

Lokalplan 340

Boliger, Samsøgade, 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.

Lokalplanen udarbejdes, på baggrund af, at en bygherre ønsker at etablere etageboliger i et kvarter, som ellers er præget af åben-lav bebyggelse.

Det er lokalplanens formål at sikre, at de nye bebyggelser får en udformning der gør, at de er i harmoni med de omkringliggende bygninger, og har et arkitektonisk udtryk, som komplimenterer deres kontekst.

Lokalplanens formål er, at sikre minimum 1 P-plads pr. bolig, som skal etableres på egen matrikel, hvorfra der skal sikres gode adgangsmuligheder til grønne fællesarealer.



Kort over lokalplanområdet

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af det centrale Horsens – matr.nr. 377y og 377p, Horsens Markjorder med adresse Samsøgade 10 og 12.

Planområdet er i dag udpeget til at blive benyttet til fabrik og lager, og på grunden er der 2 eksisterende lagerbygninger.

Området i dag kendetegnet af dens karakteristiske rødbrunlige murstensvillaer med saddeltag eller tagkonstruktion med halvvalm. Knap 120 meter syd fra lokalplanområdet, ligger der et andelsboligselskab, som i folkemunde går under navnet Lille Amalienborg, der med sine bygninger fra 1921 fint kendetegner områdets arkitektoniske og æstetiske identitet. Størstedelen af de omkringliggende villaer har en medium til høj bevaringsværdig, da de i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er eksempler inden for deres bygningstype.



Eksisterende forhold

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen muliggør et ønsket projekt på 26 lejlighedskomplekser i en gennemsnitlig størrelse på 80,5 m². Boligerne er tænkt opført som etagebyggeri som 3 selvstændige bygninger.

Parallelt med Samsøgade vil den højeste etagebolig på 3,5 etage blive bygget sammen med sideliggende bygning på adressen Samsøgade 8. De to resterende etageboliger vil være på hhv. 2,5 og 1,5 etage, som trapper ned mod syd. Den halve etage skal forstås som et formskrav, hvor den halve etage udformes som en udnyttet tagetage, hvor etagen ligger inde i tagkonstruktionen.

På egen matrikel anlægges der minimum 1 bil P-plads og 2 cykel P-pladser pr. bolig, forbeholdt beboerne.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Der er ingen eksisterende lokalplaner for området.

KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Horsens Kommune - både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men skal revideres hvert fjerde år.

Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

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

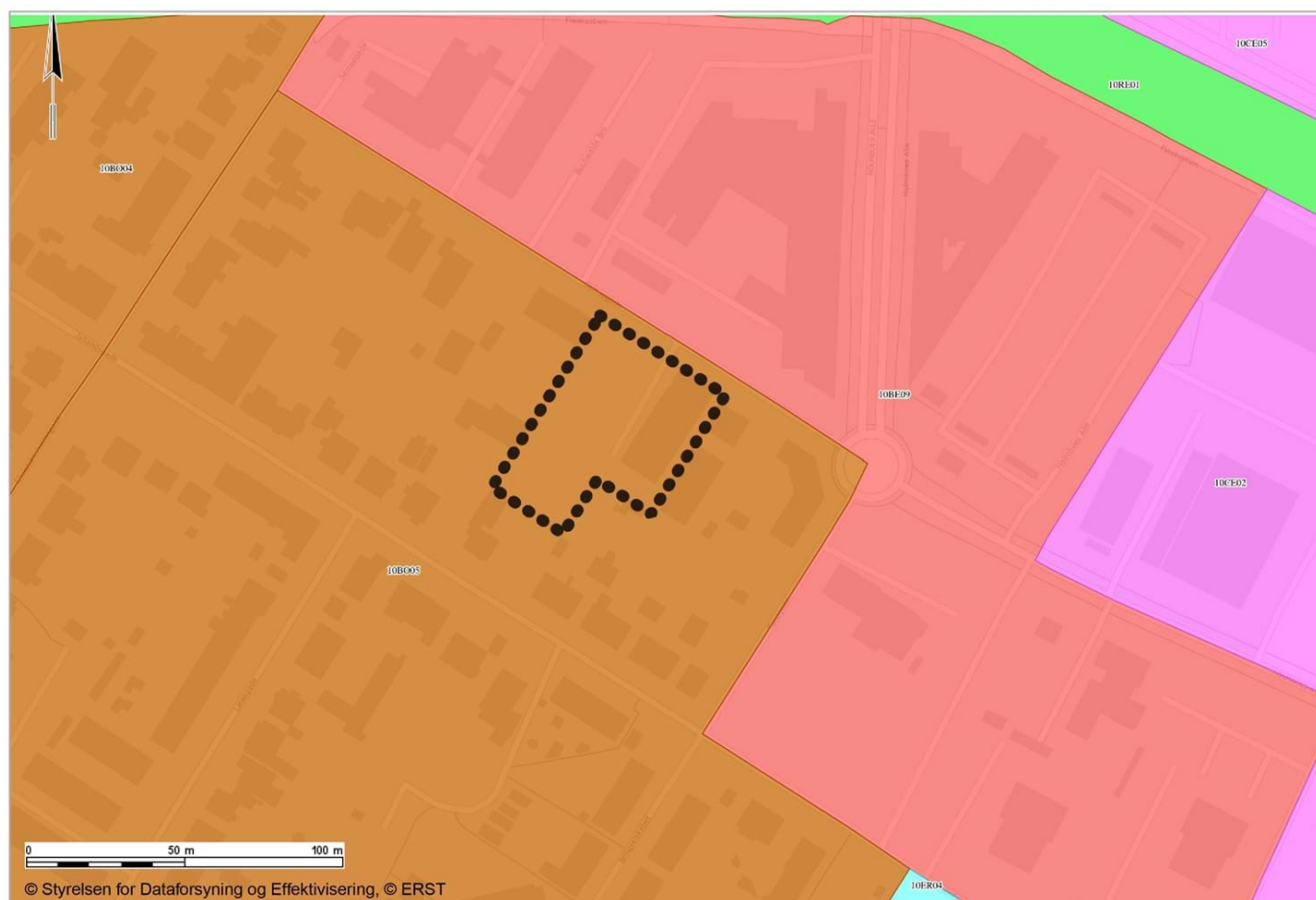
Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme, hvorfor der udarbejdes et kommuneplantillæg.

Området er omfattet af kommuneplanens rammeområde 10BO05 til boligformål, og udlægges i et nyt rammeområde 10BO19 med et tillæg til kommuneplanen, som ændrer de bebyggelsesregulerende bestemmelser i rammen, herunder bebyggelsesprocent og bygningshøjde / etagetal. På kortbilledet ses de eksisterende rammer.

Tillægget muliggøre opførelse af etageboliger på maksimalt 3,5 etage, med en maksimal bebyggelsesprocent på 100. Den halve etage skal forstås som et formskrav, hvor den halve etage udformes som en udnyttet tagetage, hvor etagen ligger inde i tagkonstruktionen.

Link til kommuneplantillæg 2017-23 her:

[Tryk her](#)



Vedtagne kommuneplanrammer

ØVRIG PLANLÆGNING

Vandområde- & Natura 2000 planer

Lov om vandplanlægning

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevarerministeren 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.

Der er ikke noget i lokalplanens indhold, som er til hinder for, at vandområdeplanens miljømål for grundvandsforekomster og overfladevandsområder kan opnås.

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. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 3.

Her skal der, under hensyn til bevaringsmålsætningen for området, indgå en vurdering af forslaget's virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde.

Hvis vurderingen viser, at planen vil skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, kan planen ikke gennemføres, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 3, 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 rastekområder for arter der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, jf. ovenstående bekendtgørelses § 7, stk. 2.

Horsens Kommune har foretaget en foreløbig habitatvurdering og på den baggrund vurderet, 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

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor OSD område (=Område med Særlig Drikkevandsinteresse).

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 A190. Området er nuværende fælleskloakeret og den maksimale befæstelsesgrad er 0,5. Efter sommerferien 2020 påbegyndes kloakarbejde i området, og området vil i fremtiden være separatkloakeret.

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 åstedforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst 4 ugers varsel,
- At Ejere m.fl. inden for en frist på 4 uger efter åstedforretningen 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 er forsynet med kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra almen vandforsyning.

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.

Opmærksomheden henledes på, at nedgravede affaldsstationer skal overholde de krav, som står i kommunens "vejledning for etablering af privat nedgravet affaldsstation". Herunder specielt adgangsvejen.

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

Lokalplanområdet er beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenet. I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra områdeklassificerede arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ. Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. 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.

RISIKOVIRKSOMHEDER

Cirkulære nr. 37 af 20/04/2006 om planlægning af arealanvendelsen inden for en afstand af 500 meter fra risikovirksomhed skal sikre, at kommunalbestyrelsen inddrager risikovurderinger i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen.

Lokalplanområdet ligger ikke nærmere end 500 meter fra en risikovirksomhed.

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

Horsens Museum har foretaget arkivalsk kontrol af lokalplanområdet. Det er museets vurdering, at risikoen for at påtræffe skjulte jordfaste fortidsminder på arealet er lille, da hovedparten af arealet har været bebygget og befæstet. Museumsloven er gældende for lokalplanområdet: 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.

Området ligger i kystnærhedszone. Byggeriet vil, i den fysiske udformning der planlægges for, ikke påvirke kystlandskabet.

Der planlægges for opførelse af 3 etageboliger i maksimalt 3,5 etage med en maksimum højde på 15 meter. Området er placeret i bymæssig bebyggelse, og mellem planområdet og kysten er der eksisterende byggeri, som er væsentligt højere. Det aktuelle projekt vil derfor kun vanskeligt kunne ses fra kysten og ikke have indflydelse på kystlandskabet som det opleves i dag.

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/planforslagene 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.

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.

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

- Visuel påvirkning
- Nedbør, i forhold til klima, samt oversvømmelsesrisiko

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn:

Visuelt påvirkning, herunder skygge

Ved at opdele etageboligerne til 3 individuelle boliger med materiale, etage- og højderestriktioner, vil områdets bebyggelse visuelt komme til at harmonere med konteksten.

Etageboligerne indeles i 3 byggefelter, hvor der i byggefelt 1 højst må opføres 3,5 etage, ved byggefelt 2 højst 2,5 etage og ved byggefelt 3 højst 1,5 etage. Disse restriktioner og deres placering af de 3 byggefelter er med til at sikre minimal skyggegener på nabogrundende.

Som krav for projektet realisering er der angivet flere bestemmelser for byggeriets materialevalg og udformning. Disse bestemmelser

sikrer, at det nye byggeri ikke skiller sig for meget ud, men i stedet harmonere med dens kontekst, hvor man samtidig vil kunne se, at der er tale om et nyt og moderne byggeri.

Nedbør, i forhold til klima, samt oversvømmelsesrisiko

Lokalplanområdet ligger inden for udpeget risikoområde for oversvømmelser (Risikoområde 3 – Prioritet A) jf. Kommuneplan 2017.

Dige langs Bygholm Å beskytter mod oversvømmelse op til havniveau på kote 1,8.

Som sikring mod oversvømmelse skal gulvkoterne for den nye bebyggelse etableres i minimum kote 2,0.

På langt sigt arbejdes med en sikring af Horsens midtby til kote 2,6 med etablering af Ringvej Syd. Indtil denne sikring er etableret er der risiko for oversvømmelse som for Horsens By i øvrigt. Tidspunkt for færdigetablering af sikring er ikke fastlagt.

LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

Lokalplanens gennemførelse beror på private initiativer.

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1 At fastlægge lokalplanområdets anvendelse til helårsboligformål i form af etageboliger.
- 1.2 At sikre at boligbygningerne får en taghældning på 40-45 grader.
- 1.3 At sikre at boligbygningerne facader opføres i tegl i forbandt med tage i zink, alu-zink eller vingetegl.
- 1.4 At varetage hensyn til klimatilpasning, ved at håndtere ekstrem regn kontrolleret på terræn og derved undgå skader samt at sikre bebyggelsen mod oversvømmelse fra hav og å.
- 1.5 At sikre gode udendørs opholds- og friarealer.
- 1.6 At sikre at der anlægges minimum 1 bil P-plads pr. bolig på egen matrikel.
- 1.7 At sikre at der anlægges minimum 2 cykel P-pladser pr. bolig på egen matrikel.

§2 - Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet skal forblive i byzone og består af matr.nr. 377y og 377p, Horsens Markjorder.

§3 - Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til helårsboligformål i form af etageboliger.
- 3.2 Indenfor lokalplanområdet kan der opføres transformestation, regnvandsbassin og tekniske anlæg til områdets forsyning.

§4 - Udstykning

4.1 Der kan foretages matrikulære ændringer, der er i overensstemmelse med bebyggelsens brug i helhold til lokalplanens retningslinjer og principper.

§5 - Vej og sti

5.1 Lokalplanområdet skal have vejadgang for kørende trafik fra Samsøgade som vist på kortbilag 3.

5.2 Adgangsvej anlægges så regnvand kan afledes kontrolleret uden at forvolde skade på bygninger, veje og tekniske anlæg.

5.3 Der skal fra boligerne etableres gående adgang til Samsøgade.

5.4 Fortovet skal være gennemgående på stedet.

5.5 Der skal sikres stiadgang fra boligerne til affaldsstationerne.

5.6 Der skal sikres stiadgang fra boligerne til affaldsstationerne.

5.7 Der skal sikres stiadgang til cykelparkeringen.

5.8 Stierne skal anlægges med fast belægning.

Såfremt at politiet ikke kan give tilladelse til afhentning af affald fra vejen, skal der etableres vendeplads på egen grund til en renovationsvogn.

Oversigtsarealerne ved udkørsel fra lokalplanområdet skal tilgodese gældende vejregler. Inden for oversigtsarealerne må der ikke etableres nogen form for beplantning ej heller faste eller løse genstande højere end 80 cm.

Overkørselens endelige placering og dimensionering/udseende skal godkendes af vejmyndigheden.

Der må ikke ledes regnvand ud på vejarealerne.

Se kortbilag 5.

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Der skal anlægges mindst 1 P-plads pr. bolig, heraf 1 handicapparkeringsplads til alm. Biler (3,5x5,0 meter).

6.2 Der skal anlægges mindst 2 cykel P-pladser pr. bolig.

6.3 Minimum 50% af cykelparkeringen skal være overdækket.

Bestemmelserne om parkering følger Horsens Kommunes parkeringsnorm for etageboliger i zone 2. Bredden på manøvrearealet til bilparkeringen er reduceret til 6 meter for at tilgodese en stiforbindelse fra bygning 2 og 3 ud til Samsøgade.

P-pladserne og tilhørende manøvreareal skal dimensioneres iht. vejreglerne.

Se kortbilag 5.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1 Lokalplanområdet forsynes med kollektiv varmforsyning.

7.2 Der skal etableres belysning ved lokalplanområdets parkeringsareal og stisystem. Belysningen skal primært være pullertbelysning. Hvor der er større lysbehov for at kunne orientere sig kan pullertbelysningen suppleres eller erstattes med lysstandere.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Boligbebyggelserne skal opføres i byggefelterne, som vist på kortbilag 3.
- 8.2 Bygningen i byggefelt 1, må maksimalt opføres i 3,5 etage. Intet punkt af bygningens ydervægge eller tagflader må være hævet mere end 15 meter over naturligt terræn/niveauplan. Skorstenspiber og ventilationshætter er undtaget.
- 8.3 Bygningen i byggefelt 2, må maksimalt opføres i 2,5 etage. Intet punkt af bygningens ydervægge eller tagflader må være hævet mere end 12 meter over naturligt terræn/niveauplan. Skorstenspiber og ventilationshætter er undtaget.
- 8.4 Bygningen i byggefelt 3, må maksimalt opføres i 1,5 etage. Intet punkt af bygningens ydervægge eller tagflader må være hævet mere end 9 meter over naturligt terræn/niveauplan. Skorstenspiber og ventilationshætter er undtaget.
- 8.5 Bebyggelsesprocenten indenfor lokalplanområdet må maksimalt være 100%.
- 8.6 Ved byggefelt 1 kan bygningens gadefacade bygges sammen med eksisterende nabobebyggelse, Samsøgade 8.
- 8.7 Bebyggelsen i byggefelt 1 opføres i en facadelinje som flugter med den eksisterende ejendom på Samsøgade 8 mod Samsøgade.
- 8.8 Affaldsstationerne skal placeres indenfor arealerne vist på kortbilag 3.
- 8.9 Den overdækkede cykelparkering skal placeres indenfor området vist på kortbilag 4.
- 8.10 Gulvkoter skal etableres i minimum kote 2,0. Indgange til bebyggelsen, skakter og riste skal endvidere sikres til kote 2,0.

Den halve etage skal forstås som et formskrav, hvor den halve etage udformes som en udnyttet tagetage, hvor etagen ligger inde i tagkonstruktionen.

Bestemmelsen om at bygningerne skal opføres som 3 selvstændige / adskilte bygninger skal sikre, at de størrelsesmæssigt passer ind i nærområdet.

Byggefelterne som vist på kortbilag 3, er fastlagt som digitale geometrier på (www.plandata.dk).

Den endelige dimensionering af den overdækkede cykelparkering kan gå hen og blive større, for at få plads til det aftalte antal cykler, § 6.3.

Affaldscontainere placeret længere end 25 meter væk fra vej-/stiadgang fra Samsøgade, skal som forudsætning af dette have 4 hjul.

§9 - Bebyggelsens udseende

- 9.1 Bebyggelsens facader (ydervægge) skal opføres i tegl i rødlige / brunlige nuancer. Cykelskuerne er udtaget.
- 9.2 Murværket skal fremstå detaljeret. Detaljeringen skal ske enten ved forbandtskifte, vindues- og gesimsbånd, murstik eller lignende.
- 9.3 Tage skal udføres som saddeltagskonstruktion. Saddeltagnkonstruktionen skal have en hældning på mindst 40 grader og højst 45 grader. Cykelskure, kviste og trappe/elevatortårn er undtaget.
- 9.4 Tage og eventuel trempel og tilhørende gavlf skal udføres i zink, alu-zink, vingetegl eller stålplader med en zinkgrå overflade, og må ikke være reflekterende.
- 9.5 Trappetårn kan udføres i zink eller alu-zink eller stålplader med en zinkgrå overflade, og må ikke være reflekterende.
- 9.6 Eventuelle solcelle- / solvarmeanlæg skal integreres i bebyggelsens tagkonstruktioner. På tagene skal anlæggene ligge parallelt med tagfladen. Solcellestativer må ikke forekomme.
- 9.7 Der må ikke være synlige udvendige ventilationskanaler på bygningen og evt. afkast skal udføres og placeres som del af det samlede projekt.
- 9.8 Vinduer skal udføres som træ-, aluminium eller træ / aluminiumsvinduer.
- 9.9 Vinduesrammer skal males hvid, i en mørk farve eller have en naturelokseret overflade.
- 9.10 Affaldsstationerne skal opføres i træ i en konstruktion af galvaniserede stålprofiler.
- 9.11 Affaldsstationerne skal være på højde med affaldscontainerene.
- 9.12 Cykelskuerne skal opføres i træ i en konstruktion af galvaniserede stålprofiler.

Bestemmelsen om bygningernes materialevalg skal sikre, at de er i harmoni med de omkringliggende bygninger, og ikke skiller sig for meget ud. Træet til affaldsstationerne og cykelskuerne kan opføres i naturlig udseende eller malet i en mørk farve.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1 Der skal anlægges P-pladser i henhold til kortbilag 3.

10.2 P-pladserne skal anlægges i græsarmering og opdeles med brosten.

10.3 Manøvrearealet til P-pladserne skal udføres i enten betonfliser, asfalt eller lignende.

10.4 Gårdareal udføres som grønt fællesareal, der kan udføres hække omkring terrasser i stueplan.

10.5 Hegn i skel skal være levende hegn.

10.6 Den maksimale befæstelsesgrad for lokalplanområdet er 0,50. Befæstes der mere end dette skal regnvandet forsinkes tilsvarende eller nedsives inden for lokalplanområdet.

10.7 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

10.8 Regnvand skal i forbindelse med ekstrem regn ledes kontrolleret ud af området til arealer, hvor det ikke gør skade i henhold til kortbilag 7.

Bredden på manøvrearealet til bilparkeringen er reduceret til 6 meter for at tilgodese en stiforbindelse fra bygning 2 og 3 ud til Samsøgade.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sikret afledning af regnvand.

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

11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kloakanlæg.

11.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret fælles opholdsarealer, stier og parkeringspladser, som nævnt under hele § 5, hele § 6 og §10, 4.

11.5 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret affaldsstationer, vist på kortbilag 3.

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§13 - Servitutter

13.1 Servitut på matr.nr. 377p, tinglyst d. 23.01.1946 af Horsens Kommune angående bebyggelse, benyttelse mv. ophæves.

13.2 Servitut på matr.nr. 377p, tinglyst d. 23.04.1986 af Horsens Kommune angående forsynings-/afløbsledninger mv. ophæves.

13.3 Servitut på matr.nr. 377y, tinglyst d. 29.03.1950 af Horsens Kommune angående bebyggelse, benyttelse mv. ophæves.

13.4 Servitut på matr.nr. 377y, tinglyst d. 13.01.1986 af Horsens Kommune angående opførelse af lagerhal ophæves.

13.5 Servitut på matr.nr. 377y, tinglyst d. 23.04.1986 af Horsens Kommune angående forsynings-/afløbsledninger mv. ophæves.

Der er 5 servitutter indenfor lokalplanområdet, som er i strid med den nye planlægning, som derfor ophæves.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Der er ingen gældende lokalplaner i planområdet.

§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.

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

15.8 Horsens Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i nærværende lokalplan.

LOKALPLANAFGRÆNSNING

Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning

EKSISTERENDE FORHOLD

Kortbilag 2

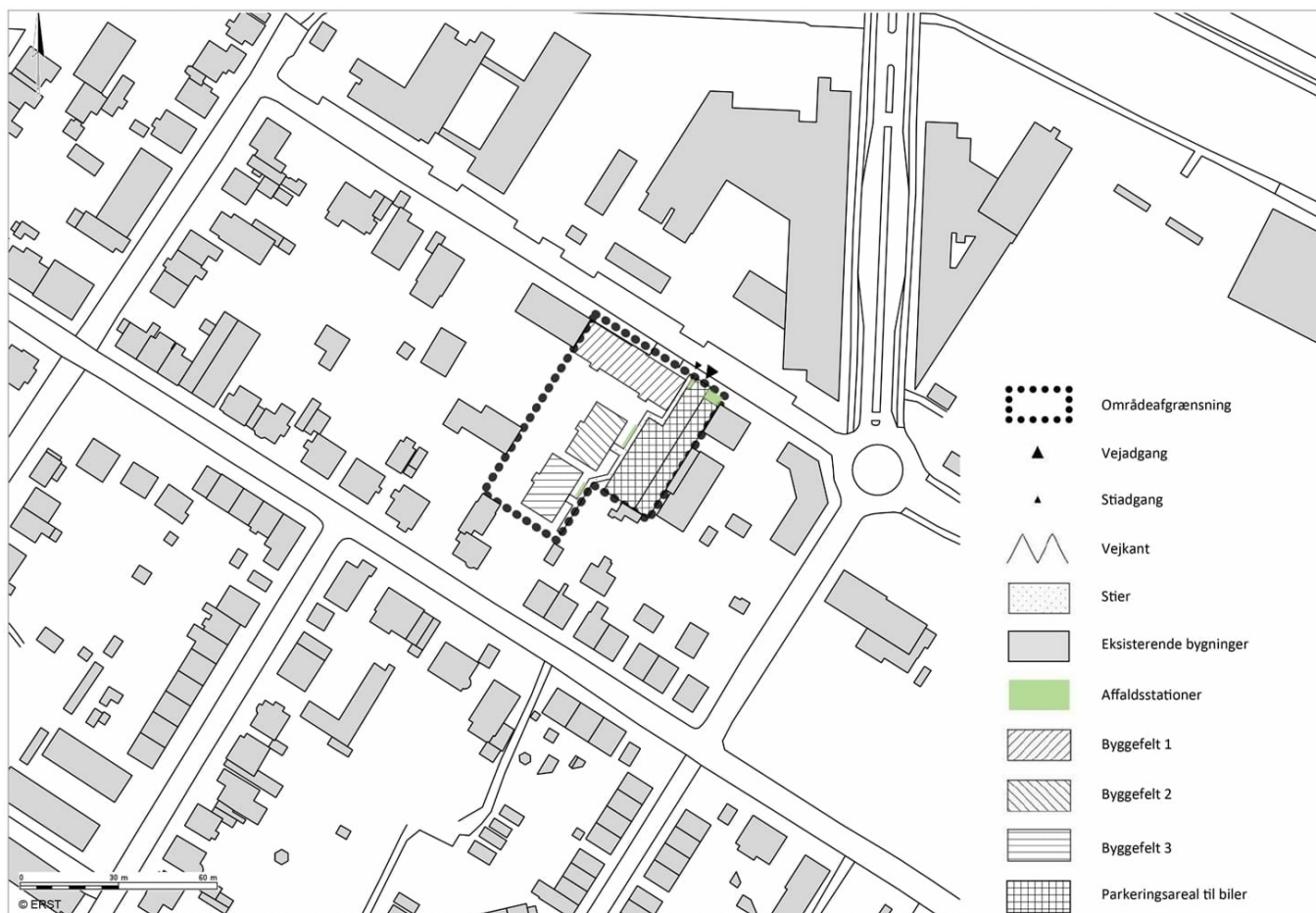


Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

Vær opmærksom på at dette kort ændre sig over tid og derfor ikke er juridisk bindende i forhold til lokalplanen.

FREMTIDIGE FORHOLD

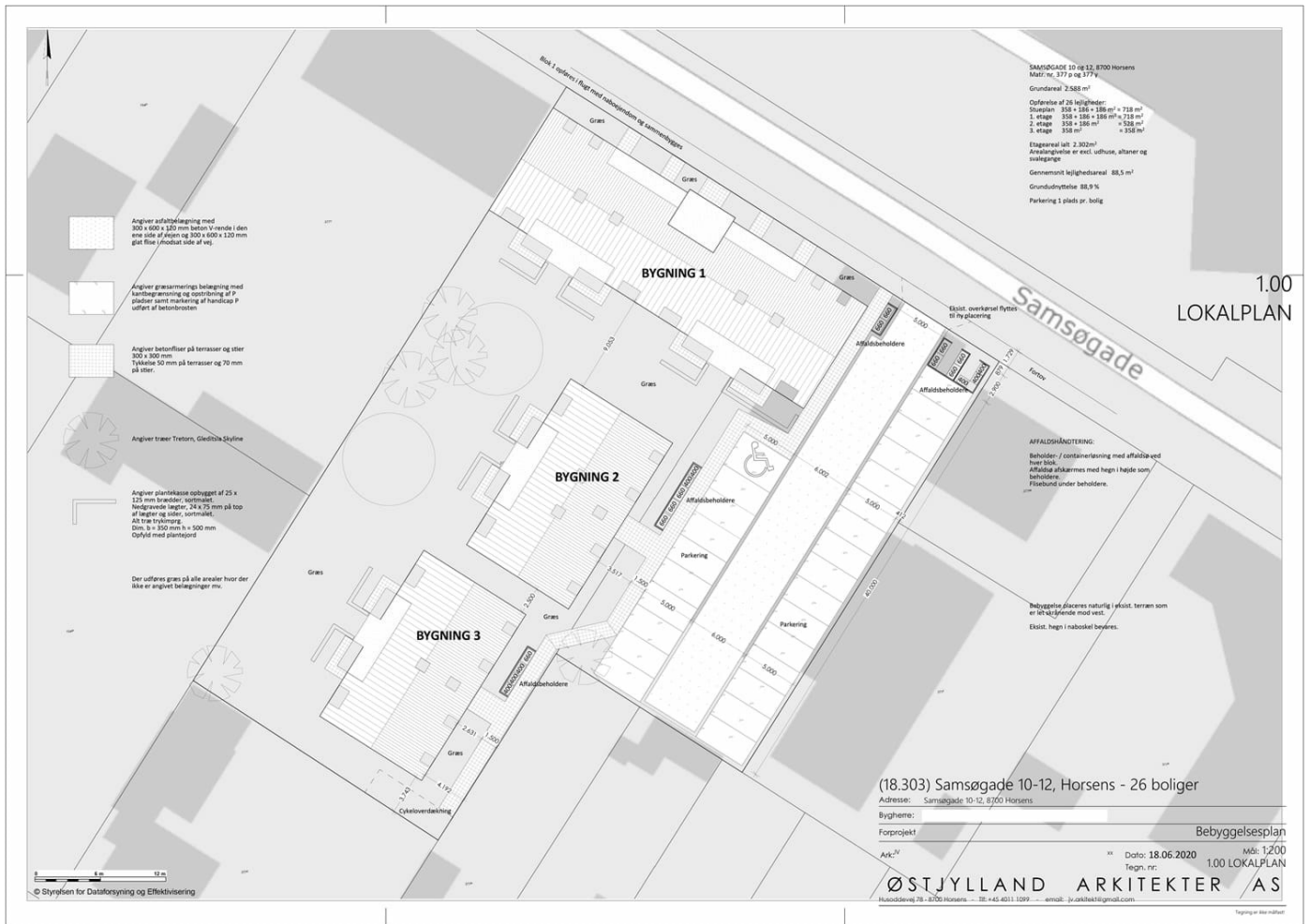
Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold

ILLUSTRATIONSPLAN

Kortbilag 4



Kortbilag 4 - Illustrationsplan

KØREKURVER

Kortbilag 5



LAND & PLAN		Kørekurve	Tejn. nr.
Rådgivende ingeniører, landinspektører og planlæggere		Samsøgade 10-12	Målestok 1: 250
Strandpromenaden 6 8700 Horsens		Indkørsel til politiets parkeringsplads	Date 12.05.2020
TLF. 76 28 60 70 post@landplan.dk www.landplan.dk		Sagansv. / tegner /ktv	Udgivet den 12. maj 2020
Fra idé til virkelighed		Rev. dato	
Jr. nr. 38804	Fr. 38804kørekurve2		

Kortbilag 5 - Kørekurver, indkørsel til politistationen.



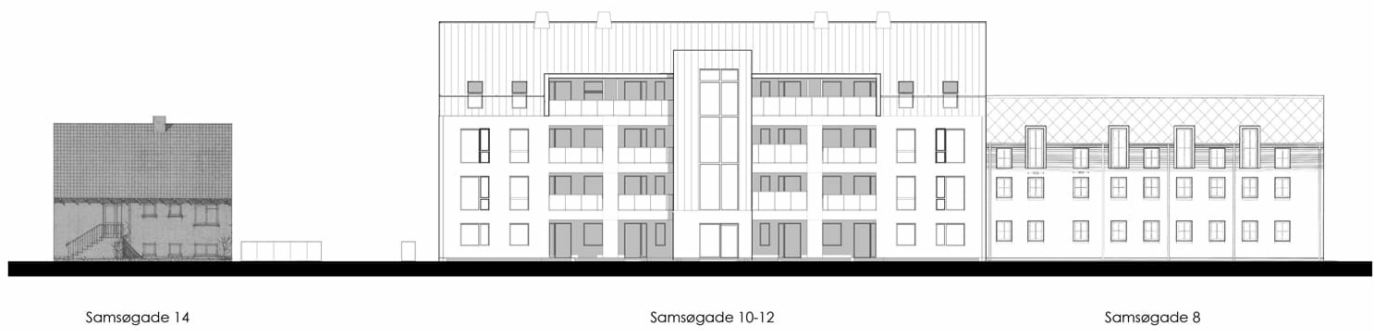
LAND & PLAN		Kørekurve		Tegn. nr.	
Rådgivende ingeniører, landinspektører og planlæggere		Samsøgade 10-12		Målestok 1: 250	
Strandpromenaden 6 8700 Horsens		Udkørsel fra politiets parkeringsplads		Dato 12.05.2020	
TLF. 76 28 60 70 post@landplan.dk www.landplan.dk		Sagsgiver / tegner Sign. /ktv		Ugkeafsl. den 12. maj 2020	
Fra idé til virkelighed		J. nr. 38804		Rev. dato	
		Fj. 38804kørekurve1			

Kortbilag 5 - Kørekurver, udkørsel fra politistationen.

FACADE

Kortbilag 6

ØSTJYLLAND ARKITEKTER AS



Ny boligbebyggelse i Samsøgade 10-12, Horsens

Kortbilag 6 - Facade fra Samsøgade

VANDHÅNTERINGSPLAN

Kortbilag 7



Kortbilag 7 - Vandhånderingsplan

KP-TILLÆG

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 23 til Kommuneplan 2017. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2017 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget her:

[Tryk her](#)

KLAGEVEJLEDNING

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

Klageberettigede er alle, der er omfattet af Planlovens § 59. Det vil sige enhver, der har retlig interesse i sagens udfald, samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

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

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

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

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

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

VEDTAGELSE

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 24.08.2020

Forslaget er offentlig bekendtgjort 27.08.2020

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 14.12.2020

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 17.12.2020