



Lokalplan 392

Boliger, Møllegade, Nim

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.

To private bygherrer fra henholdsvis Møllegade 16 og 18a, har indsendt en byggeansøgning med kort mellemrum. Grundene støder op til hinanden og vil tilsammen medføre en større ændring af området, og Horsens Kommune har derfor vurderet at planlægningen er lokalplanpligtig.

Der udarbejdes derfor et samlet lokalplanforslag for arealet, som rummer 22 boliger i form af 11 dobbelthuse i 1 etage med sadeltage. Lokalplanen giver mulighed for, at bebyggelse kan opføres som tæt-lav/åben-lav byggeri i form af dobbelthuse, på grunde af minimum 250 m² og maksimum 499 m². Typologien og bestemmelser omkring materialer, farver og taghældning gør at projektet indpasser sig i det eksisterende område, og vil sikre flere mindre boliger i Nim og kan komme alt fra familier til ældre til gode.

Møllegade 18's grund, der ligger midt i området, udlades af planlægningen, så det kan fastholdes som et enfamilieshus som eksisterende lovlig anvendelse i dag.



Kort over lokalplanområdet.

WEBTILGÆNGELIGHED

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

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

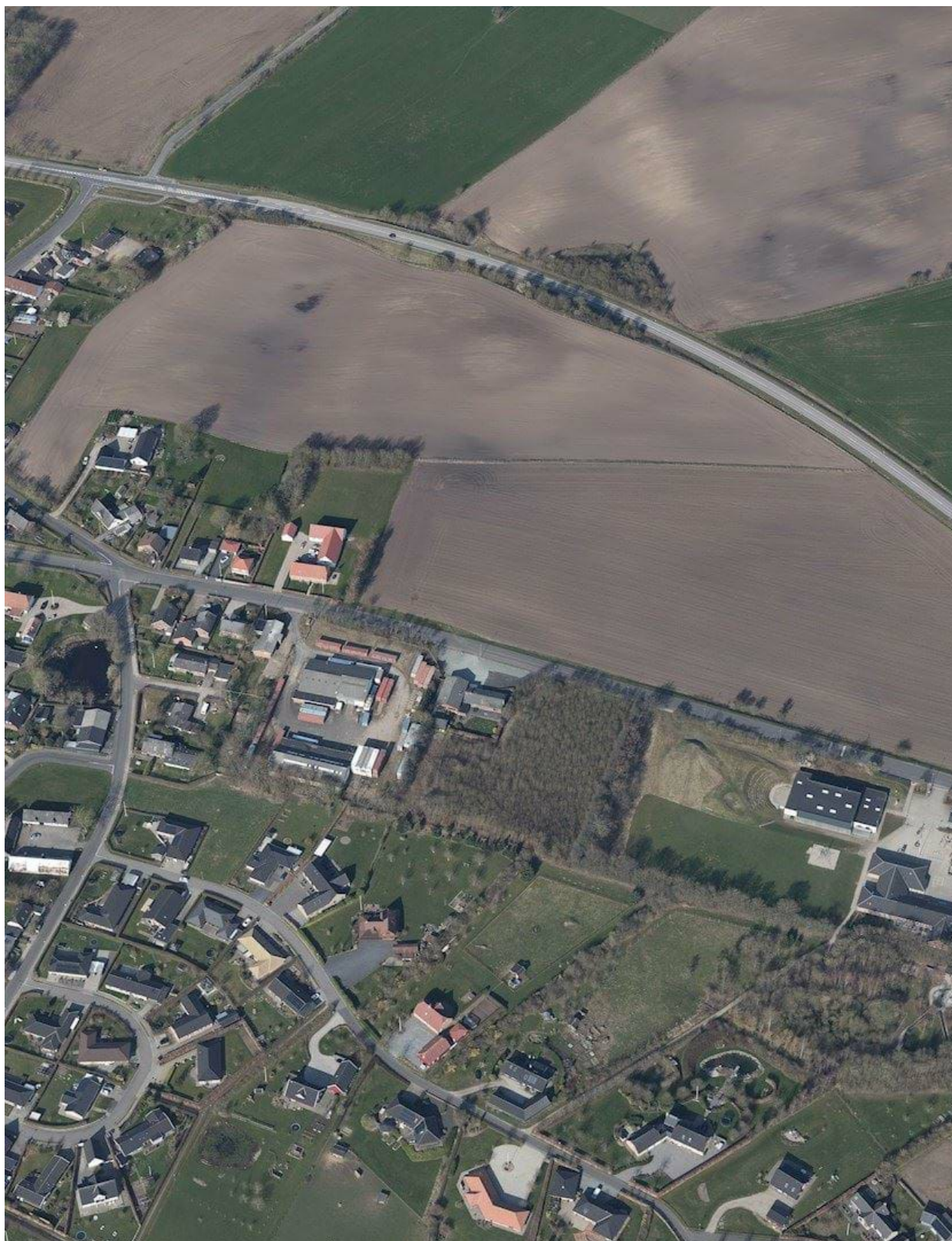
Nim har udviklet sig fra en landsby i 1930'erne hovedsageligt bestående af firelængede gårde, til en lille på by med ca. 1300 indbyggere. Byen indeholder i dag forskellige boligkvarterer, skole, daginstitution og ret udbyggede fritidstilbud.

Der har været erhverv og beplantning i området, som er fjernet for at kunne omdanne området til boliger.

Lokalplanområdet danner grænsen mod det åbne land. Fra lokalplanområdet er der et langt kig udover det markante landskab. Lokalplanområdet er Nims afgrænsning mod vest, og er overgangen mellem by og land.



Billede af kigget fra Møllegade og udover landskabet mod nordvest.



Skråfoto af området 19.04.2021.

LOKALPLANENS INDHOLD

Bebyggelse

Lokalplanen vil muliggøre, at der kan opføres ca. 22 boliger i form af 11 dobbelthuse.

Den fremtidige bebyggelse kan opføres i én etage i op til 7 meters højde med bestemmelser om bebyggelsens omfang og materialevalg.

Lokalplanen giver mulighed for bygninger i tegl, sadeltag og murede gavle. Sekundær bebyggelse kan være andre materialer. Der sikres en tilpasning til landskabet, med bestemmelser om beplantning og bebyggelsens udlægning i landskabet.

Ubebyggede arealer

Det er intentionen, at området får attraktive begrønnede opholdsarealer med plads til regnvandshåndtering og fællesskab. Der skal som minimum etableres beplantning og fælles friarealer som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Mellem bebyggelsen og fortovene langs Møllegade, etableres en "bræmme", hvor der plantes træer.

Hegn skal være levende hegn, undtaget er fast hegn i skel mellem boligenheder i hvert dobbelthus, samt omkring terrasser.

På de fælles friarealer skal biodiversitet fremmes, men der skal også være mulighed for ophold og leg.

Langs lokalplanens nordøstlige afgrænsning er et dige i skellet til naboområdet mod nordøst. Diget ønskes fastholdt og det sikres derfor med lokalplanens bestemmelser.

Adgangs-, parkerings- og affaldsforhold

Adgang til lokalplanområdet for kørende trafik sker fra Møllegade. Det sikres at der er gennemkørsel og at det er indrettet, så større køretøjer som renovations- og flyttelastbiler kan navigere uden at skulle bakke.

Der er fortov og cykelsti langs Møllegade. I lokalplanområdets sydlige og nordlige hjørne etableres stiadgang for gående.

Parkering foregår i en kombination af parkering i carport og på terræn og der skal minimum etableres 1,5 parkeringsplads pr. bolig i overensstemmelse med Horsens Kommunes parkeringsnorm.

Den eksisterende vejforbindelse ind til området fra Eslundvej, fastholdes til at være vejadgang til eksisterende boliger og ændres til at være en stiforbindelse ind til de nye boliger i lokalplanområdet.



Eksempel på tæt-lav byggeri som dobbelthuse.



3D-model af de to mulige sammenbygninger af bebyggelse, så de fremstår som dobbelthuse.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Der er en eksisterende lokalplan inden for området, 2015-18 Nim i Byzone og nyt boligområde i Nim.

Formålet med lokalplan 2015-18 var at overføre Nim fra Landzone til Byzone, og derudover nogle byggeretsgivende bestemmelser til et område uden for afgrænsningen for lokalplan 392. Lokalplanen fastholdes derfor inden for området.

[Link til lokalplan 2015-18.](#)



Kort over eksisterende lokalplan 2015-18.

KOMMUNEPLANEN

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

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

Retningslinjer.

Der er to gældende kommuneplanrammer inden for området, 37BE01 og 37BO05. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne.

Retningslinjer

Se yderligere omkring retningslinjer under punktet Miljøscreening.



Kort over vedtagne kommuneplanrammer.

ØVRIG PLANLÆGNING

Skole- og institutionsforhold

Lokalplanområdet hører til skole- og institutionsdistriktet, Nim. Lokalplanområdet ligger få hundrede meter fra både skole og daginstitution.

Vandområde- & Natura 2000 planer

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 7 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside.

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og projektets beskudne omfang er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Der er vedtaget en Natura 2000-plan for det internationale naturbeskyttelsesområde og projektet vurderes at være foreneligt med planens bevaringsmålsætninger.

Bilag IV-arter

En række arter af planter og dyr, de såkaldte bilag IV-arter, er omfattet af en særlig streng beskyttelse i alle EU-medlemsstater herunder Danmark. Det gælder for dyrearterne, at der er et generelt forbud mod at beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder i deres naturlige udbredelsesområde, mens der for plantearterne er forbud mod at ødelægge dem. Forbuddet gælder uanset om disse dyr og planter findes indenfor eller udenfor beskyttede naturområder.

Horsens Kommune har kendskab til, at der omkring lokalplanområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed, spidssnudet frø.

Lokalplansområdet består af jord. Spidssnudet frø, odder, stor vandsalamander og grøn mosaikguldsmed yngler eller raster i tilknytning til vandhuller, søer eller åbne vandløb. Der er ikke søer, vandløb eller vandhuller indenfor lokalplanområdet og det planlagte vurderes derfor at have en neutral effekt på disse bilag IV arter.

Vedr. flagermus. Arter af flagermus anvender hulheder i træer, ældre utætte bygninger som yngle- og rasteområde. Idet området kun rummer åbne arealer bestående af jord, vurderes lokalplansområdet ikke at udgøre nogen værdi som yngle- eller rasteområde for arter af flagermus.

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.

Lokalplanområdet ligger delvist inden for indvindingsoplandet til Nim Vandværk. Det vurderes at en regnvandssø i den nordvestlige del af lokalplanområdet, ligger udenfor indvindingsoplandet til Nim Vandværk, og vurderes ikke at udgøre en risiko for forurening af Nim Vandværks borer.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan 2012-15. På nuværende tidspunkt er lokalplanområdet omfattet af det planlagte separatkloakerede opland B172 og det fælleskloakerede opland B167 med befæstelsesgrader på hhv. 0,30 og 0,65.

I forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan ændres Horsens Kommunes gældende spildevandsplan ved et tillæg omfattende projektområdet fra lokalplanen. Tillægget har til formål at samle hele lokalplanområdet i kloakopland B172. Den del af kloakopland B167, der er omfattet af nærværende lokalplan, overgår til kloakopland B172. Kloakeringsprincippet ændres til separatkloakeret, for den del af kloakopland B167 der overgår til B172, så der gælder samme kloakeringsprincip og befæstelsesgrad for hele lokalplanområdet.

Den maksimale befæstelsesgrad fastsættes til 0,46 for det fremtidige opland B172. Overskrides den maksimale befæstelsesgrad på matriklerne skal regnvand forsinkes internt før det tilsluttes offentligt regnvandssystem.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af Planlovens § 47, stk. 1 ekspropriere fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter Planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør kan tillige ske, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder i det tilfælde et skærpet nødvendighedskrav.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås ved mindre indgribende midler, for eksempel ved frivillig aftale med den berørte lodsejer. Endvidere må ekspropriationen ikke omfatte et større areal end nødvendigt.
- Der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel, og indgrebet skal ud fra en konkret vurdering stå i et rimelig forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen.

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

- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt for en 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.

Renovation

Boliger / Kommune 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.

Nedgravede affaldscontainere

Ved opførslen af et nyt byggeri skal lastbilen, der tømmer den/de nedgravede affaldsstationer kunne køre ind på matriklen og ud igen uden at skulle vende (medmindre der opføres en vendeplads som lever op til kravene i vores vejledning til nedgravede). Vær opmærksom på, at der maksimalt må være 75 meter fra yderdøren til affaldsløsningen.

De skal ansøge om en særskilt byggetilladelse til at få etableret en nedgravet affaldsstation. Se vejledningen til etableringen på Horsens kommunes hjemmeside (under Affald og Genbrug).

De kan rette henvendelse til kranaffald@horsens.dk i Affald og Genbrug, hvis de skal have nogle beregninger på mængderne.

Affaldsstationen skal godkendes af Affald og Genbrug ved fysisk gennemgang før den kan tilmeldes.

Tilmeldingen af den/de nedgravede affaldsstationer skal ske senest 1 måned før ibrugtagning.

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 ultimo 2024 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.

Jordforurening

Der er kendskab til forurenede jord inden for lokalplanområdet.

I forbindelse med bygge- og anlægsarbejde vil der være krav om en tilladelse efter jordforureningslovens §8. Tilladelsen vil sikre, at jordforureningen ikke påvirker mennesker og miljø.

I henhold til jordforureningsloven skal ejeren eller brugeren sikre, enten at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning før en ejer eller bruger af et areal ændrer anvendelsen af arealet til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus. I forbindelse med at ejer eller bruger udfører bygge- og anlægsarbejder på en ubebygget del af et areal, der anvendes til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal ejeren eller brugeren på det af arbejdet berørte areal sikre, enten at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Matr. 15d, Nim By, Nim, adresse inden udstykning: Møllegade 16

Der er i fyldjorden på matriklen stedvis fundet lettere forurenede jord med olieprodukter og tjærestoffer. Jorden må generelt forventes at være lettere forurenede.

Når der flyttes lettere forurenede jord væk fra grunden, skal jordflytningen anmeldes til Horsens Kommune. Grundejer er endvidere forpligtet til skriftligt at underrette evt. lejere om, at jorden er lettere forurenede.

Dele af arealet er endvidere kortlagt efter jordforureningsloven på vidensniveau 2 (Region Midts kortlægnings nr. 601-00087). Dette betyder, at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Kortlægningen efter jordforureningsloven medfører følgende begrænsninger og pligter:

- der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune, hvis arealanvendelsen ønskes ændret til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrund.
- I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra kortlagte arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordregulativ.

POLITIKKER OG STRATEGIER

Rum for mennesker - Arkitekturpolitik

Styrk hele Horsens

Udbygningen af Nim med det nye boligområde sker i harmoni med byens struktur. Områdets fine beliggenhed i forhold til landskabets herlighedsværdi understøttes, og der arbejdes med at bevare kig og sigtelinjer mod nordvest. Lokalplanen sikrer mindre boliger til en landsby der primært består af større parceller. Dette vil sikre en bredere befolkningssammensætning, og gør det muligt for folk at blive boende i byen når parcelhuset bliver for stort. Derudover vil tæt-lav byggeri give god arealudnyttelse og optimere kommunens arealforbrug.

Vær en god nabo

Projektets ambitioner er at skabe et lokalt fællesskab i en tæt bebyggelse, hvor der er arbejdet aktivt med at skabe gode kantzoner og grønne elementer i form af træer, rabatter og fælles grønt opholdsareal.

Dobbelthusenes udtryk og omfang falder naturligt ind i den omgivende typologi og skala.

Byg til hverdagslivet

Boligområdet ønskes opført i gode materialer med et formsprog, der passer til området. De lave huse opføres i tegl, har sadeltage og får egne carporte og skure.

[Link til arkitekturpolitik](#)



Horsens Kommune



Horsens Kommune



Horsens Kommune

De forskellige strategier planen skal forholde sig til.

Biodiversitetsstrategi

Inden for lokalplanområdet skal biodiversitet fremmes og begrønning skal have et vildt præg. Det sker på det sammenhængende friarealer hvor der skal sås en engblanding, eller anden beplantning der fremme biodiversitet.

[Link til Biodiversitetsstrategien](#)

Cirkulær Økonomi

Planen forholder sig ikke specifikt til cirkulær økonomi. Bebyggelsen laves som robuste og tidsløse bygninger der indpasser sig i en eksisterende kontekst, så det er robust længe.

[Link til strategi for Cirkulær Økonomi](#)

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 færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Museumsloven

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.

Beskyttede jord- og stendiger

Der ligger 87 m af et beskyttet dige, D.00.101.739, langs den nordøstlige kant af det lokalplanlagte område. Diget måler i alt ca. 800 m og fortsætter i nordlig retning. Diget stammer fra udskiftningen af Nim i slutningen af 1700-tallet og er derfor et vigtigt kulturhistorisk landskabsselement.

Bevoksning på diget må ikke trækkes op med stød og rødder, da det ændrer digets udformning. Diget må ikke sprøjtes, da det ødelægger digets naturlige plante- og dyreliv. Evt. tilstedeværende sten må ikke fjernes. Der må ikke graves så tæt ind til diget at det skrider ud.

Slutteligt må diget ikke brydes eller terrænændres.

Kirkebyggelinje

Omkring Nim Kirke er der en kirkebyggelinje på 300 meter, hvor der ikke må bygges højere end 8,5 meter. Lokalplanområdets sydlige del som er udlagt til vej/sti er omfattet af kirkebyggelinjen, men der tillades ikke bebyggelse inden for kirkebyggelinjen.

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, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

MILJØSCREENING

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

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

Afgørelse og begrundelse

1. Hvilke hovedhensyn har Horsens Kommune lagt til grund for afgørelsen

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

- Kommuneplan 2021-2033, Retningslinjer
- Udledning til vandmiljøet (søer og vandløb)
- Grundvand/ vandværksoplande
- Støjbelastede arealer
- Forurennet jord på arealet
- Trafik

2. Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

Kommuneplan 2021-2033, Retningslinjer

Kulturhistoriske bevaringsværdier

Der er et beskyttet jord/stendige inden for området. Diget skal fastholdes og sikres med lokalplanens bestemmelser.

Støjbelastede arealer

En mindre del af arealerne mod vejen er udpeget som støjbelastede arealer. Boligerne opføres ikke i arealet for støjbelastede arealer.

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

Udledning til vandmiljøet (søer og vandløb)

Der skal reserveres plads til vådt regnvandsbassin for rensning og forsinkelse af regnvandet indenfor lokalplanområdet.

Grundvand/ vandværksoplande

Lokalplanområdet ligger delvist inden for indvindingsoplandet til Nim Vandværk, ca. 200 meter nordvest for vandværkets borer. Grundvandsmagasinet er i området vurderet som velbeskyttet, da grundvandsspejlet ligger langt under terræn og da grundvandsmagasinet er beskyttet af op mod 20 meter tykke lerlag.

Forurennet jord på arealet

Der er kendskab til forurennet jord inden for lokalplanområdet.

I forbindelse med bygge- og anlægsarbejde vil der være krav om en tilladelse efter jordforureningslovens §8. Tilladelsen vil sikre, at jordforureningen ikke påvirker mennesker og miljø.

Trafik

Der er ikke indtegnet en vendeplads til renovationskøretøj på den sydlige ende af boligvejen.

Der skal sikres oversigt ved overkørslerne fra boligområdet til Møllegade.

Projektet skal kunne godkendes af politiet efter færdselslovens § 100.

Der skal reserveres arealer til ledningsanlæg. Der skal reserveres arealer til vejanlæg, som er dimensioneret til minimum 12 meter lastbiler. Der skal reserveres arealer til oversigtslinjer.

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 miljøvurderingslovens § 10.

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.

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 boligformål, som tæt-lav bebyggelse som dobbelthuse eller åben-lav bebyggelse i form af to sammenbyggede boliger ved carport/garage/skur, så det fremstår som et dobbelthus.

1.2 at fastlægge bebyggelsens højde/omfang/placering/materialer/farve og taghældning.

1.3 at varetage klimahensyn, herunder at lokalplanen kan håndtere regnvand på terræn ved kraftige regnhændelser og at oversvømmelsesrisici ikke forøges i områderne omkring lokalplanen.

1.4 at sikre en struktur for beplantningen i området.

1.5 at sikre vejadgang fra Møllegade.

Redegørelse

Lokalplanens formål er at muliggøre et projekt med ca. 22 boligenheder.

§2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 15y og 15d, Nim By, Nim. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 13.04.2022 udstykkes inden for lokalplanområdet.

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

2.3 Området skal forblive i byzone.

Redegørelse

Delområde 1 kan udnyttes til beboelse, delområde 2 udlægges til rekreative arealer der ikke må bebygges, undtaget er tekniske anlæg som regnvandsbassin og lignende.

§3 - Anvendelse

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

Delområde 1

3.2 Området skal anvendes til boligformål til helårsbeboelse med tæt-lav bebyggelse. Tæt-lav bebyggelse må kun opføres som dobbelthuse.

3.3 Området skal anvendes til boligformål til helårsbeboelse med åben-lav bebyggelse på små grunde i form af to sammenbyggede boliger i carport/garage/skur. Åben-lav bebyggelse må kun opføres som to sammenbyggede boliger ved carport/garage/skur, så de fremstår som et dobbelthus.

Delområde 2

3.4 Området skal anvendes til rekreative formål, som fælles friareal for området i form af park/legeplads, regnvandsbassin eller lignende.

Redegørelse

Der tillades kun dobbelthuse, da de ligner en almindelig villa i skala og udseende og vil derfor passe ind i Nim by.

§4 - Udstykning

4.1 Grunde til tæt-lav boliger må kun udstykkes med en mindstegrundstørrelse på 250 m². Andele af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen for parceller til tæt-lav.

4.2 Grunde til åben-lav boliger sammenbygget ved carport/garage/skur må kun udstykkes med en mindstegrundstørrelse på 250 m² og maksimum 499 m². Andele af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen for parceller til åben-lav.

Redegørelse

Grunde til åben-lav bebyggelse skal fremstå som grunde til tæt-lav bebyggelse.

§5 - Vej og sti

5.1 Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Møllegade, ved vejadgang A og B, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.2 Det skal sikres at renovationsvognen kan komme sikkert rundt i området og uden at skal bakke. Såfremt det bliver nødvendigt at bakke med renovationsvognen skal der etableres vendeplads.

5.3 Vejene skal udlægges med fast kørebanelægning (f.eks. asfalt eller betonstensbelægning). Veje og parkeringspladser skal være indrettet med fald mod afløb, så al vejvandet samles op.

5.4 Der skal sikres en stiforbindelse mellem C-D, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.5 Boligvejene skal udlægges i en samlet bredde på 8 - 11 m, hvoraf de 5,5 m er kørebaneareal, 1 - 3 m er rabatareal langs begge

vejsider mellem kørebane og de tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer langs begge vejsider.

5.6 Vejvand fra parkeringspladser og kørearealer må ikke nedsives i området.

Redegørelse

Der skal etableres vejadgang til området ved vejadgang A og B, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Stiforbindelsen fra C-D, foregår både på sti og på boligveje.

Ved vejtilslutningerne og i krydsene skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jfr. gældende vejregler. Inden for oversigtsarealerne må der således ikke være beplantning herunder hække eller etableres rækværker, plantestensmure eller lignende med en højde på over 0,8 meter.

Vejanlægget skal udformes så det sikres at lastbiler, renovations-, flyttevogne og lastbiler m.v. kan køre uhindret på vejene uden at skulle bakke. I blinde vejender skal der etableres vendepladser for lastbiler i henhold til gældende vejregler.

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Der skal udlægges parkering på den enkelte ejendom med minimum 1,5 p-pladser pr. bolig.

Redegørelse

Bestemmelser for parkering følger Horsens Kommunes gældende parkeringsnorm.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1 Området kan forsynes med kollektiv varmforsyning.

7.2 Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området. Belysningen skal være nedadrettet.

Redegørelse

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre. Dette for at beskytte grundvandet i området.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Bebyggelsen må opføres i maksimum 1 etage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 7 meter over niveauplan/terræn.

8.2 Disponeringen af ny bebyggelse og anlæg skal være i overensstemmelse med strukturens principper, på kortbilag 3, Fremtidige forhold og kortbilag 4, Illustrationsplanen.

8.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 for tæt-lav bebyggelse eller åben-lav bebyggelse sammenbygget ved carport/garage/skur. Andele af veje og fælles opholdsarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

8.4 Boliger skal opføres som dobbelthuse som skal være sammenhængende. Det vil sige at bygningen skal fremstå som sammenhængende boligenheder, enten mellem boligenheder (tæt-lav) eller sammenbyggede ved carport/garage/skur (åben-lav).

8.5 Bebyggelse skal opføres i byggefelt 1, Bygninger som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold. Undtaget er legepladser, bålhytter eller lignende mindre bygninger i delområde 2 der understøtter fælles rekreative formål.

8.6 Der er en byggelinje på 7 m fra skel fra Møllegade, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

8.7 Der må ikke ske terrænreguleringer nærmere skel end 1 m.

8.8 Der gælder en maksimal befæstelsesgrad på 0,46.

8.9 Der skal reserveres plads til vådt regnvandsbassin for rensning og forsinkelse af regnvandet inden for lokalplanområdet.

8.10 Tagvand fra tage lavet af bly, zink, kobber og tagpap, må ikke nedsives i faskiner, men skal nedsives gennem en vegetationsdækket jordoverflade, regnbede eller lign.

8.11 Området skal separatkløkeres, således at al sanitært spildevand ledes ud af området.

8.12 Ved etablering af regnvandsbassin inden for indvindingsoplandet til Nim Vandværk, skal bassinet udføres med en tæt membran. Ved tæt membran forstås en membran udført af plast eller ler.

8.13 Regnvandsbassinet skal placeres inden for byggefelt 2, Regnvandsbassin, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Redegørelse

For at indpasse bebyggelsen i området fastsættes bestemmelser for, at bebyggelse må være 1 etage i form af to sammensatte boligenheder med udseende som et dobbelthus.

Bebyggelse skal opføres i byggefelter. Der må ikke være bebyggelse i delområde 2, undtaget er anlæg til regnvandsbassin, legepladser, bålhytter eller lignende mindre bygninger der understøtter fælles rekreative formål. Det vil sige at der eksempelvis ikke må etableres parkering i konstruktion, henstilling af campingvogne eller beboelse inden for delområde 2.

Byggefelter placeres så der er en byggelinje på 7 m fra Møllegade for at skabe et grønt bælte og en afstand til bebyggelse ud mod vejen, så det eksisterende forløb langs Møllegade respekteres.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1 Byggeri skal bestå af to sammenhængende boliger, så bygningen fremstår som et dobbelthus, med sammenbygning mellem boligenheder eller ved carport/garage/skur.

9.2 Tage skal udføres som sadeltage med en hældning på minimum 25 grader i tegl/betontagsten/tagpap med listedækning eller grønne-sedum tage. Undtaget er sekundær bebyggelse.

9.3 Tage må ikke være valmede.

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

9.5 Bebyggelsens facader skal opføres i tegl/træ eller glas. Tegl skal være i rødlige, brunlige eller gullige nuancer. Undtaget er carporte, garager og skure.

9.6 Den primære bygning skal have murede gavle.

9.7 Til carport, garager og skure må der ikke anvendes fibercementplank.

9.8 Ligger sekundær byggeri i form af carport/garage/skur eller lignende foran primært byggeri, må længden/bredden på sekundær byggeri maksimalt være 50% af længden på den primære bygning.

9.9 Der må kun opsættes solceller på sorte tage. Solcellerne skal være antirefleksbehandlet.

9.10 Udvendige tekniske installationer som varmepumper og lignende skal integreres i bygningens arkitektur eller gemmes bag beplantning, så det ikke er synligt fra veje og stier.

Redegørelse

Bebyggelsen skal fremstå som 1 etages boliger i tegl. Bebyggelsen skal have sadeltage med en hældning på minimum 25 grader og gerne mere for at fremme et tagprofil der passer i en eksisterende landsby. Skures taghældning er undtaget.

Carporte, garager, skure og lignende må ikke virke dominerende i området.

Bruges planker til carporte, garager, skure og lignende, skal det være træ, alternativt kan bruges andre komposit pladematerialer.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1 Alle hegn i skel og mellem boligenheder skal etableres som levende hegn i form af hække/buske. Hegn mod vej, sti og fællesarealer skal placeres mindst 0,5 m fra skel på egen grund. Undtaget er fast hegn på terrasser og mellem de to boligenheder i hvert dobbelthus.

10.2 Alle planter skal sikres gode vækstbetingelser.

10.3 Håndtering af ekstrem regn skal ske i henhold til vandhåndteringsplanens princip jf. kortbilag 5, Vandhåndtering.

10.4 Beplantning skal være hjemmehørende arter fra den Østjyske Region.

10.5 På fælles friarealer, der er vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal biodiversitet fremmes og begrønning skal have et vildt præg. Området skal primært udlægges i en engblanding.

10.6 Diget/digerne, der er vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, må ikke fjernes. Der må heller ikke rodfræses eller graves i det.

10.7 Der skal som minimum etableres træer som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

10.8 Terrænregulering i form af niveauspring skal foretages som jordskråninger og ikke betonmure. Undtaget er niveauspring omkring terrasser.

Redegørelse

Inden for lokalplanområdet skal biodiversitet fremmes og begrønning skal have et vildt præg. Det sker på det sammenhængende friarealer hvor der kan sås en engblanding.

Ud mod vejen skal etableres et grønt bælte, hvor der plantes træer.

Eksempler på hjemmehørende arter fra den Østjyske Region, heriblandt udvalgte træer og buske der er naturligt hjemmehørende (eller er meget gamle kulturplanter) i Danmark, og som normalt bliver højere end ca. 1,5 meter (mistelten undtaget): Skovfyr, Ene, Taks, Storbladet Elm, Bøg, Stilkeg, Vinter-eg, Vorte-birk, Dun-birk, Rød-el, Hassel, Avnbøg, Storbladet lind, Småbladet lind, Seljepil, Femhannet Pil, Grå Pil, Bævreasp, Hunde-rose, Blågrøn rose, Æble-rose (gammel dansk kulturplante), Alm. Røn, Seljerøn, Skov-abild (= Skov-æble), Pære (gammel dansk kulturplante), Hvidtjørn (3 hjemmehørende arter), Slåen, Kræge (gammel dansk kulturplante), Mirabel (gammel dansk kulturplante), Fugle-kirsebær, Almindelig Hæg (= Majtræ), Gyvel, Havtorn, Rød kornel, Benved, Kristtorn, Vrietorn, Tørst, Spids-løn, Navr, Vedbend, Ask, Alm. Hyld, Kvalkvæd, Vedvind (= Vild kaprifolie) og Dunet Gedeblad og Mistelten.

Der ligger 87 m af et beskyttet dige, D.00.101.739, langs den nordøstlige kant af det lokalplanlagte område. Diget måler i alt ca. 800 m og fortsætter i nordlig retning. Diget stammer fra udskiftningen af Nim i slutningen af 1700-tallet og er derfor et vigtigt kulturhistorisk landskabselement.

Bevoksning på diget må ikke trækkes op med stød og rødder, da det ændrer digets udformning. Diget må ikke sprøjtes, da det ødelægger digets naturlige plante- og dyreliv. Evt. tilstedeværende sten må ikke fjernes. Der må ikke graves så tæt ind til diget at det skrider ud. Slutteligt må diget ikke brydes eller terrænændres.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er sikret afledning af regnvand, enten til nedsivning eller til områdets regnvandsbassiner.

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

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

11.4 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før beplantning som nævnt i § 10 er etableret.

11.5 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før mulighed for færdsel for gående mellem C-D er etableret.

Redegørelse

§12 - Grundejerforening

12.1 Udstykses området skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

Redegørelse

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

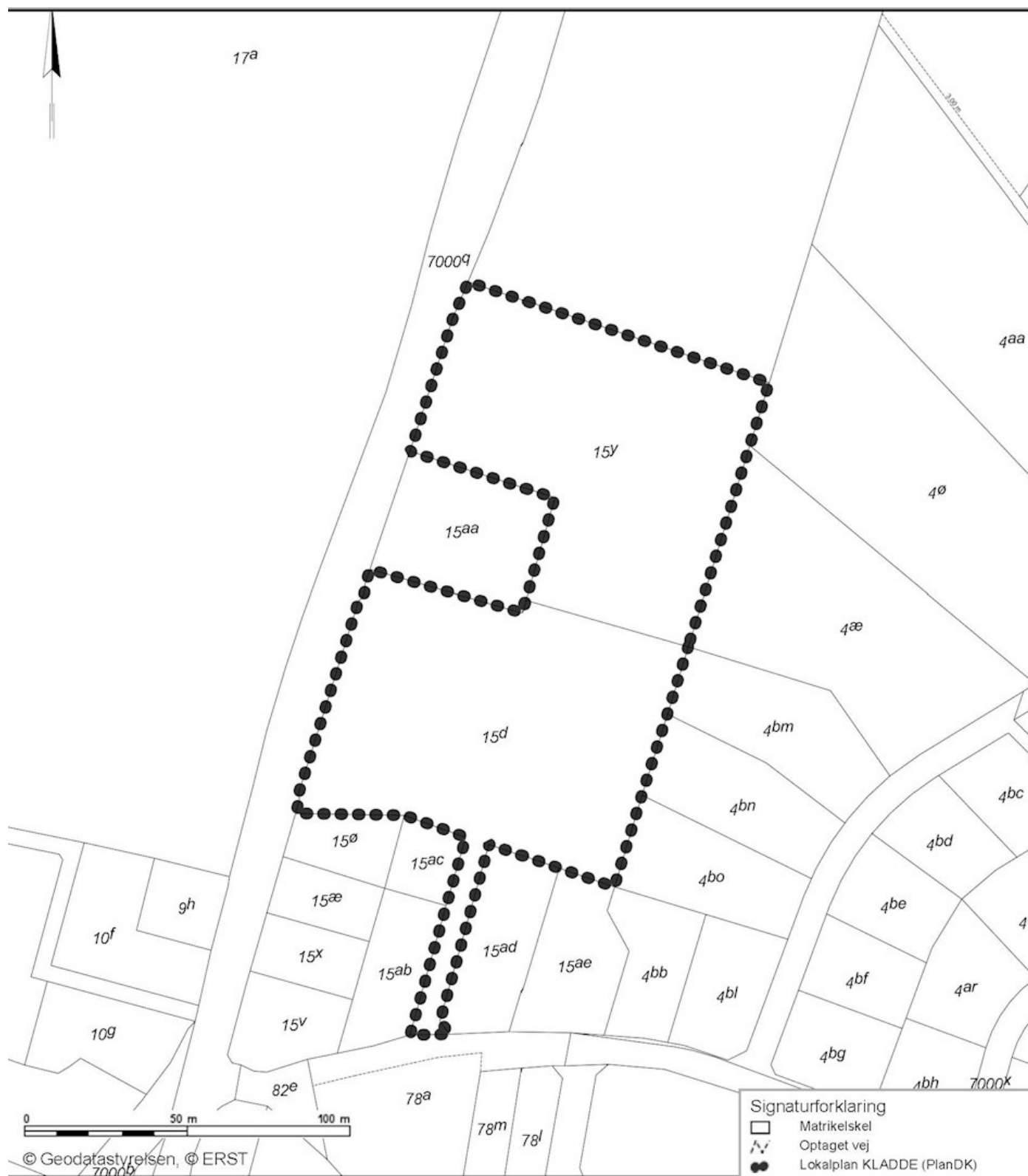
15.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

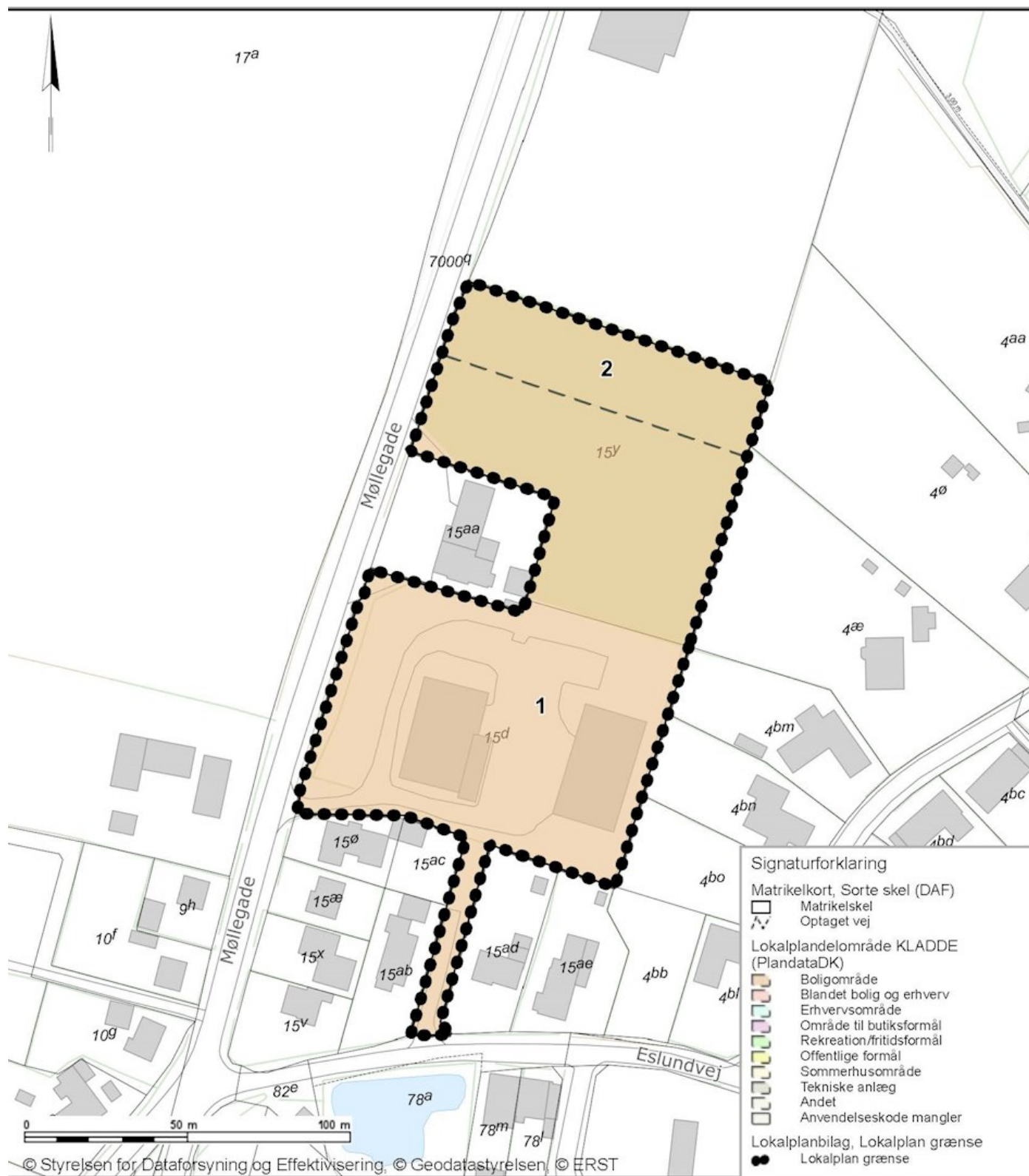
Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanafrænsning.

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.

VANDHÅNDTERINGSPLAN

Kortbilag 5



Kortbilag 5 - Vandhåndteringsplan.

HØRING

Lokalplanen var i høring fra d. 09.06.2022 til d. 14.07.2022.

KLAGEVEJLEDNING

Klagevejledning ved offentliggørelse af endelig vedtaget plan

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, Rådhusstræde 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 i Horsens Byråd som forslag den 08.06.2022.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 09.06.2022.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 07.09.2022.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 08.09.2022.