

LOKALPLAN 2015-13

Boliger, Værevej, Stensballe



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 borgere 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.



Eksisterende bebyggelse tilpasset områdets terræn og placering nær Nørrestrand- Sundgårdsvej.



Udsigt fra lokalplanområdet mod nordvest.

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske fra en lodsejer i området om at give mulighed for etablering af et nyt boligområde ved Værvej i Stensballe.

Størstedelen af området er optaget i kommuneplanen fordi der forventes at opstå mangel på bosætningsmuligheder i Horsens. 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 og fra den nordøstlige del af Horsens midtby. Lokalplanområdet udvider den eksisterende afgrænsning mellem by og land med ny boligbebyggelse. Udstykningen tilpasses landskabet med en lav bebyggelse som omkranses af grønne arealer, samt grønne kiler centralt og mod syd i udstykningen, der sikrer kig til Nørrestrand.

Bebyggelsen vil blive åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Boligerne vil blive opført i max. 7 meters højde og ligger på et skrånende flade i forhold til eksisterende bebyggelsen. Lokalplanen vil således tage højde for en graduering af bebygget og ikke bebygget areal i overgangen mellem land og by.

Lokalplanen vil sikre stiforbindelser fra området til Nørrestrand, Vær sø og eksisterende boligbebyggelse i nærområdet.



Udsigten over Nørrestrands vandspejl - set fra lokalplanområdet nordlige del.

Beliggenhed & eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i kanten af Stensballes nordlige del, i overgangen til Vær og Meldrup. Området grænser mod vest op til naturområdet Nørrestrand. Nørrestrands nordlige og østlige afgrænsninger er omfattet af en landskabsfredning. Terrænet falder ca. 15 m mod vest, og der er fra store dele af arealet en smuk udsigt over Nørrestrand. Mod syd og øst ligger det eksisterende boligområde Griffenfeldtsparken med åben-lav boligbebyggelser opført i 1960'erne, samt en nyere udstykning Galgehøj mod øst. Området grænser op til Værvej. Lokalplanområdet anvendes i dag primært til landbrugsdrift. Området indeholder derudover 2-3 beboelsesejendomme. Der er bevoksning omkring de eksisterende ejendomme.

Området er ca. 8,5 ha og ligger i landzone. Lokalplanområdet overføres til byzone med denne lokalplan.

Lokalplanen omfatter matr.nr. 1d og 1l Vær Præstegård, Vær og matr.nr. 2a og 3b Meldrup By, Vær.



Lokalplanområdet med eksisterende bebyggelse mod syd.



Boligområdet Griffenfeldtsparken.



Ankomst til den nordlige del af lokalplanområdet fra Værevej.



Lufffoto over lokalplanområdet med Nørrestrand mod vest, Vær Kirke og Vær sø mod nord samt Stensballe mod syd og øst.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen vil give mulighed for at etablere 40-60 åben-lav og tæt-lav boliger.

Bebyggelsen

Lokalplanområdet ligger synligt i landskabet set både fra Vær/ Meldrup og fra området nord for Nørrestrand. Derfor er der lagt vægt på at den fremtidige bebyggelse skal opføres i maksimum 7 meters højde og med bestemmelser om bebyggelsens omfang og materialevalg.

Eksisterende bebyggelse

På matr.nr. 2a og 3b Meldrup By, Vær findes 2 beboelsesejendomme. Lokalplanen giver mulighed for, at disse kan bevares samt at der kan etableres en ny bebyggelse her, hvis der på sigt bliver et ønske herom.

Vej, sti og parkering

Lokalplanområdet skal henholdsvis vejbetjenes fra Gyldenløvesvej og fra Værvej. Fra Gyldenløvesvej er der allerede er forberedt vejtilslutning til matr. nr. 2a Meldrup By, Vær.

Der etableres stier indenfor lokalplanområdet som vist på kortbilag 3 og 4. Stierne sikrer adgang for offentligheden til fods og på cykel til og fra

Nørrestrand.

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

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 etableres adgang til stiforbindelse til de tilgrænsende boligområder, samt til Vær sø og kirke.

Ubebyggede arealer

Centralt og mod syd i udstykningen friholdes kiler for byggeri. Kilerne vil sikre sig gennem udstykningen og give mulighed for en rekreativ forbindelse til Nørrestrand, både for dem, der bor der, men også for offentligheden.

Områdets vestlige del, som grænser op mod landskabsfredningen, udlægges til grønt friareal med stiforbindelser og mulighed for etablering af regnvandsbassiner til afledning 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 kortbilg 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 eller henligge i græs.

Der udlægges et grønt bælte langs Værvej som tilsås med græs og beplantes med enkeltstående træer og buske.

Der findes et eksisterende levende hegn mellem matr. nr. 3b Meldrup by, Vær og matr.nr. 2a Vær by, Vær. Det levende hegn skal bevares eller genplantes.

Lokalplanen fastlægger at de ubebyggede arealer sikres som offentligt tilgængeligt område.

Forhold til anden planlægning

Landskabsfredning ved Nørrestrand

Området omkring Nørrestrand er omfattet af en landskabsfredning.

Fredningen dækker hele Nørrestrand fra Hammerholm i vest til Griffenfeldtsparken i øst. Derudover dækker fredningen arealerne umiddelbart syd for Nordre Strandvej, samt et afgrænset areal nord for Nordre Strandvej.

Fredningens formål er primært at bevare arealernes landskabelige kvaliteter og udvide offentlighedens adgang i området. Lokalplanen udlægger grønne friarealer i overgangen til landskabsfredningen, og fastlægger bestemmelser om lavt byggeri, så der tages hensyn til fredningen. Udstykningen udformes under hensyntagen til de visuelle og rekreative interesser som nærheden til Nørrestrand afføder.

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.

Hovedstruktur

Vision

Af Kommuneplan 2013 fremgår det i afsnittet naturen og natur i byerne, samt bymønster og byroller at:

Der skal i højere grad etableres natur som en integreret del af nye byområder, og der skal arbejdes for at skabe tilgængelighed fra eksisterende og fremtidige byområder til naturen. Borgernes sundhed er tæt knyttet til mulighederne for bevægelse. Blandt andet derfor er det ønsket at styrke de rekreative og fysiske udfoldelsesmuligheder i boligområderne og andre byområder.

Planlægningen sker efter de overordnede principper om at:

Landskabets naturelementer i videst mulige omfang bevares og integreres i den ønskede byudvikling på en måde, der ikke forringer den naturmæssige tilstand og/eller den visuelle oplevelse af elementet.

Udgangspunktet for Horsens Kommunes bymønster er rollefordelingen mellem byerne og den geografiske placering af byerne. Det er målet at skabe velfungerende og attraktive by- og lokalsamfund, hvor der bygges videre på eksisterende styrker og kvaliteter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens hovedstruktur, da der i lokalplanen sikres mulighed for at sikre byvæksten, ved at udlægge området til etablering af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i forlængelse af eksisterende boligbebyggelse i Stensballe. Samtidig styrkes områdets eksisterende kvaliteter gennem en sikring af et grønt gennemgående bånd med stier og afstand til beskyttet natur. Nye regnvandsbassiner der er landskabeligt bearbejdet og med permanent vandspejl vil tilføje området rekreativ værdi.

Kommuneplanens retningslinjer

Økologisk forbindelseslinje

Den yderste del af lokalplanområdet mod vest indgår i et område der er udpeget til økologisk forbindelse i kommuneplanens retningslinje.

Af retningslinjen fremgår det at udpegede områder til nye økologiske forbindelser så vidt muligt skal friholdes for byggeri, anlæg og arealanvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder og for at skabe sammenhænge mellem eksisterende naturområder. I de udpegede områder til nye økologiske forbindelser, skal der i forbindelse med byggeri og anlæg, der nødvendigvis skal placeres i områderne, stilles krav om tiltag, der sikrer hensynet til etablering af en mere sammenhængende natur.

Hvor nye anlæg, f.eks. veje, skal passere et område udpeget til ny natur eller til ny økologisk forbindelse, skal der stilles krav om etablering af faunapassager i det omfang, der vurderes at være behov for det. Dette gælder også ved ændringer/ombygning af eksisterende anlæg, der kan sidestilles med nyanlæg.

Lokalplanen fastlægger at den nye bebyggelse holder en afstand til de naturværdier der findes i forbindelse med lokalplanens vestlige afgrænsning.

Naturbeskyttelse

Den yderste del af lokalplanområdet mod vest indgår i et område der er udpeget til potentielle naturbeskyttelsesinteresser i kommuneplanens retningslinje.

Udpegede Naturområder i byudviklingsområder skal bevares og sikres mulighed for at rumme et mangfoldigt dyre- og planteliv.

Hvor byggeri sker op til udpeget naturområde, skal der etableres en frizone på mindst 25 m mellem naturområdet og den ny bebyggelse. Frizonen kan tillades anvendt til offentlige stianlæg og offentlig adgang til naturområdet i øvrigt.

Der friholdes en zone på 25 meter mellem bebyggelse og de naturværdier der findes i forbindelse med lokalplanens vestlige afgrænsning.

Kulturhistorisk bevaringsværdi

Det danske landskab er præget af menneskets virke igennem årtusinder. Overalt findes der historiske spor, der fortæller om samfundsudviklingen og vidner om menneskets påvirkning af omgivelserne. Samfundsudviklingen føjer hele tiden nye lag til kulturhistorien i landskabet, som derfor altid vil være inde i en dynamisk proces. Det betyder i mange tilfælde, at værdifulde spor udviskes eller ødelægges. I takt med ændringerne af såvel by som det åbne land er det vigtigt at være opmærksom på landskabets kulturhistoriske fortælleleværdi for at kunne beskytte kulturlandskabets mange værdier og sikre den historiske kontinuitet.

Inden for de udpegede områder skal der tages særligt hensyn til de kulturhistoriske interesser i forbindelse med byggeri, herunder ombygninger, terrænændringer, beplantning eller etablering af tekniske anlæg mv.

Der er indenfor lokalplanområdet registreret tre bygninger med medium bevaringsværdi og en med lav bevaringsværdi.

Værdifuldt kulturmiljø

En stor del af lokalplanområdet ligger indenfor kulturmiljøområdet omkring Meldrup landsby udpeget i forbindelse med Kommuneplanen. Lokalplanen sikrer at den nye bebyggelse tilpasses landskabet med en lav bebyggelse som omkranses af grønne arealer, samt en grøn kile centralt og mod syd i udstykningen, der sikrer kig til Nørrestrand. Lokalplanen vil således tage højde for en graduering af bebygget og ikke bebygget areal under hensyn til områdets kulturhistoriske værdi.

Bevaringsværdigt landskab

De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri eller anlæg tillades på grund af væsentlig samfundsmæssig betydning, fordres høj arkitektonisk kvalitet og samspil med landskabet.

Landskabskiler i og mellem byerne skal friholdes for byggeri og anlæg for at markere forskellen på by og land, byens placering i landskabet og for at skabe attraktive rammer for rekreation.

Karakteristiske og oplevelsesrige landskaber må ikke forringes af nye anlæg. Eventuelle anlæg skal tilpasses landskabet ved placering i terrænet, ved bygningshøjde, materiale og belysning for at undgå negative konsekvenser for landskabet herunder langtrækkende.

Lokalplanområdet ligger i et bevaringsværdigt landskab. Lokalplanområdet udvider den eksisterende afgrænsning mellem by og land med ny boligbebyggelse. Udstykningen tilpasses landskabet med en lav bebyggelse som omkranses af grønne arealer, samt en grøn kile centralt og mod syd i udstykningen, der sikrer kig til Nørrestrand. Lokalplanen vil således tage højde for en graduering af bebygget og ikke bebygget areal i overgangen mellem land og by.

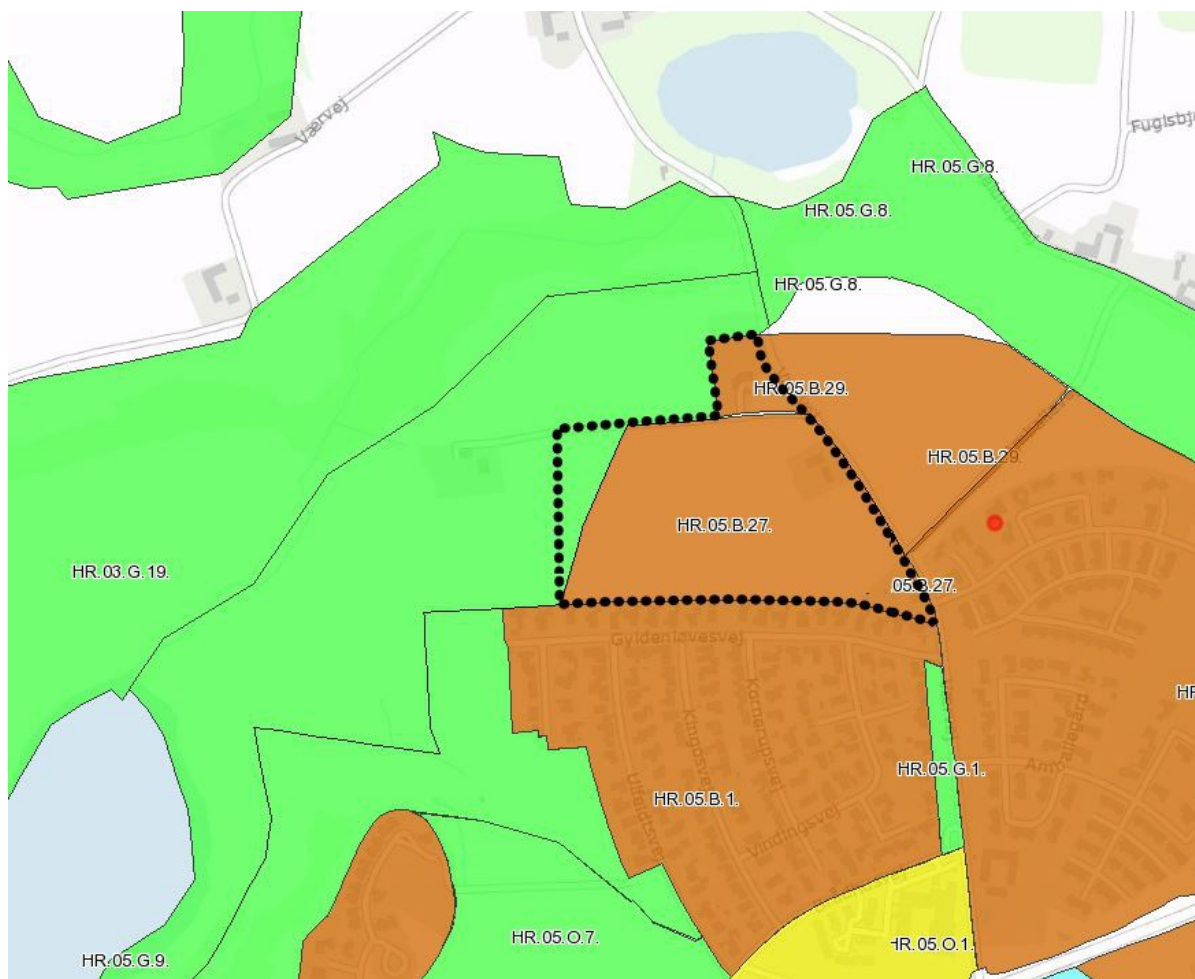
Lokalplanen vil sikre stiforbindelser fra området til Nørrestrand, Vær sø og eksisterende boligbebyggelse i nærområdet.

Værdifuldt landbrugsområde

Den vestlige del af lokalplanområdet er i dag udlagt som særligt værdifuldt landbrugsområde. De særligt værdifulde landbrugsområder skal i størst

muligt omfang friholdes for andre aktiviteter, der kan sætte begrænsninger for landbrugets udviklingsmuligheder, herunder tænkes især på udlæg til byvækst.

Der er ikke registreret erhvervsmæssigt dyrehold inden for planens område. Nærmeste større dyrehold ligger over 900 meter fra området, og det vurderes derfor at planen ikke vil pålægge begrænsninger for eksisterende husdyrbrug i området, hvorfor udpegningen af særlig værdifuldt landbrugsområde ikke er en begrænsning ved denne plan.



Eksisterende kommuneplanrammer.

Kommuneplanrammer

De gældende kommuneplanrammer inden for området er:

HR.05.B.27 (Områdets anvendelse fastlægges til boligformål; åben-lav og tæt-lav med tilhørende nærrecreative arealer, butikker og kollektive anlæg til områdets forsyning; institutioner og lignende offentlige formål) og

HR.05.B.29(Områdets anvendelse fastlægges til helårsboliger, åbenlav eller tæt-lav med tilhørende nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning, institutioner og lignende offentlige formål. Ved lokalplanlægning for området skal der i størst muligt omfang tages hensyn til udsynet til kirken, det omkringliggende landskab og kulturmiljø.) Tematillæg 7 for byvækst og fritidsformål.

En mindre del af lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanramme HR.05.G.9 som er udlagt til rekreativt grønt område. Området fastholdes som bynært naturområde, som skal friholdes for bebyggelse. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanramme HR.05.B.29 og HR.05.G.9 og derfor skal der udarbejdes et kommuneplantillæg. Kommuneplantillægget ophæver kommuneplanramme HR.05.B.29 indenfor lokalplanområdet.

[Link](#) til tillæg 23 til Kommuneplan 2013.

Øvrig planlægning

Trafikplanlægning

Lokalplanområdet skal henholdsvis vejbetjenes fra Gyldenløvesvej og fra Værvej. Fra Gyldenløvesvej er der allerede er forberedt vejtilslutning til matr. nr. 2a Vær By, Vær.

Der etableres stier indenfor lokalplanområdet som vist på kortbilag 3.

Stierne kan tilsluttes det eksisterende og fremtidige stinet på østsiden af Værvej via hævede flader.

Som vist på bilag 3 er der adgang til Værvej fra lokalplanrådets stamvej. Der vil blive anlagt stiforbindelse fra stamvejen til udmundingen af Værvej, hvorfra der etableres adgang til stiforbindelse til de tilgrænsende boligområder, samt til Vær sø og kirke.

Vandløb

Området er planlagt til separatkloakering. Regnvandet skal forsinkes inden det tilsluttes det eksisterende regnvandssystem i Gyldenløvesvej eller evt. udledes direkte til Nørrestrand, da der kan være risiko for oversvømmelse fra det eksisterende regnvandssystem i den vestlige ende af Gyldenløvesvej. Horsens Vand kan informere om hvor meget vandet skal reduceres, hvis regnvandet ledes til det eksisterende regnvandssystem. Horsens Kommune vurderer, hvor meget der må udledes ved en direkte udledning. Det er derfor vigtigt at der reserveres plads til 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.

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 beskeden 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 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 lokalområdet. Det drejer sig om arter af padde og flagermus samt markfirben og odder. Horsens Kommune har ikke konkret kendskab til forekomster af bilag IV-arter i nærområdet.

Der bygges på arealer, der har været i normal omdrift og arealerne vurderes ikke at være egnede 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, inddrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området eller medføre tilstandsændringer i § 3-beskyttede naturområder.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet kloakeres i henhold til gældende spildevandsplan og tilsluttes Horsens Vand A/S spildevandssystem.

Området er planlagt til separatkloakering. Regnvandet skal forsinkes inden det tilsluttes det eksisterende regnvandssystem i Gyldenløvesvej eller evt. udledes direkte til Nørrestrand, da der kan være risiko for oversvømmelse fra det eksisterende regnvandssystem i den vestlige ende af Gyldenløvesvej. Horsens Vand kan informere om hvor meget vandet skal reduceres, hvis regnvandet ledes til det eksisterende regnvandssystem.

Horsens Kommune vurderer, hvor meget der må udledes ved en direkte udledning. Det er derfor vigtigt at der reserveres plads til et bassin med det rette volumen til håndtering af regnvandet, uanset om det ledes direkte til recipient eller til det eksisterende regnvandssystem. I det at lokalplanen tager forbehold for at der skal etableres regnvandsbassin i området vurderes nedbør ikke at have en væsentlig miljøpåvirkning

Området er planlagt til seperatkloakering. Spildevand og regnvand ledes til Horsens Centralreanseanlæg.

Der må bortledes regnvand fra de enkelte matrikler indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,3. Overstiger befæstelsen 0,3 skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden på 0,3 overholdes.

Der skal etableres et vådt bassin forinden udløb til recipient.

Tilladelse til udledning ansøges ved Horsens Kommune, Natur og Miljø.

Jordforurening

Lokalplanområdet ikke kortlagt efter jordforureningsloven. I loven anvendes ordet "kortlægning" i betydningen "registrering."

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.

Områdeklassificering

Udtagelse fra områdeklassificering

Når et areal overgår fra landzone til byzone bliver området omfattet af områdeklassificering med mindre området udtages fra områdeklassificeringen, jf. jordforureningsloven.

Med baggrund i kommunens eksisterende kendskab til lokalplanområdet vurderes der ikke at have været aktiviteter i området, som kan have givet anledning til diffus forurening af arealet. Horsens Kommune planlægger derfor at udtaget området af områdeklassificeringen jf. jordforureningslovens § 50a.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Området skal forsynes med kollektiv varmforsyning.

Området kræver et nyt godkendt varmeprojektforslag inden byggemodningen i henhold til varmforsyningsloven.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens 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" og "regulativ for erhvervsaffald/Affaldshåndteringsplan". Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald skal ske i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Det er vigtigt, at renovationscontainere indarbejdes diskret i området.

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).

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Området ligger i dag i landzone, og den vestlige del er i dag udlagt som særligt værdifuldt landbrugsområde. De særligt værdifulde landbrugsområder skal i størst muligt omfang friholdes for andre aktiviteter, der kan sætte begrænsninger for landbrugets udviklingsmuligheder, herunder tænkes især på udlæg til byvækst. Der er ikke registreret erhvervsmæssigt dyrehold inden for planens område. Nærmeste større dyrehold ligger over 900 meter fra området, og det vurderes derfor at planen ikke vil pålægge begrænsninger for eksisterende husdyrbrug i området, hvorfor udpegningen af særlig værdifuldt landbrugsområde ikke er en begrænsning ved denne plan.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr.nr. 11 Vær Præstegård, Vær og 2a Meldrup By, Vær.

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.

Skovbyggelinje

I området nordvest, nord, nord øst og nord for lokalplanområdet er der et sammenhængende skovområde på mindst 24ha, som udløser en skovbyggelinje iht. Naturbeskyttelseslovens §17.

Realiseringen af lokalplanen kræver, at Naturstyrelsen ophæver eller reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens område. Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens landskabelige værdier. Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der forbud mod at bygge. Naturstyrelsen kan ophæve/reducere skovbyggelinjen, mens kommunen kan dispensere fra linjen.

Museumsloven

Museet har foretaget arkivalsk kontrol af planområdet. Lokalplanområdet, som dækker omkring 8,6 ha. er beliggende på den vestlige del af et højtliggende bakkeparti, som på vestsiden afgrænses af skråningerne ned mod Nørrestrand, mod nord afgrænses af Vær Sø og slugten som løber herfra og mod Nørrestrand. Mod syd og øst ligger en større let bølget flade, som i sydlig retning efterhånden falder ned mod Stensballe landsby, mod øst ses landsbyen Meldrup beliggende i et dalstrøg sydøst for Vær Sø.

Selve lokalplanområdet rummer ingen registrerede fortidsminder. Umiddelbart ved nuværende matr. 1d findes imidlertid en registrering af en jernalderbebyggelse sb. 160512-43, hvis udstrækning ikke er kendt. Det formodes, at den breder sig i sydlig, vestlig og østlig retning, idet der sker en topografisk afgrænsning i form af en ret stejl skræning mod nord. Det må betragtes som sikkert, at bopladsen dækker det meste af matr. 1d. Traditionelt dækker denne type bopladser større områder, gerne op mod en hektar, men det kan også være større. Fra dette område er der talrige fund af keramik i overfladen samt et meget sjældent fund af to hamre af jern fra tiden. Der er tale om en bebyggelse fra århundrederne omkring Kr. f. og der er tale om ophobede kulturlag, ifølge gamle oplysninger med indlejrede stenlægninger og huse, hvis nuværende bevaringsgrad er ukendt. Skråt over matr. 1d løber et lavt dige, hvis alder er ukendt, men som kendes tilbage fra original-1 kortet: der kan være tale om et gammelt skeldige, hvis alder meget vel kan gå betydeligt længere tilbage end til 1700-tallet. Vejen ned til Holmbrohus har en betragtelig alder - den kendes ligeledes fra original-1 kortet, hvor vejen førte over det sumpede område til Værholm. Diget er ikke på forhånd omfattet af en digebeskyttelse, men bør bevares om muligt.

Fra nærområdet, men øst for Vævej kendes fund af middelalder-keramik af et omfang som tyder på en egentlig bebyggelse på dette sted, sb. 65. Udgravninger i den nærliggende udstykning ved Amballevej, sb. 109 m.fl. gav fund fra mange tidsperioder - fra bondestenalder til jernalder. Disse bebyggelser er ikke afgrænsede og kan meget vel strække sig over i lokalplanområdet. Flere steder inden for lokalplanområdet tyder reliefscanninger på, at der kan befinde sig overpløjede gravhøje, hvilket terrænet er meget ideelt til, højtliggende som det er.

En samlet vurdering af området er, at der overalt er stor risiko for at støde på skjulte, væsentlige fortidsminder. Det må derfor stærkt anbefales, at der foretages arkæologiske forundersøgelser forud for alle jordarbejder i området, således at omfanget af fortidsminder kan fastslås.

Museumsloven er gældende for hele lokalplanområdet. Gøres der under jordarbejde 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.

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.

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.

Udbygningsaftaler

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget har en af ejerne i lokalplanområdet overfor Horsens Kommune tilkendegivet at de ønsker at indgå en udbygningsaftale om overkørselsforhold med Horsens Kommune for at finansiere forbedringer heraf, der sikrer en højere kvalitet og standard, end den nuværende i området. Nærmere bestemt vil der blive etableret en hævet flade på Værvej ved overkørslen til matr.nr. 1d og 1l Vær Præstegård, Vær.

Miljøscreening

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

Teknik og Miljø har foretaget en screening af områderne efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslagene ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering. Vurderingen af, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en endelig afgørelse, der kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet efter Planlovens bestemmelser om miljøvurdering.

Afgørelse og begrundelse

Som hovedhensyn for afgørelsen har Horsens Kommune vurderet planens mulige påvirkning ud fra parametrene: Trafik, landskab, natur, skovbyggelinje, kystnærhed, regnvand, kulturmiljø - og historie.

Lokalplanen og tillæg nr. 23 fastlægger retningslinjer for en bebyggelse der tilpasses området landskabs, natur og kulturhistoriske værdier med en lav og afdæmpet bebyggelse, grønne arealer der sikrer afstand til naturen og sikrer kig til Nørrestrand. Lokalplanen vil således tage højde for en graduering af bebygget og ikke bebygget areal i overgangen til landskabet og naturen.

Lokalplan 2015-13 og tillæg 23 vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingsloven § 3, stk. 1, nr.3 og er derfor ikke miljøvurderet.



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 rammerne for anvendelse af området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

1.2 fastlægge den trafikale adgang til området.

1.3 sikre stiforbindelser med offentlig adgang gennem området.

1.4 overføre området til byzone.

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. at bebyggelsen skal tilpasse sig landskabet gennem placering, materialeholdning og terræntilpasning. at de eksisterende naturelementer og udlagte regnvandsbassiner skal indpasses i bebyggelsen 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 matrikelnumrene 1d og 1l Vær Præstegård, Vær og matr.nr. 2a og 3b Meldrup By, Vær.

2.2

Lokalplanområdet overføres til byzone ved lokalplanen endelige vedtagelse.

2.3

Lokalplan inddeles i 3 delområder som vist på kortbilag 2.

§3 - Anvendelse

3.1

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

3.2

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

3.3

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

For delområde 1 gælder

Delområde 1 må anvendes til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, grønne friarealer og regnvandsbassin.

For delområde 2 gælder

3.5.1

Delområde 2 må anvendes til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse, grønne friarealer og regnvandsbassin.

For delområde 3 gælder

3.6.1

Delområde 3 må anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

Redegørelse - Anvendelse

Lokalplanens formål er at sikre, at området kan anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse, i overensstemmelse med de principper, som lokalplanen fastlægger for udbygningen af området. Der kan ikke gives tilladelse til andre anvendelser end de ovenfor nævnte.

§4 - Udstykning

4.1

Der må udstykkes i princippet som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

4.2

For åben-lav bebyggelse er den største grundstørrelse 1200m².

4.3

For tæt-lav bebyggelse er mindste grundstørrelse, excl. andel af fællesareal, 400m².

4.4

Den resterende del af lokalplanområdet, der ikke udstykkes til parceller som vist på kortbilag 3 Fremtidige forhold overgår til grundejerforeningen/grundejerne som privat fællesareal, og må ikke siden udstykkes.

For delområde 3 gælder

4.5.1

Delområde 3 kan udstykkes til 3 parceller.

Redegørelse - Udstykning

De relativt store grundstørrelser er fastlagt ud fra ønsket om stor åbenhed i bebyggelsen i området som helhed.

§5 - Vej og sti

5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes med stamveje delvist fra Værvej (delområde 1) og fra Gyldenløvesvej (delområde 2).

5.2

Delområde 3 skal vejbetjenes enten fra Værvej eller gennem delområde 2.

5.3

Primære lokalveje (Stamveje) der vejbetjener delområde 1 og 2, udlægges i en bredde på 12-15 m dvs. med 6,5 m kørebaneareal, 2-3 m rabatareal langs den ene vejside mellem kørebane og fortov, 2 m fortov langs den ene vejside og 2-3 m yderrabat mellem vejanlægget og tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer.

5.4

Sekundære lokalveje (Boligveje) i delområde 1 og 2 udlægges i en bredde på 8-10 m, dvs. med 5-5,5 m kørebaneareal, 1-2 m rabatareal langs begge vejsider mellem kørebane tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer.

5.5

Centralt i udstykningen udlægges en stamvej i en grøn kile, delområde 2.

5.6

Den grønne kile i delområde 2 får et udlæg med 6 m kørebane, 1-2 m rabatareal langs den ene vejside mellem kørebane og tilstødende parceller, 5 m sti mellem vejanlægget og grønt fællesareal.

5.7

På illustrationsplanens bilag 4 er vist de arealer der skal udlægges til vej- og stianlæg.

5.8

Vej- og sti skal i videst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn samt redegøre for eventuelle terrænreguleringer (skråningsanlæg langs veje og stier) på tilstødende grunde uden for vejudlæggene. (Der henvises til vejledningen Terrænreguleringer udarbejdet af Teknik og Miljø)

5.9

Der kan etableres én overkørsel pr. parcelhusgrund med en maksimal bredde på 4 m ved skel ved enkelt carport/garage, og maksimalt 6 m bred ved skel ved dobbelt carport/garage. Der kan endvidere etableres en fodgængeradgang til fordør/postkasse som maksimalt er 2 m bred. Fodgængeradgang og overkørsel skal være indbyrdes adskilt med en minimumsafstand på 3 m.

5.10

Til stamvejene må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende grunde/parceller. De enkelte parcelhusgrunde må kun have direkte vejadgang til boligvejene.

5.11

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

5.12

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

5.13

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

5.14

Stier anlægges med et udlæg på 5 meter med en stibanebredde på 2 meter. Stier udlægges i stenmel eller grus.

For delområde 1 gælder

5.15.1

Delområde 1 vejbetjenes fra Værvej.

For delområde 2 gælder

5.16.1

Delområde 2 vejbetjenes fra Gyldenløvesvej.

For delområde 3 gælder

5.17.1

Delområde 3 vejbetjenes fra Værvej overfor Galgehøj eller gennem delområde 2.

Redegørelse - Vej og sti

Der skal i forbindelse med stamvejen fra Værvej til delområde 1 etableres en hævet flade på Værvej jfr. udbygningsaftale.

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

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

Kørebane i et vejudlæg skal være med fast belægning. Dele af et vejudlæg, parkeringsarealer, indkørsler kan etableres i eksempelvis

græsarmering 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.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Der skal udlægges parkering ved tæt-lav byggeri enten med 2 parkeringspladser pr. bolig som individuel parkering eller 1 parkeringsplads pr. bolig og 0,5 parkeringsplads pr. bolig som fællesparkering.

6.2

Der skal anlægges 2 p-pladser pr. bolig ved åben-lavt byggeri.

Redegørelse - Parkeringsforhold

Kravene har udgangspunkt i Horsens Kommunes vejledende parkeringsnorm.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Området skal kloakeres efter anvisning fra Horsens Kommune og Horsens Vand.

7.2

Området skal separat kloakeres. Regnvand ledes til regnvandsbassiner, der udformes med en landskabelig bearbejdning.

7.3

Tagvand fra tage kan nedsives i faskiner, såfremt tagene ikke er lavet af bly, zink og kobber. Der skal søges om tilladelse til nedsivning af regnvand.

7.4

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,3 . Overstiger befæstelsen 0,3 skal regnvandet forsinkes eller håndteres lokalt, således at befæstigelsesgraden på 0,3 overholdes.

7.5

Der skal etableres belysning af veje og stier i overensstemmelse med Horsens Kommunes belysningsplan.

7.6

El-ledninger skal fremføres som jordkabler.

7.7

Der skal i området sikres fornøden vandforsyning til brug for brandslukning. Vandforsyningens art og omfang skal afklares med brandvæsenet.

Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

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

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1

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

8.2

Boligerne må maksimalt have en højde på 7 meter, regnet fra naturligt terræn.

8.3

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

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Der må ikke bygges i mere end 7 meters højde. Udstykningen tilpasses landskabet med en lav bebyggelse som omkranses af grønne arealer, samt en grøn kile centralt i udstykningen, der sikrer kig til Nørrestrand. 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

9.1

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

9.2

Som tagmateriale kan vælges begrønnede tage, tagpap, tegl eller natursten i mørke eller røde farver.

9.3

Facader skal fremstå i tegl, natursten, træ eller som pudset/vandskuret overflade.

9.4

Facader skal fremstå i jordfarver.

9.5

Facade må ikke være hvide.

9.6

Af hensyn til vandmiljøet må der ikke anvendes tagmaterialer af kobber, 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 Nørrestrand, det værdifulde kulturmiljø omkring Meldrup landsby og i et bevaringsværdigt landskab.

Der tillades flere typer tagmateriale og farver men 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 udlægges et 10 meter bredt bælte langs Vævej ud for delområde 1 og 2 til etablering af et grønt forløb som overgang mellem vej og parceller, som vist på kortbilag 3 og 4.

10.2

Der skal udlægges grønne fællesarealer i princippet som vist på bilag 3 og 4. Fællesarealer udlægges i græs med grupper af lave træer og buske. Indenfor fællesarealerne kan der indrettes lege- og opholdsarealer.

10.3

Der kan etableres et regnvandsbassin indenfor lokalplanområdet i delområde 1 og 2 som en del af et fælles grønt friareal.

10.4

Regnvandsbassiner anlægges med permanent vandspejl og med en landskabelig udformning. Regnvandsbassiner må ikke indhegnes, men skal fremstå som naturlige vandhuller med beplantning.

10.5

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 eller henligge i græs.

10.6

Det levende hegn, der i dag findes langs det nordøstlige skel af matr. nr. 3b Meldrup by, Vær, skal bevares eller erstattes med et nyt.

10.7

Der udlægges en grøn kile centralt i udstykningen, hvor den ene stamvej placeres.

10.8

Der udlægges en grøn kile langs lokalplanen sydlige skel på min. 10 meter. Kilen udlægges i græs med enkelte træer og en sti der forbinder området til Nørrestrand.

10.9

Der skal plantes lave træer langs vejudlæg i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 4.

10.10

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'.

10.11

Der kan indenfor delområde 1 og 2 opstilles midlertidig fjernvarmeforsyningsanlæg, på op til 30M², for hver 20 ejendomme i lokalplanområdet. Det midlertidige fjernvarmeforsyningsanlæg skal være beklædt med sortmalet vandret ru træbræddebeklædning og have fladt tag.

10.12

Alle friarealer holdes fri for bebyggelse, bortset fra bygninger til områdets forsyning f.eks. transformestationer og pumpestationer.

10.13

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

10.14

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

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Det er intentionen med lokalplanen at bevare kig til området ved Nørrestrand og det omgivende landskab. De grønne friarealer udlægges med græs.

Det er et mål, at friarealerne får et naturpræg. Derfor anlægges regnvandsbassinet som et naturlignende vandhul med permanent vandspejl og en dybde på min. 1 meter. Friarealerne tilsås med naturgræs, der slås 1-2 gange årligt.

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 regnvandsbassiner i delområde 1 og 2 er nødvendig for at håndtere områdets regnvand, men samtidig vil det kunne indgå som et rekreativt element på områdets fællesarealer.

Der skal udarbejdes en fjernelsesdeklaration med krav om at området reetableres i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelser. Dette skal ske i byggetilladelsen.

Arealerne rundt om anlægget skal vedligeholdes i minimum 1 meters bredde mindst 2 gange årligt, af ejeren af anlægget.

§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 og fælles- og friarealer i overensstemmelse med udstykningsplanens principper.

11.2

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

§12 - Grundejerforening

12.1

Der er medlemspligt for alle boliger inden for lokalplanområdet.

12.2

Andelsboliger og/eller ejerlejligheder repræsenteres iht. deres vedtægter og i forhold til det antal boliger vedkommende repræsenterer.

12.3

Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af veje, stier og grønne arealer, når disse er anlagt. Overtagelsen kan ske etapevis i takt med områdets udbygning.

12.4

Kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeningen oprettet.

12.5

Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Byrådet. Byrådet vil sikre sig, at det i vedtægterne fremgår, at brug af sprøjtemidler indenfor området bør undgås, på grund af drikkevandsinteresserne i området.

§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, jf. ovenfor.

§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/2015-13---boliger-vaervej-stensballe/2015-13---boliger-vaervej-stensballe.htm>

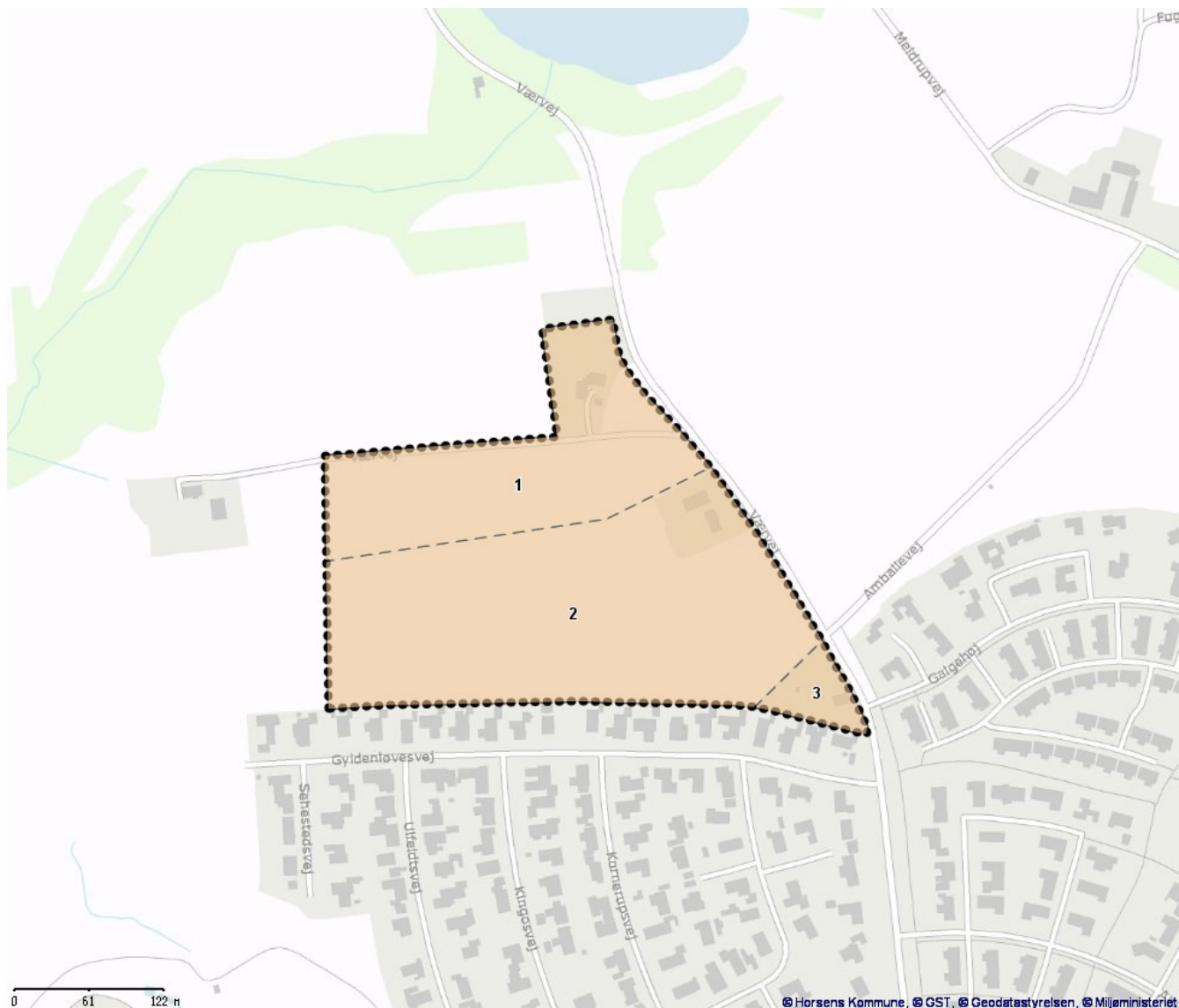
Lokalplanafgrænsning

KORTBILAG 1



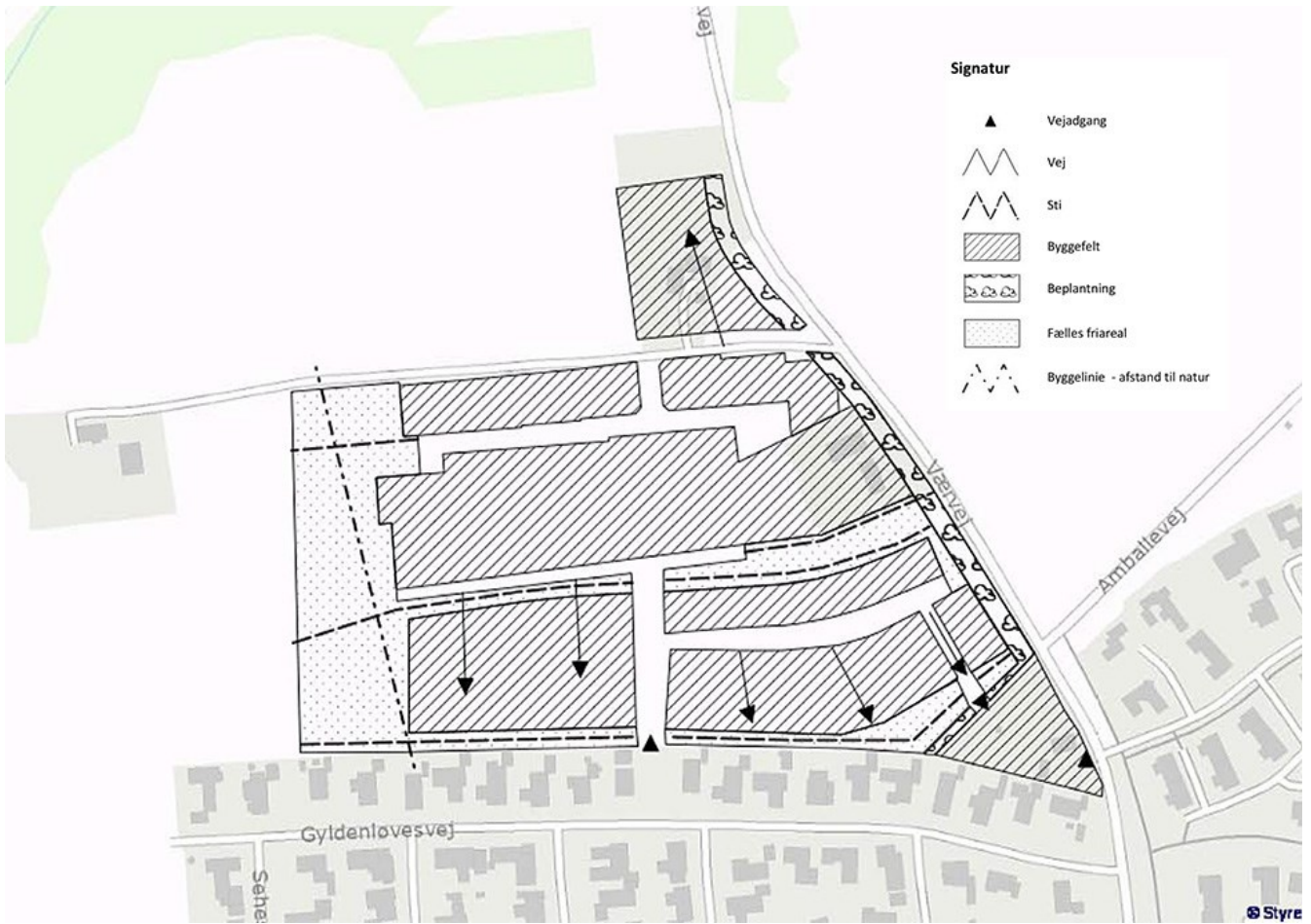
Lokalplanelområder

KORTBILAG 2



Fremtidige forhold

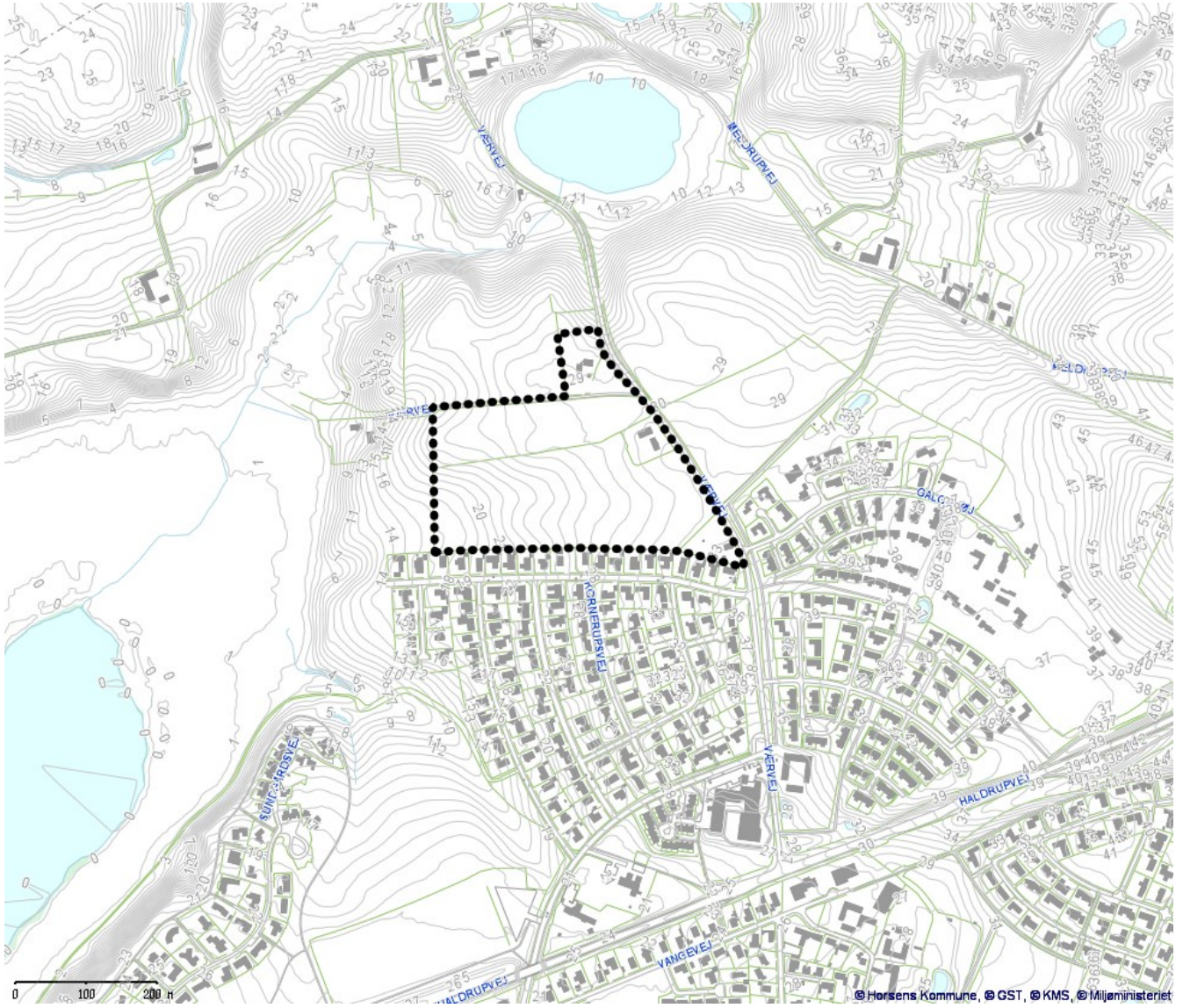
KORTBILAG 3



Området i dag



Her kan du se lokalplanområdet med det aktuelle luftfoto og baggrundskort. Vær opmærksom på at dette kort ændre sig over tid og derfor ikke er juridisk bindende i forhold til lokalplanen.



Kort over området

Illustrationsplan



LAND & PLAN
 Rådgivende ingeniører,
 landskabsarkitekter og planlæggere

Strandpromenaden 6
 DK - 8700 Horsens
 Tlf: 76 28 60 70
 Fax: 76 28 60 61
 post@landplan.dk

Illustrationsplan

Boliger ved Værvej, Stensballe
 Horsens Kommune
 35 parceller + 19 tæt-lav

1:2000

J.nr. 34941

Dato: 30.06.2016

Fra idé til virkelighed

Kommuneplantillæg

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 23 til Kommuneplan 2013. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2013 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget [her](#)

Klagevejledning

Offentliggørelse af planer uden miljøvurdering

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 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 planens offentliggørelse.