

Lokalplan 322

Lokalplan nr. 322, Boliger, Strandpromenaden, 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 en investor, som ønsker at gennemføre et boligprojekt på ejendommen Strandpromenaden 13 og 15. Boligprojektet opføres dels som etageboliger i 3 etager og som mindre byhuse "town houses" i 2 etager. Etageboligerne er ungdomsboliger, som primært henvender sig til studerende mens byhusene henvender sig til den lille familie eller enlige / singler i alle aldersgrupper. Det er et formål med de 2 bygningstyper / boligformer, at der kan skabes en varieret beboersammensætning på tværs af generationer.

Det er ligeledes et formål med lokalplanen, at der skabes attraktive opholdsarealer i det fri for beboerne, men også at bebyggelsen gennem beplantning og byggeriet i sig selv udføres i en kvalitet, som kan være til gavn for området som helhed - både for byens indbyggere men også for de mange trafikanter, der dagligt passerer på Strandpromenaden. De 2 ejendomme består i dag af mere eller mindre faldefærdige bygninger, som i adskillige år har stået forsømt og utilstrækkelig vedligeholdelse.

Det nye byggeri holdes i samme skala som den eksisterende ældre del af områdets bebyggelse og bygningsudformningen - konstruktioner og materialer - genskabes i det nye projekt blot i en mere nutidig fortolkning.

Kort over lokalplanområdet

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet består matr.nr. 118 b og 118 d Horsens Markjorder med adresse til henholdsvis Strandpromenaden 13 og 15 i den centrale del af Horsens by tæt på havnen og den "nye havnefront", som i de seneste år har været under kraftig udvikling i form af primært etageboligbyggeri.

Området har en størrelse på cirka 2800 m² og ligger på den nordlige side af Strandpromenaden afgrænset af Strandgade mod vest og Rolighedsvej mod nord. I Strandgade består bebyggelsen af en ældre bygningsmasse - fortrinsvis som etageboliger i 2-5 etager, men også enfamiliehuse i 1-3 etager er at finde i området - mest udtalt på Rolighedsvej.

Fra Strandgade løber den private fællesvej Rolighedsvej, som i dag er adgangsvej for boligerne på selve Rolighedsvej og som også er og forbliver adgangsvej til og fra lokalplanområdet. Kun bløde trafikanter som gående og cyklister får adgang til lokalplanområdet fra Strandpromenaden.

Cirka halvdelen af lokalplanområdet - den del der ligger nærmest Strandpromenaden, er udpeget som støjfølsomt areal i Kommuneplan 2017 (se nedenfor). I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, udarbejdes der en støjrapport, der skal sandsynliggøre at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes på de udendørs opholdsarealer.



Skråfotos af området der planlægges for samt naboarealer

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen gælder for de 2 ejendomme, Strandpromenaden 13 og 15 har til formål at sikre, at der kan etableres et blandet boligbyggeri bestående af etageboliger og mindre byhuse "townhouses" i henholdsvis 3 og 2 etager. Der er tale om ungdomsboliger samt mindre boliger til små familier, enlige eller singler.

Vejen til og fra lokalplanområdet kommer til at foregå fra Strandgade og Rolighedsvej, som allerede i dag er adgangsvej for de 2 ejendomme. Lokalplanområdet vil fremover have adresse til Rolighedsvej.

Igen gennem bestemmelser i lokalplanen sikres det, at byggeriet tilpasses området i dets udformning, omfang og i dets udseende. Der er lagt stor vægt på, at det nye byggeri kan afspejles i det eksisterende ældre byggeri, der er kendetegnende for den del af Horsens by. Dette er blandt andet sikret gennem krav til placering, højder, etageantal, tagform, materialer og farver.

Lokalplanområdet passerer dagligt af mange trafikanter bestående af både byens og områdets borgere, turister, pendlere med flere. Lokalplanen sikrer derfor også at de udendørs arealer beplantes og udformes, så de får et indbydende udtryk, der kan højne stedets værdi.





Visualiseringer af boligprojekt Strandpromenaden 13 - 15

Arkitekturpolitik i Horsens

Styrk hele Horsens Kommune

Byg med stedets kvaliteter

I såvel skala som i materialer har det gennem hele dialogen med byherre været vigtigt, at stedets eksisterende identitet (udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø) skal kunne afspejles i det kommende boligprojekt. Således afspejles skalaen og bygningsudformningen af etagebyggeriet langs Strandpromenaden de eksisterende etageejendomme på hjørnerne af henholdsvis Strandgade / Strandpromenaden. Tagkonstruktionen, som rummer både 2.sals boliger og som også anvendes til opholdsareal afskærmes dels for læ og dels for at udgøre en støjdæpende foranstaltning. Tagkonstruktionen og afskærmningen tilsammen udføres med inspiration fra en traditionel mansard konstruktion, men er i sin udformning og i materialevalget mere nutidig med lidt "strammere /skarper" linier.

De bagvedliggende tæt-lav boliger som projektet også rummer er, som typologi, ligeledes ikke ukendte for området. Her er der lagt vægt på, at der bygges med skrå tagflader – dog ikke traditionelle saddeltage, men tagene fremstår alligevel som sådan , fordi de relativt smalle huse sammen bygges.

Ens for både etageboligerne og de tæt lave boliger er, at der bygges i traditionelle danske materialer, som er afstemt i gråbrunlige / gullige farver og nuancer og som harmonerer med og til dels karakteriserer en stor del af områdets eksisterende bebyggelse.

Vær en god nabo

Skab fælles opholdsrum

Mellem fortovet og etagebygningen langs med Strandpromenaden etableres en grøn beplantning i en bredde af 4-5 meter. Beplantningen markerer en tydelig afgrænsning mellem det offentlige rum (fortov og vej) og boligerne og gør beboerne i stueetagen mindre eksponerede for forbipasserende trafikanter. Samtidig bidrager beplantningen positivt til Strandpromenaden.

Beplantningen og bygningen brydes af henholdsvis en sti og en port, så bløde trafikanter får adgang denne vej. Sti og port vil kunne anvendes af andre end lokalplanområdets beboere – det er nærliggende, som en mulighed for Rolighedsvejs beboere, at skyde genvej ad denne passage.

Medvirk i de lokale klimatiltag

Der anvendes i projektet i videst muligt omfang permeable belægninger. Rolighedsvej, som bliver adgangsvej til lokalplanområdet udføres i en form for grøn belægning, der kan bidrage til at forsinke og eller evt. nedsive regnvandet i området.

Byg til hverdagslivet

Forstå brugerne

Der bygges til en blandet beboergruppe, som giver mulighed for at generationer kan mødes og danne fællesskaber og samhørighed. Der er lagt vægt på, at der skabes udendørs opholdsarealer til de enkelte boligtyper – for ungdomsboligernes vedkommende som et stort fælles opholdsareal - en tagterasse som kan bruges af de unge selv, men som også eventuelt ville kunne bruges af områdets øvrige beboere.

Understøt grønne vaner

De udendørs arealer begrønnes. Befæstede arealer udføres i videst muligt omfang permeable og der plantes træer og buske og udlægges græsarealer. Bebyggelsen skal ligeledes begrønnes, således der opnås visuelt attraktive rum, som samtidig indbyder til udendørs ophold.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af gældende Partiel Byplanvedtægt Nr. 5. Byplanvedtægtens anvendelsesbestemmelser udlægger området til mindre industri- og værkstedsvirksomhed og lager og forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de nævnte virksomheder. Derudover må der indrettes en beboelseslejlighed for personer med tilknytning til virksomheden.

Byplanvedtægten er ikke længere tidssvarende og aflyses ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.



Gældende, Partiel Byplanvedtægt

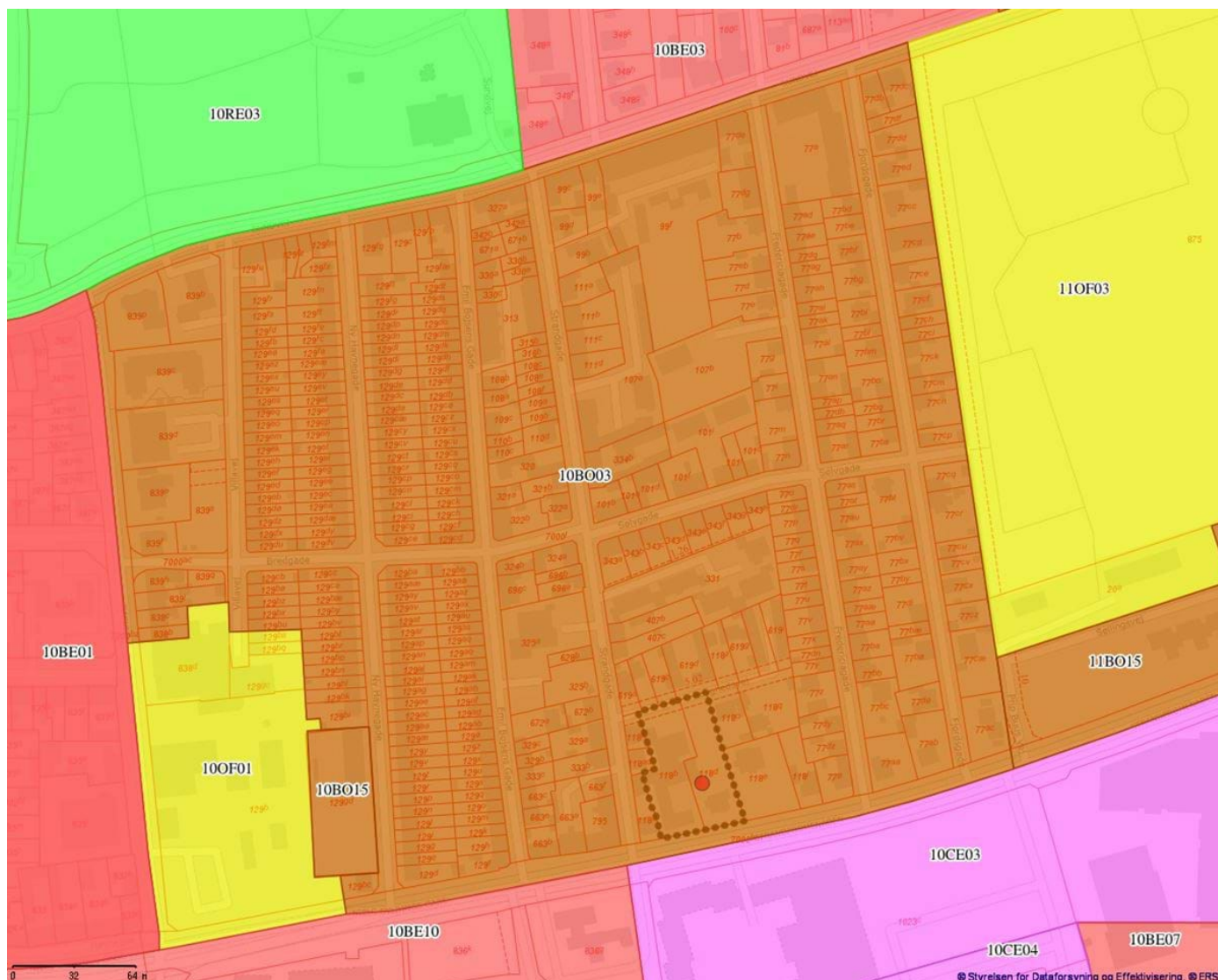
KOMMUNEPLANEN

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 Retningslinjer.

Lokalplanområdet er udlagt til blandede boligformål i kommuneplanramme 10BO03. Områdets anvendelse fastlægges til blandede boligformål. Indenfor rammen kan der etableres etageboliger, åben-lav og tæt lav med tilhørende nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning. Maksimum bebyggelsesprocent for området er 90 - beregnet ud fra den enkelte ejendom.

Ved byggeri skal bebyggelsen tilpasses den omgivende bebyggelse, med hensyn til højde, dybde, etageantal, tagform, materialevalg, farver med videre. Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes.



Kommuneplanramme 10BO03

ØVRIG PLANLÆGNING

Trafikplanlægning

Der skal sikres de fornødne arealer til ledningsanlæg herunder afvanding af veje og stier. Derudover skal der sikres arealer til vej- og stiforbindelser og eventuelt parkeringsarealer.

Vandområde- & Natura 2000 planer

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 5,9 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/>

Lokalplanområdet ligger i byzone, som ikke vurderes at udgøre et egnet ynglested for nogen af arterne på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

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.

Lov om vandplanlægning

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. 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

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 lokalplanområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikgoldsmed og strandtudse.

Lokalplanområdet er eksisterende byzone og allerede i dag bebygget.

Lokalplanområdet vurderes derfor 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

Lokalplanområdet ligger udenfor område med særlige drikkevandsinteresser og udenfor indvindingsopland til vandværk.

Vandområdeplan

Lokalplanen ligger indenfor udpeget risikoområde mht. stormflod. Stormflodsbeskyttelse op til kote 2,6 meter etableres i takt med omdannelse af Nordhavnen og Ringvej Syd. Indtil denne er etableret, er lokalplanen udsat for en oversvømmelseshændelse svarende til en 20 års hændelse i år 2050. Stuegulv skal etableres i minimum kote 2,6 m DVR90. Jf. retningslinje i KP2017 skal bygherre udarbejde vandhåndteringsplan for området.

Der skal forventes højststående grundvand mellem 0-1 m under terræn.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Projektområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende Spildevandsplan 2012 – 2015. Der skal således ikke laves et tillæg til spildevandsplanen.

Projektområdet ligger i kloakopland A63. Kloakoplandet er separatkloakeret, og den maksimale befæstelsesgrad er 0,5. Overskrides den maksimale befæstelsesgrad skal regnvand håndteres på egen grund eller, der skal etableres intern forsinkelse, således at der ikke afledes mere regnvand end hvad der svarer til den maksimale befæstelsesgrad på 0,5. Eventuel intern forsinkelse skal godkendes af Horsens Kommune.

Den maksimale befæstelsesgrad gælder på matrikelniveau.

Der må således kun afledes regnvand til den offentlige regnvandsledning fra et befæstet areal på maksimalt 50 % af matriklens samlede areal. Befæstes der mere end 50 % af matriklens samlede areal, skal regnvand forsinkes internt, før det ledes til offentlig regnvandsledning.

Kloakprojektet skal godkendes af Horsens Kommune, Team Spildevand.

Ønskes det at udføre intern forsinkelse fra flere matrikler i et fælles system, skal der udarbejdes en tilladelse til tilslutning af regnvandet fra Horsens Kommune, Team Spildevand.

Ønskes det at udføre et fælles regnvandssystem over matrikelsskel, skal der udarbejdes en tilslutningstilladelse til dette af Horsens Kommune.

Klimatilpasning

Nedbør i forhold til klima, samt oversvømmelsesrisiko

Lokalplanen ligger indenfor udpeget risikoområde mht. skybrud. Tiltag for afhjælpning af oversvømmelsesrisiko fra Strandpromenaden er under etablering. Der vil dog fortsat kunne være en hvis risiko for oversvømmelse i forbindelse med skybrud. Det skal sikres at bygninger og indgange er tilpasset de lokale forhold med risiko for opstuvende regnvand på området.

Jf. retningslinje i KP2017 skal bygherre udarbejde vandhåndteringsplan for området hvor der redegøres for lokal oversvømmelsesrisiko og for hvordan ekstremregn og hverdagsregn bliver håndteret.

Vandstigninger (hav, åer og søer i forhold til klima, samt oversvømmelsesrisiko)

Lokalplanen ligger indenfor udpeget risikoområde mht. stormflod. Stormflodsbeskyttelse op til kote 2,6 meter etableres i takt med omdannelse af Nordhavnen og Ringvej Syd. Indtil denne er etableret, er lokalplanen udsat for en oversvømmelseshændelse svarende til en 20 års hændelse i år 2050. Stuegulv skal etableres i minimum kote 2,6 m DVR90. Jf. retningslinje i KP2017 skal bygherre udarbejde vandhåndteringsplan for området.

Der skal forventes højtstående grundvand mellem 0-1 m under terræn.

Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige at overskydende jord, som følge af tiltag inden for lokalplanområdet, skal deponeres og anvendes inden for området.

Jordforurening

Jordforurening

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. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenet. 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 med stor sandsynlighed givet anledning til diffus forurening i området eller der er tidligere påvist let forurenet jord inden for området. De stoffer og koncentrationsniveauer, som kendetegner lettere forurenet jord, er typisk et resultat af såkaldt diffus forurening. Den diffuse jordforurening er opstået gennem længere tids spredning, opblanding eller fortynding af forureningsbidrag, som typisk stammer fra flere forureningskilder. Lettere forurening kan også være et resultat af forurening fra punktkilder, hvor spild eller lækage har ført til forurening i lave koncentrationer. Endelig ses lettere forurenet jord i fyldjord, som er samlet fra forskellige områder, hvor der har været mindre forurenende aktiviteter. 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.

Jordhåndtering

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

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.
Varmeforsyning

Varmeforsyning

For Horsens by, og Stensballe, Hatting, Lund, Egebjerg og Gedved, er det vedtaget et varmeprojektforslag.

Lokalplanområdet er forsynet med kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vand A/S.

Affaldshåndtering og 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 m.v. 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

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 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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fredede og bevaringsværdige bygninger

Projektet fordrer nedrivning af eksisterende bygninger. Der er foretaget en SAVE- registrering af ejendommenes eksisterende bygninger. Strandpromenaden 13 er SAVE 9 registreret, mens Strandpromenaden 15 er SAVE 4 registreret. Forud for forslaget til lokalplanen er der ansøgt og meddelt nedrivningstilladelse til byggeriet, Strandpromenaden 13. Nedrivning af Strandpromenaden 15 kræver i kraft af SAVE 4 vurderingen en forudgående politisk godkendelse. Dette sker samtidig med den politiske behandling af planforslaget. Hvis det besluttet at godkende nedrivningen offentliggøres dette samtidig med offentliggørelse af lokalplanen.

SAVE er en forkortelse af engelsk "Survey of Architectural Values in the Environment" - altså beskyttelse eller kortlægning af områdets arkitektoniske værdier.

En bygning, der er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen, må i henhold til loven ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentlig bekendtgjort og byrådet har meddelt ejeren, om der efter planlovens § 14 vil blive nedlagt forbud mod nedrivning.

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

Lokalplanområdet er i forvejen bebygget, hvorfor der er lille risiko for at påtræffe skjulte jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde.

Museumsloven er gældende for hele området.

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. Der skal derfor afsættes tid til, at museet kan nå at foretage disse undersøgelser, inden jordarbejde påbegyndes. 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.

KYSTNÆRHEDSZONE

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

Strandpromenaden og dermed lokalplanområdet ligger i kystnært byzoneareal. Området er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø (se screening for miljøvurdering). Af respekt herfor er det tilstræbt at bygge i samme skala som den ældre eksisterende bygningsmasse og med en tilpasset bygningsudformning. Byggeriet langs den nordlige side af Strandpromenaden opføres i 3 etager og med en udnyttet tagflade til ophold, som gør at byggeriet overstiger 8,5 meter. På den sydlige side af Strandpromenaden

opføres ligeledes og i overensstemmelse med anden planlægning også byggeri der væsentligt overstiger 8,5 meter.

Med henvisning til ovennævnte forhold vurderes det derfor, at bygningshøjden i denne aktuelle planlægning kan retfærdiggøres og ikke vil have negative konsekvenser for oplevelsen af kystlandskabet.

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 i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Forvaltningsmæssig afgørelse:

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

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker arkitektoniske og arkæologisk arv.

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

- Kulturhistorisk bevaringsværdi
- Fredede bevaringsværdige bygninger
- Udledning til vandmiljø
- Støjbelastede arealer, trafikstøj, - vibrationer, - belastning og sikkerhed
- Nedbør og vandstigninger i forhold til klima og oversvømmelsesrisiko
- Kystnærhedszone
- Visuel påvirkning

2. Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

Kulturhistorisk bevaringsværdi

Det fremtidige byggeri tilpasses dets beliggenhed. Bygningsskala og -form afspejle den eksisterende bebyggelse, som forefindes i området, således der tages hensyn til at disse. Dette gælder også materialevalget samt udenomsarealers disponering.

Fredede bevaringsværdige bygninger

Ejendommenes eksisterende bygninger er alle udpegede som middel bevaringsværdige.

Projektet fordrer nedrivning af eksisterende bygninger. Før nedrivning kan finde sted skal der foretages en SAVE –registrering.

Strandpromenaden 13 er registreret med en SAVE-værdi 6, mens Strandpromenaden 15 er registreret med en SAVE-værdi 4. Samtidig med vedtagelse af lokalplanen skal det vedtages politisk at Strandpromenaden 15 kan nedrives.

Udledning til vandmiljø

Området er separatkloakeret, den maksimale befæstelsesgrad er 0,5. Overskrides denne er der risiko for at regnvand opstøver på terræn med oversvømmelser til følge.

Projektområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende Spildevandsplan 2012 – 2015. Der skal således ikke laves et tillæg til spildevandsplanen.

Projektområdet ligger i kloakopland A63. Kloakoplandet er sepeaatkloakeret, og den maksimale befæstelsesgrad er 0,5. Overskrides den maksimale befæstelsesgrad skal regnvand håndteres på egen grund eller, der skal etableres intern forsinkelse, således at der ikke afledes mere regnvand end hvad der svarer til den maksimale befæstelsesgrad på 0,5. Eventuel intern forsinkelse skal godkendes af Horsens Kommune.

Den maksimale befæstelsesgrad gælder på matrikelniveau, hvorfor det anbefales at sammatrikulere de matrikler, projektet omfatter.

Ønskes det at udføre et fælles regnvandssystem over matrikelssel, skal der udarbejdes en tilslutningstilladelse til dette af Horsens Kommune.

Støjbelastede arealer, trafikstøj, - vibrationer, -belastning og sikkerhed

Lokalplanområdet forventes ikke at påvirke udover vejledende grænseværdier.

Der bør dog være en opmærksomhed i byggeprocessen på de støj og vibrationer, der vil forekomme og som vil påvirke omgivelserne.

Den sydligste del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017 kortlagt som støjbelastet areal.

Der gøres opmærksom på, at støjbelastede områder ikke må udlægges til støjfølsom anvendelse før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Ved planlægning indenfor det kortlagte støjbelastede område skal det dokumenteres, at det kan håndteres, så støjniveauet kommer ned på et acceptabelt niveau.

Adgang for biler bør primært håndteres fra Rolighedsvej. Dette for at opretholde god fremkommelighed på Strandpromenaden.

Der skal sikres de fornødne oversigtsforhold jf. vejdirektoratets anbefalinger. Derudover kan det være politiet vil påpege, at p-pladserne er etableret for tæt på overkørslen. Desuden vil politiet muligvis påpege, at der mangler stifaciliteter til affaldscontainer ved Rolighedshed. Det kan være uhensigtsmæssigt alene at lade dem anvende manøvrearealet til parkerede biler.

Vendefaciliteter på området skal etableres, så det er muligt at vende for en renovationsvogn, hvis affaldshåndteringen sker inde på arealet.

Nedbør og vandsigneringer i forhold til klima samt oversvømmelsesrisiko

Lokalplanen ligger indenfor udpeget risikoområde mht. skybrud. Tiltag for afhjælpning af oversvømmelsesrisiko fra Strandpromenaden er under etablering. Der vil dog fortsat kunne være en hvis risiko for oversvømmelse i forbindelse med skybrud. Det skal sikres at bygninger og indgange er tilpasset de lokale forhold med risiko for opstuvende regnvand på området.

Jf. retningslinje i KP2017 skal bygherre udarbejde vandhåndteringsplan for området hvor der redegøres for lokal oversvømmelsesrisiko og for hvordan ekstremregn og hverdagsregn bliver håndteret.

Lokalplanen ligger indenfor udpeget risikoområde mht. stormflod. Stormflodsbeskyttelse op til kote 2,6 meter etableres i takt med omdannelse af Nordhavnen og Ringvej Syd. Indtil denne er etableret, er lokalplanen udsat for en oversvømmelseshændelse svarende til en 20 års hændelse i år 2050. Stuegulv skal etableres i minimum kote 2,6 m DVR90. Jf. retningslinje i KP2017 skal bygherre udarbejde vandhåndteringsplan for området.

Der skal forventes højststående grundvand mellem 0-1 m under terræn.

Kystnærhedszone

Strandpromenaden og dermed lokalplanområdet ligger i kystnært byzoneareal. Området er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø (se screening for miljøvurdering). Af respekt herfor er det tilstræbt at bygge i samme skala som den ældre eksisterende bygningsmasse og med en tilpasset bygningsudformning. Byggeriet langs den nordlige side af Strandpromenaden opføres i 3 etager og med en udnyttet tagflade til ophold, som gør at byggeriet overstiger 8,5 meter. På den sydlige side af Strandpromenaden opføres ligeledes og i overensstemmelse med anden planlægning også byggeri der væsentligt overstiger 8,5 meter.

Med henvisning til ovennævnte forhold vurderes det derfor, at bygningshøjden i denne aktuelle planlægning kan retfærdiggøres og ikke vil have negative konsekvenser for oplevelsen af kystlandskabet.

Visuel påvirkning

Byggeprojektet / lokalplanen er forsøgt indpasset, så der skabes harmoni i forhold til den eksisterende bebyggelse i område. Det har været vigtigt at især højde og tagform mod Strandpromenaden harmonerer med eksisterende bebyggelse (Se under kulturhistorisk bevaringsværdi).

Byggeriet kan eventuelt give skyggevirkninger på nabogrunden mod øst (Strandpromenaden 17). I forhold til den eksisterende bygning, som er placeret bygges der nu helt ud i skel mod nr. 17 i 3 etager. Dette kan medføre at en del af grunden vil blive påført mere skygge end tilfældet er i dag. Der skal i forbindelse med forarbejdet til lokalplanen udarbejdes skyggediagrammer, som belyser at skyggeforholdene ikke giver væsentlige gener på naboejendommen.

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

Der følger med Lokalplanen ikke handlepligt. Såfremt området ønskes udviklet skal det ske i overensstemmelse med lokalplanen. Udviklingen af lokalplanområdet sker i privat regi.

MINDRETALSUDTALELSER

Hvis der er mindretalsudtalelser, skal disse offentliggøres sammen med lokalplanforslaget og med en kort begrundelse, som udarbejdes af mindretallet (§ 24, stk. 2). En sådan mindretalsudtalelse kan vedlægges forslaget; men kommunalbestyrelsen kan også vælge at sætte den ind i redegørelsen eller som et bilag til forslaget.

Se NKO 132/1997 om flertals forkortelse af mindretalsudtalelse

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

Formålet med lokalplanen er:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål.
- 1.2 at sikre at vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Rolighedsvej via Strandgade.
- 1.3 at der varetages klimahensyn gennem bestemmelser om befæstelsesgrader.

Redegørelse

§2 - Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet består af matr.nr. 118 b og 118 d Horsens Markjorder. Området ligger i byzone og forbliver i byzone.

Redegørelse

§3 - Anvendelse

Delområde 1

- 3.1 Delområde 1 skal anvendes til boligformål med begrænset boligareal, som studie- eller ungdomsboliger.
- 3.2 Der skal etableres udendørs opholdsarealer til boligernes brugere. Opholdsarealerne kan etableres på terræn, som udnyttede tagarealer og / eller som individuelle altaner.

Delområde 2

- 3.3 Delområde skal anvendes til tæt-lav boliger med tilhørende individuelle udendørs opholdsareal på terræn / altan.

Redegørelse

§4 - Udstykning

Delområde 1

Ingen bestemmelser.

Delområde 2

4.1 Tæt-lav boliger skal kunne udstykkes selvstændigt med en grundstørrelse på mindst 150 m².

Redegørelse

4.1 Bestemmelsen tager udgangspunkt i Byggelovens § 10 A. Når der opføres mere end eet enfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Grundstørrelsen er ikke til hinder for at bebyggelsesprocenten overstiger 90, idet denne regnes ud fra det samlede lokalplanområde, se § 8.1.

§5 - Vej og sti

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Rolighedsvej, som vist på Kortbilag 3, fremtidige forhold.

5.2 Der skal anlægges stiforbindelse fra Strandpromenaden til Lokalplanområdet. Stiforbindelsen anlægges gennem en portåbning i etagebygningen langs Strandpromenaden i delområde 1. Se § 9. Stien udlægges i mindst 5 meters bredde og anlægges med i en bredde på mindst 3 meter.

Redegørelse

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Der skal etableres parkering indenfor lokalplanområdet svarende til :

Personbiler

- 0,5 P-plads / ungdomsbolig (etagebygning, delområde 1)
- 1,5 P-plads / town-house (tæt-lav, delområde 2)
- mindst 2 P-pladser skal anlægges som handicapparkering (3,5 x 5,0 meter) og heraf skal mindst 1 P-plads være anlagt til "kassebil" (4,5 x 8,0 meter).

Cykler

- 1,5 pladser pr. bolig

Redegørelse

6.1 Horsens Kommunes parkeringsnorm er anvendt for fastlæggelse af antallet af parkeringspladser indenfor lokalplanområdet. Parkeringspladserne skal etableres indenfor lokalplanområdet, eller sikres i umiddelbar nærhed heraf. Tinglysning foretages i forbindelse med byggesagsbehandlingen jf. byggelovens § 27.

Det anbefales at mindst 5 P-pladser til personbiler etableres med el ladestander.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

§7 Lokalplanområdet er forsynet med kollektiv varmforsyning.

Redegørelse

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Bebyggelsesprocenten må højst være 90 og skal beregnes ud fra det samlede lokalplanområde.

8.2 Gulv i stueplan skal placeres i mindst kote 2.60 DVR 90.

8.3 Bebyggelsen skal placeres efter strukturerne som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Delområde 1

8.4 Boligerne skal opføres som etagebyggeri i højst 3 etager og med en maksimum højde på 12 meter.

8.5 Der skal ovenpå 3. etage etableres en tagterrasse for at tilvejebringe tilstrækkeligt udendørs opholdsareal i lokalplanområdet.

Delområde 2

8.6 Boligerne skal opføres som tæt-lav boliger i højst 2 etager og med en maksimum højde på 9,0 meter.

Redegørelse

8.2 Lokalplanområdet ligger indenfor udpeget risikoområde i forhold til stormflod. Der etableres stormflodsbeskyttelse op til 2.60 DVR 90 i takt med omdannelse af Nordhavnen og Ringvej Syd, men indtil denne stormflodsbeskyttelse er tilvejebragt bør gulvkoter i stueetager etableres i den angivne minimumskote.

8.4 Højden er inklusive støjafskærmningen mod Strandpromenaden, se § 9.

§9 - Bebyggelsens udseende

Delområde 1

9.1 Facader skal, fra stueplan til og med 1. sal, fremstå i murværk. Der skal anvendes tegl i gråbrunlige / gullige nuancer eventuelt som et miks af genbrugstegl og nye tegl. Murværket skal fremstå varieret eksempelvis med murstik, relieffer, vindues- / gesimsbånd eller lignende.

9.2 Facader i 2.sals højde og støjafskærmningen for opholdsarealet på taget (se § 8.5) skal fremstå i en form for metalbeklædning i rødlig eller brunlig nuance. 2. sals facade udføres i en vinkel på cirka 80 grader fra vandret. Fra 3 sal udføres støjafskærmningen i en vinkel på cirka 50 grader.

9.3 Vinduer og døre skal fremstå i træ og / eller aluminium i dæmpede farver. Tagrender / -nedløb skal udføres i zink eller i tilsvarende materiale som anvendt til 2. sals facade og støjafskærmningen.

9.4 Altangange skal integreres / skjules i byggeriet og skal vende mod gårdarealet. Altangangene skal delvist sikres mod vejrlig i form af afskærmninger udført som lamelvægge i træ eller lignende og i kombination med altanværnet. Altangangene skal begrønnes med "klatrebeplantning" og / eller "hængende beplantning", som vokser fra plantekummer. Eventuel udgået beplantning skal erstattes af ny beplantning.

9.5 Trappe- og elevatorårne skal fremstå i samme materiale som anvendes til 2.sals facade og støjafskærmningen. Tagkonstruktionen skal udføres som en kombination af vandret og skrå tagflade. Den skrå tagflade skal udføres i en vinkel mellem 35 - 50 grader.

9.6 Eventuelle solceller / solvarmeanlæg skal integreres i facadekonstruktioner mod gården. Solcelle- / solvarmestativer må ikke forekomme. Eventuelle varmepumper skal ligeledes integreres i byggeriet og / eller placeres på terræn.

Delområde 2

9.7 Facader skal fremstå i murværk. Der skal anvendes tegl i gråbrunlige / gullige nuancer eventuelt som et miks af genbrugstegl og nye tegl. Murværket skal fremstå varieret eksempelvis med murstik, relieffer, vindues- / gesimsbånd eller lignende.

9.8 Tagbeklædningen skal fremstå i en form for metalbeklædning i rødlig eller brunlig nuance. Tagkonstruktionen skal udføres som

tagkonstruktion med ensidig taghældning på mindst 35 grader. Den lave del af tagkonstruktionen skal vende mod vest. Solceller som nævnt i § 9.9 kan udgøre hele tagflader.

9.9 Solceller / solvarmeanlæg skal integreres i bebyggelsens tag- eller facadekonstruktioner. På tage skal anlæggene ligge parallelt med tagfladen eller skjules på anden måde. Solcelle- / solvarmestativer må ikke forekomme. Eventuelle varmepumper skal ligeledes integreres i byggeriet og / eller placeres på terræn.

Redegørelse

9.2 Bestemmelsen skal sikre at 2. sal sammen med støjafskærmningen indikerer en traditionel mansard konstruktion, som er kendetegnende for en del af områdets eksisterende bebyggelse. Der henvises til lokalplanens redegørelsesdel, "Arkitekturpolitik i Horsens".

9.8 Bestemmelsen skal sikre at områdets eksisterende bebyggelser med saddeltagkonstruktioner bliver genkendeligt. Der henvises til lokalplanens redegørelsesdel, "Arkitekturpolitik i Horsens". Metalbeklædningen kan for eksempel være være stål, zink, kobber, tombak. Derudover henvises til muligheden for solceller som beskrevet.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1 Udendørs opholdsarealer skal indenfor lokalplanområdet udgøre mindst 40 % af det bebyggede areal.

10.2 Den maksimale befæstelsesgrad for lokalplanområdet er 0,50. Overskrider den maksimale befæstelsesgrad skal regnvand håndteres på egen grund eller der skal etableres intern forsinkelse, således der ikke afledes mere regnvand end hvad der svarer til maksimale befæstelsesgrad på 0,50.

10.3 Lokalplanområdets ubebyggede arealer skal anlægges efter strukturerne, som er angivet på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

10.4 Parkeringspladser og øvrige befæstede arealer inden for lokalplanområdet skal anlægges i permeable belægninger. Køre- og parkeringsarealer skal anlægges i græsarmeringssten. Befæstede arealer, som anlægges for områdets bløde trafikanter skal anlægges i slotsgrus.

10.5 Mellem bebyggelsen langs Strandpromenaden og det offentlige fortov skal der anlægges et beplantningsbed i en bredde på mindst 3 meter. Der plantes 10 løvfældende træer størrelse 14-16 i en blanding af følgende sorter; navr (acer campestre), tjørn (crataegus prunifolia), kirsebærkornel (cornus mas), paradisæble (malus "red sentinel). Plantebedets bunddække skal bestå af en blanding af græs og blomstrende stauder i følgende sorter; rølike (achillea millefolium), løvefod (alchemilla), lavendel (lavandula angustifolia), oregano (oreganum laevigatum) og småbuske som blåskæg (caryopteris), hortensia (hydrangea), kvalkved (viburnum opulus) og perikon (hypericum). Træerne må ikke stå på linje, men skal forskydes i bedet. Der skal stå ét træ for hver ende af grunden (øst og vest) og ét træ på hver side af af stien, som skal markere stiadgangen gennem porten, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

10.6 I skel mellem parkeringsarealet og naboejendommene mod øst skal der etableres et fast hegn i en højde på mindst 1,80. For hver 3. P-båse skal der etableres plantebede, der beplantes med en blanding af bunddække som beskrevet i § 10.5. I bedet plantes en blanding af blomstrende buske og træer i følgende sorter; blåskæg (caryopteris), perikon (hyperikon), akacie (robinia pseudoacacia), navr (acer campestre), tjørn (crataegus prunifolia) og tyrkisk hassel (corylus colurna).

10.7 Syd for hver af de 2 rækker tæt-lav boliger anlægges grønne arealer som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold. Arealerne anlægges i græs, klippet eller uklippet, og beplantes med æbletræer af varierende sorter og blomstrende buske i følgende sorter; sommerfuglebuske (buddleja), syren (syringa vulgaris), uægte jasmin (philadelphus) og kvalkved (viburnum opulus).

10.8 Omkring vendeplads skal der etableres grønne bede efter samme princip som i § 10.7.

10.9 Mellem fortov og den nordligste række tæt-lav boliger (langs Rolighedsvej) skal der anlægges små forhaver, der anlægges i græs, klippet eller uklippet, og beplantes med løvfældende buske og småtræer i en blanding af følgende sorter; hortensia (hydrangea), kvalkved (viburnum opulus), vinget benved (eunymus alatus), ildløn (acer ginnala), bærmispel (amelanchier laevis) og hjortetaktræ (rhus typhina).

10.10 De østvendte gavle af de 2 rækker tæt-lav boliger skal begrønnes med klatrevildvin (parthenocissus quinquefolia) og klatrehortensia (hydrangea petiolaris).

10.11 Der skal indenfor lokalplanområdet sikres et mindre areal til ophold og leg på terræn.

Redegørelse

10.1 Det er vurderet at 40 % udendørs opholdsareal opfylder kommuneplanens rammebestemmelser. Ved bebyggelsesprocenter på mellem 60 og 110 skal opholdsarealer i det fri skal jf. Kommuneplan 2017's rammebestemmelser mindst udgøre følgende procenter af det bebyggede areal:

- Beboelsesbygninger 50%
- Ungdomsboliger 25%

10.2 Den maksimale befæstelsesgrad skal beregnes efter det samlede lokalplanområde.

10.5 - 10.10 Det er formålet med de detaljerede bestemmelser vedr. beplantning at sikre at området kommer til at fremstå grønt og attraktivt. Bestemmelserne er med til at sikre, at der skabes attraktive uderum til glæde for lokalplanområdets beboere, og for borgere, beboere og andre, der færdes og opholder sig i bydelen. Der henvises til lokalplanens redegørelsesdel, "Arkitekturpolitik i Horsens". Eventuel udgået beplantning skal erstattes af ny beplantning.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Bebyggelsen må ikke tages i brug før bestemmelserne i nedennævnte §§ er opfyldt:

§5 - Vej og sti

5.1, 5.2,

§6 - Parkeringsforhold

6.1

§10 - Ubebyggede arealer

10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.7, 10.8, 10.9 og 10.10

Redegørelse

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§13 - Servitutter

13.1 Nedenstående servitutter ophæves ved endelig vedtagelse af lokalplanen:

Servitut tinglyst den 18.05.1897 - er i strid med lokalplanen.

Servitut tinglyst den 29.09.1933 - bør aflyses da den er utidssvarende.

Redegørelse

Der bør tages kontakt til ledningsejer vedr. servitut tinglyst den 03.09.1993 - vedr. anlæggelse af P-pladser oven på ledninger.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1 Gældende Partiel Byplanvedtægt nr. 5 aflyses ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

Redegørelse

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er

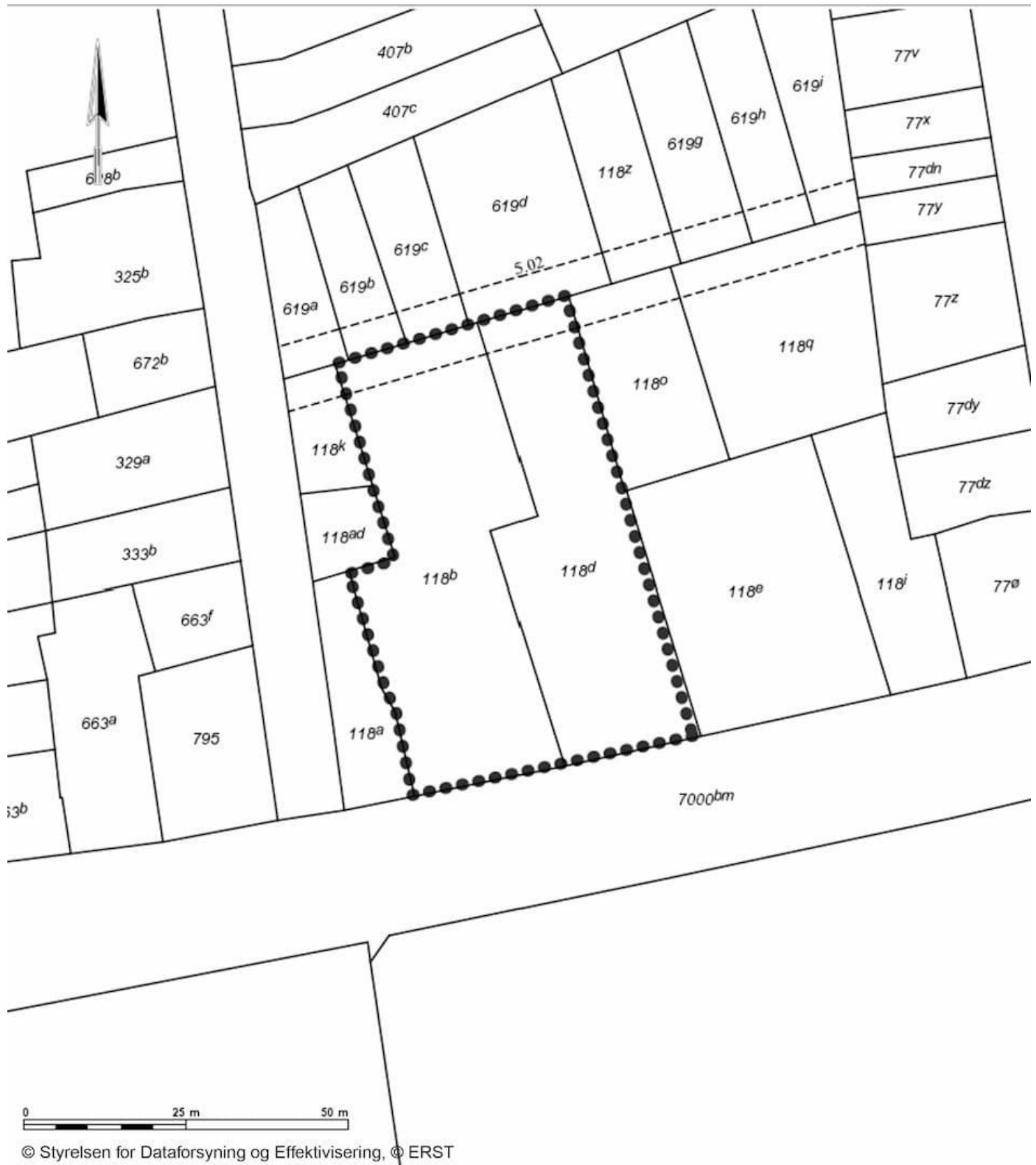
omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til Plandata.

15.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLANAFGRÆNSNING

Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanafgrensning

LOKALPLANDELOMRÅDER

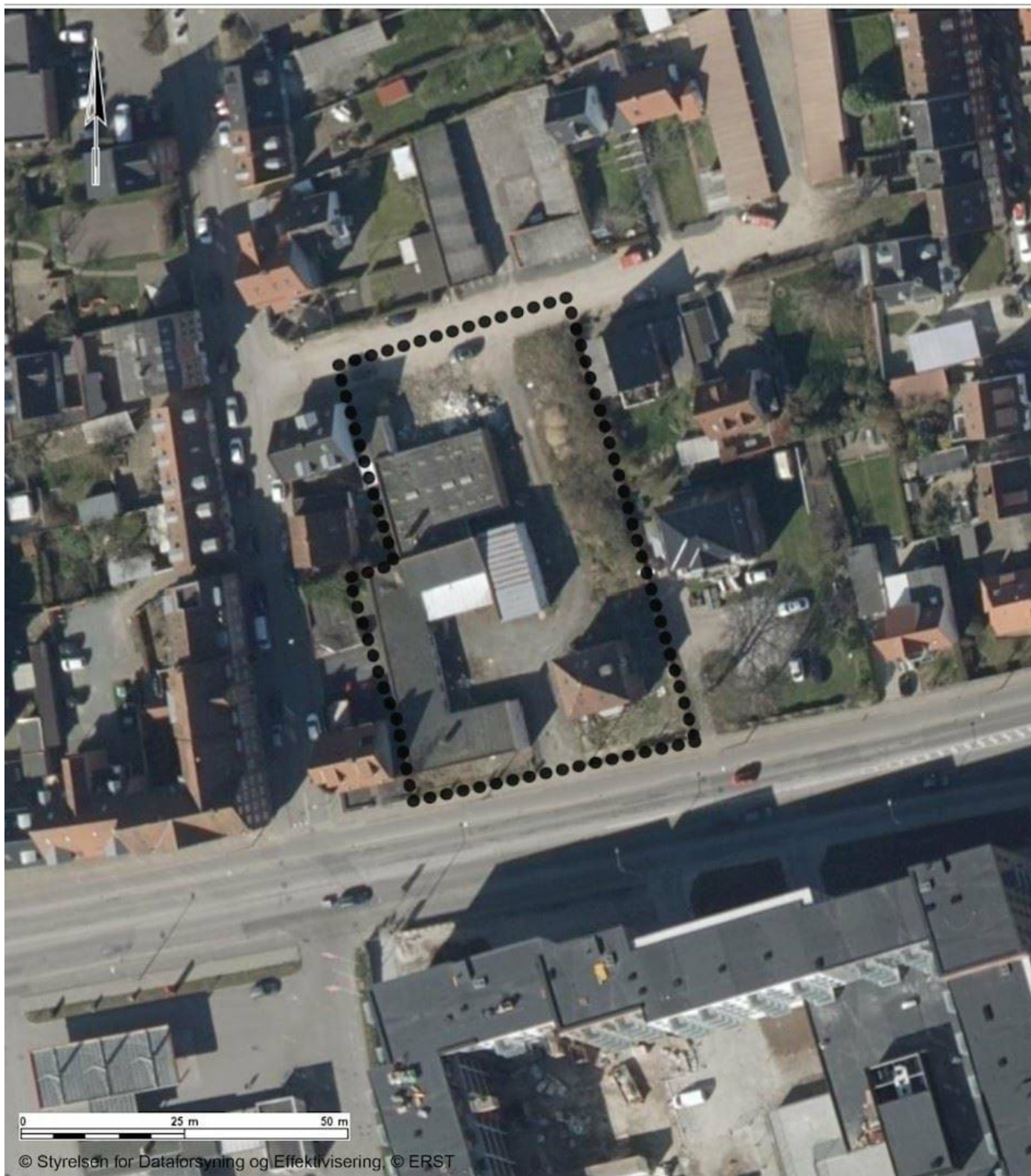
Kortbilag 1A



Kortbilag 1A - Lokalplandelområder

EKSISTERENDE FORHOLD

Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold

ILLUSTRATIONSPLAN

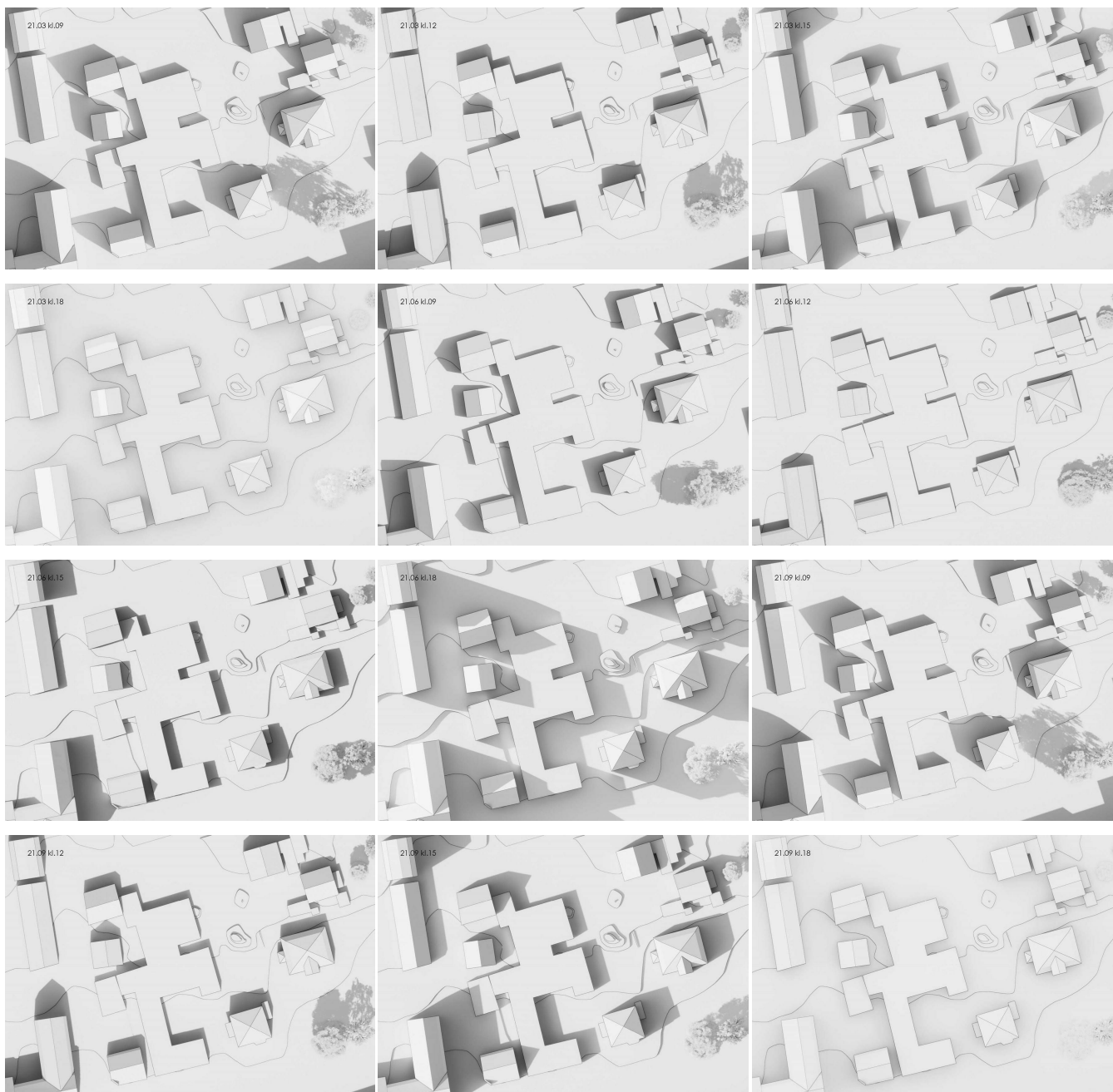
Kortbilag 4



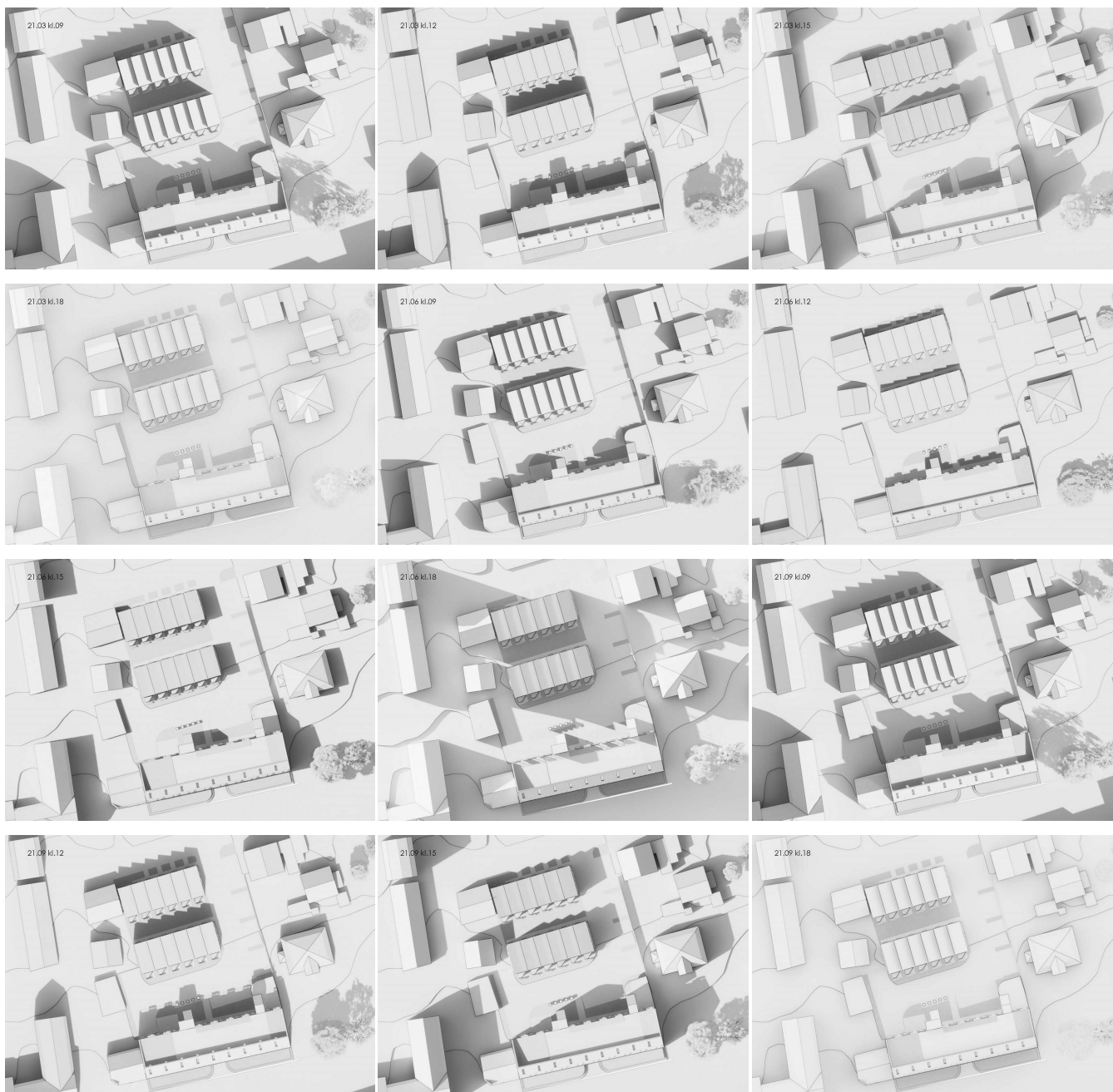
Kortbilag 4 - Illustrationsplan

SKYGGEDIAGRAMMER

Kortbilag 5



Kortbilag 5 - Skyggediagrammer, eksisterende forhold



Kortbilag 5 - Skyggediagrammer, fremtidige forhold

VANDHÅNTERINGSPLAN

Kortbilag 7



Kortbilag 7 - Vandhåndteringsplan

HØRING

Lokalplanen har været i høring fra den 06.05.2021 til den 07.06.2021.

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 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 Plan og Miljøudvalget som forslag den 04.05.2021

Forslaget er offentlig bekendtgjort 06.05.2021

Lokalplanen er endelig godkendt i Plan og Miljøudvalget den 05.10.2021

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 07.10.2021