

LOKALPLAN 2015 - 5

Boliger, Ravnebjergget, Søvind



Baggrund & formål	3
Beliggenhed & eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	7
Forhold til anden planlægning	8
Kommuneplanen	9
Øvrig planlægning	9
Tilladelser fra andre myndigheder	12
Kystnærhedszone	13
Miljøscreening	14
Lokalplanens gennemførelse	15
Bestemmelser	15
Lokalplanafgrænsning	21
KORTBILAG 1	21
Lokalplandelområder	22
KORTBILAG 2	22
Illustrationsplan	23
Kommuneplantillæg	26
Klagevejledning	26
Vedtagelse	26
Print	26

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

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejeren af ejendommen Ravnebjerg 1a i Søvind. Ejendommen omfatter matr.nr. 5a Søvind By, Søvind som ligger midt i Søvind by, et areal som vil være naturligt at udlægge til boligformål i stedet for at drive det som landbrug, som det hidtil har været.

Ejeren har afviklet landbrugsproduktionen på ejendommen matr.nr. 5a Søvind By, Søvind der ligger i Søvind by, hvilket giver mulighed for at etablere nye boliger centralt i Søvind by.

Omdannelsen af området fra landbrugsejendom til boligformål i byzone er lokalplanpligtigt. Lokalplanen er en del af udvalgsplanen for 2014 for Teknik og Miljøudvalget.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er, at sikre, at arealet i Søvind ændrer status fra landbrugsareal til byzoneareal til boligformål. Samtidig er det vigtigt at sikre gode stiforbindelser og grønne områder til områdets beboere.

Lokalplanen skal ligeledes sikre de miljømæssige forudsætninger for at sikre de fremtidige boliger mod eventuel støj fra Søvind Mejeri, som ligger umiddelbart syd for lokalplanområdet.





Til venstre ses Ravnebjergvej, som er den vej, hvorfra der skal etableres vejadgang til lokalplanområdet.

Til højre ses den eksisterende sti, det går fra Haldrupvej mod nord.

Beliggenhed & eksisterende forhold

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet dækker ejendommen på Ravnebjergvej 1a, som udgør et areal på ca. 2,8 ha., vest for Ravnebjergvej og sydøst for boligbebyggelsen på Humleballe.

Terrænet indenfor området falder ca. 8 meter fra nord mod syd. Der er en eksisterende beplantning langs områdets vestlige kant og omkring den nærliggende Søvind Bæk.

Der løber en offentlig sti i beplantningen i den vestlige kant af området.

Mod syd ligger Søvind Mejeri, der producerer ost samt en række énfamiliehuse og en mindre tæt lav bebyggelse. Langs områdets østlige grænse ligger en spredt bebyggelse med énfamiliehuse langs Ravnebjergvej.



Til venstre: Den eksisterende landbrugsejendom i lokalplanområdet.

Øverst: Skråfoto der viser lokalplanområdet.

Nederst: Et kig i lokalplanområdet, fotoet er taget ca. midt i området med kig fra syd mod nord.

Lokalplanområdets placering i nærområdet



Lokalplanområdet midt i Søvind.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet overføres ved den endelige vedtagelse af lokalplanen landbrugsejendommen fra landzone til byzone.

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser, som skal sikre disponeringen og udbygningen af området, samt den bebyggelse som etableres indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen muliggør en ny boligbebyggelse midt i Søvind. Der bliver mulighed for at opføre mellem 15 og 20 åben lav og/eller tæt lav boliger i området.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der opføres en boligbebyggelse i form af åben lav eller tæt lav bebyggelse, der højst må opføres i 2 etage uden udnyttet tagetage.

Det nye boligområde skal have vejadgang fra den eksisterende vej Ravnebjergvej.

Bebyggelsen vil udfylde et hul i bebyggelsen i Søvind by. For at sikre boligbebyggelsens indpasning i forhold til omgivelserne indeholder lokalplanbestemmelserne bl.a. retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse, terrænregulering og etageantal, samt den ydre fremtræden af bebyggelserne.



Derudover fastlægger lokalplanen bestemmelser om etablering af veje, stier rabatter osv. skal indrettes i overensstemmelse med reglerne for opholds- og legeområder, herunder:

Det er tilladt at opholde sig og lege på vejen i hele dens bredde.

Kørsel i området må kun ske med meget lav hastighed (normalt under 15 km/h).

Parkering i opholds- og legeområder må ikke ske uden for særligt afmærkede pladser. Dette gælder dog ikke cykler, knallerter og tohjulede motorcykler.

Kørende har ubetinget vigepligt ved udkørsel fra et opholds- og legeområde.

For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til boligerne, samt sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen ligeledes krav om etablering af 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben lav og 1 pr. bolig + ½ som gæsteparkering ved tæt lav boliger.

Til venstre ses et eksempel på hvordan lokalplanområdet kan udnyttes til både åben lav og tæt lav. Se også eksempel hvor der kun er åben lav i området under [illustrationsplan](#).

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 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.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens hovedstruktur. Søvind er en kommunens Mellembyer og dermed en vigtig bosætningsby for Horsens kommune.

Samtidig med lokalplanen er der udarbejdet et kommuneplantillæg, tillæg 7 til Kommuneplan 2013 - se tillægget her. Tillægget udlægget lokalplanområdet til fremtidig byvækst. Derfor er der med kommuneplantillægget overensstemmelse mellem kommuneplanens retningslinjer og lokalplanen. Tillæg 7 udlægger samtidig lokalplanområdet i kommuneplanrammerne til boligformål. Kommuneplanrammen for området er Ge.3.B.7. se rammebestemmelserne her.



Søvind Mejeri som ligger mellem Haldrupvej og lokalplanområdet.

Øvrig planlægning

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet kloakeres i henhold til gældende spildevandsplan og tilsluttes Horsens Vand A/S spildevandssystem. Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

Området separatkloakeres. Spildevandet ledes til Horsens Centralreanlæg.

Der må bortledes regnvand fra en den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,28. Overstiger befæstelsen 0,28 skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden på 0,28 overholdes.

Ved udledning direkte til recipient, skal der etableres et bassin der forsinkes udledning af regnvand. Udledning skal foregå efter Kommunens anvisninger.

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.



Lokalplanområdets sydlige skel mod Søvind Mejeri. Billedet er taget fra vest mod øst.

Varmeforsyning

Alle ejendomme indenfor lokalplanområdet skal individuelt varmforsynes ved hjælp af fossilfri varmekilde som f.eks. varmepumper eller solenergi.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Søvind Vandværk.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Horsens Kommunes "regulativ for dagrenovation og husholdning/Affaldshåndteringsplan". Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Naturbeskyttelse

Indenfor lokalplanområdet findes et §3 beskyttet moseareal, som der ikke må ændres på. Se arealet længere nede på siden. Det drejer sig om det areal der er skraveret med gult. Lokalplanområdet er skraveret med orange.

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.

Støj og lugt

Søvind Mejeri har i dag ikke en miljøgodkendelse med reguleres efter MBL §42. Nye naboer tæt på mejeriet vil kunne betyde skærpede krav til mejeriet både i forhold til lugt og støj.

I lokalplanen er stillet krav om etablering af støjskærm i skel mod Søvind Mejeri forud for at boligerne må tages ibrug, såfremt det er nødvendigt for at kunne overholdes Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Forud for byggetilladelsen til boliger i delområde 2 skal det dokumenteres at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boliger kan overholdes.

Støjgenerne behandles naturligvis også efter miljølovgivningen efter boligbebyggelsen måtte være opført, hvilket betyder, at mejeriet vil skulle overholde støjkravene i skel til støjfølsomanvendelse.

Forud for byggetilladelsen til de nye boliger i delområde 2 skal det således dokumenteres at boligerne overholder disse krav, for ikke at pålægge mejeriet disse krav. Støj fra mejeriet og trafikken på Haldrupvej kunne have kumulative effekter. Hvorfor opsætningen af støjskærm mod syd (ned mod mejeriet) vil kunne afhjælpe mere end en støjkilde i forhold til de kommende boliger.

Mejeriet er et ostemejeri der producerer skimmeloste, hvilket betyder, at der lejlighedsvis kan være lugtgener forbundet med osteproduktionen. Mejeriet er et mindre mejeri og er underlagt miljølovgivningen og skal overholder de krav der er til lugt, også i forhold til de eksisterende naboer i nærområdet. Mejeriet ligger i forvejen tæt ved/i landsbybebyggelse og vil til en hver tid skulle overholde de miljømæssige krav der stilles i forhold til dette.

I delområde 2 bør der forud for opførelsen af nye boliger, dokumenteres at immisionsbidraget af lugtstoffer fra mejeriet ikke overstiger 5 LE/m³, defineret som angivet i afsnit 5 i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/1985 om begrænsning af lugt fra virksomheder. Dokumentationen bør ske ved målinger og beregninger af et firma, der er akkrediteret til at udføre sådanne lugtmålinger.

Desuden vil der kunne opleves lugtpåvirkningerne fra husdyrbruget mod nord, men disse vurderes ikke at være væsentlige. De nye boliger vil ikke betyde skærpede krav til husdyrbruget



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).

Kirkebyggelinje

Omkring Søvind Kirke er der en kirkebyggelinje på 300 meter, hvor der ikke må bygges højere end 8,5 meter, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen jf. Naturbeskyttelseslovens §19. Lokalplanen ikke giver mulighed for bebyggelse højere end 8,5 meter.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på ejendommen matr.nr. 5a Søvind By, Søvind. Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på den nævnte ejendom, jf. Lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

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

Horsens Museum har foretaget arkivalisk kontrol af planområdet. Der kendes ikke på forhånd til fortidsminder på arealet. Lokalplanområdet ligger dog i et meget markant fortidsmindelandskab på et topografisk let skrånende terræn ned mod vandløb/vådområde i ly af bakkedragene mod nord. Området har derfor været velegnet for alle typer aktiviteter i forhistorisk tid.

Nord og vest for området kendes en række aktivitets- og bebyggelsesspor blandt andet fra jernalderen. Vest og syd for Søvind er området præget af omfattende spor efter stenalderens befolkning.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af den tidligere jernbane mellem Odder og Horsens. Anlæggelsen kan have ødelagt dele af området, ikke mindst mod nord, hvor der - formentlig i forbindelse med anlæggelsen i starten af 1900-tallet - blev gravet grus/sand på den nordlige del af området.

På den sydlige del af området ligger den nuværende landbrugsejendom. Gården kendes fra original 1-kortet fra omkring år 1800, og kan være udtryk for en ældre struktur. Selvom det må forventes, at nyere tids byggeri delvist kan have ødelagt eventuelle fortidsminder, kan der være mulighed for at finde bevarede ældre bebyggelsesspor under lettere bygninger og i det omliggende område.

Horsens Museum må derfor anbefale, at der forud for anlægsarbejder foretages arkæologisk forundersøgelse af området (den nordlige del undtaget) for at afklare, om der befinder sig fortids-minder på stedet.

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

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Lokalplanområdet ligger 1,6-1,8 km fra Natura-2000 området Horsens Fjord, havet øst for Endelave, som samtidig er udpeget som EF-fuglebeskyttelses- og Ramsar-område.

Horsens Fjord er et karakteristisk østjysk fjordlandskab med fligede morænekyster og lavt vand. I fjorden ligger de lave øer Vorsø, Alrø og Hjernø. Alrø og Hjernø er domineret af intensivt landbrug. På den fredede Vorsø er landbrugsdrift ophørt for over 50 år siden, og øen henligger som urørt tilgroningsskov.

Ud for fjorden findes et stort relativt lavvandet havområde, der indeholder flere rev og holme, bl.a. Hov Røn, Søby Rev, Svanegrund og Møllegrund. Mod sydøst i området ligger den flade ø Endelave, hvis nordspids, Øvre, er fredet. Det samlede areal er på 45.823 ha.

Når lokalplanen er fuldt udbygget vurderes det ikke at stride imod bevaringsmålsætningerne for naturbeskyttelsesområdet, der ligger mere end 1,6 km fra lokalplanområdet. Derfor vil lokalplanen ikke medføre en forringelse af Natura-2000 området Horsens Fjord, havet øst for Endelave. 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 byggeriet.

Der er ikke detaljeret kendskab til Bilag IV-arter i lokalplanområdet. De eksisterende bygninger kan dog være yngle eller rastested for flagermus. Da lokalplanen giver mulighed for at rive de eksisterende landbrugsbygninger ned, derfor skal dette undersøges nærmere inden bygningerne kan rives ned.

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.

Der er ifølge DCE, Aarhus Universitet fundet flere bilag IV-arter i området omkring Søvind. Det drejer sig om arter af padde og flagermus samt markfirben og odder. Horsens Kommune har ikke detaljeret kendskab til Bilag IV-arter i selve lokalplanområdet.

De eksisterende bygninger kan dog være yngle eller rastested for flagermus. Da lokalplanen giver mulighed for at rive de eksisterende landbrugsbygninger ned, skal dette derfor undersøges nærmere inden bygningerne kan rives ned.

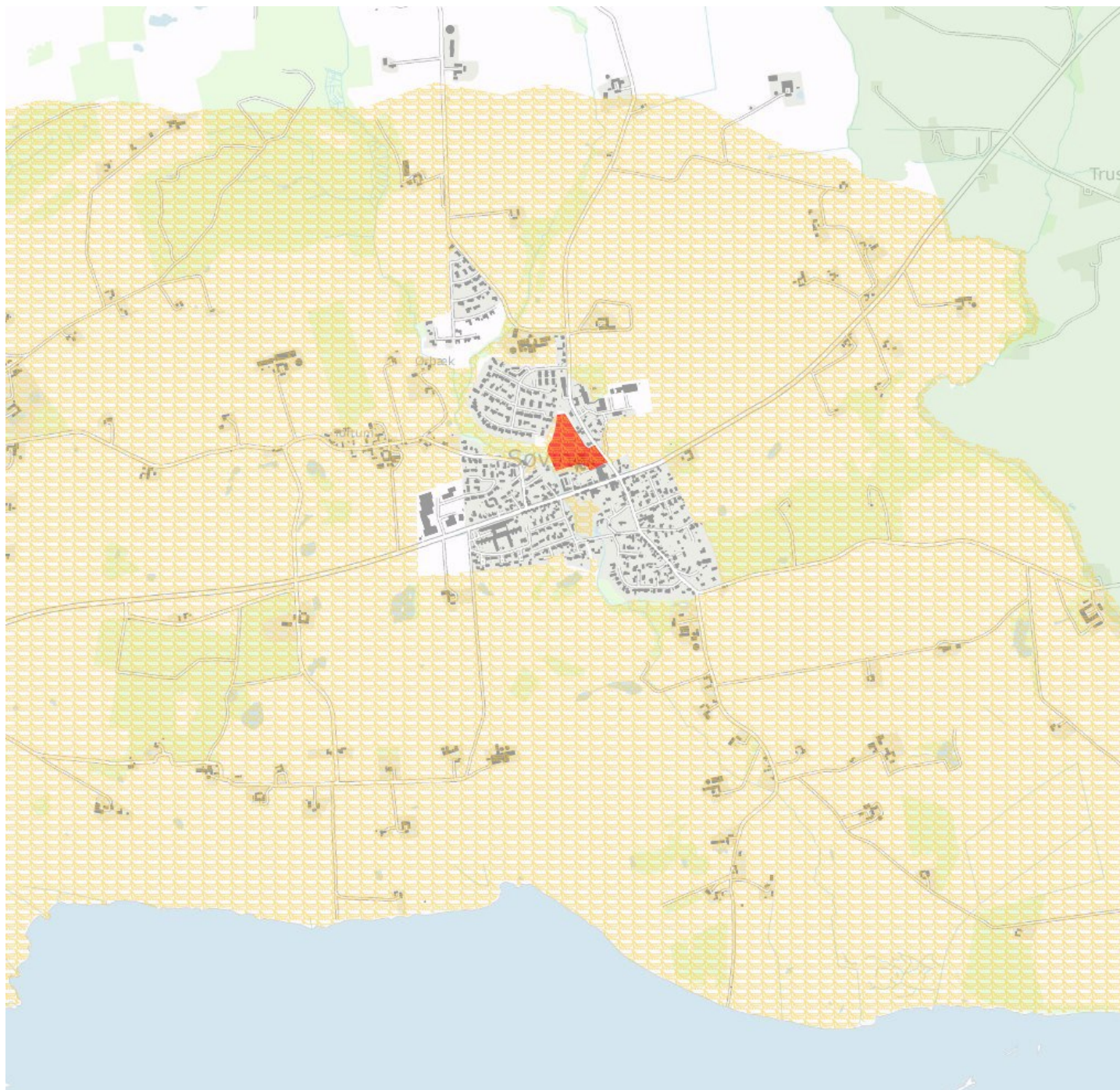
Arealet som bebygges vurderes i øvrigt ikke at være egnet som raste-, yngle, eller voksested for bilag IV-arter og projektet vurderes derfor ikke at ville påvirke disse arter i negativ retning.

Kystnærhedszone

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

Hele Søvind by ligger indenfor kystnærhedszonen og er samtidig en af kommunens Mellelbyer og dermed en vigtig bosætningsby for Horsens kommune. Arealudlægget ligger mellem 1,6-1,8 km fra kysten bag allerede bebyggede områder - midt i byen. Lokalplanområdet har hidtil indeholdt en gammel landbrugsejendom, som byen er vokset op omkring. Bebyggelse indenfor lokalplanområdet vil indgå som en integreret del af den eksisterende by i Søvind og vil ikke opleves fra kysten. Der findes ikke arealer i Søvind udenfor kystnærhedszonen, da hele byen ligger indenfor zonen. Derfor vurderes det, at der ikke er alternative placeringsmuligheder i forhold til kystnærhedszonen.

Lokalplanen muliggøre ikke byggeri højere end 8,5 meter.



Lokalplanområdet er vist med rødt og kystnærhedszonen med gult.

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.

Teknik og Miljø 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. 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

Planerne omfatter ikke nogen af de i lovens bilag 3 og 4 omtalte anlæg.

Den samlede vurdering er at miljølovgivningen allerede, sikrer miljøet tilstrækkeligt i området. Der er tale om almindelig og naturlig boligudvikling i en central del af en af kommunens mellebyer, hvor der tidligere har ligget en landbrugsejendom midt i byen. Nærværende planer omhandler kun boliger, da både skole, daginstitution, bibliotek og indkøbsmuligheder findes inden for en radius på 250 meter fra planområdet. Derfor udnyttes de eksisterende servicefaciliteter og infrastrukturer optimalt. I forhold til borgernes rekreative muligheder og forbindelser sikres der stiforbindelser gennem planområdet.

Desuden vurderes det, at planområdet som ligger ca. 1,5-2,0 km fra kysten, ikke vil kunne placeres udenfor kystnærhedszone, da hele byen ligger mellem 1,1 og 2,3 km fra kysten. Det er væsentligt, at sikre boligudbygningsmuligheder i kommunens Mellebyer jf. Kommuneplan 2013 og Horsens Kommunes bosætningsstrategi.

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. 2.

Der er lavet en Miljøvurdering af Kommuneplantillægget - Tillæg 7 til Kommuneplan 2013, som udlægger området til byvækst og fremtidig byzone, den kan ses [her](#).

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen skal gennemføres på private initiativer. Arealet er også på tidspunktet for udarbejdelsen af lokalplanen og 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

Det er formålet med lokalplanen at:

- 1.1 fastlægge rammer for områdets anvendelse til åben-lav og tæt-lav helårsboliger samt tilhørende grønne friarealer.
- 1.2 sikre vejadgang til boligerne indenfor lokalplanområdet.
- 1.3 sikre stiforbindelser med offentlig adgang gennem området.
- 1.4 sikre mulighed for at nedrive de eksisterende bygninger i området.
- 1.5 overføre lokalplanområdet til byzone.

§2 - Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af følgende matr. nr.:

5a - Søvind By, Søvind, samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2014 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.2

Lokalplanområdet ligger i landzone og bliver med nærværende lokalplan overført til byzone.

2.3

Lokalplanområdet inddeles i delområderne 1, 2 og 3.

Redegørelse - Område og zonestatus

Området ligger som en lomme i landzone midt i Søvind by og skal overføres til byzone for at kunne udnytte området til boligformål.

§3 - Anvendelse

3.1

Lokalplanområde kan anvendes til helårsboliger, grønne friarealer, regnvandsbassiner, samt veje og stier.

3.2

Der kan indenfor området indpasses nødvendige mindre bygningsanlæg til fællesforsyningsanlæg m.m.

3.3

Der kan på den enkelte ejendom drives virksomhed inden for miljøklasse 1. Virksomheden skal være af en sådan art, at den almindeligvis kan udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse. Det er en betingelse, at virksomheden drives af den der bebor ejendommen, at virksomheden drives på en sådan måde, at karakteren af villa ikke forandres, eksempelvis ved skiltning eller lignende og at virksomheden ikke medfører behov for mere parkering, end der er plads til på den pågældende ejendom.

For delområde 1 gælder

3.4.1

Delområde 1 må kun anvendes til åben-lav enfamiliehuse.

For delområde 2 gælder

3.5.1

Delområdet må anvendes enten til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

For delområde 3 gælder

3.6.1

Området skal anvendes til grønt rekreativt formål.

3.6.2

Derudover kan der indenfor området etableres et regnvandsbassin.

Redegørelse - Anvendelse

Området skal fremstå med karakter af boligområde til enten åben lav eller tæt lav bebyggelse. Derfor kan der ikke gives tilladelse andre anvendelser end de ovenfor nævnte.

§4 - Udstykning

4.1

Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes som sokkelgrund +1,5 meter hele vejen rundt herom.

For delområde 1 gælder

4.2.1

Grunde til åben-lav skal have en størrelse på minimum 700 m².

For delområde 2 gælder

4.3.1

Grunde til tæt-lav boligbebyggelse skal have en størrelse på min 400 m².

4.3.2

Grunde til åben-lav skal have en størrelse på minimum 700 m².

Redegørelse - Udstykning

Dette er for at sikre muligheden for etablering af mindre tekniske anlæg til området, hvis dette bliver nødvendigt.

§5 - Vej og sti

5.1

Der skal etableres vejadgang til lokalplanområdet fra Ravnebjergtet efter principperne som er vist på illustrationsplanerne.

5.2

Vej og stier anlægges som private fællesveje.

5.3

Vej og stier skal tilpasses det naturlige terræn.

5.4

Det samlede udlæg til kørebane og rabat skal som minimum være 8 meter. Kørebanen skal etableres i fast belægning på minimum 5,5 meter, mens kanter og rabatter skal udføres i græs og græsarmering.

5.5

Vejene udformes som stilleveje.

5.6

Boligvejene skal afsluttes med en vendeplads jf. Vejreglerne.

5.7

Der skal anlægges 3 mindre stierforbindelser, 2 til den eksisterende sti vest for området og en til Haldrupvej. Disse stier udlægges i minimum 4 m bredde og befæstes i min 2 m bredde efter principperne på illustrationsplanerne.

5.8

Der skal etableres en øst-vestgående trampesti gennem området (mellem Ravnebjergtet og den eksisterende sti vest for området), som offentligheden har adgang til efter principperne på illustrationsplanerne.

5.9

Belysning på veje og de 3 befæstede stier skal udføres som parkbelysning rettet mod terræn. Den øst-vestgående trampesti skal ikke belyses.

5.10

Der må kun etableres én overkørsel til hver parcel. Der må ikke være direkte vejadgang fra de tilgrænsende grunde/parceller til Ravnebjergtet.

5.11

Opkørsler til den enkelte parcel skal, hvis dagrenovationen ønskes afhentet på ejendommen, udformes så den overholder de stillede krav jf. kommunens regulativ for husholdningsaffald.

Redegørelse - Vej og sti

Områdets interne veje og stier skal fremstå som stilleveje (max 15 km/h), med mulighed for leg og ophold efter vejloven regler. Dette kan være med til at skabe større fællesskab og sammenhæng internt i boligområdet. Se desuden afsnittet Lokalplanens Indhold. Kørsel i området må kun ske med meget lav hastighed og der må derfor ikke ske adskillelse af gang- og kørearealer (dog gerne i belægningsskift). Parkering må ikke ske uden for særligt afmærkede pladser (excl. cykler, motorcykler, knallerter).

Kanter og rabatter udformes med i græs og græsarmering for at sikre et grønt udtryk i boligområdet.

Der skal etableres vendepladser i området, for at sikre renovationsbiler og lignende kan vende ubesværet i området jf. Vejreglerne.

Det er samtidig vigtigt, at der etableres en god offentlig stierforbindelse mellem den eksisterende nord-sydgående sti i lokalplanområdet vestlige kant og Ravnebjergtet.

Belysningen skal udføres som parkbelysning, for at sikre karakteren af at veje og stier er en del af opholdsarealerne i området.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav boligbebyggelse.

6.2

Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav, og derudover skal der etableres ½ parkeringsplads pr. bolig som gæsteparkering indenfor det tæt-lave boligområde.

Gæstepladserne i et tæt-lav område kan indgå i fællesvejene (opholds- og legeområderne), hvis de markeres med opstriking, belægningsskift, markeringssøm el.lign.

Redegørelse - Parkeringsforhold

Det er vigtigt, at lokalplanen sikrer, at der er tilstrækkeligt med parkeringsfaciliteter i området.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Alle forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

7.2

Opholds- og fri arealer kan belyses, men hvis de belyses skal det være med parkbelysning rettet mod terræn.

Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

Dette er for at sikre områdets samlede visuelle udtryk og karakter set i sammenhæng med de omkringliggende boligområder og landskab.

Belysningen på opholds- og friarealer bør kun rettes mod terræn, for at sikre trafikkanter og naboer mod at blive blændet.

§8 - Bebyggelsens placering og udformning

8.1

Området eksisterende beboelses- og driftsbygninger må gerne fjernes.

8.2

Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end to etager.

8.3

Ny bebyggelse skal tilpasses det naturlige terræn.

8.4

Terrænregulering må ikke overstige +/- 0,5 meter.

8.5

Der må ikke terrænreguleres med støttemure mod boligveje, hvis støttemuren måler mere end 0,5 meter i højden.

8.6

Den nye bebyggelses samlede højde må ikke overstige 8,5 meter og facadehøjden må ikke overstige 7,5 meter.

8.7

Der må ikke etableres nogen former for bebyggelse indenfor de naturbeskyttede arealer i området.

Redegørelse - Bebyggelsens placering og udformning

Der må ikke bygges i mere end to etager og 8,5 meter, fordi boligområdet skal passe ind i den eksisterende skala i byen men også fordi området ligger indenfor kystnærhedszonen og den sydlige del af lokalplanområdet ligger indenfor kirkebyggelinjen for Søvind Kirke.

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

9.1

Beboelsesbygningens facader skal udføres i ensartede materialer i farver dannet af sort, hvid og jordfarver.

9.2

Sekundære bygninger som garage/carport, skure og lignende kan udføres i andre materialer end beboelsesbygninger.

9.3

Facader kan begrønnes med beplantning.

9.4

Taghældningen på bygninger i 1 etage skal være mellem 0° og 45°. Bygninger i to etager skal have en taghældning mellem 0° og 15°.

9.5

Facader og tagflade skal etableres med ikke reflekterende/blændende overflader. Vinduer er undtaget fra bestemmelsen.

9.6

Der må etableres solvarme- og solcelleanlæg, hvis disse udføres med antirefleksbehandlet overflade og hvis de orienteres således at de ikke blænder naboer i området.

9.7

Skiltning og reklamer, udover almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted. Der kan dog tillades et enkelt mindre skilt, hvis der i boligen drives en lovlig virksomhed efter § 3.3.

9.8

Der må ikke opsættes radio- eller tv-antenner udendørs.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Bebyggelsens ensartethed og farve er afgørende for områdets samlede udtryk, hvorimod der godt kan etableres bygninger i forskelligeartede materialer, når blot den enkelte bygning fremstår ensartet, det vil sige at facade ikke består af mere end to typer materialer udover vinduer og døre.

Taghældningen bør ikke overstige 45° for en etages byggeri, da dette vil opleves fremmed i forhold til områdets nabobebyggelse. To etagers byggeri må ikke have en større hældning end 15° for at undgå udnyttelsen af loftsrummet på en toetagersbygning. Dette er blandt andet for at sikre naboer mod indbliksgéner, men også for at sikre karakteren af området, som et område til énfamilieboliger.

Et mindre skilt, er et skilt der ikke overstiger en størrelse på 0,6 x 0,3 meter.

Radio- og tv-antenner skæmmer områdets visuelle karakter, hvorfor disse ikke må opsættes indenfor området.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Der skal etableres en støjmur eller et støjhegn i naboskel mod syd mod mejeriet. Støjturen/hegnet kan begrønnes.

10.2

Arealet mod sydvest der beskyttet af naturbestyttelseslovens §3 skal bevares og friholdes for alle former for bebyggelse, belysning veje og stier og lignende.

10.3

Der skal indenfor området sikres beplantning med enkeltstående træer og grupper af træer på de fælles opholds- og friarealer.

10.4

Der kan etableres et regnvandsbassin indenfor lokalplanområdet i delområde 3, som en del af et fælles grønt friareal.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Støjturen/hegnet skal etableres, for at sikre, at boligerne indenfor lokalplan området ikke påvirkes væsentligt af støj fra mejeriet. En begrønning af muren vil styrke den visuelle sammenhæng med lokalplanens fremtidige boligområde.

Beplantningen er en vigtig del af den samlede oplevelse, som man får af boligområdet både som beboer og besøgende. Beplantningen hjælper samtidig med at skabe rum på områdets ophold- og friarealer.

Etableringen af et regnvandsbassin i delområde 2 er nødvendig for at håndtere områdets regnvand, men samtidig vil det kunne indgå som et rekreativt element på områdets fællesarealer.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Før ny bebyggelse tages i brug skal veje og stier i §5 og parkering i § 6 være etableret.

11.2

Før bebyggelse i området kan tages i brug, skal den separatkloakeres og tilsluttes den kollektive spildevandsforsyning.

11.3

Før ny bebyggelse tages i brug skal regnvandsbassinet i §10 være etableret.

11.4

Før ny bebyggelse tages i brug skal der sikres varmforsyning af boligerne.

11.5

Før ny bebyggelse tages i brug skal den forsynes med vand fra Søvind Vandværk.

11.6

Før ny bebyggelsen kan tages i brug, skal det dokumenteres at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser er overholdt. Der skal etableres en støjskærm i skel mod syd.

11.7

Før ny bebyggelse tages i brug skal beplantning og belysning i overensstemmelse med §5, §7 og §10 være etableret.

Redegørelse - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Bestemmelser om tilslutning til forsyningsfaciliteterne er altafgørende for om boligen er beboelig, derfor skal disse sikres inden bebyggelsen tages i brug.

Den individuelle varmforsyning skal ske ved hjælp af fossilfri varmekilde som f.eks. varmepumper eller solenergi for at sikre, at Horsens Kommune på længere sigt opnår en fossilfri varmforsyning.

Der skal støjafskærmes mod Søvind mejeri, der ligger lige syd for lokalplanområdet, for at boligerne ikke støjpåvirkes ud over det som Miljøstyrelsens vejledning foreskriver.

Belysning og beplantning skal være etableret for at beboerne får en sikkerhed for at disse elementer etableres i området.

§12 - Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes én grundejerforening, med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Hver bolig har én stemme på grundejerforeningens generalforsamling uanset om det er en åben-lav eller en tæt-lav bolig.

12.2

Grundejerforeningen skal desuden stå for driften af de grønne områder indenfor lokalplanområdet.

12.3

Grundejerforeningen skal oprettes, senest når 2/3 af grundene er bebygget eller når Horsens Kommune kræver det.

12.4

Grundejerforeningen skal, efter krav fra Horsens Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

12.5

Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på fællesarealer, veje og stier, når disse er anlagt.

12.6

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Horsens Kommune.

12.7

Grundejerforeningens vedtægter skal indeholde en økonomisk fordelingsnøgle til vedligeholdelsesudgifterne til fællesanlæg blandt alle foreningens medlemmer.

Redegørelse - Grundejerforening

Der skal etableres grundejerforening indenfor området blandt andet for at sikre en organisation, der kan varetage driften af området fællesarealer, grønne områder osv.

§13 - Servitutter

13.1

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

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1

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

15.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

15.3

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Horsens Kommune skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20). Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved vedtagelse af en ny lokalplan.

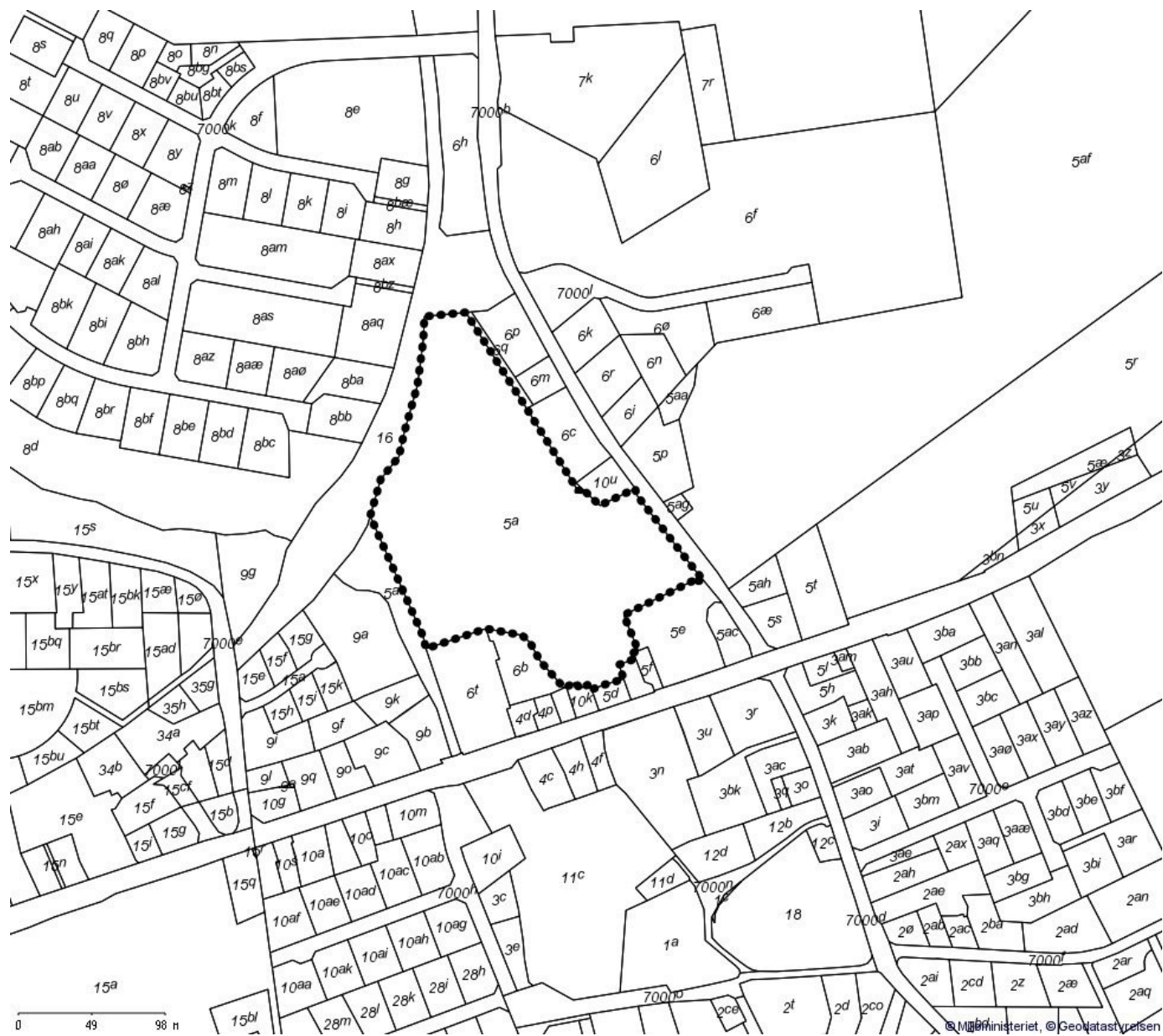
15.4

Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2015-5---boliger-ravnebjergget-soevind/2015-5---boliger-ravnebjergget-soevind.htm>

Lokalplanafgrænsning

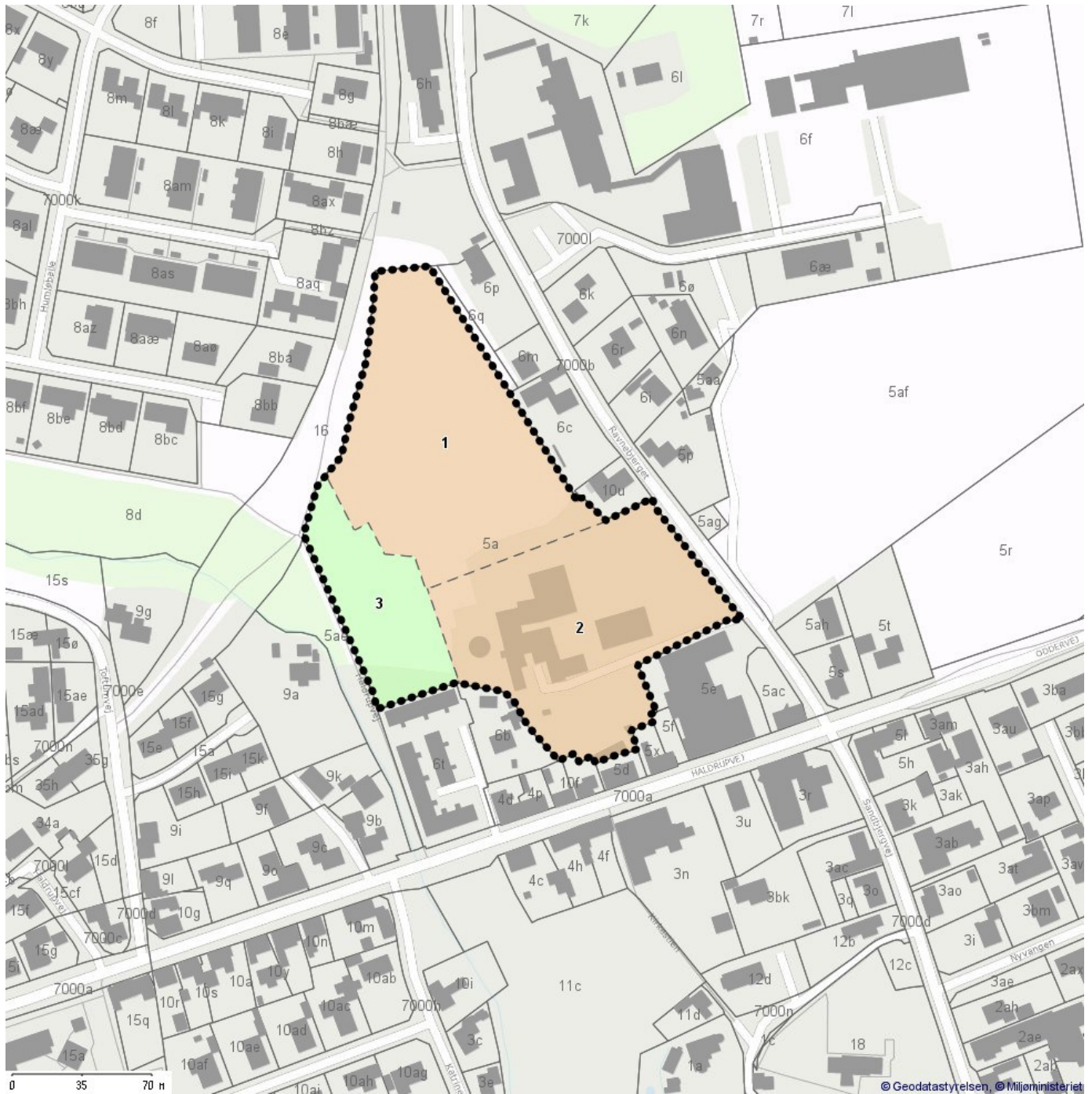
KORTBILAG 1



Ejertav: Søvind By, Søvind

Lokalplandelområder

KORTBILAG 2



Illustrationsplan



Herover er hele lokalplanområdet udnyttet til åben lav boliger.



Herover er delområde 2 udnyttet til tæt lav boligbebyggelse.

Kommuneplantillæg

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 7 til Kommuneplan 2013. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2013 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget [her](#).

Klagevejledning

Offentliggørelse af planforslag

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål 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 omfattet af Planlovens § 59.

Desuden kan kommunalbestyrelsens afgørelse efter lov om miljøvurdering af planer og programmer - om at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering af planforslaget - påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, jf. miljøvurderingslovens § 16.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Horsens Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune.

Horsens Kommune videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planforslagets lovlighed samt afgørelse vedr. miljøvurdering for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for planforslagets offentliggørelse.

Vedtagelse

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 27. januar 2015.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 17. februar 2015.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 25. august 2015.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 1. september 2015.

Print

Download en pdf af planforslaget [her](#).

