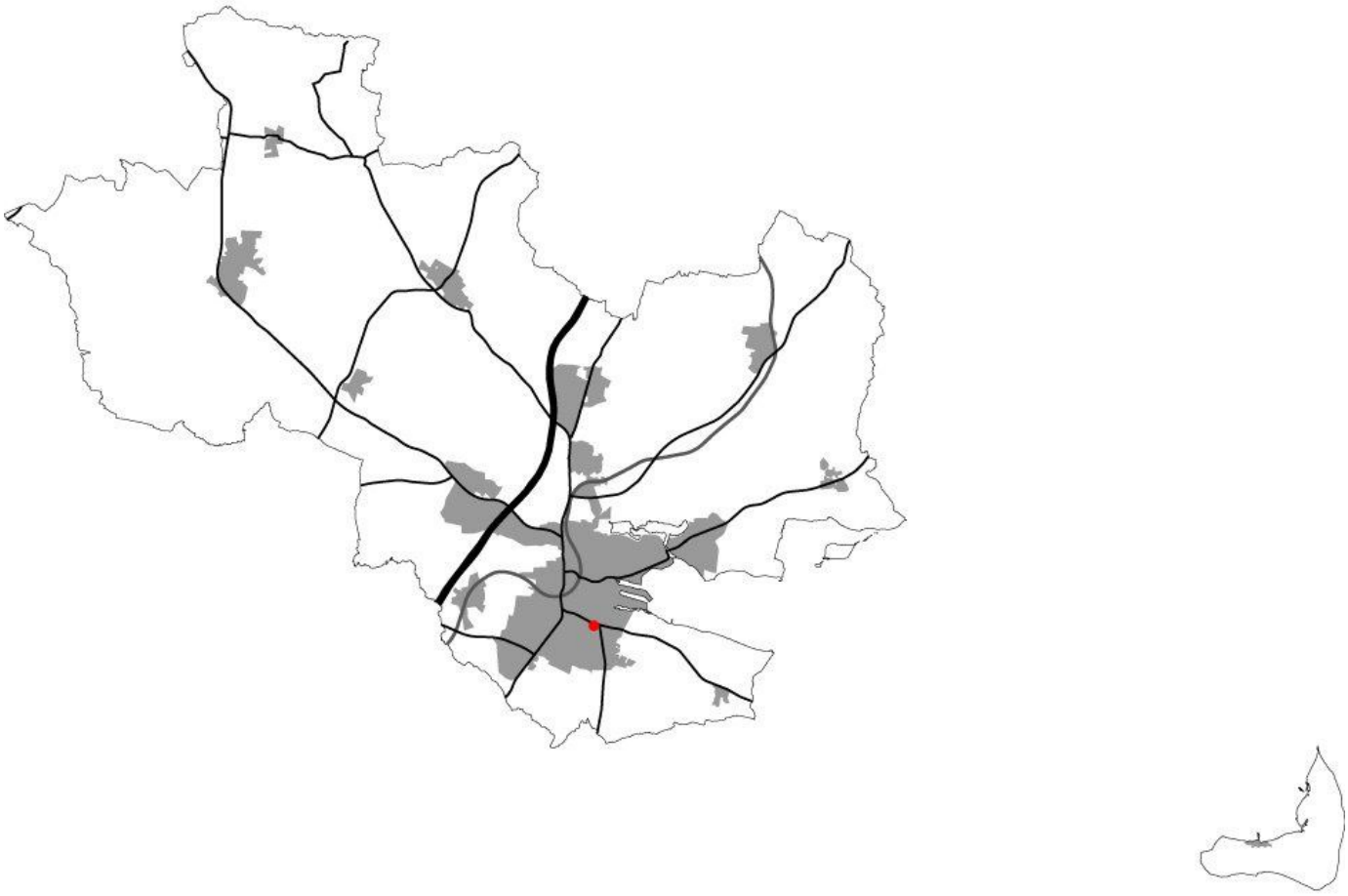
LOKALPLAN 2016 - 29

Boliger, Strandkærvej 40, Horsens



HORSENS KOMMUNE - Plan & By, Rådhustorvet 4, 8700 Horsens

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 8 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 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.

Baggrund

Horsens Kommune er blevet kontaktet af en ny ejer af matr.nr. 3b Dagnæs by, Tyrsted - Strandkærvej 40, 8700 Horsens, om muligheden for at bygge tæt-lav boliger på ejendommen til erstatning for den eksisterende bebyggelse, som består af 4 bygninger og som ønskes nedrevet. De 4 bygninger har tidligere dannet gården "Solvang", hvoraf nogle af bygningerne er bevaringsværdige og ikke må nedrives.

Formål

Formålet med lokalplanen er primært, at give mulighed for etablering af tæt-lav boliger på ejendommen Strandkærvej 40 - dels ved opførelse af nye boliger og dels ved indretning af boliger i de eksisterende bevaringsværdige bygninger. Mod Strandkærvej er der beplantning hvis bevaringsværdi undersøges, og med bestemmelser i lokalplanen sikres bevaret.

Det er ligeledes formålet med lokalplanen at "hoved" adgangsvejen til ejendommen kommer til at ske fra syd ad Kløvervej. Selve området holdes som udgangspunkt "bilfri", idet parkering etableres henholdsvis mod syd og øst, udenfor selve bygningsparcellen. Boligerne opføres sammenbyggede i rækker (længer) og det er intentionen, at der mellem rækkerne (længerne) opstår små gaderum til ophold og leg. Derudover vil der i området blive etableret udendørs opholdsarealer i form af fælles "Grønninger". Placeringen og opførelsen af boligerne i rækker - skal forsøge at bevare / skabe illusionen om længebyggeri, som tidligere karakteriserede traditionelt dansk landbrugsbyggeri.

Beliggenhed & eksisterende forhold

Ejendommen ligger i sydbyen i Horsens - relativt tæt på centrum. Mod nord afgrænses ejendommen af Strandkærvej, som cirka 100 meter længere mod øst krydser Bjerrevej. Mod vest støder ejendommen op til børnehaven Egehøjen mens et boligområde afgrænser ejendommen mod syd. Grunden er svagt faldende fra syd mod nord - cirka. 2 meter over en strækning på cirka 100 meter.

På den cirka 8650 m^2 store grund er der i dag opført 4 bygninger, der hovedsageligt rummer erhverv, men også en enkelt bolig. De 4 bygninger udgør den tidligere gård "Solvang", som forholdsvist sent blev udskiftet (1879) fra landsbyen Dagnæs. Indtil da var gården nabo til gården Ildved, der ligger på Højvangsalle 37 og i dag udgør den sidste rest af landsbyen.

De eksisterende bygninger er forud for den igangværende planlægning blevet SAVE vurderet (Survey of Architectural Values in the Environment), hvilket er en metode til at kortlægge og registrere bevaringsværdier i byer og bygninger. Der er 4 bygninger på ejendommen, hvoraf de 2 bygninger er sammenbyggede i en vinkel (benævnes under ét som bygning nr. 3). Denne bygning, hvor størstedelen af bygningen fremstår i bindingsværk er bevaringsværdig. Bindingsværket, der har dobbeltdokker under løsholten og en enkelt over, er rødmalet, mens tavlerne er hvide. Bygningen er stråtækt og mønningen fastholdes af kragetræer. Ved den tidligere nævnte udskiftning har man givetvis opført et nyt stuehus. Derimod tyder meget på, at ejendommens bindingsværksdele stammer fra den gamle gård, der blev taget ned og flyttet til den nordvestligste del af ejerlavet. Bindingsværk var på dette tidspunkt kraftigt på retræte, og blev fortrinsvis brugt som delelementer i den historiske arkitektur, eller som her, moduler der forholdsvist nemt kunne tages ned og sættes op igen. Der er ubrugte taphuller i den eksisterende bygning, der vidner herom. Dertil kommer at man ved genopførelsen måske har tilpasset bygningerne til nye krav. Det kan således ikke udelukkes, at bindingsværksdelen er mere end 100 år ældre end angivet i BBR - det vil altså sige helt tilbage fra måske 1779. Bygningen er vurderet i forhold til sin kulturhistorie og miljømæssige værdi og har fået bevaringsværdien 3. Disse bygninger, er i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse fremtrædende eksempler inden for deres slags.

De øvrige 2 bygninger (Bygning nr. 1 og 2) er vurderet henholdsvis med bevaringsværdierne 6 og 5. Bygninger med bevaringsværdien 6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren. Bygninger med bevaringsværdien 5 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Samlet set er der tale om et fint sammenhængende gårdanlæg med repræsentanter fra flere stilperioder. Traditionelt for mange af de udskiftede gårde var, at avlsbygningerne var sammenbyggede og lukkede gårdrummet, mens stuehuset, enten i kraft af sin længde eller placering, tillod passage mellem gårdens beboelsesdel og avlsdel. Overordnet synes bygningerne fint renoverede.

Kulturhistorisk set udgør gården en af de sidste repræsentanter for landsbyen Dagnæs, hvor gårdene enten, som i dette tilfælde, blev udskiftet, eller opslugt af den voksende by.

I det kommende boligprojekt, skal bygning 3 bevares i sin fulde udstrækning, bestående af de 2 på hinanden vinkelret sammenbyggede bygninger, hvor størstedelen af bygningen fremstår i bindingsværk. Stråtaget på hele bygning 3 skal bevares. Den fritlængede stuktur skal bevares ved opførelse af nye tæt-lav boliger.

Ejendommen ligger i forhold til kommuneplanen i vedtaget støjbelastningsområde. Der skal tages højde for dette i form af etablering af en støjafskærmning mod Strandkærvej til sikring af at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj på udendørs opholdsarealer kan overholdes. Boligerne bør så vidt muligt indrettes så opholds- og soverum orienteres længst væk fra støjkilden. Det skal i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse dokumenteres at grænseværdierne for vejstøj kan overholdes med den valgte støjafskærmning.

Trafikstøj

En stor del af området ligger indenfor kommuneplanens fælles planlægningszone for støj. Efter retningslinjen herfor, må arealet ikke udlægges til støjfølsom anvendelse , før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt. Teknik og Miljø har som vejmyndighed givet principielt tilsagn om dispensation til opførelse af en støjafskærmning indenfor vejudvidelseslinjen langs Strandkærvej efter Teknik og Miljøs anvisninger. Støjafskærmningens placering og udformning skal godkendes af vejmyndigheden. Dette gælder også såfremt Strandkærvej skal udvides og støjafskærmningen flyttes uden for vejudvidelsesarealet. Udgifter til etablering af støjafskærmning afholdes af udvikleren af lokalplanområdet. Vedligeholdelse af støjafskærmning påhviler de(n) til enhver tid værende ejere inden for lokalplanområdet eller områdets grundejerforening ligesom de(n) til enhver tid værende ejer eller grundejerforening vil skulle afholde de udgifter, der vil være forbundet med fjernelse og genetablering af støjskærmen som følge af en eventuel vejudvidelse af Strandkærvej. Disse forhold skal tinglyses.

Det skal dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj på udendørs opholdsarealer ved boligområder kan overholdes med den foreslåede støjafskærmning både før og efter eventuel udvidelse af Strandkærvej.

Luftfoto af eksisterende forhold med lokalplanafgrænsning

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at der i området kan etableres mellem 20 - 30 tæt-lav boliger i 2 etager i princippet som vist på illustrationsplanen. En del af boligerne skal indrettes i den del af det eksisterende gårdanlæg, der er vurderet bevaringsværdig, mens de øvrige boliger opføres som nybyggeri.

Bebyggelse

Den ny bebyggelse i form af tæt-lav boliger vil blive opført i længer. Mellem længernes (boligernes) indgangsfacader etableres små befæstede "gaderum", der skal fungere som fælles opholds- og legearealer. Mod syd ligger indgangsfacaderne ud mod et "torv", som omkranser en af områdets spredte "grønninger". Bebyggelsen må opføres i højst 2 etager (1 etage + udnyttet tagetage) og med en maksimum højde på 7 meter. Bebyggelsen skal i sin form afspejle de bevaringsværdige bygninger - dimensioner, taghældning, materialer m.v.

Vej, sti og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes primært fra syd via den private fællesvej, Kløvervej. Samtidig er der adgang til området fra øst fra Standkærvej via Skolevænget. Lokalplanområdet holdes som udgangspunkt "bilfrit", idet der etableres parkering for områdets beboere umiddelbart udenfor selve bygningsparcellen, primært mod syd, men også ved adgangsvejen fra Skolevænget. Adgang helt frem til boligerne indenfor lokalplanområdet sker til fods eller på cykel.

Den eksisterende "skolesti", som benyttes af boligområdet syd for lokalplanområdet bibeholdes og udvides / omlægges. På den sydligste del, for enden af den private fællesvej flyttes stien mod vest og anlægges i en bredde af 3 meter. På den nordligste del sikres stiens fortsættelse i en bredde på 1,5 meter, dels over børnehavens parkeringsplads og dels over lokalplanområdets vestligste del. Stien, som er offentlig, udmatrikuleres og drift og vedligehold af stien vil fremover tilfalde Horsens Kommune. Det skal understreges, at stien IKKE i hele sin udstrækning er en del af lokalplanområdet og planlægningen som sådan. Om- og anlæggelse af stien sikres ved en aftalekontrakt mellem udvikleren af lokalplanområdet og Horsens kommune, der forløber sideløbende med udarbejdelse af lokalplanen.

Ubebyggede arealer og beplantning

Mellem bebyggelsen skabes der fælles grønne opholdsområder og "torve". De grønne områder anlægges i græseng med spredt beplantning i form af buske og træer i grupper. Hele området omkranses af skelbeplantning. En del af den eksisterende beplantnings bevaringsværdi er undersøgt og sikres bevaret ved bestemmelser i lokalplanen.

Støjafskærmning

Der etableres støjafskærmning i områdets nordlige del mellem lokalplanområdets boligbebyggelse og Strandkærvej for at sikre overholdelse af miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj. Støjafskærmningen, som ligger ud til en af byens stærkt trafikerede veje skal fremstå og begrønnes / beplantes, så støjafskærmningen opnår en høj visuel kvalitet.

Forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende Byplanvedtægt B (Partiel Byplanvedtægt for Dagnæs og den nordligste del af Bækkelund i Tyrsted-Uth kommune). I forbindelse med vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves byplanvedtægten for ejendommen.

Det kan nævnes at hele Byplanvedtægt B søges ophævet inden for nærmeste fremtid.

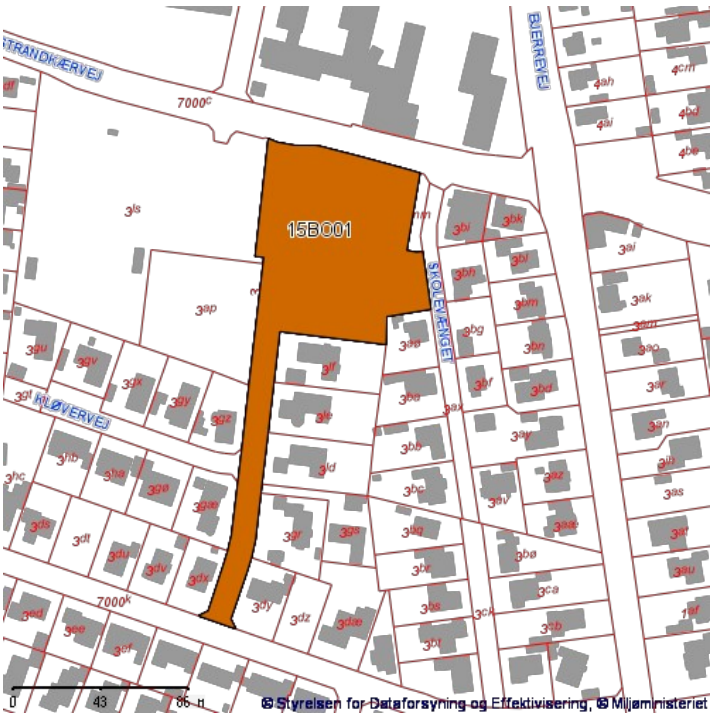
Kommuneplanen

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.

I forhold til gældende kommuneplan ligger Strandkærvej 40 - matr.nr. 3 b Dagnæs by, Tyrsted i rammeområde HR.01.B.26. Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål; åben-lav med tilhørende nærrekreative arealer, butikker og kollektive anlæg til områdets forsyning, institutioner og lignende offentlige formål. Udarbejdelse af denne lokalplan, som primært har til formål at give mulighed for opførelse af 20 - 30 tæt-lav boliger forudsætter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg.

Lokalplanen er med til at sikre hovedstrukturen i kommuneplanen om fortsat at udvikle Horsens som kommunens center for bosætning, detailhandel, erhvervsudvikling, kulturtilbud og offentlig og privat service.

Kommuneplantillægget kan læses her.



Kommuneplantillæggets rammeafgrænsning (identisk med lokalplanafgrænsningen)

Øvrig planlægning

Trafikplanlægning

Adgangsvejen til lokalplanområdet kommer primært til at ske fra syd ad den private fællesvej, Kløvervej. Lokalplanområdet bliver bilfrit område - der parkeres udenfor området både ved den primære adgangsvej (Kløvervej) og mod øst udenfor portadgangen gennem de eksisterende bevaringsværdige bygninger (Skolevænget).

Fra syd skal skolestiens fortsættelse sikres / etableres i skellet mellem børnehavens parkeringsplads og lokalplanområdet. Stien afsluttes trafiksikkerhedsmæssigt forsvarligt mod Strandkærvej.

Bebyggelsen samt den nødvendige støjafskærmning placeres således, at der tages højde for en eventuel udvidelse af Strandkærvej.

Lokalplanområdet vil fremtidigt få adresse til Kløvervej.

Den eksisterende "skolesti", som benyttes af boligområdet syd for lokalplanområdet bibeholdes og udvides / omlægges. På den sydligste del, for enden af den private fællesvej flyttes stien mod vest og anlægges i en bredde af 3 meter. På den sydligste del sikres stiens fortsættelse i en bredde på 1,5 meter, dels over børnehavens parkeringsplads og dels over lokalplanområdets vestligste del. Stien, som er offentlig, udmatrikuleres og drift og vedligehold af stien vil fremover tilfalde Horsens Kommune. Det skal understreges at stien IKKE er en del af lokalplanområdet og planlægningen som sådan. Om- og anlæggelse af stien sikres ved en aftalekontrakt mellem udvikleren af lokalplanområdet og Horsens kommune, der forløber sideløbende med udarbejdelse af lokalplanen.

Vandområde- & natura 2000-planer

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.

Natura 2000

Projektområdet ligger ca. 7 km fra Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal)

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.

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.

Ifølge DCE, Aarhus Universitet er der fundet flere bilag IV-arter i området. Det drejer sig om arter af flagermus, stor vandsalamander og odder. Horsens Kommune har ikke registreret nogle bilag IV arter i den del af Horsens By. Der inddrages eller påvirkes ikke arealer, som kan være egnet som yngle- eller rasteområde hverken stor vandsalamander eller odder. Det kan ikke udelukkes, at der indenfor lokalplansområdets bygninger og træer er yngle- eller rasteområder for arter af flagermus Det vurderes dog, at der i området omkring lokalplansområdet, er adskillige alternative yngle- og rasteområder for eventuelle arter af flagermus, således at den samlede bestand af eventuelle arter af flagermus i området, ikke vil blive påvirket af det ansøgte. Kommunen vurderer på den baggrund, at yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, som potentielt findes i området, ikke vil blive hverken beskadiget eller ødelagt.

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

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet ligger i fælleskloakeret opland i Spildevandsplanen, hvorfor regn- og spildevand afledes til samme kloakledning. Der er i skrivende stund ikke konkrete planer om seperatkloakering af området, men det vil ske på et tidspunkt, hvorfor det kan være en fordel at forberede ledningerne til det under byggemodningen. Der skal betales tilslutningsbidrag for både regn- og spildevand til Horsens Vand A/S. Da der er tale om byggeri af typen tæt-lav, gælder en maksimal befæstelsesgrad på 55 %. Befæstes der tættere end dette, skal overfladevand forsinkes inden for området ned til, hvad der tilsvarer en befæstelsesgrad på 55 %, før det ledes til forsyningsselskabets kloakledning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD-område) og uden for indvindingsopland.

Klima

Langs nuværende sydlige øst-vest orienterede bygning samler der sig en markant "blue spot" langs den sydlige mur. Oplandet til bluespottet er knap 2 ha og kan måske volde problemer i skybrudssituationer. Det bør undersøges om det er tilfældet, og om man kan finde en mere optimal strømning (evt. på vejene) uden at påføre oversvømmelse ved de omkringliggende bygninger.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Renovationen skal overholde Horsens Kommunes til en hver tid gældende "Regulativ for husholdningsaffald".

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

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.

Jordbalance

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

Jordforurening

Hele lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificeringen. Det kan derfor forventes, at området kan være lettere forurenet. De stoffer og koncentrationsniveauer, som kendetegner lettere forurenet jord, er typisk et resultat af såkaldt diffus forurening. Diffus forurening kan blandt andet være et resultat af intensitet af arealanvendelsen, opvarmningsformer i nærområdet og indirekte påvirkning fra trafik og industri.

Jordhåndtering

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

Såfremt der under bygge- eller jordarbejde på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes. Tilsvarende gælder for et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmeforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vand A/S.

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).

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.

Museumsloven

Der kendes i forvejen ingen fortidsminder på lokalplanområdet. Området er i forvejen bebygget, hvorfor risikoen for at påtræffe bevarede jordfaste fortidsminder er lille.

Gøres der under jordarbejde spor af fortidsminder skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum (Horsens Museum) jf. museumslovens § 27, stk. 2.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen. Området er dog ikke eller kun meget ringe synligt fra kysten, fordi det ligger bag anden bebyggelse. Det vurderes derfor, at planlægningen for nye boliger ikke vil komme til at påvirke kystlandskabet.

Miljøscreening

Planforslagene 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.

Teknik og Miljø har foretaget en screening af områderne efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslagene ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering. 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 Natur- og Miljøklagenævnet efter Planlovens bestemmelser om miljøvurdering.

Afgørelse og begrundelse

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

- Anvendelse af området (gældende planlægning for området)
- Trafikale forhold ved gennemførelse af projektet
- Støjmæssige konsekvenser for omgivende erhverv
- Visuel påvirkning af nærmiljøet og de omgivende landskaber

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

Arealet er i kommuneplan 2013´s rammer fastlagt til boligformål; åben-lav med tilhørende nærrekreative arealer, butikker og kollektive anlæg til områdets forsyning; institutioner og lignende offentlige formål. Med den igangsatte planlægning fastholdes at området kan anvendes til boligformål, men udvides til også at kunne rumme boliger som tæt-lav. Støjmæssigt vurderes områdets fremtidige anvendelse ikke at have konsekvenser for områdets eksisterende erhverv. Den ændrede anvendelse til også at kunne rumme tæt-lav boliger, vil i nogen grad intensivere trafikken til og fra området, dog ikke med en stor merbelastning (110 - 120 køretøjspassager i alt i begge retninger tilsammen pr. døgn - Kløvervej henholdsvis Skolevænget). Visuelt vurderes arealet til også at kunne rumme tæt-lav boliger ikke at have betydning for omgivelserne. Der er tale om et størrelsesmæssigt beskedent område, som vil blive afgrænset af eksisterende og ny beplantning. Samtidig vil et tæt-lav boligprojekt skulle tilpasses de eksisterende bygninger, som er bevaringsværdige.

Afgørelse med henvisning til, hvilken § afgørelsen træffes efter

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 § 3, stk. 1, nr.3.

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen skal gennemføres på privat initiativ. Området er på tidspunktet for udarbejdelse af plangrundlaget privatejet.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

Formålet med lokalplanen er:
1.1
at give mulighed for opførelse / etablering af 20 - 30 tæt lav boliger.
1.2
at give mulighed for nedrivning af en del af de bevaringsværdige bygninger (se kortbilag 3, Fremtidige forhold)
1.3
at sikre at de udpegede bygninger bevares (se kortbilag 3, Fremtidige forhold)
1.4
at "bevare" længestrukturen, således nye boliger opføres som rækkehuse (se kortbilag 3, Fremtidige forhold) samt stille betingelser om bebyggelsens materiale- og farvevalg for at sikre at ny bebyggelse harmonerer med de eksisterende bevaringsværdige bygninger.
1.5
at støjafskærmning mellem lokalplanområdet og Strandkærvej udføres og udformes i materialer og med begrønning / beplantning, der sikrer en høj visuel kvalitet.
1.6
at placere boligerne i et samlende område, som veksler mellem grønne - og befæstede arealer.
1.7
at parkering sker udenfor selve bygningsparcellen, så området holdes "bilfrit" (se kortbilag 3, Fremtidige forhold)
1.8
at affaldshåndtering sker centralt ved adgangsvejen til lokalplanområdet (se kortbilag 3, Fremtidige forhold)
1.9
at varetage klimahensyn gennem bestemmelser om befæstelsesgrader.

Redegørelse - Formål

Det skal tilstræbes at både ny bebyggelse og udenomsarealer, kan understøtte bevaringsværdien af eksisterende bygninger og anlæg.
Støjafskæmningen mellem lokalplanområdet og Strandkærvej skal i samspillet mellem materialer og begrønning / beplantning sikre en høj visuel kvalitet, fordi det er en af Horsens bys stærkt trafikerede forbindelsesveje. Dette kan sikres både i valg af materialer, ved beplantning eller ved en kombination af disse.Det er vigtigt at indfalds- og forbindelsesveje i Horsens generelt virker indbydende.
Der gives dispensation til etablering af støjafskæmningen i vejudvidelsesarealet. Såfremt Strandkærvej kræver udvidelse skal støjafskæmningen flyttes, genopføres og fortsat fremstå i materialer og med beplantning der sikrer en høj visuel kvalitet.

§2 - Område og zonestatus

2.1
Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 3 b Dagnæs by, Tyrsted og de matrikler der senere udstykkes herfra.
2.2
Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilaget og ligger i byzone.

§3 - Anvendelse

3.1
Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål som tæt-lav boliger.
3.2
Lokalplanområdet skal disponeres med befæstede "gader" imellem bebyggelsen og befæstede "torve". Herudover skal området disponeres med grønne områder - "grønninger". (se kortbilag 3, Fremtidige forhold).

For delområde 2 gælder

3.3.1

delområde 2 udgør den private fællesvej, Kløvervej.

Redegørelse - Anvendelse

Det skal tilstræbes at både ny bebyggelse og udenomsarealer, kan understøtte bevaringsværdien af eksisterende bygninger og anlæg. Befæstede "gader" og "torve" skal endvidere tilgodese redningsberedskabets mulighed for at nå frem til de enkelte boliger (afstand højst 40 meter).

§4 - Udstykning

4.1
De enkelte tæt-lav boliger skal kunne udstykkes til selvstændige ejendomme med et tilhørende udenoms areal.
4.2
Ved udstykning af de enkelte tæt-lav boliger skal øvrige arealer inden for lokalplanområdet udstykkes som fællesarealer.

Redegørelse - Udstykning

Kravet til udstykning i selvstændige ejendomme sker med henvisning til Byggelovens § 10 A.

§5 - Vej og sti

Veje:
5.1
Adgang til lokalplanområdet sker fra henholdsvis Kløvervej og Skolevænget. Den primære adgangsvej sker fra syd ad den eksisterende private fællesvej (Kløvervej - delområde 2) mens den sekundære adgangsvej sker fra Skolevænget. Eksisterende vejadgang til lokalplanområdet fra Strandkærvej nedlægges.
5.2
Lokalplanområdet holdes bilfrit. Parkering skal foregå i forbindelse med vejudlægget og skal ske udenfor selve "bygningsparcellen" (se illustrationsplan). Der må ikke kunne foregå gennemkørsel igennem boligområdet (delområde 1) mellem Kløvervej og Skolevænget, med undtagelse af cykler / knallerter.
5.3
Kløvervej skal, hvor der etableres vinkelret parkering jf. planen "fremtidige forhold" udlægges med en kørebane bredde så manøvrearealet for ind- og udkørsel til parkeringsbåsene tilgodeses, det vil sige minimum 7 meter. Kløvervej skal hastighedsdæmpes så der køres med lav hastighed (30-40 km/t).
5.4
Vejanlægget skal udformes, så det sikres at lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.) kan køre uhindret. I den blinde vejende på Kløvervej skal der som vist på planen "fremtidige forhold" etableres en vendeplads for lastbiler i h.t. vejreglerne. Vendepladsen skal afskærmes i forhold til gangarealerne/stianlæggene således, at der ikke foregår fodgængertrafik hen over vendepladsområdet. I adgangsvejen for redningskøretøjer / brandslukningskøretøjer, som foregår via vendepladsen, skal der opsættes demonterbar afspærring i form af bom pullerter eller lignende.
5.5
Intern færdsels- og parkeringsarealer udlægges og disponeres som vist på illustrationsplanen. Arealerne befæstes med fast belægning og med afløb til nedløbsbrønde på ejendommen.
5.6
Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og der skal skabes sikkerhed ved færdsel i området i forbindelse med tømning. Affaldsbeholdere skal indarbejdes diskret i området.
Stier:
5.7
Der skal etableres stiadgang fra parkeringsarealer (Kløvervej og Skolevænget) til boligerne. Stierne skal anlægges i fast belægning eller grus.

Redegørelse - Vej og sti

Adgangsvej:
Bredden på mindst 7 meter er fastlagt for at sikre tilstrækkeligt manøvreareal for de parkerede biler i begge sider af adgangsvejen der sker fra Kløvervej.
Stier i øvrigt:
I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen har der været drøftelser med bygherre om den eksisterende stis bevaring ("skolestien"). Den nordligste del af stien forlægges mod vest (ind på børnehavens udenomsareal) mens den sydligste del forlægges mod øst på en del af ejendommen Strandkærvej 40. Stien udmatrikuleres selvstændigt som vejareal og ligger uden for lokalplanområdet. Udgifterne til omlægningen og anlæggelsen af stien samt de(n) matrikulære sager afholdes af udvikleren af projektet.

§6 - Parkeringsforhold

6.1
Der skal anlægges mindst 1,5 P-plads pr. bolig. Heraf skal 1 - 2 etableres som handicapparkeringsplads 3,5 x 5,0 meter samt 1 - 2

handicapparkeringspladser 4,5 x 8 meter.
6.2
Der skal i forbindelse med parkeringspladserne anlægges tilstrækkeligt manøvreareal (minimum 7 meter bag den enkelte parkerinsgplads)
6.3
Der skal i området anlægges plads(er) for cykelparkering. Der skal anlægges 1 cykelparkeringsplads pr. rum i de enkelte boliger gange antallet af boliger. Cykelparkering kan anlægges ved de enkelte boliger og / eller som fællesparkering.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1
Området tilsluttes Horsens vands Kloaknet efter anvisning fra Horsens Vand A/S.
7.2
Området er omfattet tilslutningspligten til kollektiv varmeforsyning.
7.3
Tilvejebringelse af vandforsyning til brandslukning skal afklares med Service og Beredskab.
7.4
Der skal etableres vejbelysning i henhold til vejreglerne. Der kan etableres stibelysning. Såfremt Horsens Kommuen skal varetage driften og vedligeholdelsen af vej- og stibelysningen skal den tilgodese Horsens Kommunes belysningsplan.

Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

I forhold til kloaktilslutning henvises der til Lokalplanens redegørelse, under "Andre Planer & Love", "Forhold til anden planlægning", "Øvrig Planlægning", "Spildevandsplan 2012 - 2015" om at:"Lokalplanområdet ligger i fælleskloakeret opland.....

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1
Bebyggelsesprocenten for området må være højst 30 og bebyggelsen skal placeres og opføres i "længer" i princippet som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.
8.2
Tæt-lav boliger må opføres i højst 2 etager med en højde på maksimum 7 meter. Facadehøjden må være maksimum 3,5 meter.
8.3
Udhuse / depotrum til boligerne skal opføres i tilknytning til boligerne (se kortbilag 3, Fremtidige forhold)
8.4
Der kan i lokalplanområdet ikke opføres garager, carporte, udestuer, overdækkede terrasser eller andre lignende sekundære bygninger.

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten er begrænset til 30 for at de bevaringsværdige bygninger fortsat vil være synlige, blandt andet ved at sikre ubebyggede arealer, der udlægges til grønninger "torve".
Det skal sikres, at ny bebyggelse harmonerer med de bevaringsværdige bygninger i skala og form. Det er vigtigt, at den samlede bebyggelse fremstår begrænset i omfang med én bolig med ét tilhørende udhus / depotrum. Det er vigtigt at enkelhed (skarpe / stringente former) skal være med til at understrege det miljø der forsøges bevaret / skabt - blandt andet ved at rækkehusene skal opføres i længer - uden overdækkede terrasser og udestuer som vil bryde facaderne uheldigt.
Der henvises i øvrigt til afsnittet, "Beliggenhed og eksisterende forhold".

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1
facader skal opføres i tegl, enten i blankt murværk eller som overfladebehandlet (pudset, vandskuret eller lignende overfladebehandling). Facader skal fremstå i farver efter jordfarveskalaen.
9.2
Boligerne skal udføres med saddeltagkonstruktion med en hældning på 45 grader. Tagmaterialet skal være rød vingetegl, gammel dansk model.
9.3
Der må etableres solvarme - og eller solcelleanlæg integreret i byggeriet. Anlæggene skal udføres med antirefleksbehandlede overflader og orienteres, så de ikke blænder omgivelserne.
9.4
Eventuelle ventilationsanlæg skal placeres eller integreres i bebyggelsen, så de ikke uden afskærmende konstruktion fremstår som synlige anlæg.
9.5
Udhuse / depotrum ved de enkelte boliger skal udføres med ydervægge i træ og med tag som tagpap og i farver efter jordfarveskalaen.
9.6
De eksisterende bevaringsværdige bygninger må ikke ændres i materialer og farvevalg. Ydervægge skal være rødmalet bindingsværk med hvidmalede / -kalkede tegltavler og tagkonstruktionen skal være stråtag. Vinduer og døre skal i videst muligt omfang bevares.

Udskiftning skal ske med hensyntagen til bygningens bevaringsværdi.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Det skal sikres, at ny bebyggelse skal harmonerer med de bevaringsværdige bygninger i materialer og farver.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1
I lokalplanområdets nordøsligste del, skal det store bøgetræ bevares (Se kortbilag 3, Fremtidige forhold). Øvrige karakteristiske træer / beplantning tilstræbes ligeledes bevaret.
10.2
Eksisterende gamle kastanjetræer mod Øst (mod Skolevænget) fældes og erstattes af mindst 5 nye katanjetræer, der plantes "på linje" som vist på planen Fremtidige forhold.
10.3
I områdets skel mod vest (skellet mod "skolestien" skal der plantes enkelte træer i princippet som vist på planen Fremtidige forhold. Mellem træerne skal der plantes lavere bevoksning. Træer og buske skal være af normalt hjemmehørende danske arter.
10.4
De grønne fællesarealer "grønningerne" ved og imellem boligerne skal anlægges som græseng eventuelt med klippede stier. I arealerne plantes der enkelte træer og buske af normalt hjemmehørende danske arter, placeret i princippet som vist på planen Fremtidige forhold. I "gaderummene" mellem boligerne plantes træer i princippet som vist på planen.
10.5
Der skal til stadighed være etableret en beplantet / begrønnet støjafskærmning af høj visuel kvalitet mellem lokalplanområdets boligbebyggelse og Strandkærvej til sikring af, at maksimum tilladelige støjniveau kan overholdes på mindst 1 boligfacade og på udendørs opholdsarealer. Støjafskærmningen kan ved forudgående dispensation opføres i vejudvidelsesarealet efter anvisning fra Teknik og Miljø.
10.6
Omfanget og udførelsen af beplantning som beskrevet ovenfor skal til stadighed opretholdes. Udgået bevoksning og beplantning skal erstattes af ny beplantning.
10.7
For at begrænse afledningen af regnvand må der maksimalt være en befæstigelsesgrad på 55 % i lokalplanområdet (tæt-lav). Befæstes der tættere end dette, skal overfladevand forsinkes inden for området, til hvad der svarer til en befæstelsesgrad på 55 %.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Omkostningerne til etableringen af støjafskærmningen med tilhørende beplantning / begrønning afholdes af udvikleren af området. Såfremt Strandkærvej udvides og støjafskæmningen flyttes skal udgifterne til reetableringen af støjafskærmingen afholdes af grundejerforeningen og / eller de til enhver tid værende ejere inden for lokalplanområdet.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1
Etableringen af støjskærmen mod Strandkærvej samt beplantning / begrønning heraf skal være udført før ibrugtagning af bebyggelsen. Der skal endvidere foreligge tilstrækkelig og nødvendig dokumentation for at støjniveauerne kan overholdes før ibrugtagning (Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj)
11.2
Beplantning, anlæggelse af interne stier, - veje, - torve, - grønninger, parkerings- og manøvre arealer, samt etablering affaldshåndtering skal være udført før ibrugtagning af bebyggelsen.

Redegørelse - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Skolestien fra Kløvervej nord og vest for lokalplanområdet skal være anlagt før ibrugtagning af bebyggelsen. Ligger dog udenfor lokalplanområdet, men omlægningen af stien har indgået i drøftelser og vurderinger i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen.

§12 - Grundejerforening

12.1
Der skal oprettes en grundejerforening inden for lokalplanområdets delområde 1. Grundejerforeningen skal varetage de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.
12.2
Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles friarealer og fælles bygninger, herunder veje, P-pladser, stier, torve, grønninger og grønne arealer indenfor delområde 1. Bestemmelsen finder tilsvarende anvendelse for så vidt angår beplantning og støjafskærmning med tilhørende beplantning placeret på vejudvidelsesareal / placeret mod Strandkærvej, indenfor delområde 1.
12.3
Indtil grundejerforeningen er oprettet forestår de til enhver tid værende ejere af ejendomme inden for lokalplanområdets delområde 1 drift og vedligehold som nævnt i § 12.2.

12.4
Grundejerforeningen er efter påbud fra Horsens Kommune forpligtet til at udvide sit geografiske område og optage medlemmer fra eventuelt kommende naboarealer.
12.5
Kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeningen oprettet. Grundejerforeningen er berettiget og forpligtet til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.
12.6
Grundejerforeningens vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Horsens Kommune.

Redegørelse - Grundejerforening

Delområde 2, den private fællesvej Kløvervej vedligeholdes efter forholdsvis fordeling af brugerne af vejen.

§13 - Servitutter

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

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1
Gældende Byplanvedtægt B (Partiel Byplanvedtægt for Dagnæs og den nordligste del af Bækkelund i Tyrsted-Uth kommune) ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Redegørelse - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Det kan oplyses at kommunen p.t arbejder med generelt at får ophævet Byplanvedtægt B, som er utidssvarende.

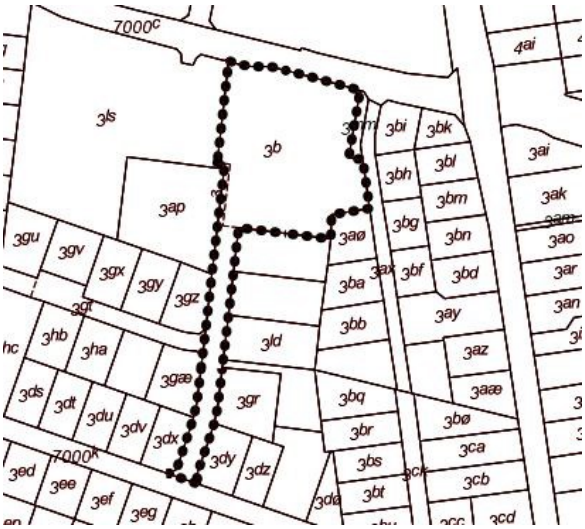
§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1
Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Lokalplanen medfører i sig selv ikke pligt til at (ikke "handlepligt") til at udføre de anlæg , der er indeholdt i planen og den hindrer ikke en fortsat lovlig anvendelse af en ejendom.
15.2
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 15. Andre private servitutter kan eksproprieres , når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jævnfør ovenfor.
15.3
Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2016-29---boliger-strandkaervej-40-horsens/

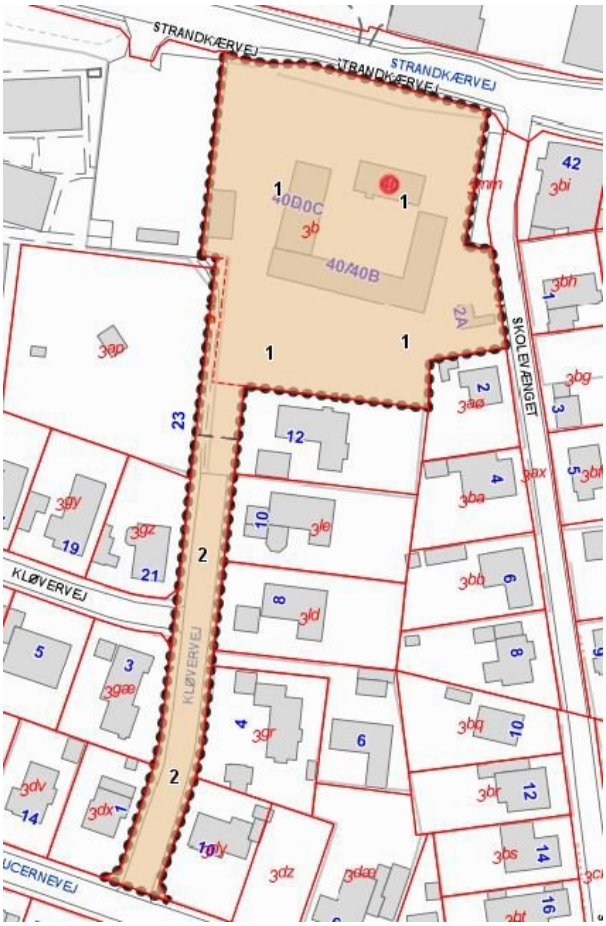
Lokalplanafgrænsning

KORTBILAG 1



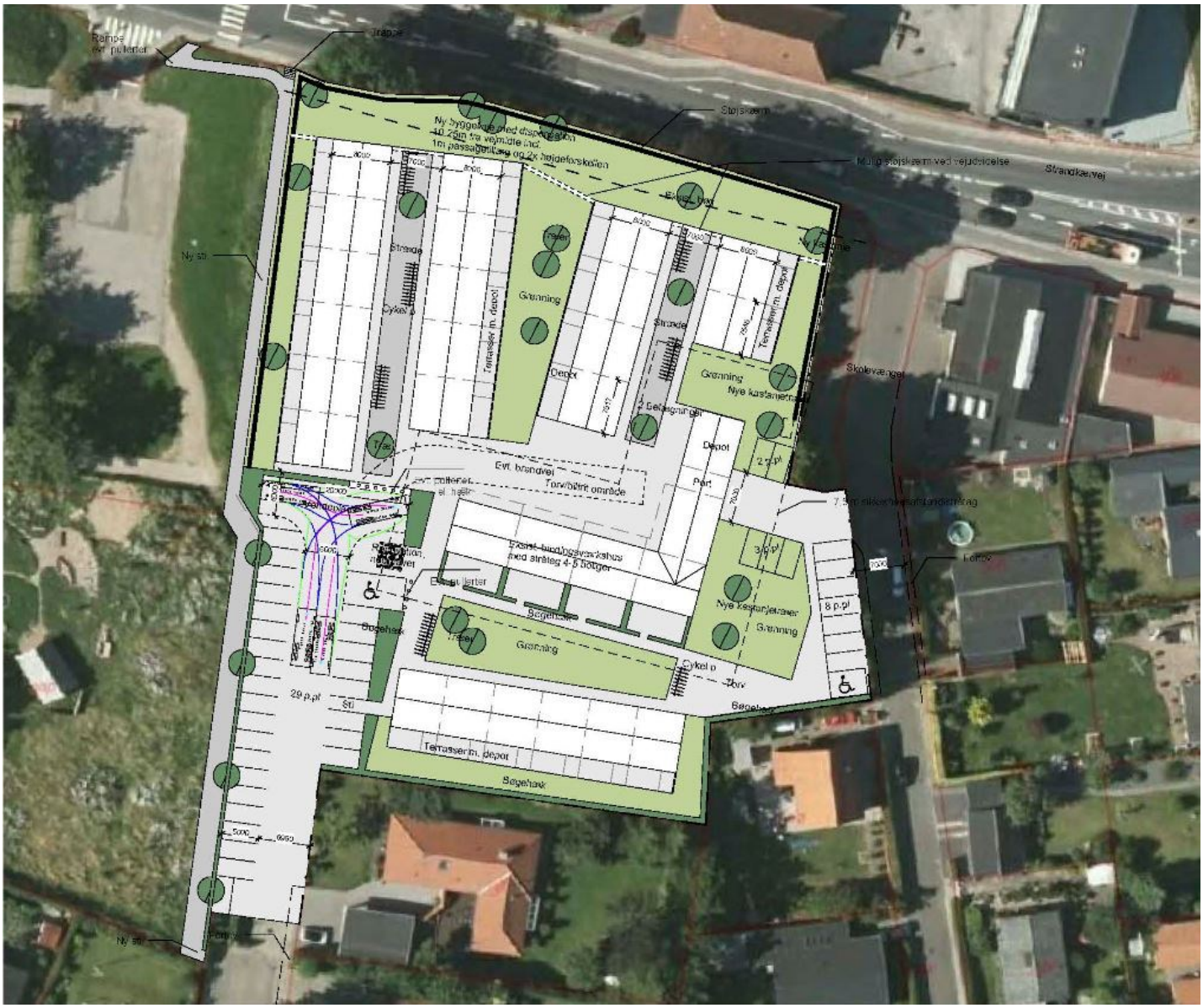
Lokalplandelområder

KORTBILAG 2



Fremtidige forhold

KORTBILAG 3

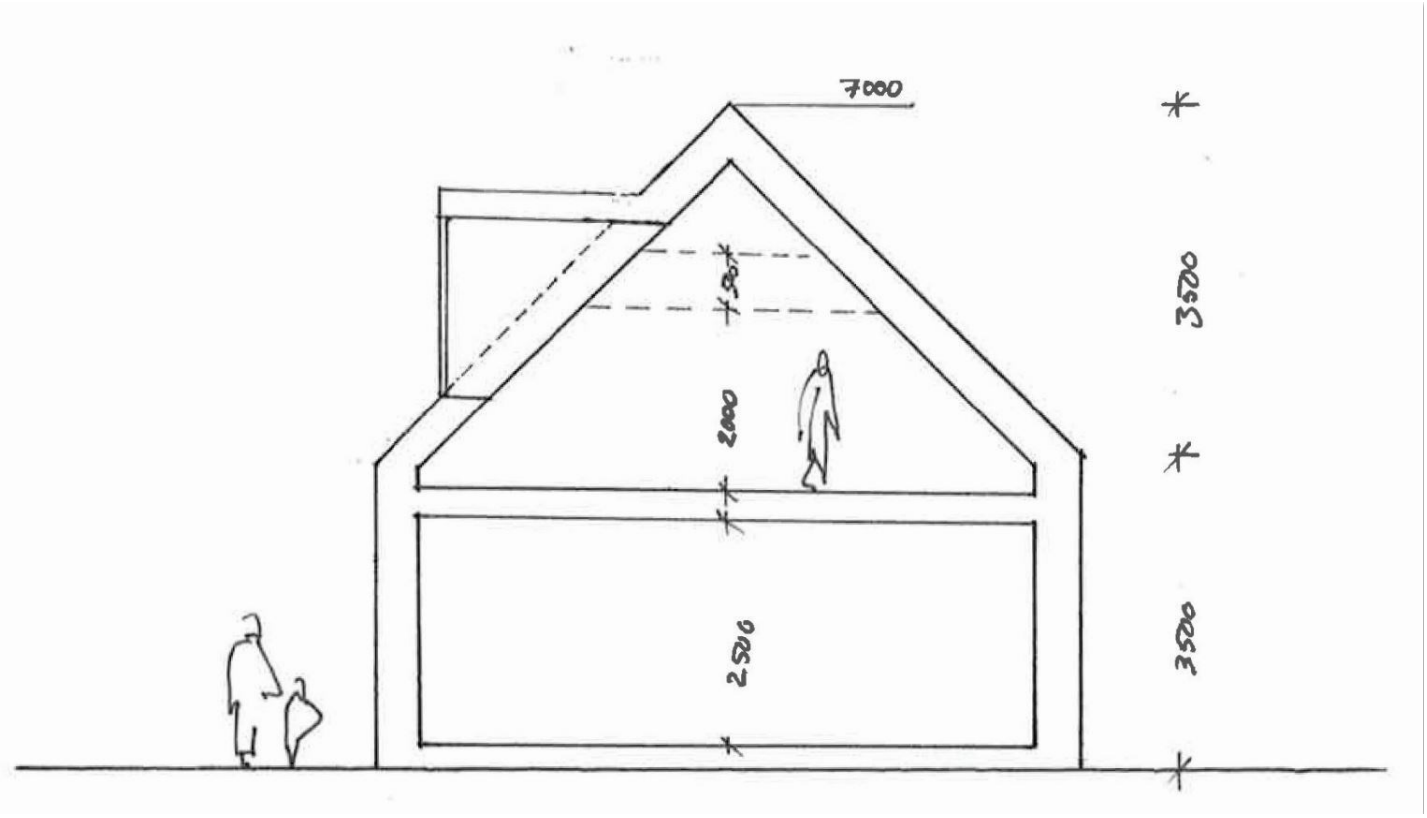


Området i dag

KORTBILAG 4

7000C
3bi
3bk
3bl
3bm
3bn
3bo
3bp
3bq
3br
3bs
3bt
3bu
3bv
3bx
3bz
3ca
3cb
3cc
3cd
3ce
3cf
3cg
3ch
3ci
3cj
3ck
3cl
3cm
3cn
3co
3cp
3cq
3cr
3cs
3ct
3cu
3cv
3cx
3cy
3cz
3da
3db
3dc
3dd
3de
3df
3dg
3dh
3dk
3dl
3dm
3dn
3do
3dp
3dq
3dr
3ds
3dt
3du
3dv
3dx
3dy
3dz
3ea
3eb
3ec
3ed
3ee
3ef
3eg
3eh
3ei
3ek
3el
3em
3en
3eo
3ep
3er
3es
3et
3ev
3ex
3ey
3ez
3fa
3fb
3fc
3fd
3fe
3ff
3fg
3fh
3fi
3fk
3fl
3fm
3fn
3fo
3fp
3fq
3fr
3fs
3ft
3fu
3fv
3fx
3fy
3fz
3ga
3gb
3gc
3gd
3ge
3gf
3gg
3gh
3gi
3gk
3gl
3gm
3gn
3go
3gp
3gq
3gr
3gs
3gt
3gu
3gv
3gx
3gy
3gz
3ha
3hb
3hc
3hd
3he
3hf
3hg
3hh
3hi
3hk
3hl
3hm
3hn
3ho
3hp
3hq
3hr
3hs
3ht
3hu
3hv
3hx
3hy
3hz
3ia
3ib
3ic
3id
3ie
3if
3ig
3ih
3ii
3ik
3il
3im
3in
3io
3ip
3iq
3ir
3is
3it
3iu
3iv
3ix
3iy
3iz
3ja
3jb
3jc
3jd
3je
3jf
3jg
3jh
3ji
3jk
3jl
3jm
3jn
3jo
3jp
3jq
3jr
3js
3jt
3ju
3jv
3jx
3jy
3jz
3ka
3kb
3kc
3kd
3ke
3kf
3kg
3kh
3ki
3kk
3kl
3km
3kn
3ko
3kp
3kq
3kr
3ks
3kt
3ku
3kv
3kx
3ky
3kz
3la
3lb
3lc
3ld
3le
3lf
3lg
3lh
3li
3lk
3ll
3lm
3ln
3lo
3lp
3lq
3lr
3ls
3lt
3lu
3lv
3lx
3ly
3lz
3ma
3mb
3mc
3md
3me
3mf
3mg
3mh
3mi
3mk
3ml
3mm
3mn
3mo
3mp
3mq
3mr
3ms
3mt
3mu
3mv
3mx
3my
3mz
3na
3nb
3nc
3nd
3ne
3nf
3ng
3nh
3ni
3nk
3nl
3nm
3nn
3no
3np
3nq
3nr
3ns
3nt
3nu
3nv
3nx
3ny
3nz
3oa
3ob
3oc
3od
3oe
3of
3og
3oh
3oi
3ok
3ol
3om
3on
3oo
3op
3oq
3or
3os
3ot
3ou
3ov
3ox
3oy
3oz
3pa
3pb
3pc
3pd
3pe
3pf
3pg
3ph
3pi
3pk
3pl
3pm
3pn
3po
3pp
3pq
3pr
3ps
3pt
3pu
3pv
3px
3py
3pz
3qa
3qb
3qc
3qd
3qe
3qf
3qg
3qh
3qi
3qk
3ql
3qm
3qn
3qo
3qp
3qq
3qr
3qs
3qt
3qu
3qv
3qx
3qy
3qz
3ra
3rb
3rc
3rd
3re
3rf
3rg
3rh
3ri
3rk
3rl
3rm
3rn
3ro
3rp
3rq
3rr
3rs
3rt
3ru
3rv
3rx
3ry
3rz
3sa
3sb
3sc
3sd
3se
3sf
3sg
3sh
3si
3sk
3sl
3sm
3sn
3so
3sp
3sq
3sr
3ss
3st
3su
3sv
3sx
3sy
3sz
3ta
3tb
3tc
3td
3te
3tf
3tg
3th
3ti
3tk
3tl
3tm
3tn
3to
3tp
3tq
3tr
3ts
3tt
3tu
3tv
3tx
3ty
3tz
3ua
3ub
3uc
3ud
3ue
3uf
3ug
3uh
3ui
3uk
3ul
3um
3un
3uo
3up
3uq
3ur
3us
3ut
3uu
3uv
3ux
3uy
3uz
3va
3vb
3vc
3vd
3ve
3vf
3vg
3vh
3vi
3vk
3vl
3vm
3vn
3vo
3vp
3vq
3vr
3vs
3vt
3vu
3vv
3vx
3vy
3vz
3wa
3wb
3wc
3wd
3we
3wf
3wg
3wh
3wi
3wk
3wl
3wm
3wn
3wo
3wp
3wq
3wr
3ws
3wt
3wu
3wv
3wx
3wy
3wz
3xa
3xb
3xc
3xd
3xe
3xf
3xg
3xh
3xi
3xk
3xl
3xm
3xn
3xo
3xp
3xq
3xr
3xs
3xt
3xu
3xv
3xx
3xy
3xz
3ya
3yb
3yc
3yd
3ye
3yf
3yg
3yh
3yi
3yk
3yl
3ym
3yn
3yo
3yp
3yq
3yr
3ys
3yt
3yu
3yv
3yx
3yy
3yz
3za
3zb
3zc
3zd
3ze
3zf
3zg
3zh
3zi
3zk
3zl
3zm
3zn
3zo
3zp
3zq
3zr
3zs
3zt
3zu
3zv
3zx
3zy
3zz
4aa
4ab
4ac
4ad
4ae
4af
4ag
4ah
4ai
4ak
4al
4am
4an
4ao
4ap
4aq
4ar
4as
4at
4au
4av
4ax
4ay
4az
4ba
4bb
4bc
4bd
4be
4bf
4bg
4bh
4bi
4bk
4bl
4bm
4bn
4bo
4bp
4bq
4br
4bs
4bt
4bu
4bv
4bx
4by
4bz
4ca
4cb
4cc
4cd
4ce
4cf
4cg
4ch
4ci
4ck
4cl
4cm
4cn
4co
4cp
4cq
4cr
4cs
4ct
4cu
4cv
4cx
4cy
4cz
4da
4db
4dc
4dd
4de
4df
4dg
4dh
4di
4dk
4dl
4dm
4dn
4do
4dp
4dq
4dr
4ds
4dt
4du
4dv
4dx
4dy
4dz
4ea
4eb
4ec
4ed
4ee
4ef
4eg
4eh
4ei
4ek
4el
4em
4en
4eo
4ep
4er
4es
4et
4ev
4ex
4ey
4ez
4fa
4fb
4fc
4fd
4fe
4ff
4fg
4fh
4fi
4fk
4fl
4fm
4fn
4fo
4fp
4fq
4fr
4fs
4ft
4fu
4fv
4fx
4fy
4fz
4ga
4gb
4gc
4gd
4ge
4gf
4gg
4gh
4gi
4gk
4gl
4gm
4gn
4go
4gp
4gq
4gr
4gs
4gt
4gu
4gv
4gx
4gy
4gz
4ha
4hb
4hc
4hd
4he
4hf
4hg
4hh
4hi
4hk
4hl
4hm
4hn
4ho
4hp
4hq
4hr
4hs
4ht
4hu
4hv
4hx
4hy
4hz
4ia
4ib
4ic
4id
4ie
4if
4ig
4ih
4ii
4ik
4il
4im
4in
4io
4ip
4iq
4ir
4is
4it
4iu
4iv
4ix
4iy
4iz
4ja
4jb
4jc
4jd
4je
4jf
4jg
4jh
4ji
4jk
4jl
4jm
4jn
4jo
4jp
4jq
4jr
4js
4jt
4ju
4jv
4jx
4jy
4jz
4ka
4kb
4kc
4kd
4ke
4kf
4kg
4kh
4ki
4kk
4kl
4km
4kn
4ko
4kp
4kq
4kr
4ks
4kt
4ku
4kv
4kx
4ky
4kz
4la
4lb
4lc
4ld
4le
4lf
4lg
4lh
4li
4lk
4ll
4lm
4ln
4lo
4lp
4lq
4lr
4ls
4lt
4lu
4lv
4lx
4ly
4lz
4ma
4mb
4mc
4md
4me
4mf
4mg
4mh
4mi
4mk
4ml
4mm
4mn
4mo
4mp
4mq
4mr
4ms
4mt
4mu
4mv
4mx
4my
4mz
4na
4nb
4nc
4nd
4ne
4nf
4ng
4nh
4ni
4nk
4nl
4nm
4nn
4no
4np
4nq
4nr
4ns
4nt
4nu
4nv
4nx
4ny
4nz
4oa
4ob
4oc
4od
4oe
4of
4og
4oh
4oi
4ok
4ol
4om
4on
4oo
4op
4oq
4or
4os
4ot
4ou
4ov
4ox
4oy
4oz
4pa
4pb
4pc
4pd
4pe
4pf
4pg
4ph
4pi
4pk
4pl
4pm
4pn
4po
4pp
4pq
4pr
4ps
4pt
4pu
4pv
4px
4py
4pz
4qa
4qb
4qc
4qd
4qe
4qf
4qg
4qh
4qi
4qk
4ql
4qm
4qn
4qo
4qp
4qq
4qr
4qs
4qt
4qu
4qv
4qx
4qy
4qz
4ra
4rb
4rc
4rd
4re
4rf
4rg
4rh
4ri
4rk
4rl
4rm
4rn
4ro
4rp
4rq
4rr
4rs
4rt
4ru
4rv
4rx
4ry
4rz
4sa
4sb
4sc
4sd
4se
4sf
4sg
4sh
4si
4sk
4sl
4sm
4sn
4so
4sp
4sq
4sr
4ss
4st
4su
4sv
4sx
4sy
4sz
4ta
4tb
4tc
4td
4te
4tf
4tg
4th
4ti
4tk
4tl
4tm
4tn
4to
4tp
4tq
4tr
4ts
4tt
4tu
4tv
4tx
4ty
4tz
4ua
4ub
4uc
4ud
4ue
4uf
4ug
4uh
4ui
4uk
4ul
4um
4un
4uo
4up
4uq
4ur
4us
4ut
4uu
4uv
4ux
4uy
4uz
4va
4vb
4vc
4vd
4ve
4vf
4vg
4vh
4vi
4vk
4vl
4vm
4vn
4vo
4vp
4vq
4vr
4vs
4vt
4vu
4vv
4vx
4vy
4vz
4wa
4wb
4wc
4wd
4we
4wf
4wg
4wh
4wi
4wk
4wl
4wm
4wn
4wo
4wp
4wq
4wr
4ws
4wt
4wu
4wv
4wx
4wy
4wz
4xa
4xb
4xc
4xd
4xe
4xf
4xg
4xh
4xi
4xk
4xl
4xm
4xn
4xo
4xp
4xq
4xr
4xs
4xt
4xu
4xv
4xx
4xy
4xz
4ya
4yb
4yc
4yd
4ye
4yf
4yg
4yh
4yi
4yk
4yl
4ym
4yn
4yo
4yp
4yq
4yr
4ys
4yt
4yu
4yv
4yx
4yy
4yz
4za
4zb
4zc
4zd
4ze
4zf
4zg
4zh
4zi
4zk
4zl
4zm
4zn
4zo
4zp
4zq
4zr
4zs
4zt
4zu
4zv
4zx
4zy
4zz
5aa
5ab
5ac
5ad
5ae
5af
5ag
5ah
5ai
5ak
5al
5am
5an
5ao
5ap
5aq
5ar
5as
5at
5au
5av
5ax
5ay
5az
5ba
5bb
5bc
5bd
5be
5bf
5bg
5bh
5bi
5bk
5bl
5bm
5bn
5bo
5bp
5bq
5br
5bs
5bt
5bu
5bv
5bx
5by
5bz
5ca
5cb
5cc
5cd
5ce
5cf
5cg
5ch
5ci
5ck
5cl
5cm
5cn
5co
5cp
5cq
5cr
5cs
5ct
5cu
5cv
5cx
5cy
5cz
5da
5db
5dc
5dd
5de
5df
5dg
5dh
5di
5dk
5dl
5dm
5dn
5do
5dp
5dq
5dr
5ds
5dt
5du
5dv
5dx
5dy
5dz
5ea
5eb
5ec
5ed
5ee
5ef
5eg
5eh
5ei
5ek
5el
5em
5en
5eo
5ep
5er
5es
5et
5ev
5ex
5ey
5ez
5fa
5fb
5fc
5fd
5fe
5ff
5fg
5fh
5fi
5fk
5fl
5fm
5fn
5fo
5fp
5fq
5fr
5fs
5ft
5fu
5fv
5fx
5fy
5fz
5ga
5gb
5gc
5gd
5ge
5gf
5gg
5gh
5gi
5gk
5gl
5gm
5gn
5go
5gp
5gq
5gr
5gs
5gt
5gu
5gv
5gx
5gy
5gz
5ha
5hb
5hc
5hd
5he
5hf
5hg
5hh
5hi
5hk
5hl
5hm
5hn
5ho
5hp
5hq
5hr
5hs
5ht
5hu
5hv
5hx
5hy
5hz
5ia
5ib
5ic
5id
5ie
5if
5ig
5ih
5ii
5ik
5il
5im
5in
5io
5ip
5iq
5ir
5is
5it
5iu
5iv
5ix
5iy
5iz
5ja
5jb
5jc
5jd
5je
5jf
5jg
5jh
5ji
5jk
5jl
5jm
5jn
5jo
5jp
5jq
5jr
5js
5jt
5ju
5jv
5jx
5jy
5jz
5ka
5kb
5kc
5kd
5ke
5kf
5kg
5kh
5ki
5kk
5kl
5km
5kn
5ko
5kp
5kq
5kr
5ks
5kt
5ku
5kv
5kx
5ky
5kz
5la
5lb
5lc
5ld
5le
5lf
5lg
5lh
5li
5lk
5ll
5lm
5ln
5lo
5lp
5lq
5lr
5ls
5lt
5lu
5lv
5lx
5ly
5lz
5ma
5mb
5mc
5md
5me
5mf
5mg
5mh
5mi
5mk
5ml
5mm
5mn
5mo
5mp
5mq
5mr
5ms
5mt
5mu
5mv
5mx
5my
5mz
5na
5nb
5nc
5nd
5ne
5nf
5ng
5nh
5ni
5nk
5nl
5nm
5nn
5no
5np
5nq
5nr
5ns
5nt
5nu
5nv
5nx
5ny
5nz
5oa
5ob
5oc
5od
5oe
5of
5og
5oh
5oi
5ok
5ol
5om
5on
5oo
5op
5oq
5or
5os
5ot
5ou
5ov
5ox
5oy
5oz
5pa
5pb
5pc
5pd
5pe
5pf
5pg
5ph
5pi
5pk
5pl
5pm
5pn
5po
5pp
5pq
5pr
5ps
5pt
5pu
5pv
5px
5py
5pz
5qa
5qb
5qc
5qd
5qe
5qf
5qg
5qh
5qi
5qk
5ql
5qm
5qn
5qo
5qp
5qq
5qr
5qs
5qt
5qu
5qv
5qx
5qy
5qz
5ra
5rb
5rc
5rd
5re
5rf
5rg
5rh
5ri
5rk
5rl
5rm
5rn
5ro
5rp
5rq
5rr
5rs
5rt
5ru
5rv
5rx
5ry
5rz
5sa
5sb
5sc
5sd
5se
5sf
5sg
5sh
5si
5sk
5sl
5sm
5sn
5so
5sp
5sq
5sr
5ss
5st
5su
5sv
5sx
5sy
5sz
5ta
5tb
5tc
5td
5te
5tf
5tg
5th
5ti
5tk
5tl
5tm
5tn
5to
5tp
5tq
5tr
5ts
5tt
5tu
5tv
5tx
5ty
5tz
5ua
5ub
5uc
5ud
5ue
5uf
5ug
5uh
5ui
5uk
5ul
5um
5un
5uo
5up
5uq
5ur
5us
5ut
5uu
5uv
5ux
5uy
5uz
5va
5vb
5vc
5vd
5ve
5vf
5vg
5vh
5vi
5vk
5vl
5vm
5vn
5vo
5vp
5vq
5vr
5vs
5vt
5vu
5vv
5vx
5vy
5vz
5wa
5wb
5wc
5wd
5we
5wf
5wg
5wh
5wi
5wk
5wl
5wm
5wn
5wo
5wp
5wq
5wr
5ws
5wt
5wu
5wv
5wx
5wy
5wz
5xa
5xb
5xc
5xd
5xe
5xf
5xg
5xh
5xi
5xk
5xl
5xm
5xn
5xo
5xp
5xq
5xr
5xs
5xt
5xu
5xv
5xx
5xy
5xz
5ya
5yb
5yc
5yd
5ye
5yf
5yg
5yh
5yi
5yk
5yl
5ym
5yn
5yo
5yp
5yq
5yr
5ys
5yt
5yu
5yv
5yx
5yy
5yz
5za
5zb
5zc
5zd
5ze
5zf
5zg
5zh
5zi
5zk
5zl
5zm
5zn
5zo
5zp
5zq
5zr
5zs
5zt
5zu
5zv
5zx
5zy
5zz
6aa
6ab
6ac
6ad
6ae
6af
6ag
6ah
6ai
6ak
6al
6am
6an
6ao
6ap
6aq
6ar
6as
6at
6au
6av
6ax
6ay
6az
6ba
6bb
6bc
6bd
6be
6bf
6bg
6bh
6bi
6bk
6bl
6bm
6bn
6bo
6bp
6bq
6br
6bs
6bt
6bu
6bv
6bx
6by
6bz
6ca
6cb
6cc
6cd
6ce
6cf
6cg
6ch
6ci
6ck
6cl
6cm
6cn
6co
6cp
6cq
6cr
6cs
6ct
6cu
6cv
6cx
6cy
6cz
6da
6db
6dc
6dd
6de
6df
6dg
6dh
6di
6dk
6dl
6dm
6dn
6do
6dp
6dq
6dr
6ds
6dt
6du
6dv
6dx
6dy
6dz
6ea
6eb
6ec
6ed
6ee
6ef
6eg
6eh
6ei
6ek
6el
6em
6en
6eo
6ep
6er
6es
6et
6ev
6ex
6ey
6ez
6fa
6fb
6fc
6fd
6fe
6ff
6fg
6fh
6fi
6fk
6fl
6fm
6fn
6fo
6fp
6fq
6fr
6fs
6ft
6fu
6fv
6fx
6fy
6fz
6ga
6gb
6gc
6gd
6ge
6gf
6gg
6gh
6gi
6gk
6gl
6gm
6gn
6go
6gp
6gq
6gr
6gs
6gt
6gu
6gv
6gx
6gy
6gz
6ha
6hb
6hc
6hd
6he
6hf
6hg
6hh
6hi
6hk
6hl
6hm
6hn
6ho
6hp
6hq
6hr
6hs
6ht
6hu
6hv
6hx
6hy
6hz
6ia
6ib
6ic
6id
6ie
6if
6ig
6ih
6ii
6ik
6il
6im
6in
6io
6ip
6iq
6ir
6is
6it
6iu
6iv
6ix
6iy
6iz
6ja
6jb
6jc
6jd
6je
6jf
6jg
6jh
6ji
6jk
6jl
6jm
6jn
6jo
6jp
6jq
6jr
6js
6jt
6ju
6jv
6jx
6jy
6jz
6ka
6kb
6kc
6kd
6ke
6kf
6kg
6kh
6ki
6kk
6kl
6km
6kn
6ko
6kp
6kq
6kr
6ks
6kt
6ku
6kv
6kx
6ky
6kz
6la
6lb
6lc
6ld
6le
6lf
6lg
6lh
6li
6lk
6ll
6lm
6ln
6lo
6lp
6lq
6lr
6ls
6lt
6lu
6lv
6lx
6ly
6lz
6ma
6mb
6mc
6md
6me
6mf
6mg
6mh
6mi
6mk
6ml
6mm
6mn
6mo
6mp
6mq
6mr
6ms
6mt
6mu
6mv
6mx
6my
6mz
6na
6nb
6nc
6nd
6ne
6nf
6ng
6nh
6ni
6nk
6nl
6nm
6nn
6no
6np
6nq
6nr
6ns
6nt
6nu
6nv
6nx
6ny
6nz
6oa
6ob
6oc
6od
6oe
6of
6og
6oh
6oi
6ok
6ol
6om
6on
6oo
6op
6oq
6or
6os
6ot
6ou
6ov
6ox
6oy
6oz
6pa
6pb
6pc
6pd
6pe
6pf
6pg
6ph
6pi
6pk
6pl
6pm
6pn
6po
6pp
6pq
6pr
6ps
6pt
6pu
6pv
6px
6py
6pz
6qa
6qb
6qc
6qd
6qe
6qf
6qg
6qh
6qi
6qk
6ql
6qm
6qn
6qo
6qp
6qq
6qr
6qs
6qt
6qu
6qv
6qx
6qy
6qz
6ra
6rb
6rc
6rd
6re
6rf
6rg
6rh
6ri
6rk
6rl
6rm
6rn
6ro
6rp
6rq
6rr
6rs
6rt
6ru
6rv
6rx
6ry
6rz
6sa
6sb
6sc
6sd
6se
6sf
6sg
6sh
6si
6sk
6sl
6sm
6sn
6so
6sp
6sq
6sr
6ss
6st
6su
6sv
6sx
6sy
6sz
6ta
6tb
6tc
6td
6te
6tf
6tg
6th
6ti
6tk
6tl
6tm
6tn
6to
6tp
6tq
6tr
6ts
6tt
6tu
6tv
6tx
6ty
6tz
6ua
6ub
6uc
6ud
6ue
6uf
6ug
6uh
6ui
6uk
6ul
6um
6un
6uo
6up
6uq
6ur
6us
6ut
6uu
6uv
6ux
6uy
6uz
6va
6vb
6vc
6vd
6ve
6vf
6vg
6vh
6vi
6vk
6vl
6vm
6vn
6vo
6vp
6vq
6vr
6vs
6vt
6vu
6vv
6vx
6vy
6vz
6wa
6wb
6wc
6wd
6we
6wf
6wg
6wh
6wi
6wk
6wl
6wm
6wn
6wo
6wp
6wq
6wr
6ws
6wt
6wu
6wv
6wx
6wy
6wz
6xa
6xb
6xc
6xd
6xe
6xf
6xg
6xh
6xi
6xk
6xl
6xm
6xn
6xo
6xp
6xq
6xr
6xs
6xt
6xu
6xv
6xx
6xy
6xz
6ya
6yb
6yc
6yd
6ye
6yf
6yg
6yh
6yi
6yk
6yl
6ym
6yn
6yo
6yp
6yq
6yr
6ys
6yt
6yu
6yv
6yx
6yy
6yz
6za
6zb
6zc
6zd
6ze
6zf
6zg
6zh
6zi
6zk
6zl
6zm
6zn
6zo
6zp
6zq
6zr
6zs
6zt
6zu
6zv
6zx
6zy
6zz
7aa
7ab
7ac
7ad
7ae
7af
7ag
7ah
7ai
7ak
7al
7am
7an
7ao
7ap
7aq
7ar
7as
7at
7au
7av
7ax
7ay
7az
7ba
7bb
7bc
7bd
7be
7bf
7bg
7bh
7bi
7bk
7bl
7bm
7bn
7bo
7bp
7bq
7br
7bs
7bt
7bu
7bv
7bx
7by
7bz
7ca
7cb
7cc
7cd
7ce
7cf
7cg
7ch
7ci
7ck
7cl
7cm
7cn
7co
7cp
7cq
7cr
7cs
7ct
7cu
7cv
7cx
7cy
7cz
7da
7db
7dc
7dd
7de
7df
7dg
7dh
7di
7dk
7dl
7dm
7dn
7do
7dp
7dq
7dr
7ds
7dt
7du
7dv
7dx
7dy
7dz
7ea
7eb
7ec
7ed
7ee
7ef
7eg
7eh
7ei
7ek
7el
7em
7en
7eo
7ep
7er
7es
7et
7ev
7ex
7ey
7ez
7fa
7fb
7fc
7fd
7fe
7ff
7fg
7fh
7fi
7fk
7fl
7fm
7fn
7fo
7fp
7fq
7fr
7fs
7ft
7fu
7fv
7fx
7fy
7fz
7ga
7gb
7gc
7gd
7ge
7gf
7gg
7gh
7gi
7gk
7gl
7gm
7gn
7go
7gp
7gq
7gr
7gs
7gt
7gu
7gv
7gx
7gy
7gz
7ha
7hb
7hc
7hd
7he
7hf
7hg
7hh
7hi
7hk
7hl
7hm
7hn
7ho
7hp
7hq
7hr
7hs
7ht
7hu
7hv
7hx
7hy
7hz
7ia
7ib
7ic
7id
7ie
7if
7ig
7ih
7ii
7ik
7il
7im
7in
7io
7ip
7iq
7ir
7is
7it
7iu
7iv
7ix
7iy
7iz
7ja
7jb
7jc
7jd
7je
7jf
7jg
7jh
7ji
7jk
7jl
7jm
7jn
7jo
7jp
7jq
7jr
7js
7jt
7ju
7jv
7jx
7jy
7jz
7ka
7kb
7kc
7kd
7ke
7kf
7kg
7kh
7ki
7kk
7kl
7km
7kn
7ko
7kp
7kq
7kr
7ks
7kt
7ku
7kv
7kx
7ky
7kz
7la
7lb
7lc
7ld
7le
7lf
7lg
7lh
7li
7lk
7ll
7lm
7ln
7lo
7lp
7lq
7lr
7ls
7lt
7lu
7lv
7lx
7ly
7lz
7ma
7mb
7mc
7md
7me
7mf
7mg
7mh
7mi
7mk
7ml
7mm
7mn
7mo
7mp
7mq
7mr
7ms
7mt
7mu
7mv
7mx
7my
7mz
7na
7nb
7nc
7nd
7ne
7nf
7ng
7nh
7ni
7nk
7nl
7nm
7nn
7no
7np
7nq
7nr
7ns
7nt
7nu
7nv
7nx
7ny
7nz
7oa
7ob
7oc
7od
7oe
7of
7og
7oh
7oi
7ok
7ol
7om
7on
7oo
7op
7oq
7or
7os
7ot
7ou
7ov
7ox
7oy
7oz
7pa
7pb
7pc
7pd
7pe
7pf
7pg
7ph
7pi
7pk
7pl
7pm
7pn
7po
7pp
7pq
7pr
7ps
7pt
7pu
7pv
7px
7py
7pz
7qa
7qb
7qc
7qd
7qe
7qf
7qg
7qh
7qi
7qk
7ql
7qm
7qn
7qo
7qp
7qq
7qr
7qs
7qt
7qu
7qv
7qx
7qy
7qz
7ra
7rb
7rc
7rd
7re
7rf
7rg
7rh
7ri
7rk
7rl
7rm
7rn
7ro
7rp
7rq
7rr
7rs
7rt
7ru
7rv
7rx
7ry
7rz
7sa
7sb
7sc
7sd
7se
7sf
7sg
7sh
7si
7sk
7sl
7sm
7sn
7so
7sp
7sq
7sr
7ss
7st
7su
7sv
7sx
7sy
7sz
7ta
7tb
7tc
7td
7te
7tf
7tg
7th
7ti
7tk
7tl
7tm
7tn
7to
7tp
7tq
7tr
7ts
7tt
7tu
7tv
7tx
7ty
7tz
7ua
7ub
7uc
7ud
7ue
7uf
7ug
7uh
7ui
7uk
7ul
7um
7un
7uo
7up
7uq
7ur
7us
7ut
7uu
7uv
7ux
7uy
7uz
7va
7vb
7vc
7vd
7ve
7vf
7vg
7vh
7vi
7vk
7vl
7vm
7vn
7vo
7vp
7vq
7vr
7vs
7vt
7vu
7vv
7vx
7vy
7vz
7wa
7wb
7wc
7wd
7we
7wf
7wg
7wh
7wi
7wk
7wl
7wm
7wn
7wo
7wp
7wq
7wr
7ws
7wt
7wu
7wv
7wx
7wy
7wz
7xa
7xb
7xc
7xd
7xe
7xf
7xg
7xh
7xi
7xk
7xl
7xm
7xn
7xo
7xp
7xq
7xr
7xs
7xt
7xu
7xv
7xx
7xy
7xz
7ya
7yb
7yc
7yd
7ye
7yf
7yg
7yh
7yi
7yk
7yl
7ym
7yn
7yo
7yp
7yq
7yr
7ys
7yt
7yu
7yv
7yx
7yy
7yz
7za
7zb
7zc
7zd
7ze
7zf
7zg
7zh
7zi
7zk
7zl
7zm
7zn
7zo
7zp
7zq
7zr
7zs
7zt
7zu
7zv
7zx
7zy
7zz
8aa
8ab
8ac
8ad
8ae
8af
8ag
8ah
8ai
8ak
8al
8am
8an
8ao
8ap
8aq
8ar
8as
8at
8au
8av
8ax
8ay
8az
8ba
8bb
8bc
8bd
8be
8bf
8bg
8bh
8bi
8bk
8bl
8bm
8bn
8bo
8bp
8bq
8br
8bs
8bt
8bu
8bv
8bx
8by
8bz
8ca
8cb
8cc
8cd
8ce
8cf
8cg
8ch
8ci
8ck
8cl
8cm
8cn
8co
8cp
8cq
8cr
8cs
8ct
8cu
8cv
8cx
8cy
8cz
8da
8db
8dc
8dd
8de
8df
8dg
8dh
8di
8dk
8dl
8dm
8dn
8do
8dp
8dq
8dr
8ds
8dt
8du
8dv
8dx
8dy
8dz
8ea
8eb
8ec
8ed
8ee
8ef
8eg
8eh
8ei
8ek
8el
8em
8en
8eo
8ep
8er
8es
8et
8ev
8ex
8ey
8ez
8fa
8fb
8fc
8fd
8fe
8ff
8fg
8fh
8fi
8fk
8fl
8fm
8fn
8fo
8fp
8fq
8fr
8fs
8ft
8fu
8fv
8fx
8fy
8fz
8ga
8gb
8gc
8gd
8ge
8gf
8gg
8gh
8gi
8gk
8gl
8gm
8gn
8go
8gp
8gq
8gr
8gs
8gt
8gu
8gv
8gx
8gy
8gz
8ha
8hb
8hc
8hd
8he
8hf
8hg
8hh
8hi
8hk
8hl
8hm
8hn
8ho
8hp
8hq
8hr
8hs
8ht
8hu
8hv
8hx
8hy
8hz
8ia
8ib
8ic
8id
8ie
8if
8ig
8ih
8ii
8ik
8il
8im
8in
8io
8ip
8iq
8ir
8is
8it
8iu
8iv
8ix
8iy
8iz
8ja
8jb
8jc
8jd
8je
8jf
8jg
8jh
8ji
8jk
8jl
8jm
8jn
8jo
8jp
8jq
8jr
8js
8jt
8ju
8jv
8jx
8jy
8jz
8ka
8kb
8kc
8kd
8ke
8kf
8kg
8kh
8ki
8kk
8kl
8km
8kn
8ko
8kp
8kq
8kr
8ks
8kt
8ku
8kv
8kx
8ky
8kz
8la
8lb
8lc
8ld
8le
8lf
8lg
8lh
8li
8lk
8ll
8lm
8ln
8lo
8lp
8lq
8lr
8ls
8lt
8lu
8lv
8lx
8ly
8lz
8ma
8mb
8mc
8md
8me
8mf
8mg
8mh
8mi
8mk
8ml
8mm
8mn
8mo
8mp
8mq
8mr
8ms
8mt
8mu
8mv
8mx
8my
8mz
8na
8nb
8nc
8nd
8ne
8nf
8ng
8nh
8ni
8nk
8nl
8nm
8nn
8no
8np
8nq
8nr
8ns
8nt
8nu
8nv
8nx
8ny
8nz
8oa
8ob
8oc
8od
8oe
8of
8og
8oh
8oi
8ok
8ol
8om
8on
8oo
8op
8oq
8or
8os
8ot
8ou
8ov
8ox
8oy
8oz
8pa
8pb
8pc
8pd
8pe
8pf
8pg
8ph
8pi
8pk
8pl
8pm
8pn
8po
8pp
8pq
8pr
8ps
8pt
8pu
8pv
8px
8py
8pz
8qa
8qb
8qc
8qd
8qe
8qf
8qg
8qh
8qi
8qk
8ql
8qm
8qn
8qo
8qp
8qq
8qr
8qs
8qt
8qu
8qv
8qx
8qy
8qz
8ra
8rb
8rc
8rd
8re
8rf
8rg
8rh
8ri
8rk
8rl
8rm
8rn
8ro
8rp
8rq
8rr
8rs
8rt
8ru
8rv
8rx
8ry
8rz
8sa
8sb
8sc
8sd
8se
8sf
8sg
8sh
8si
8sk
8sl
8sm
8sn
8so
8sp
8sq
8sr
8ss
8st
8su
8sv
8sx
8sy
8sz
8ta
8tb
8tc
8td
8te
8tf
8tg
8th
8ti
8tk
8tl
8tm
8tn
8to
8tp
8tq
8tr
8ts
8tt
8tu
8tv
8tx
8ty
8tz
8ua
8ub
8uc
8ud
8ue
8uf
8ug
8uh
8ui
8uk
8ul
8um
8un
8uo
8up
8uq
8ur
8us
8ut
8uu
8uv
8ux
8uy
8uz
8va
8vb
8vc
8vd
8ve
8vf
8vg
8vh
8vi
8vk
8vl
8vm
8vn
8vo
8vp
8vq
8vr
8vs
8vt
8vu
8vv
8vx
8vy
8vz
8wa
8wb
8wc
8wd
8we
8wf
8wg
8wh
8wi
8wk
8wl
8wm
8wn
8wo
8wp
8wq
8wr
8ws
8wt
8wu
8wv
8wx
8wy
8wz
8xa
8xb
8xc
8xd
8xe
8xf
8xg
8xh
8xi
8xk
8xl
8xm
8xn
8xo
8xp
8xq
8xr
8xs
8xt
8xu
8xv
8xx
8xy
8xz
8ya
8yb
8yc
8yd
8ye
8yf
8yg
8yh
8yi
8yk
8yl
8ym
8yn
8yo
8yp
8yq
8yr
8ys
8yt
8yu
8yv
8yx
8yy
8yz
8za
8zb
8zc
8zd
8ze
8zf
8zg
8zh
8zi
8zk
8zl
8zm
8zn
8zo
8zp
8zq
8zr
8zs
8zt
8zu
8zv
8zx
8zy
8zz
9aa
9ab
9ac
9ad
9ae
9af
9ag
9ah
9ai
9ak
9al
9am
9an
9ao
9ap
9aq
9ar
9as
9at
9au
9av
9ax
9ay
9az
9ba
9bb
9bc
9bd
9be
9bf
9bg
9bh
9bi
9bk
9bl
9bm
9bn
9bo
9bp
9bq
9br
9bs
9bt
9bu
9bv
9bx
9by
9bz
9ca
9cb
9cc
9cd
9ce
9cf
9cg
9ch
9ci
9ck
9cl
9cm
9cn
9co
9cp
9cq
9cr
9cs
9ct
9cu
9cv
9cx
9cy
9cz
9da
9db
9dc
9dd
9de
9df
9dg
9dh
9di
9dk
9dl
9dm
9dn
9do
9dp
9dq
9dr
9ds
9dt
9du
9dv
9dx
9dy
9dz
9ea
9eb
9ec
9ed
9ee
9ef
9eg
9eh
9ei
9ek
9el
9em
9en
9eo
9ep
9er
9es
9et
9ev
9ex
9ey
9ez
9fa
9fb
9fc
9fd
9fe
9ff
9fg
9fh
9fi
9fk
9fl
9fm
9fn
9fo
9fp
9fq
9fr
9fs
9ft
9fu
9fv
9fx
9fy
9fz
9ga
9gb
9gc
9gd
9ge
9gf
9gg
9gh
9gi
9gk
9gl
9gm
9gn
9go
9gp
9gq
9gr
9gs
9gt
9gu
9gv
9gx
9gy
9gz
9ha
9hb
9hc
9hd
9he
9hf
9hg
9hh
9hi
9hk
9hl
9hm
9hn
9ho
9hp
9hq
9hr
9hs
9ht
9hu
9hv
9hx
9hy
9hz
9ia
9ib
9ic
9id
9ie
9if
9ig
9ih
9ii
9ik
9il
9im
9in
9io
9ip
9iq
9ir
9is
9it
9iu
9iv
9ix
9iy
9iz
9ja
9jb
9jc
9jd
9je
9jf
9jg
9jh
9ji
9jk
9jl
9jm
9jn
9jo
9jp
9jq
9jr
9js
9jt
9ju
9jv
9jx
9jy
9jz
9ka
9kb
9kc
9kd
9ke
9kf
9kg
9kh
9ki
9kk
9kl
9km
9kn
9ko
9kp
9kq
9kr
9ks
9kt
9ku
9kv
9kx
9ky
9kz
9la
9lb
9lc
9ld
9le
9lf
9lg
9lh
9li
9lk
9ll
9lm
9ln
9lo
9lp
9lq
9lr
9ls
9lt
9lu
9lv
9lx
9ly
9lz
9ma
9mb
9mc
9md
9me
9mf
9mg
9mh
9mi
9mk
9ml
9mm
9mn
9mo
9mp
9mq
9mr
9ms
9mt
9mu
9mv
9mx
9my
9mz
9na
9nb
9nc
9nd
9ne
9nf
9ng
9nh
9ni
9nk
9nl
9nm
9nn
9no
9np
9nq
9nr
9ns
9nt
9nu
9nv
9nx
9ny
9nz
9oa
9ob
9oc
9od
9oe
9of
9og
9oh
9oi
9ok
9ol
9om
9on
9oo
9op
9oq
9or
9os
9ot
9ou
9ov
9ox
9oy
9oz
9pa
9pb
9pc
9pd
9pe
9pf
9pg
9ph
9pi
9pk
9pl
9pm
9pn
9po
9pp
9pq
9pr
9ps
9pt
9pu
9pv
9px
9py
9pz
9qa
9qb
9qc
9qd
9qe
9qf
9qg
9qh
9qi
9qk
9ql
9qm
9qn
9qo
9qp
9qq
9qr
9qs
9qt
9qu
9qv
9qx
9q

Skitser



Principsnit, de nye boliger udføres med saddeltagskonstruktion - 45 graders taghældning og maksimum højde på 7 meter

Kommuneplantillæg

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 45 til Kommuneplan 2013. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2013 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget her.

Klagevejledning

Offentliggørelse af planer (uden miljøvurdering)

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

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

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

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

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

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

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

Vedtagelse

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 28. marts 2017

Forslaget er offentlig bekendtgjort 4. april 2017

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 22. august 2017.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 5. september 2017.

Print

Pdf-fil til download her.