



Lokalplan 343

Erhverv-Virkelyst-Brædstrup

Vedtaget af byrådet.

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 frekomme 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.

Virksomhederne beliggende på Virkelyst 20 og Øskovvej 9, begge 8740 Brædstrup ønsker at kunne udvide deres virksomheder mod nord.

Der planlægges for en ny vej nord for Virkelyst, og efterfølgende fjerne den eksisterende Virkelyst. Flytningen af Virkelyst mod nord, vil give plads til at virksomhederne kan udvide deres bygninger mod nord.

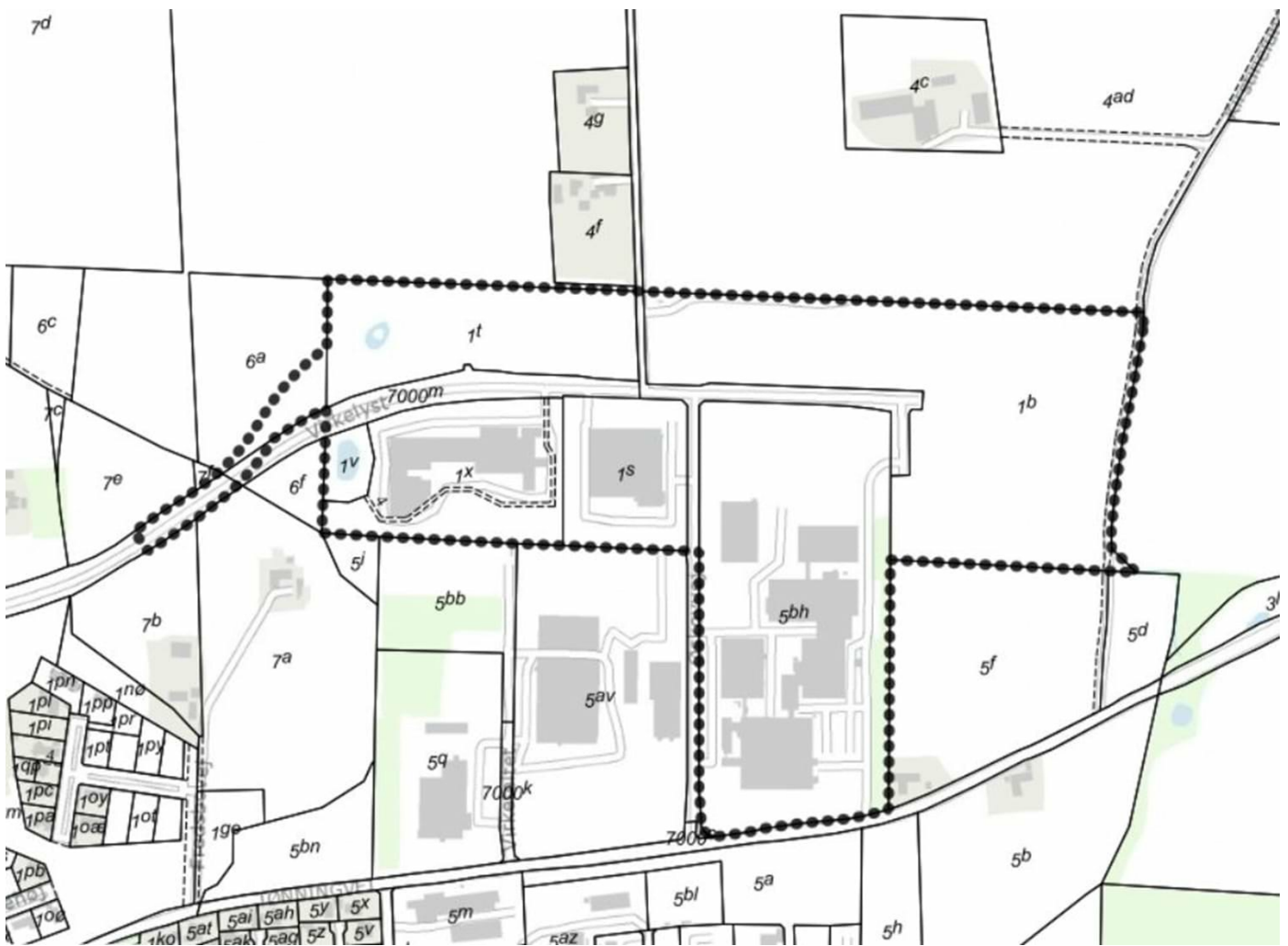
Flytningen af Virkelyst vil også omfatte, at ca. 100 meter af Øskovvej, fra Virkelyst og nord på, vil blive nedlagt. Øskovvej fastholder tilkørsel til Virkelyst, men det vil være 100 meter nordligere. Se billede nedenfor.

For forsæt at sikre muligheden for lastbiltrafik fra Virkefeltet, Tønningvej og den sydlige del af Øskovvej til den nye Virkelyst, vil der rundt om adressen Øskovvej 2, 8740 Brædstrup fortsat være forbindelsevej, som sikre mulighed for lastbiltrafik fra Tønningvej via Øskovvej til ny Virkelyst.

Virksomhederne i lokalplanområdet, skal efter planlægningens vedtagelse, kunne bygge fabriksanlæg i et større areal.

Lokalplanområdet vil rumme byggeri op til 21 meter højde som eksisterende bygninger i dag, samt enkelte bygninger op til 42 meters højde.

Derudover planlægges der for en robust fremtidig vandhåndtering i området, grundet mere regn og stigende grundvand.



Kort over området

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er den nordlige afgrænsning af Brædstrup by, og laver en markant overgang imellem land og by. Hvor erhvervsområdet stopper mod nord, begynder det åbne land.

Mod syd er der erhverv, som bliver til boligområder, ned mod Brædstrup hovedgade.

Den eksisterende Lokalplan 14.27 omfatter et blandet erhvervsområde, som indeholder mange forskellige virksomheder, som giver et godt udgangspunkt for mange arbejdspladser tæt på byen.

Brædstrup er hovedbyen i den nordlige del af Horsens kommune, og skal derfor fastholdes som attraktiv for erhvervslivet, så arbejdspladserne sikres på langt sigt.

Området er idag et aktivt erhvervsområde, med høj andel af lastbiltrafik og dertilhørende støjniveau.

Denne planlægning ændre ikke ved dette, men sikre at eksisterende planlagte erhvervsjord bliver brugt til erhverv, og ikke forbliver ubrugt.



Området som det ser ud idag.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for følgende:

Flytning af Virkelyst mod nord, og omlægning af Øskovvej.

Nyt industribyggeri der hvor Virkelyst ligger idag.

Nyt industribyggeri op til 20 meters højde, i enkelte byggefelter dog op til 42 meters højde.

Nedlæggelse af §3 vandhul.

Etablering af nye bassiner til regnvandshåndtering.

Terrænregulering så arealet bliver planeret, og kan anvendes til industriformål.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Området er idag en del af lokalplan 14.27, Erhverv, Virkelyst, og lokalplanelområderne E12, og E13. Området er udlagt til tung industri og virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Indenfor lokalområdet kan der etableres lager- og værkstedsvirksomhed, tungere industri med miljøpåvirkning, herunder virksomheder med særlig beliggenhedskrav, produktionserhverv og logistik med mere.

Området er udlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Udenom det udpegede område til virksomheder med særlig beliggenhedskrav er der i kommuneplanen udlagt et konsekvensområde på 500 meter.

Konsekvensområdet indebærer, at der ikke kan etableres nye boliger indenfor konsekvensområdet.



Eksisterende lokalplan 14.27

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.

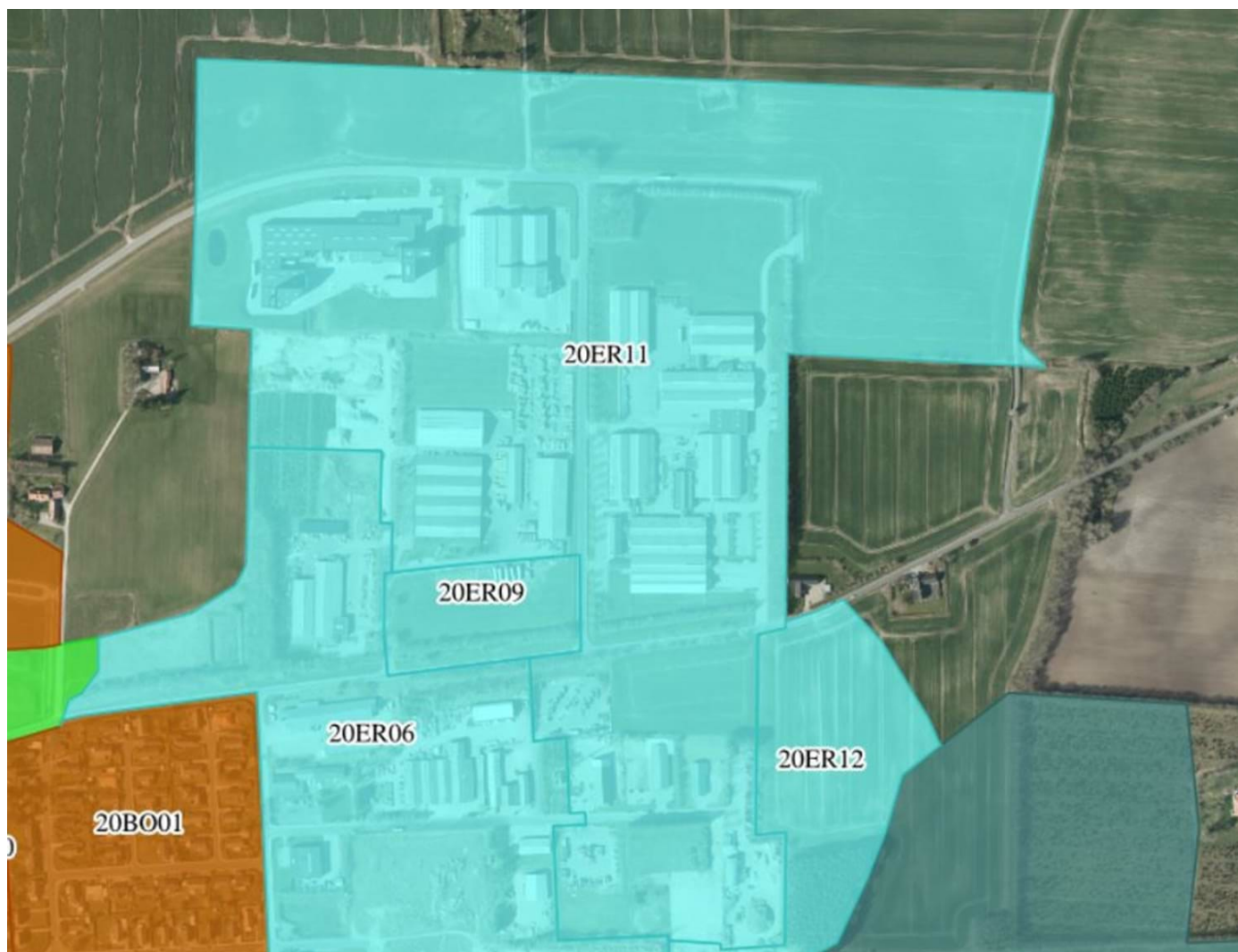
Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen. Der sker med Lokalplanen ændringer, som ikke er i overensstemmelse med Horsens Kommuneplans Hovedstruktur og Retningslinjer.

Området er en del af eksisterende kommuneplanramme 20ER11.

Med planlægningen inddrages et nyt areal som ikke er kommune- og lokalplanplanlagt, det er en del af matrikel 6a, Troelstrup by, Tønning, som vil blive anvendt til nyt vejanlæg.

Der er ikke overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til Horsens Kommuneplan 2017 rammebestemmelser. For at bringe overensstemmelse med Horsens Kommuneplan 2017 er der udarbejdet et tillæg nr. 2017-21. Kommuneplantillægget ændrer afgrænsning fra landzone til byzone, og inddrager arealet til erhverv.

Link til kommuneplantillæg 2017-21 her, [Link](#).



Eksisterende kommuneplanramme 20ER11

ØVRIG PLANLÆGNING

Trafikplanlægning

I vejplan 2012 står der om Virkelyst i afsnit 7.4

Virkelyst er jf. lokalplan nr. 14.27 planmæssigt beskrevet som en del af forbindelsesvejen mellem Silkeborgvej, vest om Brædstrup og frem til Tønningvej.

Vejadgang til området sker primært via Silkeborgvej til Virkelyst og Øskovvej, og sekundært fra Tønningvej til Øskovvej og Virkelyst.

Skolevej - Virkelyst / Øskovvej / Tønningvej.

Skoleelever der bor nord for Virkelyst, og har skolegang i Brædstrup, skal efter Ny Virkelyst anlæggelse, følge den samme vej som i dag, og køre via Virkelyst og ind på Øskovvej, og derfra til Tønningvej og skolen.

På ny Virkelyst forberedes et rabatareal på 4 meter, så der på sigt kan etableres en cykelsti. Der er med lokalplanen ikke påtænkt nye tiltag på Øskovvej og Tønningvej.

Tønningvej er udpeget til at være trafikfarlig skolevej for 0-10 klasserne. Beslutning i Børne og Skoleudvalget d. 6/6 2016 medfører, at kategorierne "Trafikfarlig når der ligger sne og is på vejen og i vejkanterne" og "Trafikfarlig i lygtetændingstiden og når der ligger is og sne" ændres til "Trafikfarlig hele året".

Vejnavn:

Virkelyst og Øskovvej beholder eksisterende vejnavne, men begge bliver fysisk flyttet.

Følgende vej kategorier anvendes i lokalplanlægningen:

- Trafikveje (gennemfartsvej)
- Sekundære trafikveje (fordelingsvej)
- Primær lokalvej (stamvej)
- Sekundær lokalvej (boligvej)

Vandområde- & Natura 2000 planer

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 4,5 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 53 (Habitatområde H49, Sepstrup Sande, Vrads Sande, Velling Skov og Palsgård Skov og fuglebeskyttelsesområde F 34, (Skovområde syd for Silkeborg).

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.

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.

Indenfor lokalplansområdet kan vandhullet udgøre et egnet yngle- og rasteområde for stor vandsalamander og spidssnudet frø, som begge lever i den østjyske region. I det vandhullet er under tilgroning og i en ringe tilstand vurderer Horsens Kommune, at vandhullet har en ringe værdi som yngle- og rasteområde for disse bilag IV arter. Lokalplansområdet består i øvrigt af dyrkede marker og vurderes derfor ikke at udgøre et egnet yngle- eller rasteområde for nogen af de øvrige bilag IV arter, der forekommer i den østjyske region.

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 rastepladser for bilag IV-arter i området

Naturbeskyttelsesloven

Det planlagte vejtrace anlægges oven i et vandhul beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Vandhullet indeholder et plante- og dyreliv karakteristisk for vandhuller. Vandhullet, er besigtiget i 2008 og fremstod da i forholdsvis ringe forfatning, med et lavt naturindhold. Naturtilstanden var 4 på en skala fra 1 til 5, hvor 1 er højeste kvalitet.

Nedlægning af vandhullet kræver, at der meddeles dispensation fra NBL § 3. I en dispensation vil der blive stillet vilkår om, at ansøger skal etablere erstatningsnatur i forholdet minimum 1:2. De fundne erstatningsnatur vandhuller skal godkendes af Horsens kommune.

Grundvand

Området ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser og indenfor et område hvor grundvandsressourcen vurderes som sårbar, på grund af et begrænset lerdække over grundvandsmagasinet.

Erhvervsområdet Virkelyst er et ældre erhvervsområde, og med flytning af Virkelyst, kommer hele det eksisterende erhvervsområdet nu i anvendelse. Det betyder, at anlæg og byggeri rykker 100 meter tættere på Brædstrup Vandværks boringer, men inden for eksisterende planlagte lokalplanområde.

Ifølge eksisterende lokalplanen må det nye erhvervsområde kun anvendes til større industri, herunder virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt virksomheder med betydeligt transportbehov (klasse 4-7).

Det primære formål med Virkelyst er, at vejbetjene de eksisterende samt nye virksomheder i erhvervsområdet, som følge af den nye arealfordeling i erhvervsområdet.

For at sikre en tilstrækkelig beskyttelse af områdets grundvandsressourcer, skal der blandt andet indføres bestemmelser i lokalplanen om, at al overfladevand fra vejene, parkeringsområder og øvrige arealer, hvor der håndteres materialer eller stoffer, som kan udgøre en risiko for grundvandet, skal samles op, og at vandet derfor ikke må nedsive i området.

Dette krav er i overensstemmelse med de generelle kommuneplanrammer, som netop skal sikre en tilstrækkelig beskyttelse af kommunens grundvandsressourcer.

Indvindingsoplande

Den nye placering af Virkelyst ligger indenfor indvindingsoplandet til Brædstrup Vandværk, samt indenfor nitratfølsomt indvindingsområde (NFI), hvor grundvandsressourcen vurderes som sårbar på grund af et begrænset lerdække over grundvandsmagasinet. Brædstrup Vandværks boreriger ligger ca. 600 meter nord for området.

Brædstrup Vandværk er et af kommunens områdevandværker, som er blandt de vigtigste vandværker i kommunen. Vi forventer, at Brædstrup Vandværk skal kunne levere rent drikkevand til borgerne i Brædstrup by i rigtig mange år fremover, men de skal også virke som nødforsyning for flere af deres nabovandværker og de forventes også på sigt at overtage forsyningsforpligtelserne for nogle af deres nabovandværker. Det er derfor vigtigt, at man ikke øger risikoen for forurening af vandværkets boreriger, gennem planlægning og etablering af nye anlæg.

Der stilles som krav, at vejen skal udføres med kantopsamling, således at risikoen for nedsivning af miljøfremmede stoffer fra vejen til grundvandet er minimal. Særligt i tilfælde af uheld på vejen, hvor der kan ske udslip af miljøfarlige væsker o.lign., har kantopsamlingen sin berettigelse.

Da regnvandsbassinet placeres i et område hvor grundvandsressourcen er sårbar (nitratfølsom), vil der være krav om, at regnvandsbassinet skal udføres med tæt bund og sider, således at der ikke kommer til at foregå nedsivning af vejvand fra bassinet.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplan 343, Virkelyst - Brædstrup er omfattet af Horsens Kommunes gældende Spildevandsplan 2012 - 2015. Lokalplanen omfatter således kloakoplandene B18, B23, B24, B25 og B69.

Kloakoplandene indenfor lokalplanområdet er separatkloakerede eller planlagt separatkloakerede. Sanitært spildevand ledes til rensning på Brædstrup Renseanlæg.

Regnvand fra kloakopland B18 afledes i dag mod syd. Dette forhold ændres ikke. Den maksimale befæstelsesgrad for kloakopland B18 er 0,65. Oplandsgrænsen imellem kloakopland B18 og B69 tilrettes således, at matr. nr. 5bh Troelstrup By, Tønning kun er omfattet af kloakopland B18.

Kloakopland B23, B24, B25 og B69 skal aflede regnvand til et nyt regnvandsbassin mod nord. Den maksimale befæstelsesgrad for kloakoplandene er 0,8. I forbindelse med udvidelse af de eksisterende virksomheder i kloakopland B23 og B24 udvides disse kloakoplande mod nord, og erstatter helt eller delvist kloakopland B25.

Overskrides den maksimale befæstelsesgrad, er der risiko for at regnvandssystemet overbelastes, med overløb og oversvømmelse til følge. Der skal etableres intern forsinkelse af regnvand på den enkelte matrikel, hvis den maksimale befæstelsesgrad overskrides.

Der skal etableres nyt regnvandsbassin indenfor lokalplanområdet til håndtering af regnvand fra kloakoplandene B23, B24, B25 og B69. Regnvandet skal forsinkes til naturlig oplandskorrigeret afstrømning fra området.

Regnvandet afledes til recipient

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

Link til kort over kloakoplande [Link](#).

Klimasikring

Jf. retningslinje 8.1.2 og 8.1.3 i Kommuneplan 2017 skal bygherre udarbejde en vandhåndteringsplan, hvor i der redegøres for hvordan hverdagsregn og kraftig regn/skybrud håndteres på forsvarlig vis. Oversvømmelsesrisikoen skal også belyses.

Området klimatilpasses ved at håndtere ekstrem regn udover en 5 års hændelse, via områdets naturlige strømningsveje, hvor terrænet giver muligheder for at håndtere regnvand kontrolleret på terræn og derved undgå skader inde i og omkring lokalplanområdet.

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 åstedsføretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst 4 ugers varsel,
- At Ejere m.fl. inden for en frist på 4 uger efter åstedsføretningen 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 kollektiv elforsyning.

Varmeforsyning

Området er forsynet med kollektiv varme.

Der kan gives tilladelse til udnyttelse af procesvarme som opvarmningsform i den enkelte virksomhed.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Brædstrup Vandværk.

Renovation

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 virksomhederne i området, vil der blive stillet krav til, hvor meget virksomheden må bidrage med til støjniveauet i skel.

Hele lokalplanområde 14.27 er udlagt som støjbelastet område i kommuneplan 2017. Planlægningen strider ikke mod retningslinjen i kommunenplanen 2017 Afsnit 8.3

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 et konsekvensområde for produktionsvirksomheder, som er udpeget i Kommuneplan 2017, afsnit 7.4:

7.4.1. Virksomheder, anlæg og indretninger, der kan forventes at belaste de nære omgivelser på trods af forureningsbegrænsende

foranstaltninger, skal placeres i områder udpeget til produktionserhverv.

7.4.2. Omkring områderne til produktionserhverv udlægges et konsekvensområde på 500 meter fra grænsen af området. Konsekvensområdet skal sikre, at virksomhederne i områder udpeget til produktionserhverv kan opretholde deres tilladelser og aktiviteter efter bl.a. miljølovgivningen.

7.4.3. Indenfor konsekvensområderne på 500 meter kan der ikke planlægges for forureningsfølsom anvendelse (kontorer, boliger o.lign).

Virksomhedernes placering og udvidelse i området, vil derfor være i overensstemmelse med planlægningen og de nationale interesser.

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 jorden kan kræve særskilt tilladelse.

I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord fra det tidligere vejareal, skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra områdeklassificerede arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. I loven anvendes ordet "kortlægning" i betydningen "registrering."

Undtaget er dog det areal som overgår til vejareal. Dette areal er underlagt krav om anmeldepligt i forbindelse med jordflytning.

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

Områdeklassificeret:

Lokalplanområdet er ikke beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenede. Baggrunden for klassificeringen er kommunens eksisterende kendskab til de enkelte byzoneområders bebyggelsestidspunkt, intensitet af arealanvendelse, trafikbelastning, industriel belastning, opvarmningsformer, bebyggelsestæthed, historik om byudvikling, kendskab til områder med fyldjord samt kendte forureningsdata. Aktiviteter i forbindelse med ovennævnte har generelt ikke givet anledning til diffus forurening.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Skovrejsningsområde / Skovbyggelinje.

Matr. 6 Troelstrup by, Tønning, er i kommuneplanen udlagt til skovrejsning, men arealet er idag mark, og ikke tilplantet med skov kaster derfor ikke en skovbyggelinje af sig.

Det er den sydlige del af matrikel 6a, der bliver omfattet af vejprojektet, og matrikel 6a, vil efter planens realisering, efterfølgende ikke kunne få status som skov, grundet det tilbageværende areals størrelse.

Kommunen laver aftale med ejeren af matr. 4ad Troelstrup By, Tønning om udlægning af et nyt skovrejsningsareal.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matrikel 6a. Troelstrup by, Tønning. Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på den nævnte matrikel, jf. Lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

Med planforslagene inddrages der landbrugsjord til en mindre del af det planlagte vejudlæg mod nord, der ligger inden for matrikel 6a og 7f, Troelstrup By.

Landbrugsjorden der inddrages, ligger i kommuneplanlagt område til særligt værdifulde landbrugsområder og er omfattet af kommuneplanens retningslinje 7.1.

Ifølge retningslinjen gælder, at de særligt værdifulde landbrugsområder i videst muligt omfang friholdes for aktiviteter, der kan hindre landbrugserhvervets udviklingsmuligheder. Der skal inden for de særligt værdifulde landbrugsområder vises tilbageholdenhed med at inddrage arealer til ikke jordbrugsmæssige formål som f.eks. byudvikling og tekniske anlæg.

Det vurderes, at der er tages de fornødne hensyn til de landbrugsmæssige interesser og at planforslagene ikke medfører væsentlig indvirkning. Areal til vejudlægget, der berører udpegningen, ligger ligeledes i udkanten af udpegningen, som samlet set udgør et større område, der rækker ud over Brædstrup. Overlappet vurderes derfor at være ubetydelig.

Der forventes ingen særlig risiko forbundet med realiseringen af planerne.

Naturbeskyttelsesloven

På matr. nr. 1b, Troelstrup By, Tønning ligger der et vandhul beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Med planforslaget inddrages området, hvor dette vandhul er beliggende, til vej. Vandhullet skal derfor nedlægges, og der skal inden nedlæggelsen meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 hertil.

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

Horsens Museum skal kontaktes inden anlægsarbejdet påbegyndes, for at give museet mulighed for at foretage arkæologiske prøvegravninger til vurdering af om der er skjulte fortidsminder, som skal udgraves.

I henhold til Museumslovens § 27, stk. 2 og 3 Skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Horsens Museum skal underrettes om fundet.

Fortidsminder

Jf. Naturbeskyttelseslovens § 18 og Museumslovens §§ 29e og 29f. Hvis der er en fortidsmindebeskyttelseslinje skal der tages stilling til, om der skal dispenseres fra den eller den skal ophæves.

Omkring matrikel 1t og 1b er der et fortidsmindebeskyttelsesareal. Realisering af lokalplanen forudsætter, at kulturstyrelsen ophæver/ ændrer fortidsmindebeskyttelsesarealet.

Horsens Museum har i 2009 fortaget forundersøgelser i området, det er beskrevet i rapport Sb. nr.:16.04.09 - 67 fra 2009. Museet skriver i rapporten at:

Prøvegravningen har påvist væsentlige fortidsminder såsom grave, huse, kulturlag og række af kogestensgruber i tre områder, der tilsammen udgør lige under 1, 4 HA. Det har også vist sig at de jordfaste anlæg er i udemærket bevaringsstand.

Grave: Et rektangulært fyldskifte på 2,4 x1,5 meter formodes at være en kammergrav, dvs. en grav med et tømmerbygget kammer. Ved yderligere 3 øst - vest orienterede langovale fyldskifter har det ikke indenfor forundersøgelsernes rammer ikke været muligt med sikkerhed at fastslå hvorvidt der var tale om grave eller gruber – altså nedgravninger – oftest gravet med henblik på at tilvejebringe ler eller sand til keramik og lerklining af huse.

Fortidsmindearealet kan ikke ophæves, før museet har frigivet arealet.

Beskyttede jord- og stendiger

Lokalplanområdet indeholder et beskyttet sten- og jorddige på matrikelgrænsen imellem matrikel 1b og 5f, samt 5d, Ejerlav Troelstrup By, Tønning

Diget er beskyttet efter Museumslovens § 29, og diget berøres ikke af lokalplanens aktiviteter.

Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan fastholdes diget i byzone. Digets beskyttelse er varetaget af lokalplanen. Efter lokalplanens vedtagelse vil alle tilstandsændringer af diget således kræve, at kommunalbestyrelsen giver en dispensation fra lokalplanen.

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 forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

MILJØSCREENING

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 foretaget en screening af områderne efter kriterierne i loven og vurderet, at Planforslagene vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det er nødvendigt at foretage en miljøvurdering af lokalplanen.

Vurderingen af, at planforslagene er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en endelig afgørelse, der kan påklages til Planklagenævnet.

Afgørelse og begrundelse

Planforslagene er omfattet af lov om miljøvurdering. Teknik og Miljø har vurderet, at planforslagene må antages at kunne påvirke miljøet væsentligt.

Der er derfor foretaget en miljøvurdering, der foreligger i form af en miljørapport. Miljørapporten er offentliggjort sammen med planforslaget/planforslagene.

Til Miljørapporten er udarbejde visualiseringer med skygge diagrammer [Link](#).

Find Miljørapporten her. [Link](#)

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

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at en del af vejene Virkelyst og Øskovvej nedlægges og omlægges.

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 omfattet 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 åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst 4 ugers varsel,
- At Ejere m.fl. inden for en frist på 4 uger efter åstedsforretningen 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.

En mere detaljeret gennemgang af betingelser og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

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 fastlægge områdets anvendelse til erhverv i virksomhedsklasse 3-7.
- 1.2 At sikre anlægges af ny forbindelsesvej - Virkelyst med tilhørende sideveje og vejanlæg.
- 1.3 At sikre mulighed for erhvervsbyggeri op til 42 meters højde.
- 1.4 At sikre grundvandet.
- 1.5 At klimasikre området mod ekstrem vejr.
- 1.6 At beskytte og bevarer det fredede dige i matrikelskel 1b og 5f.

Redegørelse

§2 - Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er i byzone.
- 2.2 Lokalplanområdet omfatter matrikel 1t, 1v, 1x, 1s, 1b, 5bh og dele af matrikel 6a, alle Troelstrup By, Tønning.

Redegørelse

§3 - Anvendelse

Delområde 1 kan anvendes til:

3.1 Vejanlæg og anlæg til regnvandshåndtering og pumpestation.

Delområde 2 kan anvendes til:

3.2 Erhvervsformål i virksomhedsklasse 3-7 som lager- og værkstedsvirksomhed, tungere industri med miljøpåvirkning, virksomheder med særlige beliggenhedskrav, produktionserhverv og logistik med mere. Anlæg til vej og regnvandshåndtering.

Delområde 3 kan anvendes til:

3.3 Erhvervsformål i virksomhedsklasse 3-5 som industri og større virksomheder. Anlæg til vej og regnvandshåndtering og pumpestation.

Redegørelse

§4 - Udstykning

4.1 Grundstørrelser er inklusiv beplantningsbælter, men uden eksisterende vej og stianlæg.

Delområde 1

4.2 Ingen bestemmelser.

Delområde 2

4.3 Ingen grundudstyknings under 3000 m².

Delområde 3

4.4 Ingen grundudstykning under 1800 m² og min. 35 meters facadelængde.

Redegørelse

§5 - Vej og sti

5.1 Vejadgang til området sker primært via Silkeborgvej til Virkelyst og Øskovvej, og sekundært fra Tønningvej til Øskovvej og Virkelyst.

5.2 Virkelyst anlægges med min. 14 meter vejudlæg, og 4 meter kørebane. Rabat etableres med min. 2 meter og 4 meter rabat i hver sin side. Vejen afvandes med kantopsamling til Bassin/recipient. Rabatterne anlægges med græs.

5.3 Øskovvej anlægges med 12 meter vejudlæg, 3,5 meter kørebane og 2,5 meter rabat i begge sider.

5.4 Der kan efter behov anlægges adgangsveje til betjening af de enkelte virksomheder. Dette kræver accept fra vejmyndigheden.

5.5 I alle blinde vejender skal der etableres vendemulighed for lastbiler (herunder renovationsvogne m.v.) jf. vejreglerne.

5.6 Ved vejtilslutninger og vejenes kurveforløb skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler. Inden for oversigtsarealerne i kryds må der således ikke etableres rækværker, plantestensmure eller lignende med en højde over 0,8 meter. Hvis der tilplantes indenfor oversigtsarealet skal beplantningen til enhver tid holdes under en højde på 0,8 m.

Redegørelse

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Alt gæste- og personaleparkering i forbindelse med virksomhedens drift, skal ske på virksomhedens egen grund. Der regnes med en parkeringsplads pr. 25 m² kontor eller primært erhvervsareal, og en parkeringsplads pr. 50 m² lager/produktion.

6.2 Parkeringspladser til gæste og personbiler, anlægges med plantebede mellem rækkerne og mod vejarealer. Alternativt kan der

udlægges plantebede jævnt fordelt på parkeringspladsen. Dog skal parkeringspladser altid afgrænses mod vej af et sammenhængende plantebed.

6.3 Parkering og ophold af lastbiler med gods til og fra virksomhederne, skal ske på virksomhedens egen matrikel.

6.4 Parkeringspladser skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, eller med kantopsamling, så vejvand ledes til Kloaknettet.

Redegørelse

§7 - Ledningsanlæg & belysning

Ledningsanlæg

7.1 Alle forsyningsledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg føres i jorden.

7.2 Området tilsluttes det kollektive kloaknet, og seperartkloakeres.

7.3 Vejvand og overfladevand må ikke nedsives. Se også §10.20 til §10.23.

Belysning

7.4 Belysning af virksomheders interne færdsels- og arbejdsarealer skal være nedadrettet og må ikke lyse ud over ejendommens skel.

7.5 Belysningsmaster må maksimalt være 20 meter, og må ikke overstige bygningshøjden på ejendommen.

7.6 Belysning kan opsættes på faste anlæg over 20 meters højde under forudsætning af, at lyset er nedadrettet og ikke lyser ud over ejendommens skel.

7.7 Til belysning af parkerings og stiarealer inden for den enkelte ejendom skal der vælges nedadrettet belysning.

7.8 Eventuel projektørbelysning på ejendommene skal være rettet mod bygningers facader. Facader må ikke belyses i en højde over 10 m. Projektørbelysning må ikke være generende for beboere eller trafikanter i eller uden for området.

Redegørelse

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Langs Tønningvej pålægges en byggelinje på 20 meter fra vejskel.

8.2 Langs øvrige veje pålægges en byggelinje på 10 meter fra vejskel.

8.3 Bygninger i naboskel opføres min. 5 meter fra naboskel.

8.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60%.

8.4 Højdegrænsen gælder bygninger og anlæg, men ikke nødvendige antenner, skorstene, sikkerhedsgelænder og lign.

8.5 Ingen bygningsdel eller teknisk installation, bortset fra nødvendige skorstene, må overstige 42 meter.

Delområde 1

8.6 Byggeri er ikke tilladt, jf. §3.1.

Delområde 2

8.7 Max. bygningshøjde er 20 meter.

8.8 Indenfor byggefeltet, må der bygges maksimalt bygges 2000 m² i en højde op til 42 meter. Se kortbillag "Fremtidige forhold".

Delområde 3

8.9 Max. bygningshøjde er 12 meter.

8.10 Bygninger til oplag kan have en højde på max. 20 meter.

8.11 Det fredede dige i matrikelskel 1b og 5f Troelstrup by, Tønning, skal bevares til eftertiden. Se §10.24.

Redegørelse

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1 Ny bebyggelse skal fremstå moderne og kvalitetsbetonet for så vidt angår udseende, materialevalg og farvevalg. Der skal vælges materialer, så der opnås helstøbte løsninger med hensyn til form, funktion, proportioner, detaljer og farver.

9.2 Bebyggelse skal have et præsentabelt ydre og skal sammen med beplantning og eventuelle ubebyggede arealer disponeres, så der opnås en harmonisk helhedsvirkning i lokalplanområdet og i forhold til bebyggelse m.v. på naboarealer.

9.3 Administrationsafsnit og indgang skal orienteres mod adgangsvejen og gives en særskilt arkitektonisk bearbejdning i forhold til produktions- og lagerbygninger.

9.4 Udvendige bygningssider skal fremtræde i dæmpede farver. Der må således ikke anvendes signal-, eller meget klare farver.

9.5 Bygnings/anlægsdele placeret fra 21 m og opad skal fremtræde i matte facader, og være lysegråt.

9.6 Skorstene, ventilationsrør og lign. over 21 meters højde, skal være ensfarvet mat lysegrå, og må ikke have toppen malet i en anden farve.

9.7 Facaderne skal fremtræde med struktur, eksempelvis synlige eller markerede samlinger mellem elementer af facade- og/eller anlægsbeklædning.

9.8 Bygningers/anlægsbasis samt lavere kontorbygninger under 21 meters højde, skal opføres jf. § 9.4.

9.9 Ventilationskanaler og andre installationer skal udføres integreret i bygningerne og må ikke være synlige fra omgivelserne.

Redegørelse

§10 - Ubebyggede arealer

Terrænregulering

10.1 I et bælte på 5 meter langs matrikelskel, må der foretages terrænregulering op til 1.5 meter, i forhold til virksomhedens generelle belægningskote, for at give mulighed for vandhåndtering, samt sikre mod tyveri.

10.2 Der kan terrænreguleres ubegrænset, for at opnå fald for afvanding af befæstede arealer. Øvrig terrænregulering er maksimalt +/- 0,5 meter.

Hegn

10.3 Trådhegn og lignende hegn udformes og placeres diskret. Mod nabogrunde kan hegn placeres i skel. Mod veje placeres hegn bag et grønne forareal.

10.4 Ved ændring af anvendelse eller tilbygning, har ejeren af en ejendom indenfor lokalplanområdet pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i lokalplanen. Beplantningen på den enkelte parcel, anlægges og vedligeholdes af grundejeren.

Skilte

10.5 Fritstående skilte skal tilpasses området og der skal tages hensyn til områdets karakter. Det tilstræbes, at skiltet har et enkelt og letopfatteligt udtryk.

10.6 Der kan opsættes ét fritstående skilt pr. adgangsvej til hver virksomhed. Der må ikke skiltes med produktreklamer, men kun med firmanavn og/eller logo.

10.7 Skiltet skal i sin placering og udformning indgå i harmoni med det omgivende terræn og de omliggende bygninger.

10.8 Skiltet må ikke være til gene for eksisterende lovlige skilte i området.

10.9 Fritstående skilte må have en max. bredde på 1,0 meter.

10.10 Fritstående skilte må have en max. højde på 3,5 meter over terræn. Horsens Kommune kan efter begrundet anmodning, hvor bygninger eller terræn kræver det, efter et individuelt skøn, acceptere andre dimensioner.

10.11 Indirekte belysning af skilte accepteres.

10.12 Facadeskilte anbringes på virksomhedens hovedfacade og skal være en naturlig markering af et indgangsparti.

10.13 Lysarmaturkasser og lignende må kun opsættes efter forudgående accept fra Horsens Kommune.

10.14 Der kan opsættes faste reklameskilte med en samlet størrelse på max. 12,25 m². Skilte skal indpasses i forhold til facadens hovedopdeling f.eks. ved at erstatte et eksisterende vindue. Udformes skiltet i et ikke stift materiale, skal det fastgøres i en fast ramme.

10.15 Lysskilte (herunder LED-skærme og andre digitale skilte) må ikke være dominerende og skal udføres i høj kvalitet og skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.

Beplantning

10.16 Langs Tønningvej, udlægges et 5 meters beplantnings bælte, begyndende 20 meter fra Tønningvej's vejmidte. Areal imellem beplantnings bælte og vejskel udlægges i klippet græs.

10.17 Langs med lokalplanafgrænsningen ved matrikel 6f og 5i og langs veje i området, udlægges et beplantningsbælte på 5 meter fra vejskel, som min. indeholder et træ med stammeomkreds på mindst Ø16, pr. løbende 20 meter.

10.18 Ubenyttede arealer, skal beplantes/tilsæes, eller gro naturligt til, med selvsået vegetation. Beplantning af buske og træer skal bestå af arter, som er naturligt hjemmehørende i den østjyske landsdel. Se redegørelse tekst til bestemmelsen.

Regnvandsbassinger

10.19 Regnvandsbassiner anlægges med tæt bund og tæt sider, permanent vandspejl og skråningsanlæg på maksimalt 1:5. Regnvandsbassinet skal anlægges af råjord uden tilførsel af muldjord, og der må ikke tilsås med græsser omkring bassinets kanter.

Befæstelsesgrader

10.20 Den maksimale befæstelsesgrad for kloakopland B23, B24, B25 og B69 er 0,8. For kloakopland B18 er den maksimale befæstelsesgrad 0,65. Overskrides den maksimale befæstelsesgrad skal regnvand forsinkes internt på egen matrikel, før det tilsluttes det offentlige ledningsnet. [Link til kort over Kloakoplande](#). [Link](#).

Grundvandsbeskyttelse

10.21 Nedsivning af tagvand er som udgangspunkt tilladt, men kræver en konkret vurdering af tagvandets indhold af forureningskomponenter så risikoen for forurening af grundvandet kan vurderes.

10.22 Nedsivning fra tage beklædt med tagpap er ikke tilladt.

10.23 For de virksomheder og anlæg, som vurderes at være omfattet af bekendtgørelsen om krav til kommuneplanlægning, inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger, samt bilag 1 i den tilhørende vejledning, og som er berørt af indvindingsoplandet til Brædstrup Vandværk, eller indvindingsoplande til andre almene vandværker, gælder følgende:

- Nye veje og parkeringspladser skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb eller med kantopsamling, så al vejvandet samles op.
- Nedsivning af vejvand, overfladevand fra oplagspladser og p-pladser og andet forurenat regnvand, er ikke tilladt.
- Tætte belægninger samt opsamling af forurenat overfladevand/vejvand, etableres før erhvervsarealet tages i brug.
- Regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran. Ved tæt membran forstås en membran udført af plast eller ler.
- Opbevaring af råvarer og affald, som kan forurene grundvandet, skal foregå på tætte belægninger og med kontrolleret afløb. Det opsamlede potentielt forurenede regnvand må ikke nedsives.
- Virksomheder med udendørs opbevaring og håndtering af materialer eller stoffer, der let udvaskes til jord og grundvand, skal være sikret mod voldsomme klimatiske hændelser, f.eks. at store regnvandsmængder, der potentielt er forurenat, kan bortledes forsvarligt.
- Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel.
- Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Fredede dige

10.24 Det beskyttede sten- og jorddige imellem matrikel 1b og 5f, Troelstrup by, Tønning, må ikke tilføjes ændringer, beskades, eller påføres aktiviteter som kan ændres dets tilstand negativt. Det skal bevares til eftertiden.

Redegørelse

Ang. §10.18

Træer og buske der er naturligt hjemmehørende, eller er meget gamle kulturplanter i Danmark, og som normalt bliver højere end ca. 1,5 meter (mistelten undtaget):

Skovfyr, Ene, Taks, Storbladet Elm, Bøg, Stilkeg, Vinter-eg, Vorte-birk, Dun-birk, Rød-el, Hassel, Avnbøg, Storbladet lind, Småbladet lind, Seljepil, Femhannet Pil, Grå Pil, Bævreasp, Hunde-rose, Blågrøn rose, Æble-rose (gammel dansk kulturplante), Alm. Røn, Seljerøn, Skov-abild (= Skov-æble), Pære (gammel dansk kulturplante), Hvidtjørn (3 hjemmehørende arter), Slåen, Kræge (gammel dansk kulturplante), Mirabel (gammel dansk kulturplante), Fugle-kirsebær, Almindelig Hæg (= Majtræ), Gyvel, Havtorn, Rød kornel, Benved, Kristtorn, Vrietorn, Tørst, Spids-løn, Navr, Vedbend, Ask, Alm. Hyld, Kvalkved, Vedvindel (= Vild kaprifolie) og Dunet Gedeblad og Mistelten.

På øvrige arealer kan der med fordel såes vildengfrø, som yderligt vil styrke biodiversiteten i området.

Ang. §10.20 og §10.21

Det er som udgangspunkt muligt at nedsive tagvand. Nedsivning af tagvand fra erhvervsjendomme/virksomheder udløser dog altid en konkret vurdering af tagvandets indhold af forureningskomponenter og herunder risikoen for forurening af grundvandet.

Overfladevand fra oplagspladser, vejvand fra veje og p-pladser og andet forurenat regnvand, må ikke nedsives, men skal opsamles og ledes til regnvandssystemet. Ved overskridelse af den maksimale befæstelsesgrad og dermed behov for intern forsinkelse på grunden, skal dette ske i tætte bassiner eller tætte nedgravede rørledninger.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Forinden ibrugtagning af byggeri skal de tilhørende parkeringspladser være etableret.

11.2 Forinden ibrugtagning af byggeri skal den tilhørende beplantning iht. § 10 være etableret.

11.3 Forinden ibrugtagning skal grundvandsbeskyttende foranstaltninger være etableret jf. §10.

Redegørelse

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser

Redegørelse

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1 Lokalplan 14.27 ophæves inden for lokalplanafgrænsningen, ved lokalplan 343 endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Redegørelse

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1 Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må der på ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, og jfr. planlovens § 18, ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre en dispensation meddeles efter reglerne i §§ 5 u, 19 eller 40.

15.2 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.

15.3 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 18.

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

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

LOKALPLANAFGRÆNSNING

Kortbilag 1

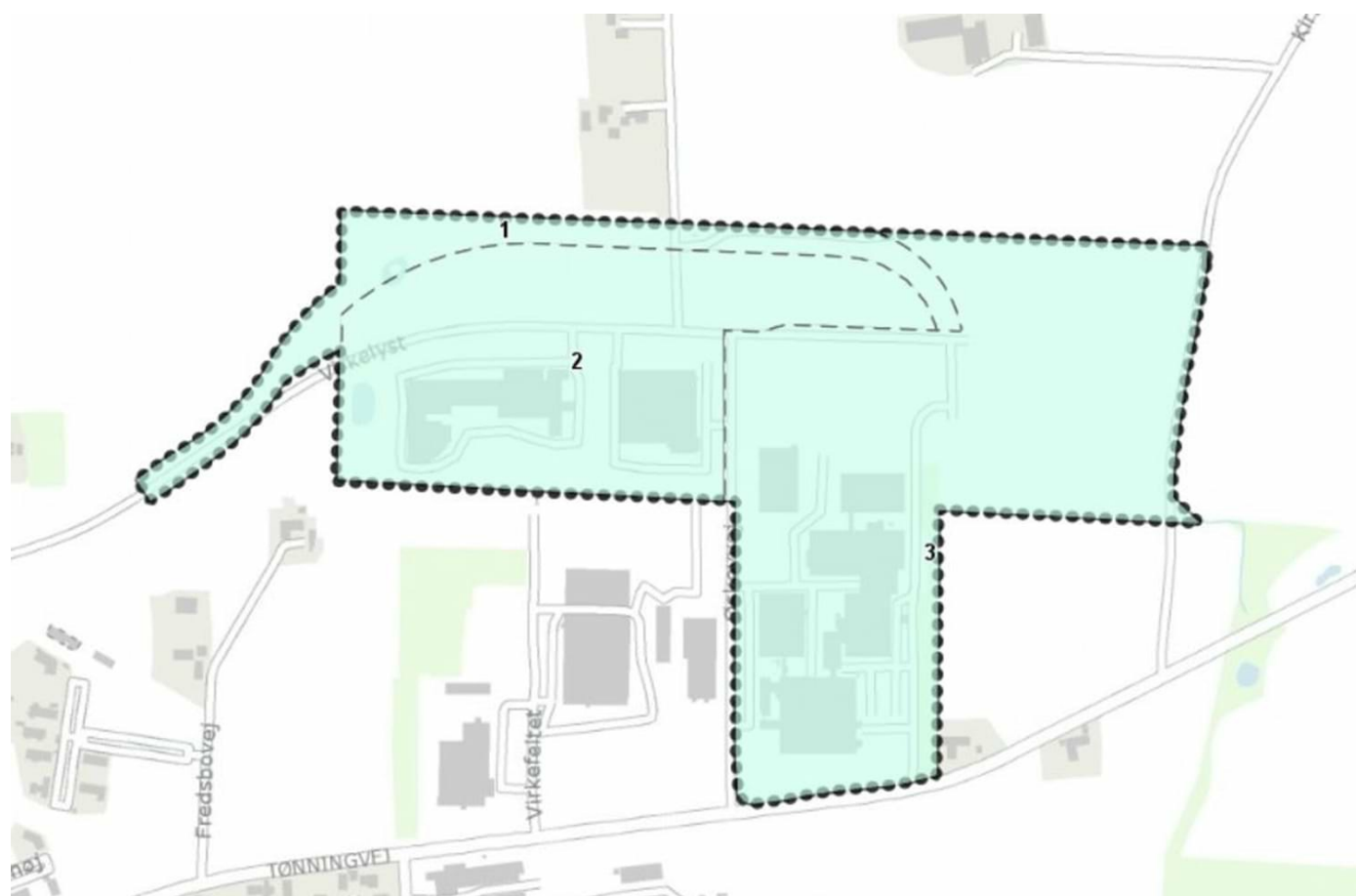
Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning



Lokalplanafgrænsning for Lokalplan 343 Erhverv, Virkelyst, Brædstrup.

LOKALPLANDELOMRÅDER

Kortbilag 1A



Kortbilag 1A - Lokalplanelområder Delområde 1 nyt vejforløb, Delområde 2 Virksomheder med 42 meter højt byggeri, Delområde 3 - Virksomheder med 20 meter højt byggeri

EKSISTERENDE FORHOLD

Kortbilag 2

Kortbilag 2 - Eksisterende forhold



Eksisterende forhold

FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3

Kortbilag 3 - Fremtidige forhold

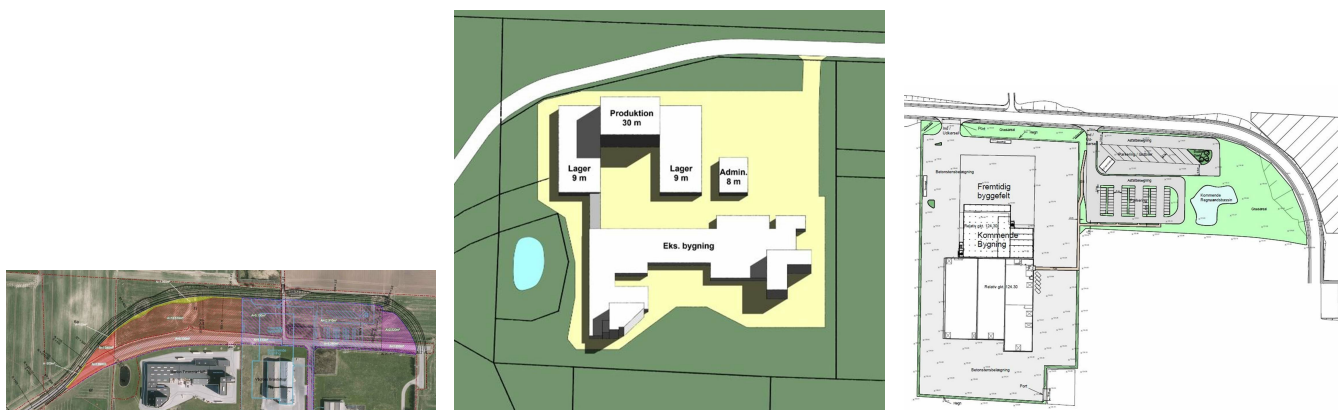


Lokalplanafgræsning, Lokalplandelområder, Byggefelter.

ILLUSTRATIONSPLAN

Kortbilag 4

Kortbilag 4 - Illustrationsplan



Billede 1 - Nyt Vejforløb, Billede 2 - Virkelyst 20, Billede 3 - Øskovvej 9

VISUALISERINGER

Kortbilag 5



De 7 fotostandpunkter for visualiseringerne

Der er udarbejdet visualiseringer og skyggediagrammer for nyt byggeri i området.

Rapporten kan ses i linket - Obs. fil er 48 Mb - [Link:](#)

Visualiseringspunkt 7 kan ses her - [Link:](#)

Nedenfor kommer tre billeder for hvert standpunkt. Et billede som det ser ud i juni 2020. Et billede med nyt 42 meter højt byggeri med lysegrå facade. Et billede med nyt 42 meter højt byggeri med mørkegrå facade.

Standpunkt 1: Krydset ved Kokvrølvej/Højgårdsvej - 8740 Brædstrup

Standpunkt 2: Vest for matrikelskellet ved Tønningvej 7 og 18 - 8740 Brædstrup

Standpunkt 3: Ved indkørslen til Øskovvej 1 - 8740 Brædstrup

Standpunkt 4: Ved indkørslen til Øskovvej 4 - Vandværket - 8740 Brædstrup

Standpunkt 5: Fra sydsiden af Virkelyst lige ud for Virkelyst 5 - 8740 Brædstrup

Standpunkt 6: Syd for matrikelskel til ejendommen Slagballevej 1 (Damgård) på Cykelstien vest for Silkeborgvej - 8740 Brædstrup

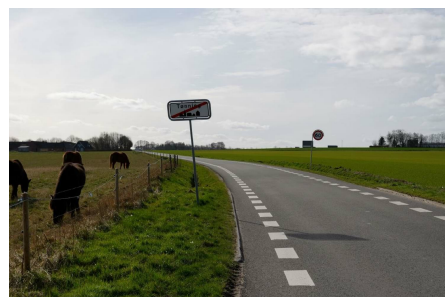
Standpunkt 7: Ved Galgehøj 26 - 8740 Brædstrup



Billede 1 - Standpunkt 1 juni 2020

Billede 2 - Standpunkt 1 med høj lysegrå facade

Billede 3 - Standpunkt 1 med høj mørkegrå facade



Billede 1 - Standpunkt 2 juni 2020

Billede 2 - Standpunkt 2 med høj lysegrå facade

Billede 3 - Standpunkt 2 med høj mørkegrå facade



Billede 1 - Standpunkt 3 juni 2020

Billede 2 - Standpunkt 3 med høj lysegrå facade

Billede 3 - Standpunkt 3 med høj mørkegrå facade



Billede 1 - Standpunkt 4 juni 2020



Billede 2 - Standpunkt 4 med høj lysegrå facade



Billede 3 - Standpunkt 4 med høj mørkegrå facade



Billede 1 - Standpunkt 5 juni 2020



Billede 2 - Standpunkt 5 med høj lysegrå facade



Billede 3 - Standpunkt 5 med høj mørkegrå facade



Billede 1 - Standpunkt 6 juni 2020



Billede 2 - Standpunkt 6 med høj lysegrå facade



Billede 3 - Standpunkt 6 med høj mørkegrå facade



Billede 1 - Standpunkt 7 juni 2020



Billede 2 - Standpunkt 7 med høj lysegrå facade



Billede 3 - Standpunkt 7 med høj mørkegrå facade



Billede 7 - Standpunkt 7 med høj mørkegrå facade, og byggeri markeret med rødt

SKYGGEDIAGRAMMER

Der er udarbejdet skyggediagrammer, som viser skyggepåvirkningen udover virksomhedernes egen matrikel.

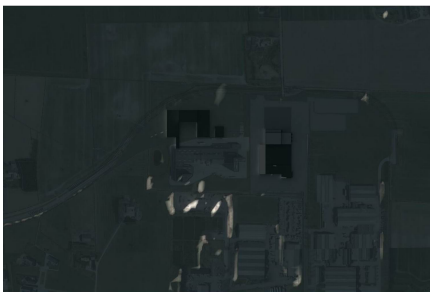
Skyggediagrammerne er en del af visualiseringsrapporten og kan findes samlet på dette [link](#).

Nedenfor kan skyggediagrammerne også ses.

Der er udarbejdet skyggediagrammer for klokken 9.00, 11.00, 12.00, 13.00, 15.00, 17.00 og kl. 19.00 på følgende dage: 21 marts, 21 juni, 21 september og 21 december. Hver af de 4 dage har derfor 6 skyggediagrammer tilknyttet.

21. juni står solen højest på himlen og kaster den korteste skygge, den 21. december er det modsat, hvor bygningerne vil kaste de længste skygger, fordi solen står lavest. Skyggerne for 21. marts og 21. september er næsten ens og viser henholdsvis foråret og efteråret.

Kortbilag 6 - Snit og opstalt



Billede 1 - 21. Marts kl. 9.00, Billede 2 - 21. Marts kl. 11.00, Billede 3 - 21. Marts kl. 12.00, Billede 4 - 21. Marts kl. 13.00, Billede 5 - 21. Marts kl. 15.00, Billede 6 - 21. Marts kl. 17.00, Billede 7 - 21. Marts kl. 19.00

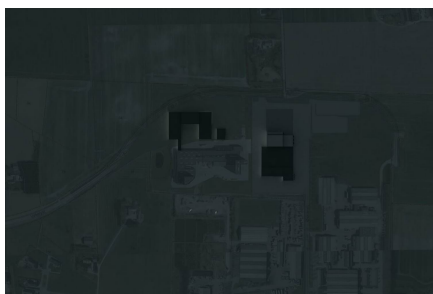


Billede 1 - 21. Juni kl. 9.00, Billede 2 - 21. Juni kl. 11.00, Billede 3 - 21. Juni kl. 12.00, Billede 4 - 21. Juni kl. 13.00, Billede 5 - 21. Juni kl. 15.00, Billede 6 - 21. Juni kl. 17.00, Billede 7 - 21. Juni kl. 19.00



Billede 1 - 21. September kl. 9.00, Billede 2 - 21. September kl. 11.00, Billede 3 - 21. September kl. 12.00, Billede 4 - 21. September kl. 13.00, Billede 5 - 21. September kl. 15.00, Billede 6 - 21. September kl. 17.00, Billede 7 - 21. September kl. 19.00

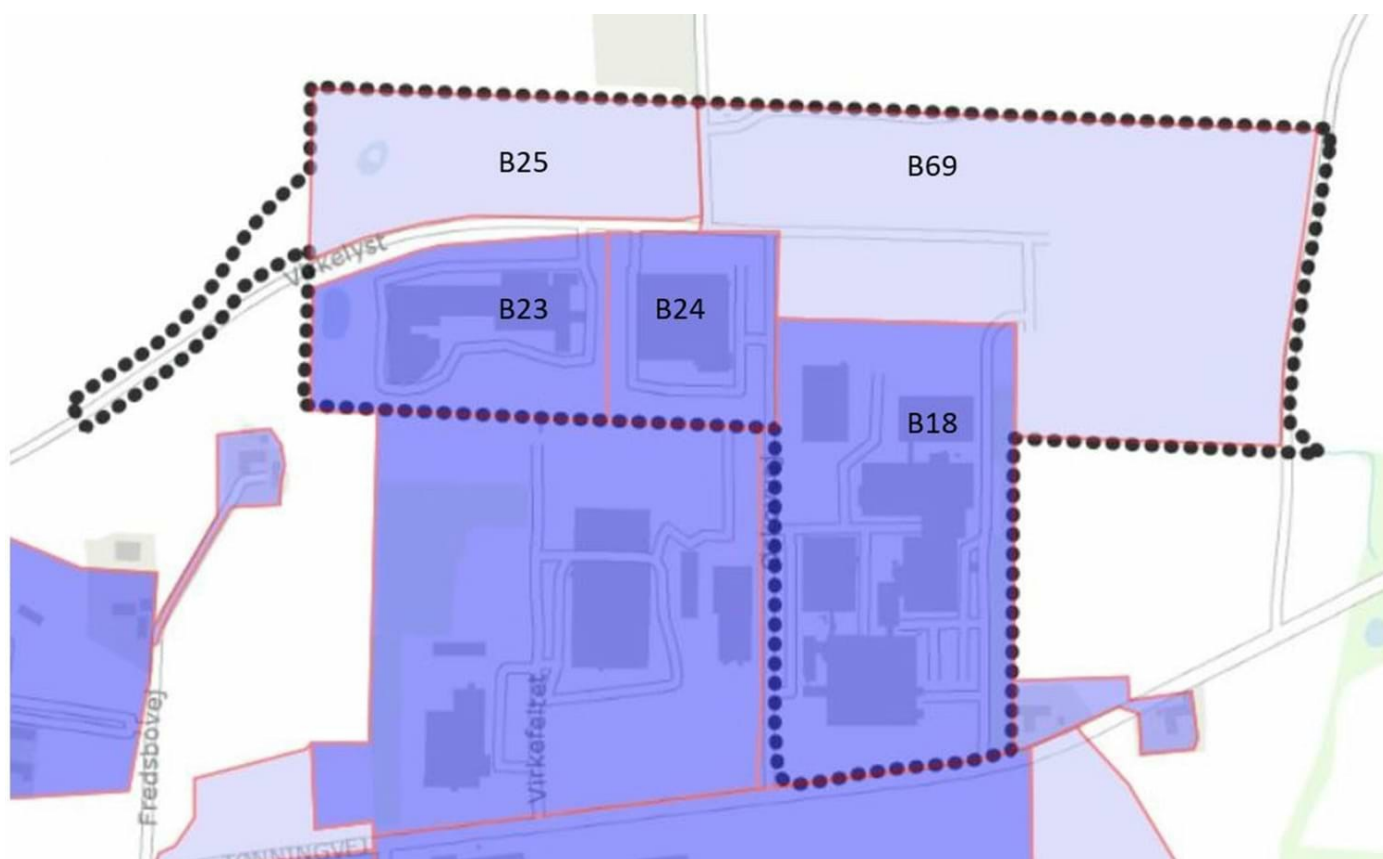




Billede 1 - 21. December kl. 9.00, Billede 2 - 21. December kl. 11.00, Billede 3 - 21. December kl. 12.00, Billede 4 - 21. December kl. 13.00, Billede 5 - 21. December kl. 15.00, Billede 6 - 21. December kl. 17.00, Billede 7 - 21. December kl. 19.00

SPILDEVANDSOPLANDE

Kortbilag 7



Spildevandsoplande - B18, B23, B24, B25 og B69

MILJØRAPPORT

Der er udarbejdet en miljørapport for planlægningen.

Miljørapporten kan findes [her](#).

Bilagene til miljørapporten (Punkt 3.6) kan findes [her](#).

Til miljørapporten er der også udarbejdet rapport med visualiseringer og skyggediagrammer som er en del af lokalplanen, de kan findes i en bedre opløsning [her](#)

Visualiseringspunkt nr. 7 kan ses [her](#).

Alle visualiseringer kan ses [her](#):

Klagevejledning kan findes [her](#).

HØRING

Høringen af forslaget er afsluttet 28. august 2020.

KLAGEVEJLEDNING

Klagevejledning ved offentliggørelse af endelig vedtaget plan

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 bevillet "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 videregiver 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 Horsens Byråd som forslag den 15.06.2020

Forslaget er offentlig bekendtgjort 18.06.2020

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 26.10.2020

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 28.10.2020