

Erhvervsområde vest for Gedved

Lokalplan 12 - 2007, Gedved by



HØRSENS KOMMUNE

TEKNIK OG MILJØ

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen	4
Lokalplanens formål	4
Eksisterende forhold	4
Fremtidige forhold	5
Tekniske forhold	10

Lokalplanens forhold til andre planer og love

Region- og kommuneplan, lokalplaner og deklARATIONER	11
Miljøvurdering	11
Andre planer og love	12

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	13
§ 2 Område- og zonestatus	13
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 5 Bebyggelsens udformning	14
§ 6 Ubebyggede arealer og beplantning	15
§ 7 Trafikforhold	16
§ 8 Tekniske forhold	16
§ 9 Miljøforhold	16
§ 10 Fortidsminder	16
§ 11 Tilladelser og dispensationer	16
§ 12 Betingelser for ibrugtagning	17
§ 13 Deklaration	17
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	17
§ 14 Påtaleret	18
Vedtagelsespåtegning	18

Kortbilag

Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	19
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	20
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	21
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	22
Kortbilag 5 - Principper for beplantning, anlægslinier mv.	23
Kortbilag 6 - Plantediagrammer	24
Kortbilag 7 - Princip for udformning af veje	25
Kortbilag 8 - Princip for udformning af arealer langs motorvej og Vestervej	26

Redegørelse

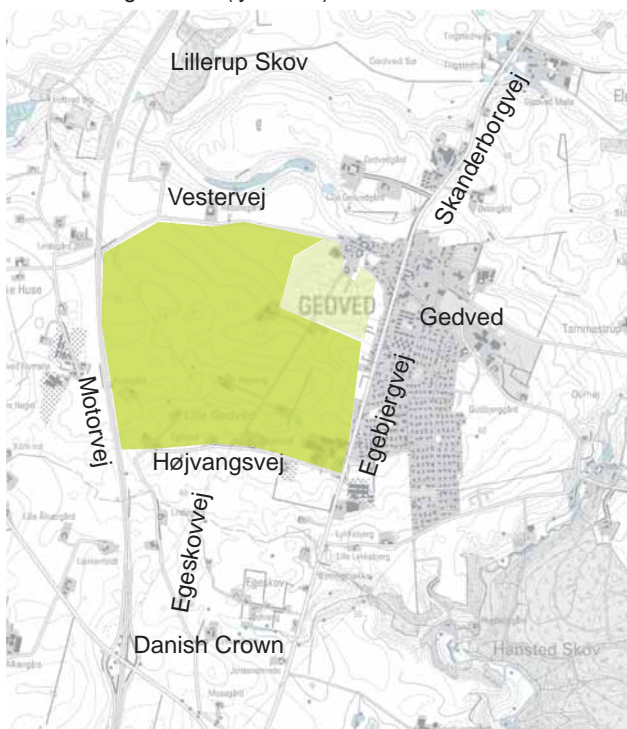
Baggrund for lokalplanen

Baggrunden for at inddrage området til erhvervsformål, er den store bytilvækst Horsens Kommune oplever i disse år, hvor især efterspørgslen på erhvervsjord er stor.

Denne lokalplan omfatter den sydligvestlige del af et større byudviklingsområde, der er afgrænset af motorvejen, Vestervej, den eksisterende bebyggelse i Gedved by samt Højvangsvej. Den omfatter desuden et eksisterende erhvervsområde, der er omfattet af lokalplan G-24, der ophæves ved vedtagelse af denne lokalplan, samt en mindre ejendom, der idag er beliggende i landzone.

Den nordøstlige del af byudviklingsområdet er i kommuneplantillægget udlagt til boligområde. Der er derfor i denne lokalplan medtaget et grønt bælte, der skal danne afskærmning mellem er-

Lokalplanområdets placering (mørk farve) samt det kommende boligområde (lys farve)



hvervsområdet og det kommende boligområde samt til den eksisterende del af Gedved by.

Lokalplanens formål

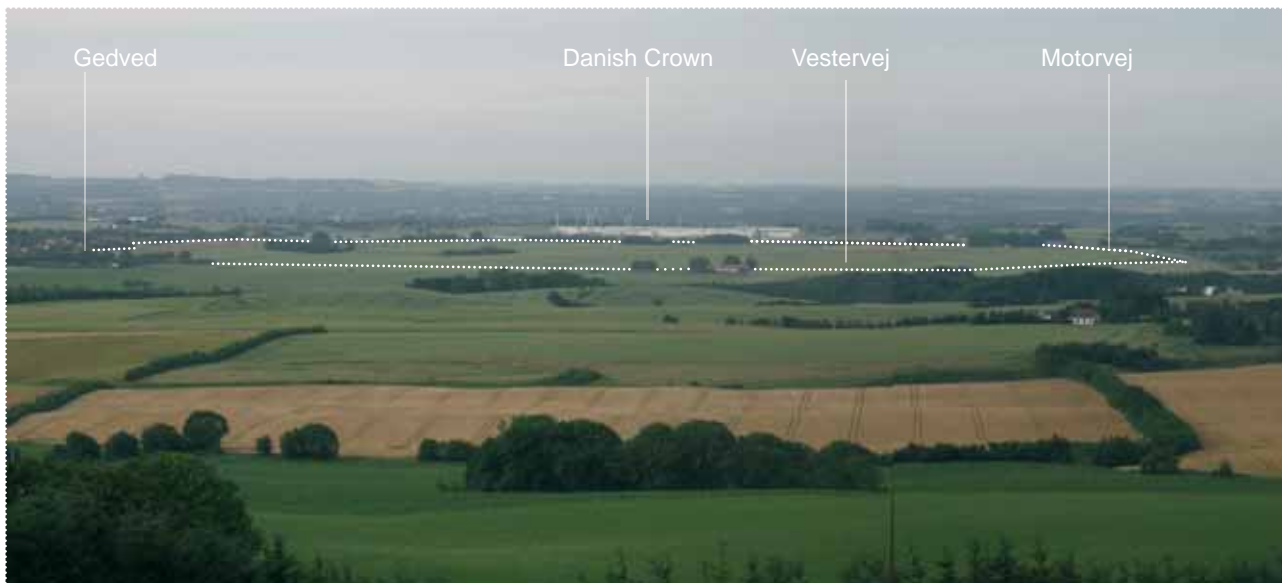
Lokalplanens formål er, at

- overføre dele af området til byzone
- sikre at arealer, der ligger indenfor Gedved Vandværks vandindvindingsopland ikke kan byggemodnes før der er sikkerhed for den fremtidige vandforsyning til Gedved Vandværk
- sikre, at erhvervsområdet indpasses harmonisk i landskabet og at bygninger, der ses fra motorvej, Vestervej og Skanderborgvej udformes spændende og seværdige
- sikre, at kulturhistoriske vidnesbyrd videreføres
- sikre, at de kommende og eksisterende boligområder i Gedved ikke påvirkes visuelt og støjmæssigt af erhvervsområdet
- sikre, at natur- og rekreative forhold forbedres

Eksisterende forhold

Området omfatter i alt ca 140 ha, der overvejende udnyttes til landbrug. Terrænet er et relativt afdæmpet bakkelandskab med et øst-vest gående vandskel lidt syd for områdets midte. Fra vandskellet falder terrænet mod syd til erhvervsområdet Horsens Nord og mod nordøst til et lavpunkt nordvest for Gedved.

Der er enkelte spredte landbrugsejendomme, hvoraf nogle har en karakterfuld beplantning, der bevares. Hovedparten af ejendommene vil blive revet ned. Der er desuden et eksisterende erhvervsområde.



Lokalplanområdet set fra tårnet på Ejer Baunehøj. Lokalplanområdet er vist med stiblet markering

Fremtidige forhold

Synlighed

Området er meget højtliggende og derfor synligt flere steder fra, blandt andet fra Ejer Baunehøj, som det fremgår af vedstående foto. Ejer Baunehøj ligger ca 3,5 km stik nord for området. Den nordlige del af området er synligt fra en strækning af motorvejen nord for Lillerup Skov i en afstand af ca 1,5 km og fra Skanderborgvej i en afstand af ca 2,5 km. Den vestlige del af området opleves, når man passerer det på motorvejen.

Området opleves desuden lokalt fra Vestervej, fra den eksisterende del af Gedved by, fra engene nordvest for Gedved og fra strækninger af de små veje vest for motorvejen.

Set fra omgivelserne, vil de virksomheder, der lokaliseres nærmest motorvejen og Vestervej opnå direkte synlighed. Resten af virksomhederne vil indgå i en helhed.

Beplantning og ubebyggede arealer

For at undgå, at området opleves som et "skår" i landskabet set fra fjernomgivelserne, tager planens udformning udgangspunkt i, at det grønne skal være det fremherskende træk for området. Der skal derfor plantes høje østvest-gående beplantningsbælter. Plantebælterne vil med tiden danne karakterfulde baggrunde for de enkelte virksomheder set på tæt hold, og set længere fra, vil de rage op over bygningerne og tegne området med en grøn profil.

Det skal sikres, at området ikke kommer til at tegne sig som et "lyshav" i landskabet. Belysningen skal derfor være rettet mod terræn eller bygninger, og må ikke lyse ud over skel.

Arealet langs motorvejen udlægges med græseng med spredte grupper af træer, der giver perspektiv til bygningerne uden at hindre synligheden.

Nord for erhvervsområdet langs Vestervej udlægges ligeledes en bred græseng, hvor i der plantes smalle hegn i vekslende afstand fra vejen. Hegnene vil danne en delvis transparent forgrund til bebyggelserne set fra Vestervej uden at hindre synligheden fra fjernomgivelserne.

For at sikre etablering og vedligeholdelse af beplantningsbælterne kan der ikke gives ibrugtagningstilladelse til den enkelte ejendom før der er givet sikkerhed for etablering og vedligeholdelse af beplantningerne.

Der etableres et bredt beplantningsbælte, der skærmer de eksisterende bebyggelser i Gedved og de kommende boligområder indenfor denne lokalplan mod erhvervsområdet. Bæltet vil desuden fungere som et bynært rekreativt bælte. Der anlægges en nord-syd gående sti, der kan være en mulig forbindelse til Hansted Skov i syd og engene i nord. Stien får forbindelse til en sti, der anlægges langs et beskyttet dige.

Den eksisterende beplantning, der skal bevares, er markeret med grønt.



På vedstående luftfoto er markeret eksisterende beplantning, der skal bevares. Hvis anden eksisterende beplantning kan indgå i planen, bør den også bevares.

Udsigtsmuligheder til det omgivende landskab fra Egeskovvej, der er ønsket i helhedsplanen, er sikret langs de friholdte arealer på begge sider af hegnsbeplantningen mellem de enkelte grunde.

Indenfor de enkelte grunde skal de ubefæstede og ubebyggede arealer indenfor anlægslinierne, se bilag 5, beplantes. Befæstede arealer skal begrænses mest muligt, så helhedsindtrykket af området bliver så grønt som muligt.

I forbindelse med terrænreguleringer skal tilpasningen til det eksisterende terræn udformes som præcist udformede, græsklædte skrånninger, som det blandt andet kan ses ved Danish Crowns anlæg.

Arealerne mellem anlægslinier og beplantningsbælter udlægges som græseng.

Arealet ud mod Skanderborgvej udlægges med græs og der plantes 3 rækker seljerøn.

Delområder

Området opdeles i følgende delområder:

Delområde 1:

Må anvendes til erhvervsformål, regionalt orienterede og transporttunge virksomheder med særlige arealbehov og krav om beliggenhed ved det overordnede vejnet. Der må ikke etableres boliger i området. Der kan lokaliseres en helikopterterminal i området, hvis de nødvendige tilladelser kan indhentes.



Princip for facader i delområde 1a, der illustrerer variation og opdeling af facaderne

På grund af den synlige placering stilles der særlige krav til parcellerne langs motorvej og Vestervej. Disse ejendomme betegnes delområde 1a. Indenfor delområde 1a kan opføres etableres virksomheder udelukkende til kontorformål.

Delområde 2:

Må anvendes til erhvervsformål, lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed. Der kan tillades boliger (bestyrer- og portnerboliger) i tilknytning til den enkelte virksomhed.

For ejendomme langs Skanderborgvej gælder samme bestemmelser for bygningernes udformning, som for delområde 1a.

Delområde 3:

Området omfatter overordnede beplantningsbælter. Indenfor området kan placeres en antennemast i princippet som angivet på bilag 3.

Bebyggelse

Delområde 1 og 2

For at bygningerne set på lang afstand bliver så lidt synlige som muligt, skal der vælges mørke farver i grålige og brunlige nuancer og ikke reflekterende materialer til tag- og facadebeklædning. Der kan dog etableres mindre glasoverdækninger, shedtage ol., ligesom mindre facadepartier, op til ca. 10% af facaden, kan vælges i andre farver.

Materialevalget skal være tegl, beton (ikke frilagte søsten el.), metal, natursten med partier i træ, glas og/eller stål.

Byggeriet skal opføres med flade tage.

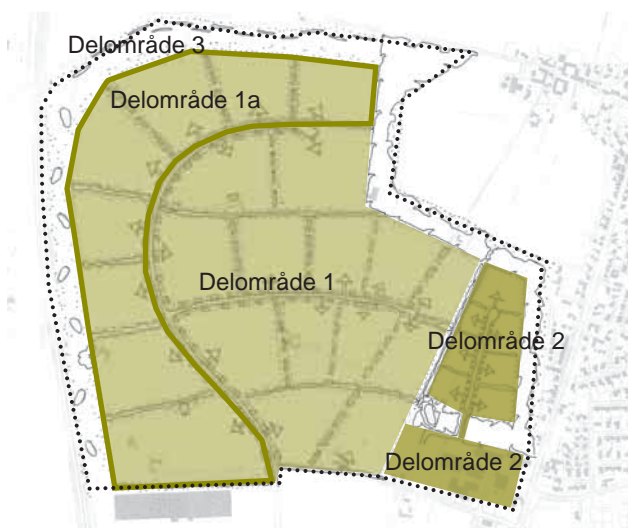
Oplag tillades kun, hvis det afskærmes. Der må ikke ske oplæg ud mod motorvej og Vestervej.

Delområde 1

Bygningshøjden må ikke overstige 18 meter. Skorstene kan opføres i større højde, som miljøforhold tilsiger det.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

Afgrænsning af delområder



Delområde 1a

På grund af delområdet synlighed skal bygningerne udformes med særlige arkitektoniske krav. De dele af bygningerne, der kan ses fra motorvej og Vestervej, må ikke fremtræde med lukkede, uinteressante facader. Facaderne skal være varierede med store vinduespartier, så de udstråler aktivitet, med bevoksede espalier'ere, eller andet, der gør dem seværdige, og til en spændende indgang til Horsens.

Principskitsen side 7 viser principper for ønskede facadeudtryk.

Delområde 2

Bygningshøjden må ikke overstige 12 meter. Skorstene kan opføres i større højde, som miljøforholdene tilsiger det.

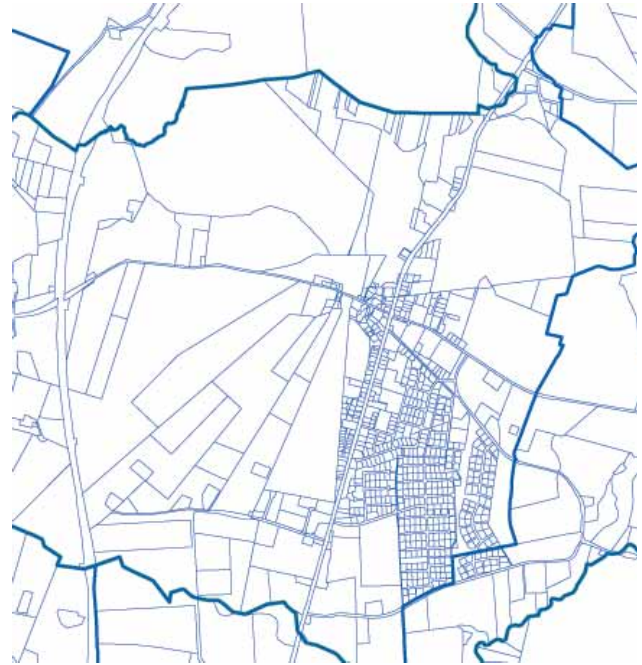
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

Rekreative- og kulturelle aktiviteter

I beplantingsbæltet, der afskærmer Gedved og det kommende boligområde fra erhvervsområdet vil der være mulighed for gang- og løbeture, leg og ophold. Det grønne bæltets værdi vil øges, hvis det forbindes med Hansted Skov-området og med et fremtidigt stinet/naturområde i engene nordvest for Gedved.

Kulturhistoriske spor

Lokalplanområdet er sammen med den oprindelige landsbybebyggelse præget af den godt 200 år gamle stjerneudskiftning. Udskiftningen fremtræder endnu i form af diger og hegn, og ses tydeligt på matrikelkortet.

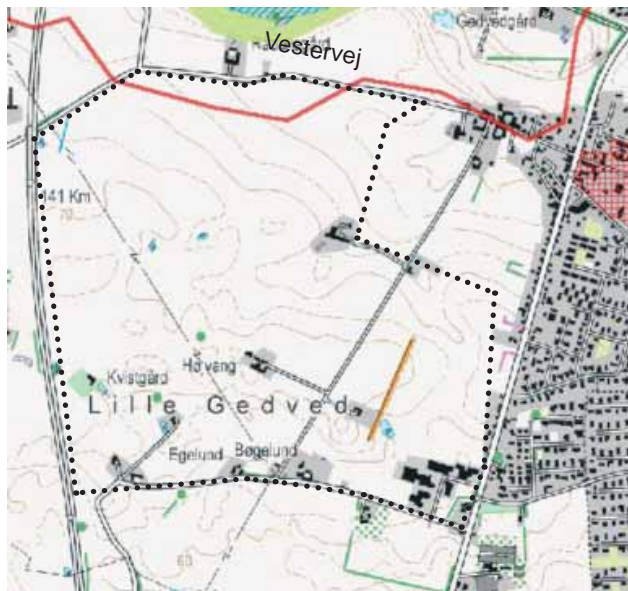


Matrikelkort anno 2007, der stadig bærer præg af den 200 år gamle stjerneudstykningsstruktur

Stjerneudskiftningens struktur indgår i planen ved bevaring af diget, der adskiller delområde 1 og 2, af den østlige afgrænsning af det grønne bælte i den nordlige del af delområde 3 samt af Bryggervejs forløb. Den fremgår desuden ved den eksisterende afgrænsning af Gedved by.

Stjerneudskiftningens struktur søges indarbejdet i det kommende boligområde i nordøst for lokalplanområdet. Boligområdets mere finmaskede struktur kan bedre tilpasses til dette end et erhvervsområdes behov for store, regulære grunde.

Stednavnet "Lille Gedved" videreføres ved, at det anvendes på den øst-vest gående stamvej. Se illustrationsplanen.



Inden for lokalplanområdet ses §3-områder (blå farve), beskyttet dige (lysebrun streg) samt værdifuldt landskab (rød streg), Danmarks miljøportal



Den farvede flade viser Gedved Vandværks indvindingsopland

Naturforhold

Der er enkelte mindre §3 områder som vist på ovenstående kortudsnit. Områderne indarbejdes i planen. Der er desuden et beskyttet dige, der ligeledes indarbejdes i planen.

Den nordligste del af lokalplanområdet ligger indenfor værdifuldt landskab. Denne del af lokalplanområdet indgår i et grønt bælte, der afgrænser erhvervsområdet mod Vestervej. Den valgte beplantning vil sikre, at det værdifulde landskab ikke påvirkes væsentligt.

Drikkevandsinteresser

Som det ses af kortet side 9, ligger en del af lokalplanområdet indenfor Gedved Vandværks nuværende indvindingsopland. En del af dette område er udlagt til beplantningsbælter og grønne arealer, resten til erhverv.

For at beskytte grundvandet må arealerne indenfor det viste område ikke udnyttes til erhverv, før

der er skabt sikkerhed for den fremtidige vandforsyning til Gedved Vandværk, dvs. ikke før en ny kildeplads er lokaliseret, og der foreligger en endelig aftale mellem Horsens Kommune og Gedved Vandværk om forudsætningerne for kildepladsens ibrugtagning. Beplantningsbælterne må dog gerne etableres forinden.

Bæredygtighed

Horsens har oplevet en stærk efterspørgsel på erhvervsjord. Således er der de seneste 10 år forbrugt ca 300 ha til erhverv. Indenfor lokalplanen er udlagt ca 85 ha til erhvervsformål. Området forventes udbygget i løbet af 3-4 år, forudsat at det hidtidige aktivitetsniveau fortsætter.

Planen udbygges fra syd til nord, så der hele tiden bliver et regulært areal til fortsat dyrkning.

Tekniske forhold

Trafik og parkering

Delområderne 1 trafikbetjenes fra Egeskovvej. Egeskovvej forlænges mod nord, som vist på bilag 4, illustrationsplanen. Den udformes som vist på bilag 5, ligesom den viste øst-vestgående stamvej.

Delområde 2 trafikbetjenes fra Højvangsvej ved forlængelse af Tangenten. Forlængelsen af Tangenten udformes i overensstemmelse med principperne i bilag 7.

Som udgangspunkt skal der etableres 1 p-plads pr 50 m² liberalt erhverv, fabrik og værksted, 1 pr 100 m² lagervirksomhed, samt 1½-2 pr. bolig, og i øvrigt efter nærmere vurdering. Der gælder samme regler for cykelparkering. Der må ikke etableres parkeringspladser ud mod motorvej og Vestervej.

Kloakering

Kloakering udføres som separat system og tilsluttes regn- og spildevandsanlæg efter anvisning fra Teknik og Miljø. Regnvandsbassinnerne skal anlægges som søer med permanent vandspejl og i sammenhæng med de grønne bæltter, hvor det er praktisk muligt.

Der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.

El, vand og varme

Området forsynes med naturgasvarme og vand fra Gedved Vandværk. Det kan forsynes med el fra Energi Midt.

Støjforhold

Virksomhederne inden for lokalplanområdet må ikke belaste de tilstødende eksisterende og kommende boligområder mere, end at grænseværdierne ifølge kommuneplanens generelle rammebestemmelser for boligområder 45/40/35 dB, dag/aften/nat kan overholdes.

Forurening

Der er ikke konstateret forurening på området.

Lokalplanens forhold til andre planer og love

Regionplan og Kommuneplan

Der er udarbejdet kommuneplantillæg nr 13 for områder til erhverv og boliger vest for Gedved by, Gedved Kommune samt en "Helhedsplan for området vest for Gedved by" udarbejdet i 2006 af Gedved Kommune.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse planer. Dog overskrider en mindre del af lokalplanområdet Gedved Vandværks vandindvindingsopland, som beskrevet andet steds. Byrådet anser dog intentionerne i kommuneplantillægget om sikring af Gedved Vandværks fortsatte vandforsyning opfyldt i bestemmelsen § 12.01, der fastlægger, at arealer indenfor vandindvindingsoplandet ikke kan udnyttes for vandindvindingen til vandværket er sikret.

Lokalplaner

Denne lokalplan omfatter en lille strimmel af lokalplan G-89, for et område til erhvervsformål i den sydvestlige del af Gedved by. Lokalplan G-89 ophæves med denne lokalplan for dette område.

Lokalplanen omfatter desuden lokalplan G-24, der ophæves med denne lokalplan.

Deklarationer

Deklaration om Bryggervej, tinglyst 17.05.1939, ophæves i forbindelse med lokalplanens vedtagelse. Deklarationen aflyses på ejendomme matr. nr. 16-a, 17-e og 18-c Gedved By, Tolstrup.

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, lov nr. 316 af 05.05.2004.

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

Teknik og Miljø har foretaget en indledende screening af området og vurderet, at det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering.

Begrundelse

De problematiske forhold omkring denne lokalplan vurderes at være:

1. Grundvandsforhold
2. Den visuelle påvirkning af omgivelserne

Forholdene er afhjulpet på følgende måder og menes derfor ikke at give anledning til yderligere:

Ad 1

Som beskrevet ovenfor ligger en mindre del af lokalplanens delområder, der kan udnyttes til erhverv indenfor Gedved Vandværks vandindvindingsopland. I lokalplanens betingelser for ibrugtagning er det sikret, at disse arealer ikke kan inddrages før der er skabt sikkerhed for Gedved Vandværks vandindvinding.

Ad 2

Lokalplanen bliver meget synligt set fra flere steder, blandt andet fra Ejer Baunehøj. Planens udformning tager udgangspunkt i, at det grønne skal være det fremherskende træk for området. Der plantes derfor østvest-gående plantebælter mellem de enkelte virksomheder, der med tiden vil rage op over bygningerne og tegne området med en grøn profil.

Langs Vestervej udlægges en bred græseng, hvor der plantes smalle hegn, der vil danne en

delvis transparent forgrund til den nye bebyggelse og sikre, at landskabet nord for Vestervej ikke påvirkes væsentligt.

Som afskærmning mod Gedved og et kommende boligområde øst for lokalplanområdet etableres et skovbælte.

Naturbeskyttelsesloven

De beskyttede §3-områder og dige bevares. Der skal friholdes en bræmme på 5 meter omkring områderne. Langs diget kan anlægges en sti indenfor 5-meters bræmmen.

Diget og Bryggervejs forløb bevares som del af de kulturhistoriske spor af stjerneudstyknings af Gedved i 1700-tallet.

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på det meste af lokalplanområdet. Det er en forudsætning for planens gennemførelse, at landbrugspligten på disse arealer ophæves.

Museumsloven

I området er der kendskab til enkelte fortidsminder. Horsens Museum skal have lejlighed til at foretage arkæologiske forundersøgelser forud for byggemodning.

Hvis der ved kommende anlægsarbejder træffes på jordfaste fortidsminder (bopladser, gravpladser mv.) skal arbejdet standses og fundet anmeldes til Horsens Museum, jf. Museumslovens kap. 8 § 27 stk 2.

Tilladelse til etablering af helikopterterminal

Indenfor delområde 1 kan lokaliseres en helikopterterminal, hvis de nødvendige tilladelser fra transport- og energiministeren kan indhentes, jvf. Lovbekendtgørelse nr 231, lov om luftfart, af 21. juni 2007.

I forbindelse med tilladelsen kan det være nødvendigt med en miljøgodkendelse samt en VVM-screening/VVM-redegørelse i medfør af henholdsvis Miljøbeskyttelsesloven og Planloven.

Det skal sikres, at støjbelastningen af boligområderne i Gedved ikke overstiger de grænseværdier for boligområder, der er fastlagt i kommuneplanen.

Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

- overføre dele af området til byzone
- sikre at arealer, der ligger indenfor Gedved vandindvindingsopland ikke kan byggemodnes, før der er sikkerhed for den fremtidige vandforsyning til Gedved Vandværk
- sikre, at erhvervsområdet indpasses harmonisk i landskabet og at bygninger, der ses fra motorvej, Vestervej og Skanderborgvej udformes spændende og seværdige
- sikre, at kulturhistoriske vidnesbyrd videreføres
- sikre, at de kommende og eksisterende boligområder i Gedved ikke påvirkes visuelt og støjmessigt af erhvervsområdet
- sikre, at natur- og rekreative forhold forbedres

§ 2 Område- og zonestatus

- 2.01 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Delområderne 1 og 2 overføres med denne lokalplan til byzone.

Området opdeles i delområder og afgrænses som vist på kortbilagene. Området omfatter matrikelnummer 8c, 8d, 8n, 10q, 15a, 16a, 16b, 16c, 17e, 18b, 18c, 18f, 19b, 26b, 26k, 26l, 26m, 26n, 26p, 26q, 26t, 27a, 27c, 28a, 28c, 28d, 29a, 30a, 31a og 79 alle Gedved by, Tolstrup, samt alle parceller der udstykkes herfra.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.01 Der må ikke etableres dagligvarebutikker eller detailsalg i området.

- 3.02 Der kan opføres tekniske anlæg, der er nødvendige for at sikre områdets tekniske forsyning.

- 3.03 Delområde 1:
Må anvendes til erhvervsformål, regionalt orienterede og transporttunge virksomheder med særlige arealbehov og krav om beliggenhed ved det overordnede vejnet, herunder kan lokaliseres en helikopterterminal, hvis nødvendige tilladelser fra Transport- og energi ministeren kan indhentes. Der må ikke etableres boliger i området.

Delområde 1a:

Omfatter de parceller indenfor delområde 1, der ligger langs motorvej og Vestervej. Der er særlige krav til den arkitektoniske udformning på grund af den synlige placering.

Indenfor delområde 1a kan opføres erhvervsbyggeri udelukkende til kontorformål.

Delområde 2:

Må anvendes til erhvervsformål, lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed. Der kan tillades boliger (bestyrer- og portner-

boliger) i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Delområde 3:

Området omfatter overordnede beplantningsbælter og rekreative arealer. Der kan anlægges en støjvold, Der kan desuden placeres en antennemast, i princip som angivet på bilag 3.

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

4.01 Delområde 1 og 2:

Bebyggelse, terrænreguleringer, befæstede arealer og hegn, skal placeres indenfor de anlægslinier, der er vist på bilag 5.

Langs motorvej og Vestervej er der fastlagt en anlægslinie, der fremgår af bilag 3 og 4. Afstanden mellem anlægslinie og vejskel er ca. 75 meter. Den præcise afgrænsning vil blive fastlagt af Horsens Kommune.

Langs stamveje fastlægges en anlægslinie på min. 10 meter.

Langs stikveje fastlægges en anlægslinie på min. 5 meter.

Langs forlængelsen af Tangenten fastlægges en anlægslinie på min. 5 meter.

Langs Skanderborgvej fastlægges en anlægslinie på min. 15 meter.

4.02 Der må ikke foretages terrænreguleringer uden tilladelse fra Teknik og Miljø. i forbindelse med byggeansøgningen skal der redegøres for de fremtidige terrænforhold. Tilpasning til det eksisterende terræn skal ske med græsklædte skråningsanlæg.

4.03 Delområde 1:

Bygningshøjden må ikke overstige 18 meter. Skorstene kan opføres i større højde, hvis miljøforhold tilsiger det.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

4.04 Delområde 2:

Bygningshøjden må ikke overstige 12 meter. Skorstene kan opføres i større højde, hvis miljøforhold tilsiger det.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

Der må ikke udstykkes grunde større end 10.000 m².

4.05 Inden for lokalplanområdet kan miljøstationer og bygninger til teknisk forsyning placeres uden for anlægslinierne.

§ 5 Bebyggelsens udformning

Delområde 1 og 2:

5.01 Byggeriet skal opføres med flade tage og fremstå i mørke farver i grålige og brunlige nuancer. Mindre facadepartier, op til ca. 10% af en facade, kan udføres i andre farver.

Materialevalget skal være tegl, beton (ikke frilagte søsten el.), metal, natursten med partier i træ, glas og/eller stål.

5.02 Oplag tillades kun, hvis det afskærms i forhold til omgivende veje. Der må ikke ske oplæg mod motorvej, Vestervej og Skanderborgvej.

5.03 Tage skal være af et ikke reflekterende, mørkt materiale. Der kan tillades mindre glasoverbygninger, shedlys ol.

- 5.04 Ventilationsanlæg ol. skal være fuldt afskærmede og integrerede i bygningsanlægget.
- 5.05 For ejendomme langs Skanderborgvej gælder samme bestemmelser for bygningernes udformning, som for delområde 1a.
- Delområde 1a
- 5.06 De dele af bygningerne, der kan ses fra motorvej og Vestervej, skal være varierede f.eks. med store vinduespartier, begrønnede espalier'ere eller lignende. Bygninger, der ses fra disse veje må ikke fremtræde som lagerhaller med lukkede eller ensartede facader. Se principtegning side 7.
- 5.07 Eventuelle bygningsdele i et reflekterende materiale må ikke anvendes, så der opstår blænding i forhold til motorvejstrafikken ved solreflektion.
- § 6 Ubebyggede arealer og beplantning:**
- 6.01 Der plantes hegn som angivet i bilag 4, 5 og 6.
- 6.02 Den eksisterende bevoksning, der er angivet på bilag 3 skal bevares. Det tilstræbes, at anden bevaringsværdig bevoksning kun fældes, hvis de ikke kan indgå i en planløsning.
- 6.03 Langs forlængelsen af Egeskovvej og den øst-vestgående stamvej plantes grupper af opstammede træer, se bilag 6 og 7.
- 6.04 Langs forlængelsen af Tangenten udlægges arealet mellem anlægslinie og vej med græs
- 6.05 Langs Skanderborgvej udlægges arealet mellem anlægslinie og vej med græs hvori der plantes 3 rækker seljerøn efter anvisning fra Teknik og Miljø.
- 6.06 Arealerne langs motorvej og Vestervej udlægges som angivet i bilag 4, 6 og 8.
- 6.06 Befæstede arealer skal begrænses mest muligt. Ubebyggede, ubefæstede arealer beplantes, så der opnås et grønt helhedsindtryk.
- 6.07 Omkring registrerede §3-områder skal friholdes en bræmme på min. 5 meter for bebyggelse, befæstelse og terrænreguleringer. Langs det beskyttede dige kan dog anlægges en sti.
- 6.08 Parkeringsarealer anlægges med min. 2 meter brede plantebede mellem rækkerne eller der udlægges tilsvarende arealer til plantebede jævnt fordelt på parkeringspladsen.
- Skiltning**
- 6.09 I forbindelse med indkørslen til den enkelte ejendom kan der opsættes ét fritstående skilt på max 2,5 x 1 meter (h x b).
- 6.10 På facade mod vej (herunder mod motorvej) kan der opsættes ét mindre skilt med firmaets navn/logo. Skiltet må være max 1

meter højt, være indirekte belyst og opsat som enkeltbogstaver/tegn.

- 6.11 Der må ikke opsættes flagstænger, der er synlige fra motorvejen eller Vestervej. Der må kun opsættes flagstænger bag anlægslinien og max 3 stk pr ejendom.

- 6.12 Mellem motorvej/Vestervej og anlægslinien må der ikke ske udstilling eller opsættes fritstående skiltning eller anden form for reklamering og belysning.

Belysning

- 6.13 Belysningsniveauet skal være tilpasset funktionen, og skal udformes, så der ikke opstår blændinger i forhold til omgivelserne. Eventuel projektørbelysning på ejendommene skal godkendes af Horsens Kommune og evt. anden vejmyndighed

- 6.14 Belysning skal på parkeringspladser, oplagspladser m.v. udføres som parkbelysning. Belysningen skal være rettet mod terræn eller bygninger og må ikke lyse ud over skel.

§ 7 Trafikforhold

- 7.01 Delområde 1 trafikbetjenes fra Egeskovvej.
Delområde 2 trafikbetjenes fra Højvangsvej via en forlængelse af Tangenten.

- 7.03 Som udgangspunkt skal der etableres 1 p-plads pr 50 m² liberalt erhverv, fabrik og værksted, 1 pr 100 m² lagervirksomhed, samt 1½-2 pr. bolig, og i øvrigt efter nærmere vurdering. Der gælder samme regler for cykelparkering.

- 7.04 Der anlægges en sti langs det beskyttede dige. Der anlægges desuden sti i plantebæltet i delområde 3.

§ 8 Tekniske forhold

- 8.01 Kloakering udføres som separat system og tilsluttes regn- og spildevandsanlæg efter anvisning fra Teknik & Miljø.

Regnvandsbassiner skal anlægges som naturlige søer med permanent vandspejl og i sammenhæng med de grønne bæltter hvis det er muligt.

- 8.02. Området forsynes med vand fra Gedved Vandværk og naturgasvarme. Det kan forsynes med el fra Energi Midt.

- 8.03 Eksisterende 60 kV luftledning Lille Gedved-Østbirk, samt eksisterende 60 kV kabelanlæg Lund-Lille Gedved er placeret i lokalplanområdet og er sikret ved tinglyste deklARATIONER.

Udnyttelsen af arealerne under og i nærheden af ovennævnte anlæg er begrænset af den til enhver tid gældende stærkstrømbekendtgørelse samt de tinglyste deklARATIONER.

- 8.04 I området skal der etableres fornøden vandforsyning til brug i forbindelse med brandslukning. Vandforsyningen kan etableres i form af brandhaner eller åbent/lukket reservoir efter nærmere aftale med Brand og Redning.

§ 9 Miljøforhold

- 9.01 Indenfor lokalplanområdet skal hver enkelt virksomhed sikre, at det beregnede ækvivalente udendørs støjniveau udenfor virk-

somhedenes egen grund ikke overstiger 60 dB(A).

Virksomhederne inden for lokalplanområdet må ikke belaste de tilstødende eksisterende og kommende boligområder mere, end at grænseværdierne ifølge kommuneplanens generelle rammebestemmelser for boligområder 45/40/35, dag/aften/nat kan overholdes.

§ 10 Fortidsminder

10.01 Skulle der i forbindelse med anlægsarbejdet fremkomme fund af fortidsminder, skal arbejdet, som berører fundet, indstilles, og Horsens Museum tilkaldes, jf. museumslovens § 27, stk. 2.

§ 11 Tilladelser og dispensationer

11.01 Byrådet kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

§ 12 Betingelser for ibrugtagning

12.01 Der kan ikke ske udnyttelse af de arealer, der ligger indenfor vandindvindingsområdet (se bilag 2) før der er skabt sikkerhed for den fremtidige vandforsyning til Gedved Vandværk.

12.02 Der kan ikke gives ibrugtagningstilladelse til den enkelte ejendom før der er givet sikkerhed for etablering og vedligeholdelse af de i lokalplanen krævede beplantninger.

§ 13 Ophævelse af deklamationer

Deklaration om Bryggervej, tinglyst 17.05.1939, ophæves i forbindelse med lokalplanens vedtagelse. Deklarationen aflyses på ejendommene matr. nr. 16-a, 17-e og 18-c Gedved By, Tolstrup.

§ 14 Lokalplanens retvirkninger

14.01 Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planloven, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen medfører i sig selv ikke pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen og den hindrer ikke en fortsat lovlig anvendelse af en ejendom.

14.02 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 15.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

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

§ 15 Påtaleret

Påtaleretten vedrørende denne lokalplan
tilkommer alene Horsens Byråd.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Horsens Byråd
Horsens den 25. september 2007

Pbv.

Jan Trøjborg
Borgmester

/

Niels Aalund
Kommunaldirektør

Således vedtaget endeligt af Horsens Byråd
Horsens den 22. januar 2008

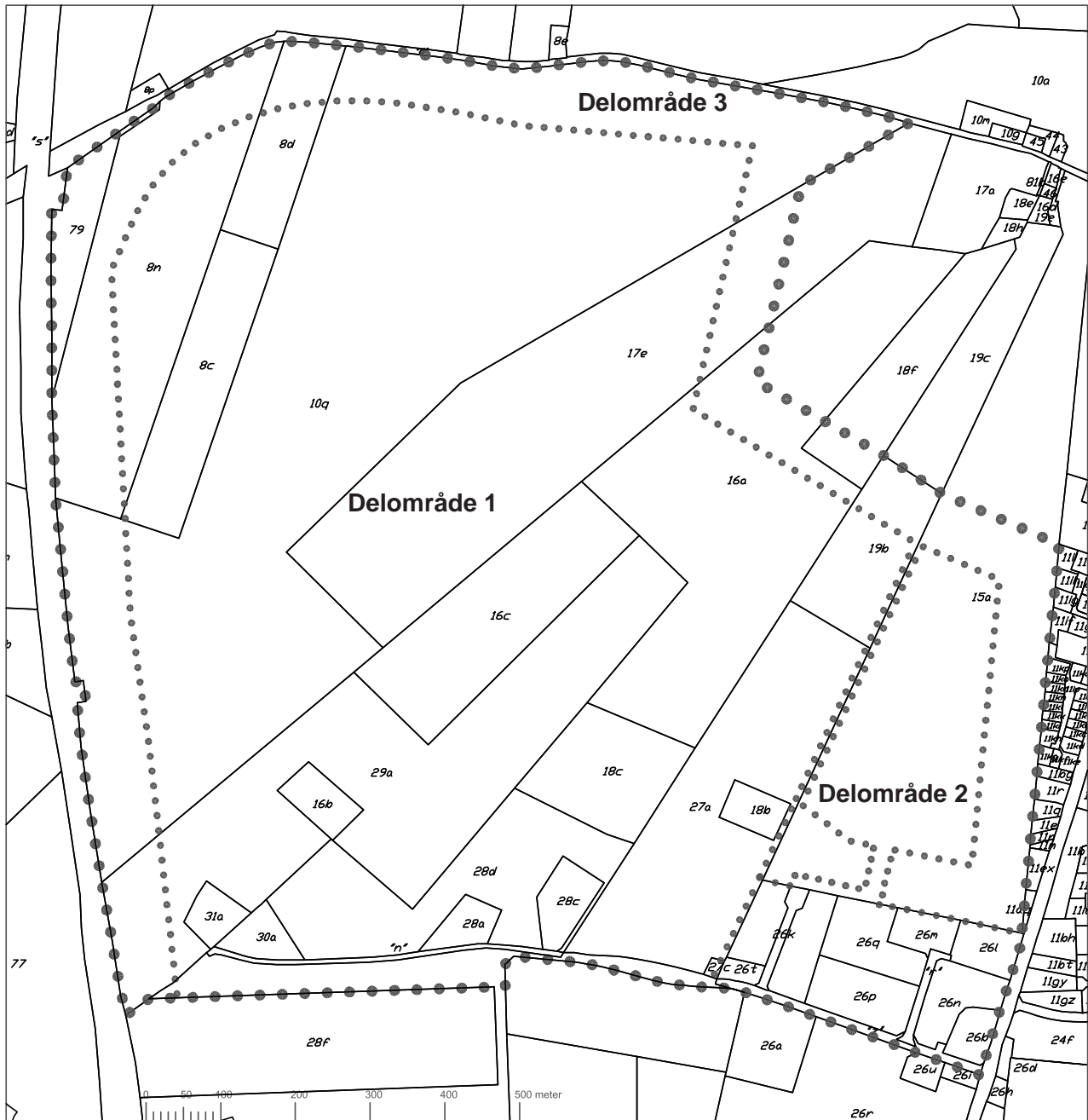
Pbv.

Jan Trøjborg
Borgmester

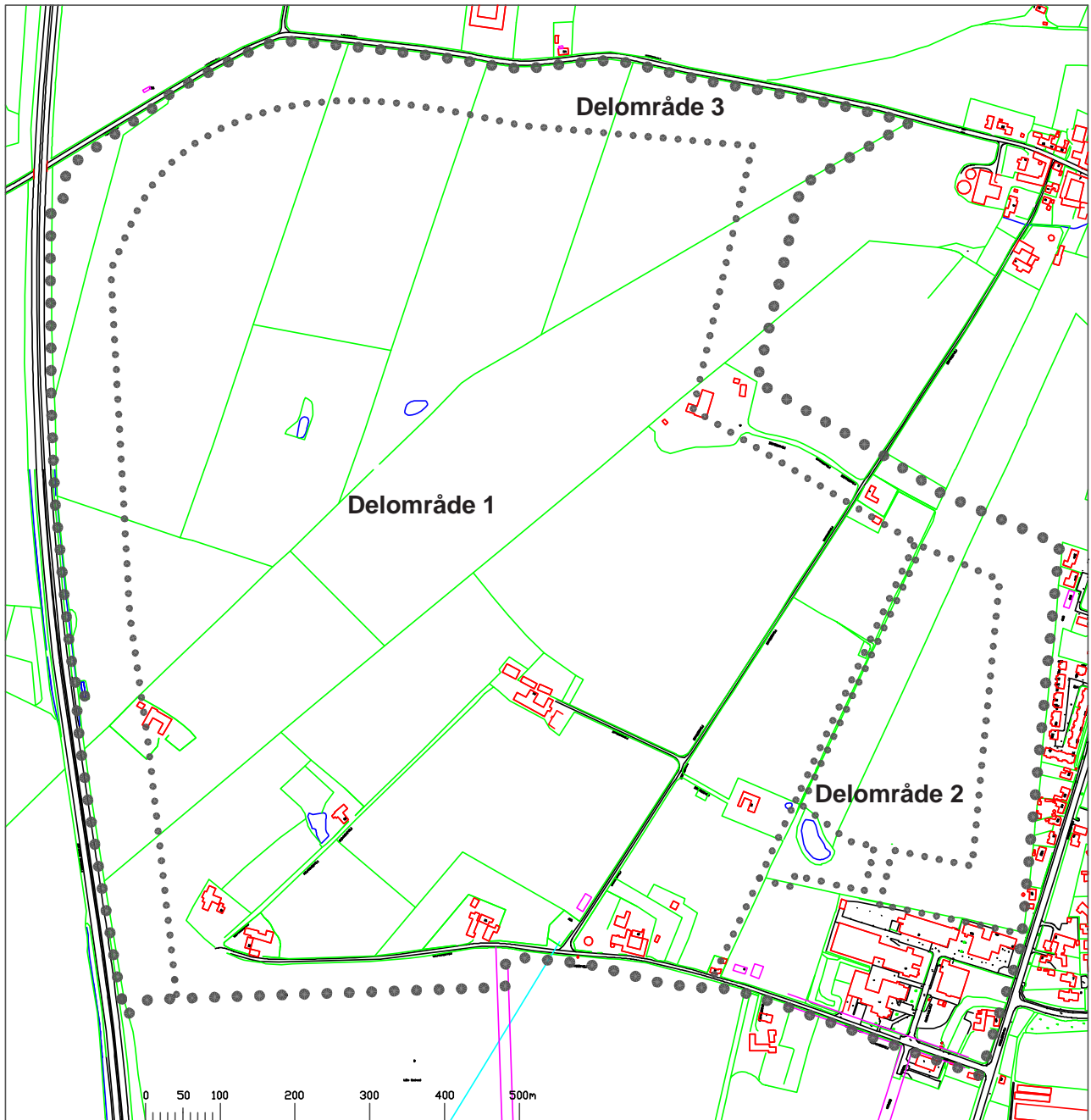
/

Niels Aalund
Kommunaldirektør

Forslag offentliggjort d. 10. oktober 2007
Endelig offentliggjort d. 6. februar 2008

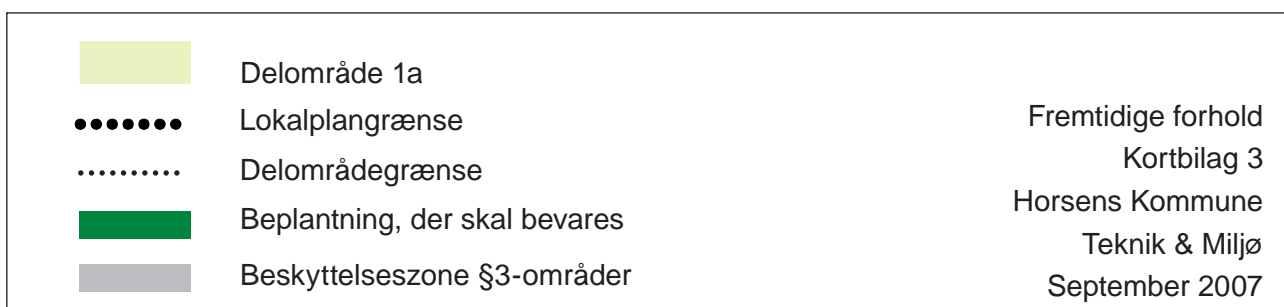
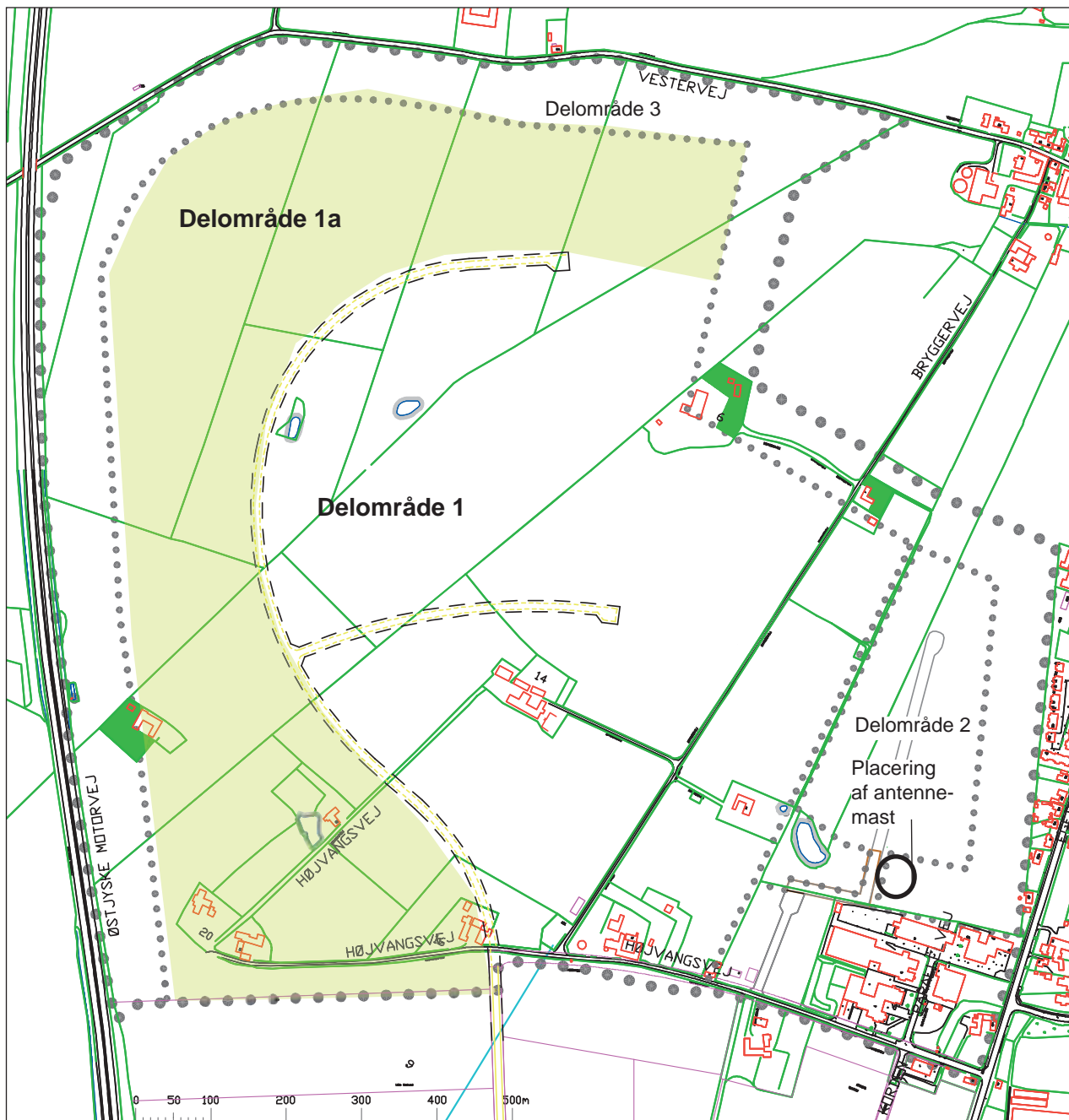


.....	Lokalplangrænse	Matrikulære forhold
.....	Delområdegrænse	Kortbilag 1
		Horsens Kommune
		Teknik & Miljø
		September 2007



- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse

Eksisterende forhold
Kortbilag 2
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
September 2007



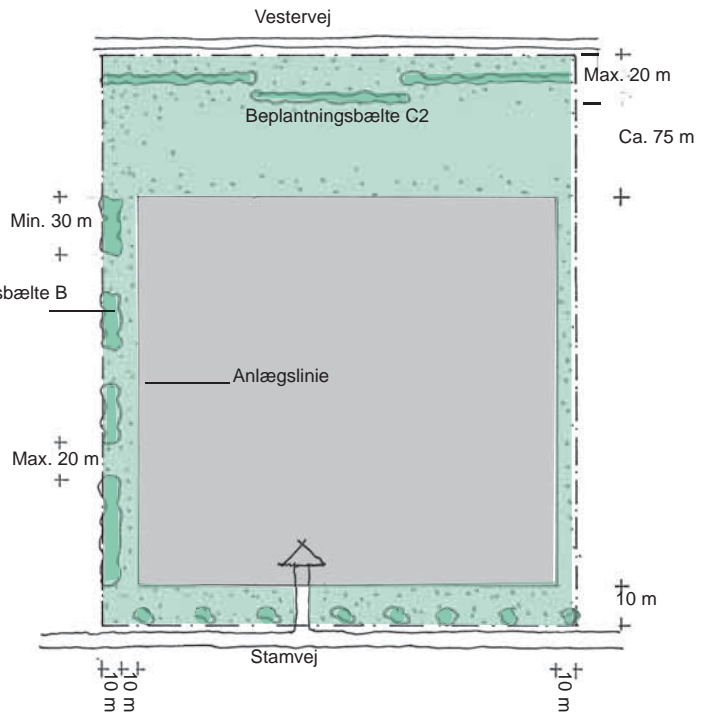
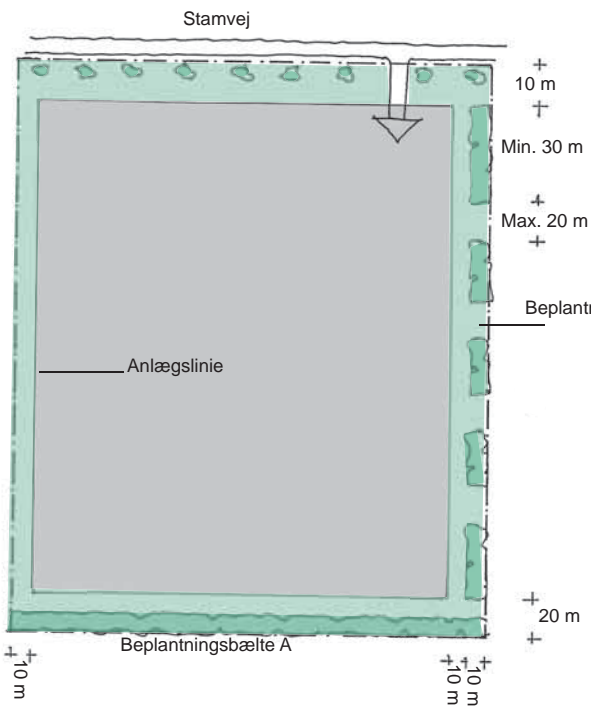


--- Sti

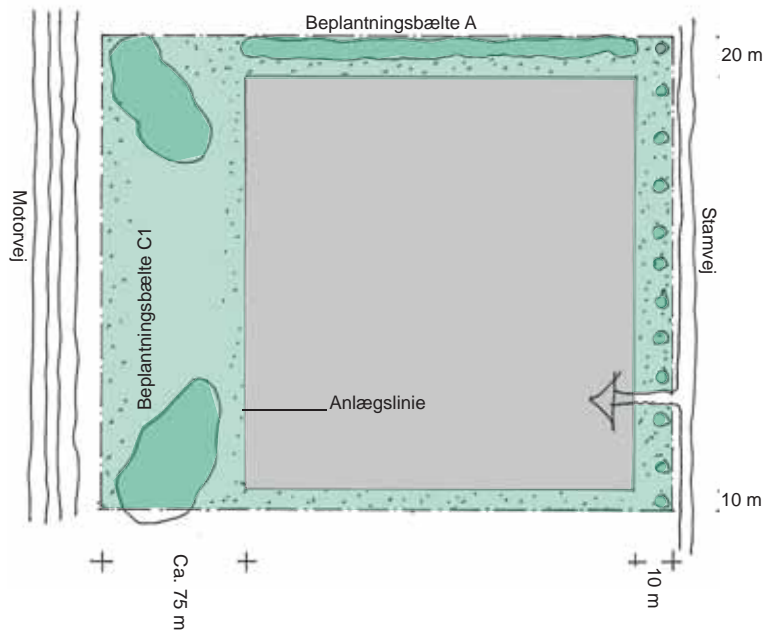
 Betydende beplantning

A Angivelse af beplantningsbælte type

Illustrationsplan
Kortbilag 4
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
September 2007



-  Anlægsfelt
-  Skel
-  Græs/græseng
-  Beplantning



Principper for beplantning, anlægslinier mv.
 Kortbilag 5
 Horsens Kommune
 Teknik & Miljø
 September 2007

Beplantningsbælte A

Vestamerikansk balsampoppel (*Populus trichocarpa*).

Sargents æble (*Malus sargentii*).

Poplerne plantes i 1 række, planteafstand 1.25 m. Sargentsæble plantes i 1 række på hver side af poppelhegnet, planteafstand 0.75 m.

Beplantningsbælte B

Eg (*Quercus robur*)

Ask (*Fraxinus excelsior*)

Ær (*Acer pseudoplatanus*)

Røn (*Sorbus mougeotii*), hvidel (*Alnus incana*)

Rødel (*Alnus glutinosa*)

Poppel (*Populus trichocarpa hastata*)

Hylde (*Sambucus nigra*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Sargents æble (*Malus sargentii*)

Kornel (*Cornus sanguinea*)

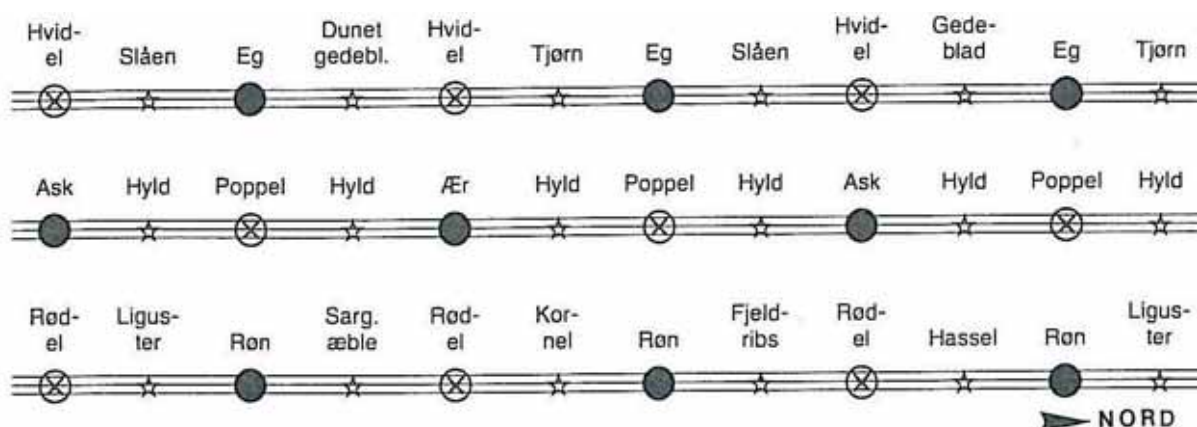
Fjeldribs (*Ribes alpinum*)

Hassel (*Corylus avellana*)

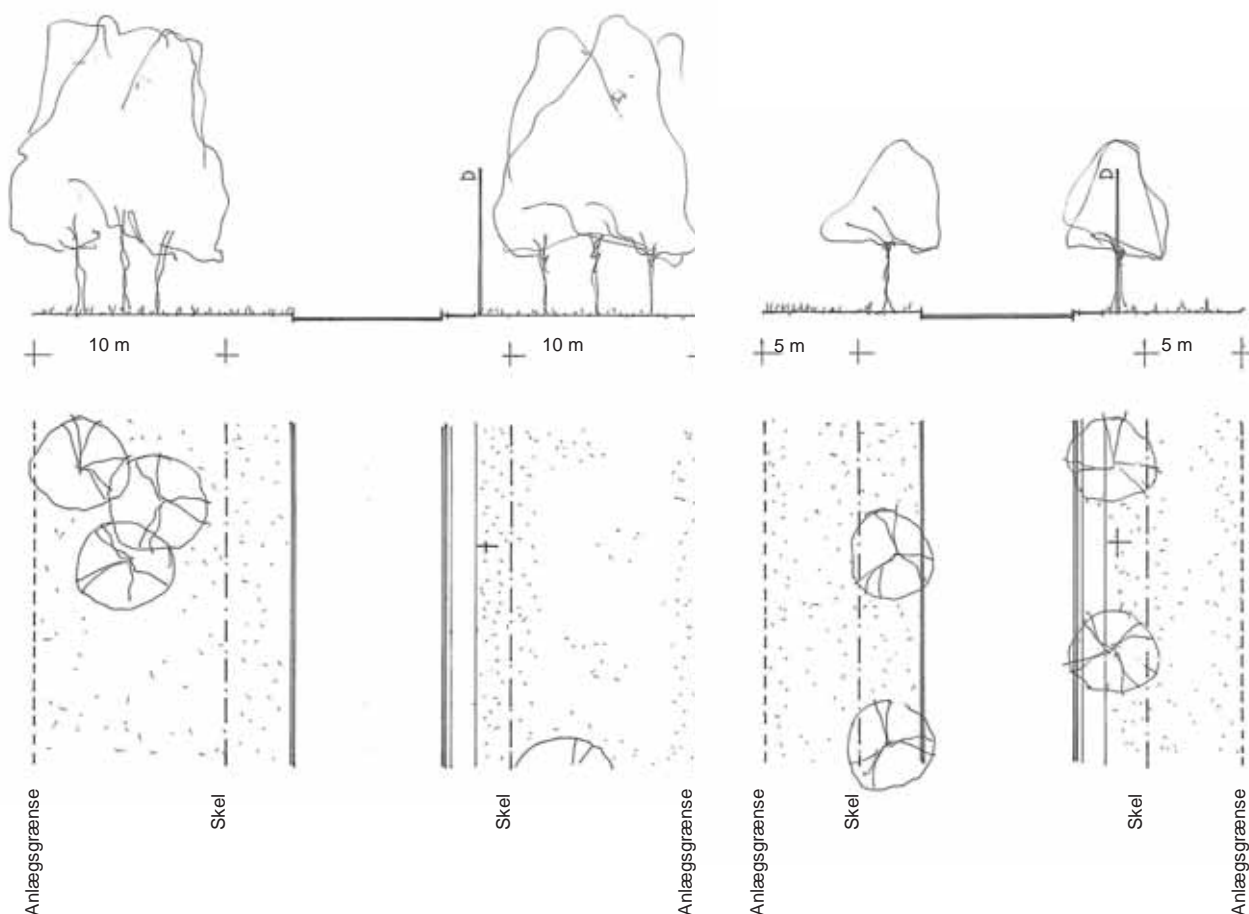
Bemærk! Poplerne skal nedskæres/fjernes når den blivende beplantning er godt i gang, for ikke at udkonkurrere de øvrige træer.

Se nedenstående plantediagram

Plantediagram beplantningsbælte B



Signatur: ● bestandstræer * buske ⊗ ammetræer. **Planteafstand:** Mellem rækkerne: 1,30-1,50 meter. I rækkerne: 1,25-1,50 meter



Stamveje

Der plantes gråpoppel (*Populus canescens*) i grupper a 3-5 stk. på græsribat. Afstand mellem grupperne: 25 m.

Vejarealet udlægges med græs.

Forlængelse af Tangenten

Rabatten udlægges med græs

Der plantes seljerøn eller lignende i vejarealet. Der kan evt anlægges fortov i den ene eller begge vejsider.

Beplantningsbælte C1

Beplantning langs motorvej

Grupper af ege (*Quercus robur*) og hvidtjørn (*Crataegus monogyna*) på græseng.

Plantenes efter samme princip som langs Danish Crown.

Se plantediagram

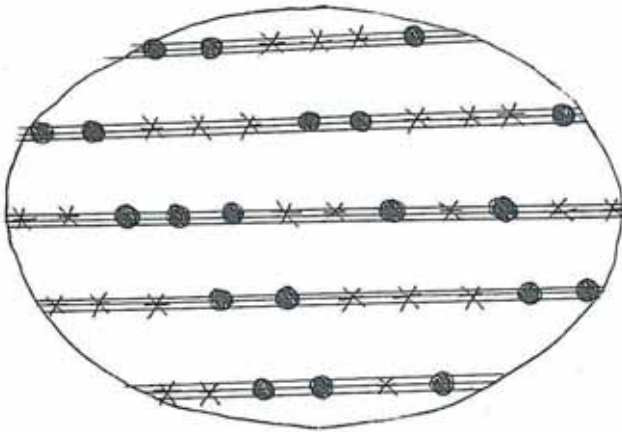
Beplantningsbælte C2

Beplantning langs Vestervej

Uklippet hegn/hæk af sargents æble (*Malus sargentii*) Plantenes enkeltrækket og i forskudte, afbrudte længder på 50-75 m.

Afstand mellem planterne: 0.75 m.

Afstand mellem hvert enkelt hegn: 10 m.



Princip for udformning af arealer langs motorvej og .Vestervej

Kortbilag 8

Horsens Kommune

Teknik & Miljø

September 2007



Horsens Kommune
Rådhusstorvet 4
8700 Horsens

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

teknikogmiljo@horsens.dk
www.horsenskommune.dk

HÖRSENS KOMMUNE
TEKNIK OG MILJØ
