

LOKALPLAN 2014 - 7

Boliger, Anne Cathrines Have og Flensborgs Have, 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 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.

Baggrund for lokalplan 2014 - 7

Horsens Kommune overtog pr. 1. januar 2006 det tidligere kolonihaveområde øst for Overgade. Kommunen udarbejdede herefter lokalplan 2 - 2008, Andreas Flensborgs Minde for en åben - lav boligbebyggelse med mulighed for stor bygningsmæssig variation inden for rammerne af en bebyggelsesstruktur med 25 relativt små byggefelt og krav om byggeri i en højde på 9 meter. Bebyggelsen ville få en karakter, der ville være unik i Horsens, men det har ikke været muligt at få gang i salget af grunde. Det er derfor besluttet at udarbejde en ny lokalplan, der giver mulighed for større grunde og færre begrænsninger i bebyggelsens placering og udseende. Lokalplanen åbner desuden for at den nordlige halvdel anvendes til tæt - lav boligbebyggelse, idet der skønnes at være et behov for tæt - lave boliger i bydelen. Øvrige bestemmelser i lokalplanen er i det væsentlige i overensstemmelse med den eksisterende lokalplan.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at skabe rammer for et nyt, attraktivt boligområde med muligheder for åben - lavt og tæt - lavt byggeri, at fastlægge placering af veje og stier og at sikre eksisterende og fremtidig bevoksning.



Beliggenhed & eksisterende forhold

Området er beliggende i ca 1 km nordøst for Horsens midtby på højdedraget mellem Horsens Fjord og Nørrestrand. Set fra terræn er der stedvis fjordkig, og set fra de fremtidige boligers etager og tagterrasser vil der være mulighed for smuk udsigt over østbyen, Stensballe Bjerge og fjorden mod øst og sydøst. Terrænet inden for lokalplanområdet falder mellem 4 og 5 meter fra vest mod øst.

Den centrale del af området med kolonihaver og kolonihavehuse samt beplantning, blev ryddet i 2007. Af bevaringsværdi var der kun en del af den høje og markante beplantning mod primært Overgade og stedvist mod Langmarksvej. Nogle af de eksisterende træer mistrives.

I den sydlige halvdel af området er der udført byggemodning i form af asfaltbærelag for boligvejen Anne Cathrines Have, grusstier, spildevandsledninger, regnvandsledninger og underjordisk forsinkelsesbassin mv. Mod Langmarksvej er der anlagt en beplantet støvjold.



Lokalplanområdet set mod nord. I forgrunden Anne Cathrines Have, i højre side ses grusstien der udmunder i Langmarksvej.



Lokalplanområdets beliggenhed i Horsens

Lokalplanens indhold

Vej og sti

Adgang til området med køretøj sker fra Overgade via to overkørsler til boligvejene Anne Cathrines Have og Flensborgs Have. Anne Cathrines Have er udført, ekskl. kantbegrænsninger, asfalthidlag mv. Stiforbindelse gennem området fra Godthåbsvej via sti og boligveje til Overgade og Langmarksvej færdiggøres i overensstemmelse Kortbilag 2, Fremtidige forhold. De to interne boligveje anlægges med en begrænset bredde, men som sammenhængende vejforløb, hvorved vendepladser undgås.

Området ved Godthåbsvej var tidligere forbundet med såvel Overgade som Langmarksvej ved stierne gennem kolonihaveområdet. Lokalplanen lægger op til, at det fortsat skal være muligt at færdes gennem området for offentligheden via stier og områdets boligveje.

Parkeringsforhold

Der vil anlagt parkeringspladser i overensstemmelse med kommunens vejledende parkeringsnormer for åben - lav boligbebyggelse og evt. for tæt - lav boligbebyggelse.

Ledningsanlæg og belysning

Der er etableret vejbelysning langs Anne Cathrines Have. Tilsvarende vejbelysning skal anvendes i det resterende område for at sikre et fælles præg.



Eksempler på åben - lav boliger

Bebyggelsens placering og udformning

Lokalplanen indeholder ikke byggefelter, og bebyggelsens placering på grunden reguleres således af byggeloven. Bebyggelsernes materialevalg er frit, men bebyggelse skal være i kubiske former med flade eller svagt hældende tage, som ikke unødigt begrænser naboers udsigt. Området vil få en særlig karakter og nutidig stemning, samtidig med at der sikres næsten ubegrænsede muligheder for valg af materialer. Hvis der etableres tæt - lav bebyggelse ved Andreas Flensborgs Have skal den have kubiske former der harmonerer med de åben - lave bebyggelser ved Anne Cathrines Have.

Den enkelte bolig skal tilpasses det eksisterende terræn, således at man undgår urimeligt høje sokler og terrænreguleringer. I forbindelse med byggesagsansøgning skal der søges om tilladelse til terrænreguleringer større end +/- 50 cm. Terrænreguleringer tæt ved skel må kun ske hvis naboerne er enige.

Ubebyggede arealer

Bestemmelserne om udtynding af krat og bevaring og/eller genplantning af den karakterfulde beplantning i grundens vest - og nordside i lokalplan 2 - 2008 videreføres i nærværende lokalplan. Hensigten er at bevare en markant bevoksning, men at give mulighed for udtynding, så området åbnes mod Overgade. Der er krav om etablering og pleje af grønne fællesarealer ved eventuel tæt - lav boligbebyggelse. Ved åben - lav boligbebyggelse er der bestemmelse om pleje af mindre fællesarealer i tilknytning til stier og randbeplantning.



Lokalplanområdet set mod nord mod Langmarksvej. Arealet hælder mod øst og er omgivet af bevoksning, der skal bevares og fornyes.

Forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplaner

Lokalplan 2 - 2008, Andreas Flensborgs Minde, ophæves ved nærværende lokalplans ikrafttræden.

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.

Lokalplanområdet er omfattet af
Kommuneplanens rammeområde 04.B.34 som udlægges til:
Boligformål
Offentlige formål
Nærmere angivne erhvervstyper, herunder visse
former for liberale erhverv.
Maks. bebyggelses- % 25 for området.
Maks. etageantal 2 + tagterrasse
Maks. Bygningshøjde 9 m

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanen.

Øvrig planlægning

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet kloakeres i henhold til gældende spildevandsplan og tilsluttes Horsens Vand A/S spildevandssystem. Området separatkloakeres. Spildevand ledes til Horsens Centralrenseanlæg renseanlæg. Regnvand ledes til Horsens Fjord. Afledningen af regnvand må ikke overstige den tilladte afløbskoefficient angivet i spildevandsplanen.
Hvis afledningen af regnvand overstiger afløbskoefficienten skal overfladevandet håndteres på egen grund eller forsinkes og neddrøssles til den tilladte afløbskoefficient.

I den østlige side af udstykningen er der i sti anlægget udover en spildevandsledning også en regnvandsledning i dimensionen Ø2200. Ledningen tjener også som rørbassin, idet der ikke var mulighed for etablering af et jordbassin. Rørbassinet når næsten ud til Langmarksvej. For enden af rørbassinet i det sydøstlige hjørne af udstykningen er der et bygværk med en vandbremse. Der skal være adgang til dette bygværk for både at kunne udføre tilsyn og oprensning af rørbassinet og vandbremsen. Adgangen skal bestå af en 3 meter bred grus-armeret sti, som allerede er etableret.

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.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes af Horsens Vand A/S.

Jordforurening

Lokalplanområdet er beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenet. Baggrunden for klassificeringen er kommunens eksisterende kendskab til de enkelte byzoneområders bebyggelsestidspunkt, intensitet af arealanvendelse, trafikbelastning, industriel belastning, opvarmningsformer, bebyggelsestæthed, historik om byudvikling, kendskab til områder med fyldjord samt kendte forureningsdata. Aktiviteter i forbindelse med ovennævnte har med stor sandsynlighed givet anledning til diffus forurening i området eller der er tidligere påvist let forurenet jord inden for området. De stoffer og koncentrationsniveauer, som kendetegner lettere forurenet jord, er typisk et resultat af såkaldt diffus forurening. Den diffuse jordforurening er opstået gennem længere tids spredning, opblanding eller fortynding af forureningsbidrag, som typisk stammer fra flere forureningskilder. Lettere forurening kan også være et resultat af forurening fra punktkilder, hvor spild eller lækage har ført til forurening i lave koncentrationer. Endelig ses lettere forurenet jord i fyldjord, som er samlet fra forskellige områder, hvor der har været mindre forurenende aktiviteter. 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 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.

Tilladelser fra andre myndigheder

Museumsloven

Horsens Museum foretaget arkæologiske forundersøgelser i 2009 og efterfølgende frigivet arealet. 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.

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.

Horsens Vand A/S tinglyser en servitut om regn- og spildevandsledninger, herunder adgangsforhold.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger inden for de kystnære dele af byzonen. Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri eller anlæg, der ændrer påvirkningen af kystlandskabet.

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

Som hovedhensyn for afgørelsen har Teknik og Miljø vurderet planens påvirkning af miljøet i forhold til den eksisterende lokalplans miljøpåvirkning. Nærværende lokalplan er en mindre væsentlig ændring af den eksisterende plan og vil ikke medføre væsentlig ændret indvirkning på miljøet.

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.



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

- fastlægge rammerne for anvendelse af området til åben - lav boligbebyggelse, med mulighed for anvendelse til tæt - lav boligbebyggelse i et delområde

- fastlægge den trafikale adgang til området
- fastlægge udformning af støjskærm eller støjvold mod Langmarksvej
- fastlægge retningslinjer for beplantning af ubebyggede arealer
- sikre karakterfuld bevoksning mod Overgade

§2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 19a, 19b, 19c, 19d, 19e, 19f, 19g, 19h, 19i, 19k, 19l, 19m og 19n, Horsens Markjorder. Lokalplanafgrænsningen fremgår af kortbilag 1.

2.2 Området er beliggende i byzone.

2.3 Området opdeles i delområderne 1 og 2, jfr. kortbilag 2, Fremtidige forhold.

§3 - Anvendelse

3.1 Delområde 1 må anvendes til åben - lav boligbebyggelse.

3.2 Delområde 2 må anvendes til åben - lav boligbebyggelse eller tæt - lav boligbebyggelse med tilhørende fællesarealer.

3.3 Der er offentlig adgang til områdets boligveje og stier som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Redegørelse - Anvendelse

Anvendelsesbestemmelserne er i overensstemmelse med den hidtil gældende lokalplan 2 - 2008, men suppleret med muligheden for at etablere tæt - lav boligbebyggelse på den nordlige del af lokalplanområdet som alternativ til åben - lav boligbebyggelse.

§4 - Udstykning

4.1 Der må kun udstykkes i princippet som vist på kortbilag 2 - Fremtidige forhold. Delområde 2 må alternativt udstykkes til tæt - lav bebyggelse.

4.2 For tæt - lav bebyggelse er mindste grundstørrelse excl. andel af fællesareal 400 m² for et etages huse og 300 m² for to etagers huse.

4.3 Den resterende del af området, der ikke udstykkes til parceller som beskrevet i § 4 og vist på kortbilag 2 - Fremtidige forhold, overgår til grundejerforeningen/grundejerne som privat fællesareal og må ikke siden udstykkes eller bebygges, jf. dog § 8.

Redegørelse - Udstykning

Til åben - lavt byggeri etableres grunde på ca 900 m2, som vurderes at være store nok til at være attraktive, uden at der anvendes unødige arealressurcer. Der angives minimumsstørrelser på tæt - lave grunde for at undgå meget tæt byggeri, som ikke giver plads for tilstrækkelige udearealer og frirum.

§5 - Vej og sti

5.1 Området trafikbetjenes fra Overgade med to overkørsler med en beliggenhed som vist på kortbilag 2 - Fremtidige forhold.

5.2 Lokale sekundære veje (boligveje) anlægges med udlæg på 9 m. Boligveje anlægges i 5 m bredde med asfalt og brosten på kant og i princippet forløbende som vist på kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

5.3 Lokale sekundære veje (boligveje) anlægges som stilleveje, 30 km/t.

5.4 Stier anlægges med udlæg på 5 m. Stier anlægges i 2 m bredde i som vist på kortbilag 2 - Fremtidige forhold. Stier skal forbinde Godthåbsvej med den sydlige boligvej og dermed Overgade samt Godthåbsvej med Langmarksvej. Stier anlægges med grus eller stenmel.

5.5 Områdets veje og stier skal overtages af områdets Grundejerforeninger som "private fællesveje".

Redegørelse - Vej og sti

Princippet for vejenes forløb er, at der ikke er blinde ender, men cirkulation, således at vendepladser undgås. Den sydlige boligvej Anne Cathrines Have er udført, excl. færdiggørelse med kantsten og asfaltslidlag.

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Ved åben - lavt byggeri anlægges 2 p-pladser på hver ejendom. I områder med tæt - lav bebyggelse skal der etableres 1 p-plads pr bolig og yderligere 0,5 p -plads pr. bolig som fællesparkering.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1 Området skal forsynes kollektivt med fjernvarme.

7.2 Vandforsyning skal ske fra Horsens Vand A/S.

7.3 Området skal kloakeres efter anvisning fra Teknik og Miljø og Horsens Vand A/S.

7.4 Til vej- og stibelysning anvendes armaturer som Terminal, Louis Poulsen. Belysning etableres som en del af byggemodningen.

7.5 Stien mellem Godthåbsvej og den sydlige boligvej skal være belyst.

§8 - Bebyggelsens placering og udformning

8.1 Boligerne må maksimalt have en højde på 8,5 m, regnet fra naturligt terræn. På grunde med skrånende terræn skal der i forbindelse med byggesagsbehandlingen fastlægges et eller flere niveauplaner, bl.a. med henblik på at bebyggelsen tilpasses terrænet. På grunde med hældende terræn kan etableres forskudte niveauer. Der henvises til Horsens Kommunes vejledning "Terrænregulering og jordhåndtering i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde".

8.2 Bebyggelse skal opføres i maksimalt 2 etager.

8.3 Boliger, garager og carporte skal opføres med kubiske former.

8.4 Tage skal være flade og der kan etableres tagterrasser. Tage kan endvidere have ensidigt fald med en maksimal hældning på 15 grader.

8.5 Vinduer skal være uden sprosser. 8.6 Solvarme- eller solcelleanlæg skal udføres med antirefleksbehandlet overflade og være parallelle med tagflader og/eller facader. 8.7 Der må ikke opføres bygninger uden for parcellerne. Hver grundejerforening må dog opføre 1 mindre bygning i 1 etage på op til 25 m² til redskaber til vedligehold af områdets fælles grønne arealer.
Redegørelse - Bebyggelsens placering og udformning Det er hensigten at give området en særlig karakter med bygninger i modernistisk inspireret stil med kubiske former og tage med begrænset hældning, som ikke unødigt begrænser naboers udsigt. Flade tage må have en minimal hældning, som er konstruktivt begrundet.
§9 - Bebyggelsens udseende 9.1 Udvendige bygningssider må ikke være reflekterende. Signalfarver må ikke anvendes.
Redegørelse - Bebyggelsens udseende Bebyggelsen har ikke en visuelt følsom placering i forhold til landskabet eller byen, og der er derfor meget få restriktioner vedr. materialevalg.
§10 - Ubebyggede arealer 10.1 Grønne fællesarealer samt andre ubefæstede dele udenfor de private matrikler må, udover den omtalte beplantning mod Overgade og Langmarksvej, samt naboskel, kun udlægges med græs. Hvis der etableres tæt - lav boligbebyggelse (Delområde B) skal der indrettes opholds - og legeområder i de grønne fællesarealer. 10.2 Efter salg af storparcel eller overdragelse af de grønne private fællesarealer til grundejerforeningen, må den beplantning af løvtræer mod Overgade, samt løvtræer, buske mm. mod Langmarksvej, der er bevaret eller nyplantet af Horsens Kommune, ikke fældes. 10.3 Udgåede løvtræer mod Overgade erstattes med lignende sort i min. str. 20 - 25 (stammediameter i mm målt 1 m over terræn). Disse nye træer må ikke hindres i at nå deres fulde naturlige højde. Andre udgåede træer og buske på fællesarealer indenfor lokalplanområdet erstattes ved genplantning. 10.4 Mod naboskel mod syd og øst etablerer udstykker en ca. 1 - 1,5 m bred, tæt buskbeplantning, af sorter der når en maksimal højde på ca. 2 m. Alternativt kan etableres en dobbeltradet bøgehæk, der skal nå en højde på min. 1,80 m og maks. 2,20 m. Beplantningen må ikke ved beskæring eller lignende hindres i at nå sin fulde/bestemte højde. Udstykkeren forestår pleje af beplantning de første 5 år efter etablering, hvorefter forpligtigelsen overgår til grundejerforeningerne. 10.5 Mod Langmarksvej er anlagt en støjfaskærmning i form af en jordvold (herefter støjvold), der kan medvirke til at sikre et acceptabelt støjniveau på primære udendørs opholdsarealer på terræn. Efter etablering er denne støjvold begrønnet med en beplantning af løvfældende buske og træer, så den vil fremstå som et tæt, levende hegn med en udvokset højde på ikke under 5 m regnet fra terræn. Denne beplantning må ikke siden fældes. Beplantningen renholdes af udstykker for ukrudt i etableringsfasen (minimum 3 år), indtil konkurrerende ukrudt ikke væsentligt begrænser plantebælternes tilvækst. Pleje af støjvoldsbeplantningen efter 5 år i form af udynding, fældning, genplantning i huller m.v. skal udføres af grundejerne. 10.6 Affaldsbeholdere skal placeres i henhold til Regulativ for Husholdningsaffald og være afskærmet, set fra vejen. Afskærmningen skal bestå af beplantning eller et fast hegn/mur, der harmonerer med byggeriets arkitektur og materialeholdning.
Redegørelse - Ubebyggede arealer Lokalplanområdet grænser mod nord op til Langmarksvej. Det skal sikres, at der, hvis nødvendigt, udføres tiltag, der kan sikre et vejstøjniveau på primære udendørs opholdsarealer, der ikke overstiger L_{den} 58 dB. Mod Langmarksvej er derfor, indenfor lokalplanområdet, anlagt en jordvold. Volden er begrønnet med træer og buske, således at anlægget på sigt vil fremstå som et levende hegn.
§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug 11.1 Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til den kollektive varmekforsyning samt til offentlig kloak og renseanlæg. 11.2 Tæt - lav bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret fælles opholds - og legeområder.
§12 - Grundejerforening 12.1 Der skal stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme i lokalplanområdet. Alternativt kan stiftes en grundejerforening for delområde A og en grundejerforening eller tilsvarende for delområde B. 12.2 Hver grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af de i lokalplanområdet udlagte private fællesveje og stier samt fællesarealer og beplantning. 12.3 Hver grundejerforenings vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Horsens Kommune. 12.4 Kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeninger oprettet.
Redegørelse - Grundejerforening Det kan være mest hensigtsmæssigt at oprette en separat grundejerforening eller tilsvarende for delområde B, som kan anvendes til tæt - lav boligbebyggelse. Organisationsformen afhænger af om der er tale om andelsboliger, ejerboliger eller andet. I salgsvilkårene vil Horsens Kommune kræve, at grundejerforeningen vederlagsfrit tager skøde på områdets veje, stier, fællesarealer og andre fællesanlæg. Grundejerforeningen overtager arealerne, når området efter Horsens Kommunes vurdering er tilstrækkeligt udbygget, dog senest når halvdelen af grundene er bebygget.
§13 - Servitutter Ingen bestemmelser.
§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan 14.1

Lokalplan 2 - 2008, Andreas Flensborgs Minde ophæves med vedtagelse af nærværende lokalplan.

§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.

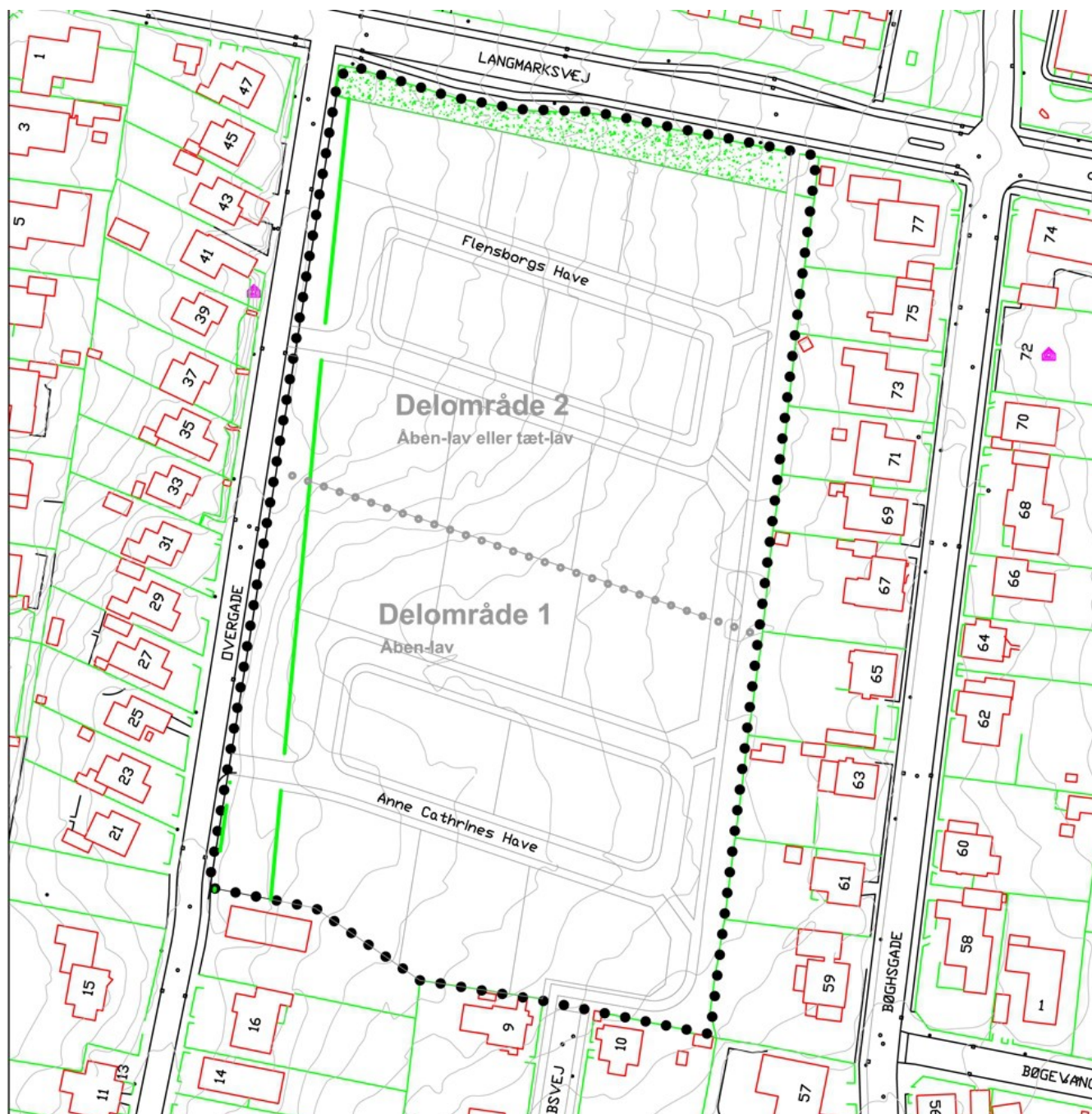
<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2014-7---boliger-anne-cathrines-have-og-flensborgs-have-horsens/2014-7---boliger-anne-cathrines-have-og-flensborgs-have-horsens.htm>

Lokalplanafgrænsning

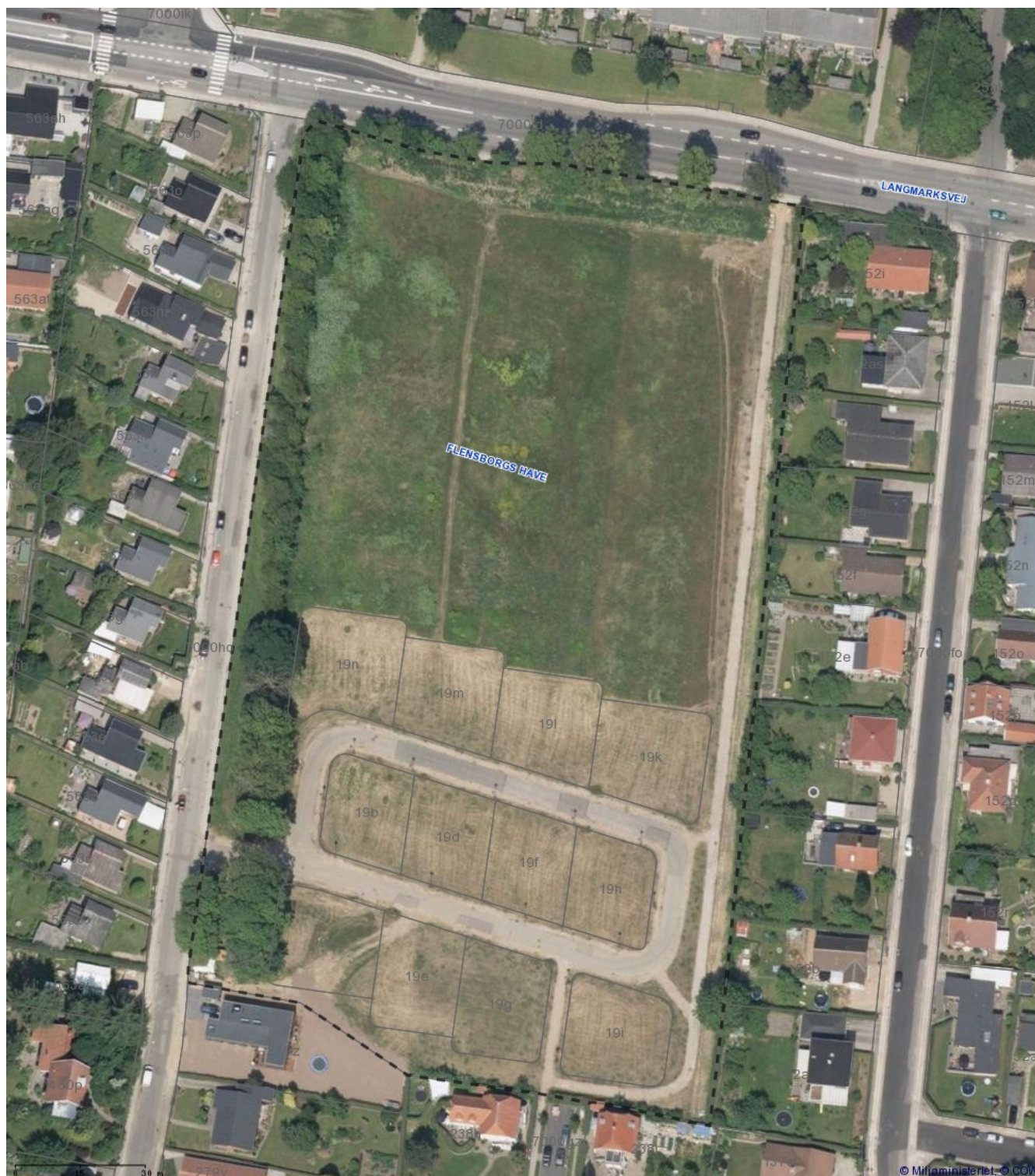
KORTBILAG 1

Fremtidige forhold

KORTBILAG 2



Området i dag



Klagevejledning

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.

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 planens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for planforslagets offentliggørelse.

Vedtagelse

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 23. september 2014.

Forslaget er offentlig bekendtgjort den 8. oktober 2014.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 27. januar 2015.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 4. februar 2015.

Print

Link til [pdf](#) af planen.