



Kommuneplan 2017-19

Boliger, Rantzausbakke, Bygholm Bakker, Horsens

VEDTAGET

FÆLLESHUS

Horsens Kommune

Formål

Formålet med kommuneplantillægget er at ændre kommuneplangrundlaget således at der gives mulighed for at realisere boligbebyggelsen Rantzausbakke, svarende til enklaven nr 2.5 i Helhedsplan, Lokalplan 1-2012, Området nord for Bygholm Sø. Da det ikke er i overensstemmelse med de gældende rammebestemmelser i kommuneplanen at opføre boliger i en del af planområdet skal det eksisterende plangrundlag ændres.

Da Helhedsplan, Lokalplan 1-2012, Området nord for Bygholm Sø blev vedtaget var den i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Efterfølgende er der i forbindelse med kommuneplanlægningen oprettet en ramme til rekreative formål. Rammens nordlige afgrænsning er beliggende inden for det pågældende boligområde i Lokalplan 1-2012. Boligområdet, som efter lokalplanens vedtagelse blev navngivet Rantzausbakke, søges nu realiseret. Den kommunalt ejede storparcel har været i udbud, og der udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan på baggrund af det vindende skitseprojekt.

Indhold

Kommuneplantillægget justerer grænsen mellem det eksisterende rammeområde 13BO12 og rammeområde 13RE01 i sydlig retning, således at rammen er i overensstemmelse med enklaven nr. 2.5 i Lokalplan 1-2012, Området nord for Bygholm Sø. I praksis aflyses de to berørte rammeområder og der oprettes to nye rammeområder.

I kommuneplantillægget ændres den geografiske afgrænsning af rammeområdet 13BO12 udlagt til boligformål, idet det nuværende rammeområde erstattes af et nyt rammeområde, hvis afgrænsning tilpasses udstrækningen af boligenklaven nr 2.5 i Lokalplan 1-2012 og det konkrete projekt, som er baggrund for lokalplanlægning.

Rammeområdet udvides med ca. 0.8 ha, og der er mulighed for etablering af ca. 40 lejligheder mere end der er mulighed for i det eksisterende plangrundlag. Rammebestemmelser er uændrede.

Derudover erstattes rammeområde 13RE01 til rekreative formål af et nyt rammeområde, hvis udstrækning reduceres med det tilsvarende areal på ca 0.8 ha, som rammeområdet for boliger udvides. Rammebestemmelserne er uændrede.

Baggrund

Udviklingen af byudviklingsområdet Bygholm Bakker følger den overordnede lokalplan 1-2012, Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø. Der blev udarbejdet en miljørapport i forbindelse med planlægningen. Miljørapporten redegjorde for Helhedsplanens virkning for den biologiske mangfoldighed, de kulturhistoriske forhold, karakteristiske landskabstræk og værdier samt trafikale forhold.

Helhedsplanen udlægger hovedparten af området til boligbebyggelse i form af enklaver af boliger omgivet af grønne arealer. De forhold som miljørapporten beskriver er tilgodeset.

Realiseringen af planens skønsmæssigt op mod 1000 boliger blev påbegyndt i 2014. Hidtil er igangsat etablering af enklaverne Billeshave, Normandshave og Bjørnshave med åben-lav boliger (parcelhuse), enklaven Munksbakke med tæt-lav boliger (rækkehuse) og enklaven Brahesbakke med etageboliger (punkthuse) og tæt-lav boliger (rækkehuse). Som led i den fortsatte udvikling af området har Horsens Kommune i foråret 2018 udbudt den attraktivt, centralt beliggende boligenklave benævnt Rantzausbakke til salg. Udbudsbetingelserne om byggeriets omfang fulgte

principperne i helhedsplanen. Byrådet godkendte et tilbud, som indeholdt et skitseprojekt, som efterfølgende dannede baggrund for lokalplan 335, Boliger, Rantzausbakke, Bygholm Bakker, Horsens med i alt 350 lejligheder og et fælleshus. Lokalplanen supplerer og konkretiserer Lokalplan 1-2012, Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for så vidt angår rammeafgrænsning og maksimale bygningshøjder.

Vedtagelse af Lokalplan 335 forudsætter vedtagelse af nærværende tillæg 19 til Kommuneplan 2017.

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med landsplanlægningen og de nationale interesser. Der er derfor ikke yderligere vurderinger og redegørelser i forhold til landsplanlægningen.

Kommuneplantillægget strider ikke mod Region Midt's regionale vækst- og udviklingsstrategi.

Produktionsvirksomheder

I planforslag skal der gøres rede for, hvordan planen tager højde for, at vilkårene for produktionsvirksomheder indenfor et erhvervsområde, ikke skærpes efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven. Planområdet ligger ikke inden for et konsekvensområde for en produktionsvirksomhed. Det vurderes derfor, at planområdet ikke åbner mulighed for anvendelser, der vil skærpe vilkårene for eksisterende produktionsvirksomheder.

Vandplaner

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevareministeren miljømål for vandområdedistrikternes enkelte overfladevandområder og grundvandsforekomster gennem vandområdeplaner. For alle vandforekomster er miljømålet 'god tilstand' og for kunstige og stærkt modificerede overfladevandområder er miljømålet et godt økologisk potentiale og en god kemisk tilstand. Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres. Anvendelsen til boliger og rekreativt formål har en neutral påvirkning på de miljømål, som gennem lov om vandplanlægning er fastlagt for overfladevand og grundvand.

Råstofplan

I Råstofplan 2016 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgraveområder eller råstofinteresseområder inden for planområdet. Der er udlagt et graveområde ca. 400 meter nordvest for planområdet. Råstofindvindingen er reguleret i Lokalplan 1-2012. Det pågældende område forventes udtaget af Råstofplan 2020 på baggrund af de tilgængelige råstoffers ringe kvalitet.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Der gælder særlige krav til redegørelsen til planforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, jf. § 6, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 408 af 01/05/2007 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (habitatbekendtgørelsen) samt Vejledning om administration af internationale naturbeskyttelsesområder, fra 2001 (under revision). Her skal der – under hensyn til bevaringsmålsætningen for området – indgå en vurdering af forslagens virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde, herunder på områdets naturtyper og levesteder samt de arter, området er udpeget for at bevare (Se NKO_059/1995: Forslag uden redegørelse var ugyldig). Hvis vurderingen viser, at planen vil skade det internationale naturbeskyttelsesområde, kan planen ikke gennemføres, jf. bekendtgørelsens § 6, stk. 2. Det skal også fremgå af lokalplanforslaget, om det kan indebære påvirkning af visse dyrearter, såvel i som uden for de internationale naturbeskyttelsesområder. Planer kan ikke vedtages, hvis de kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de pågældende arter, jf. bekendtgørelsens § 11, stk. 2. Flere af dyrearterne er udbredte og kan have relevans, typisk ved lokalplanlægning i det åbne land. En oversigt over de pågældende dyrearter kan bl.a. findes i bilag 11 til habitatbekendtgørelsen.

Horsens Kommune har foretaget en habitatvurdering og på den baggrund konkluderer, at det ansøgte ikke vil:

- 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

Området er i den gældende spildevandsplan udlagt til spildevandskloakeret med lokal håndtering af regnvand, hvor regnvand skal håndteres indenfor et lokalplanområde. Lokalplan 335 for Rantzausbakke er i overensstemmelse hermed.

Forhold til Kommuneplan 2017 - Hovedstruktur

Byudvikling

Ifølge Kommuneplan 2017 skal byudviklingen primært placeres der, hvor efterspørgslen er størst – i og omkring Horsens by. Der skal planlægges for nye, større bydele, der placeres med respekt for både den eksisterende by og landskabet. Når der planlægges for større bydele, er der god mulighed for at skabe nye bykvaliteter i form af byrum, grønne kiler og lignende. Der er på den måde også mulighed for at etablere en velfungerende infrastruktur, der kan kobles op på eksisterende veje og stier. Dermed skabes der rigtig gode vilkår for, at nye bydele kan udvikle sig med kvalitet og med egen særlige identitet.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

Forhold til Kommuneplan 2017 - Retningslinjer

Bevaringsværdigt landskab

Planområdet ligger ca 135 meter nord for det bevaringsværdige landskab omkring Bygholm Sø og Bygholm Ådal. Ud

for Rantzausbakke følger grænsen for det bevaringsværdige landskab Bygholm Skovs markante skovbryn. Målet er, at Horsens Kommunes store og varierede landskabelige kvaliteter skal sikres og forbedres. De bevaringsværdige landskaber skal som udgangspunkt friholdes for byggeri, vejanlæg og tekniske anlæg. Hvis der skal ske byudvikling i kanten af byerne, må oplevelsen af de bevaringsværdige landskaber ikke forringes. De bevaringsværdige landskaber i Horsens Kommune er i overvejende grad knyttet til fjordlandskabet og ådal-, sø- og bakkelandskaberne. Disse områders geologiske, topografiske og kulturhistoriske indhold rummer stor fortælleværdi samt betydelig landskabelig og rekreativ værdi.

Hensyntagen til det bevaringsværdige landskab indgik som en vigtig parameter i udarbejdelsen af Helhedsplan, Lokalplan 1-2012, Området nord for Bygholm Sø. Det blev i den forbindelse vurderet, at bebyggelsen skulle placeres i god afstand til skovbrynet og friholde en væsentlig del af bakkelandskabet nord for søen. Lokalplan 335 er i overensstemmelse hermed, idet Helhedsplanens angivelse af en minimumsafstand på 110 meter mellem enklave nr 2,5 (Rantzausbakke) og Lovbyvej der løber i skovkanten er overholdt. Bestemmelser om at byggeri nærmest skoven maksimalt må være i 3 etager er ligeledes indarbejdet, hvilket omfatter byggeri inden for det areal på 0,6 ha som er årsag til udarbejdelse af tillægget. Lokalplanen indeholder bestemmelser om at byggeriets farver skal være dæmpede, og der er krav om naturprægede friarealer.

Horsens Kommune har udarbejdet en landskabsanalyse, som skal implementeres i Kommuneplan 2021, . Kommuneplantillægget er beliggende i kanten af landskabskarakterområdet Bygholm Ådal. Det vurderes at kommuneplantillægget og lokalplanen respekterer udpegningen, idet bebyggelsen udformes med facader af tegl i afdæmpede farver og fremstår som punkthuse og uregelmæssigt formede, åbne karreer, og dermed ikke som massiv mur. Dalbunden og hovedparten af de irregulære dalsider friholdes for bebyggelse. Landskabets karakter vil blive påvirket, men i mindre grad. Der vil samtidigt blive øgede muligheder for at opleve landskabet, fordi områdets tidligere utilgængelige private marker kan blive tilgængelige for nye beboere og for offentligheden, idet Bygholm Bakker bliver forsynet med offentlige tilgængelige stier og fælles grønne områder med forbindelse og udsigt til Bygholm Skov og delvis til Bygholm Sø.

Horsens Kommune vurderer, at ændringen og udvidelsen af rammeområdet til boliger ikke vil påvirke det bevaringsværdige landskab væsentligt. Ændringen er i overensstemmelse med helhedsplanen, hvori der er sat rammer for efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner, som sikrer stor hensyntagen til de landskabelige værdier.

Værdifuldt kulturmiljø

Planområdet er udpeget som kulturarvsareal. Rammelokalplanen friholder betydningsfulde områder med skjulte fortidsminder, så de kan bevares i jorden. Der er foretaget arkæologiske forundersøgelser, og der er ikke fundet fortidsminder inden for det nye areal som kommuneplantillægget udlægger til boliger. Planen påvirker derfor ikke kulturmiljøet væsentligt.

Kulturhistoriske bevaringsværdier

I området er et beskyttet dige som sammen med nærliggende diger i området vurderes at være af nyere dato og sandsynligvis er opstået i forbindelse med anlæggelse af ridebaner og folde ved en nu lukket rideskole i området. Slots- og Kulturstyrelsen har derfor afregistreret digerne, og de vil udgå af kommuneplanen ved den kommende kommuneplanrevision.

Grundvand og drikkevandsinteresser

Planområdet er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Planlægningen for den ændrede arealanvendelse vurderes at være i overensstemmelse med Horsens Kommunes grundvandsredegørelse og strider ikke imod indsatsplan, vandplan eller anden grundvandsrelateret planlægning.

Forhold til Kommuneplan 2017 - Rammer for lokalplanlægning

Horsens Kommune ønsker mulighed for at vedtage en lokalplan for etageboliger i enklaven Rantzausbakke i byudviklingsområdet Bygholm Bakker. Enklaven svarer til boligenklave nr. 2.5 i Helhedsplan, Lokalplan 1-2012, Området nord for Bygholm Sø.

I Horsens Kommuneplan 2017 er hovedparten af arealet, som ønskes anvendt til boligformål, beliggende inden for rammeområde nr. 13B012, men en lille del er beliggende i ramme nr. 13RE01 udlagt til rekreative formål. I forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan for etageboliger, er der behov for at justere grænsen mellem de to rammeområder. Det sker ved at aflyse rammeområderne 13B012 og 13RE01 og i stedet oprette rammeområderne 13B015 og 13RE21. Rammebestemmelserne for de to nye rammeområder vil være de samme som for de aflyste områder.

Ændringen af grænsen mellem de to rammeområder er en justering i tråd med den gældende rammelokalplan Helhedsplan, Lokalplan 1-2012, Området nord for Bygholm Sø, som trådte i kraft den 12. september 2012. Den aktuelle lokalplan for boligenklaven Rantzausbakke, følger helhedsplanens bestemmelser og intentioner om etageantal, tilpasning til landskabet, gode betingelser for et varieret plante- og dyreliv i friarealerne samt at området i fremtiden i høj grad vil være åbent for offentlighedens færdsel i tilknytning til det landskabeligt og rekreativt værdifulde landskab omkring Bygholm Sø.

Miljøvurdering

Forslaget til kommuneplantillægget og lokalplanen er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 448 af 10/05/2017. Loven medfører, at der skal foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Afgørelse og begrundelse

Som hovedhensyn for afgørelsen har Teknik og Miljø vurderet planens mulige påvirkning af de parametre, der indgik i miljøvurderingen af lokalplan 1-2012, Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø: Den biologiske mangfoldighed, de kulturhistoriske forhold, herunder arkæologiske interesser og beskyttede diger, karakteristiske landskabstræk og -værdier, herunder påvirkningen af værdifulde landskaber og geologiske områder samt trafikale forhold i det nye bolig og erhvervsområde, herunder påvirkningen af trafikken på vejene som skal betjene området samt de trafikskabte miljøgener. Nærværende kommuneplantillæg er i overensstemmelse med de rammer for områdets udvikling, som

blev udstukket med lokalplan 1-2012 og er primært en præcisering, som vil udgøre et byggeretsgivende grundlag for boligbebyggelsen Rantzausbakke. Planen vil ikke medføre en væsentligt ændret indvirkning på området, jfr. de parametre som miljørapporten har udpeget som relevante.

Horsens Kommune har vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet den ikke antages at kunne få væsentlig på miljøet. Afgørelsen heraf er truffet med hjemmel i lovens § 3, stk. 1, nr. 3.

Retsvirkninger

Tillægget til Kommuneplan 2017 offentliggøres i henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018).

Planlovens § 12, stk. 2 og 3, giver byrådet mulighed for at udstede forbud mod udstyknings- og byggeønsker samt ønsker om at ændre anvendelse. Kommuneplanen eller tillægget dertil skal dog først være endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort.

Bestemmelsen i § 12, stk. 2 angår kun byzonearealer. Den giver byrådet mulighed for at modsætte sig udstykning og bebyggelse, som ganske vist ikke er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, men hvis gennemførelse på det pågældende tidspunkt vil være i strid med rækkefølgeangivelserne i planen.

Bestemmelsen i § 12, stk. 3 angår både byzonearealer og sommerhusområder. Bestemmelsen gør det muligt for byrådet at forhindre ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, der er i strid med rammebestemmelserne.

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 sagsudfald, 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 plejemed 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 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.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

13B015 - Kommuneplan 2017

13RE21 - Kommuneplan 2017

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

13B012 - Kommuneplan 2017

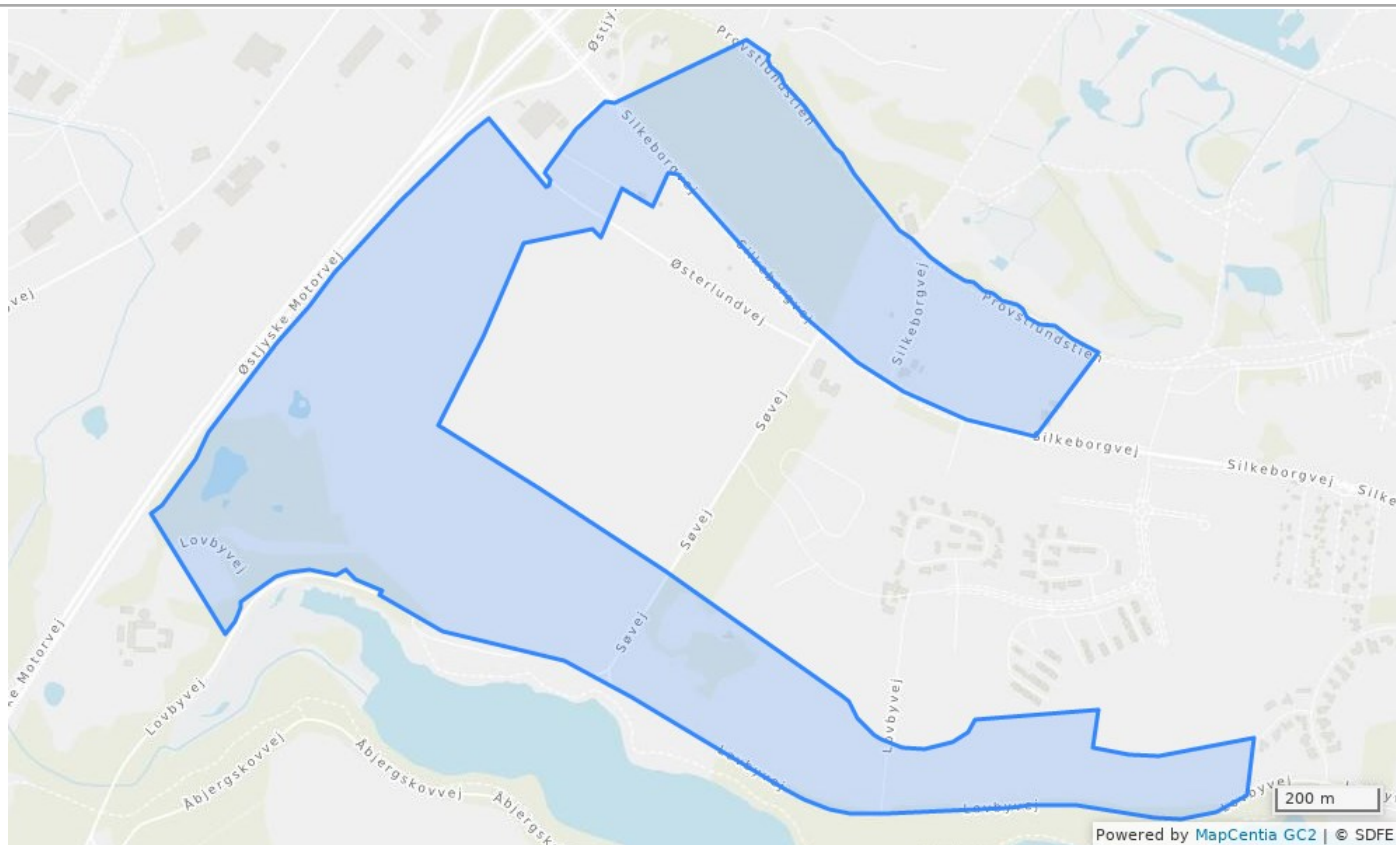
13RE01 - Kommuneplan 2017



Rammenavn	Kommuneplan 2017
Rammenummer	13BO15
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-10-2019
Vedtagelsesdato	24-02-2020
Ikrafttrædelsesdato	28-02-2020
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	6
Max. højde (m)	20
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til blandede boligformål. Der må etableres etageboliger, tæt-lav og åben-lav boliger med tilhørende nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning. Bebyggelsesprocenten for etageboliger skal fastlægges i lokalplanerne.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Den maksimale bebyggelsesprocent for åben-lav er 30 og for tæt-lav er den 40. Punktvis kan bygningshøjden være op til 23 meter efter fastlæggelse i lokalplan.

Status

Aflyst



Rammenavn	Kommuneplan 2017
Rammenummer	13RE21
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-10-2019
Vedtagelsesdato	24-02-2020
Ikrafttrædelsesdato	28-02-2020
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	5% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. højde (m)	5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål og skal friholdes fra større bygningsanlæg. Der kan indenfor området dog etableres mindre bygninger eller anlæg til områdets drift eller rekreative formål.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Der kan ikke etableres nye boliger i området, men eksisterende ejendomme nord for Silkeborgvej kan udvides og ombygges med en bebyggelsesprocent på 30 og en bygningshøjde på 8,5.

Status

Aflyst

