



Lokalplan 376

Boliger, Ring Søpark, Brædstrup, Horsens

**VEDTAGET**

**Horsens Kommune**



## BAGGRUND & FORMÅL

### Hvad er en lokalplan?

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

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, samt veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område. Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen. Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i minimum 4 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på [plansystemdk.dk](http://plansystemdk.dk) og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

En lokalplan hindrer ikke, at eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen består af bestemmelser, redegørelser og geografiske udpegninger.

Bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen, mens redegørelsen beskriver baggrund, formål med planen og uddyber hvad der menes med de enkelte bestemmelser.

### Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til boligbebyggelse i form af åben-lav, tæt-lav boligbyggeri med tilhørende offentlige tilgængelige grønne områder.

Derudover har lokalplanen til formål, at sikre, at bebyggelsen tilpasser sig landskabet gennem en terræntilpasning, grundstørrelse og materialeholdning, og at de udlagte regnvandsrelaterede arealer skal indpasses i området som en del af de rekreative elementer.

Endelig er det et formål med lokalplanen at overføre lokalplanområdet til byzone ifm. den endelige vedtagelse af lokalplanen.



Skråfoto - 2019



## WEBTILGÆNGELIGHED

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

## BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

### Beliggenhed

Lokalplanområdet er ca. 10 ha., og ligger i den vestlige del af Brædstrup, som ligger ca. 20 km. fra Horsens. Lokalplanområdet ligger i direkte forbindelse til det åbne landskab mod vest og med Brædstrup by mod øst. Lokalplanområdet grænser op til Silkeborgborgvej mod øst, hvor der på den modsatte side af vejen i dag ligger flere erhvervsvirksomheder. Syd for området ligger et nyere boligområde, der er under udbygning.

Under 1 km. syd på fra lokalplanområdet ligger Ring Sø, et rekreativt område med gode bademuligheder for besøgende. Foruden at bade i søen kan man også vælge at gå langs den ca. 3 km. lange trampesti, der er anlagt rundt om søen.

Lokalplanområdet ligger i dag i landzone, men et af lokalplanens formål er, at overføre arealet til byzone ifm. den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Lokalplanen omfatter en del af matr. nr. 3a, Brædstrup By, Ring. Arealet ejes af Horsens Kommune.



Beliggenhed



## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er i dag karakteriseret af dets varierende topografiske landskab, som generelt skråner ned mod sydvest. Den nordøstlige del af lokalplanområdet er i dag et naturligt plateau, hvor terrænet er fladet ud, hvorfra man har et langt kig mod det åbne landskab.

Indenfor lokalplanområdet er der i dag tre § 3 naturbeskyttede områder, som alle er placeret inden for lokalplanens delområde 3, jf. kortbilag 3. Områderne skal bevares, og der må derfor ikke etableres ny bebyggelse indenfor disse områder.

Øst for lokalplanområdet ligger der i dag flere erhvervsvirksomheder, som har en miljøklasse på 1-4. Lokalplanen skal forholde sig til disse i forhold til deres mulige miljøpåvirkning.

Nedenfor ses et kort over lokalplanområdet, hvorpå der er markeret 7 fotografiske registreringspunkter. Registreringen er foretaget d. 3. marts 2021.



Registreringspunkter



Adgangsvejen til lokalplanområdet er i dag via Ring Søpark, som fortsat skal være adgangsvej. Ring Søpark er samtidig også adgangsvejen til et parcelhuskvarter syd for lokalplanområdet.



*Registreringspunkt 1 - Adgangsvej via Ring Søpark*

Indenfor lokalplanområdet er der store udsvingninger i terrænet med den laveste kote i 98 m. og den højeste i 113 m., en forskel på 15 meters højde.



*Registreringspunkt 2 - Bakket landskab*



Indenfor lokalplanområdet har der tidligere ligget en landbrugsejendom, som havde sin adgangsvej fra Silkeborgvej. Landbrugsejendommen blev nedrevet i 2011, og i dag er alléen, som var indkørslen til ejendommen, det eneste som er tilbage fra den tid.



*Registreringspunkt 3 - Eksisterende allé*

Den tidligere landbrugsejendom lå i den lave del af lokalplanområdet, og efter den blev revet ned, er naturen begyndt at tage over. Flere nye træer har sået sig selv, og der er kommet en ny §3 naturbeskyttet sø, hvor en del af den gamle lå, har naturen udviklet sig.



*Registreringspunkt 4*



I den nordøstlige del af lokalplanområdet er der ikke så niveauforskelle i terrænet, og dette areal er derfor også det mest egnede område, at placere størstedelen af de kommende byggerunde i.

De efterfølgende tre billeder viser udsigten fra bakketoppen mod henholdsvis vest, sydvest og syd.



*Registreringspunkt 5 - Udsigt mod vest fra bakketop*



*Registreringspunkt 6 - Udsigt mod sydvest fra bakketop*



Registreringspunkt 7 - Udsigt mod syd fra bakketop

## LOKALPLANENS INDHOLD

### Fremtidige forhold

Lokalplanen giver mulighed for, at udvikle et nyt boligområde, hvor lokalplanområdet vil blive overført fra landzone til byzone i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

### Bebyggelsen

Indenfor lokalplanens delområde 1 jf. kortbilag 1A vil det være muligt at opføre åben-lav boligbebyggelse i 1 til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter. Indenfor delområde 2 jf. kortbilag 1A vil det være muligt at opføre åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse i 1 til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter. Tæt-lav boligbebyggelse er rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse, klyngehuse eller gårdhavehuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel.

For at kunne anlægge flere attraktive byggegrunde, vil der være mulighed for at terrænregulere mere end +/- 0,5 meter indenfor delområde 1 og 2 under byggemodningen af lokalplanområdet. Terrænet kan dog maksimalt hæves, så det ikke overstiger terrænet for henholdsvis Silkeborgvej og Ring Søpark.

### Ubebyggede arealer og beplantning

Delområde 3 jf. kortbilag 1A friholdes for byggeri med henblik på at skabe fælles friarealer, og skabe et grønt og attraktivt boligområde i tæt forbindelse med de eksisterende rekreative arealer indenfor delområde 3.

De grønne friarealer kan omfatte regnvandsbassin til rensning og forsinkelse af regnvand.

Fælles friarealer skal indrettes så de indbyder til ophold og leg, og der skal etableres beplantning med hjemmehørende østjyske arter, der understøtter områdets biodiversitet.

Langs lokalplanens østlige grænse mod Silkeborgvej samt lidt af Ring Søpark reserveres der en zone til støjvold og beplantning jf. kortbilag 3, som skal sikre den nødvendige plads til at opføre en støjvold jf. § 8.10. Støjvolden skal minimum opføres i 5 meters højde jf. § 8.11. Det er et vilkår for ibrugtagning, at der etableres en støjvold jf. § 11.5.



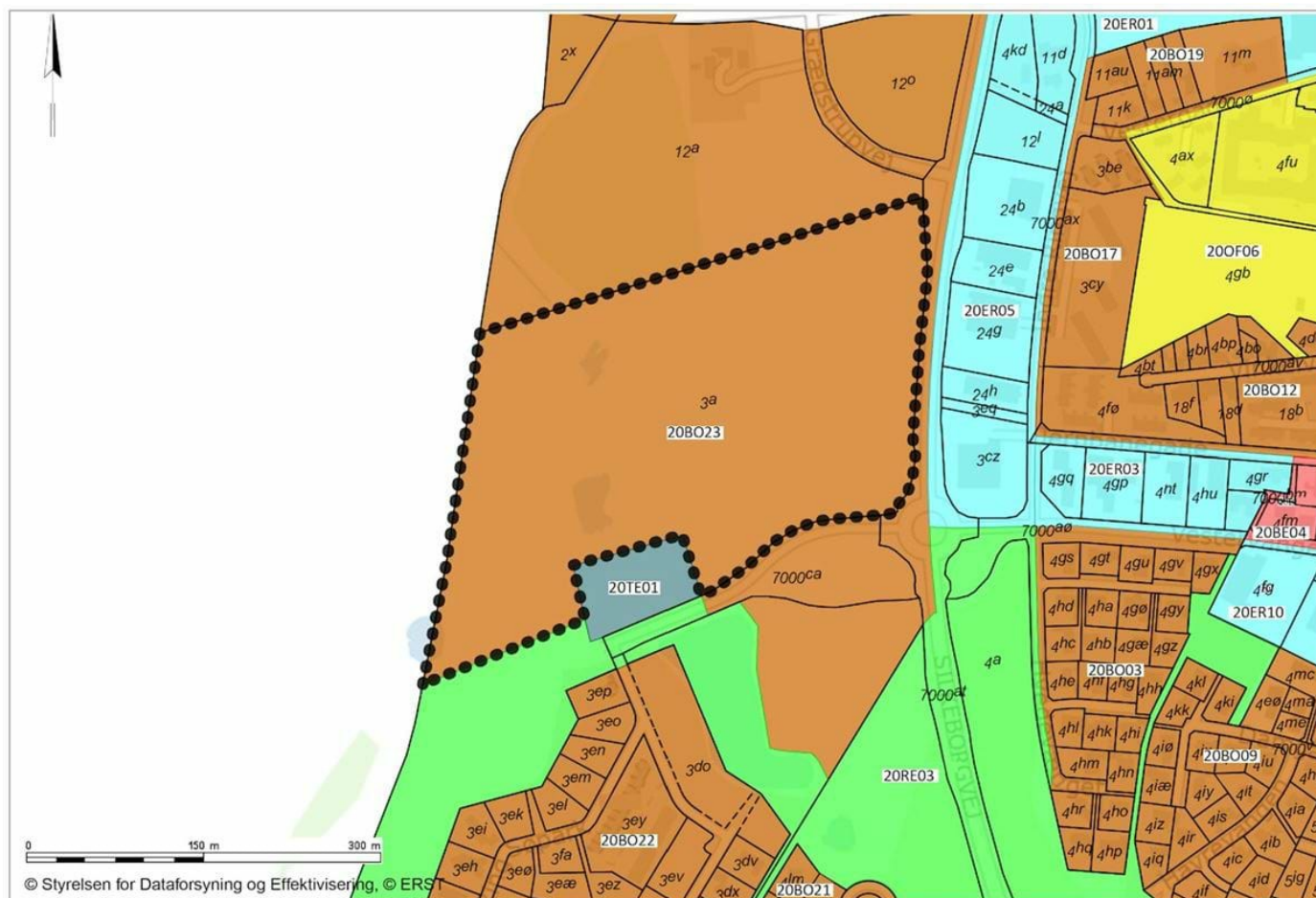
## KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Horsens Kommune - både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men skal revideres hvert fjerde år.

Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanen ligger i rammeområde 20BO23, der giver mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i op til 2 etager i maksimalt 8,5 m. højde, og med en bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav.

Der sker med denne lokalplan ikke ændringer, som ikke er i overensstemmelse med Horsens Kommuneplans hovedstruktur og retningslinjer.



Vedtagne kommunerammer

### Hovedstruktur

Det vurderes, at lokalplanlægningen er i overensstemmelse med hovedstrukturen.

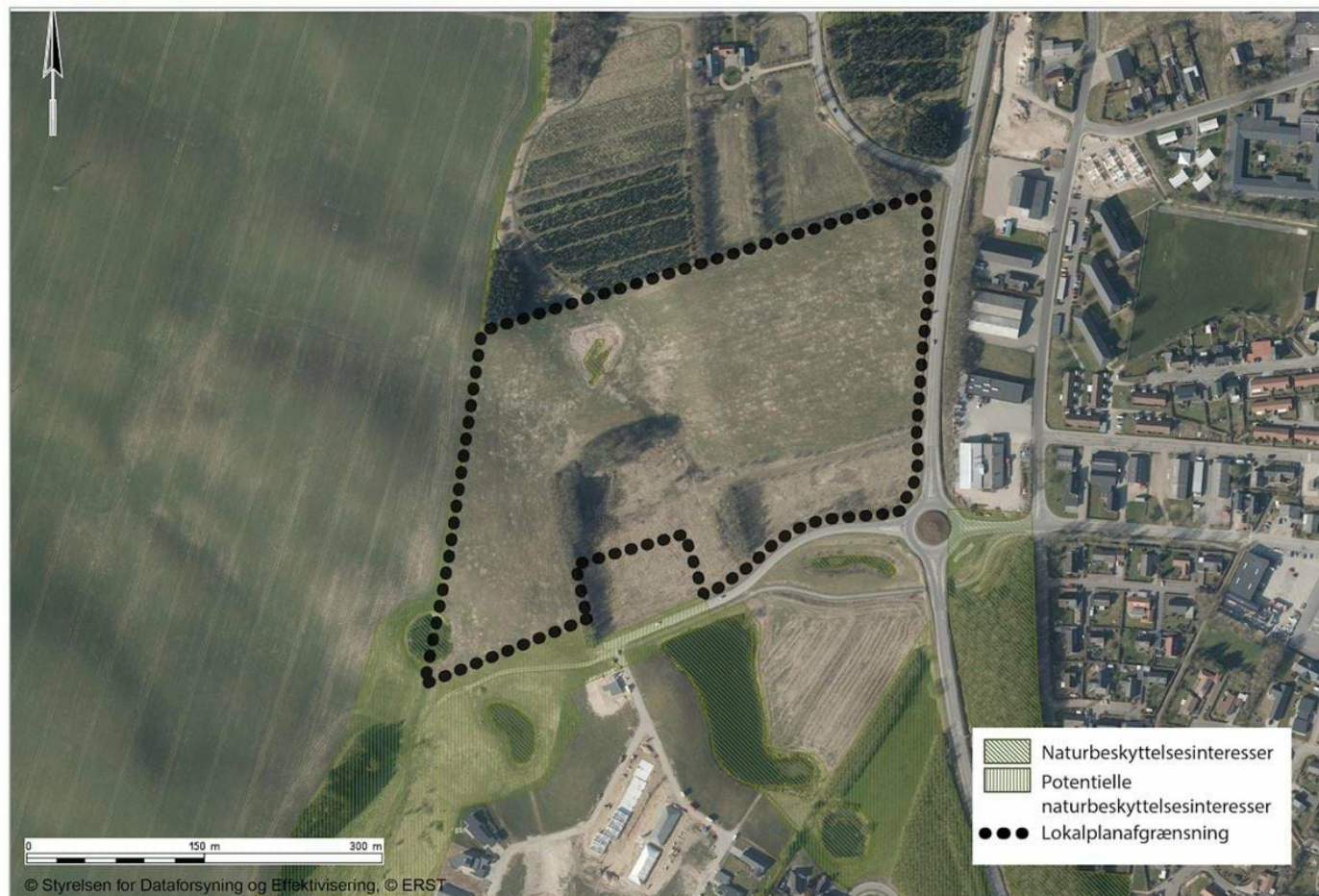


## Retningslinjer

### Natur og landskab

Indenfor lokalplanområdet er der registreret 2 områder med naturbeskyttelsesinteresser, som kan ses på nedenstående kort.

Disse arealer har en bufferzone ift. bebyggelse på 25 meter, og for at sikre dette kommer disse § 3 områder til at ligge indenfor delområde 3 jf. kortbilag 3, som skal friholdes for bebyggelse og i stedet anvendes til et grønt fællesareal jf. § 3.4.



Naturbeskyttelsesområder



I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er der blevet foretaget en undersøgelse af Horsens Kommune Teknik og Miljø ift. mulige naturbeskyttelsesinteresser, som resulterede i, at et nyt område indenfor lokalplanområdet blev kategoriseret som § 3 naturbeskyttet område, foruden de to områder der allerede er registreret i dag, se nedenstående billede.

Disse arealer har en bufferzone ift. bebyggelse på 25 meter, og for at sikre dette kommer de tre § 3 områder til at ligge indenfor delområde 3 jf. kortbilag 3, som skal friholdes for bebyggelse og i stedet anvendes til et grønt fællesareal jf. § 3.4.



§ 3 - Beskyttet naturtyper



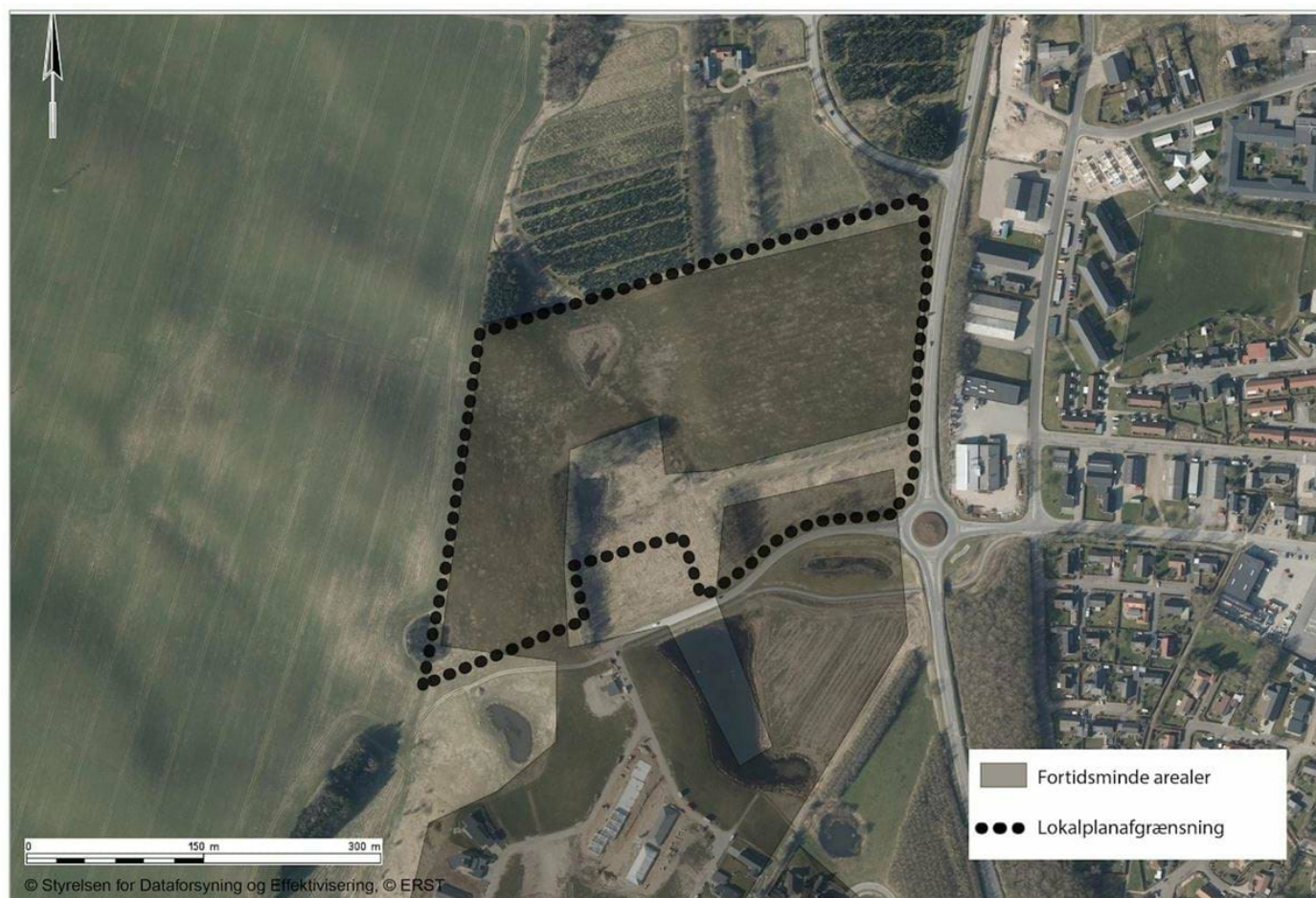
## Kulturhistorie

En stor del af lokalplanområdet er omfattet af fortidsmindeareal – hus med stald fra oldtiden.

I forbindelse med anlægsarbejde skal retningslinjerne overholdes, så fortidsminder og kulturarvsarealerne beskyttes mod ødelæggende indgreb. Forundersøgelser forud for byggemodning og nybyggeri anbefales generelt, jf. museumsloven.

Størsteparten af de fysiske spor fra vore fortidsminder er uregistrerede og dermed p.t. usynlige. De består af gravpladser, bopladser, offerfund, våbenfund og ressourceområder. På steder hvor der er potentiale for at støde på sådanne anlæg, bør dybdepløjning, pilotering, grubning og råstofindvinding derfor undgås. De skjulte, uregistrerede fortidsminder bør således beskyttes mod destruktions.

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



Fortidsminde arealer



### Klima og miljø

Den nordvestlige del af lokalplanområdet ligger inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (Brædstrup OSD). De øverste primære grundvandsmagasiner i området, er i forbindelse med den statslige grundvandskortlægning, vurderet som nitratfølsomme, hvorfor de er sårbare overfor forurening.

Horsens Kommune har netop udarbejdet et forslag til indsatsplan for beskyttelse af grundvandsmagasinerne indenfor Brædstrup OSD. Indsatsplanen er pt. i offentlig høring frem til den 8.juni 2021.

I henhold til indsatsplanens retningslinjer, skal alle ønsker om byudvikling indenfor Brædstrup OSD'et og indenfor indvindingsoplandene til vandværkerne som er omfattet af Brædstrup Indsatsplan, vurderes indenfor retningslinjerne i kommuneplanen. Det betyder, at det ved lokalplanlægningen skal præciseres, hvilke tekniske tiltag der skal bidrage til at sikre beskyttelsen af grundvandet.

Jf. § 1.6 har denne lokalplan bl.a. til formål at sikre, at anvendelsen af lokalplanens område ikke forurener områdets grundvandsressourcer. Ligeledes må der af samme årsag ikke opstilles eller nedgraves olietanke eller lign. til fyringsolie o.lign. jf. § 8.5. Yderligere må der ikke etableres tage af hverken, zink, kobber og andre metaller, da det ikke ønskes at tungmetaller herfra ledes til spildevandssystemet eller ud i vandmiljøet og grundvandet jf. §9.1.



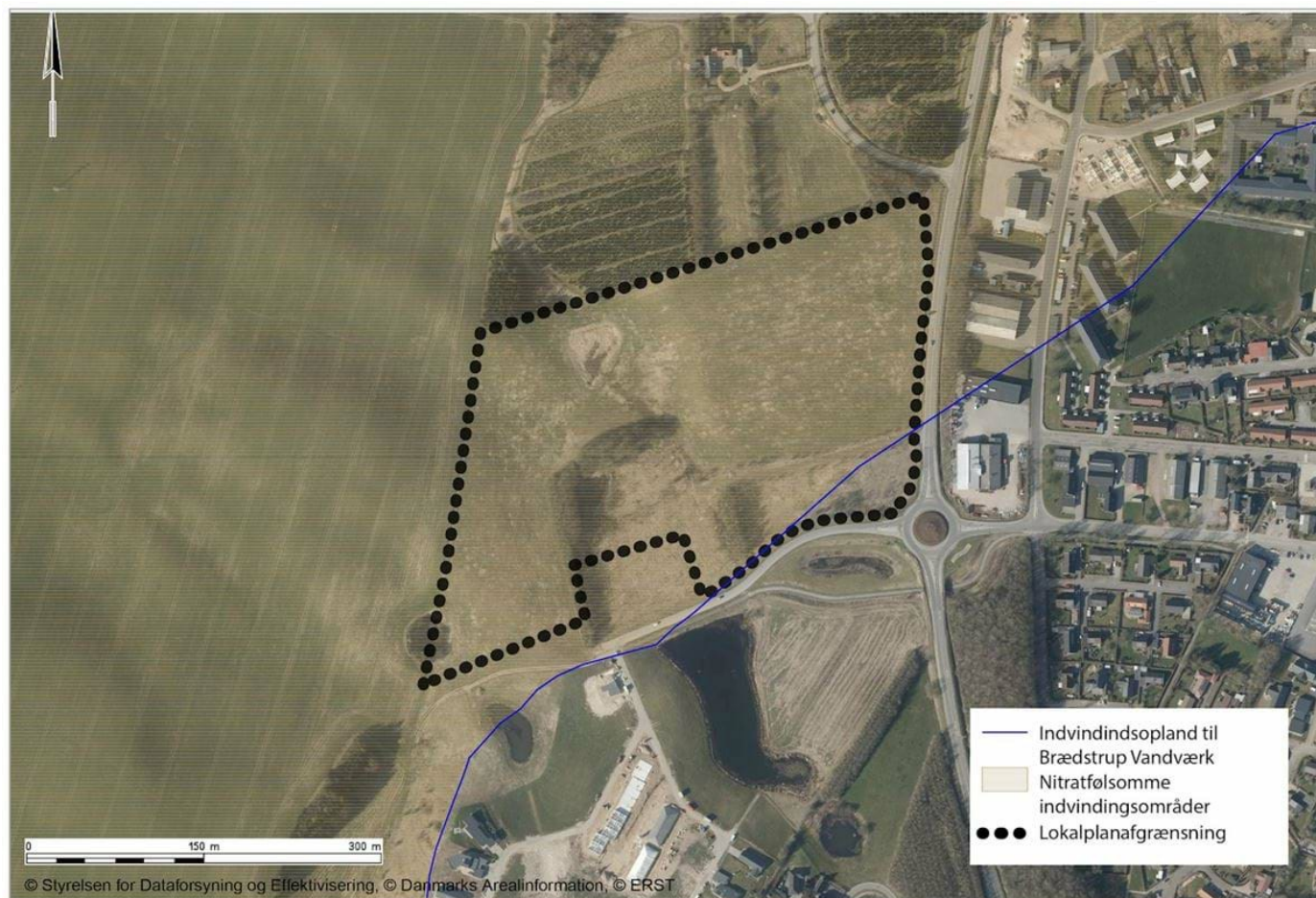
Drikkevandsinteresser



Størstedelen af lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsoplandet til Brædstrup Vandværk samt indenfor det område, hvor grundvandsdannelsen til Brædstrup Vandværks grundvandsmagasin foregår. Afstanden til Brædstrup Vandværks borer er ca. 2,7 km, og lokalplanområdet ligger udenfor de udpegede boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

De øverste primære grundvandsmagasiner i området, er i forbindelse med den statslige grundvandskortlægning vurderet som nitratfølsomme, hvorfor de er sårbare overfor forurening og udpeget som indsatsområder.

For at beskytte indvindingsoplandet og grundvandet har denne lokalplan bl.a. til formål at sikre, at anvendelsen af lokalplanens område ikke forurener områdets grundvandsressourcer jf. § 1.6. Ligeledes må der af samme årsag ikke opstilles eller nedgraves olietanke eller lign. til fyringsolie o.lign. jf. § 8.5. Yderligere må der ikke etableres tage af hverken, zink, kobber og andre metaller, da det ikke ønskes at tungmetaller herfra ledes til spildevandssystemet eller ud i vandmiljøet og grundvandet jf. §9.1.



Indvindingsoplande til vandværker og nitratfølsomme indvindingsområder



### Indsatsplaner for grundvand

I forbindelse med at størstedelen af lokalplanområdet ligger indenfor udarbejdelse af forslag til Brædstrup Indsatsplan for grundvand, har Horsens Kommune foretaget en konkret vurdering af sårbarheden af de grundvandsmagasiner som Brædstrup Vandværk indvinder fra.

Brædstrup Vandværk indvinder ikke fra det øverste primære grundvandsmagasin, men fra to underliggende grundvandsmagasiner. Det er kommunens vurdering, at den statslige vurdering af det øverste grundvandsmagasins sårbarhed også repræsenterer sårbarheden af det ene af vandværkets grundvandsmagasiner, idet lerdæklaget mellem det øvre primære grundvandsmagasin og vandværkets grundvandsmagasin har en begrænset tykkelse. På den baggrund skal der i lokalplanlægning indarbejdes bestemmelser, som kan bidrage til beskyttelsen af grundvandet.

For at beskytte grundvandet har denne lokalplan bl.a. til formål at sikre, at anvendelsen af lokalplanens område ikke forurener områdets grundvandsressourcer jf. § 1.6. Ligeledes må der af samme årsag ikke opstilles eller nedgraves olietanke eller lign. til fyringsolie o.lign. jf. § 8.5. Yderligere må der ikke etableres tage af hverken, zink, kobber og andre metaller, da det ikke ønskes at tungmetaller herfra ledes til spildevandssystemet eller ud i vandmiljøet og grundvandet jf. §9.1.

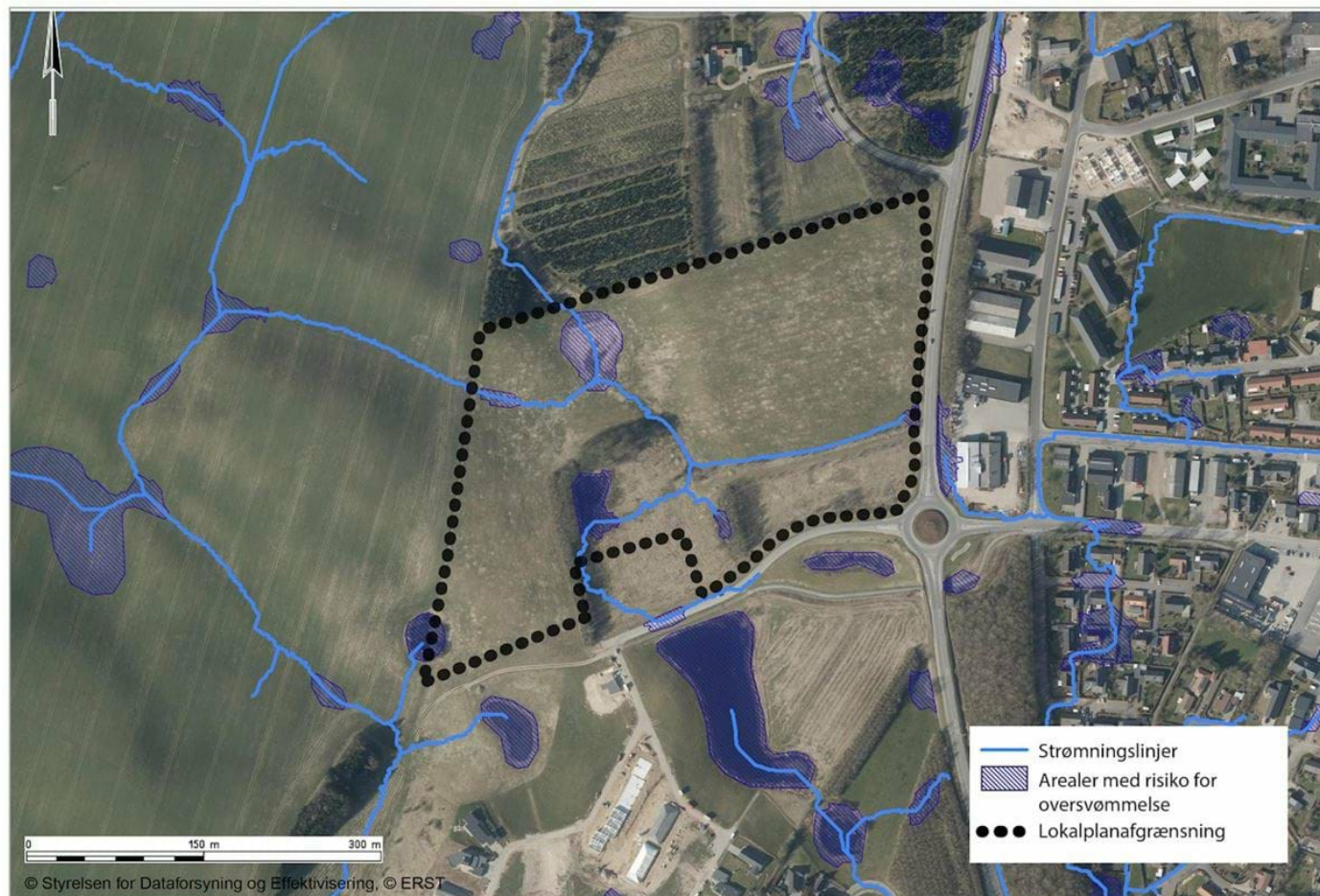


Indsatsplaner for grundvand



Indenfor lokalplanområdet er der udover de tre § 3 naturbeskyttet vandhuller/søer nogle mindre udpegninger med oversvømmelsesrisiko. Nedenstående kort viser yderligere de strømningslinjer der er i dag i forbindelse med ekstremregn.

Lokalplanen skal derfor gennem sine bestemmelser sikre, at der tages hensyn til disse områder. Der kan derfor ikke etableres bebyggelse, som afskærmer strømningslinjerne, dog kan tekniske anlæg som veje indrettes til at lede ekstremregn jf. § 8.6.



*Strømningslinjer og arealer med risiko for oversvømmelse*



Den østlige del af lokalplanområdet ligger i dag indenfor konsekvensområdet for trafikstøj fra Silkeborgvej.



#### *Støjbelastede arealer*

I forbindelse med denne lokalplan, er der blevet udarbejdet en miljørapport, som bl.a. redegør for de faktuelle støjforhold i området, og hvilke afbødende foranstaltninger der skal tages i spil, for at sikre at størstedelen af lokalplanområdet overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for støj.

Miljørapporten kom til den konklusion, at en stor del af lokalplanområdet ud mod Silkeborgvej er påvirket af en støjbelastning, som overskrider Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj.

Det er derfor nødvendigt at anlægge en støjvold på minimum 5 meters højde jf. § 8.11 langs Silkeborgvej samt et kort strækning langs Ring Søpark, hvis man ønsker at placere byggegrunde indenfor de arealer, hvor støjpåvirkningen er højere end det tilladte jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4/2007.

Dette er yderligere beskrevet i afsnittet Miljørapport.



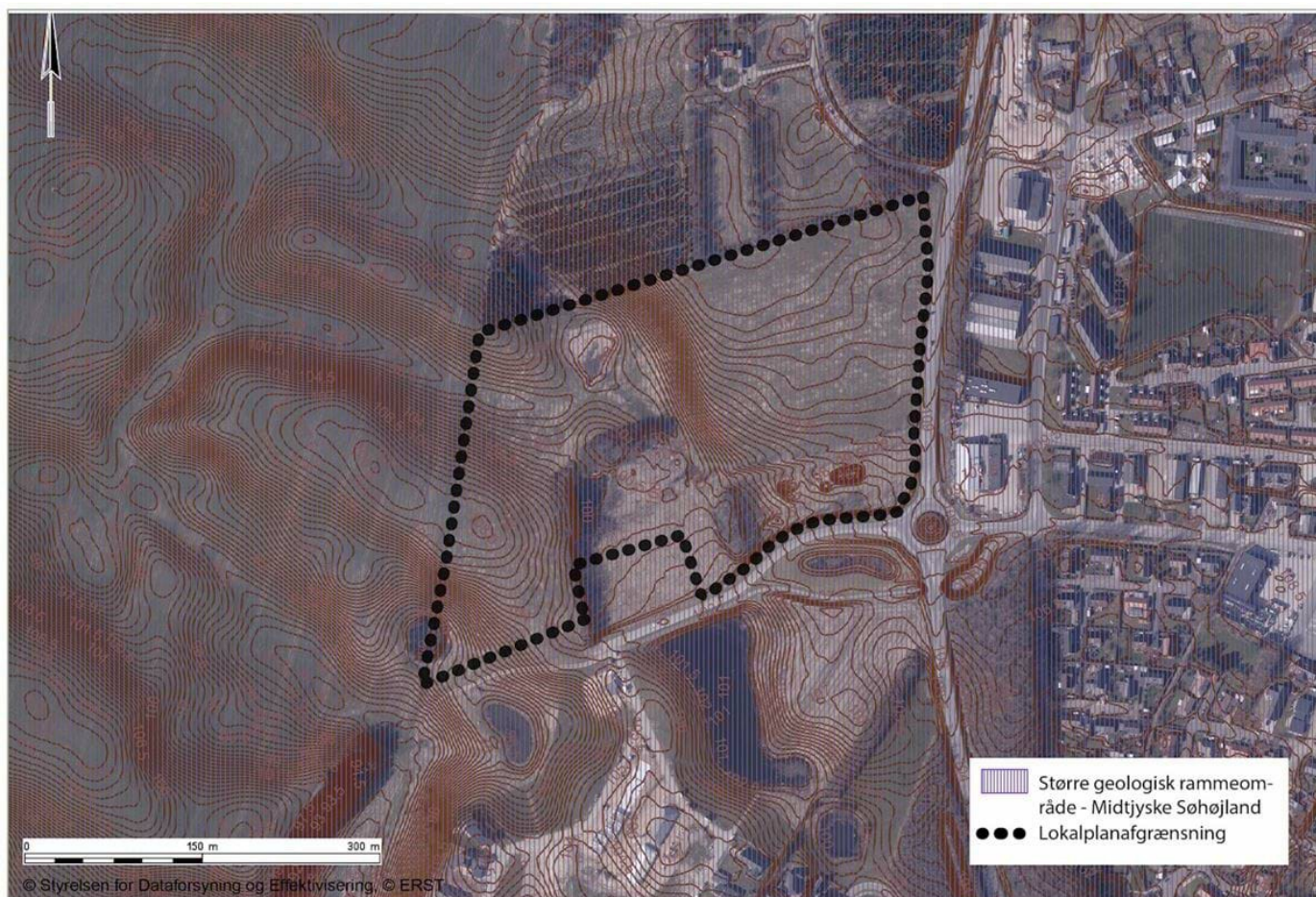
### Natur og Landskab

Denne lokalplan ligger indenfor et større geologisk rammeområde, nærmere betegnet Det Midtjyske Søhøjland. Da lokalplanområdet ligger i direkte forbindelse til det åbne land, er det derfor vigtigt, at man forholder sig til hvordan man tilgodeser og bevarer karakteren af det eksisterende landskab.

Miljørapporten kom til den konklusion, at en støjvold er en nødvendighed for at kunne anlægge et større antal byggegrunde indenfor lokalplanområdet. Derfor stilles det som et krav i lokalplanens bestemmelser, at støjvolden skal begrønnes på begge sider med beplantning af hjemmehørende østjyske arter, som øger biodiversitet jf. § 8.11.

Denne foranstaltning gør at støjvolden tilpasses omgivelserne, og selvom man nu ikke længere vil have det lange kig mod det åbne land langs Silkeborgvej, så vil man alligevel komme forbi et grøn korridor, når man kommer kørende på denne strækning.

Dette er yderligere beskrevet i afsnittet Miljørapport.



Større geologiske rammeområde - Det Midtjyske Søhøjland

## ØVRIG PLANLÆGNING

### Skole- og institutionsforhold

Lokalplanområdet ligger i Brædstrups skoledistrikt og i dagsinstitutionsdistrikt Brædstrup.

### Trafikplanlægning

Tilkørslen til lokalplanområdet sker via Ring Søpark, som forbindes med Silkeborgvej. Trafikken til og fra området forventes ikke at belaste trafikken i området i et sådant omfang, at det eksisterende vejnet ikke kan håndtere afviklingen på et acceptabelt niveau.

### Vandområde- & Natura 2000 planer

#### Lov om vandplanlægning

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevareministeren miljømål for vandområdedistrikternes enkelte overfladevandområder og grundvandsforekomster gennem vandområdeplaner. For alle vandforekomster er miljømålet 'god tilstand' og for kunstige og stærkt modificerede overfladevandområder er miljømålet et godt økologisk potentiale og en god kemisk tilstand.

Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres.

Der er ikke noget i lokalplanens indhold, som er til hinder for, at vandområdeplanens miljømål for grundvandsforekomster og overfladevandsområder kan opnås.

#### Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Der gælder særlige krav til redegørelsen til planforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 3.

Her skal der, under hensyn til bevaringsmålsætningen for området, indgå en vurdering af forslaget's virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde.

Hvis vurderingen viser, at planen vil skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, kan planen ikke gennemføres, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 3, stk. 2.

Det skal også fremgå af lokalplanforslaget, om det kan indebære påvirkning af visse dyrearter, såvel i som uden for de internationale naturbeskyttelsesområder.

Planer kan ikke vedtages, hvis de kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for arter der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, jf. ovenstående bekendtgørelses § 7, stk. 2.

Horsens Kommune har kendskab til, at der omkring lokalplanområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed, spidssnudet frø.

Lokalplanområdet har indtil for ca. 10 år siden rummet en større landbrugsejendom, der i dag er revet ned.

Der ligger flere vandhuller den vestlige del af lokalplan området. Denne del planlægges dog at henligge som ubebygget naturareal.

Den del af lokalplanområdet, der planlægges bebygget, udgøres af nyligt opgiven omdriftsareal. Arealet vurderes ikke at have nogen værdi som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

#### Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

Horsens Kommune vurderer således samlet, at projektet kan realiseres uden at:

- skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder
- indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området

### Grundvand

Den nordvestlige del af lokalplanområdet ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (Brædstrup OSD). De øverste primære grundvandsmagasiner i området, er i forbindelse med den statslige grundvandskortlægning, vurderet som nitrutfølsomme, hvorfor de er sårbare overfor forurening.



Horsens Kommune har netop udarbejdet et forslag til indsatsplan for beskyttelse af grundvandsmagasinerne indenfor Brædstrup OSD. Indsatsplanen er pt. i offentlig høring frem til den 8.juni 2021.

I henhold til indsatsplanens retningslinjer, skal alle ønsker om byudvikling indenfor Brædstrup OSD'et og indenfor indvindingsoplandene til vandværkerne som er omfattet af Brædstrup Indsatsplan, vurderes indenfor retningslinjerne i kommuneplanen. Det betyder, at det ved lokalplanlægningen skal præciseres, hvilke tekniske tiltag der skal bidrage til at sikre beskyttelsen af grundvandet.

## Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende Spildevandsplan 2012 - 2015.

Lokalplanområdet er delvist beliggende i kloakopland B52 og B53. Begge kloakoplande er separatkloakerede og har en befæstelsesgrad på hhv. 0,30 og 0,60. Ved et tillæg til spildevandsplanen oprettes lokalplanområdet som et nyt selvstændigt kloakopland.

Kloakoplandet separatkloakeres. Delområde 1 har en maksimal befæstelsesgrad på 0,35. Delområde 2 har en maksimal befæstelsesgrad på 0,35 for åben-lav bebyggelse og 0,55 for tæt-lav bebyggelse.

Indenfor lokalplanområdet skal der reserveres plads til etablering af et vådt regnvandsbassin til rensning og forsinkelse af regnvand. Regnvandsbassinet skal have et vådt volumen på 250 m<sup>3</sup>/bef. ha, samt et forsinkelsesvolumen, der sikrer, at afløbet fra regnvandsbassinet neddrøses til naturlig afstrømning for området før udledning til recipient eller tilslutning til regnvandssystem.

Overløb fra regnvandsbassinet skal orienteres imod grønne arealer.

## Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af Planlovens § 47, stk. 1 ekspropriere fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter Planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør kan tillige ske, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder i det tilfælde et skærpet nødvendighedskrav.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås ved mindre indgribende midler, for eksempel ved frivillig aftale med den berørte lodsejer. Endvidere må ekspropriationen ikke omfatte et større areal end nødvendigt.
- Der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel, og indgrebet skal ud fra en konkret vurdering stå i et rimelig forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen.

Kommunalbestyrelsen skal ved ekspropriationens gennemførelse følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Dette indebærer bl.a.:

- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt for en åstedforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst 4 ugers varsel,
- At Ejere m.fl. inden for en frist på 4 uger efter åstedforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af 4-ugers fristen kan træffe beslutning om ekspropriation, - At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, - At Kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved taksation, hvis ikke der kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal i så fald indbringes til taksationsmyndigheden senest 8 uger efter ekspropriationsbeslutningen er meddelt.

## TEKNISKE ANLÆG

### Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

### Varmeforsyning

Varmeforsyningen afgøres af varmeprojektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

## Vandforsyning

Området vandforsynes fra Brædstrup Vandværk.

## Renovation

### *Boliger*

Affaldshåndtering og renovation skal følge de til enhver tid gældende regler iht. Horsens Kommunes Regulativ for husholdningsaffald.

Boliger samt kommunale institutioner skal tilmeldes en kommunal affaldsløsning i form af beholdere/containere på hjul eller nedgravet. Her skal derfor kunne komme en renovationsbil ind på området og vende – jf. vejdirektoratets vejregler vedrørende vendepladser.

### *Nedgravede affaldscontainere*

Ved opførslen af et nyt byggeri skal lastbilen, der tømmer den/de nedgravede affaldsstationer kunne køre ind på matriklen og ud igen uden at skulle vende (medmindre der opføres en vendeplads som lever op til kravene i vores vejledning til nedgravede). Vær opmærksom på, at der maksimalt må være 75 meter fra yderdøren til affaldsløsningen.

Der skal ansøges om en særskilt byggetilladelse til at få etableret en nedgravet affaldsstation. Se vejledningen til etableringen på Horsens kommunes hjemmeside (under Affald og Genbrug).

De kan rette henvendelse til [kranaffald@horsens.dk](mailto:kranaffald@horsens.dk) i Affald og Genbrug, hvis de skal have nogle beregninger på mængderne.

Affaldsstationen skal godkendes af Affald og Genbrug ved fysisk gennemgang før den kan tilmeldes.

Tilmeldingen af den/de nedgravede affaldsstationer skal ske senest 1 måned før ibrugtagning.

### *Kommende national sortering*

Nationalt skal alle boliger i fremtiden sortere i 10 typer affald; mad-, pap-, papir-, metal-, glas-, plast-, mad- og drikkekartoner-, tekstil-, rest- samt farligt affald. Implementering forventes at blive i løbet af 2023 i Horsens. Det vides endnu ikke hvordan indsamlingssystemet for de 10 materialer vil være. Der bør etableres ekstra areal til de fremtidige sorterede materialer uanset om der er valg af beholder på hjul eller nedgravede containere. Dette areal kan med fordel markeres på situationsplanen sammen med affaldsløsningerne.

## Nationale interesser

### Produktionsvirksomheder

I lokalplanforslag skal der gøres rede for, hvordan planen tager højde for, at vilkårene for produktionsvirksomheder indenfor et erhvervsområde, ikke skærpes efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven.

Lokalplanområdet ligger inden for influensområderne for flere produktionsvirksomheder. Det vurderes at der med etablering af en støjvold jf. § 8.10 og placeringen af boliger indenfor området har taget højde for, at virksomhederne ikke begrænses i deres virke. Dermed åbner lokalplanområdet ikke mulighed for anvendelser, der vil skærpe vilkårene for de eksisterende virksomheders aktiviteter.



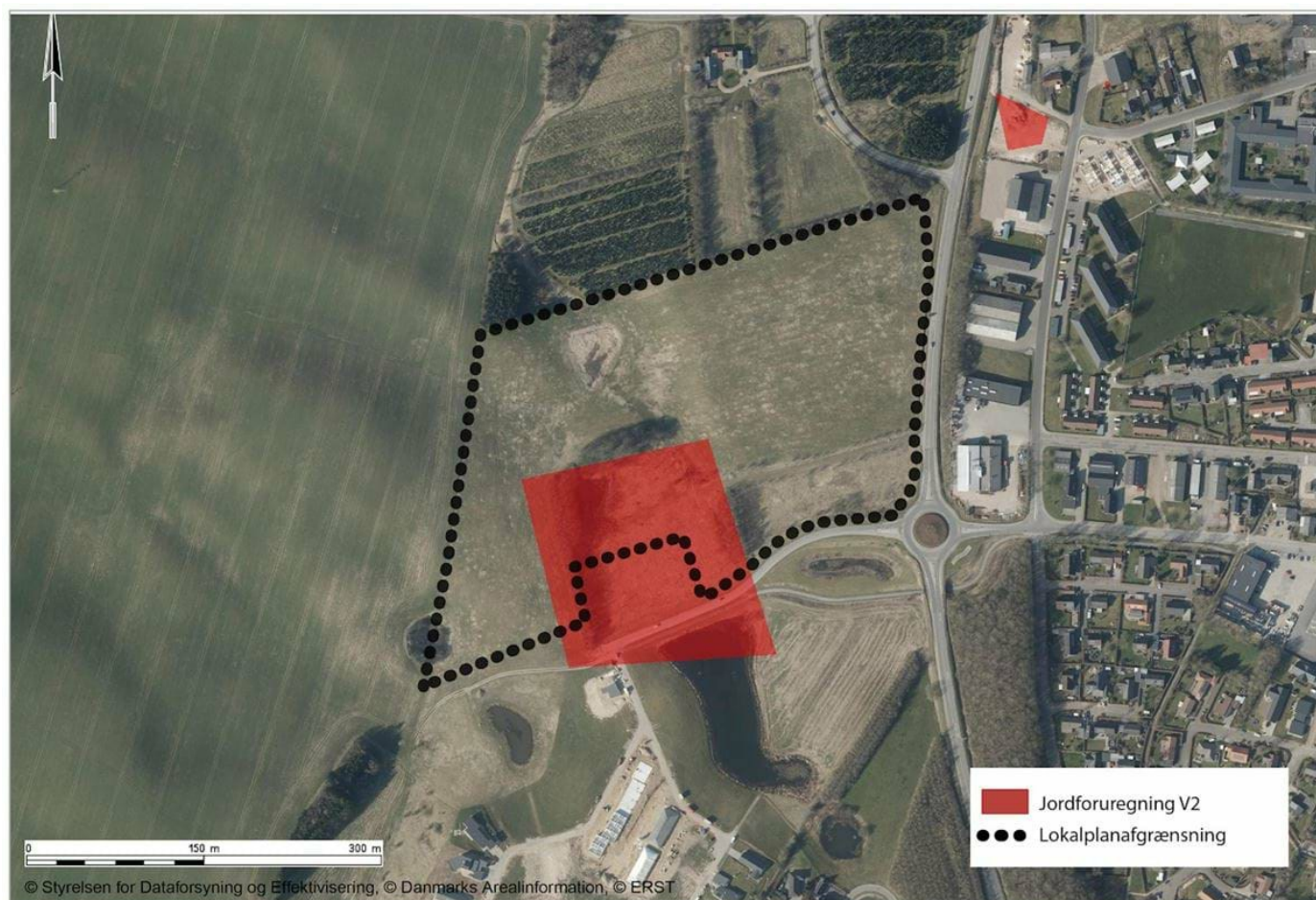
## Jordbalance

Inden for lokalplanområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige, at overskydende jord, skal søges nyttiggjort i projektet i det omfang det er muligt.

## Jordforurening

### V2-kortlagt

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.



### Jordforurening

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.

Inden igangsættelse af bygge- og anlægsarbejde skal der gives tilladelse efter jordforureningslovens §8.

Nyttiggørelse af både ren og forurenede jord kan kræve særskilt tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

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.

Vilkår i ovennævnte tilladelse vil sikre at lokalplanens gennemførelse kan ske uden væsentlig påvirkning af mennesker og miljø.

## RISIKOVIRKSOMHEDER

Cirkulære nr. 37 af 20/04/2006 om planlægning af arealanvendelsen inden for en afstand af 500 meter fra risikovirksomhed skal sikre, at kommunalbestyrelsen inddrager risikovurderinger i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen.

Lokalplanområdet ligger ikke i nærmere end 500 meter fra en risikovirksomhed.

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

### Landbrugspligt

Der er landbrugspligt for hele lokalplanområdet, som består af dele af matr.nr. 3a, Brædstrup By, Ring. Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på den nævnte ejendomme, jf. Lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

### Trafikregulering

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., Der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

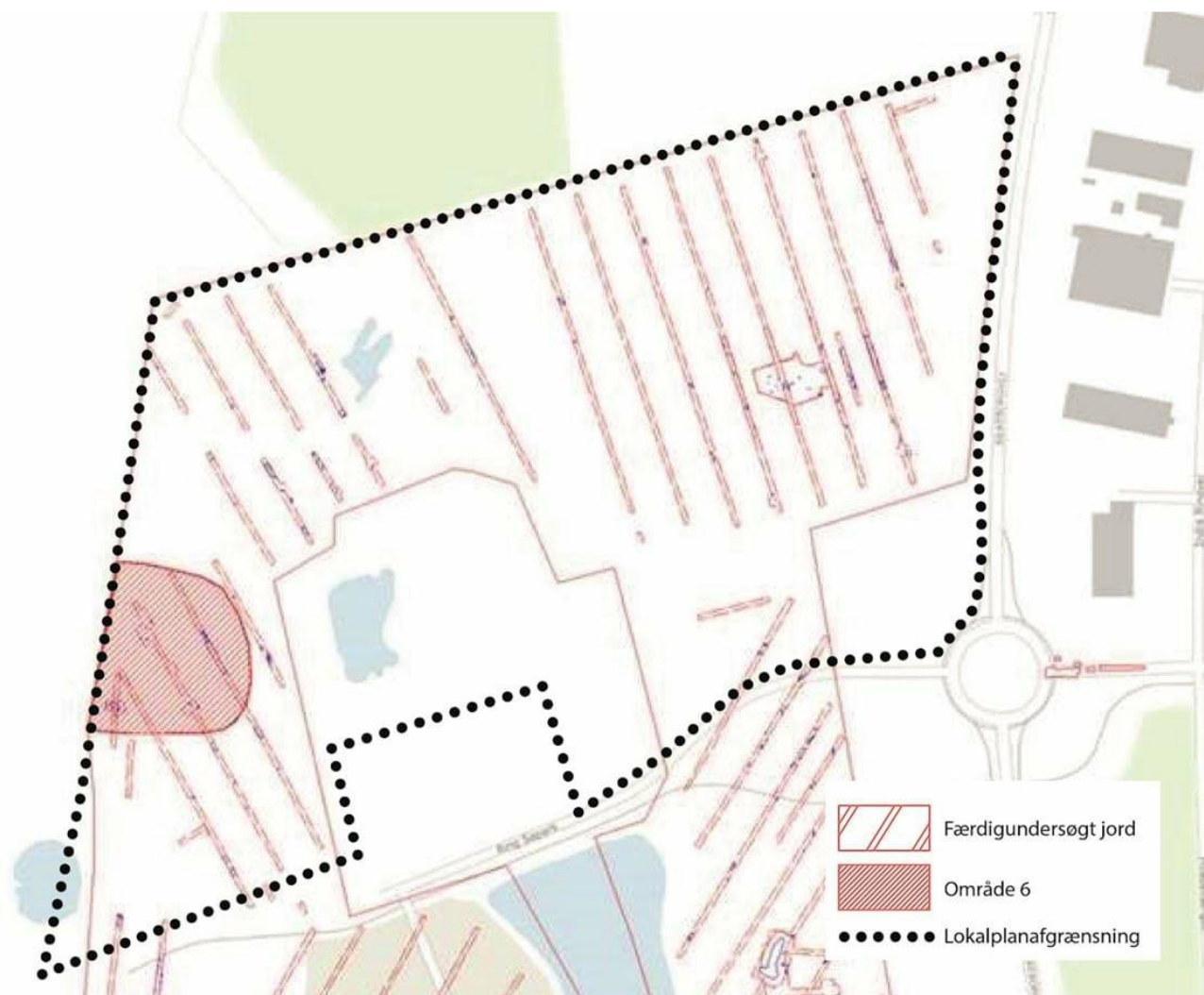
### Museumsloven

Lokalplanområdet blev arkæologisk forundersøgt i 2007. Der blev udpeget to områder med væsentlige fortidsminder. Det ene er færdigundersøgt, det andet (område 6) blev friholdt, se kort nedenfor.

Område 6 omfatter en gård dateret til bronzealder. Området skal enten friholdes for anlægsarbejde eller undersøges arkæologisk forud for anlægsarbejde.

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





Undersøgelse af jord - Horsens Museum

## Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst.

Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

## MILJØSCREENING

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

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

## Afgørelse og begrundelse

Som hovedhensyn for afgørelsen har Horsens Kommune vurderet planens mulige påvirkning ud fra parametrene:

- Støjgener
- Luftforurening
- Områdets placering indenfor et karakteristisk landskab
- Klimatilpasning

## Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

### Støjgener

Da lokalplanområdet grænser op mod en hovedvej (Silkeborgvej), og der planlægges for en støjfølsom anvendelse (boliger), og at den østlige del af lokalplanområdet boner ud i miljøscreeningen til at ligge indenfor støjbelastede områder, er det derfor vigtigt at få undersøgt de faktuelle støjforhold i området, og hvilke mulige foranstaltninger der skal tages i spil. Foruden trafikstøj ligger der tæt på lokalplanområdet en række virksomheder, som også er vigtige at forholde sig til, da de også kan have en støjmæssig påvirkning indenfor lokalplanområdet.

Der vurderes derfor, at der i forbindelse med denne lokalplan skal udarbejdes en støjmåling/støjberegning for hhv. trafikstøj og ekstern virksomhedsstøj.

### Luftforurening

Lokalplanområdet ligger tæt på en række virksomheder, som grundet deres produktion kan påvirke lokalplanområdet ift. luftforurening. Da dette kan have betydning for placeringen for de kommende byggegrunde, vurderes det derfor, at der skal laves en undersøgelse vedr. luftforurening på disse virksomheder.

### Områdets placering indenfor et karakteristisk landskab

Lokalplanområdet ligger placeret i den vestlige del af Brædstrup, og er i direkte forbindelse til det åbne land. Området er karakteriseret ved at være meget kuperet mod vest og sydvest som leder op til et "naturligt plateau" i det nordøstlige hjørne, hvorfra man har et langt kig ud over det åbne landskab mod sydvest. Lokalplanområdet indeholder tre § 3 naturbeskyttet områder, som ligger i lokalplanområdets lavninger, og skal bevares. Resten af lokalplanområdet fremstår ellers som en græsmark.

Da støjforholdene i området kan betyde, at der skal etableres en støjvold indenfor lokalplanområdet for at kunne overholde de gældende støjgrænser jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4/2007, vurderes det derfor at være nødvendigt at undersøge de visuelle påvirkninger, da en støjvold vil blokere det lange kig mod det åbne landskab fra Silkeborgvej. Det er derfor ikke uvæsentligt hvordan en sådan støjvold kommer til at se ud/bliver udformet.

### Klimatilpasning

Området ligger i planlagt separatkloakeret opland, og i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen tilrettes Horsens Kommunes Spildevandsplan således at hele lokalplanområdet er beliggende i kloakopland B53. Dvs. at Samn Forsyning ApS skal modtage både regn- og spildevand. Regnvand skal renses med min. 250 m<sup>3</sup> vådvolumen/red. ha opland og forsinkes til naturlig afstrømning/red. ha opland i vådt regnvandsbassin (el. tilsvarende) før udledning. Der skal tidligt i processen ske arealreservation til bassiner. Det vil dog være oplagt i området at arbejde i lokale regnvandshåndteringsløsninger, hvor regnvandet nedsives og fordampes indenfor området.

Det er vigtigt, at man allerede nu får gennemtænkt og planlagt specifikke regnvandshåndteringsønsker og muligheder, så de nødvendige arealer reserveres, og dette ikke kommer på bagkant. Bygherre skal derfor i forbindelse med udstykningen af området Jf. retningslinje 8.1.2 i KP2021 udarbejde en vandhåndteringsplan, som redegøre for håndtering af hverdagsregn i området samt håndtering af ekstremt regn internt i området og for de tilstødende arealer jf. §10.14.

### Afgørelse

Horsens Kommune vælger på baggrund af screeningen, at gennemføre miljøvurdering af nedenstående parametre i forbindelse med planlægningen: støjgener, luftforurening og områdets placering indenfor et karakteristisk landskab. Afgørelsen heraf er truffet med hjemmel i miljøvurderingslovens § 10.

Læs miljørapporten under afsnittet Miljørapport.

## MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

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

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



## LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

Horsens Kommune ejer lokalplanområdet og har til hensigt at udbyde området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i overensstemmelse med den endeligt vedtagne lokalplan.

Ved udbuddet vil der blive lagt vægt på pris og kvalitet, og kommunens arkitekturpolitik vil indgå som et kriterium for bedømmelse af tilbud.

## BESTEMMELSER

### Hjemmel

---

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### §1 - Formål

---

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at overføre lokalplanområdet til byzone.
- 1.2 at fastlægge områdets anvendelse til boligbebyggelse, i form af åben-lav- og tæt-lav bebyggelse.
- 1.3 at ny bebyggelse gives et ensartet udseende med hensyn til beliggenhed på grunden, udformning og materialevalg.
- 1.4 at sikre at de eksisterende naturelementer og udlagte regnvandsbassiner skal indpasses i bebyggelsen som del af de rekreative elementer og i sammenhæng med udlagte grønne arealer.
- 1.5 at sikre vejadgang fra Ring Søpark jf. kortbilag 3.
- 1.6 at sikre, at anvendelsen af lokalplanens område ikke forurener områdets grundvandsressourcer.
- 1.7 at sikre forbud mod anvendelse af materialer, der kan medvirke til forurening af vandmiljø.
- 1.8 at styrke biodiversiteten.
- 1.9 at varetage hensyn til klimatilpasning, ved at klimatilpasse området så det er robust overfor oversvømmelse fra ekstremregn og ikke forøge oversvømmelsesrisikoen opstrøms- og nedstrøms lokalplanen.
- 1.10 at varetage hensyn til klimatilpasning, gennem bestemmelser om befæstelsesgrader.

### Redegørelse

---

Det er lokalplanens formål at sikre et fortsat udbud af boliger i Brædstrup ved udlæg af et nyt boligområde. Bebyggelsen skal tilpasse sig landskabet gennem placering, materialeholdning og terræntilpasning. Det rekreative område indenfor delområde 3 jf. kortbilag 1A skal sikre overgangen mellem bebyggelse og natur, og skabe værdi for områdets brugere.

### §2 - Område og zonestatus

---

- 2.1 Lokalplanområdet består af dele af matr.nr. 3a, som i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres til byzone.

### §3 - Anvendelse

---

- 3.1 Området skal anvendes til boligformål til helårsbeboelse med åben-lav og/eller tæt-lav bebyggelse, grønne friarealer, regnvandsbassiner, samt veje og stier.
- 3.2 Delområde 1 skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse jf. kortbilag 1A.
- 3.3 Delområde 2 skal anvendes til åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse jf. kortbilag 1A.
- 3.4 Delområde 3 skal anvendes til grønt fællesareal jf. kortbilag 1A.
- 3.5 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformestation, regnvandsbassin og tekniske anlæg til områdets forsyning.

### §4 - Udstykning

---



4.1 Der kan udstykkes grunde til åben-lav boliger indenfor delområde 1 og tæt-lav og/eller åben-lav boliger indenfor delområde 2 jf. kortbilag 1A.

4.2 Udstykning må kun ske efter en samlet plan.

4.3 Grunde til tæt-lav boliger må kun udstykkes med en størrelse på mindst 350 m<sup>2</sup>, og grunde til åben-lav boliger må udstykkes med en minimum grundstørrelse på 950 m<sup>2</sup>. Andel af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen.

## **Redegørelse**

---

En samlet plan for lokalplanområdet skal sikre at boligstrukturen får sin egen karakter, en høj kvalitet og at boligerne tilpasses landskabet.

## **§5 - Vej og sti**

---

5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Ring Søpark jf. kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.2 Vejarealer skal medvirke til at håndtere store regnhændelser, så vandet løber kontrolleret i området.

5.3 Boligveje skal udlægges i en bredde på 10,5 meter med en kørebanebredde på 5,5 meter.

5.4 Vejene skal i deres udformning og indretning tilgodese hensyn til lette trafikanter og den ønskede/skiltede hastighed, hvilket bl.a. kan medføre at der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger.

5.5 Boligveje skal udføres med fast belægning og med bortledning af overfladevand fra vejanlæg samt tilstødende ejendommers overfladevand og tagvand via åbne vandelementer/bortledningsgrøfter med tilslutning til bassinanlæg.

5.6 Overkørsler skal, hvis dagrenovationen ønskes afhentet på standpladsen på ejendommen, udformes så den overholder de stillede krav jf. kommunens regulativ for husholdningsaffald.

5.7 I alle blinde vejender skal der etableres vendemulighed for en 12 meter lastbil.

5.8 Der skal sikres vejadgang til bassinanlæg.

5.9 Ved vej- og stitilslutninger og i kurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer jf. gældende vejregler.

5.10 Der skal etableres vejbelysning på alle veje i lokalplanområdet. På rekreative stier må der ikke opsættes belysning.

5.11 Belysning på vejene skal etableres i overensstemmelse med Horsens Kommunes gældende designmanual for vejbelysning. Der skal indsendes og godkendes et gadelys projekt til/af vejmyndigheden.

5.12 Fortovene langs vejene skal anlægges i fast belægning, betonsten eller lignende.

5.13 Der skal anlægges et sammenhængende stisystem, som forbinder lokalplanens 3 delområder, og sikrer adgang til de rekreative arealer indenfor delområde 3.

5.14 Rekreative stier skal udlægges i en bredde på minimum 3 meter uden fastbelægning, enten som trådte stier eller stier med grus.

## **Redegørelse**

---

Der ønskes et boligområde med grøn karakter, og grønne rabatarealer skal være med til at fremme dette. Rabatter skal derfor ikke anvendes som parkeringspladser.

## **§6 - Parkeringsforhold**

---

6.1 Der skal udlægges parkering på den enkelte ejendom: 2 p-pladser pr. bolig i åben-lavt byggeri og 1,5 p-pladser pr. bolig ved tæt-lav byggeri.

## **Redegørelse**

---

Parkeringskrav i henhold til Horsens Kommunes parkeringsnorm.

Læs Horsens P-norm HER.

## §7 - Ledningsanlæg & belysning

---

- 7.1 Området skal tilkobles den kollektive varmforsyning.
- 7.2 Vandforsyning skal ske fra Brædstrup Vandværk.
- 7.3 Ved nedsivning af regnvand skal der ansøges om tilladelse ved Natur og Miljø, Horsens Kommune.
- 7.4 Belysning af veje, stier og parkeringspladser skal være med nedadrettet eller indirekte lyskilde, således at blænding undgås. Tilsvarende gælder for eventuel belysning på bygninger.
- 7.5 Belysningsarmaturer skal være i overensstemmelse med Horsens Kommunes belysningsmanual.
- 7.6 Belysningsprojektet skal overholde kravene i vejreglerne.
- 7.7 Belysningsprojektet skal godkendes af vejmyndigheden.

## Redegørelse

---

Bestemmelsen om nedadrettet belysning har til hensigt at undgå blænding og minimere 'lysforurening' generelt.

## §8 - Bebyggelsens omfang og placering

---

### Generelt

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Andele af veje og fælles opholdsarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.
- 8.2 Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må været hævet mere end 8,5 meter over naturligt terræn/niveauplan efter byggemodningen.
- 8.3 På skrånende terræn skal bygninger udformes og placeres, så grundens niveauspring optages i bebyggelsen. Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn efter byggemodningen, bortset fra lokal terrænregulering nødvendiggjort af niveauspring i bygninger.
- 8.4 Der må ikke ske terrænreguleringer nærmere skel end 1 m fra skel.
- 8.5 Der må ikke opstilles eller nedgraves olietanke eller lign. til fyringsolie o.lign.
- 8.6 Hovedstrømningslinjer for ekstremregn jf. kortbilag 3, må ikke afskæres af bebyggelse og tekniske anlæg. Tekniske anlæg som veje, kan dog indrettes til at lede ekstremregn.
- 8.7 Der må ikke opføres bebyggelse, faste genstande herunder belægning, hegn m.v. indenfor byggelinjen jf. kortbilag 3 inkl. højde- og passagetillæg – en undtagelse herfra er en støjvold. Såfremt støjvolden placeres indenfor vejbyggelinjen inkl. højde- og passagetillæg, vil der skulle lyses en fjernelsesdeklaration på denne.
- 8.8 Der kan etableres regnvandsbassin(er) indenfor lokalplanens 3 delområder jf. kortbilag 1A. Regnvandsbassin skal etableres med vådvolumen for at sikre rensning af regnvand inden det ledes ud til recipient.

### Støjforhold

- 8.9 Der kan ikke ske udstykninger indenfor arealer, som overstiger Miljøstyrelsens støjgrænser.
- 8.10 Hvis der opføres en støjvold, skal den etableres indenfor zonen til støjvold og beplantning jf. kortbilag 3. Støjvolden skal anlægges med en maksimalhældning 1:2 ud mod Silkeborgvej.
- 8.11 Støjvolden skal minimum være 5 meter høj, målt fra eksisterende terræn efter byggemodningen. Støjvolden skal inddækkes i et beplantningsbælte på begge sider med naturligt hjemmehørende i den Østjyske region og som understøtter biodiversitet.

### Delområde 1

- 8.12 Der kan kun opføres åben-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.
- 8.13 Ved åben-lav bebyggelse må ingen bygninger placeres nærmere vejskel end 2,5 meter.



8.14 I Delområde 1 kan der opføres transformerstation og tekniske anlæg til områdets forsyning.

Delområde 2

8.15 Der kan kun opføres åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

8.16 I Delområde 2 kan der opføres transformerstation og tekniske anlæg til områdets forsyning.

## Redegørelse

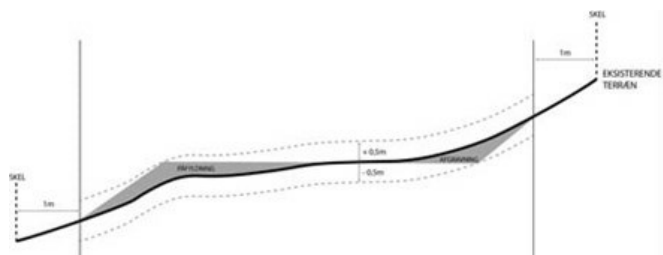
---

For at kunne skabe flere attraktive byggegrunde, kan der i forbindelse med byggemodningen af lokalplanområdet terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter. Terrænet må dog maksimalt føres op i en højde, så det følger eksisterende terrænstigning ved hhv. Silkeborgvej og Ring Søpark.

En terrænregulering vil eksempelvis bestå af jordopfyldning indenfor delområde 2 jf. kortbilag 1A, som dermed også vil skabe en bedre sammenhæng(forbindelse) mellem lokalplanområdet og den eksisterende vejadgang, Ring Søpark, da terrænet vil komme op på niveau med hhv. Ring Søpark og Silkeborgvej. Efter byggemodningen og når byggegrundene er blevet placeret, kan der efterfølgende kun terrænreguleres +/- 0,5 meter.

Det tilstræbes at bevare det naturlige terræn. I forbindelse med vejprojektet og regnvandshåndteringen, kan der dog være behov for terrænregulering, der overstiger +/- 0,5 meter, herunder også at tilrette de tilstødende grunde.

På parceller gælder det, at grundejer skal placere bebyggelse, belægninger og udføre terrænregulering (max +/- 0,5 meter) så diffus strømning på terræn og/eller i render optimeres i forhold til at aflede vandet med fald væk fra bygninger og i retning af boligveje.



Ny åben-lav bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel end 2,5 meter, da der ønskes at skabe en åbenhed i byrummet ved vejforløbet.

Forbud mod olietanke er for at beskytte grundvandet.

## Støjforhold

Hvis man ønsker at anlægge udstykninger indenfor de arealer, som overskrider Miljøstyrelsens gældende støjgrænser, er det nødvendigt at anlægge en støjvold, som reducerer støjen til under Miljøstyrelsens gældende støjgrænser. Hvordan man kan reducere støjen med en støjvold er beskrevet i miljørapporten.

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for trafikstøj kan være overskredet i området. Vejledning fra Miljøstyrelsen Nr. 4 2007 for Støj fra Veje af juli 2007 giver i samspil med Planloven mulighed for at planlægge for støjfølsom anvendelse, herunder boliger, på støjbelastede arealer, hvis der gennemføres støjisolerende tiltag på bygningerne samt støjafskærmning af de enddørs opholdsarealer.

I henhold til planlovens §15, stk. 2, nr. 21 er der i lokalplanen bestemmelser, der sikrer, at bygninger og bebyggelse indrettes, så de vejledende støjgrænser ikke overstiges for opholds- og soverum og enddørs opholdsarealer.

## §9 - Bebyggelsens udseende

---

### Generelt

9.1 Af hensyn til vandmiljøet må der ikke anvendes kobber, zink og andre metaller til bygningernes tage og gavltrekanter.

9.2 Tagbeklædning på bygninger (inkl. garager, carporte, udhuse og lignende) skal udføres som mørkegrå/sorte tage med en plan/glat overfladestruktur - eksempelvis tagpaptage eller natur/eternit-tagskifer tage. Tage med tagpap skal udføres med listedækning. Tage skal være matte (maks. refleksgrad på 10), tagvinduer og drivhuse er undtaget. Alternativt kan tage udformes helt eller delvist af solfangerelementer, hvis disse samtidig udgør selve taget (hvor tag og solfanger er én og samme klimaskærm).

9.3 Tage skal udføres som sadeltage (25-45°) eller med énsidig taghældning (10-30°). Gavlhuse skal udføres med sadeltage.

9.4 Facader skal udføres i tegl, natursten og/eller træ. Tegl kan være som blank mur eller vandskuret eller pudset. Ved pudsede overflader kan underlaget være andet end tegl og natursten. Facader på sekundære bygninger under 50 m<sup>2</sup>, som skure, garager og lignende, må fremstå i andre materialer, men skal arkitektonisk tilpasses de primære bygninger. Fritliggende drivhuse skal fremtræde som glashuse med spinkel, bærende konstruktion i metal og/eller træ.

9.5 Der kan på bebyggelsens facader udelukkende anvendes afdæmpede farver - jordfarver og gråskala, til facader samt andre afdæmpede farver (eks. mørkeblå og mørkegrøn, men dog også hvid) til vinduer, døre m.v. Facader må begrønnes med slyngplanter.

9.6 Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Paraboler må højst have en diameter på 1 meter.

9.7 Eventuelle solceller skal placeres og udformes som en del af byggeriets arkitektur. Solceller på tage og facader skal være antirefleksbehandlede, og rammer og solceller skal have samme mørke eller sorte farve. På tage skal de opsættes i hele firkanter/i en hel firkant med samme hældning som taget, på facader i hele firkanter/i en hel firkant.

## Delområde 2

9.8 Ny tæt-lav boligbebyggelse skal udføres med samme hustype eller med arkitektonisk beslægtede hustyper og med samme tagform.

9.9 Ny tæt-lav boligbebyggelse skal udformes i et nutidigt formsprog med et højt arkitektonisk niveau.

9.10 Ny tæt-lav boligbebyggelse skal opføres i grupperinger á 2 eller 3 boenheder. Bebyggelsen må højst bestå af 3 sammenbyggede boenheder.

9.11 Opføres mere end 3 boenheder ifm. tæt-lav boligbebyggelse i forlængelse af hinanden, skal bebyggelsen opdeles. Det skal udføres enten som: fysisk opdeling af boenheder (se fig. 1). og/eller ved vandret og/eller lodret forskydning af boenheder på minimum 0,5 meter (se fig. 2). Eller som gavlhuse (se fig. 3).

## Redegørelse

Der må ikke etableres tage af, zink, kobber og andre metaller, da det ikke ønskes at tungmetaller herfra ledes til spildevandssystemet eller ud i vandmiljøet og grundvandet. Som udgangspunkt foreskriver Horsens Kommune at tagvand fra tagpaptage og p-arealer i områder med nedsivning af regnvand skal ledes til regnbede eller vegetationsdækket jordoverflade i stedet for en faskine. Baggrunden er, at vandet kan indeholde forhøjede koncentrationer af miljøfremmede stoffer såsom PAH'ere, tungmetaller og blødgørere, som alle er uønskede i drikkevandet. Ved udledning til regnbede sikres i højere grad, at de miljøfremmede stoffer holdes terrænnært og bindes til jorden, i stedet for at blive udvasket i større dybde som en faskine vil medføre, og dermed øge risikoen for, at stoffer når ned i det underliggende grundvandsmagasin.

Da der ønskes et harmonisk udtryk for boligområdet, skal bebyggelsen udføres med samme hustype eller med arkitektonisk beslægtede hustyper og med samme tagform. Variation i bebyggelsen kan skabes ved mindre grupperinger af bebyggelsen, forskydning og/eller opbrud af bygningsstrukturen.

Fig. 1 - Fysisk opdeling af boenheder:

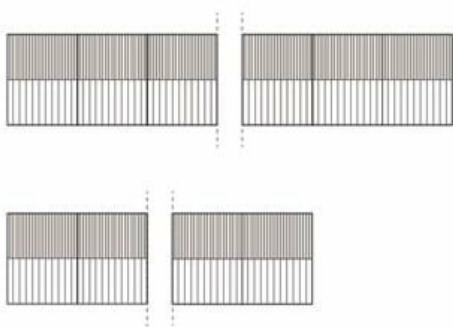


Fig. 2 - Forskydning af boenheder:



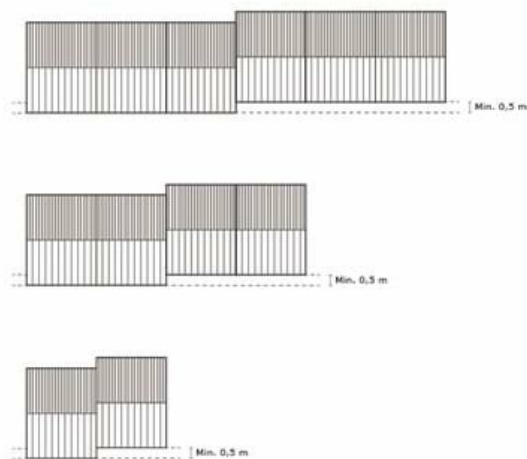


Fig. 3 - Gavlhus struktur:



## §10 - Ubebyggede arealer

10.1 Alle hegn i skel skal etableres som levende hegn i form af hække/buske. Hegn mod vej, sti og fællesarealer skal placeres mindst 0,5 m. fra skel på egen grund.

10.2 På fælles friarealer skal biodiversiteten fremmes og begrønning bør få et vildt præg.

10.3 Etableres der en støjvold, skal den placeres indenfor den 32 meters bredde zone til støjvold og beplantning jf. kortbilag 3.

10.4 Støjvolden skal være helt inddækket i et beplantningsbælte med plantearter, der er naturligt hjemmehørende i den Østjyske region og som understøtter biodiversitet. Da støjvolden placeres indenfor vejbyggelinjen jf. kortbilag 3 inkl. højde- og passagetillæg, vil der skulle lyses en fjernelsesdeklaration på denne.

10.5 Området separatkloakeres, således at sanitært spildevand ledes til rensningsanlæg. Regnvand ledes til regnvandsbassin, hvor det renses og forsinkes til naturlig afstrømning.

10.6 Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

10.7 Veje og parkeringspladser skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, så al vejvandet samles op.

10.8 Nuværende indstrømning- og udstrømning af ekstremregn skal opretholdes.

10.9 Lokalplanområdet skal indrettes til at kunne håndtere regnvand på terræn, herunder vand fra ekstreme regnhændelser på terræn og være robust overfor oversvømmelse. Indenfor lokalplanområdet skal der etableres regnvandsbassiner til håndtering af regnvand. Det skal ligeledes sikres, at Horsens Vand A/S har mulighed for at tilgå regnvandsbassinet for tømning eller oprensning.

10.10 Regnvandsbassiner skal udformes med en landskabelig bearbejdning så de fremstår som naturlige søer integreret i området.

Regnvandsbassinet skal plejes på en måde som prioriterer biodiversitet og rekreativ anvendelse.

10.11 Regnvandsbassiner skal etableres med en tæt membran. Ved tæt membran forstås en membran udført af plast eller ler.

10.12 På baggrund af konkrete grundvandspejlinger skal bygherre belyse forhold vedr. højtstående grundvand. Risiko for oversvømmelse og opfugtning af bygninger, tekniske anlæg og ubebyggede arealer skal afklares.

10.13 Bygherre skal udarbejde en vandhåndteringsplan som redegøre for grundvandsforhold samt håndtering af hverdagsregn og ekstrem regn. Vandhåndteringsplanen skal vise hvordan regnvand håndteres uden at gøre skade på bygninger og infrastrukturanlæg og uden at forøge oversvømmelsesrisikoen i op- og nedstrøms liggende områder.

10.14 Der er planlagt et regnvandsbassin indenfor lokalplan området. Jf. Kommuneplanens retningslinjer om naturbeskyttelsesinteresser, skal der holdes 25 meters afstand mellem beskyttet natur og tekniske anlæg. Se de tre § 3 naturbeskyttede områder med deres 25 bufferzone på kortbilag 3.

10.15 Den maksimale befæstelsesgrad for delområde 1 er 0,35. Den maksimale befæstelsesgrad for delområde 2 er 0,35 for åben-lav og 0,55 for tæt-lav. Befæstes der mere end dette, skal regnvandet forsinkes tilsvarende eller nedsives på matriklen.

10.16 Der kan i forbindelse med byggemodningen af lokalplanområdet terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter, efter en samlet plan.

10.17 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter på den enkelte grund efter byggemodningen og ikke nærmere skel end 1 m. Undtaget er overkørsler, vejanlæg og regnvandsopsamlingslementer.

10.18 Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:2 m.

## **Redegørelse**

---

For at fremme biodiversiteten bør begrønning have et vildt præg, der samtidig forbinder og tilpasser lokalplanrådets eksisterende § 3 naturbeskyttede områder indenfor delområde 3 jf. kortbilag 3. I en biodiversitetsmæssig kontekst, vil et areal med vildt præg, indeholde vegetation der består af planter, der er naturligt hjemmehørende i Østjylland. Det grønne areal bør ikke slås så ofte, men på det rigtige tidspunkt, f.eks. slut maj og om efteråret efter d. 15. september, hvorved biodiversiteten fremmes. Det vil helt overordnet sige, at der i et eller andet omfang gives plads til/skabes levesteder til vilde arter af planter, svampe og dyr.

### Støjafskærmning

For at tilpasse støjvolden til de kommende nærtliggende byggegrunde, og som et led i Horsens Kommunes Biodiversitetsstrategi 2020, skal støjvolden derfor inddækkes i et beplantningsbælte med beplantning af hjemmehørende Østjyske arter. Støjvolden skal senest 3 år efter etablering være inddækket i fuld højde i et beplantningsbælte.

Ved at plante hjemmehørende buske og træer arter, bliver læhegnet en vigtig brik i at sikre lokalområdets kvalitet som levested for de dyr, der naturligt optræder i overgangen mellem land og by. Læhegnets forskellige arter af træer og buske, der alle er naturligt hjemmehørende i den Østjyske region, sikrer et levested for områdets dyreliv og er samtidig en vigtig fødekilde for de dyrearter, der lever af blomster, frugter og vedmateriale. Eksempler på beplantning af hjemmehørende Østjyske arter kan findes i DCE's plantekatalog.

### Terræn

For at kunne skabe flere attraktive byggegrunde, kan der i forbindelse med byggemodningen af lokalplanområdet terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter. Terrænet må dog maksimalt føres op i en højde, så det følger eksisterende terrænstigning ved hhv. Silkeborgvej og Ring Søpark.

En terrænregulering vil eksempelvis bestå af jordopfyldning indenfor delområde 2 jf. kortbilag 1A, som dermed også vil skabe en bedre sammenhæng(forbindelse) mellem lokalplanområdet og den eksisterende vejadgang, Ring Søpark, da terrænet vil komme op på niveau med hhv. Ring Søpark og Silkeborgvej. Efter byggemodningen og når byggegrundene er blevet placeret, kan der efterfølgende kun terrænreguleres +/- 0,5 meter.

### Vandhåndtering

Der skal i forbindelse med udstykningen af området udarbejdes en vandhåndteringsplan, som skal redegøre for håndtering af hverdagsregn i området samt håndtering af ekstrem regn internt i området og for de tilstødende arealer.

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

---

11.1 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kloakanlæg.



11.2 Tætte belægninger samt opsamling af forurenede regnvand etableres, før boligområdet tages i brug.

11.3 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug, før der er sikret afledning af regnvand.

11.4 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug, før der er sikret kontrolleret afledning af regnvand ved skybrudshændelser.

11.5 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug, før den nødvendige støjvold jf. § 8.9 er overholdt.

11.6 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug, før der er anlagt et sammenhængende stisystem jf. § 5.13.

## §12 - Grundejerforening

---

Ingen bestemmelser.

## §13 - Servitutter

---

13.1 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven (planlovens § 18).

## §14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

---

Ingen bestemmelser.

## §15 - Lokalplanens retsvirkninger

---

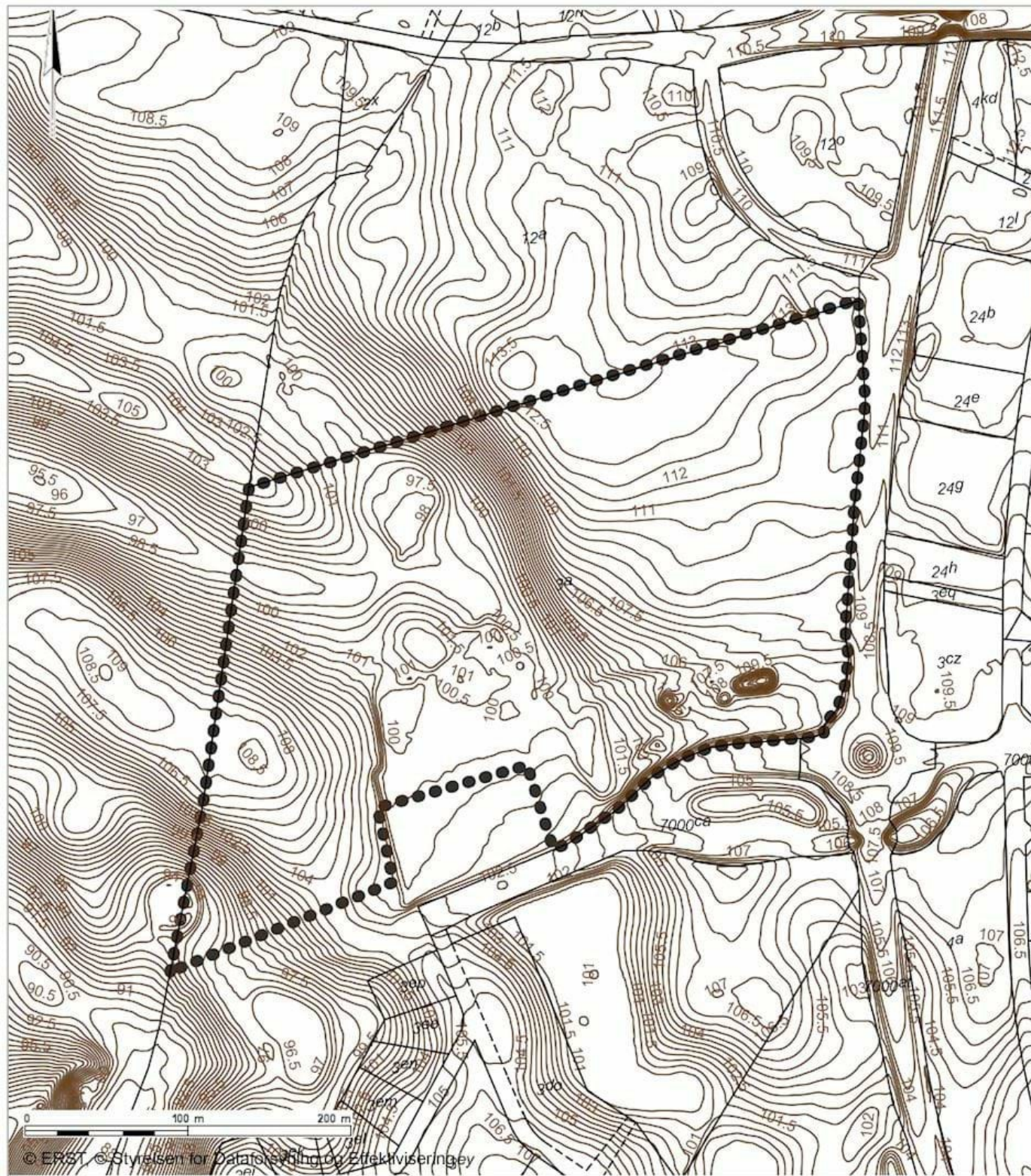
15.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til Plandata.

15.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

# LOKALPLANAFGRENSNING

## Kortbilag 1

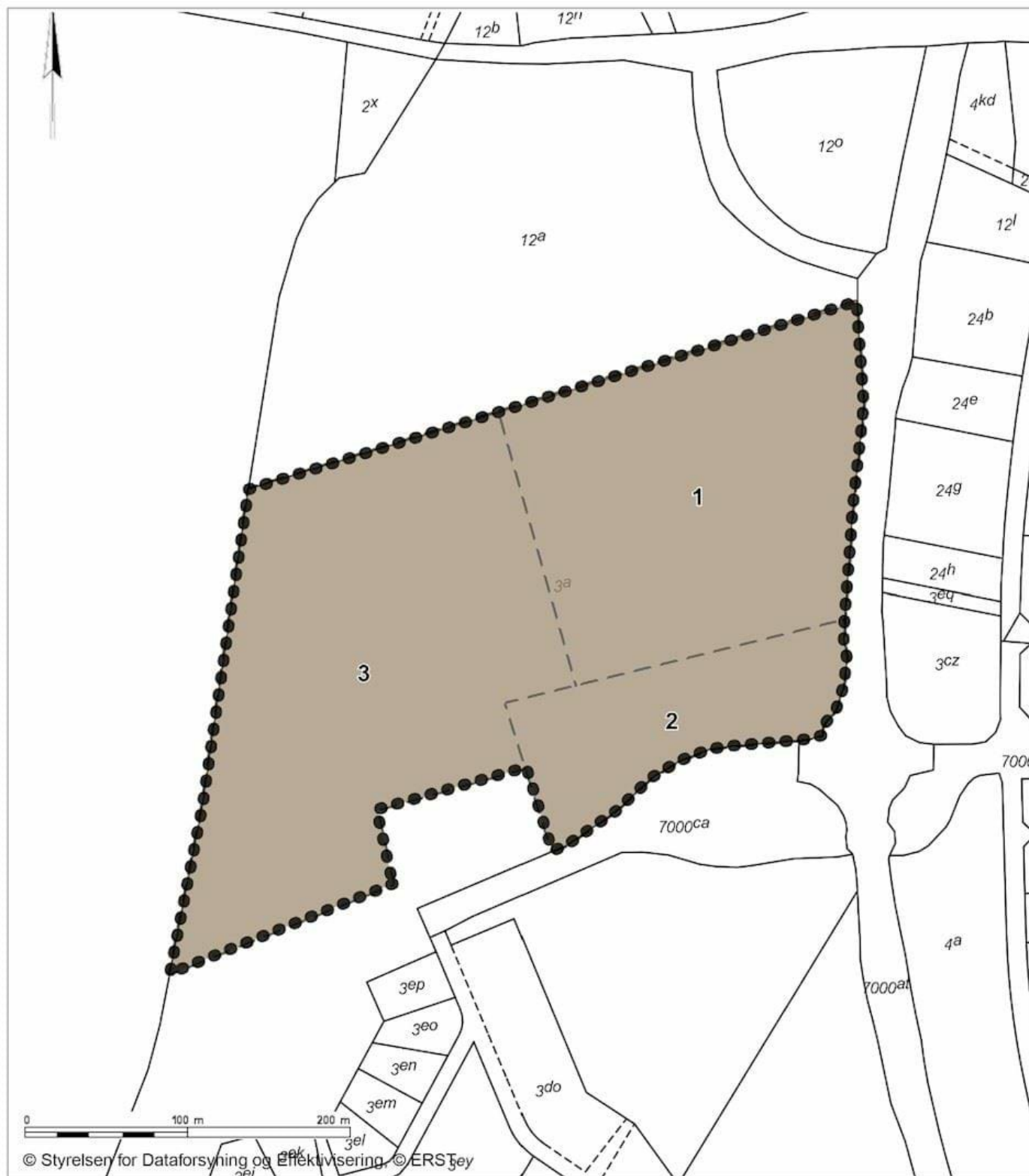


Kortbilag 1 - Lokalplanafgrensning



# LOKALPLANDELOMRÅDER

## Kortbilag 1A



Kortbilag 1A - Lokalplandelområder



## EKSISTERENDE FORHOLD

### Kortbilag 2

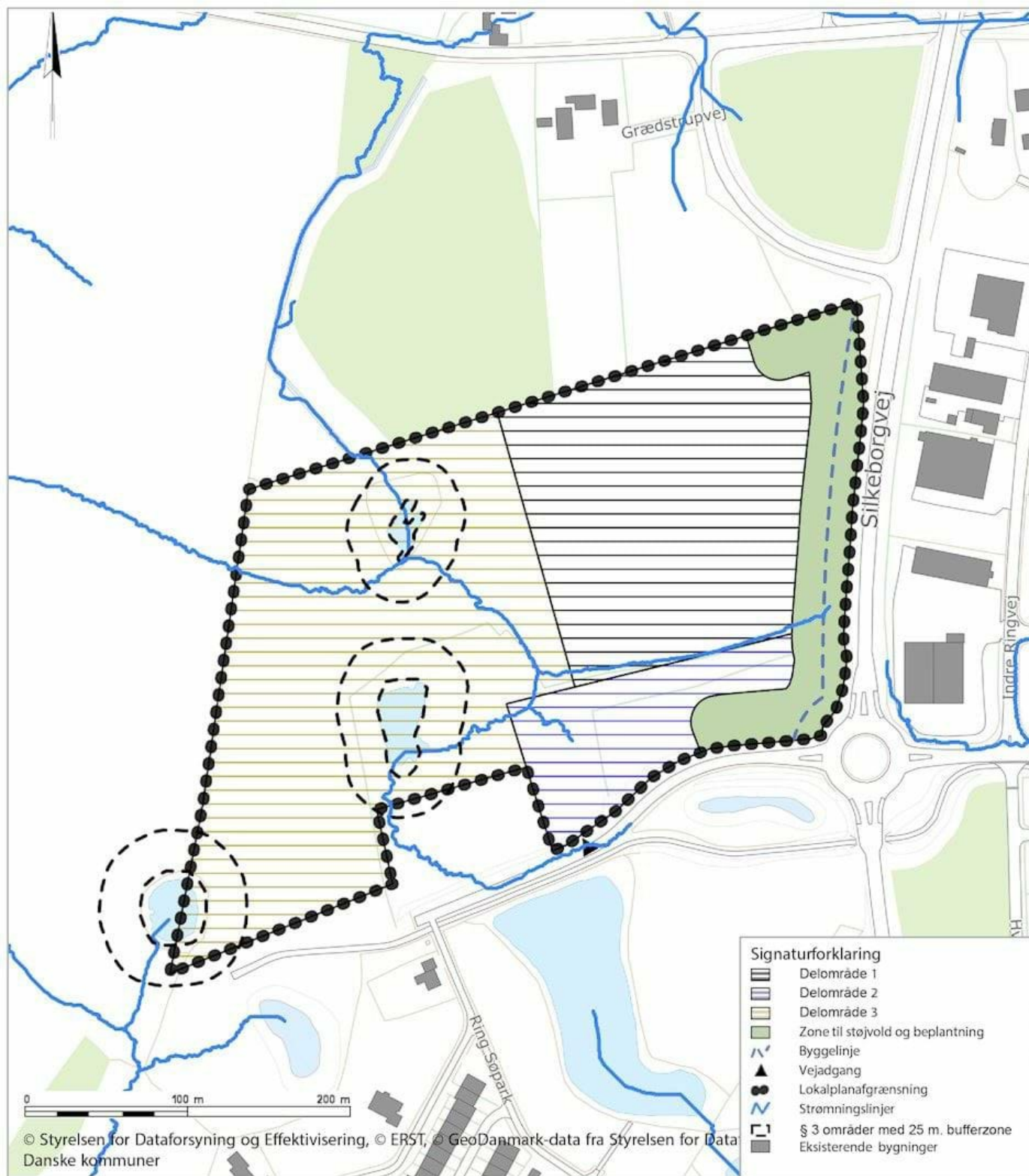


Kortbilag 2 - Eksisterende forhold



## FREMTIDIGE FORHOLD

### Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold

## MILJØRAPPORT

Læs miljørapporten [HER](#).

Læs den sammenfattende redegørelse [HER](#).

## KLAGEVEJLEDNING

### Klagevejledning ved endelig vedtagelse af lokalplan med miljøvurdering

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

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

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

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

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

Du kan klage via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside <https://naevneneshus.dk/>. Klageportalen finder ud også på <https://www.borger.dk> og på <https://virk.dk>.

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

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

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune, Plan og By, Rådhusvej 4, 8700 Horsens, [planogby@horsens.dk](mailto:planogby@horsens.dk), der herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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

## VEDTAGELSE

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 01.02.2022.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 04.02.2022.

Horsens Plan- og Vejudvalg har på mødet den 1. februar 2022 bemyndiget administrationen til at vedtage Lokalplan 376, Boliger, Ring Søpark, Brædstrup, Horsens, såfremt der ikke er kommet hørings svar.

Der er ikke kommet hørings svar til lokalplanen, og den er derfor vedtaget af administrationen den 20. april 2022.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 20. april. 2022.