



Lokalplan 357

Erhverv, Silkeborgvej, Lund, Horsens

VEDTAGET

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanens formål

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 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.

Formålet med lokalplanen er at danne det rette plangrundlag for at mindre erhvervsvirksomheder kan etablere sig med en attraktiv beliggenhed ved en af de største indfaldsveje mod Horsens - Ny Silkeborgvej - tæt ved motorvejen E 45.

Lokalplanen skal sikre at erhvervsvirksomhederne får den eksponering som beliggenheden i sig selv fortjener, mens lokalplanen samtidig også skal sikre, at indfaldsvejen mod Horsens visuelt forbliver attraktiv. Dette sikres med forskellige bestemmelser i lokalplanen, som blandt andet regulerer arkitekturen og disponeringen af virksomhedernes udendørs arealer.

Der stilles blandt andet bestemmelser i lokalplanen om det fremtidige byggeris udseende og placering samt disponeringen af de ubebyggede arealer herunder beplantning, oplag, parkering skiltning med mere.

Kort over lokalplanområdet

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger Øst for Lund, som er en af Horsens Kommunes lokalcenterbyer. Udover at Lund igennem de seneste år har udvidet sig med mange nye boliger ligger et af kommunens større erhvervsområder placeret i den del af kommunen.

Lokalplanområdet har en størrelse på ca. 5 ha og er placeret mellem indfaldsvejen, Ny Silkeborgvej og Gammel Silkeborgvej. Terrænet stiger svagt fra vest mod øst - cirka 5 meter og falder derefter igen mod rundkørslen, som forbinder Ny og Gl. Silkeborgvej.

Mod Ny Silkeborgvej og ved rundkørslen forefindes der i dag en eksisterende beplantning som en del af vejanlægget. Lokalplanområdet er udpeget som støjbelastet areal i forhold til trafikstøj. Anvendelse af lokalplanområdet til erhverv er ikke i konflikt med udpegningen. Derimod ligger der nord / vest for lokalplanområdet en eksisterende børneinstitution, som betragtes som støjfølsom anvendelse. Virksomhederne skal dokumentere, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes mod institutionen.

LOKALPLANENS INDHOLD

Generelt

Lokalplanen skal først og fremmest gøre det muligt, at der kan bygges og drives mindre erhvervsvirksomheder indenfor området.

Lokalplanen har bestemmelser om hvordan det kommende byggeri skal se ud - hvor stort det må være, dets placering og i hvilke materialer det må opføres.

Der er i lokalplanen også bestemmelser om hvordan de ubebyggede arealer skal anvendes - blandt andet bestemmelser om beplantning, oplag, parkering og skiltning.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er ikke omfattet af gældende lokalplan. Syd for området, på den modsatte side af Ny Silkeborgvej gælder Lokalplan 6-2008, med tillæg 1, Erhvervsområde Horsens Vest. Denne lokalplan har optaget bestemmelser om blandt andet skiltning, som vil afspejles i denne nærværende lokalplan.

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. Der sker med Lokalplanen ikke ændringer, som ikke er i overensstemmelse med Horsens Kommuneplans Hovedstruktur og Retningslinjer.

Lokalplanområdet er udlagt til erhvervsområde i kommuneplanramme 31ER06. Indenfor området kan der etableres kontor- og serviceerhverv, herunder liberale erhverv og administration, håndværks- og værkstedsvirksomhed, lager med mere. Derudover kan der etableres butikker til særlig pladskrævende varegrupper.



OVERORDNET PLANLÆGNING

Lokalplanens formål strider ikke mod de nationale interesser i planlægningen.

ØVRIG PLANLÆGNING

Trafikplanlægning

Både på Ny- og Gl. Silkeborgvej er der pålagt vejbyggelinjer. Byggeri og disponering af de ubebyggede arealer skal respektere de tinglyste vejbyggelinjer.

Der etableres adgangsvej til erhvervsgrundende i området fra Gl. Silkeborgvej via anlæggelse af en sekundær trafikvej (fordelingsvej).

Vandområde- & Natura 2000 planer

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 2 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

<https://mst.dk/natur-vand/natur/natura-2000/natura-2000-omraaderne/udpegningsgrundlag/>

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og projektets beskedne omfang er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura

2000-området. Der er vedtaget en Natura 2000-plan for det internationale naturbeskyttelsesområde og projektet vurderes at være foreneligt med planens bevaringsmålsætninger.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

En række arter af planter og dyr, de såkaldte bilag IV-arter, er omfattet af en særlig streng beskyttelse i alle EU-medlemsstater herunder Danmark. Det gælder for dyrearterne, at der er et generelt forbud mod at beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder i deres naturlige udbredelsesområde, mens der for plantearterne er forbud mod at ødelægge dem. Forbuddet gælder uanset om disse dyr og planter findes indenfor eller udenfor beskyttede naturområder.

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

Lokalplanområdet har hidtil været dyrket mark. Lokalplanområdet vurderes derfor 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

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende Spildevandsplan 2012 - 2015. Der skal således ikke udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.

Området er omfattet af kloakopland A616 og A789. Begge kloakoplande er planlagt separatkloakerede. Der skal derfor reserveres plads indenfor lokalplanområdet til etablering af våde bassiner til rensning og forsinkelse af regnvand fra lokalplanområdet.

Regnvandsbassinerne skal have et vådt volumen på 250 m³/befæstet ha opland, samt et forsinkelsesvolumen der er dimensioneret efter naturlig afstrømning fra oplandet, i dette tilfælde 0,7 l/s/bef. ha

Efter vedtagelse af nærværende lokalplan samles de 2 kloakoplande i et, så der er overensstemmelse imellem kloakopland og lokalplanområde.

Udstykes lokalplanområdet gælder den maksimale befæstelsesgrad på matrikelniveau, skal regnvand håndteres på egen matrikel.

Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige at overskydende jord, skal søges nyttiggjort i projektet i det omfang det er muligt. Nyttiggørelse af jord kan kræve særskilt tilladelse.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening inden for lokalplanområdet.

Områdeklassificering

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

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Varmeforsyningen afgøres af varmeprojektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

Specielt ved erhvervsbyggeri tilføjes: Der kan gives tilladelse til udnyttelse af procesvarme som opvarmningsform i den enkelte virksomhed.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vand A/S.

Renovation

Ved erhverv:

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Renovationen skal overholde Horsens Kommunes til en hver tid gældende "Regulativ for erhvervsaffald".

Støj fra virksomheder

I forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder vil der blive stillet krav til, hvor meget virksomheden må bidrage med til støjniveauet i skel.

Nationale interesser

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et konsekvensområde for en produktionsvirksomhed. Det vurderes derfor, at lokalplanområdet ikke åbner mulighed for anvendelser, der vil skærpe vilkårene for eksisterende produktionsvirksomheder.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Trafikregulering

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

Husdyrbrug

Det nærmeste husdyrbrug med erhvervs-mæssigt dyrehold (kvæg, 149 DE) ligger ca. 1 km nord for LP-området. Der ligger desuden et større svinebrug (94 DE), Silkeborgvej 287 med en § 11 godkendelse ca. 2 km nord-vest for LP-området. Der er ikke lavet lugtberegninger, men det vurderes ikke, på grund af afstanden og husdyrbrugenes forholdsvis begrænsede dyrehold, at lugtudbredelsen vil række ind i området, jf. planlovens § 15b.

Museumsloven

Museet har foretaget arkivalsk kontrol af planområdet (del af matrikel 6 ad, Lund by, Tamdrup) og har følgende bemærkninger.

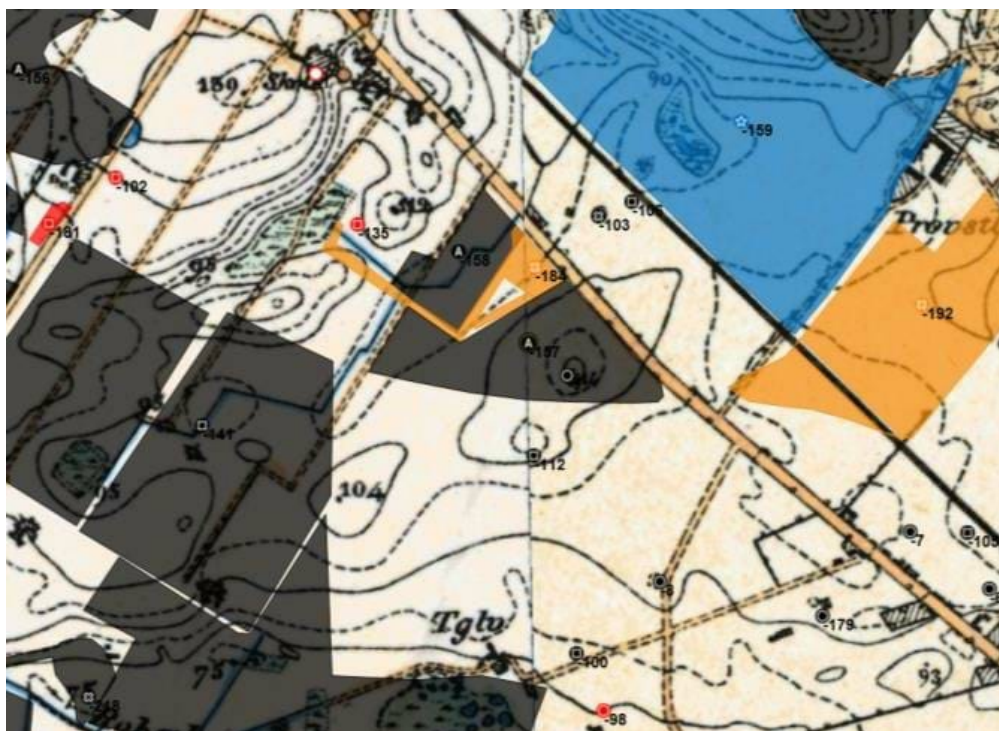
Lokalplanområdet er beliggende i et let kuperet landskab med det højeste punkt mod sydøst. Særligt vest for lokalplanområdet bliver området mere uroligt med dybe lavninger og slugter.

Der kendes på forhånd registrerede fortidsminder på arealet. På arealets højeste punkt mod sydøst blev der ved belejringerne i 1896 registreret en gravhøj (SB 9). Højen er én i en hel serie af høje, der særligt var sydøst for området, men også kendes mod nordvest for eksempel den fredede høj på Lunsd Skole (SB 1).

I nærområdet er der i forbindelse med bolig- og erhvervsudstyknings foretaget store forundersøgelser og udgravninger. Mod syd for eksempel omfattende spor fra stenalderen og mod nord for eksempel et forsvarsanlæg fra jernalderen, et såkaldt hulbælte (SB 159).



Arkæologiske registreringer i nærområdet. Lokalplanområdet er markeret med sort A midt i kortet. Ortofoto efter Fund og fortidsminder.



Arkæologiske registreringer i nærområdet. Lokalplanområdet er markeret med sort A midt i kortet. Højt målebordsblad efter Fund og fortidsminder.

Horsens Museums vurdering er, at der ved anlægsarbejde inden for lokalplanområdet er risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder og må derfor anbefale, at der forud for anlægsarbejder foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens § 25-27 for at afklare, om der ud over den registrerede gravhøj skulle finde sig yderligere skjulte fortidsminder på stedet.

Museumsloven er gældende for hele lokalplanområdet. Gøres der under jordarbejder fund af historisk karakter, skal den del af arbejdet, der berører fundet straks indstilles, og Horsens Museum underrettes, jf. museumslovens § 27, stk. 2 og 3.

Servitutter

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

MILJØSCREENING

Planforslaget/planforslagene 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 i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Forvaltningsmæssig afgørelse:

Horsens Kommune har vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet den ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen heraf er truffet med hjemmel i lovens § 10.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv.

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

- Afgrænsning mellem byen og det åbne land
- Udledning til vandmiljøet
- Eksisterende støjbelastet areal
- Trafikbelastning
- Lugt-, støj-, vibrations- eller støvgener fra eksisterende eller nye virksomheder + emissioner
- Nedbør, i forhold til klima samt oversvømmelsesvurdering.

2. Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

Afgrænsning mellem byen og det åbne land

Området er i dag kommuneplanlagt erhvervsområde i landzone. De omkringliggende områder er både erhvervsområder og centerområdet beliggende i byzone. Det vurderes derfor at lokalplanlægningen, som giver mulighed for erhvervsbyggeri ikke vil have indflydelse på afgrænsningen mellem byen og det åbne land og oplevelsen heraf. Byggeriet begrænser sig gennem bestemmelser i lokalplanen til en maksimum højde på 8,5 meter og et materialevalg, som ikke visuelt vil påvirke indblikket fra det åbne land i forhold til de eksisterende forhold.

Udledning til vandmiljøet

Området er planlagt til separatkloakering, der skal derfor reserveres plads indenfor lokalplanområdet til rensning og forsinkelse af regnvand.

Før udledning til recipient skal regnvand fra lokalplanområdet renses og forsinkes i et vådt regnvandsbassin. Regnvandsbassinet skal have et vådt volumen på 250 m³/befæstet ha opland, samt et forsinkelsesvolumen der sikrer forsinkelse af regnvandet til naturlig afstrømning fra oplandet, i dette tilfælde 0,70 l/s/ha.

Placering og udformning af bassin til rensning og forsinkelse af regnvand samt øvrige ledningsanlæg skal udarbejdes i samarbejde med Samn Forsyning. Bassinerne bør indpasses så naturligt som muligt i naturlige lavninger i landskabet for mest mulig rekreativ værd. Nord for området findes i dag et eksisterende regnvandsbassin hvortil overfaldevandet fra det aktuelle lokalplanområde vil blive ledt til.

Eksisterende støjbelastet areal

Hele lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017 udlagt til støjbelastet areal. Der planlægges ikke for støjfølsom anvendelse indenfor lokalplan området og der vurderes derfor ikke konflikt med udpegningen i kommuneplanen.

Trafikbelastning

Der er tale om et relativt lille erhvervsområde – sandsynligvis 3-4 erhvervsvirksomheder. Det vurderes ikke at planlægningen for erhverv i denne målestok vil afstedkomme nævneværdigt mere trafik. Dertil kommer at størstedelen af trafikken sandsynligvis vil ske fra motorvejen via rundkørslen.

Lugt-, støj-, vibrations- eller støvgener fra eksisterende eller nye virksomheder + emissioner

Lokalplanområdet grænser op til rekreativt område og der ligger en børnehave relativt tæt på også, samt et centerområde med blandet bolig / erhverv. Erhvervsvirksomhederne, der kan etablere sig inden for lokalplan området skal ligge i miljøklasse 2-4 der ikke forventes at give anledning til emissionsproblemer i forhold til gældende lovgivning. Lokalplanen sikrer at der mod vest nord sikres et beplantningsbælte samt reserverer et areal til eventuel støjafskæmning.

Nedbør, i forhold til klima samt oversvømmelsesrisiko

Begrænset risiko for oversvømmelse internt i området, der er i henhold til screeningskort ingen bluespots inden for området.

Området mellem lokalplanområdet og Lund Børnehøjs er et markant bluespot, en del af lokalplanområdet afvander hertil, så længe dette område ikke bebygges er dette bluespot ikke et problem.

LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

Arealerne hvoraf der nu på en del udarbejdes lokalplan ejes af Horsens Kommune. Der er på tidspunktet for udarbejdelse af lokalplanen underskrevet købsaftale med 1-2 virksomhedsejere, som ønsker at etablere sig i området. Byggemodningen inden for lokalplan området foretages af Horsens Kommune.

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

Formålet med lokalplanen er:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til mindre erhvervsvirksomheder som kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk.
- 1.2 at sikre at vejadgangen til området sker fra Silkeborgvej.
- 1.3 at sikre at erhvervsgrundene visuelt disponeres, bebygges og beplantes, så der tages hensyn til placeringen ved en af kommunens mest trafikerede indfaldsveje.
- 1.4 at varetages klimahensyn gennem bestemmelser om befæstelsesgrader

Redegørelse

1.3 Lokalplanen skal gennem bestemmelserne i § 8, § 9 og § 10 at erhvervsgrundene visuelt disponeres, bebygges og beplantes i en kvalitet, der tager hensyn til den eksponerede beliggenhed ved en af kommunens mest trafikerede indfaldsveje.

§2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1. Området består af del af matr.nr. 6 ad Tamdrup by, Lund og parceller, der senere udstykkes heraf. Området ligger i landzone. Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan overføres området til byzone.

Redegørelse

§3 - Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til:

- 3.1 mindre erhvervsvirksomheder i virksomhedsklasse 2-4.
- 3.2 butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Det maksimale bruttoetageareal for butikker med særligt pladskrævende varegrupper er 5.000 m². Det maksimale samlede antal bruttoetageareal til butikker inden for lokalplanområdet er 15.000 m².

Redegørelse

§4 - Udstykning

4.1 Området kan udstykkes efter principperne som vist på Kortbilag 3, fremtidige forhold.

Redegørelse

§5 - Vej og sti

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet sker som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold fra Silkeborgvej.

5.2 Vejen skal udlægges i en bredde på 12 meter. Der skal anlægges en kørebane i fast belægning med en bredde på mindst 7 meter samt rabatter på begge sider af kørebanen med bredder på mindst 2 meter.

5.3 Rabatterne som nævnt i § 5.2 anlægges i uklippet græs og der plantes træer efter bestemmelsen i § 10.2.

5.4 Vendepladser skal anlægges som hammerhoveder.

5.5 Vejarealer skal anlægges med elementer, der opsamler og forsinker regnvand og skal medvirke til at håndtere store regnhændelser, så vandet løber kontrolleret i området.

Redegørelse

Ad 5.4 Vendepladser skal anlægges efter vejlovens bestemmelser for lastbiler / renovationskøretøjer.

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Ved kontor, liberalt erhverv, fabrik, værksted og / eller udvalgvareforretning (særligt pladskrævende varegrupper) skal der anlægges mindst 1 P-plads pr. 50 m².

Redegørelse

Ad. 6.1 Bestemmelsen er udledt af Horsens Kommunes Parkeringsstrategi, Parkeringsnormen for personbiler.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1 Lokalplanområdet er forsynet med kollektiv varmforsyning.

7.2 Der gælder en maksimal befæstelsesgrad på 0,8 inden for lokalplanområdet.

Redegørelse

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Den maksimale bebyggelsesprocent er 50 for den enkelte ejendom indenfor lokalplanområdet.

8.2 Byggeriet må opføres i højst 2 etager og med maksimum højde på 8,5 meter.

8.3 Der må indenfor lokalplanområdet ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter.

8.4 Byggeri inden for lokalplan området skal holdes mindst 5 meter fra de beskrevne beplantninger beskrevet i § 10.1, § 10.2 og 10.3.

Redegørelse

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1 Tagkonstruktioner kan udføres som vandrette tagflader eller med hældning. Tag- og facadematerialer til tagkonstruktioner med hældning, må ikke være reflekterende eller blændende. Der kan anvendes sort tagpap eller anden banevare, fibercement, zink, eloxeret aluminium. Tagene kan også begrønnes.

9.2 Bebyggelsens facader skal fremstå i tegl, beton, stål, fibercement eller træ. Tegl kan fremstå i blankt murværk eller med bearbejdede overflader som for eksempel pudset eller vandskuret murværk. Såfremt der anvendes beton som element byggeri skal betonelementerne fremstå som indfarvede elementer med glatte overflader.

9.3 Farverne til bygningsfacader skal fremstå i afdæmpede farver i rødlige, brunlige, gullige, grålige nuancer eller i en variation heraf.

9.4 Vinduer, døre, porte skal være træ eller aluminium og må ikke fremstå i signalfarver.

9.5 Der må opsættes 1 facadeskilt på virksomhedens "hovedfacade". Højden på skiltet (bogstaverne) må ikke overstige 1 meter.

Redegørelse

Ad. 10.5 Facadeskilt på hovedfacade skal som udgangspunkt være en naturlig markering af et indgangsparti. Facadeskilt mod Ny Silkeborgvej kan dog godkendes selvom indgangsparti er placeret andetsteds.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1 På ejendomme der har skel mod Ny Silkeborgvej skal der friholdes en 8 meter bred "bræmme" forbeholdt beplantning, se placering på Kortbilag 3, Fremtidige forhold. Bræmmen skal anlægges i uklippet græs og skal beplantes med af træer og buske. Der skal plantes mindst 1 Gråpoppel med en indbyrdes afstand på 15 meter og en størrelse på plantningstidspunktet på 14-16. Centreret mellem hvert træ etableres et plantebed på 5 x 3 meter bestående af buske af almindelig hyld, dunet gedebled, fjeldribs, kvalkved, sargents æble og slåen.

10.2 På ejendomme, der har skel mod den interne fordelingsvej skal der plantes solitære pyramidepøpler med indbyrdes afstand på højst 8 meter. Træerne skal have en størrelse på mindst 14-16, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

10.3 På ejendomme, der har skel mod vest og nord-vest (den nord-vestlige lokalplanafgrænsning) skal der etableres et 5 meter bredt beplantningsbælte, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold. Beplantningsbæltet skal bestå af et 3 radet "landbrugshegn", som opnår en højde på mindst 10-12 meter. Arterne kan være tjørn, eg, slåen, mirabelle, fuglekirsebær, syren m.fl.

10.4 Der skal på de ejendomme, der har skel mod vest og nord-vest friholdes en bræmme i en meters bredde, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold øst for beplantningsbæltet, som er beskrevet i § 10.3. Bræmmen er forbeholdt en eventuel støjafskæmning og skal friholdes for byggeri, oplag, parkering med videre.

10.5 Befæstelsesgraden må for den enkelte ejendom ikke overstige 0,8. Befæstes der mere skal regnvand fra den overskridende del håndteres på egen grund f.eks. ved nedsivning eller forsinkes før det ledes til regnvandsbassin Horsens Vand A/S.

10.6 På hver ejendom inden for lokalplanområdet kan opføres 1 stk. pylon med en højde på maksimum 3,5 meter og en bredde på højst 1 meter. Der kan på hver ejendom ligeledes placeres højst 3 stk. flagstænger.

10.7 Der kan på de enkelte ejendomme etableres begrænset oplag af varer / produkter, som relaterer sig til den respektive virksomhed. Oplaget må have en højde på maksimum 4 meter.

Redegørelse

Ad 10.1 Gråpoppel (*populus canescens* 'de moffart', almindelig hyld (*sambucus nigra*), dunet gedebled (*lonicere xylosteum*), fjeldribs (*ribes alpinum*), kvalkved (*viburnum opulus*), sargents æble (*malus sargentii*) og slåen (*prunus spinosa*)

Ad 10.2 Pyramidepoppel (*populus nigra* 'italica')

Ad 10.1, 10.2 og 10.3 har ud over den visuelle effekt til formål at skjule / sløre oplaget som er muliggjort i § 10.6. Derved bliver erhversvirksomhedernes mulighed for at disponere deres udenomsarealer friere.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Bestemmelserne i §§'erne 5.2, 5.3, 5.4, 6.1, 10.1, 10.2, 10.3 skal være etableret før ibrugtagning af bebyggelse / området.

Redegørelse

§12 - Grundejerforening

12.1 Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§13 - Servitutter

13.1 Der er ingen tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål.

Redegørelse

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1 Ingen bestemmelser

Redegørelse

14.1 Der er ingen gældende byplanvedtægter / lokalplaner inden for lokalplanområdet.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

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

15.2 Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af planforslaget, kan fortsætte som hidtil.

15.3 Byrådet kan ifølge Planlovens § 19 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

15.4 Mere væsentlige afvigelser fra planen kan gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

15.5 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, fortrænges af planen.

15.6 Andre servitutter kan eksproprieres, når det er nødvendigt for planens virkeliggørelse.

15.7 I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

15.8 Såfremt byggeforholdene i øvrigt ikke er reguleret i nærværende lokalplan, gælder Planlovens og Byggelovens bestemmelser.

15.9 Horsens Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

Redegørelse

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

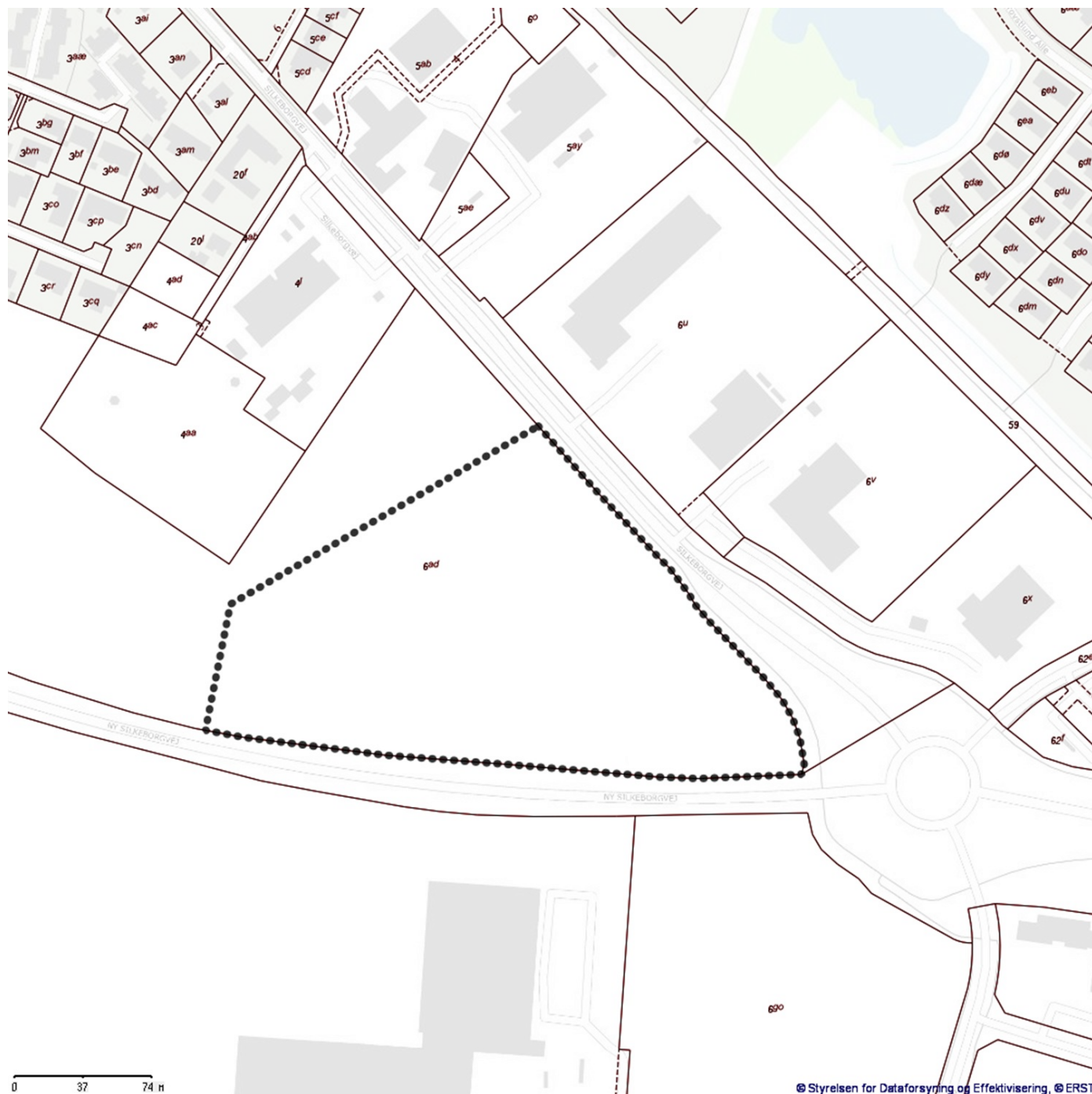
Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

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

BESTEMMELSER

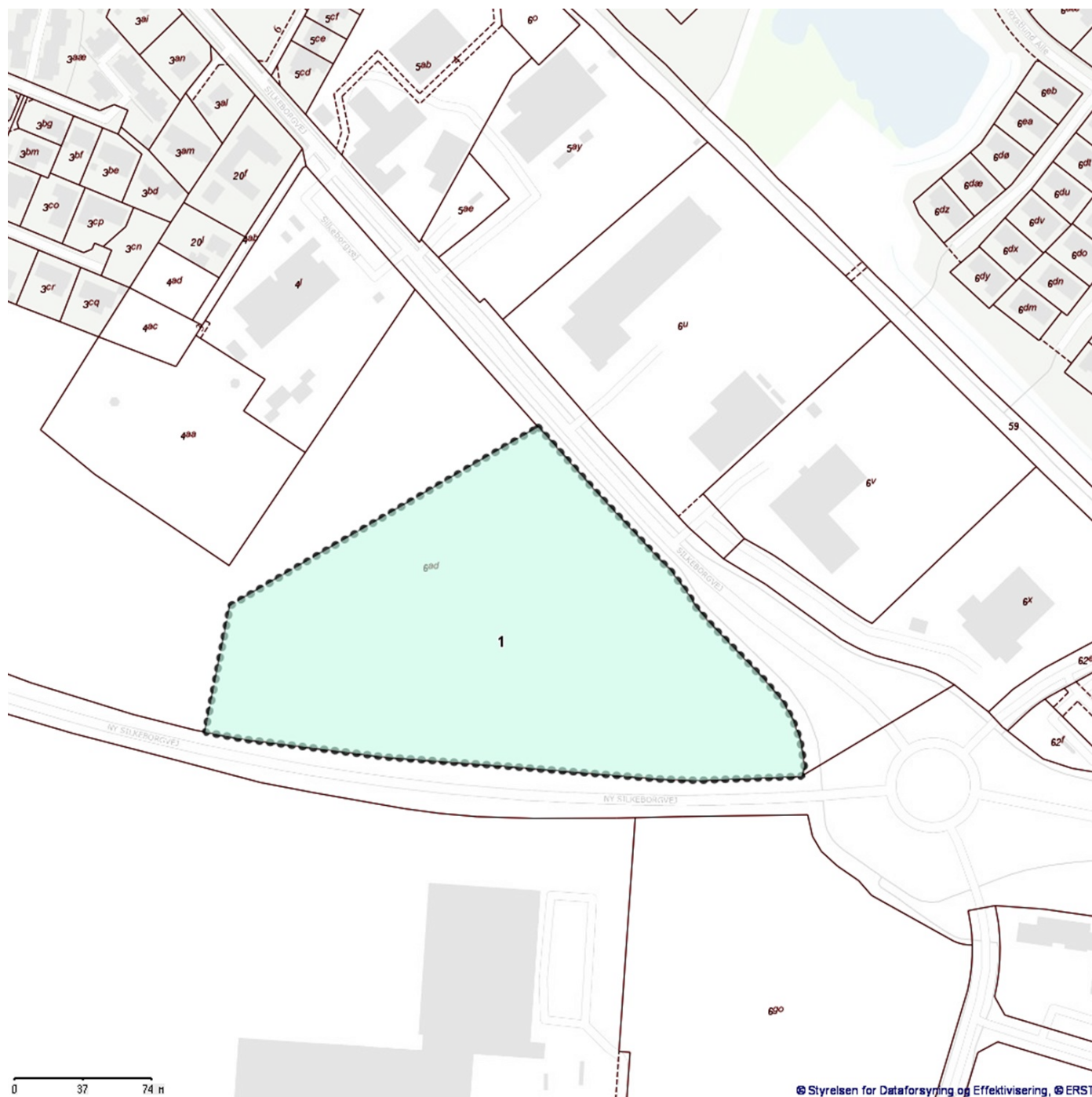
LOKALPLANAFGRÆNSNING

Kortbilag 1



LOKALPLANDELOMRÅDER

Kortbilag 1A



EKSISTERENDE FORHOLD

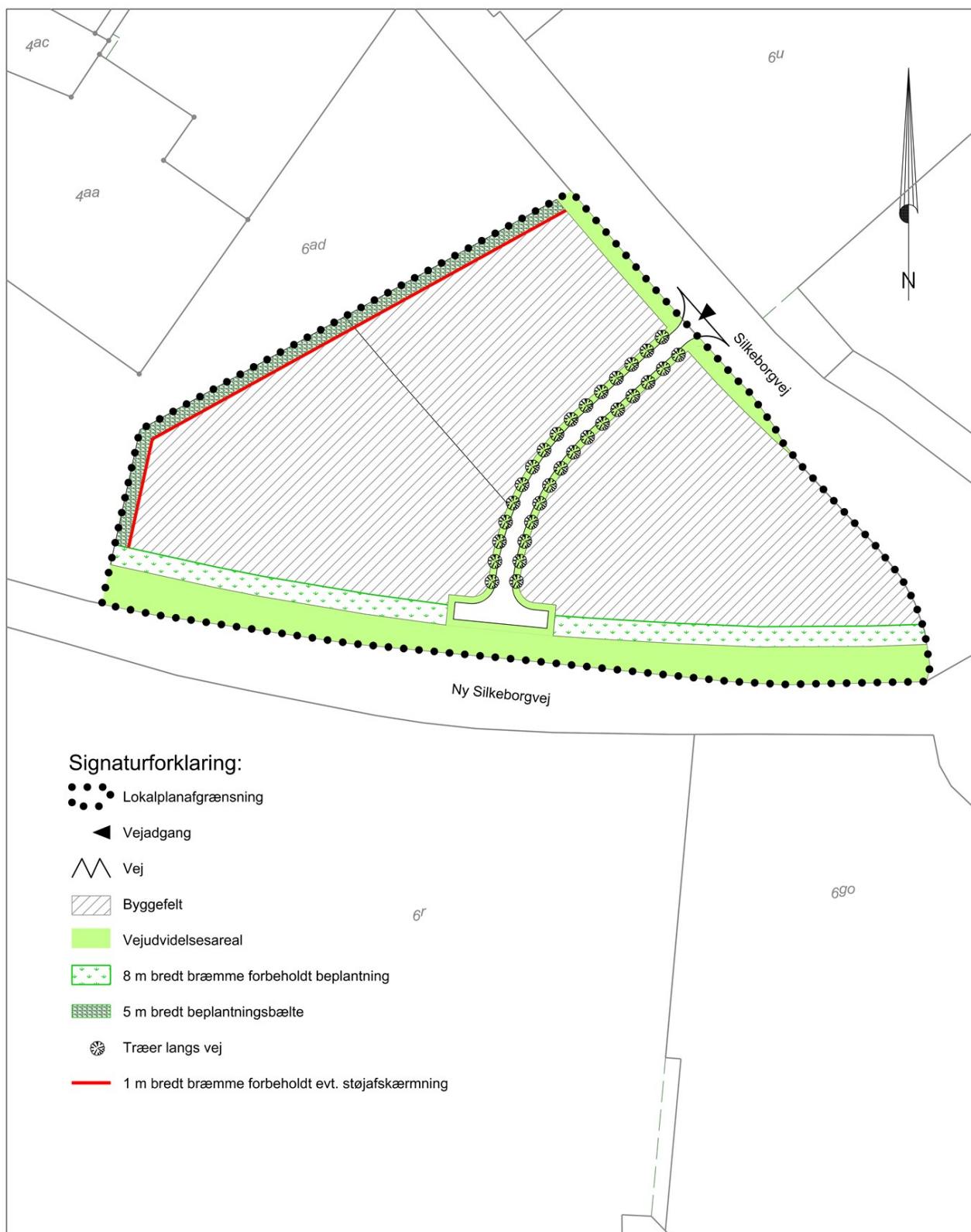
Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3





Kortbilag 3 - Fremtidige forhold



ILLUSTRATIONSPLAN

Kortbilag 4

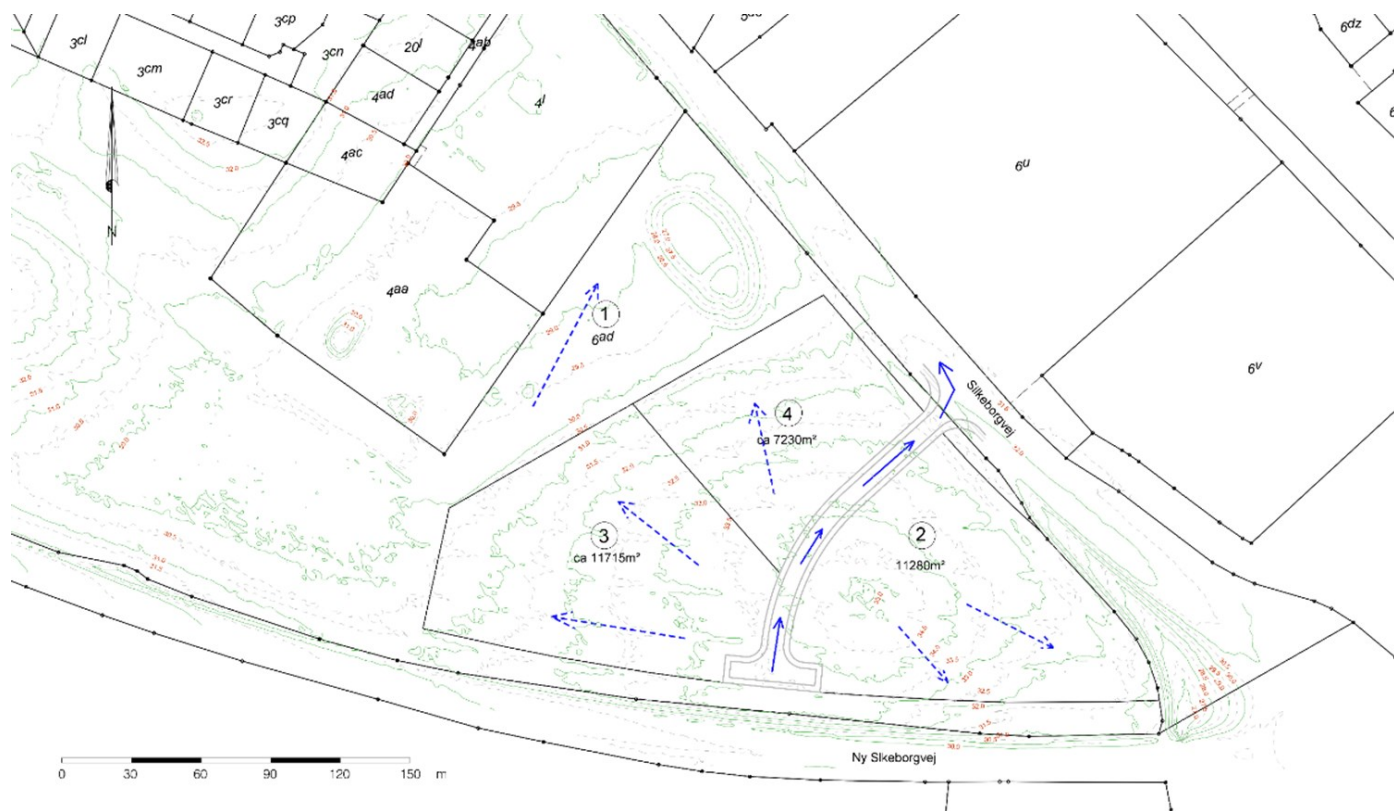




Kortbilag 4 - Illustrationsplan

VANDHÅNTERINGSPLAN

Kortbilag 7



HØRING

Lokalplanen har været i høring fra den 10. december 2020 til den 7. januar 2021.

KLAGEVEJLEDNING

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, er det kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Klageberettigede er alle, 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 indenfor arealanvendelsen.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. bekendtgørelse nr. 130/2017, § 3. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du klager via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside www.naevneneshus.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen først til den myndighed, der har truffet den afgørelse, der klages over. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden på Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for almindelige borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Planklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der forinden ikke er ansøgt om og bevilliget "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i den sag, du ønsker at klage over. Myndigheden videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som herefter 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 Plan- og Miljøudvalget som forslag den 01.12.2020

Forslaget er offentlig bekendtgjort 10.12.2020

Lokalplanen er endelig godkendt i Plan og Miljøudvalget den 09.03.2021

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 11.03.2021