

LOKALPLAN 302

Boliger, Værvej, Stensballe



Ansvarlig medarbejder: RASI

KS 1: SWJ

Plan & By, Rådhusvej 4, 8700 Horsens

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanen er det led i planlægningen, der udtrykker de konkrete rammer for realisering af de mål, der er indeholdt i kommunens overordnede planlægning - Kommuneplanen.

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, samt veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område. Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen. Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i minimum 4 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på planinfo.erhvervsstyrelsen.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.



Luftfoto over Stensballe mod Nørrestrand fra 2015.

Baggrund for lokalplanen

En privat lodsejer har anmodet om at få igangsat lokalplanlægning for et boligområde, øst for Værvej i det nordlige Stensballe i Horsens.

Anmodningen vedrører matr.nr. 1e, Meldrup by, Vær.

Lokalplanlægningen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017. Planlægningen skal blandt andet sikre en sammenhængende byudvikling i Stensballe, der kan imødekomme den forventede befolkningstilvækst og tilflytning. Det er kommunens intention at give mulighed for at etablere et attraktivt boligområde, der udformes under hensyntagen til de visuelle og rekreative interesser som nærheden til Nørrestrand afføder, samt at området vil udgøre byens permanente grænse mod nord og øst.

Lokalplanområdet ligger højt i terrænet og området vil kunne opleves som byens kant set fra dele af

området nord for Nørrestrand, Vær og Meldrup. Lokalplanområdet udvider den eksisterende afgrænsning mellem by og land med ny boligbebyggelse. Udstykningen tilpasses landskabet med en lav bebyggelse som omkranses af grønne arealer, som skal skabe en naturlig overgang fra landzone til byzone.

Bebyggelsen vil blive åben-lav boligbebyggelse. Boligerne vil blive opført i max. 6 meters højde og ligger på en skrånende flade i forhold til eksisterende bebyggelse. Lokalplanen vil fortsat sikre kig til Vær Kirke, samt stiforbindelser fra området til Vær sø og eksisterende boligbebyggelse i nærområdet.



Luftfoto af områdets placering i Stensballe, med Vær sø og kirke nord for området og Nørrestrand vest for området.

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i kanten af Stensballes nordlige del, i overgangen til Vær og Meldrup. Vest for området er et nyt boligområde under opførelse, som grænser op til naturområdet Nørrestrand. Nørrestrands nordlige og østlige afgrænsninger er omfattet af en landskabsfredning. Mod nord ligger Vær Sø i en dal, og lokalplanen grænser op til et naturbeskyttelsesområde. Terrænet falder ca. 3 m mod nord, og der er fra store dele af arealet en smuk udsigt over det landskabsfredede område og Vær Kirke. Mod syd og vest ligger det eksisterende boligområde Galgehøj og Grittenfeldsparken med en nyere udstykning Galgehøj mod sydøst og åben-lav boligbebyggelser opført i 1960'erne mod sydvest. Området grænser op til Værvej. Lokalplanområdet anvendes i dag primært til landbrugsdrift.

Området er ca. 1,7 ha og ligger i landzone. Lokalplanområdets delområde 1 overføres til byzone med denne lokalplan.

Lokalplanen omfatter en del af matr.nr. 1e, Meldrup By, Vær.



Kig fra Vær Kirke over Vær sø mod syd



Kirkesigtelinje fra Værvej/Amballevej mod Vær Kirke

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen vil gøre det muligt at opføre 14 åben-lav boliger.

Bebyggelsen

Lokalplanområdet ligger synligt i landskabet set både fra Vær/ Meldrup og fra Værvej i retning fra og til Stensballe. Derfor er der lagt vægt på at den fremtidige bebyggelse skal opføres i maksimum 6 meters højde og med bestemmelser om bebyggelsens omfang og materialevalg. Der sikres en tilpasning til landskabet, med bestemmelser om beplantning og bebyggelsens udlægning i landskabet.

Vej, sti og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra den sekundære trafikvej Værvej og ved en senere bebyggelse af matr. nr. 2r beliggende syd for lokalplanområdet, forslås det at området tilsluttes vejforbindelsen til Amballevej samtidigt med at den midlertidige vejtilslutning til Værvej sløjfes/nedlægges. Der etableres stier indenfor lokalplanområdet som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Stierne tilsluttes det eksisterende og fremtidige stinet på østsiden af Værvej.

Som vist på bilag 3, Fremtidige forhold er der adgang til Værvej fra lokalplanområdets stamvej, hvorfra der etableres adgang til offentlig stiforbindelse til de tilgrænsende boligområder, samt til Vær sø og kirke. Der skal være plads til at stien udvides som i området syd for Amballevej, samt plads til at udvide Værvej, hvis det bliver nødvendigt, på længere sigt.

Den rekreative sti langs den østlige side af Værvej, skal stadig forblive rekreativ og grøn. Her kan plantes vejtræer ret tæt ud mod stien i den vestligste del af lokalplanområdet.

Lokalplanens boligområde kræver, at der etableres en ny boligvej. Efter retningslinjerne for fastsættelse af vejnavne i Horsens Kommune, er Horsens Museum blevet hørt. De havde ingen forslag til vejnavn. Derfor anbefaler vejnavnegruppen på baggrund af områdets topografi og placering nær Vær, at vejen skal hedde Vær Bakkevej.



Kig mod det landskabsfredede område vest for Værvej

Ubebyggede arealer

Områdets nordlige del, i landzonen, udlægges til grønt friareal med stiforbindelser og etablering af

regnvandsbassin til håndtering af regnvand. Det grønne friareal skal have et naturmæssigt præg med græs og spredte træer og buske. Endvidere anlægges stier i princippet som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

For at give området en homogen afgrænsning udadtil mod vejarealer, afgrænses grundene langs stamvejene med hække. Private haver må ikke afgrænses mod omgivelserne af faste hegn, men kan i naboskel afgrænses af levende hegn som f.eks. klippede hække eller anden levende beplantning. Mod friarealer skal parcellerne afgrænses af levende hegn, med bestemmelser, for at skabe et sammenhængende område der er med til at skabe en naturlig overgang, mellem land og by. Der skabes desuden en forbindelse til Galgehøj syd for området, ved at fortætte en bælte af egetræer langs overgangen mellem land og by, som princippet fra Galgehøj.

Der udlægges et grønt bælte langs Værvej som tilsås med græs og beplantes med enkeltstående træer og buske. Lokalplanen fastlægger at de ubebyggede arealer sikres som offentligt tilgængeligt område.

Skybrudshåndtering

Regnvandet skal i forbindelse med skybrud kunne parkeres og ledes kontrolleret indenfor området uden at gøre skade og ledes ud af området til arealer, hvor det ikke gør skade. Skybrudsvandet skal kunne håndteres på vejene og øvrige grønne fælles arealer og fx etableres med åbne grøfter og render. Skybrudstilpasningen skal udformes, så den indgår naturligt i områdets grønne fællesarealer. Nedsivningsbassiner skal være indrettet med overløb, der sikrer kontrolleret afstrømning når de løber over, og sikrer, at vandet ikke gør skade inde i området og kan ledes kontrolleret ud af området til arealer, hvor det ikke gør skade.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

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.

Stensballe er en del af centerbyen for Horsens By, med sin nære placering der er med til at gøre det til et attraktivt område. Planlægningen skal styrke Horsens i samspillet (herunder både samarbejde og konkurrence) med de øvrige større byer i Østjylland og Business Region Aarhus. Byudvikling er den struktur, der sætter det mest tydelige aftryk i landskabet. Byudvikling kræver plads – og med en voksende befolkning skal der løbende findes plads til mere by. Det bliver en større og større udfordring, fordi mange gerne vil bo der, hvor der i forvejen bor flest – i eller omkring Horsens by og i lokalcenterbyerne tæt på Horsens og i nærheden af motorvej E45.

Kommuneplanrammer

Matr.nr. 1e, Meldrup By, Vær, er omfattet af kommuneplanens rammeområder 12BO01 til boligformål og 12RE15 til rekreative formål. Delområde 2 fastholdes som bynært naturområde, som skal friholdes for bebyggelse.

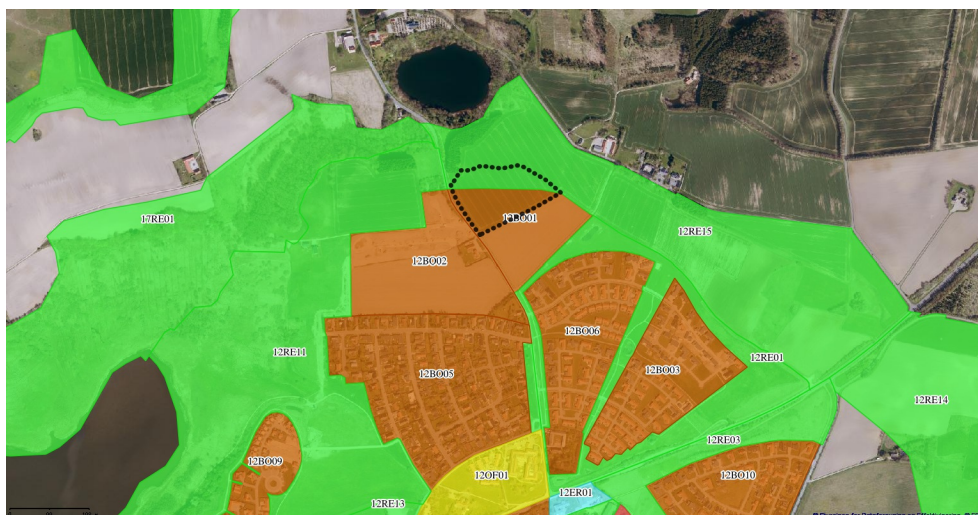
12BO01

Delområde 1's anvendelse fastlægges til helårsboliger, åben lav bebyggelse med tilhørende nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning. Ved lokalplanlægning for området skal der i størst muligt omfang tages hensyn til udsynet til Vær kirke, det omkringliggende landskab og kulturmiljø.

12RE15

Delområde 2 forbliver i landzone og udnyttes til bl.a. bassin.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.



Lokalplan 302, Værvej overholder kommuneplanramme 12BO01 og 12RE15

ØVRIG PLANLÆGNING

Skole- og institutionsforhold

Området hører under skoledistriktet for Stensballe Skole og Daginstitution Stensballe, som består af fire børnehaver og en vuggestue. I Stensballe ligger desuden pleje- og ældreboligerne, Nørrevang.

Trafikplanlægning

Den samlede trafikbelastning fra de nye boliger indenfor lokalplanområdet (ca. 14 boliger) vurderes at medføre en årsdøgnstrafik på mellem 60 og 70 køretøjer i begge retninger tilsammen. Der er ikke udført kapacitetsberegninger, idet stigningen i trafikbelastningen forårsaget af de ca. 14 boligheder vurderes lav og uden nævneværdig betydning for trafikafviklingen på Værvej.

De svage trafikanter henvises til at anvende stianlægget langs Værvej. Der skal sikres stianlæg inde i det fremtidige lokalplanområde og igennem lokalplanområdet til stien langs Værvejs østside som skal være offentligt tilgængeligt. Som vist på bilag 3 er der adgang til Værvej fra lokalplanområdets stamvej. Der vil blive anlagt stiforbindelse fra stamvejen til udmundingen af Værvej, hvorfra der allerede i dag er stiforbindelse til de tilgrænsende boligområder, samt til Vær sø og kirke.

Oversigtsforholdene ved udkørslen fra det nye boligområde til Værvej skal være tilgodeset i h.t. Vejreglerne. Lokalplanområdet skal henholdsvis vejbetjenes fra Værvej. Illustrationsplan/udstykningsplan angiver hvor de eksisterende og kommende vej- og stianlæg planlægges etableret. Ud over disse kommende vej- og stianlæg skal der reserveres areal til fortsættelse af det stianlæg der er etableret syd for Amballevej langs Værvejs østside. Det forudsættes at vejtilslutningen til det ny boligområde beliggende øst for Værvej skal tilsluttes Amballevej når der senere skal etableres boliger på arealet syd for (matr. nr. 2r). Når denne vejtilslutning til Amballevej etableres skal den (midlertidige) vejtilslutning til Værvej sløjfes/fjernes.

Der etableres stier indenfor lokalplanområdet som vist på kortbilag 3. Stierne kan tilsluttes det eksisterende og fremtidige stinet på østsiden af Værvej.

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 56 (Habitatområde H52, Horsens Fjord, havet øst for og Endelave samt Fuglebeskyttelsesområde F36, Horsens Fjord og Endelave)

Udpegningsgrundlaget pr. 31.12.2012 for området kan ses på Naturstyrelsens hjemmeside: udpegningsgrundlag habitatområde/udpegningsgrundlag fuglebeskyttelsesområde.

Lokalplanen kan kun vedtages hvis det vurderes at planen ikke medfører en forringelse af:

1. de naturtyper, som området er udpeget for
2. levesteder for de arter, som området er udpeget for
3. eller betydelige forstyrrelser for arterne som området er udpeget for.

Afstanden til det internationale naturbeskyttelsesområde er mere end 2,7 km. På baggrund af den forholdsvis store afstand og projektets beskudne omfang vurderes ingen af arterne eller naturtyperne, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området at blive påvirket af lokalplanen og dennes indhold.

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 beskade 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.

Der er ifølge DCE, Aarhus Universitet fundet flere bilag IV-arter indenfor 10 km radius omkring projektområdet: odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed og strandtudse.

Der bygges på arealer, der har været i normal omdrift og arealerne vurderes ikke at være egnet som raste-, yngle, eller voksested for bilag IV-arter og projektet vurderes derfor ikke at ville påvirke disse arter i negativ retning.

§ 3-natur

Ifølge lokalplanen befinder der sig ingen §3-beskyttede arealer indenfor lokalområdet.

Samlet vurdering

Horsens Kommune vurderer således, at lokalplanen kan vedtages 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 eller medføre tilstandsændringer i § 3-beskyttede naturområder.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet er ikke omfattet af den gældende spildevandsplan. Der skal udarbejdes et tillæg for området til Spildevandsplan 2012 - 2015.

Området spildevandskloakeres. Spildevand tilsluttes Samn Forsyning A/S' kloaksystem og ledes til rensning på Horsens Centralrenseanlæg. Regnvand planlægges håndteret lokalt indenfor området ved nedsivning i bassin, der placeres i lokalplanens delområde 2.

Nedsivningsbassinet der etableres, skal dimensioneres efter en maksimal befæstelsesgrad i området på 0,35 og en gentagelsesperiode på $T = 10$. Hvis der nedsives lokalt på den enkelte boligparcel er gentagelsesperioden på $T = 5$. Det skal sikres at delområde 2 arealmæssigt kan indeholde et korrekt dimensioneret bassin til nedsivning og at jordbundsforholdene i området er egnede til nedsivning.

De fælles regnvandsløsninger inden for lokalplanområdet skal ejes, driftes og vedligeholdes af et regnvandslaug, som alle grundejere forpligtes til at være medlem af, via tinglysning, iht. Spildevandsplanens §5 stk. 3.

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.

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. Overskydende jord fra regnvandsbassinet kan anvendes til opbygning af bassinkanter.

Jordforurening

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

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er ikke områdeklassificeret.

Nationale interesser

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et konsekvensområde for en produktionsvirksomhed. Det vurderes derfor, at lokalplanområdet ikke åbner mulighed for anvendelser, der vil skærpe vilkårene for eksisterende produktionsvirksomheder.

Landskabsfredning/værdifuldt kulturmiljø

Lokalplanområdet ligger indenfor et område udpeget som værdifuldt kulturmiljø og kulturhistorisk bevaringsværdi. Det berørte område af kulturhistorisk bevaringsværdi vedrører bevaringen af

kulturlandskabet i tilknytning til Vær Kirke og præstegård samt Værvej.

Kulturmiljøet er sårbart overfor ændringer i arkitektur, bebyggelsesstruktur, veje, diger, hegn og omgivelser.

Lokalplanen medfører ikke ændringer af diger og hegn. Bebyggelsesstrukturen begrænses af lokalplanafgrænsningen, som mod syd og vest følger den historiske vejstruktur i landskabet, og mod nord og øst indpasses i landskabets terræn set ift. højdekurver.

Området ligger i nærhed til landskabsfredning, så lokalplanen skal sikre en god overgang fra by- til landzone.

Kirke

Lokalplanområdet er omfattet af Vær Kirkes fjernomgivelser. Området ligger højt i landskabet med kirkeindsigt. Forstyrrelsen af kirkeindsigten og kirkens omgivelser vurderes at kunne afhjælpes: dels ved at sikre tilstrækkeligt frit udsyn til kirken fra de nuværende strækninger på Værvej med indsigt; og dels med begrænsninger for lokalplanens tilstandsændringer mhb. på at begrænse deres synlighed i kirkens omgivelser (dvs. bestemmelser for bebyggelsens omfang og udseende, for terrænreguleringer, tekniske anlæg og beplantning). Visualiseringer af projektet angiver minimal indvirkning på kirkeomgivelserne.

Vandløb

Der skal opføres et bassin med det rette volumen til håndtering af regnvandet, uanset om det ledes til direkte til recipient eller til det eksisterende regnvandssystem.

Området ligger højt, så der er hverken risiko for oversvømmelse fra hav eller vandløb. Der skal ansøges om tilladelse til udledning af regnvand og tilslutning af spildevand.

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Området forsynes med Kollektiv varmforsyning. Der skal udarbejdes varmeprojektforslag til området.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vand.

Spildevand

Området spildevandskloakeres og spildevand tilsluttes Samn Forsyning A/S' kloaksystem. Spildevandet renses på Horsens Centralrenseanlæg. Regnvand håndteres indenfor lokalplanområdet ved nedsivning i bassin.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Skovbyggelinje

Hele lokalplanområdet er omfattet af en 300 meter skovbyggelinje. Realiseringen af lokalplanen kræver, at Naturstyrelsen ophæver eller reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens delområde 1.

Trafikregulering

Der skal jf. vejlovgivningen (Lov om offentlige veje (Vejloven) kapitel 6, henholdsvis Lov om private fællesveje kapitel 8, §27) udarbejdes et projekt for de nævnte veje og stier som skal godkendes hos Horsens Kommune, Teknik og Miljø med samtykke fra Politiet jf. Færdselslovens § 100. Før vejprojektet er approberet kan der ikke udstedes byggetilladelse. Der skal ligeledes indhentes tilladelse fra Horsens Kommune, Teknik og Miljø til tilslutning af lokalplanrådets vejanlæg til eksisterende vejanlæg.

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

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.

Museet har foretaget arkivalisk kontrol af planområdet og har følgende bemærkninger:

Delområde 1: Horsens Museum foretog september 2017 arkæologisk forundersøgelse af lokalplanens delområde 1. Der blev på hele området påvist væsentlige fortidsminder. Der blev registreret mindst seks treskibede hustomter, hvoraf nogle er tofasede, fra perioden yngre førromersk til ældre romersk jernalder. Samtidig blev der påvist et større antal grubekomplekser og gruber, hvoraf flere havde rige keramikfund i overfladen.

Hele delområde 1 skal enten friholdes for anlægsarbejde eller undersøges arkæologisk forud for anlægsarbejde.

Delområde 2: Der er ikke foretaget arkæologisk forundersøgelse af delområde 2. Det er Horsens Museums vurdering, at der også indenfor lokalplanens delområde 2 er risiko for, at der findes skjulte væsentlige arkæologiske fortidsminder. Derfor må det kraftigt anbefales, at der forud for anlægsarbejder også foretages arkæologiske forundersøgelser her.

Museumsloven er gældende for hele lokalplanområdet. Gøres der under jordarbejdet fund af historisk eller arkæologisk karakter, skal den del af arbejdet der berører fundet straks indstilles og Horsens Museum underrettes, jf. Museumsloven § 27, stk. 2.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr.nr. 1e. Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på de nævnte ejendomme, jf. Lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Det nærmeste husdyrbrug (Nordre Strandvej 66), et meget lille hestehold, ligger ca. 1,3 km nord-vest for lokalplanområdet. Lokalplanområdet vil ikke blive belastet med lugt fra husdyrbruget, jf. planlovens § 15 b.

KYSTNÆRHEDSZONE

Planområdet ligger indenfor kystnærhedszonen, men bag eksisterende bebyggelse og beplantning i forhold til kysten, og der skabes ikke en ny bebyggelsesfront mod kysten. Bebyggelsen i området vil desuden ikke kunne ses fra kysten.



Luftfoto der viser områdets nærhed til kysten

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

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

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

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

- Kulturhistoriske værdier
- Kirkeomgivelser
- Særligt værdifulde landskaber

Lokalplanen fastlægger retningslinjer for en bebyggelse der tilpasses områdets landskabs, natur og kulturhistoriske værdier med en lav og afdæmpet bebyggelse, og en ny overgang mellem by og land. Lokalplanen vil således tage højde for en graduering af bebygget og ikke bebygget areal i overgangen til landskabet og naturen.

Kulturhistoriske værdier

Lokalplanområdet ligger indenfor et område udpeget som værdifuldt kulturmiljø og kulturhistorisk bevaringsværdi. Det berørte område af kulturhistorisk bevaringsværdi vedrører bevaringen af kulturlandskabet i tilknytning til Vær Kirke og præstegård samt Værvej.

Kulturmiljøet er sårbart overfor ændringer i arkitektur, bebyggelsesstruktur, veje, diger, hegn og omgivelser.

Lokalplanen medfører ikke ændringer af diger og hegn. Bebyggelsesstrukturen begrænses af lokalplanafrænsningen, som mod syd og vest følger den historiske vejstruktur i landskabet, og mod nord og øst indpasses i landskabets terræn set ift. højdekurver.

På selve arealet er der ikke registreret kendte fortidsminder, men på baggrund af de syd for arealet registrerede væsentlige fortidsminder er det Horsens Museums vurdering, at der på hele arealet vil være risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder beskyttet efter museumslovens kapitel 8.

Museet har foretaget arkivalsk kontrol af planområdet og har følgende bemærkninger:

Delområde 1: Horsens Museum foretog september 2017 arkæologisk forundersøgelse af lokalplanens delområde 1. Der blev på hele området påvist væsentlige fortidsminder. Der blev registreret mindst seks treskibede hustomter, hvoraf nogle er tofasede, fra perioden yngre førromersk til ældre romersk jernalder. Samtidig blev der påvist et større antal grubekomplekser og gruber, hvoraf flere havde rige keramikfund i overfladen.

Hele delområde 1 skal enten friholdes for anlægsarbejde eller undersøges arkæologisk forud for anlægsarbejde.

Delområde 2: Der er ikke foretaget arkæologisk forundersøgelse af delområde 2. Det er Horsens Museums vurdering, at der også indenfor lokalplanens delområde 2 er risiko for, at der findes skjulte væsentlige arkæologiske fortidsminder. Derfor må det kraftigt anbefales, at der forud for anlægsarbejder også foretages arkæologiske forundersøgelser her.

Museumsloven er gældende for hele lokalplanområdet. Gøres der under jordarbejdet fund af historisk eller arkæologisk karakter, skal den del af arbejdet der berører fundet straks indstilles og Horsens Museum underrettes, jf. Museumsloven § 27, stk. 2.

Kirkeomgivelser

Lokalplanområdet er omfattet af Vær Kirkes fjernomgivelser. Området ligger højt i landskabet med kirkeindsigt. Forstyrrelsen af kirkeindsigten og kirkens omgivelser vurderes at kunne afhjælpes: dels ved at sikre tilstrækkeligt frit udsyn til kirken fra de nuværende strækninger på Værvej med indsigt; og dels med begrænsninger for lokalplanens tilstandsændringer mhb. på at begrænse deres synlighed i kirkens omgivelser (dvs. bestemmelser for bebyggelsens omfang og udseende, for terrænreguleringer, tekniske anlæg og beplantning). Visualiseringer af projektet angiver minimal indvirkning på kirkeomgivelserne.

Særligt værdifulde landskaber

Området ligger i nærhed til, landskabsfredning, og direkte op af bevaringsværdige landskaber. Der ligger en bufferzone mellem fredningen og det planlagte område (det bevaringsværdige landskab). Området overgår fra landzone til byzone, men landskabet er ikke af særlig værdifuld karakter, udover at de kulturhistoriske værdier med kigget til kirken skal respekteres. Området ændrer ikke bemærkelsesværdigt på landskabets udformning med sin lave bebyggelse, men idet området ligger op af et bevaringsværdigt landskab skal overgangen her i mellem prioriteres.

Konklusion

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

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

§1 - Formål

Det er formålet med lokalplanen, at

1.1 fastlægge anvendelse af delområde 1 til åben-lav boligbebyggelse og delområde 2 til rekreative formål.

1.2 fastlægge den trafikale adgang til området.

1.3 sikre stiforbindelser med offentlig adgang gennem området.

1.4 overføre delområde 1 til byzone.

1.5 fastsætte maksimale befæstelsesgrader for at varetage klimahensyn

1.6 sikre det nødvendige bassinanlæg og vej- og stiadgang hertil

1.7 sikre kig til Vær Kirke

Redegørelse - Formål

Det er lokalplanens formål at sikre et fortsat udbud af boliger i den nordøstlige del af Horsens ved udlæg af et nyt boligområde. Bebyggelsen skal tilpasse sig landskabet gennem placering, materialeholdning og terræntilpasning. De eksisterende naturelementer og det udlagte regnvandsbassin skal indpasses som en del af de rekreative elementer og i sammenhæng med udlagte grønne arealer.

§2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matrikelnummeret 1e, Vær, Meldrup By.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag 2.

For delområde 1 gælder

2.3 Delområde 1 overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

For delområde 2 gælder

2.4 Lokalplanområdets delområde 2 fastholdes i landzone, og lokalplanen tildeles "bonusvirkning".

Redegørelse - Område og zonestatus

Lokalplanområdets delområde 2 fastholdes i landzone, og lokalplanen tildeles "bonusvirkning". Det betyder, at lokalplanens bestemmelser erstatter landzonetilladelser, der efter Planlovens § 35, stk. 1 skal søges i forbindelse med anvendelse og bebyggelse i landzone.

§3 - Anvendelse

Bestemmelser fastsættes i delområdet.

For delområde 1 gælder

3.1 Lokalplanområdet kan anvendes til helårsboliger, grønne friarealer, samt veje og stier.

3.2 Der kan indenfor området indpasses nødvendige mindre bygningsanlæg i op til 30 m² til fællesforsyningsanlæg m.m.

3.3 Der er adgang til lokalplanområdets veje og stier som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

3.4 Området må anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

For delområde 2 gælder

3.5 Området må anvendes til rekreativt grønt område, hvor der opføres regnvandsbassin.

3.6 Der må ikke opføres bebyggelse inden for området.

Redegørelse - Anvendelse

Åben-lav bebyggelse består af fritliggende enfamilie-huse.

§4 - Udstykning

Bestemmelser fastsættes i delområdet.

For delområde 1 gælder

4.1 Der skal udstykkes efter strukturen som vist på kortbilag 4, Illustrationsplan.

4.2 Grunde til åben-lav boliger må udstykkes med grundstørrelser mellem ca. 800 m² og 1100 m². Andele af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen for parceller til åben-lav.

Redegørelse - Udstykning

De relativt store grundstørrelser er fastlagt ud fra ønsket om stor åbenhed i bebyggelsen i området, og for at skabe kig mod Vær kirke.

§5 - Vej og sti

5.1 Der skal etableres en offentlig tilgængelig, rekreativ sti til og rundt om bassinet/søen som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.2 Stierne, som ligger i tilknytning til vejene, dvs. stianlæg i eget tracé udlægges med belægning som f.eks. grus, stenmel. Stiernes placering er vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

For delområde 1 gælder

5.3 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra den sekundære trafikvej Værvej og ved en senere bebyggelse af matr. nr. 2r beliggende syd for lokalplanområdet, forslås det at området tilsluttes vejforbindelsen til Amballevej samtidigt med at den midlertidige vejtilslutning til Værvej sløjfes/nedlægges.

5.4 Der skal gøres plads til en eventuel fremtidig vejbetjening fra Amballevej, når området mod syd engang udstykkes.

5.5 Vejanlægget i boligområdet udføres som primære lokalveje (stamveje) og som sekundære lokalvej (Boligvej), jf. kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.6 Der må ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende grunde/parceller til Værvej og til stamvejen.

5.7 Vejene skal i dens udformning og indretning tilgodese den ønskede/skiltede hastighed, hvilket bl.a. kan medføre at der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger.

5.8 Inden for oversigtsarealerne i kryds må der ikke plantes hække eller etableres rækværker, plantestensmure eller lignende med en højde over 0,8 m.

5.9 I alle blinde vejender skal der etableres vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.).

5.10 Alle nye veje og stier bliver private fællesveje/private fællesstier, og grundejerforeningen overtager derfor driften og vedligeholdelsen heraf.

5.11 Der skal fra boligvejen sikres adgang til service af vandbassinet via stianlægget som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Redegørelse - Vej og sti

De endelige stiforløb kan justeres, hvis det er nødvendigt for at skabe en bedre sammenhæng til de øvrige stianlæg, også stianlæg udenfor lokalplanområdet. Der skal etableres vendepladser i området, for at sikre renovationsbiler og lignende kan vende ubesværet i området jf. Vejreglerne.

Kørebanen i et vejudlæg skal være med fast belægning. Dele af et vejudlæg, parkeringsarealer, indkørsler kan etableres i eksempelvis græsarmring så regnvand kan nedsive.

Primære lokalveje (Stamveje) og sekundære lokalveje (Boligveje) anlægges med lav hastighed.

Vejene skal i dens udformning og indretning tilgodese den ønskede/skiltede hastighed, hvilket bl.a. kan medføre at der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger.

1. Primære lokalveje (Stamveje), udlægges i en bredde på 12-14,5 m:
 - a. 6-6,5 m kørebaneareal
 - b. 2-3 m rabatareal langs begge vejsider
 - c. 2 m fortov langs den ene vejside
 - d. 2-3 m yderrabat mellem fortov og tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer.
2. Sekundære lokalveje (Boligveje) udlægges i en bredde på 7,5-10 m:
 - a. 5,5 m kørebaneareal
 - b. 1-2 m rabatareal langs begge vejsider

§6 - Parkeringsforhold

Bestemmelser fastsættes i delområdet.

For delområde 1 gælder

6.1 Der skal anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse.

Redegørelse - Parkeringsforhold

Kravene har udgangspunkt i Horsens Kommunes vejledende parkeringsnorm.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

Bestemmelser fastsættes i delområdet.

For delområde 1 gælder

7.1 Området spildevandskloakeres. Regnvand nedsives lokalt på egen grund eller ledes til nedsivning i bassin indenfor lokalplanområdet. Bassinet udformes med en landskabelig bearbejdning.

7.2 Tagvand fra tage kan nedsives i faskiner, såfremt tagene ikke er lavet af bly, zink og kobber.

7.3 Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,35 for åben-lav bebyggelse. Overstiger befæstelsen 0,35 for åben-lav skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden overholdes.

7.4 El-ledninger skal fremføres som jordkabler.

7.5 Der skal i lokalplanområdet være kollektiv varmforsyning og hele området omfattes af tilslutningspligt til denne.

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

Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

Der skal søges om tilladelse til nedsivning af regnvand.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelser fastsættes i delområdet.

For delområde 1 gælder

8.1 Bebyggelsen skal følge intentionerne, der er vist på illustrationsplanen, kortbilag 4, og beskrevet i redegørelsen.

8.2 Bebyggelsen må opføres i maksimum 1 etage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 6 meter over naturligt terræn/niveauplan.

8.3 Solvarme- eller solcelleanlæg skal udføres med antirefleksbehandlet overflade og være parallelle med tagflader og/eller facader.

8.4 Der må ikke ske terrænreguleringer nærmere skel end 1 m fra skel. Undtaget herfra er dog terrænregulering i naboskel, såfremt der kan opnås enighed mellem berørte naboer.

8.5 Der skal sikres en zone fri for bebyggelse og beplantning, over 1,5 meter, der skærmer kig fra Værvej mod Vær Kirke, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

For delområde 2 gælder

8.6 Delområde 2 må ikke bebygges.

8.7 Der må til regnvandsbassinet etableres pumpestation med tilhørende el- og ventilationsskab.

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Der må ikke bygges i mere end 6 meters højde. Udstykningen tilpasses landskabet med en lav bebyggelse som sikrer kig til Vær Kirke. Lokalplanen tager højde for en graduering af bebygget og ikke bebygget areal i overgangen mellem land og by.

Ny bebyggelse skal tilpasses det naturlige terræn for at sikre uhensigtsmæssige terrænreguleringer mod naboer. Hvis naboer er enige om at terrænregulere med støttemur i skel kan dette være en løsning.

§9 - Bebyggelsens udseende

Bestemmelser fastsættes i delområdet.

For delområde 1 gælder

9.1 Facader og tagflader må ikke udføres med reflekterende materialer eller blændende overflader. Der må ikke anvendes glaserede eller ædelengoberede tagsten.

9.2 Tage skal udføres som sadeltage i tegl, betontagsten eller tagpap i sort.

9.3 Facader skal fremstå i tegl, natursten, træ eller som pudset/vandskuret overflade. Facadepartier som gavltrekanter og facader på mindre bygninger under 50 m², som skure, drivhuse, garager og lignende, må udføres i andre materialer.

9.4 Facader på alle bygninger skal fremstå i jordfarver.

9.5 Facader på alle bygninger må ikke være hvide.

9.6 Af hensyn til vandmiljøet må der ikke anvendes tagmaterialer af kobber, zink og bly jfr. afsnittet i redegørelsen om spildevand.

9.7 Affaldsbeholdere skal placeres i henhold til "Regulativ for Husholdningsaffald" og være afskærmet set fra vejen. Afskærmningen kan bestå af beplantning eller et fast hegn, der harmonerer med husets arkitektur og materialeholdning.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Bestemmelserne om bebyggelsens udseende skal medvirke til at der etableres en moderne boligbebyggelse med et visuelt afdæmpet helhedspræg, idet området er placeret tæt på Vær Kirke og det værdifulde kulturmiljø omkring Meldrup landsby og i nærhed til et bevaringsværdigt landskab.

Der tillades flere typer tagmateriale under hensyntagen til den landskabelige virkning, idet der ikke tillades blanke eller reflekterende materialer eller markante farver. Begrundelsen for den nævnte materiale- og farveholdning er ønsket om at bebyggelsen vil falde naturligt og diskret ind i landskabet, samt at der opnås en sammenhængende helhed i udstykningen. Bebyggelsens ensartethed og farve er afgørende for områdets samlede udtryk.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1 Der skal sikres en zone fri for beplantning, over 1,5 meter, der sikrer kig fra Værvej mod Vær Kirke, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

10.2 Der skal plantes træer, langs vejudlæg og på fælles friarealer som i princippet vist på kortbilag 3, fremtidige forhold. Træer på fælles friarealer skal udlægges i arterne, Egetræ (Quercus Robus), Fuglekirsebær (Prunus Avium), Rødel (Alnus Glutinosa) eller Løn (Acer).

10.3 Det naturlige terræn skal bevares. Kun omkring hus, adgang og terrasse må det reguleres. Undtaget er regnvandsbassiner og vejanlæg. Terrænreguleringer, der overstiger +/- 0,5 meter skal godkendes af Teknik og Miljø. Der henvises til Horsens Kommunes vejledning 'Terrænregulering og jordhåndtering i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde'.

10.4 De rekreative arealer må ikke udstykkes og skal fremtræde som fælles for området og offentligheden i sin helhed.

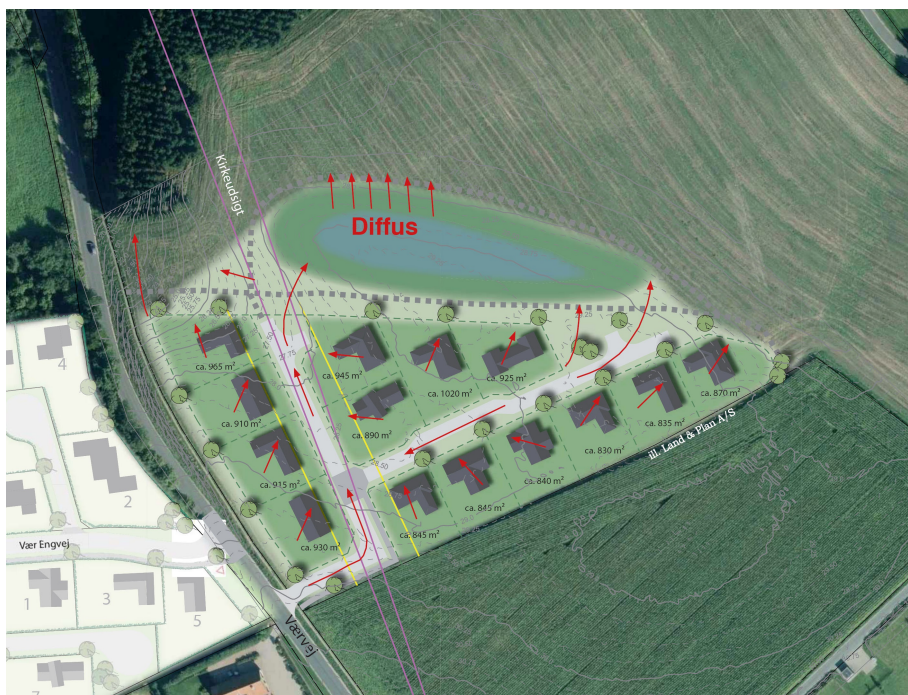
10.5 Der må ikke opstilles tanke til opbevaring af olie, diesel, benzin eller lign.

10.6 De ubebyggede arealer eller vejarealer må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både, uindregistrerede køretøjer samt køretøjer med en totalvægt over 3500 kg.

10.7 Lokalplanområdet skal indrettes til at kunne håndtere regnvand på terræn/håndtere vand fra ekstreme regnhændelser, og dimensioneres til som minimum, at kunne håndtere en regnhændelse med en gentagelsesperiode på fx 50 år (T=50).

10.8 På illustrationen "klimatilpasning" fremgår det, hvor vandet skal strømme inde i lokalplanområdet, hvor det skal strømme hen, hvor nedsivningsbassiner placeres med cirka afgrænsning, og hvor på bassinerne, der skal placeres kontrolleret overløb.

10.9 Regnvandsbassinet skal være indrettet med overløb, der sikrer kontrolleret afstrømning når de løber over, og sikrer, at vandet ikke gør skade inde i området og kan ledes kontrolleret ud af området til arealer, hvor det ikke gør skade.



Klimatilpasning

For delområde 1 gælder

10.10 Der skal udlægges grønne fællesarealer i princippet som vist på bilag 3, Fremtidige forhold. Fællesarealer udlægges i græs eller anden bevoksning, med grupper af lave træer og buske. Indenfor fællesarealerne kan der indrettes lege - og opholdsarealer.

10.11 Private haver må ikke afgrænses mod omgivelserne af faste hegn, men kan i naboskel og vej/sti afgrænses af levende hegn som f.eks. klippede hække eller anden levende beplantning. Mod friarealer skal parcellerne afgrænses af levende hegn, i arten bøg (*Fagus Sylvatica*) som vist på kortbilag 3, fremtidige forhold.

For delområde 2 gælder

10.12 Der skal etableres et regnvandsbassin til lokalplanområdet, som kan anlægges som en del af et fælles grønt friareal.

10.13 Regnvandsbassiner anlægges med flade brinker, permanent vandspejl og en landskabelig udformning. Regnvandsbassiner må ikke indhegnes, men skal fremstå som naturlige vandhuller med beplantning. Indenfor 2-meter brinkzonen må den fremvoksede naturlige vegetation kun slås 2 x årligt. Den permanente vanddybde skal være ml. 1,0 og 1,5 meter.

10.14 Der skal udlægges træer langs grænsen mellem de to delområder i arten, Egetræ (*Quercus Robus*).

10.15 Området skal friholdes for bebyggelse.

10.16 Området skal udlægges med beplantning i princippet som vist på bilag 3, Fremtidige forhold. Fællesarealer udlægges i græs eller anden bevoksning, med grupper af træer og buske.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Der indlægges en zone fri for skærmende beplantning, samt reguleringer af beplantning i lokalplanområdet, for at bevare kigget til Vær kirke.

Bestemmelser om træernes arter er valgt ud fra deres forskellige egenskaber, hvor egetræerne kan skabe samhørighed til Galgehøj, mens de andre træer er arter, som bliver mindre og har en smallere krone, så de ikke fjerner udsigt.

I grænsen mellem byzone og landzone er der fastsat krav om bøgehække indenfor delområde 1 for at give en ensartet afslutning mod det åbne land.

Delområde 2 holdes fri for bebyggelse og fastholder en rekreativ karakter som vedtaget i kommuneplanramme 12RE15.

I området plantes træer, der giver en sammenhængende overgang mellem land og bebyggelse. Der skabes med bestemmelser om træernes arter en sammenhørighed til området Galgehøj, som er afgrænset med enkelte klynger af træer mod det åbne land.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 6 nævnte parkeringsarealer

11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet den kollektive varmforsyning.

11.3 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er sikret afledning af regnvand, enten til nedsvivning lokalt på egen grund eller nedsvivning i bassin indenfor lokalplanområdet.

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

11.5 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er etableret fælles opholdsarealer, veje, stier som nævnt i § 5

§12 - Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område.

12.2 Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Horsens kommune.

12.3 Grundejerforeningen skal oprettes, når Horsens Kommune kræver det.

12.4 Grundejerforeningen skal efter krav fra Horsens kommune optage grundejere fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

12.5 Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse, renholdelse af de fællesarealer og fællesanlæg nævnt i §§ 3 og 10.

12.6 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de anlagte fællesarealer og de anlagte fællesanlæg nævnt i §§ 3 og 10.

12.7 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen

Redegørelse - Grundejerforening

Det må forventes at der dannes en fælles grundejerforening med den kommende udstykning mod syd, pga. en fremtidig fælles vej.

§13 - Servitutter

13.1 Private servitutter der er uforlignelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser.

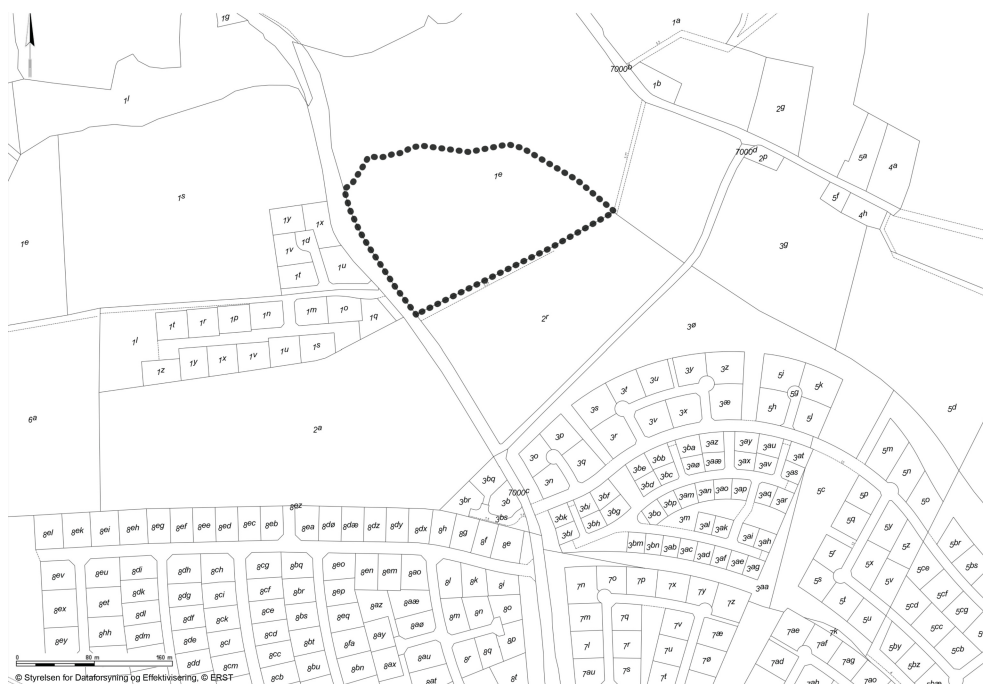
§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1 Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Lokalplanen medfører i sig selv ikke pligt 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, jf. ovenfor.

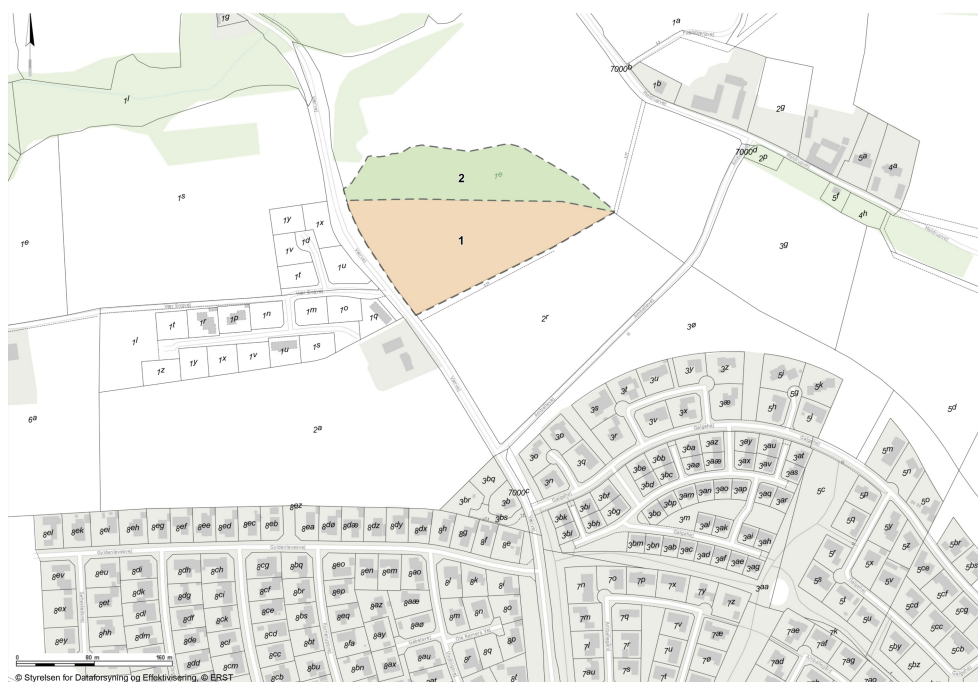
15.3 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/302---boliger-vaervej-horsens/>



LOKALPLANDELOMRÅDER

KORTBILAG 1A



EKSISTERENDE FORHOLD

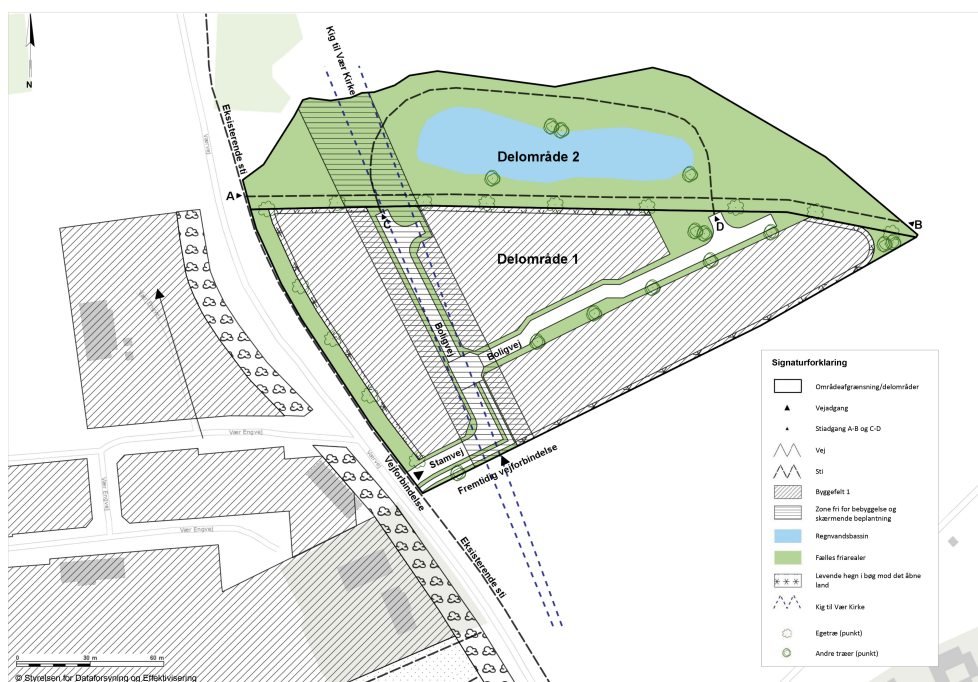
Vær opmærksom på at dette kort ændrer sig over tid og derfor ikke er juridisk bindende i forhold til lokalplanen.



Lokalplanområdet med det aktuelle luftfoto/baggrundskort

FREMTIDIGE FORHOLD

KORTBILAG 3



ILLUSTRATIONSPLAN

KORTBILAG 4



SKITSER

Skitse der viser krydset mellem Værvej og Amballevej, med hvilke påvirkninger områdets udlægning giver til kigget til Vær Kirke.

Billede af området før bebyggelse.



Skitse på områdets fremtidige udseende med bebyggelse.

