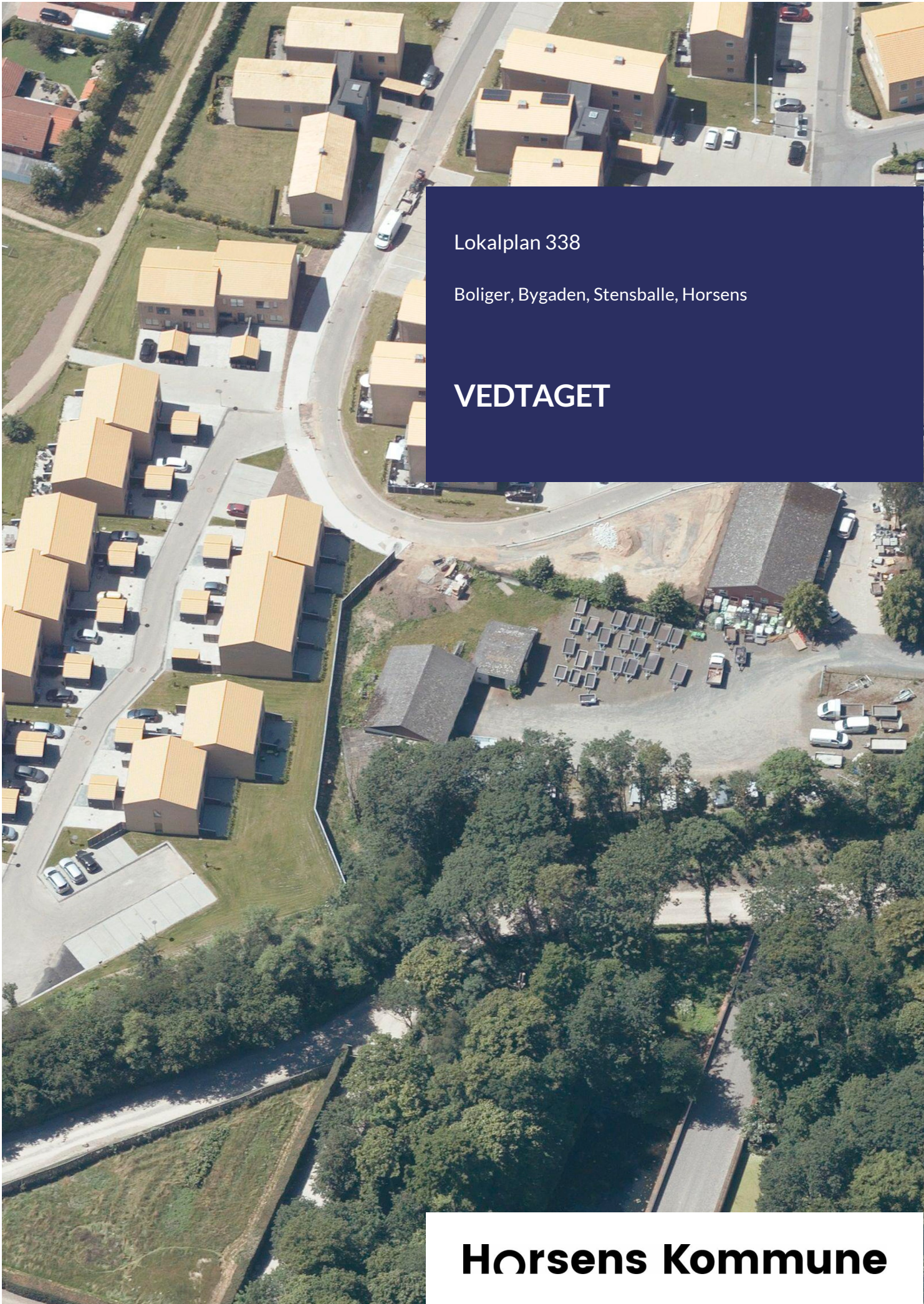


An aerial photograph of a residential development. The houses have distinctive orange-tiled roofs and are arranged in a semi-circular pattern around a central road. A parking lot with several cars is visible. In the foreground, there is a large area of green trees and a road. To the right, there is a large building with a dark roof and a parking area with many vehicles.

Lokalplan 338

Boliger, Bygaden, Stensballe, Horsens

VEDTAGET

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanens formål

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

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

Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på plansystemdk.dk og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

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

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

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 36e og 36p, Stensballe By, Vær, der er omfattet af kommuneplanens rammeområde 12BO07 til boligformål og 12ER02 til erhvervsformål.

En mindre del af lokalplanområdet omfatter matr. nr. 1a, Stensballegård Hgd., Vær, der er omfattet af 12RE12 og 12ER02, fastholdes til vejadgang.

Der udarbejdes i forbindelse med lokalplanen et kommuneplantillæg, 2017-26. Lokalplanområdet og det eksisterende lokalplanområde for lokalplan 233 udgår af eksisterende ramme 12BO07 og 12ER02, og erstattes med en ny ramme 12BO13. Dette gøres for at kommuneplanen stemmer overens med den eksisterende bebyggelse på Rasmus Østergaards Have inden for lokalplan 233 og for at give mulighed for etageboliger inden for lokalplan 338, som det er tilladt i naboområdet Rasmus Østergaards have.

Der er allerede en lokalplan for området, Lokalplan 29, men den tillader kun erhverv indenfor delområde C, som matr. 36e og 36p omfatter. Lokalplanområdet ligger i et lille hjørne omsluttet af lokalplan 233 som er udlagt som etageboliger og tæt-lav byggeri.

En del af lokalplanområdet er omfattet af den bevarende lokalplan 130, som omhandler Bygadens udformning. De to eksisterende lokalplaner aflyses inden for lokalplan 338 afgrænsning.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre etageboliger i 2 etager, med en bygningshøjde på maksimum 8,5 m, som den eksisterende kommuneplan tillader.

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i yderkanten af den østlige del af Stensballe, med en central placering tæt på skole, natur, indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter.

I dag indeholder området to mindre erhvervsgrunde, som begge ikke længere ønskes udlagt til erhverv.

Området er ca. 3500 m² og ligger i eksisterende byzone.

Mod øst er området afgrænset af en vold med træer og bevoksning. Mod syd og vest er lokalplanområdet omkranset af tæt-lav og etagebebyggelse. Vest for området ligger desuden en dagligvarebutik. Mod nord ligger Bygaden med en del ældre bebyggelse der er udpeget til at have kulturhistoriske bevaringsværdier.

Lokalplanområdet omfatter matr. 36e og 36p, Stensballe By, Vær og en mindre del omfatter matr. nr. 1a, Stensballegård Hgd., Vær.



Billeder fra området i dag.



Luftfoto fra 2019

LOKALPLANENS INDHOLD

Fremtidige forhold

Lokalplanen giver mulighed for op til 20 etageboliger i 2 etager.

Området deles i to delområder, et der giver mulighed for at opføre etageboliger, og et delområde til vej og parkering.

Der oprettes et byggefelt som bebyggelse skal holde sig inden for.

Bebyggelsens udseende

Lokalplanen giver mulighed for at bygge i gule blødstrøgne tegl, med sadeltage, så den nye bebyggelse indpasser sig i det eksisterende område. Sadeltage kan både være gule eller sorte, og mindre bygninger kan være i andre materialer end tegl. Byggeriet kan have altangange, hvis de fremgår som en del af den arkitektoniske bygningskrop. Altaner skal udføres som påhængte eller halvt indeliggende altaner.

Byggeri kan være i op til 2 etager, med en maksimal højde på 8,5 meter.

Bygningskroppe må maksimalt have en længde på 35 m hvorefter der skal være en forskydning på minimum 1 meters dybde.

Vej og sti

Området vejbetjenes fra Bygaden og Rasmus Østergaards Have, og der skal etableres 1,5 p-plads pr. bolig som fællesparkering. For at sikre tilstrækkelig oversigtsforhold, ensrettes indkørsel til området, der også sikrer at renovationsvogne har tilstrækkelig plads til at komme rundt uden at skulle bakke. Der arbejdes med en stiforbindelse ind til Rasmus Østergaards Have vest for lokalplanområdet.

Ubebyggede arealer og beplantning

Der skal som minimum etableres træer og grønne fællesarealer som vist på kortbilagene.

Der skal være træer og bede på parkeringsarealer, så parkeringsarealerne ikke fremstår som rene asfaltflader.

Fælles friarealer skal indrettes så de indbyder til ophold og der skal etableres beplantning af hjemmehørende arter.



Skråfoto fra 2019.

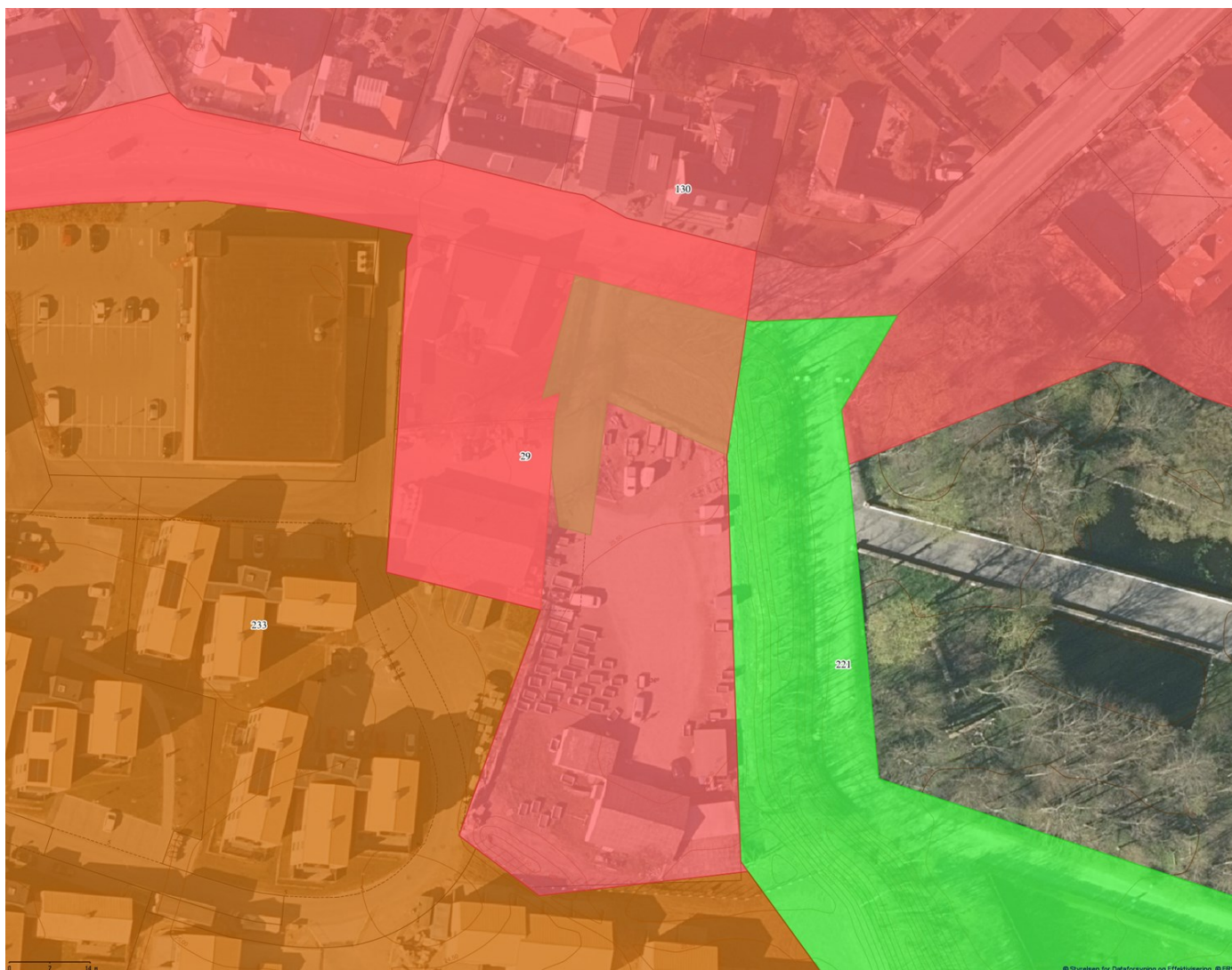
EKSISTERENDE LOKALPLANER

Inden for lokalplanafgrænsningen er to vedtagne lokalplaner.

Den bevarende lokalplan 130 omfatter en mindre del af området, og omhandler Bygadens udformning.

Lokalplan 29, omfatter hele området. Lokalplanen tillader kun erhverv indenfor delområde C, som matr. 36e og 36p omfatter. Lokalplanområdet ligger i et lille hjørne omsluttet af lokalplan 233 som er udlagt som etageboliger og tæt-lav byggeri.

De to eksisterende lokalplaner 29 og 130 aflyses inden for Lokalplan 338, afgrænsning.



Eksisterende lokalplaner

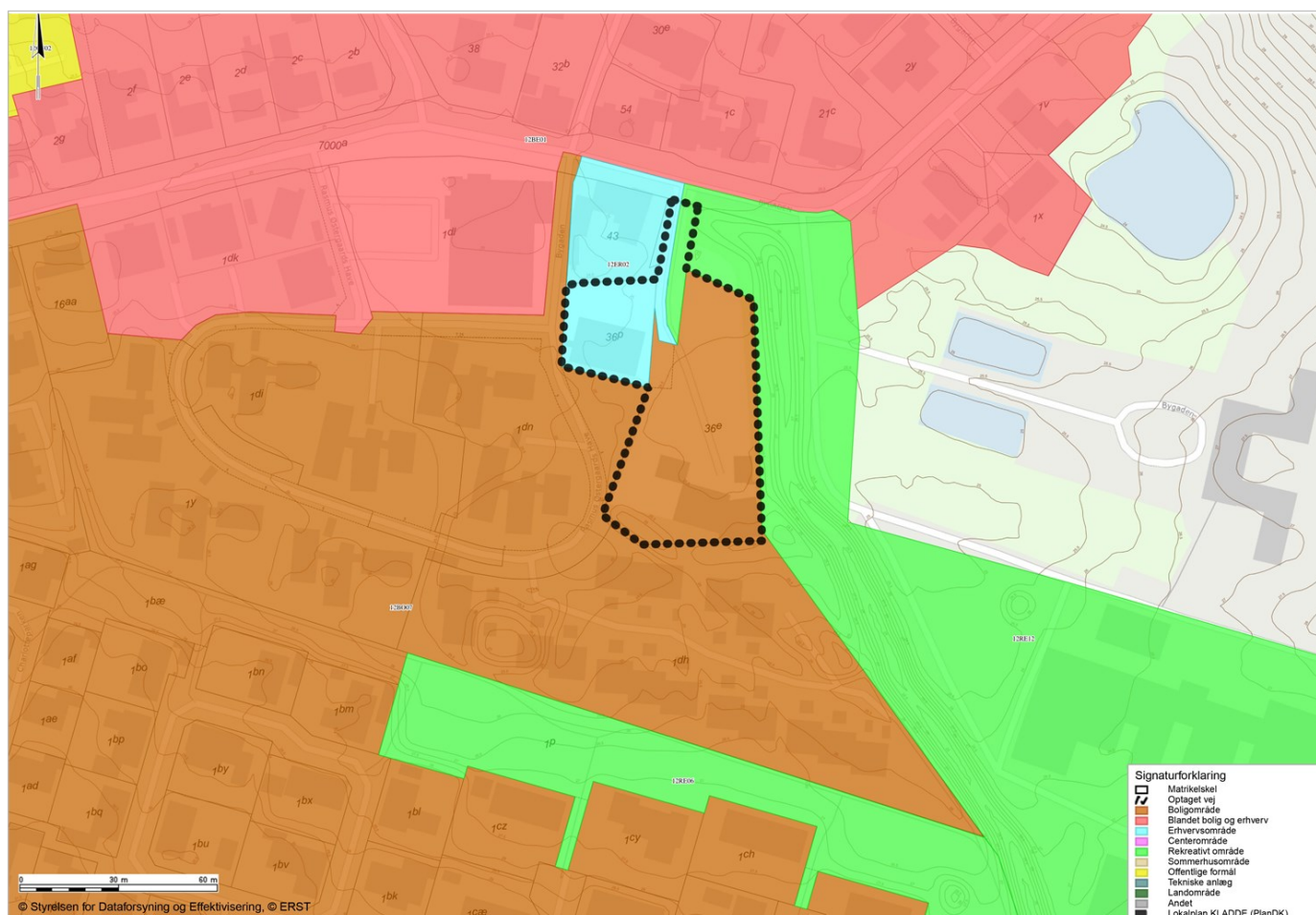
KOMMUNEPLANEN

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.

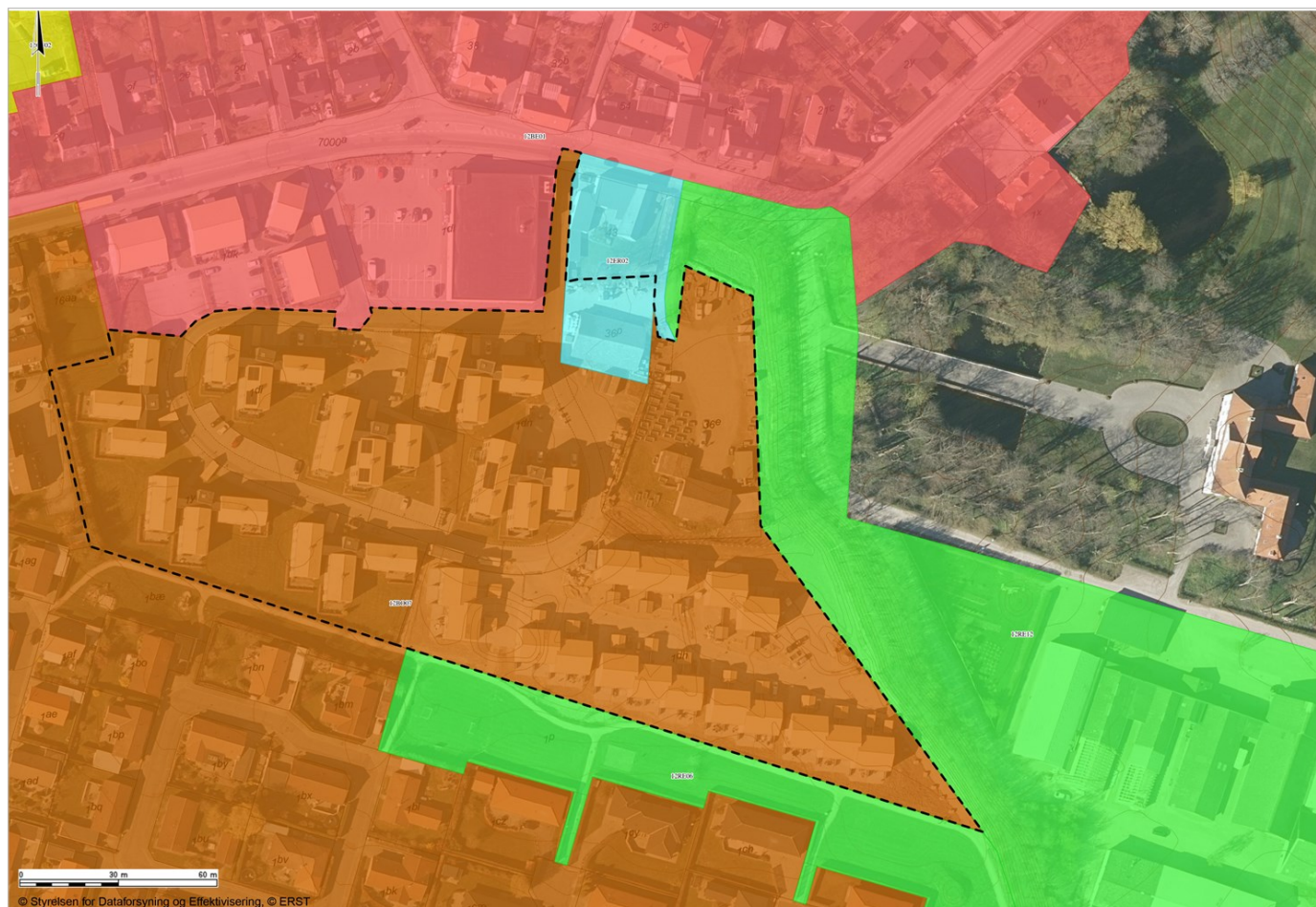
Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen. Der sker med Lokalplantillægget ikke ændringer, som ikke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

For at bringe overensstemmelse med Horsens Kommuneplan 2017 er der udarbejdet et tillæg nr. 2017-26. Kommuneplantillægget ændrer rammebestemmelserne inden for lokalplan 338 afgrænsning fra Erhvervsformål til Boligformål. Tillægget medtager et større areal end lokalplanafrænsningen, da området for lokalplan 233 medtages for at bringe overensstemmelse med de faktuelle forhold i området.

[Link til kommuneplantillægget](#)



Lokalplan 338 afgrænsning.



Afgrænsning for kommuneplantillæg 2017-26.

ØVRIG PLANLÆGNING

Skole- og institutionsforhold

Området hører under skoledistriktet for Stensballe Skole og Daginstitution Stensballe, som består af fire børnehaver og en vuggestue. I Stensballe ligger desuden pleje- og ældreboligerne, Nørrevang.

Trafikplanlægning

Lokalplanen angiver hvor de eksisterende og kommende vej- og stianlæg planlægges etableret og der er derfor ikke behov for yderligere arealreservation til dette.

En stor del af ledningsanlæggene/ forsyningsledningerne placeres i de fremtidige vejanlæg indenfor lokalplanområdet og der skal i vejprojektet disponeres/reserveres plads indenfor vejens tværprofil til disse ledningsanlæg/ forsyningsledninger.

Vandområde- & Natura 2000 planer

Natura 2000

Lokalplansområdet ligger ca. 2,5 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 56 (Habitatområde H52, Horsens Fjord, havet øst for og Endelave og fuglebeskyttelsesområde F36, Horsens Fjord og Endelave).

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 beskudne 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.

Horsens Kommune har kendskab til, at der omkring projektområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed og strandtudse

Lokalplansområdet er ikke registreret som beskyttet. Det er i dag befæstet og vurderes ikke at have nogen værdi som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

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

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

Grundvand

Området ligger udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan 2012 -2015. Der skal således ikke laves et tillæg til spildevandsplanen. Lokalplanområdet er omfattet af kloakopland A485, der er separatkloakeret.

Den maksimale befæstelsesgrad er 0,3. Befæstes der mere end 30 % af de enkelte matrikler indenfor lokalplanområdet, skal der etableres intern forsinkelse, eller regnvand kan helt eller delvist håndteres på egen grund. Overskrides den maksimale befæstelsesgrad, betyder det, at forsyningens ledningsnet og eventuelt regnvandsbassin hyppigere overbelastes med overløb til recipient og negativ påvirkning af denne til følge.

Overskrides befæstelsesgraden skal der etableres internforsinkelse indenfor lokalplanområdet.

Regnvand fra tage beklædt med tagpap skal nedsives fra jordoverfladen f.eks. i et regnbed.

Tilslutning af regn- og spildevand til forsyningens ledningsnet sker efter aftale med Samn Forsyning.

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 aktuell, 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.

TEKNISKE ANLÆG

Varmeforsyning

Bebyggelsen kan forsynes med fjernvarme.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vand.

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 husholdningsaffald".

I bymæssige områder, etagehusbebyggelser mv. kan vælges nedgravede affaldsbeholdere. Inden etableringen påbegyndes skal udformningen og tilkørselsforholdene i givet fald godkendes af Horsens Kommunes afdeling for Affald og Trafik.

Nationale interesser

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

Jordbalance

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

Jordforurening

Arealet er kortlagt som forurenet, da der har været drevet autoværksted på arealet i perioden 1965 til 2000.

Der er derfor krav om ansøgning efter jordforureningslovens §8 til boligbyggeri. Der er krav om anmeldelse af jordflytning

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Trafikregulering

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

Museumsloven

Museet har foretaget arkivalsk kontrol af lokalplanområdet. Der er i forvejen ingen kendte fortidsminder på arealet. Arealet er i forvejen bebygget og befæstet, hvorfor risikoen for at påtræffe bevarede jordfaste fortidsminder er lille. Museumsloven er gældende for hele området. Gøres der fund af fortidsminder, skal arbejdet standses og Horsens Museum tilkaldes jf. museumslovens § 27 stk. 2.

Servitutter

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

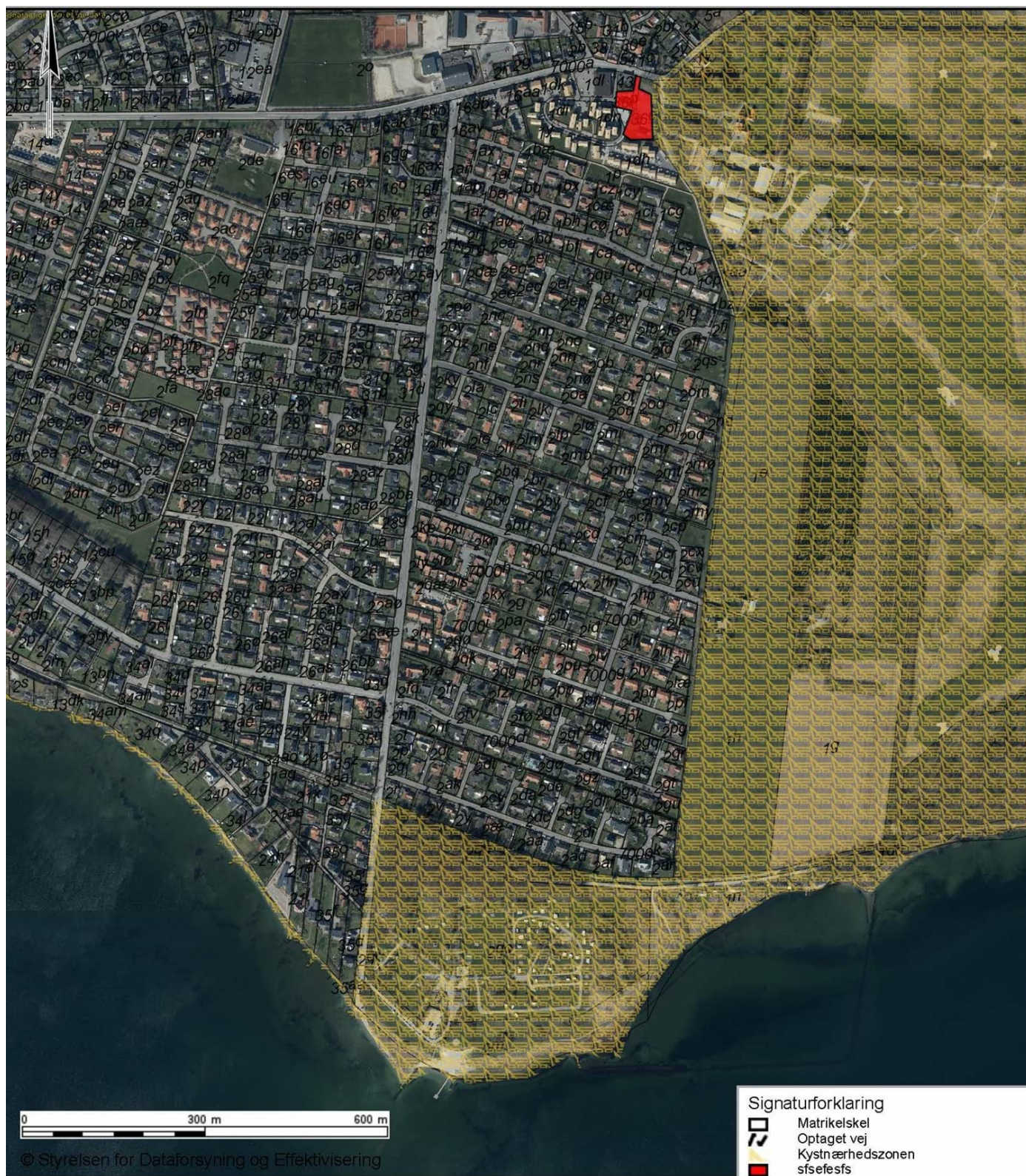
Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker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

KYSTNÆRHEDSZONE

Efter Planlovens § 16, stk 3 og 4, stilles der særlige krav til redegørelsen til lokalplanforslag i kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen. Ifølge planlovens § 5b skal der gives en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for arealinddragelsen. Derudover skal de fremtidige bebyggelsesforhold vurderes i forhold til den kystlandskabelige helhed, bystruktur og natur, samt infrastruktur anlæg, herunder havne.

Horsens Kommune vurderer at området ikke er synlig fra kysten, da lokalplanområdet ligger bagved eksisterende byggeri. Med bestemmelser for højde og placering inden for byggefeltet, vil byggeriet ikke komme til at påvirke kystlandskabet.



Områdets placering i forhold til kysten og kystnærhedszonen.

MILJØSCREENING

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

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

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

- Trafik
- Støj
- Vand

Trafik: Der skal sikres arealer ved udkørsel til oversigtsforholdende således at Vejdirektoratets anbefalinger hertil kan overholdes. Området vejbetjenes fra Bygaden og Rasmus Østergaards Have. For at sikre tilstrækkelig oversigtsforhold, ensrettes indkørsel til området, der også sikrer at renovationsvogne har tilstrækkelig plads til at komme rundt uden at skulle bakke. Der arbejdes med en stiforbindelse ind til Rasmus Østergårds Have vest for lokalplanområdet.

Støj: Der er udarbejdet en støjrapport, som viser at boligerne kan overholde støjkrav fastsat under bestemmelser hvad angår støj på facader og på fælles friarealer. Den nærliggende dagligvarebutik begrænset dermed ikke med planlægning.

Vand: Der kan være risiko for oversvømmelse i forbindelse med ekstremregn. Lokalplanen er placeret i et område der er kunstigt beskyttet af et dige mod nord og øst. Diget opdeler skybrudsoplandet, således, at der er 32 ha. skybrudsopland opstrøms diget/lokalplanen. Såfremt at diget gennembrydes eller fjernes vil lokalplanen ligge i stor risiko for oversvømmelse i forbindelse med ekstremregn. Såfremt at lokalplanen gennemføres, skal man være bevidst om digets funktion og opretholdelse/drift. Ved ekstremregn vil nedbør der falder indenfor lokalplanen samles i en lavning mod nord. Anlæg og bebyggelse bør placeres og indrettes, så det ikke blive oversvømmet. Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, som viser hvordan ekstremregn håndteres.

Afgørelse og begrundelse

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

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lovekendtgørelse 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 boligformål, som etagebebyggelse,
- 1.2 at sikre vejadgang og stiforbindelser,
- 1.3 at fastlægge bebyggelsens højde/omfang/placering/facaderytme/materialer/farve/taghældning,
- 1.3 at ny bebyggelse gives en udformning der gør, at den er i harmoni med det omkringliggende område,
- 1.4 at fastsætte maksimale befæstelsesgrader for at varetage klimahensyn.
- 1.5 at varetage klimahensyn, herunder at lokalplanen kan håndtere regnvand på terræn ved kraftige regnhændelser og at oversvømmelsesrisici ikke forøges i områderne omkring lokalplanen.

Redegørelse

Ingen yderligere bemærkninger.

§2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 36e og 36p Stensballe By, Vær. Samt en mindre del af matr. nr. 1a, Stensballegård Hgd., Vær.

2.2 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 1a i følgende delområder: 1 og 2.

2.3 Området skal forblive i byzone.

Redegørelse

Ingen yderligere bemærkninger.

§3 - Anvendelse

3.1 Området skal anvendes til boligformål til helårsbeboelse med etagebebyggelse.

3.2 Delområde 1 skal anvendes til etagebebyggelse.

3.3 Delområde 2 skal anvendes til vej og parkeringsarealer.

3.4 Der må ikke etableres boliger inden for delområde 2.

3.5 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, regnvandsbassin og tekniske anlæg til områdets forsyning.

Redegørelse

Delområde 2 udlægges til vej og parkeringsarealer og må ikke bebygges. Dette er for at sikre vejadgang, samt mod støjgener fra den eksisterende dagligvarebutiks vareindlevering.

§4 - Udstykning

Ingen bestemmelser.

§5 - Vej og sti

5.1 Området skal vejbetjenes i overensstemmelse med strukturerne på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.2 Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Rasmus Østergaards Have og med mulighed for indkørsel fra Bygaden.

5.3 Vejarealer skal medvirke til at håndtere store regnhændelser, så vandet løber kontrolleret i området og ikke forvolder skader på bygninger, veje og tekniske anlæg.

5.4 Der skal anlægges stiforbindelser gennem delområde 2 efter strukturen, som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold. Der skal anlægges interne stier i delområde 1 til områdets beboere.

5.5 Stier skal anlægges med fast belægning, som f.eks. grus, stenmel, belægningssten, fliser eller asfalt.

Redegørelse

Den østlige adgang fra Bygaden anvendes alene til indkørsel (skiltes med ensrettet/indkørsel forbudt), mens den vestlige fra Rasmus Østergaards Have er såvel ind- som udkørsel.

Renovationsbiler kan afhente affald uden at bakke – affald håndteres i containere, som trækkes ud til bilen.

Ved overkørsler skal sikres de fornødne oversigtsforhold.

§6 - Parkeringsforhold

- 6.1 Der skal udlægges minimum 1,5 parkeringsplads pr. bolig.
- 6.2 Der skal etableres parkeringsarealer i området i overensstemmelse med strukturen/omfanget på Kortbilag 4, Illustrationsplan.
- 6.3 Der skal etableres overdækket cykelparkering med plads til minimum 2 cykler pr 100 m² boligareal for etageboliger.

Redegørelse

Parkeringspladser er svarende til Horsens Kommunes gældende parkeringsnorm.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

- 7.1 Lokalplanområdet kan forsynes med kollektiv varmforsyning.
- 7.2 Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området. Belysningen skal være nedadrettet.

Redegørelse

Ingen yderligere bemærkninger.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

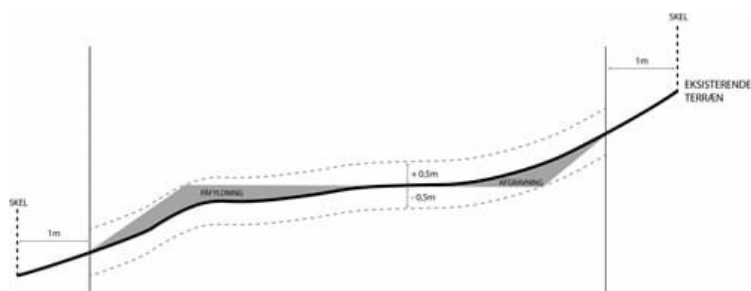
- 8.1 Bebyggelse skal placeres i overensstemmelse med strukturen på kortbilag 4, Illustrationsplanen.
- 8.2 Bebyggelse skal opføres i byggefeltet, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.
- 8.3 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 50 %.
- 8.4 Bebyggelse må opføres i maksimum 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over naturligt terræn.
- 8.5 På skrånende terræn skal bygninger udformes og placeres, så grundens niveauspring optages i bebyggelsen. Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,50 meter i forhold til eksisterende terræn.
- 8.6 Den maksimale befæstelsesgrad for området er 0,3.
- 8.7 Støjniveauet inden for området må ikke overstige:

Områdetype	Mandag-fredag kl. 07.00-18.00, lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag-fredag kl. 18.00-22.00, lørdag kl. 14.00-22.00, søndag kl. 07.00-22.00	alle dage kl. 22.00-07.00
Etageboliger	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

- 8.8 Delområde 2 må ikke bebygges, heraf er eventuelle støjskærme undtaget.
- 8.9 Bygningskroppe må maksimalt have en længde på 35 m hvorefter der skal være en forskydning på minimum 1 meters dybde.
- 8.10 Der må maksimalt opføres 20 boligheder inden for lokalplanområdet.
- 8.11 Bebyggelse skal holde sig minimum 5,5 m fra skel mod syd, som vist med placering af byggefeltet på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Redegørelse

Terrænregulering:



Befæstelsesgrad:

Overskrides den maksimale befæstelsesgrad skal regnvand forsinkes forholdsmæssigt eller nedsives indenfor lokalplanområdet.

Ved eventuel forsinkelse af regnvandet før det ledes til forsyningens net skal kloakprojektet indsendes til godkendelse hos Horsens Kommune, Team Spildevand på mail spildevand@horsens.dk. Ansøgning om nedsivningstilladelse indsendes ligeledes på ovenstående mail.

Bebyggelsesprocenten fastsættes tilsvarende delområde B og C i lokalplan 23.

Støjkrav er fastsat efter vejledning nr. 5 /1984 Miljøstyrelsen, Ekstern støj fra virksomheder.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1 Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende.

9.2 Tage skal være sorte, grå eller gule.

9.3 Tage skal udføres som sadeltage i tegl/betontagsten, eller i aluminium med opdeling mellem plader, som vist på kortbilag 5, Materialer og detaljering.

9.4 Bebyggelsens facader skal opføres i blødstrøgne gule tegl. Facader på mindre bygninger under 50 m², som skure, drivhuse, garager, elevatortårn og lignende, må udføres i andre materialer.

9.5 Altangange skal integreres som en del af byggeriets arkitektur.

9.6 Der skal skabes spil og detaljering af facaden med reces eller lignende på minimum 20% af facaden, som princippet på kortbilag 5, Materialer og detaljering.

9.7 Altaner skal være påhængte eller halvt indeliggende altaner, som princippet på kortbilag 5, Materialer og detaljering.

9.8 Værn skal være i klart glas eller balustre som princippet på kortbilag 5, Materialer og detaljering.

9.9 Balustre skal fremstå i metal eller i sort.

9.10 Der må ikke være blændet eller materet glas.

9.11 Solceller skal integreres i selve tagfladen eller facaden, så solcellerne er en del af byggeriets arkitektur.

Redegørelse

Den nye bebyggelse skal i gennem sit materialevalg og med sin tagform indpasse sig i det eksisterende kvarter. Bebyggelsen skal være 2 etager høje bygninger med sadeltage, og murværk i gule tegl, så bebyggelsen indpasser sig i den eksisterende kontekst ved Rasmus Østergaards Have. Arkitekturen skal fremstå som viste referencer på kortbilag 5, Materialer og detaljering.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1 Der skal udlægges grønne fællesfriarealer, i græs eller anden beplantning, som vist på den lysegrønne signatur på kortbilag 4, Illustrationsplan.

10.2 Der kan opføres fast hegn vinkelret ud fra huses langsider. Fast hegn må hver maks. have en længde på 3 m.

10.3 Belægning i delområde 1 skal være i sten i beton, granit, tegl, grus, stenmel, græsarmring eller lignende materialer.

10.4 Alle hegn i skel skal etableres som levende hegn i form af hække/buske eller som begrønnet fast hegn.

10.5 Der skal som minimum etableres træer som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold. Træernes stamme skal som minimum ved plantning være 14-16 cm i omkreds, målt en meter over terræn.

10.6 Parkeringspladsen skal anlægges med beplantning i overensstemmelse med strukturen på kortbilag 4, Illustrationsplan.

10.7 Regnvand skal i forbindelse med ekstremregn ledes kontrolleret ud af området til arealer, hvor det ikke gør skade, som illustreret på kortbilag 6, Vandhåndteringsplan.

Redegørelse

De ubebyggede arealer skal overordnet udformes, som det fremgår af lokalplanens illustrationer.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

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

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

11.3 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er etableret fælles opholdsarealer, veje, stier og parkeringspladser, som nævnt i §§ 5, 6 og 10.

11.4 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før bestemmelser om støj, luft- og lugtforhold i § 8 er overholdt herunder ved evt. etablering af nødvendige afskærmningsforanstaltninger mv.

Redegørelse

Ingen yderligere bemærkninger.

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

Ingen yderligere bemærkninger.

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

Ingen yderligere bemærkninger.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1 Den del af lokalplan 29 og lokalplan 130, der ligger inden for lokalplanområdet ophæves ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

Redegørelse

Lokalplan 29 aflyses inden for lokalplanområdet, for at give mulighed for at opføre boliger i stedet for erhverv.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

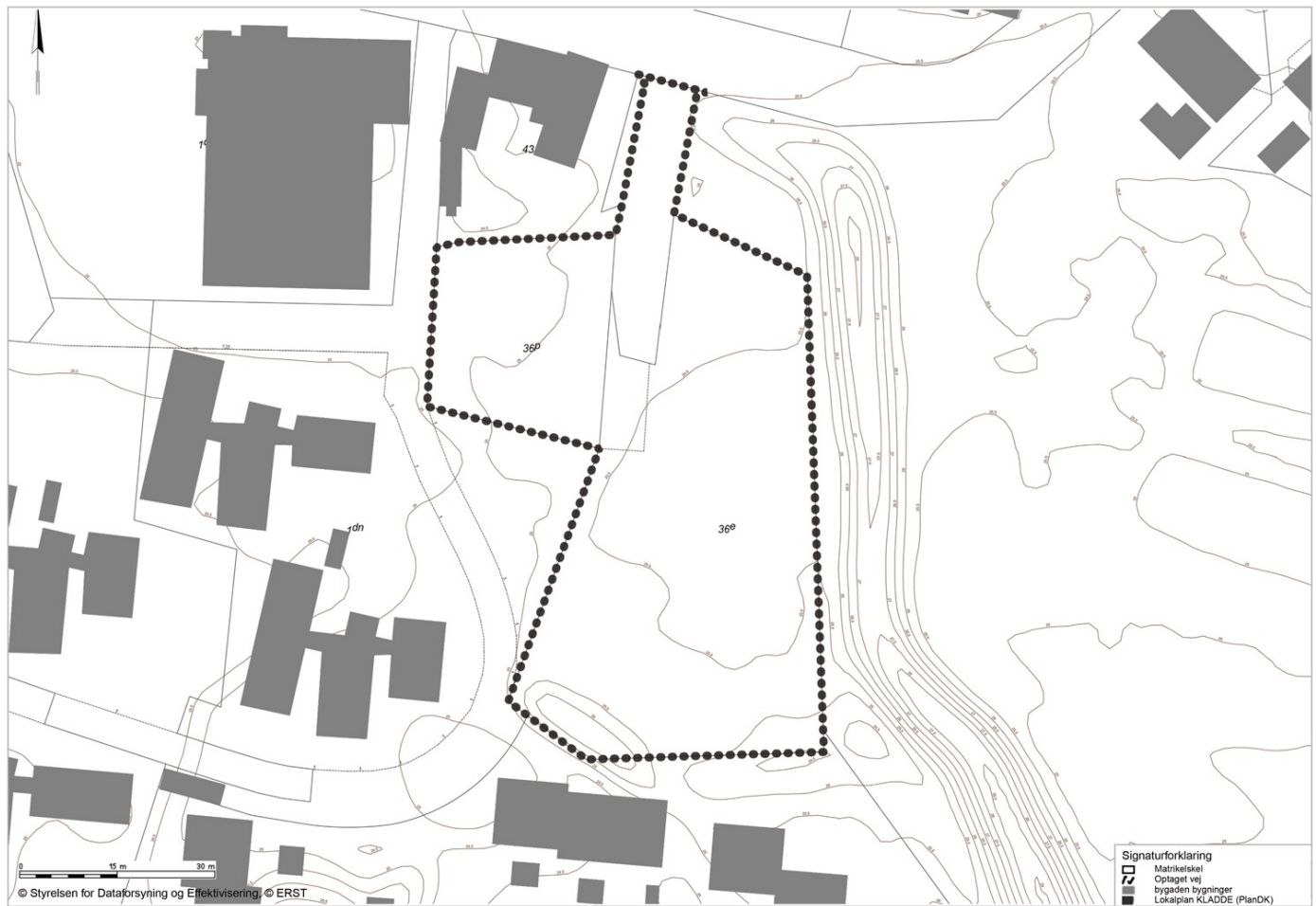
Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

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.

LOKALPLANAFGRENSNING

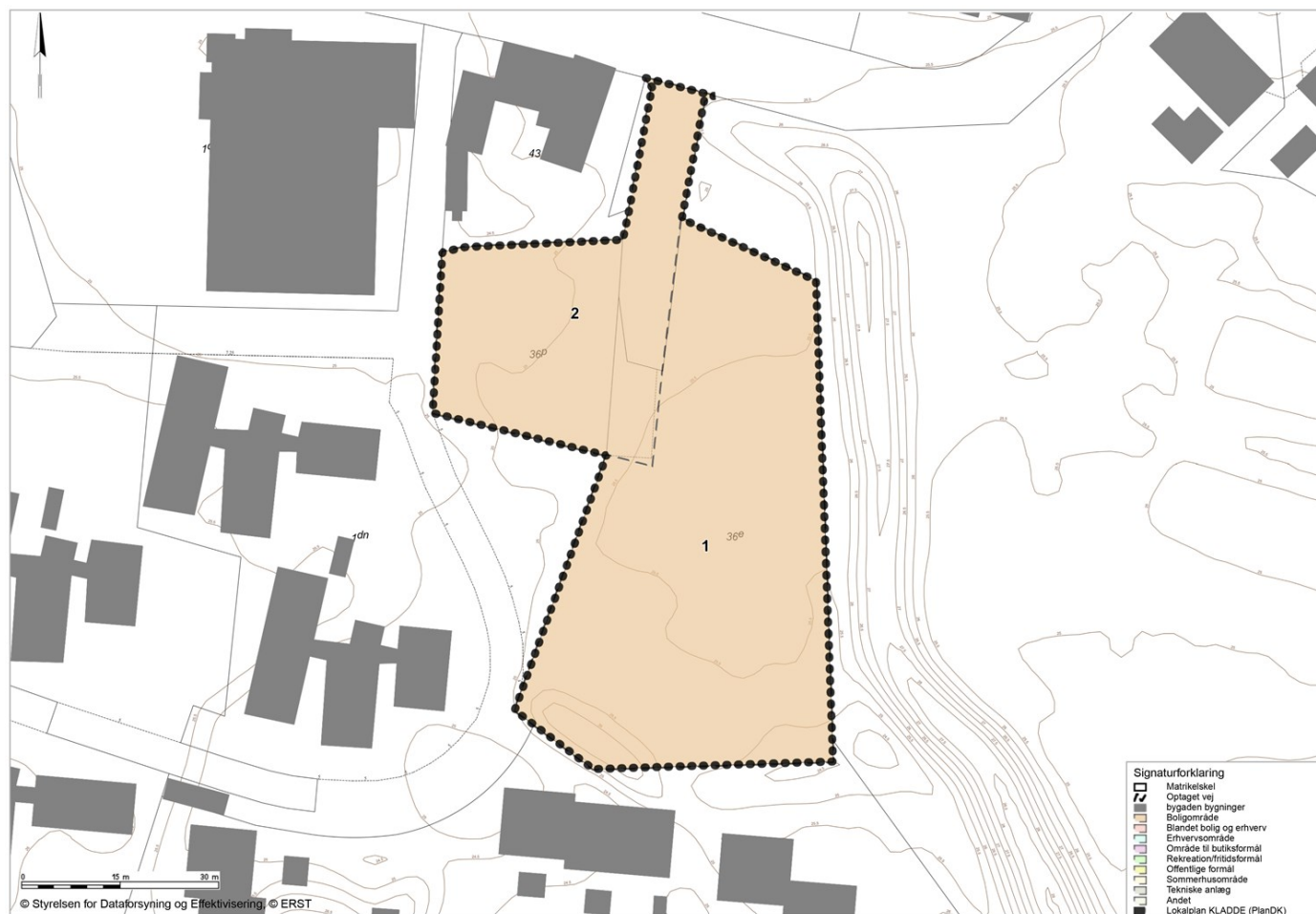
Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanafgrensning

LOKALPLANDELOMRÅDER

Kortbilag 1A



Kortbilag 1A - Lokalplandelområder

EKSISTERENDE FORHOLD

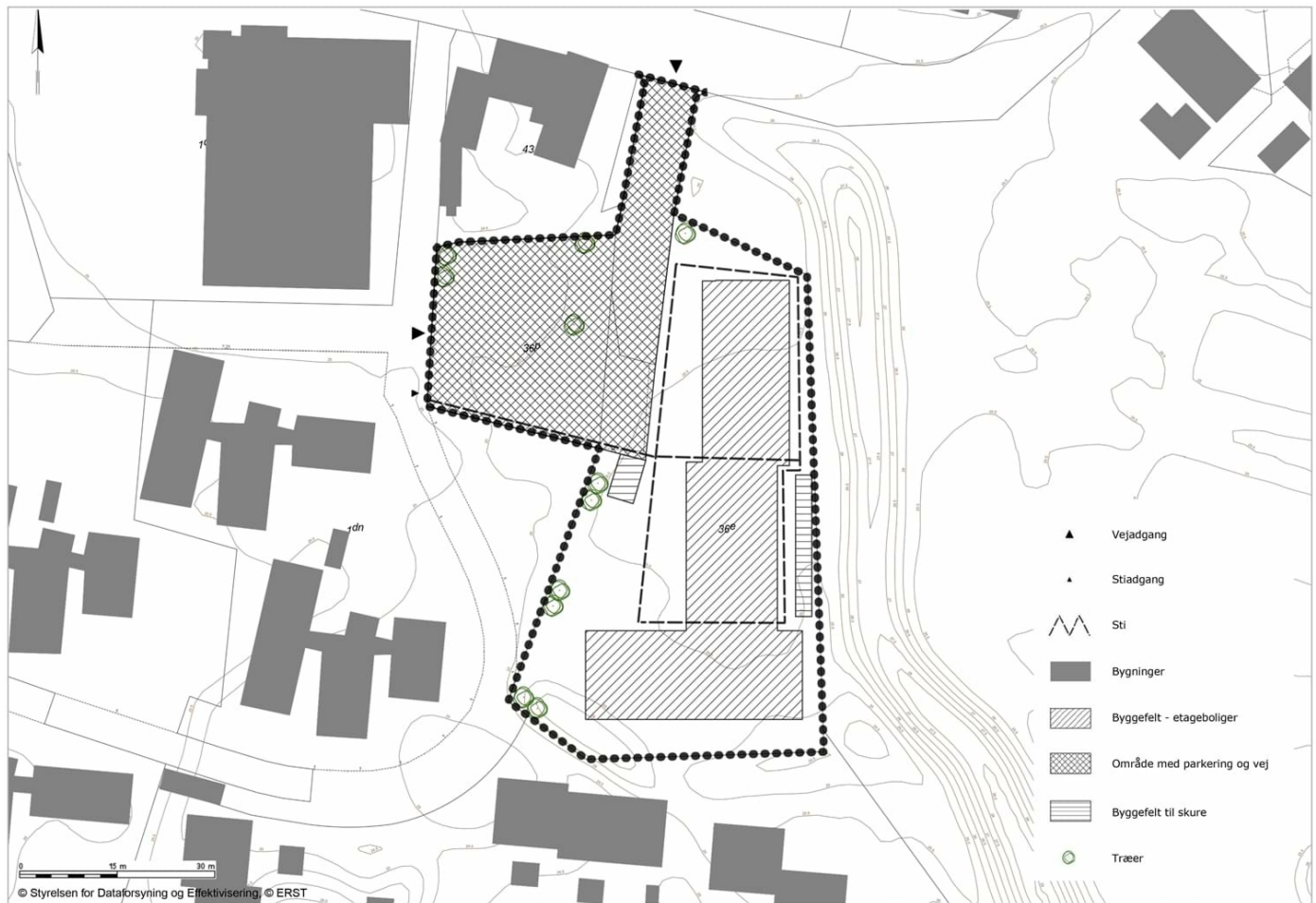
Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold

ILLUSTRATIONSPLAN

Kortbilag 4



Kortbilag 4 - Illustrationsplan

MATERIALER OG DETALJERING

Kortbilag 5



Reference på altaner og altanværn



Reference på tegl og detaljering af teglen



Reference på indeliggende altaner



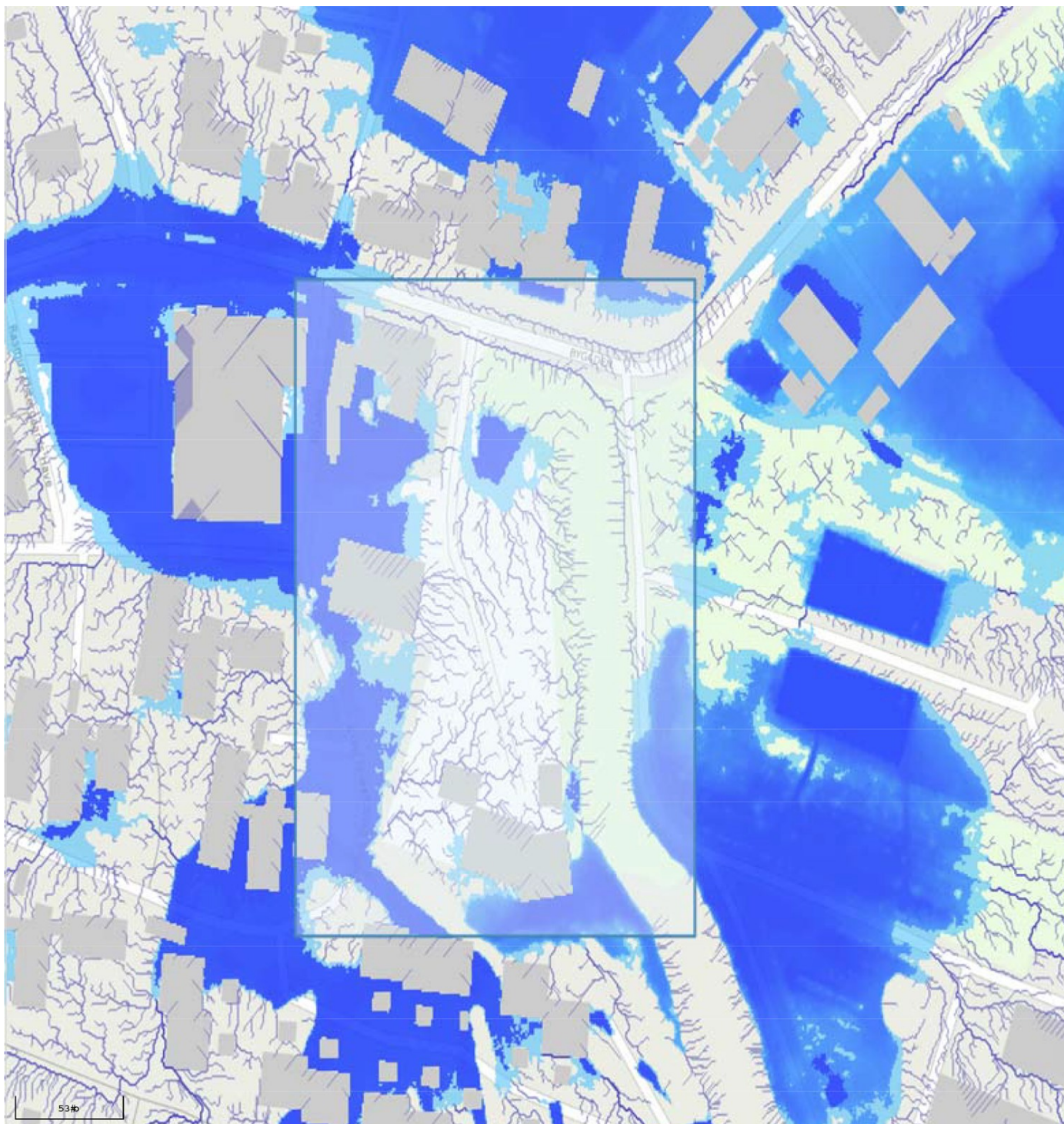
Reference på tage i aluminium med visuel inddeling.

VANDHÅNTERINGSPLAN

Kortbilag 6



Kortbilag 6 - Vandhånderingsplan



Scalco-kort der viser strømningsveje

KP-TILLÆG

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - 26 til Kommuneplan 2017. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2017 og lokalplanen.

[Du kan finde kommuneplantillægget her](#)

HØRING

Forslag til Lokalplan 338 og kommuneplantillæg 2017-26 var i høring fra 18.06.2020 til 13.08.2020.

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 bevilliget "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i den sag, du ønsker at klage over. Myndigheden videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som herefter træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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

VEDTAGELSE

Lokalplanen er godkendt i 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.