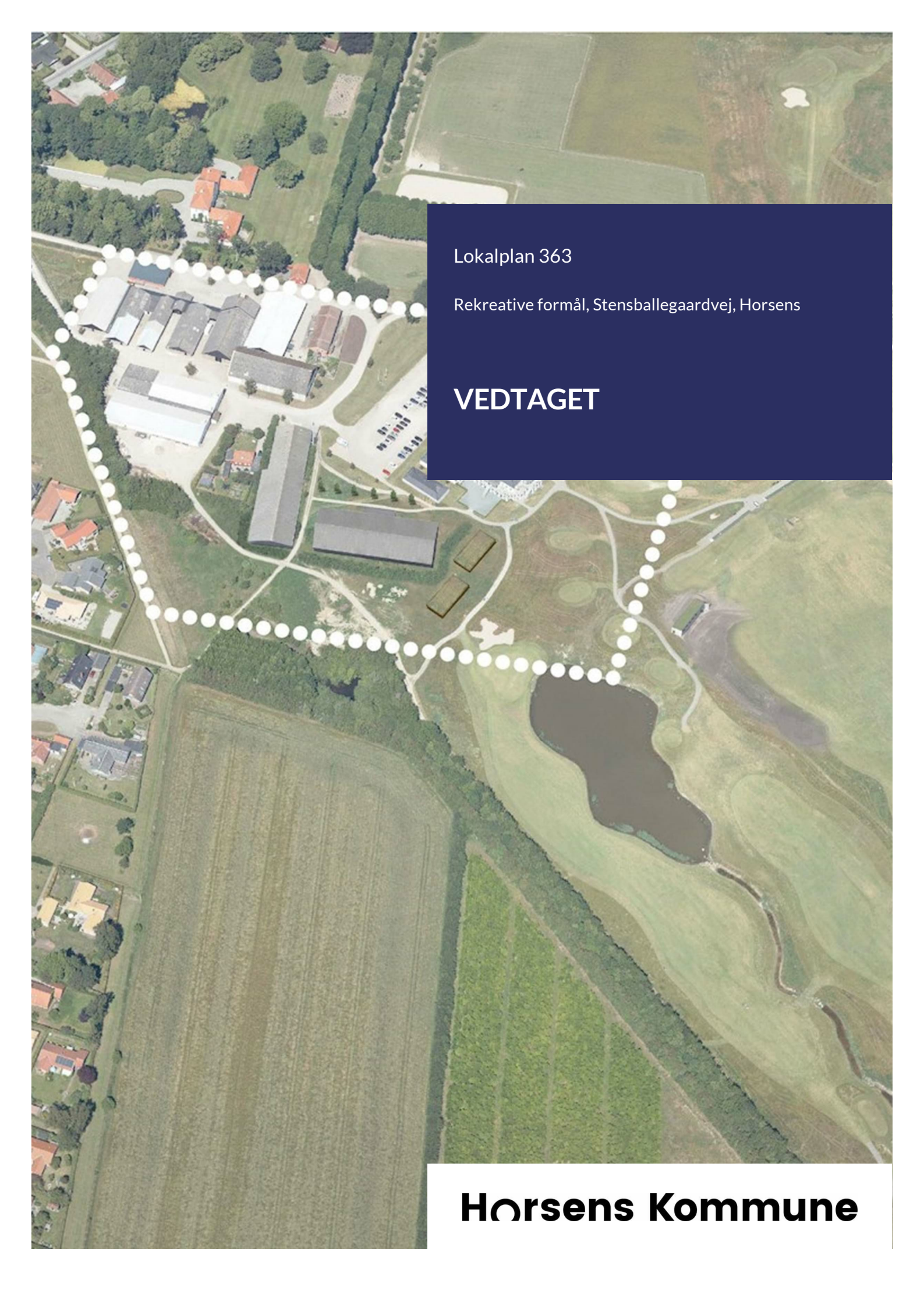




Lokalplan 363

Rekreative formål, Stensballegaardvej, Horsens

VEDTAGET

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

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.

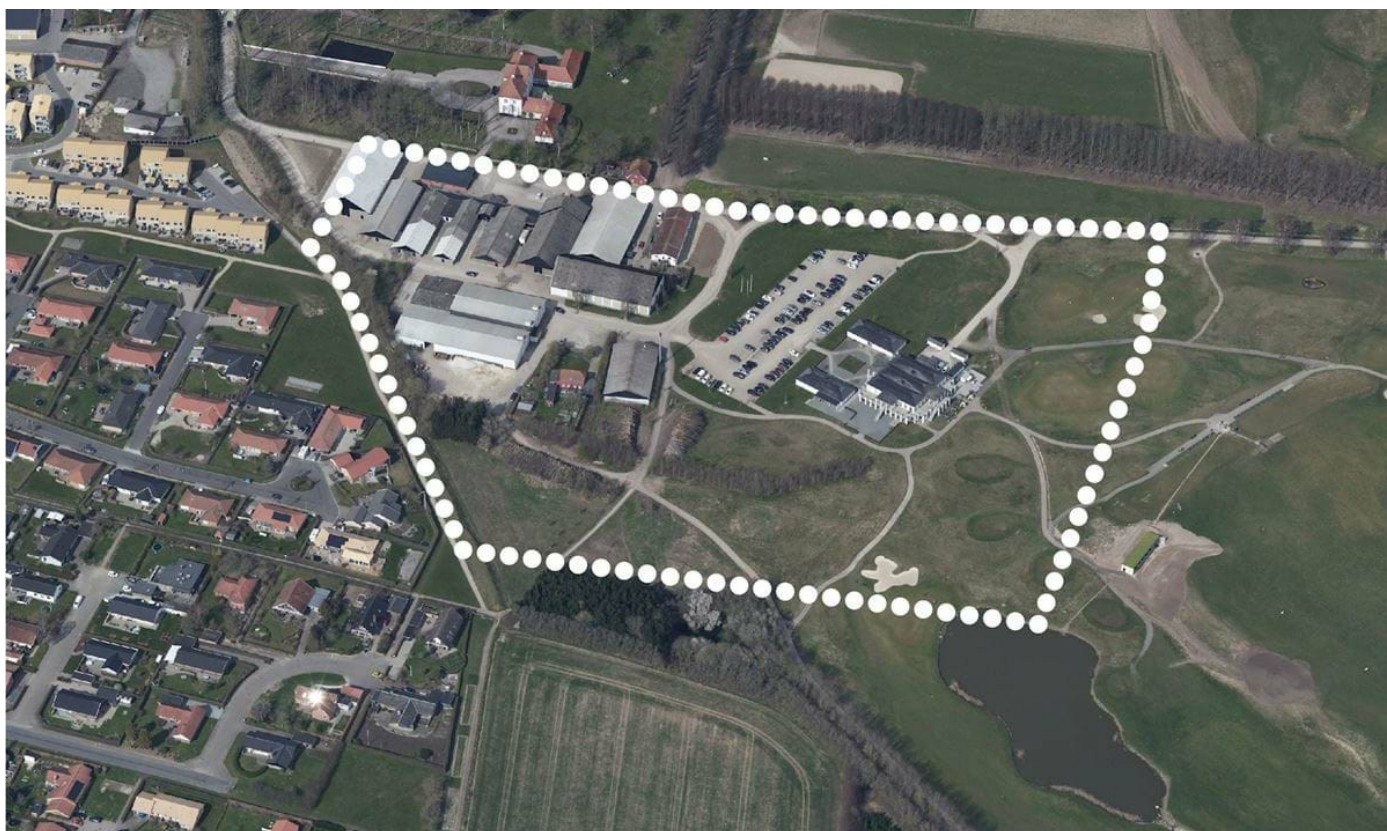
Lokalplanens formål

Lokalplanen omfatter dele af Stensballegaards jorder.

Formålet med denne lokalplan er, at give mulighed for at Stensballegaard Golfklub kan udvide deres aktiviteter med en ny hal til padeltennis, 2 nye lockerbygninger, 12 hotellejligheder som placeres ind i terrænet samt en udvidelse af en eksisterende flihal med 1000 m².

Lokalplanen skal sikre, at

- de nye bebyggelser ikke kommer til at have en negativ påvirkning på oplevelsen af det eksisterende kystlandskab.
- de nye bebyggelser bliver tilpasset til deres omgivelser ift. deres placering, materialevalg og deres generelle størrelse.
- der bliver anlagt tilstrækkelige antal P-pladser jf. Horsens p-norm.



Skråfoto fra 2021

WEBTILGÆNGELIGHED

Se den digitale plan som lever op til tilgængelighedskrav på følgende link: [Link til den digitale plan.](#)

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Beliggenhed

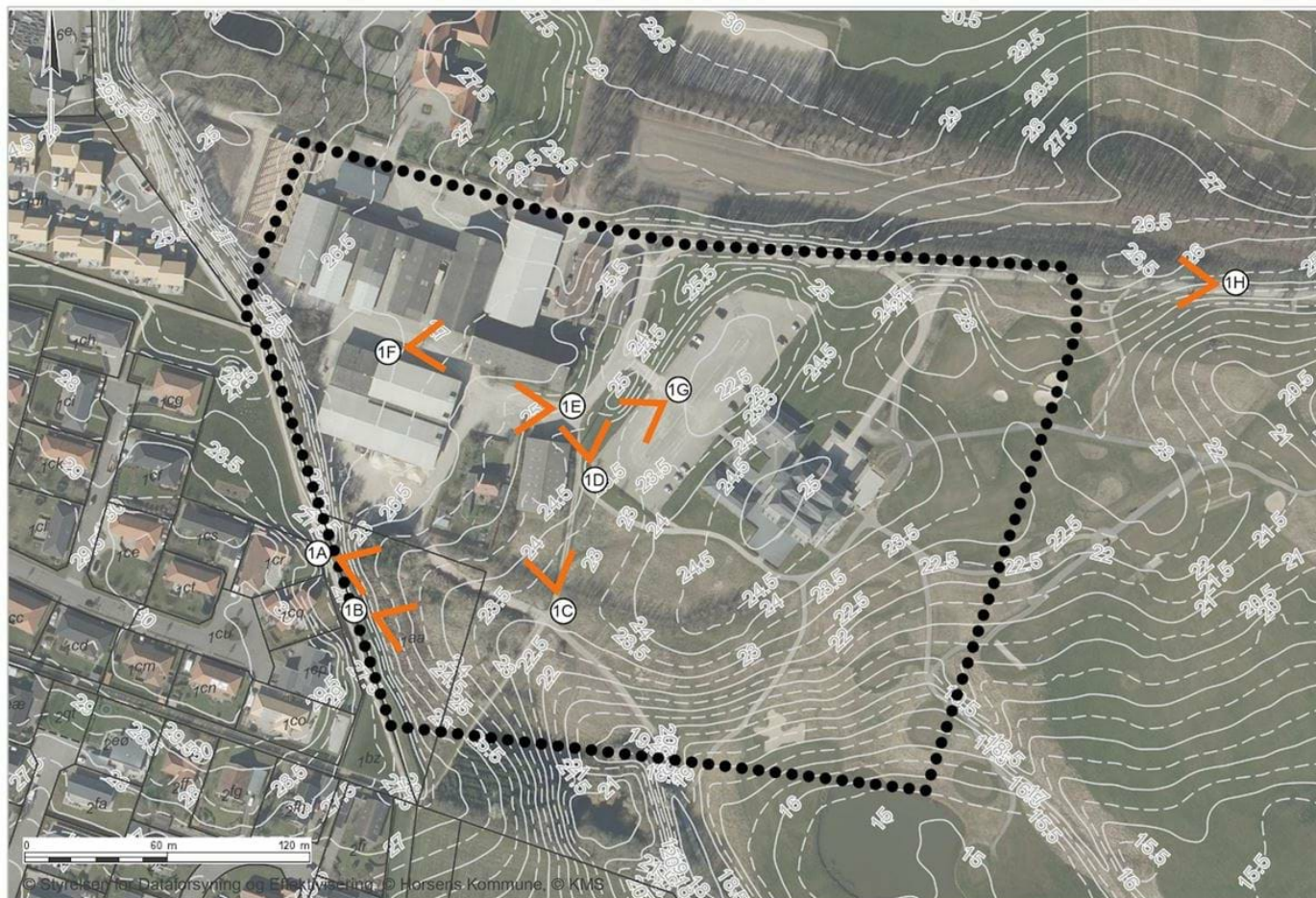
Lokalplanområdet er ca. 6,5 ha., og ligger i den østlige del af Stensballe. Lokalplanområdet ligger i direkte forbindelse til det åbne landskab ved Stensballegaard Golfklub med frit udsyn til Horsens Fjord mod sydøst, og et større parcelhusområde mod vest.



Eksisterende forhold

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er i dag en del af Stensballegaard Golfklubs arealer, og skal fortsat være det i fremtiden. I dag indeholder lokalplanområdet flere lagerbygninger, golfklubbens hovedbygning, 2 lockerbygninger og dertil en større parkeringsplads. Nedenfor ses et kort over lokalplanområdet, hvorpå der er markeret 8 registreringspunkter.



Registrering af eksisterende forhold

Billede 1A er taget fra stien ved boligerne i Charlotteparken. Der er anlagt en jordvold langs stien, og der er derfor minimalt udsyn til golfbanens arealer herfra.



1A

Billede 1B er taget fra den anden side af volden. Udsynet er ca. det samme som fra boligerne ved Charlotteparken, der dog ligger noget højere end stien, og kan således se henover volden. Fra dette punkt vil man bedst kunne se den nye bebyggelse. Hotellejlighederne placeres på skræntkanten, hvor de bygges ind i terrænet som falder fra 26 meter til 20 meter og opføres med sedumtag. Det er derfor begrænset hvor meget man vil kunne se hotellejlighederne herfra. Den nye hal til padeltennis placeres ca. hvor det levende hegn til venstre i billedet er, og i forhold til billedplaceringen bagved den ønskede forlængelse af flihallen.



1B

Billede 1C viser den eksisterende lagerbygning/flishal, der ønskes forlænget. Forlængelsen skal ske på et område, der i dag er et uudnyttet græsareal.



1C

Billeder 1D, 1E, 1F og 1G viser karakteren af den eksisterende landbrugsbebyggelse, der er i lokalplanområdet. Den kommende udvidelse af den eksisterende flishal vil komme til at have samme visuelle karakter som disse bebyggelser.



1D



1E



1F



1G

Billede 1H er taget langs Stensballegaardvej som viser en eksisterende allé af lindetræer, der ligger i akse med Stensballegaard Golfklubs hovedhus. Træerne tættest på huset er klippet/formet som såkaldte "kandelabrelinde", og jo længere ud mod øst alléen rækker, overgår træerne til deres naturlige vækst.

Nogle af disse træer ligger indenfor nærværende lokalplanområde, som i forbindelse med denne lokalplanlægning vil blive gjort bevaringsværdige jf. § 10.4.



1H

For at sikre at de nye bygninger, som denne lokalplan lægger op til, ikke vil have en negativ påvirkning af oplevelsen af det eksisterende kystlandskab, er der også blevet foretaget nogle registreringer langs Husoddestien.



Registreringspunkter langs Husoddestien

Billede 2A er taget fra Husoddestien på stykket mellem Stensballe By og Elbæk Skov. Stien ligger på dette stykke ca. i kote 6,5. Terrænforholdene er ensartede på og langs det pågældende stistykke, og det er således uden betydning hvorfra billedet på stien tages fra – konklusionen vil være den samme.

På billedet ses en klynge gårde, der også er markeret på kortet. Gårdene ligger på en bakketop, ca. i kote 25, og er beliggende ca. 430 m. fra registreringsstedet. Fra registreringsstedet er der ca. 1000 m. til den ny padelhal hvor terrænforholdene her er ca. kote 24. Det nuværende klubhus kan således ikke ses fra Husoddestien. Dette er også gældende for den nye hal til padeltennis de nye hotellejligheder, som heller ikke ville kunne blive set fra stien.



2A



2B

Billede 2C er taget fra hjørnet af golfbanen på husoddestien (ca. 4 m over stiniveauet), hvorfra der ca. er 2 km. op til klubhuset. Fra Husoddestien er der meget begrænset udsyn til klubhuset og øvrige bygninger både pga. den store afstand, terrænforholdene samt Elbæk skov og Brakør Skov.



2C

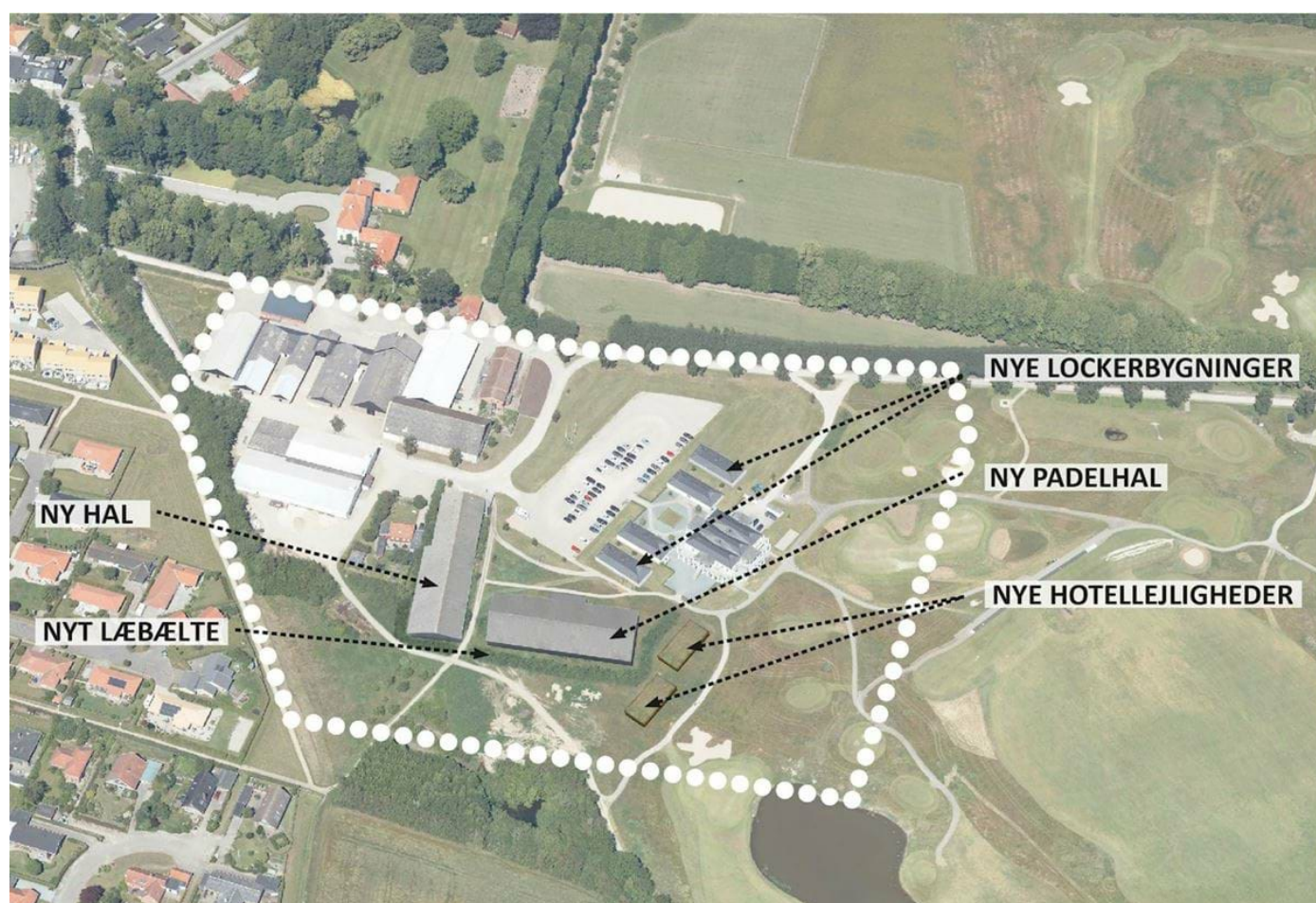
LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen muliggør en ønsket udvidelse af Stensballegaard Golfklubs aktiviteter. Udvidelsen sker indenfor byggefeltet indenfor den gældende lokalplan 221, men som i forbindelse med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, vil blive reduceret.

Udvidelsen består af en ny hal til padeltennis, 2 nye lockerbygninger, 12 hotellejligheder som deles op i to bygninger, og som placeres ind i terrænet samt en udvidelse af en eksisterende flishal på + 1000 m². De nye bebyggelser skal placeres efter strukturen på kortbilag 3 jf. § 8.1.

Såfremt det eksisterende beplantningsbælte fældes, skal det erstattes med et nyt læbælte jf. § 10.1, som med tiden vil inddække den nye padelhal samt udvidelsen af den eksisterende flishal.

Nedenfor ses et skråfoto med de nye bebyggelser, og hvordan de skal placeres i området.



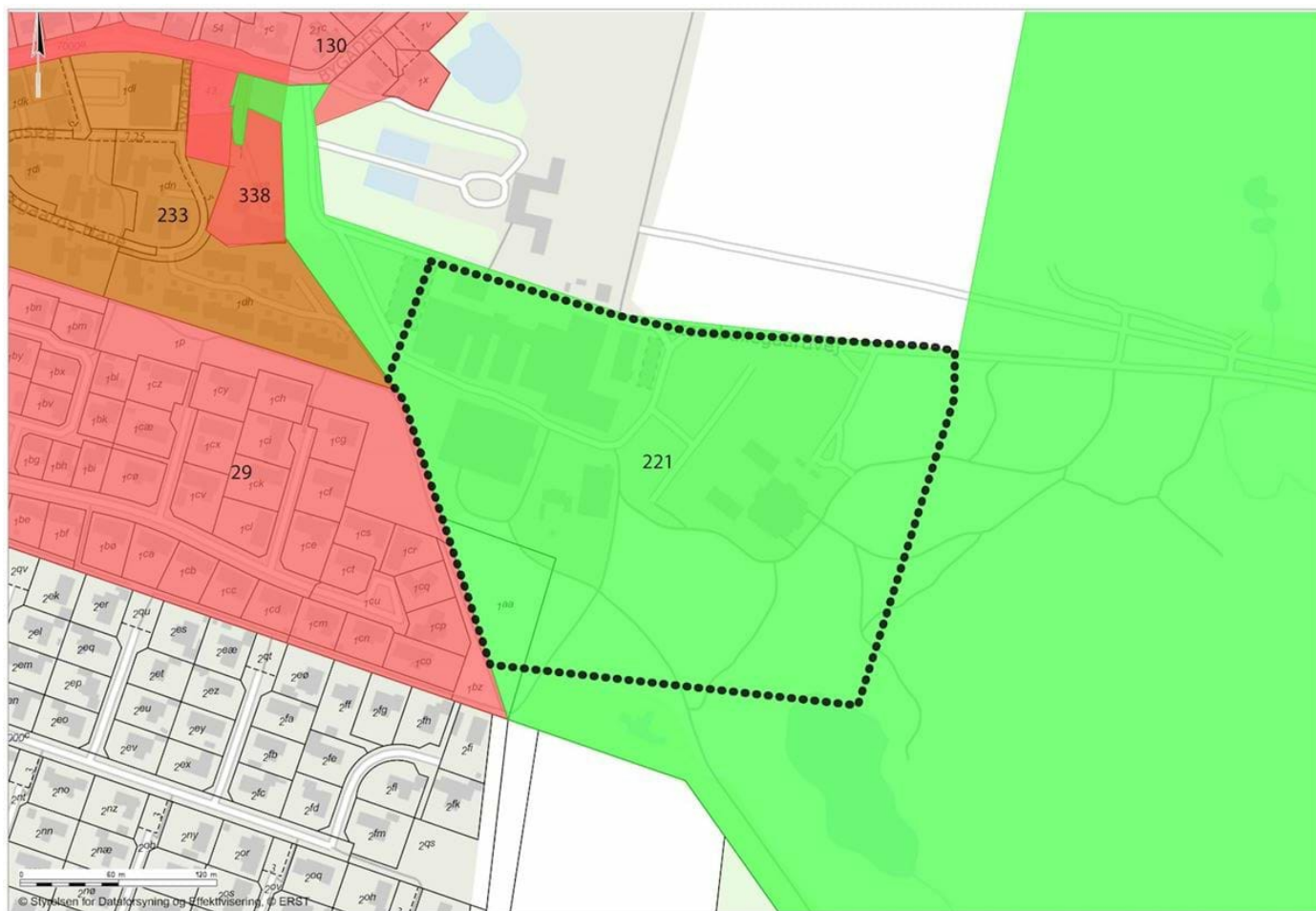
Fremtidige bebyggelser og læbælte

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er i dag omfattet af gældende lokalplan 221, Golfbane i Stensballe, hvor den nye lokalplans ligger indenfor byggefeltet i den gældende lokalplan, 221.

Den eksisterende lokalplan har givet mulighed for at etablere en 27-hullers golfbane, en 9-hullers pitch and put bane, en driving-range bane samt opførelse af klubhus og tilhørende faciliteter samt anlæg af en parkeringsplads.

Bestemmelserne for lokalplan nr. 221 som ligger indenfor nærværende lokalplans område, ophæves i forbindelse med den endelig vedtagelse af denne lokalplan.



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.

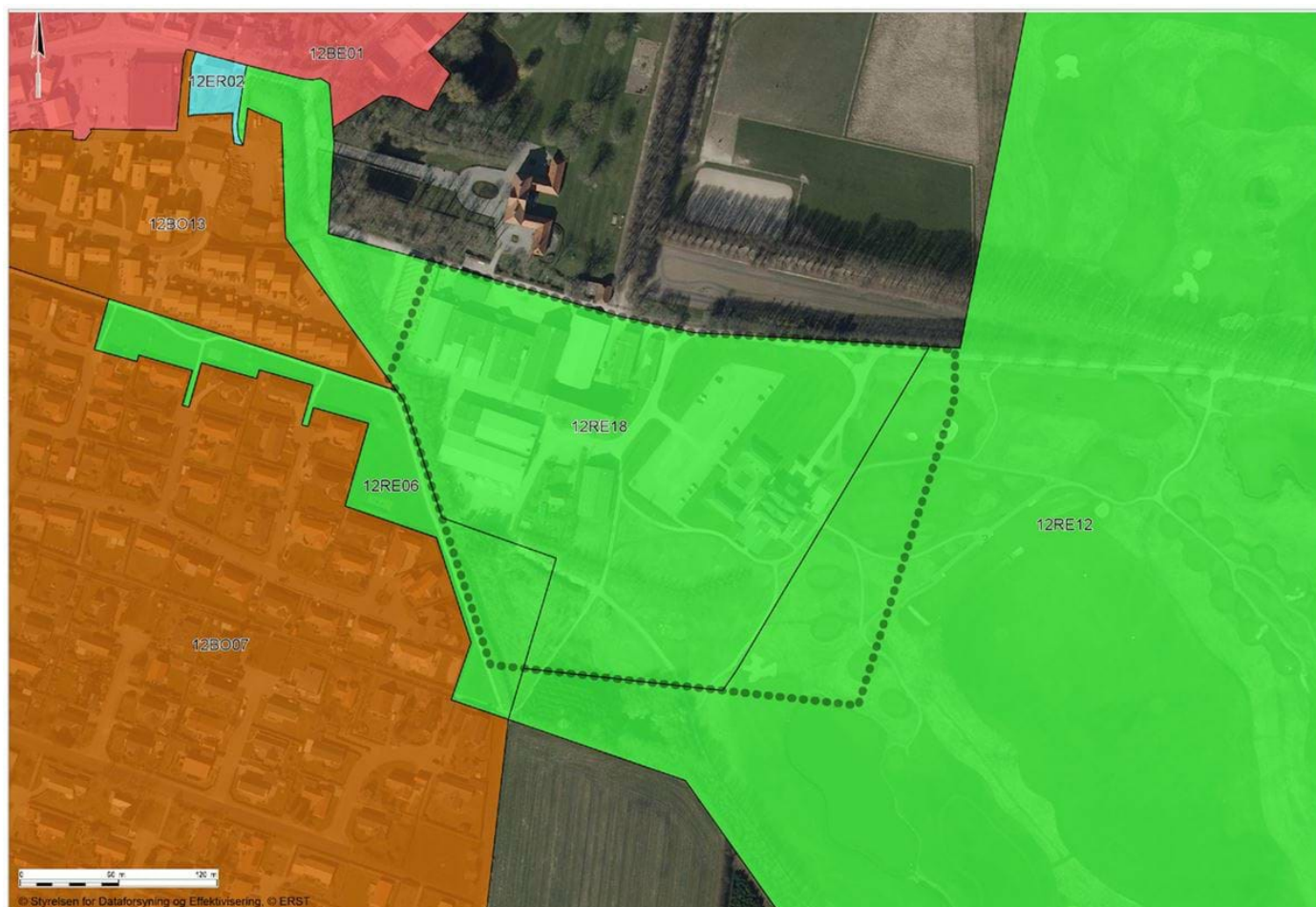
Indenfor lokalplanområdet er der 3 vedtagende kommunerammer, hhv. 12RE06, 12RE18 og 12RE12.

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

Kommunerammens generelle anvendelsesbestemmelser fastlægges til rekreative formål i form af en golfbane med tilhørende bygningsmæssige faciliteter, mindre sportsfaciliteter og overnatningsmulighed i tilknytning til golfbanefaciliteten.

Denne lokalplans 2 byggefelter svarer til kommuneplanramme 12RE18, hvor der er følgende bestemmelser:

- Max. bebyggelsesprocent: 30, beregnet ud fra rammeområdet som helhed
- Max. etageantal: 2
- Max. bygningshøjde: 8,5 meter
- Miljøklasse 1 til 2



Vedtagne kommuneplanrammer

Hovedstruktur

Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med hovedstrukturen og understøtter udviklingen af den blå og grønne struktur.

Retningslinjer

Landskab

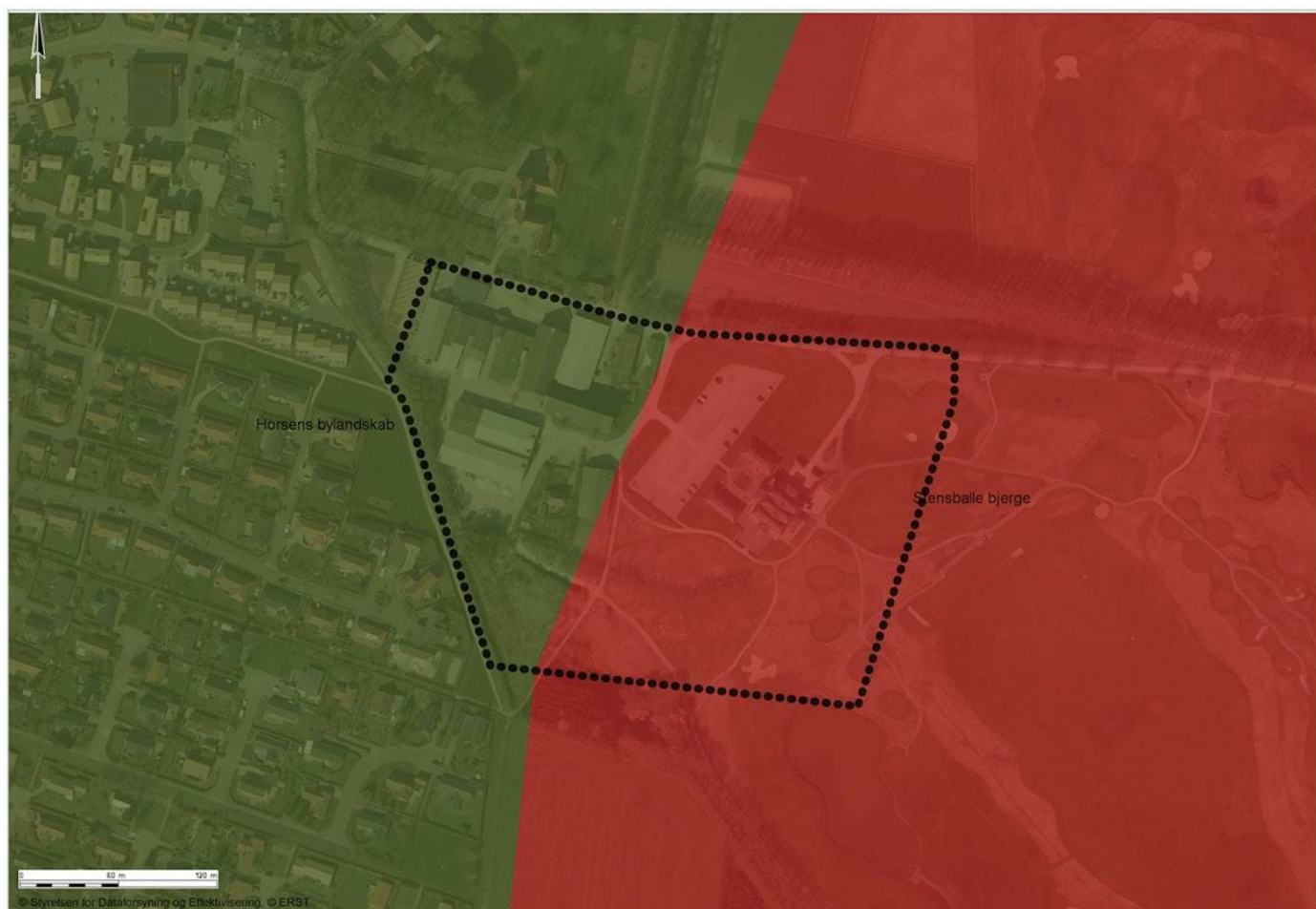
Planområdet ligger på tværs af to landskabskarakterområder. Den vestlige del ligger i Horsens Bylandskab, hvor målsætningen er vedligehold landskabskarakteren. Den østlige del ligger i Stensballe Bjerger, hvor målsætningen er, at landskabskarakteren og udsigten skal beskyttes.

For at sikre områdets nuværende landskabelige karakter og kvaliteter, arbejdes der med at tilpasse byggeriet i landskabet. Fælles for alle nye bygninger, som denne lokalplan lægger op til, er at de alle vil blive placeret i det allerede gældende byggefelt fra den eksisterende lokalplan 221.

For at sikre udsigten i lokalplanområdet vil de 12 nye hotellejligheder som der bl.a. planlægges for, blive placeret ind i terrænet, for at mindske deres fremtoning i landskabet jf. kortbilag 5.B principsnit for hotellejligheder. Hotellejlighederne vil yderligere opføres med sedumtage, som vil få dem til at gå mere i et med landskabet jf. § 9.10.

Det anlægges et nyt beplantningsbælte/læbælte ca. 12 meter syd fra det eksisterende beplantningsbælte jf. kortbilag 4, illustrationsplan. Dette gøres for at den nye padelhal samt udvidelsen af den eksisterende flishal, kommer til at ligge bag læbæltet, og derfor vil være mindre synligt fra kysten.

I det tidligere afsnit Beliggenhed og eksisterende forhold, kan man ud fra billederne 2A, 2B og 2C også se, at man allerede i dag langs kysten ved Husoddestien, ikke kan se særligt meget af bebyggelsen ved Stensballegaard Golfklub, og dette vil stadigvæk være tilfældet.



Landskabsområder

Kulturhistorie

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i det værdifulde kulturmiljø Stensballe Hovedgård, se nedenstående kort.



Værdifulde kulturmiljøer

En række af kommunens værdifulde kulturmiljøer og kulturspor fortjener en særlig beskyttelse, fordi de udgør en vigtig del af vores fælles historie. Udpegningen af de værdifulde kulturmiljøer fremhæver en række særligt værdifulde kulturhistoriske træk i kommunen.

I udpegningen er der lagt vægt på bevaringsværdige kulturmiljøer med egnskarakteristiske eller særlige kulturhistoriske træk samt koncentrationer af kulturspor, som i sammenhæng beskriver en historisk periode både i by og på land.

Ved udpegningen af kulturmiljøerne er der lagt vægt på synligheden i samspillet mellem landskab, bebyggelse og menneskers udnyttelse heraf.

Nybyggeri, udvidelse eller ændring af eksisterende bygninger, tekniske anlæg og større terrænændringer inden for et udpeget kulturmiljø kan kun ske under hensyntagen til, at sammenhængen mellem de kulturhistoriske elementer ikke forringes væsentlig eller går tabt.

For at sikre at de nye bebyggelser tilpasser sig de eksisterende bygninger og områdets kulturelle omgivelser, stiller denne lokalplan en række bestemmelser, som det nye byggeri skal overholde.

De to nye lockerbygninger skal opføres i den samme struktur og i de samme materialer som de eksisterende lockerbygninger jf. § 9.11 - § 9.14. Således sikret det, at de hænger sammen med den nuværende arkitektur ved Stensballegaard Golfklubs hovedbygning.

Udvidelsen af den eksisterende flishal skal følge bygningens nuværende struktur og opføres i de samme materialer jf. § 9.15 - § 9.19.

For at sikre at den nye padelhal tilpasser sig den eksisterende bebyggelse i området, skal den jf. § 9.4 opføres med saddeltag. Bygningens facader skal jf. § 9.6 være sorte, lysegrå, mørkegrå eller træ i sin naturlige farve, ligeledes for at tilpasse sig de eksisterende bygninger i området.

Indenfor lokalplanområdet ligger der flere bevaringsværdige bygninger, hhv. 2 bygninger af lav bevaringsværdi og én bygning af medium bevaringsværdi. Der skal i forbindelse med nærværende lokalplan ikke nedrives nogle bygninger, og de bevaringsværdige bygninger forbliver derfor.



Bevaringsværdige bygninger

ØVRIG PLANLÆGNING

Internationale naturbeskyttelsesområder og Vandområdeplaner

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 rasteområder for arter der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, jf. ovenstående bekendtgørelses § 7, stk. 2.

Natura 2000

Lokalplansområdet ligger ca. 2 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 beskedne omfang er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Der er vedtaget en Natura 2000-plan for det internationale naturbeskyttelsesområde og projektet vurderes at være foreneligt med planens bevaringsmålsætninger.

Horsens Kommune har kendskab til, at der omkring lokalplansområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus.

Det planlagte etableres i et område, domineret af kørearealer, plænegræs og driftsbygninger. Området vurderes ikke at udgøre et potentielt yngle- eller rastekområde 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

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.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor område med særlige drikkevandsinteresser.

Havplanen

Jf. § 11, stk. 4 og §13 i Planloven må hverken kommuneplanen eller lokalplaner være i konflikt med havplanen efter lov om maritim fysisk planlægning og forslag til ny havplan eller ændringer i havplanen, når forslaget er offentliggjort med henblik på høring.

Tættest på lokalplanområdet ligger der en zone G (General anvendelseszone) jf. havplanen. Denne zone giver mulighed for bl.a. fiskeri, sejlads samt aktiviteter og anlæg, der ikke planlægges for med havplanen, herunder fx havneudvidelser, kystbeskyttelsesanlæg, turisme og rekreativ anvendelse.

Da lokalplanområdet ikke ligger i direkte kontakt til zone G jf. havplanen, og det der planlægges for ligger i et eksisterende byggefelt, vurderes det derfor, at denne lokalplan ikke er i strid med de generelle bestemmelser jf. havplanen.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet er kun delvist omfattet af den gældende spildevandsplan. Området med lockerbygningerne er spildevandskloakeret.

Der skal her søges tilladelse til nedsivning eller udledning af regnvand. Resten af lokalplanområdet ligger udenfor kloakeret opland. Grundejer skal selv stå for rensning af sanitært spildevand.

Der skal ansøges om den valgte renseløsning hos Horsens Kommune. Der skal søges tilladelse til nedsivning eller udledning af regnvand fra befæstede arealer.

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 omfattet et større areal end nødvendigt.
- Der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel, og indgrebet skal ud fra en konkret vurdering stå i et rimelig forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen.

Kommunalbestyrelsen skal ved ekspropriationens gennemførelse følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Dette indebærer bl.a.:

- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt for en åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst 4 ugers varsel,
- At Ejere m.fl. inden for en frist på 4 uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af 4-ugers fristen kan træffe beslutning om ekspropriation, - At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, - At Kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved taksation, hvis ikke der kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal i så fald indbringes til taksationsmyndigheden senest 8 uger efter ekspropriationsbeslutningen er meddelt.

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er individuelt varmforsynet med flis.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vandforsyning.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring.

For erhverv (Glofklubben + tilhørende aktiviteter) og eventuelt liberalt erhverv, restaurant, med videre skal renovationen overholde Horsens Kommunes til en hver tid gældende "Regulativ for erhvervsaffald".

Boliger / Kommunale institutioner

Affaldshåndtering og renovation skal følge de til enhver tid gældende regler iht. Horsens Kommunes Regulativ for husholdningsaffald.

Boliger samt kommunale institutioner skal tilmeldes en kommunal affaldsløsning i form af beholdere/containere på hjul eller nedgravet. Her skal derfor kunne komme en renovationsbil ind på området og vende – jf. vejdirektoratets vejregler vedrørende vendepladser.

Kommende national sortering

Nationalt skal alle boliger i fremtiden sortere i 10 typer affald; mad-, pap-, papir-, metal-, glas-, plast-, mad- og drikkekartoner-, tekstil-, rest- samt farligt affald. Implementering forventes at blive i løbet af 2023 i Horsens. Det vides endnu ikke hvordan indsamlingssystemet for de 10 materialer vil være. Der bør etableres ekstra areal til de fremtidige sorterede materialer uanset om der er valg af beholder på hjul eller nedgravede containere. Dette areal kan med fordel markeres på situationsplanen sammen med affaldsløsningerne.

Støj fra virksomheder

I forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder vil der blive stillet krav til, hvor meget virksomheden må bidrage med til støjniveauet i skel.

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.

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

RISIKOVIRKSOMHEDER

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.

Lokalplanen 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

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

Museum Horsens har foretaget arkivalisk kontrol af lokalplanområdet. Der har på arealerne for planlagt byggeri tidligere har været foretaget jordarbejder af forskellig karakter. Der er ved klubhuset trukket søgegrøfter, hvori der ikke blev gjort fund af fortidsminder. Museets vurdering er, at risikoen for at påtræffe bevarede jordfaste fortidsminder er lille. Museumsloven er gældende for hele lokalplanområdet. Gøres der ved anlægsarbejde mod forventning fund af fortidsminder skal arbejdet standses og Museum Horsens 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

Bebyggelsen ligger indenfor kystnærhedszonen. I henhold til bestemmelserne i planlovens § 16, stk. 3 og 4 skal der redegøres for planens visuelle indvirkning af kystlandskabet.

Den visuelle påvirkning af omgivelserne

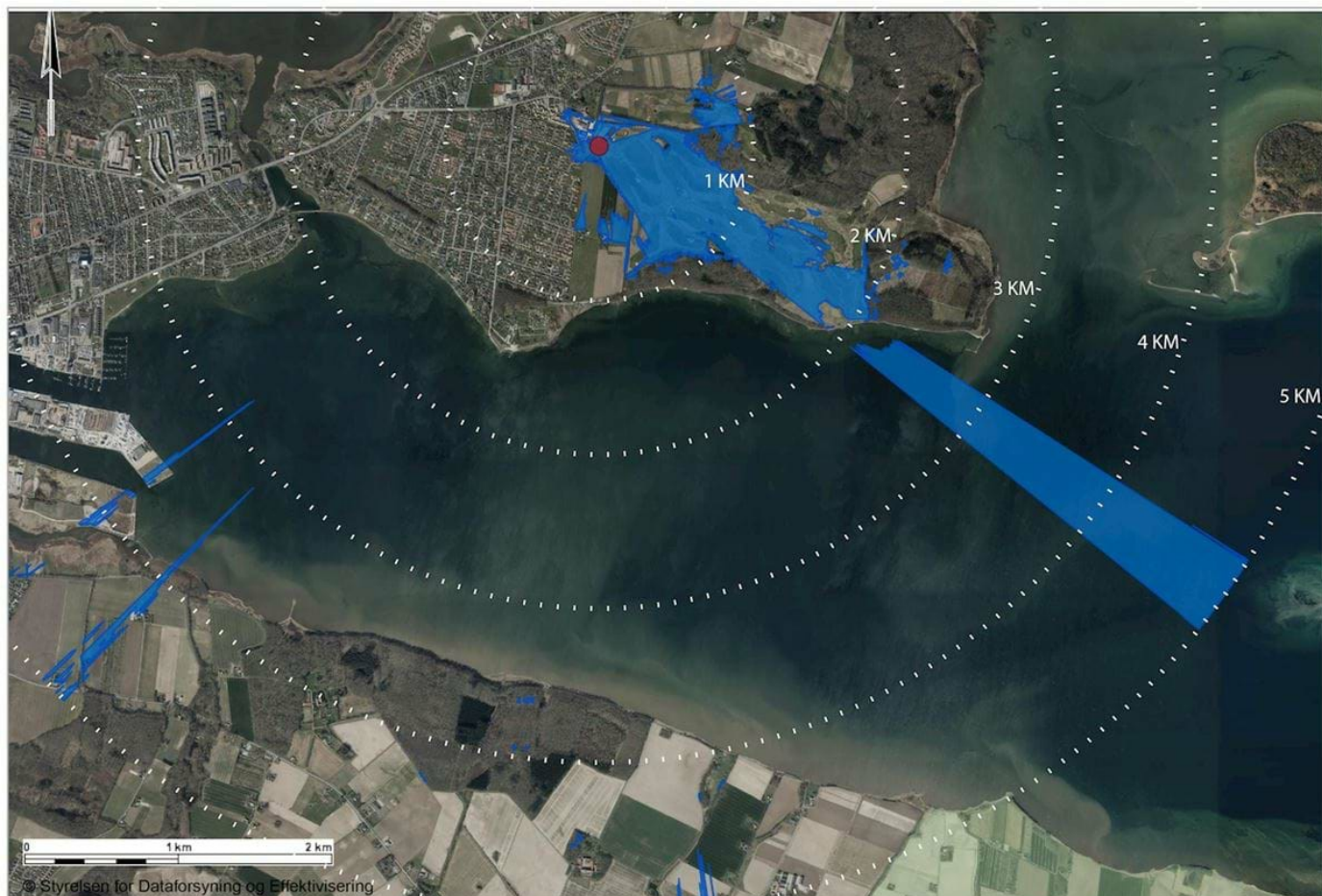
Den visuelle påvirkning af kystlandskabet er meget begrænset, da størstedelen af den nye bebyggelse vil blive placeret bag et læbælte jf. § 10.1, og den eneste bebyggelse som kommer til at ligge frit, vil blive placeret ind i det kuperet terræn og opføres med sedumtage, og dermed gå mere i et med landskabet.

De nye bebyggelser opføres i maksimalt 8,5 meters højde jf. § 8.2, og vil kun kunne blive set fra kysten ca. 2 km. væk, som det også

kan ses på nedenstående billede, som er en synlighedsanalyse, hvor de blå arealer er hvorfra projektet vil være synligt. Se evt. billederne 2A, 2B og 2C i afsnittet om beliggenhed og eksisterende forhold, som er taget fra Husoddestien langs kysten med blikket rettet imod lokalplanområdet.

Denne analyse har dog ikke taget højde for det læbælte, som størstedelen af den nye bebyggelse vil blive placeret bag, og som derfor også vil være med til at reducere synligheden fra kysten.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om at bebyggelsens højde ikke må øges, og om at der ikke må anvendes reflekterende tag- og facadematerialer af hensyn til synligheden fra vandet.



Synlighedsanalyse

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.

Afgørelse og begrundelse

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

- Bevaringsværdige landskaber
- Værdifulde kulturmiljøer
- Kystnærhedszone

Bevaringsværdige landskaber

For at sikre områdets nuværende landskabelige karakter og kvaliteter, arbejdes der med at tilpasse byggeriet i landskabet. Fælles for alle nye bygninger, som denne lokalplan lægger op til, er at de alle vil blive placeret i det allerede gældende byggefelt fra den eksisterende

lokalplan 221.

For at sikre udsigten i lokalplanområdet vil de 12 nye hotellejligheder som der bl.a. planlægges for, blive placeret ind i terrænet, for at mindske deres fremtoning i landskabet jf. kortbilag 5.B principsnit for hotellejligheder. Hotellejlighederne vil yderligere opføres med sedumtage, som vil få dem til at gå mere i et med landskabet jf. § 9.10.

Der anlægges et nyt beplantningsbælte/læbælte ca. 12 meter syd fra det eksisterende beplantningsbælte jf. kortbilag 4, illustrationsplan. Dette gøres for at den nye padelhal samt udvidelsen af den eksisterende flishal, kommer til at ligge bag læbæltet, og vil derfor være mindre synligt fra kysten. Ny nye træer som plantes skal være naturligt hjemmehørende i Østjylland jf. § 10.2.

Værdifulde kulturmiljøer

For at sikre at de nye bebyggelser tilpasser sig de eksisterende bygninger og områdets kulturelle omgivelser, stiller denne lokalplan en række bestemmelser, som det nye byggeri skal overholde.

De to nye lockerbygninger skal opføres i den samme struktur og i de samme materialer som de eksisterende lockerbygninger jf. § 9.11 - § 9.14. Således sikret det, at de hænger sammen med den nuværende arkitektur ved Stensballegaard Golfklubs hovedbygning.

Udvidelsen af den eksisterende flishal skal følge bygningens nuværende struktur og opføres i de samme materialer jf. § 9.15 - § 9.19.

For at sikre at den nye padelhal tilpasser sig den eksisterende bebyggelse i området, skal den jf. § 9.4 opføres med saddeltag. Bygningens facader skal jf. § 9.6 være sorte, lysegrå, mørkegrå eller træ i sin naturlige farve, ligeledes for at tilpasse sig de eksisterende bygninger i området.

Kystnærhedszone

Den visuelle påvirkning af kystlandskabet er meget begrænset, da størstedelen af den nye bebyggelse vil blive placeret bag et læbælte jf. § 10.1, og den eneste bebyggelse som kommer til at ligge frit, vil blive placeret ind i det kuperet terræn og opføres med sedumtage, og dermed gå mere i et med landskabet.

De nye bebyggelser opføres i maksimalt 8,5 meters højde jf. § 8.2, og vil kun kunne blive set fra kysten ca. 2 km. væk, som det også kan ses på nedenstående billede, som er en synlighedsanalyse, hvor de blå arealer er hvorfra projektet vil være synligt. Se evt. billederne 2A, 2B og 2C i afsnittet om beliggenhed og eksisterende forhold, som er taget fra Husoddestien langs kysten med blikket rettet imod lokalplanområdet.

Denne analyse har dog ikke taget højde for det læbælte, som størstedelen af den nye bebyggelse vil blive placeret bag, og som derfor også vil være med til at reducere synligheden fra kysten.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om at bebyggelsens højde ikke må øges, og om at der ikke må anvendes reflekterende tag- og facadematerialer af hensyn til synligheden fra vandet.

Afgørelse

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. 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.

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

Lokalplanens gennemførelse beror på private initiativer.

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

Lokalplanens formål er,

1.1 at fastlægge områdets anvendelse til rekreative formål, som golfbane med tilknyttende faciliteter herunder udslagshus, toiletbygning, hal til padeltennis og hotellejligheder samt anlæg af parkeringsplads.

1.2 at fastlægge den nye bebyggelses jf. kortbilag 3, maksimale højde på 8,5 meter.

1.3 at fastlægge ny bebyggelse gives en udformning der gør, at den er i harmoni med det omkringliggende område.

1.4 at ny bebyggelse gives et udseende med hensyn til beliggenheden på grunden, udformning og materialevalg.

1.5 at sikre at hvis det eksisterende beplantningsbælte fældes, så skal det blive erstattet med et nyt læbælte, som følger strukturen jf. kortbilag 3.

1.6 at sikre, at det nye læbælte anlægges i en minimumshøjde på 40-60 cm. jf. § 10.1.

1.7 at sikre stiforbindelser jf. kortbilag 4, Illustrationsplan.

1.8 at sikre der udlægges 20 P-pladser jf. kortbilag 3, fremtidige forhold.

1.9 at sikre forbud mod anvendelse af materialer, der kan medvirke til forurening af vandmiljø.

1.10 at varetage hensyn til klimatilpasning, ved at håndtere ekstrem regn kontrolleret på terræn og derved undgå skader samt at sikre bebyggelsen mod oversvømmelse.

§2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet skal forblive i landzone.

§3 - Anvendelse

3.1 Området kan anvendes til Stensballegaards Golfklubs eksisterende faciliteter, herunder café/restaurant, golftilbehørsbutik og rekreative formål.

3.2 Området kan anvendes til udlejning af padeltennisbaner og hotellejligheder.

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

§4 - Udstykning

4.1 Ingen bestemmelser, se nedestående redegørelse.

Redegørelse

Eventuel udstykning eller anden matrikulær forandring skal ske i overensstemmelse med relevant lovgivning.

§5 - Vej og sti

5.1 Adgang til lokalplanområdet skal ske fra eksisterende vejadgang fra Stensballegaardvej.

5.2 Der skal anlægges stiforbindelser til de nye bebyggelser, som følger princippet jf. kortbilag 4, illustrationsplan. Stierne anlægges så regnvand kan afledes kontrolleret uden at forvolde skade på bygninger og tekniske anlæg.

5.3 De nye stiforbindelser til hotellejlighederne og hallen til padeltennis skal anlægges i en jævn fast belægning på minimum 1,3 meter fra parkeringspladsen og frem til bygningerne jf. bygningsreglement §49 stk. 2.

5.4 Der skal fra den eksisterende parkeringsplads og i retning mod de planlagte hotellejligheder anlægges en brandvej jf. bygningsreglementet § 126, stk. 2. nr. 1. og afsnit 5.2.1.

Redegørelse

De nye stiforbindelser til de nye bebyggelser skal anlægges i en jævn fast belægning for at sikre tilgængeligheden for svaggående personer.

På grund af beredskabets motorkøretøjernes størrelse og slangernes længde skal der fra en brandvej til ethvert sted i bygningen (hotellejlighederne) som udgangspunkt højst være en afstand på 80 meter til en tilstrækkelig bred befæstet kørevej. En kørevej skal være mindst 2,8 m bred og befæstet til tung trafik svarende til brandredningskøretøjer.

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Der skal udlægges hvad der svarer til 1 P-plads pr. hotellejlighed og 2 P-pladser pr. padelbane, dvs. 20 ekstra parkeringspladser jf. kortbilag 3, fremtidige forhold.

6.2 De nye P-pladser skal have samme karakter ift. materialevalg som de eksisterende P-pladser.

Redegørelse

Der er i lokalplanområdet allerede etableret en parkeringsplads med en kapacitet på 175 P-pladser.

Parkeringskapaciteten for de nye funktioner, som denne lokalplan giver mulighed for, er fastsat ud fra en konkret vurdering for det faktuelle behov. Tallene er ikke at genfinde i Horsens Kommunes P-norm, hvorfor denne P-norm er foretaget ud fra en vurdering i dette konkrete eksempel. De ekstra 20 P-pladser skal være udlagt i planforslaget, men først endeligt etableret såfremt behovet opstår.

Den endelige beslutning vedr. parkering tages af Horsens Byråd.

Horsens P-norm kan læses [HER](#)

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1 Der skal på stierne til hotellejlighederne samt den nye hal til padeltennis opsættes pullertbelysning.

7.2 Belysningen skal være med nedadrettet eller indirekte lyskilde således at blænding undgås. Tilsvarende gælder for eventuel belysning på bygninger.

7.3 Belysningskilder skal fremstå med ensartede belysningsarmaturer.

7.4 Ledninger skal føres i jord og må ikke hindre beplantning og træer, vist på kortbilag 4, illustrationsplan.

Redegørelse

Bestemmelsen om nedadrettet belysning har til hensigt at undgå blænding og minimere 'lysforurening' generelt.

I forbindelse med etableringen af den eksisterende grusparkeringsplads er den anlagt som en gryde, hvilket måtte formodes at medføre en opstuvning af regnvand inden overløb over omgivende kanter, men i praksis har der aldrig været nævneværdig opstuvning på arealet formentlig pga. den store overflade i forhold til det relativt lille opland sammenholdt med en vis nedsivning.

For at fremtidssikre dette område har vandhåndteringsplanen forudsat, at stien vest for paddehallen sænkes ca. 0,5 m., således at opstuvning på eksisterende p-plads maksimalt vil andrage ca. 10 cm.

vandaflødningen til det åbne land må anses for at have ubegrænset modtagekapacitet, og klimavandet holdes umiddelbart på egen grund, da Godset har al jorden i lavningen helt ned til fjorden.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Udvidelsen af eksisterende lagerbygning samt de to nye lockerbygninger skal placeres i byggefelt A i overensstemmelse med strukturen på kortbilag 3, fremtidige forhold.

8.2 Den nye padelhal samt de to nye bygninger til hotellejligheder skal placeres i byggefelt B i overensstemmelse med strukturen på kortbilag 3, fremtidige forhold.

8.3 Den nye hal til padeltennis må maksimalt bygges op i kote 32.

8.4 Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 8,5 meters højde, målt fra terræn/niveauplan. Intet punkt af bygningens ydervægge eller tagflader må overstige 8,5 meter.

8.5 Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager. Dette gælder ikke for de 12 hotellejligheder, som maksimalt så opføres 1 etage.

8.6 Den maksimale bebyggelsesprocent er 20 %, beregnet for lokalplanområdet som helhed.

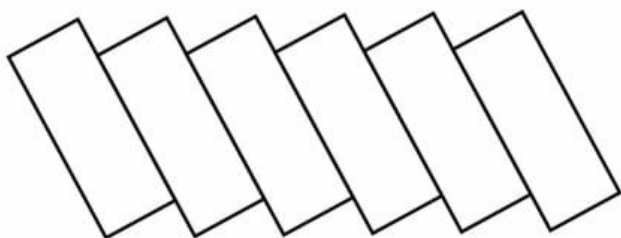
8.7 Der kan ikke opføres ny bebyggelse indenfor delområde 2 jf. kortbilag 1A.

Redegørelse

Der kan ikke opføres ny bebyggelse indenfor delområde 2 jf. kortbilag 1A, da der ønskes at bevare de eksisterende forhold, og sikre det nuværende udsyn udover golfbanearealet.

Den maksimale kip kote på 32,00 m. til den nye hal til padeltennis er udregnet fra den gennemsnitlige terrænkote for bygningens placering på 23,50 m. + 8,5 m = 32 m.

Hotellejlighederne kan foruden deres placering jf. kortbilag 3 og 4 også placeres efter nedenstående princip.



§9 - Bebyggelsens udseende

Generelt

9.1 Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende. Vinduer og drivhuse er undtaget.

9.2 Der må ikke anvendes signalfarver til bebyggelsens facader eller tage.

9.3 Vinduer og døre skal være træ/alu profiler.

Padelhal

9.4 Den nye padelhal skal opføres med saddeltag, som følger princippet jf. kortbilag 5.A.

9.5 Bebyggelsens facader skal opføres i stålplader eller træpaneler. Vinduer og døre er undtaget.

9.6 Farver på facader skal være sorte, lysegrå, mørkgrå eller træ i sin naturlige farve. Vinduer og døre er undtaget.

Hotellejligheder

9.7 Bebyggelsens facader skal opføres i træpaneler. Vinduer og døre er undtaget.

9.8 Farver på facader, vinduer og døre skal være sorte, mørkgrå eller træ i sin naturlige farve. Glas er undtaget.

9.9 Bebyggelsens tage skal opføres med énsidig taghældning mellem 5 og 35 grader, som følger princippet jf. kortbilag 5.B.

9.10 Bebyggelsens tage skal opføres med sedum.

Lockerbygninger

9.11 Bebyggelsens facader skal opføres i træ. Vinduer og døre er undtaget.

9.12 Bebyggelsens facader skal males hvide. Glas er undtaget.

9.13 Bebyggelsens tage skal opføres med mansardtag, som følger princippet jf. kortbilag 5.C.

9.14 Bebyggelsens tage skal opføres i mørke teglsten som ved de eksisterende lockerbygninger.

Udvidelse af eksisterende flishal

9.15 Bebyggelsens facader skal opføres i trapezplader. Vinduer og døre er undtaget. Facaderne skal opføres i de samme materialer som den eksisterende bygning.

9.16 Bebyggelsens facader skal være grå og hvid. Glas er undtaget.

9.17 Bebyggelsens tage skal opføres med saddeltag, som følger princippet jf. kortbilag 5.D.

9.18 Bebyggelsens tage skal opføres i bølgeeternit. Bebyggelsens tage skal opføres i det samme materiale som den eksisterende bygning.

9.19 Bebyggelsens tage skal være grå.

Redegørelse

Udvidelsen af den eksisterende flishal skal opføres med de samme materialer som ved den eksisterende flishal, får at sikre at udvidelsen tilpasser sig dens omgivelser.

De 2 nye lockerbygninger skal opføres som med de samme materialer og udformning som ved de 2 eksisterende lockerbygninger, således de arkitektonisk hænger sammen med den nuværende arkitektur ved Stensballegaard Golfklubs hovedbygning.

Hotellejlighederne skal opføres i træpaneler med sedumtage, for at få bebyggelsen til at tilpasse sig området, og gøre dem mindre synlige fra kysten.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1 Hvis det eksisterende beplantningsbælte fældes, skal det erstattes med et nyt 3-rækket læbælte af blandede hjemmehørende arter, som følger strukturen jf. kortbilag 3. Beplantningen skal have størrelsen min. 40-60 cm. ved etablering.

10.2 Læbæltet på kortbilag 3 skal anlægges med træer og buske, der er naturligt hjemmehørende i Østjylland, og hvor sammensætningen består af minimum 5 forskellige arter.

10.3 Læbæltet på kortbilag 3 skal opnå en højde på maksimum 10 meter.

10.4 De eksisterende træer i den nordlige del af lokalplanområdet langs Stensballegaardvej jf. kortbilag 3 er bevaringsværdige. Hvis væltede eller døde træer borttages fra den nordlige del, skal de erstattes med nye træer. Der skal plantes træer, der er naturligt hjemmehørende i Østjylland.

10.5 Nord for den nye padelhal skal der plantes minimum seks nye træer, som følger strukturen jf. kortbilag 3. De nye træer skal være naturligt hjemmehørende i Østjylland.

10.6 Der må indenfor byggefelt A jf. kortbilag 3 ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 1 m.

10.7 Der må indenfor byggefelt B jf. kortbilag 3 ikke terrænreguleres mere end +/- 2 meter i forhold til eksisterende terræn. Terrænreguleringen må kun ske ifm. placeringen af den nye padelhal og hotellejligheder, og terrænreguleringen skal følge princippet jf. kortbilag 5.A og 5.B.

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.

Redegørelse

Træerne langs Stensballegaardvej er lindetræer, og alléen står flot og i akse med golfklubbens hovedbygning, og danner en tværgående akse ud i landskabet mod nord. Træerne tættest på golfklubbens hovedbygning er klippet/formet som såkaldte "kandelabrelinde", men jo længere ud mod øst alléen rækker, overgår træerne til deres naturlige vækst.

Området klimatilpasses ved at ekstremregn kontrolleret afledes overfladisk til det åbne land i overensstemmelse med de oprindelige naturlige strømningsveje dvs. med terrænfaldet mod sydøst.

§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 afledning af ekstremregn.

11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret stiforbindelse til de nye bebyggelser.

11.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det nye læbælte er blevet anlagt, jf. §10.1 og §10.2.

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§13 - Servitutter

13.1 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven (planlovens § 18).

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1 Den del af lokalplan 221, der ligger inden for lokalplanområdet ophæves ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

§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

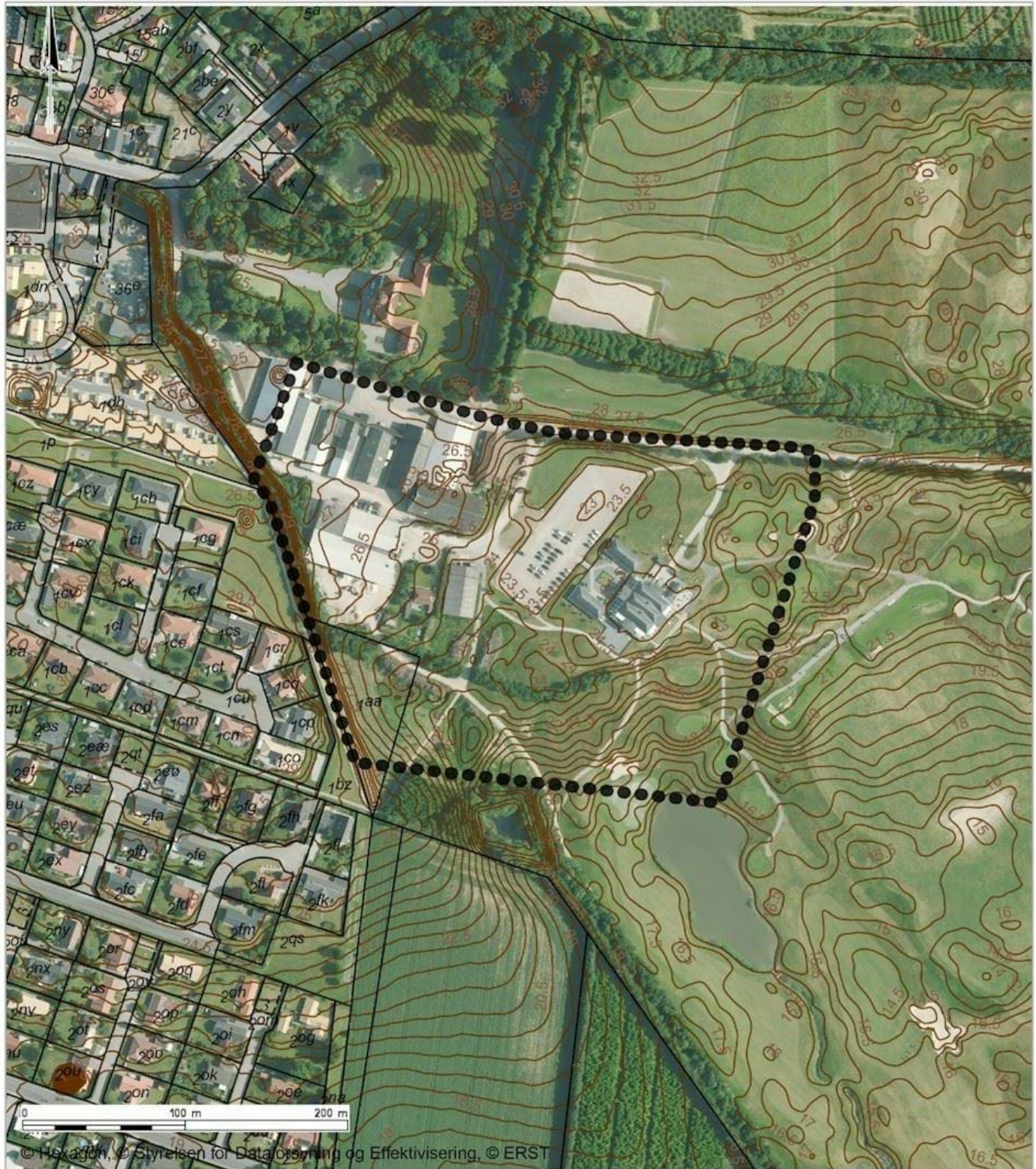
Kortbilag 1A



Kortbilag 1A - Lokalplandelområder

EKSISTERENDE FORHOLD

Kortbilag 2

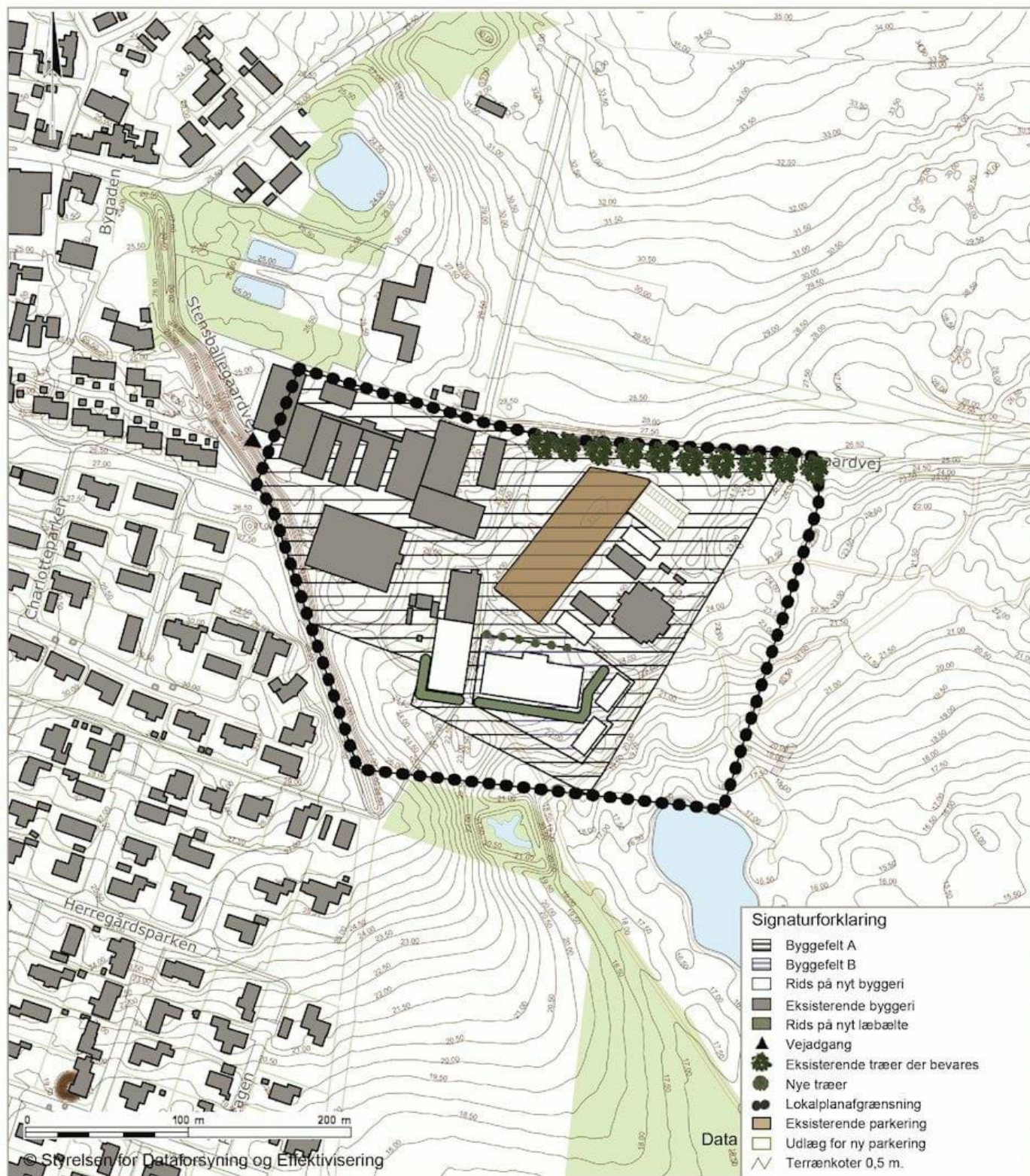


Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

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

FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold

ILLUSTRATIONSPLAN

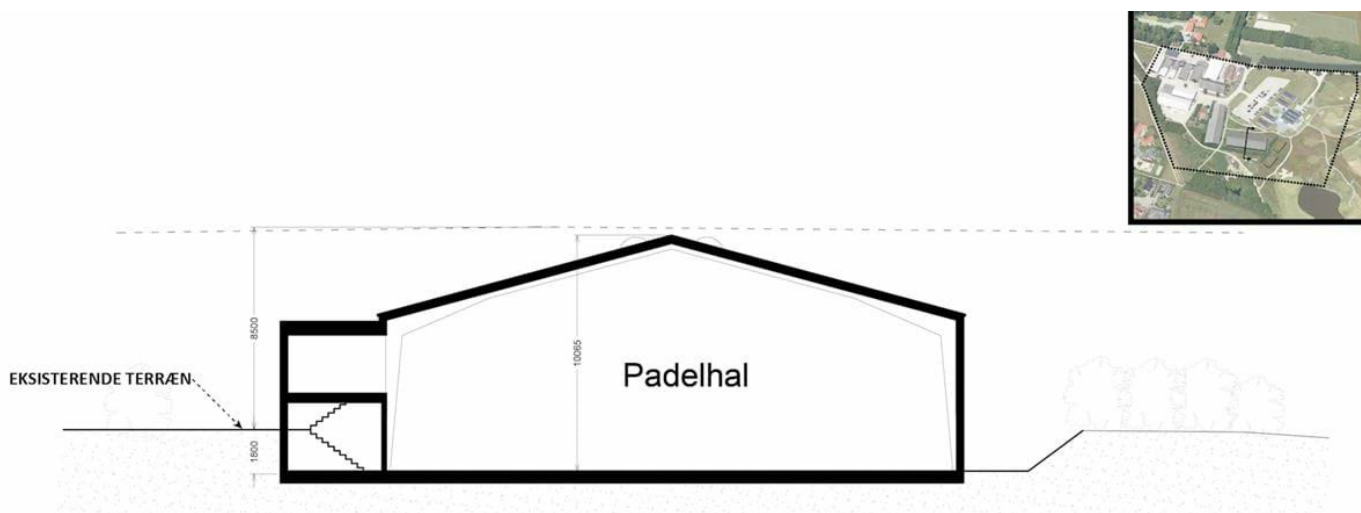
Kortbilag 4



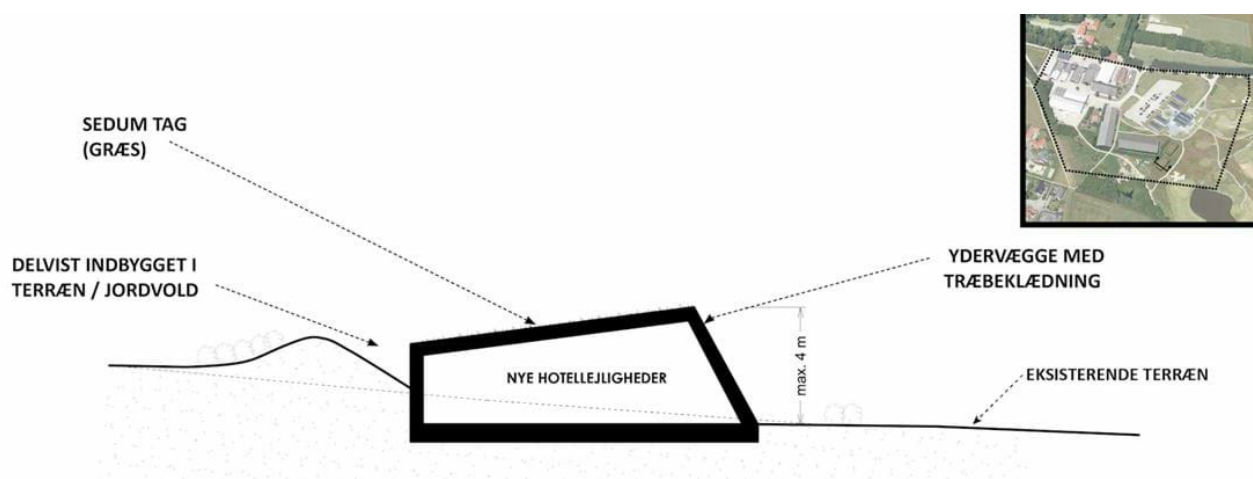
Kortbilag 4 - Illustrationsplan

PRINCIPSNIT

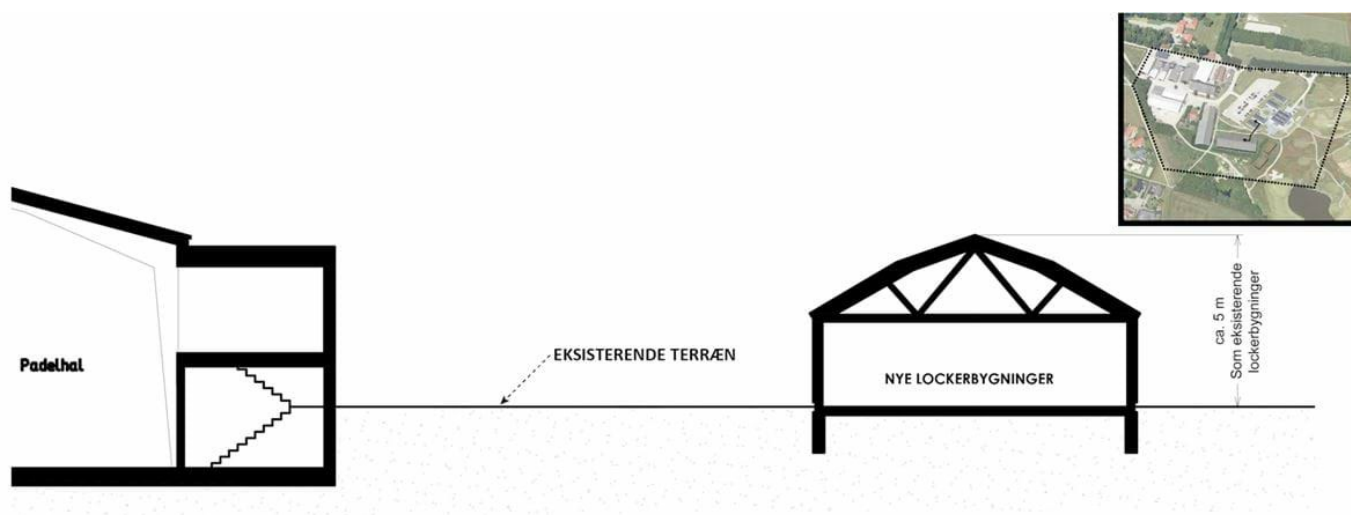
Kortbilag 5



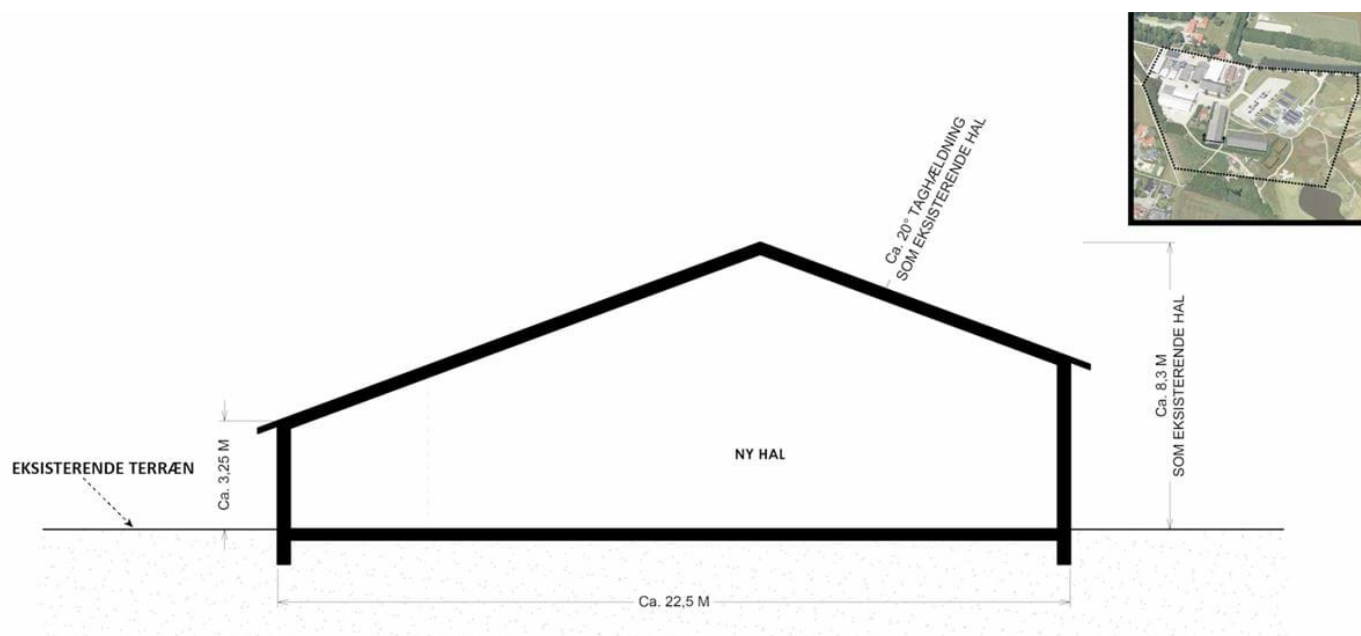
Kortbilag 5.A - Principsnit for padelhal.



Kortbilag 5.B - Principsnit for hotellejligheder.



Kortbilag 5.C - Principsnit for lockerbygninger.



Kortbilag 5.D - Principsnit for udvidelse af lagerbygning.

VISUALISERINGER

Kortbilag 6



Kortbilag 6.A



Kortbilag 6.B - Lav beplantning



Kortbilag 6.C - Høj beplantning



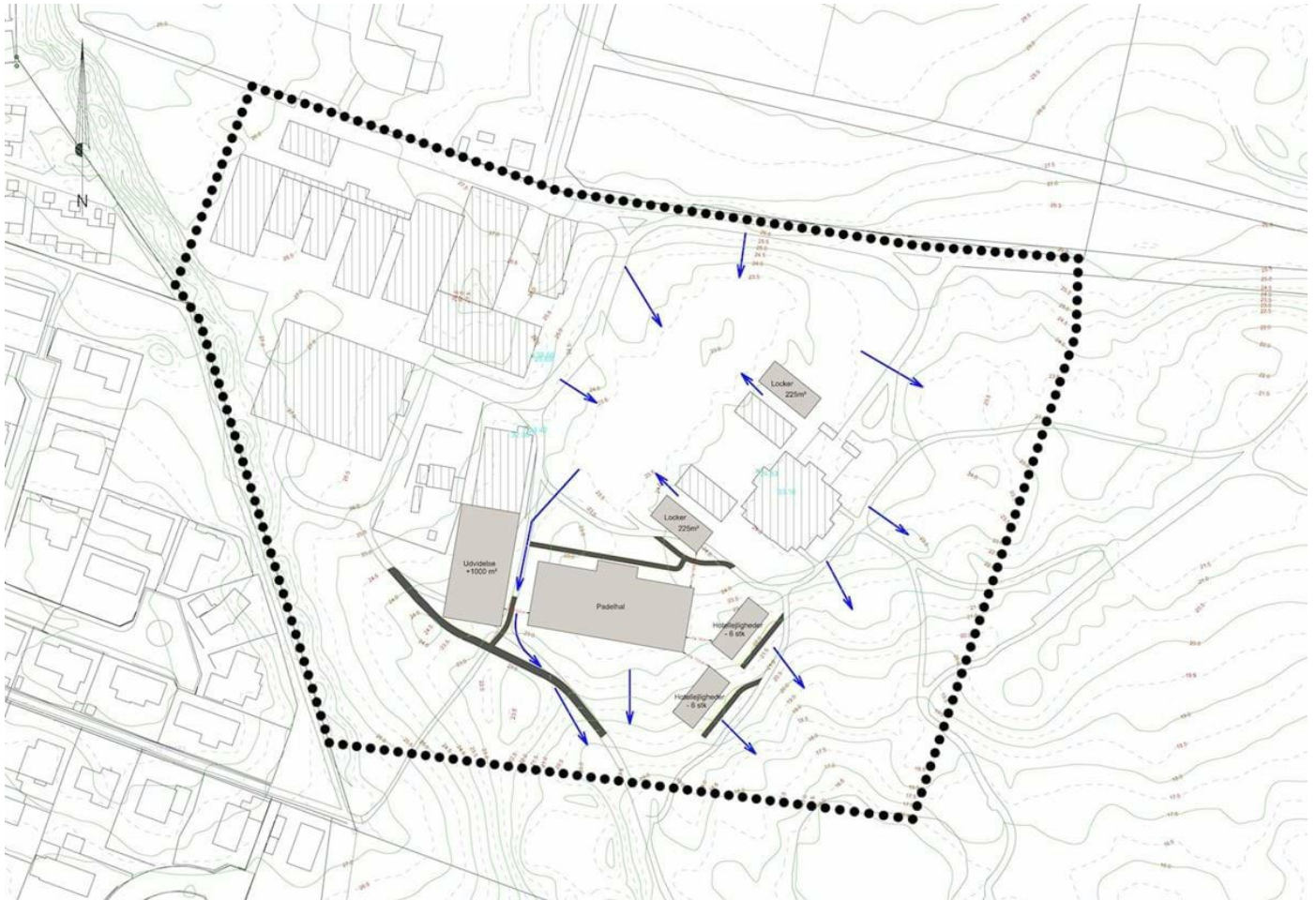
Kortbilag 6.D - Lav beplantning



Kortbilag 6.E - Høj beplantning

VANDHÅNTERINGSPLAN

Kortbilag 7



Kortbilag 7 - Vandhånderingsplan

KLAGEVEJLEDNING

Ved endelig vedtagelse af lokalplan

Horsens Plan- og Vejudvalg har vedtaget lokalplan 363.

Klagevejledning ved offentliggørelse af endelig vedtaget lokalplan

Afgørelse om ikke-miljøvurdering

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, er kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens/planernes 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 inden for arealanvendelsen.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal du klage til Planklagenævnet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du kan klage via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside <https://naevneneshus.dk/>. Klageportalen finder ud også på <https://www.borger.dk> og på <https://virk.dk>.

Når der klages, skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer.

Du logger på med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune, Plan og By, Rådhusvej 4, 8700 Horsens, planogby@horsens.dk, der herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som 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 af Horsens Byråd som forslag den 11.01.2022

Forslaget er offentlig bekendtgjort 13.01.2022

Lokalplanen er endelig godkendt af Horsens Plan- og Vejudvalg den 05.04.2022

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 07.04.2022