkelte enklaver.

12.05 Kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeninger oprettet. Grundejerforeningerne er berettiget og forpligtet til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier, fællesanlæg og grønne arealer. I den forbindelse er det kommunens hensigt at sikre, at der ikke

12.06 Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Byrådet.

§ 13 Ophævelse af Lokalplan/servitutter

13.01 Dokument om udstykning, Matr.nr. 1-r Bygholm Hgd., Hatting, dateret 30.04.1930 ophører iht. planlovens § 15, stk. 2 nr. 16.

§ 14 Ophævelse af byggelinjer

13.01 Realisering af lokalplanen forudsætter at Naturstyrelsen ophæver eller reducerer skovbyggelinjerne inden for lokalplanområdet.

§ 15 Skiltning

15.01 For skiltning i delområde 1 gælder bestemmelserne i lokalplan 150 for de ydre indfaldsveje.

§ 16 Forudsætninger for ibrugtagen

16.01 Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før der er etableret den nødvendige støjafskærmning og det er dokumenteret, at § 10.01 om støj på facader og udendørs opholdsarealer kan overholdes.

16.02 Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før etablering af den forholdsmæssige del af fællesanlæg, herunder nærlegepladser, beskrevet i § 7 er sikret.

16.03 Enklaverne 2.6 og 2.7 må ikke tages i brug inden der er etableret en økologisk forbindelse.

§ 17 Tilladelser og dispensationer

17.01 Byrådet kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lo-

kalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

- 17.02 Fjernelse og gennembrydning af en del af diget langs vestsiden af matr. nr. 1 0, Bygholm Hovedgaard, H a t t i n g kræver dispensation fra museumslovens § 29 a, jf. § 29 j, stk. 2.
- 17.03 Ændring i tilstanden af den beskyttede natur i området kræver dispensation efter Naturbeskyttelseslovens §3.
- 17.04 Der kan pålægges søbeskyttelselinje omkring nye søer i råstofområdet, afpasset efter denne lokalplan.

§ 18 Lokalplanens retvirkninger

- 18.01 Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- Lokalplanen medfører i sig selv ikke pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen og den hindrer ikke en fortsat lovlig anvendelse af en ejendom.
- 18.02 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 18.
- Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.
- 18.03 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

§ 19 Påtaleret

- 19.01 Påtaleretten vedrørende denne lokalplan tilkommer alene Horsens Byråd.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Horsens Byråd.
Horsens, den 24. april 2012
p.b.v.

Jan Trøjborg
Borgmester

Sign. /
Sign.

Niels Aalund
Kommunaldirektør

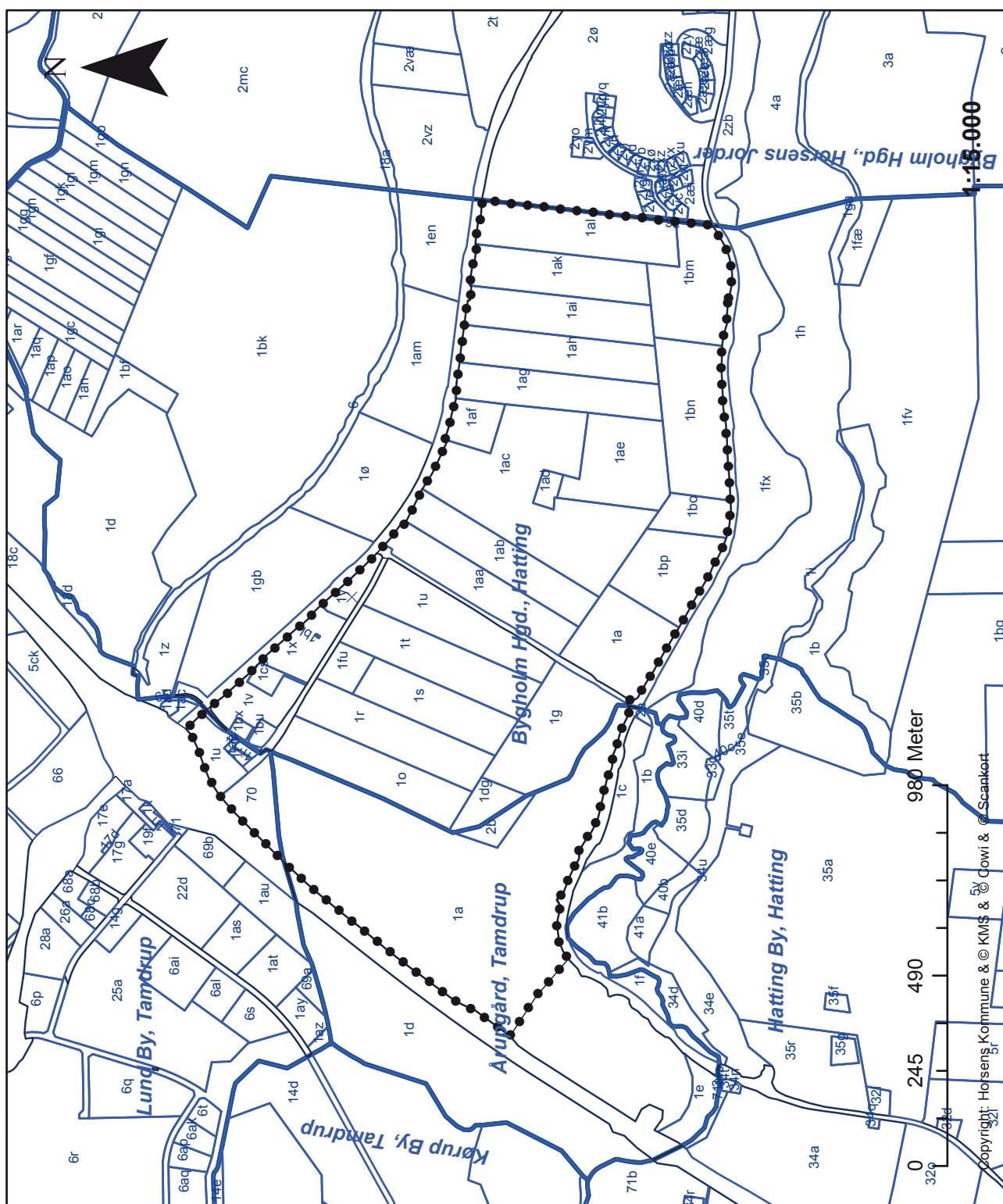
I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages
foranstående lokalplan endeligt.
Horsens den 28. august 2012
p.b.v.

Peter Sørensen
Borgmester

Sign. /
Sign.

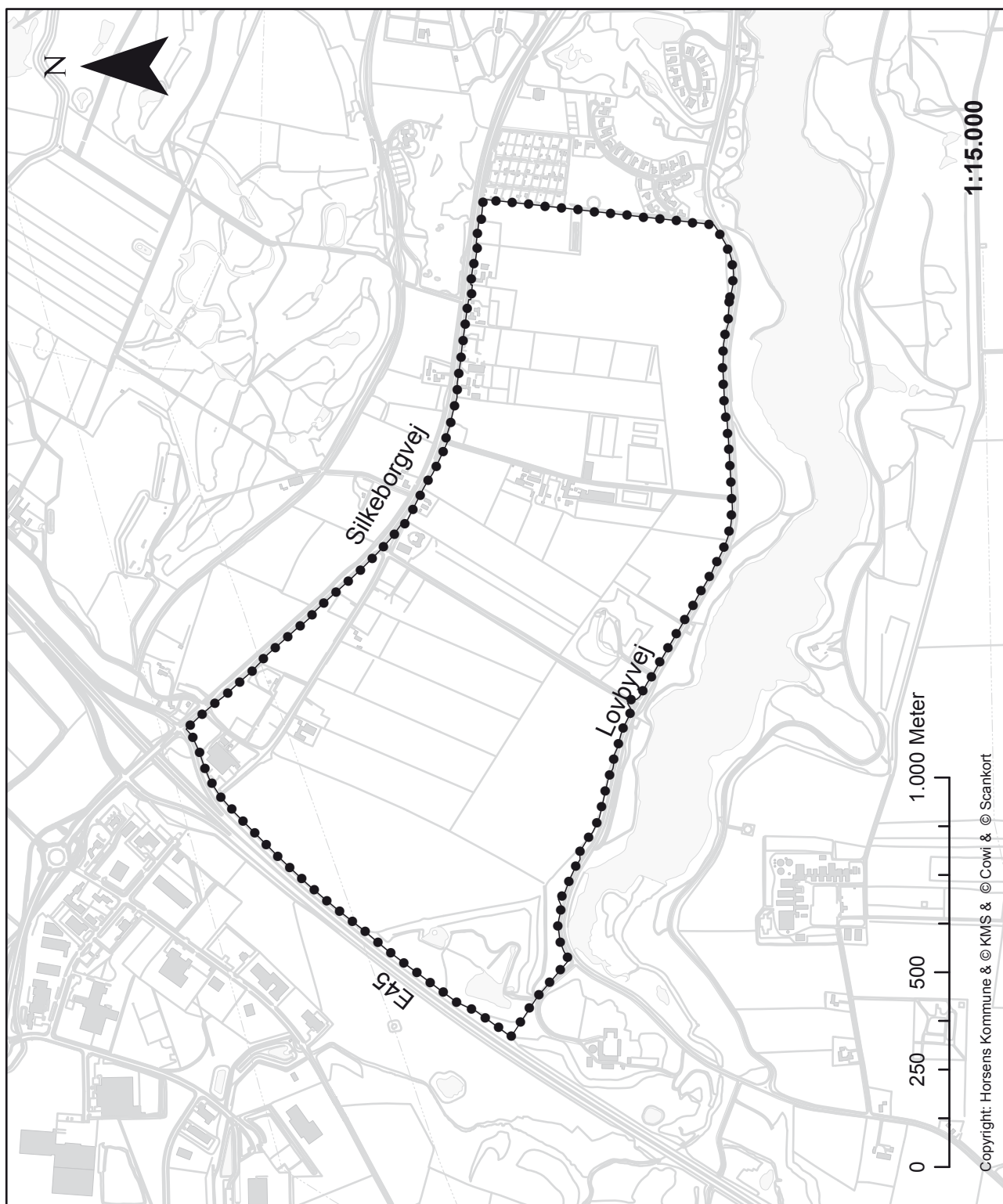
Niels Aalund
Kommunaldirektør

Forslag offentliggjort d. 9. maj 2012
Endelig offentliggjort d. 12. september 2012



..... Lokalplangrænse

Matrikulære forhold
Kortbilag 1
Horsens Kommune
Teknik og Miljø
August 2012

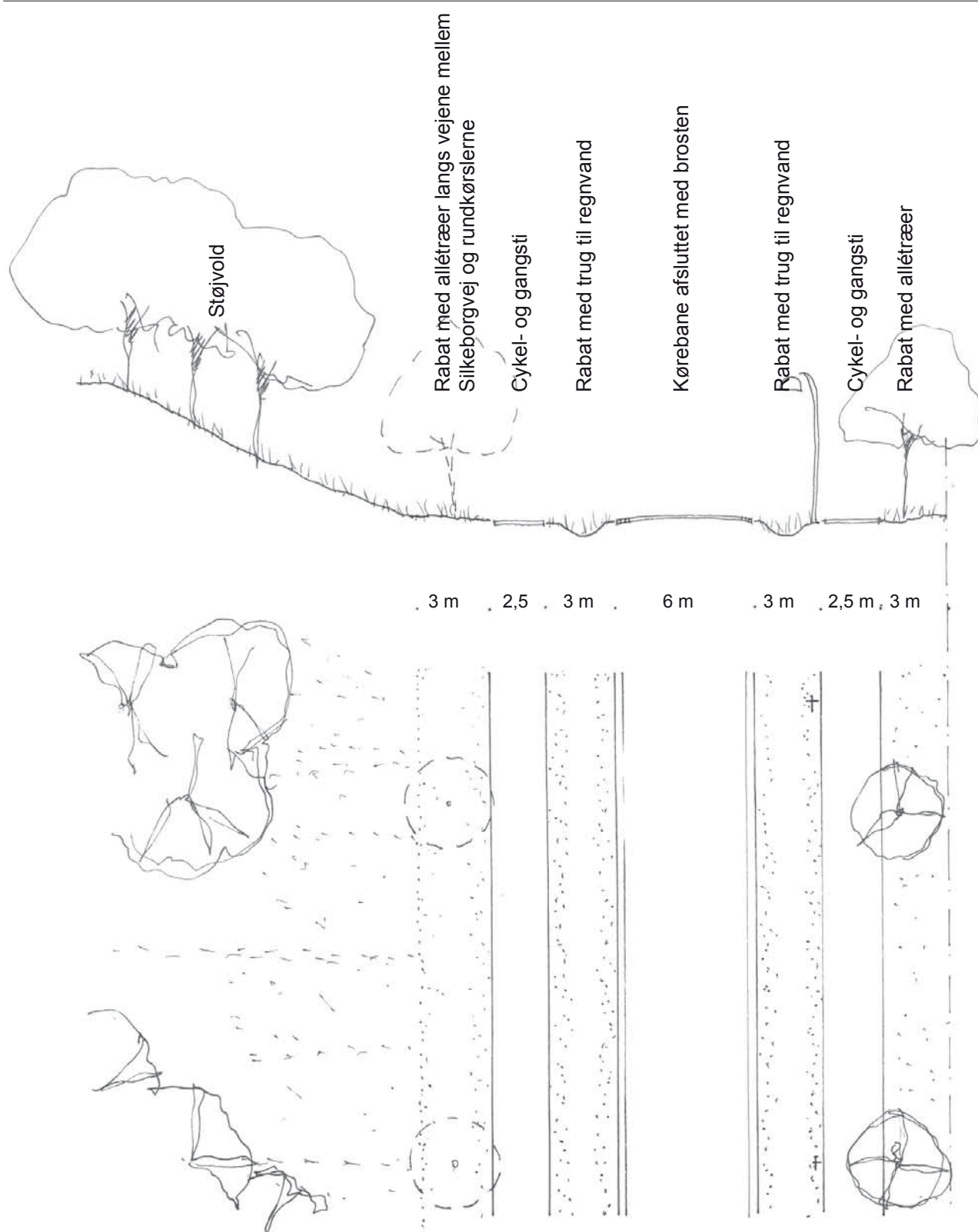


..... Lokalplangrænse

Eksisterende forhold
Kortbilag 2
Horsens Kommune
Teknik og Miljø
August 2012

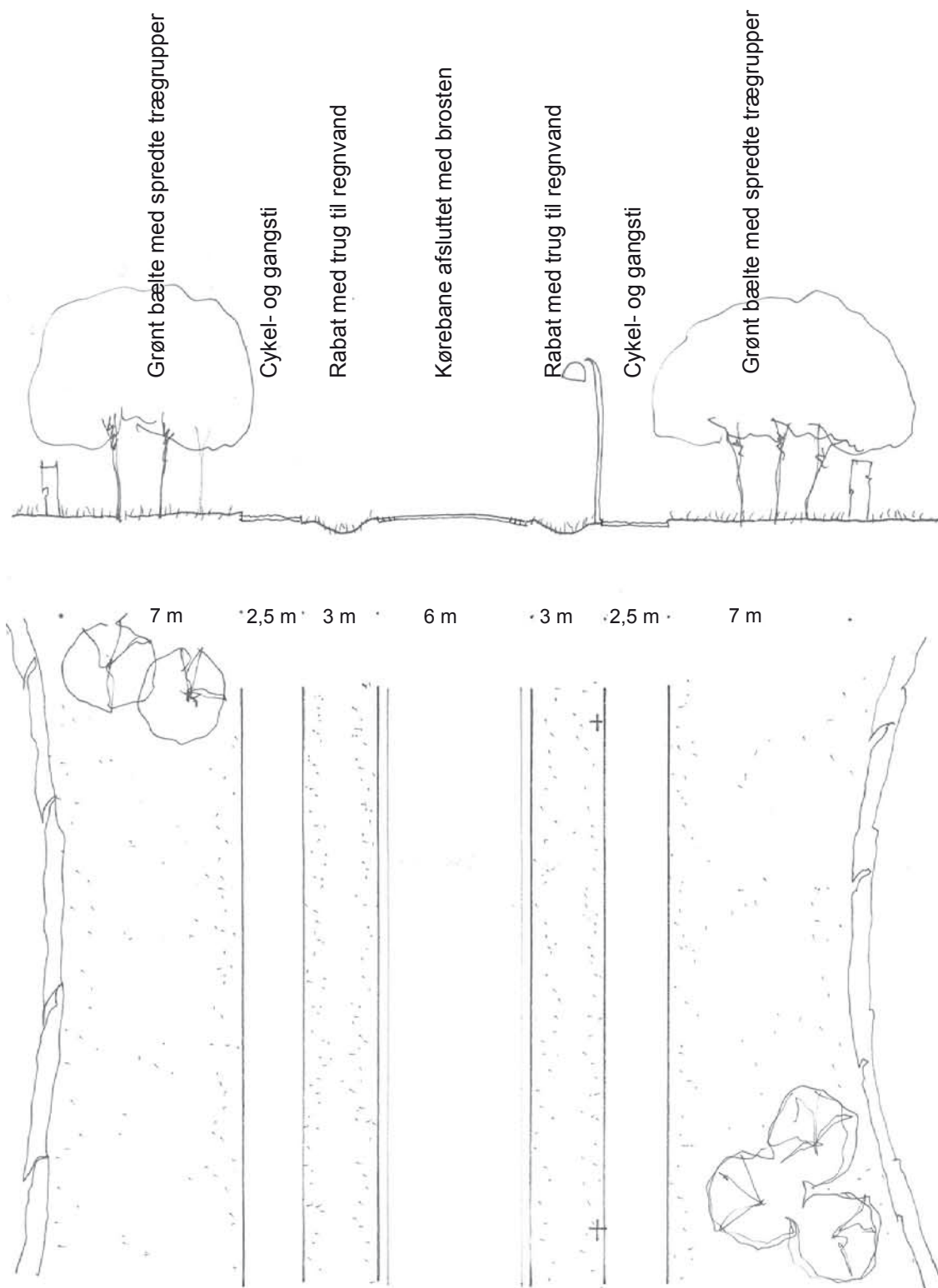


Fremtidige forhold
Kortbilag 3
Horsens Kommune
Teknik og Miljø
August 2012



Alle mål er omtrentlige

Stamvej i Delområde 1
Kortbilag 4
Horsens Kommune
Teknik og Miljø
August 2012



Alle mål er omtrentlige

Stamvej i Delområde 2
Kortbilag 5
Horsens Kommune
Teknik og Miljø
August 2012



Bogstaver angiver beplantningstypen,
jfr lokalplanens redegørelse og bestemmelser

Principper for beplantning
Kortbilag 6
Horsens Kommune
Teknik og Miljø
August 2012

Sammenfattende redegørelse, Miljøvurdering af Helhedsplan, Kommuneplantillæg 1 – 2012, Lokalplan 1-2012, Området nord for Bygholm Sø

Indhold og baggrund

Horsens Kommune har afgjort, at der skal gennemføres en miljøvurdering af Helhedsplan, Kommuneplantillæg 1 – 2012, Lokalplan 1-2012, Området nord for Bygholm Sø. Derfor er der udarbejdet en miljørapport, som har været offentligt fremlagt i 8 uger sammen med planforslaget. Planen vil blive en del af grundlaget for byudvikling af et ca 140 ha stort areal mellem Bygholm Sø og Silkeborgvej, Horsens.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 936 af 24. september 2009) skal planmyndigheden når offentlighedsfasen er slut udarbejde en sammenfattende redegørelse for:

- 1) hvordan miljøhensyn er integreret i planen
- 2) hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- 3) hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- 4) hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

Ad 1 Miljøhensyn

Miljøhensyn har været en væsentlig faktor i planlægningen af områdets anvendelse til byformål siden planlægningens start for ca. 10 år siden. Området indgik i regionplan 2007 for Vejle Amt som et byudviklingsområde på betingelse af at Horsens Kommune på baggrund af en Helhedsplan varetager en god beskyttelse af områdets kulturhistoriske og naturmæssige kvaliteter mv. Horsens Kommune vedtog i juni 2006 en foreløbig Helhedsplan med tilhørende miljøvurdering for området. Helhedsplanen indeholder en række principper for arealudnyttelsen, der skal danne grundlag for den efterfølgende detailplanlægning af området til byudvikling, herunder principper for

beskyttelse og forbedring af naturkvaliteterne, for bæredygtig udvikling, for beskyttelse og formidling af kulturminde samt for udbygning af de rekreative muligheder. Med kommuneplantillæg 15-2007 blev hovedparten af området optaget i kommuneplanen, således at kommunen kunne erhverve arealerne og foranledige at der blev foretaget arkæologiske forundersøgelser, som var en forudsætning for den videre planlægning

Arealet mellem Søvej og motorvej E45 blev ikke inddraget i kommuneplanen, fordi Region Midt udpegede arealet som råstofgraveområde. Horsens Kommune accepterede udpegningen under forudsætning af, at råstofindvindingen ville ske i en begrænset periode og i et begrænset omfang, der primært havde til hensigt at forbedre arealets potentiale som fremtidigt byområde med stor landskabelig og naturmæssig kvalitet. Råstofindvindingen betragtes derfor som en midlertidig aktivitet og området indgår derfor fortsat i helhedsplanlægningen af området nord for Bygholm Sø – med deraf følgende integrering af miljøhensyn.

Helhedsplan, Lokalplan 1 - 2012, Kommuneplantillæg 1 – 2012 for Området nord for Bygholm Sø skal ses som næste trin i planlægningen. Heri er principperne i den foreløbige helhedsplan konkretiseret, arealet er disponeret og principperne for udformning og anvendelse af råstofområdet er fastlagt. De væsentligste miljøhensyn der er integreret i planen vurderes at være:

- Den biologiske mangfoldighed tilgodeses primært ved at placere den økologiske forbindelse i områdets vestlige del, hvor der er mulighed for at skabe et varieret landskab med stort naturindhold i forbindelse med den påtænkte råstofindvinding.
- Kulturhistoriske forhold er indarbejdet i planen, idet den giver mulighed for at bevare de mest betydningsfulde skjulte fortidsminder i jorden, respekterer hovedparten af et hidtil ikke

registreret ejerlavsdige og lægger op til etablering af stier som kan anvendes til formidling af kulturhistorien.

- De landskabelige og rekreative kvaliteter i området respekteres ved at friholde følsomt terræn, skovbryn mv og at foreskrive byggeri i høj kvalitet placeret i enklaver som omgives af grønne flader med muligheder for alsidig rekreativ anvendelse. Nye landskabelige og rekreative værdier etableres i den vestlige del i forbindelse med råstofindvinding.
- Trafikmiljøet tilgodeses i planen ved at sikre gode stiforbindelser og mulighed for en hensigtsmæssig kollektiv trafikbetjening, samt ved at trafikbetjeningen af området mht den motoriserede trafik primært skal foregå via Silkeborgvej, mens Lovbyvej påregnes fredeliggjort.

Planen har fokus på de bærende overordnede værdier og strukturer. I det videre plan- og projekteringsforløb for lokalplanområdet og for de heraf afledte ændringer af Silkeborgvej vil varretagelsen af miljøhensynene derfor blive mere konkret, eksempelvis ved placeringen og udformningen af økologisk forbindelse, eventuelle faunapassager, støjafskærmning, anlæg til lokal afledning af regnvand mv. samt bevaring og formidling af kulturhistoriske spor.

Ad 2 Miljørapporten og offentlighedsfasen

Sideløbende med udarbejdelsen af planforslaget blev der foretaget en miljøvurdering af planen med heraf følgende forudgående offentlighed og høring af berørte myndigheder. Udarbejdelsen af miljørapporten, helt fra begyndelsen af planlægningen har efter kommunernes vurdering medvirket til at relevante problemstillinger blev opdaget og afklaret, sådan at de enten kunne afhjælpes i planens udarbejdelsesfase eller de kunne beskrives som afværgeforanstaltninger og anbefalinger, der skal iagttages i det videre forløb (mere detaljeret planlægning, fastlæggelse af udbudsbetingelser, sagsbehandling. mv).

Miljøkonsekvenserne er beskrevet nærmere i den tilhørende miljørapport. Miljørapporten skal dog kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder samt til, hvor detaljeret planen er, hvad den indeholder, og på hvilket trin i et eventuelt planhierarki planen befinder sig. For et fuldstændigt billede henvises derfor til miljørapporten.

Planforslag og miljørapport har været offentligt fremlagt i perioden fra den 9. maj 2012 til den 4. juli 2012. Der er indkommet bemærkninger fra Danmarks Naturfredningsforening (DN Horsens). Bemærkningerne omfatter bl.a. den økologiske forbindelse, faunapassager, efterbehandlingsplan for råstofgraveområdet, bebyggelse inden for skovbyggelinjen, byggeri over 4 etager samt trafikafviklingen på Silkeborgvej. Bemærkningerne har relevans i forhold til miljørapporten. Bemærkningerne har givet anledning til ændringer at den endelige plan, idet lokalplanens bestemmelser om de hensyn, der skal tages til flora og fauna ved udarbejdelse af efterbehandlingsplan for råstofgraveområdet er præciseret, og det er indføjet, at boligenklaverne 2.6 og 2.7 ikke må udnyttes inden der er etableret en økologisk forbindelse. De øvrige bemærkninger fra DN Horsens har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen.

Ad 3 Den vedtagne plan og de behandlede alternativer

Der har ikke været behandlet andre alternativer end det lovpligtige 0-alternativ.

Ad 4 Det endelige overvågningsprogram

De vurderede miljøparametre skal alle overvåges løbende i takt med områdets udbygning.

Med hensyn til råstofområdet henvises endvidere til Region Midtjyllands miljøvurdering af råstofgraveområde Bygholm.

Indvirkningen på den biologiske mangfoldighed overvåges i de kommende år ved tilsyn, idet kommunen erfaringsmæssigt kan bedømme biotopernes egnethed og kvalitet. Tilsynet kan medføre at der stilles krav til eksisterende og nye biotopers udformning og vedligeholdelse. Behovet for en eller flere faunapassager under Silkeborgvej vil ligeledes blive vurderet, således at evt. passager kan etableres i god tid inden området er færdigudviklet.

Påvirkningen af de kulturhistoriske forhold vil blive overvåget af kommunen, herunder Horsens Museum, i forbindelse med indpasningen af bebyggelse og anlæg i områderne mellem de oldtidsfund der bevares på stedet.

Påvirkningen af de karakteristiske landskabstræk og -værdier vil blive overvåget løbende i den mangeårige periode som realisering af planen vil strække sig over. Der påtænkes ikke udarbejdet et egentligt program, idet påvirkningen er visuel og kan bedømmes ved almindelig færdsel i og omkring lokalplanområdet. Overvågningen kan medføre at der stilles ændrede krav til kommende byggeri, eksempelvis for at forbedre indpasningen i landskabet.

Trafikafviklingen og trafikmønsteret til og fra planområdet og på Silkeborgvej følges bl.a. via observationer og tællespoler i de kommende signalanlæg. For at sikre den mest smidige trafikafvikling i de fremtidige signalregulerede kryds på Silkeborgvej udføres de trafikstyrede, således at unødvendig ventetid reduceres mest muligt. Signalanlæggene vil også tilgodese en sikker krydsning af Silkeborgvej for de svage trafikanter til og fra planområdet.

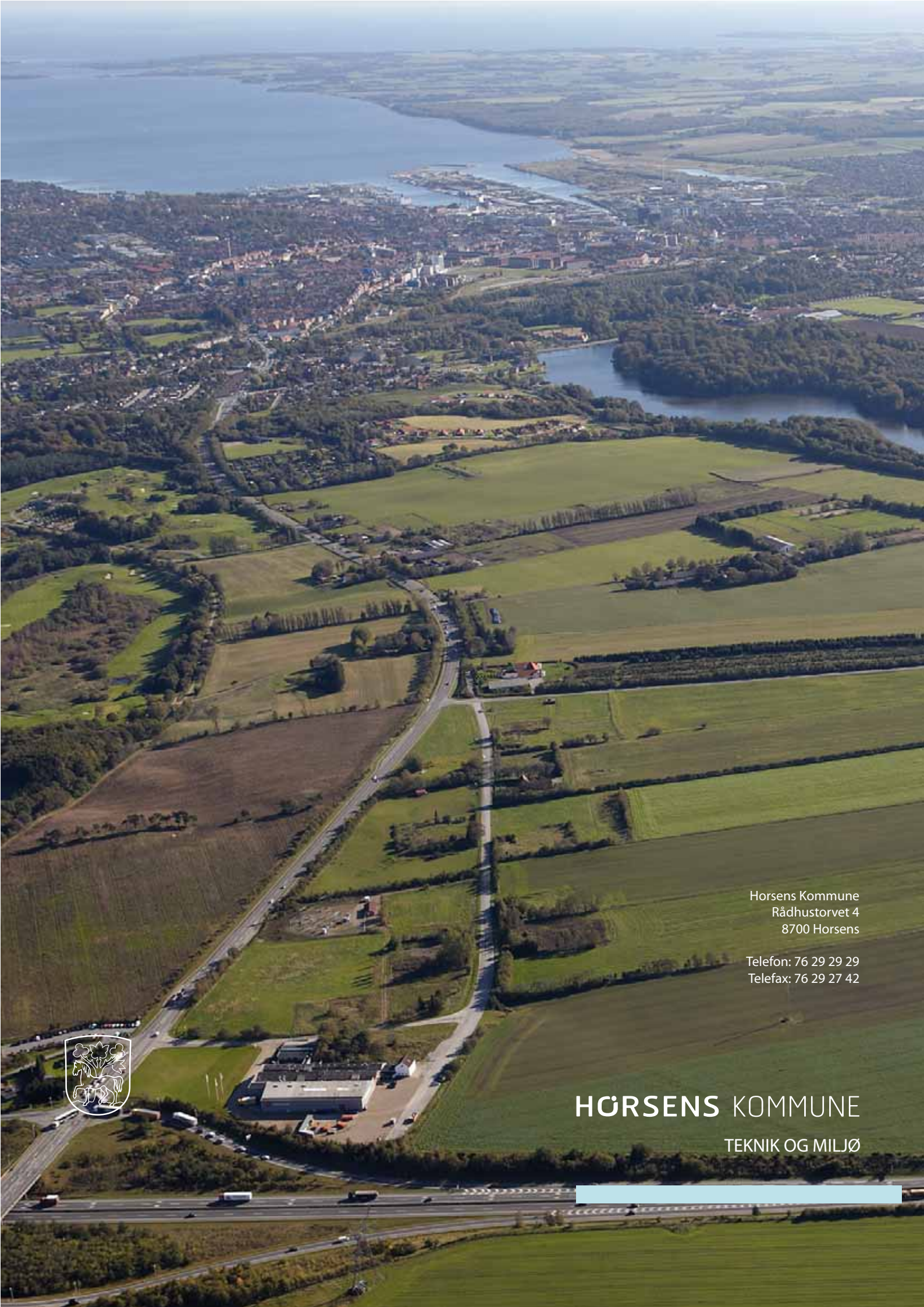
Horsens Kommune planlægger allerede nu for en trafikal aflastning af Silkeborgvej (Se forslag

til Vejplan 2012). En ny motorvejstilslutning nord for Hatting vil kunne medføre en trafikal aflastning af Silkeborgvej, ligesom en ændring af rampesystemet ved motorvejen vil kunne medføre en bedre afvikling af trafikken i de to signalregulerede rampekryds.

Eventuelle trafiksikkerhedstiltag i planområdet vil blive afvejet i forhold til indsatsen for trafiksikkerhedstiltag på kommunens øvrige veje.

Det skal overvåges at der ikke er barrierer for anvendelsen af cykler og kollektiv trafik til og fra området, eksempelvis utilfredsstillende belægning, afvanding eller belysning på trafikstierne.

Ved nybyggeri mv. kræves støjberegninger for at sikre, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier overholdes. Såfremt dette ikke er tilfældet, skal der etableres støjdæpende tiltag.



Horsens Kommune
Rådhusvej 4
8700 Horsens

Telefon: 76 29 29 29
Telefax: 76 29 27 42



HÖRSENS KOMMUNE

TEKNIK OG MILJØ