

LOKALPLAN 2015 - 11

Bydelscenter ved Vejlevej og Lokesalle



Baggrund og formål	3
Beliggenhed og eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	6
Forhold til andre planer og love	9
Forhold til anden planlægning	9
Forhold til anden planlægning	9
Eksisterende lokalplaner	10
Kommuneplanen	10
Øvrig planlægning	10
Tilladelser fra andre myndigheder	11
Detailhandel	11
Miljøscreening	12
Bestemmelser	12
Kort & skitser	17
Matrikulære forhold - lokalplanafgrænsning	17
Eksisterende forhold	18
Fremtidige forhold	19
Skitser	20
Eksempel på facadeudformning - Lokesalle 30	20
Høring	21
Klagevejledning	21
Vedtagelse	22
Print	22

Baggrund og formål

Hvad er en lokalplan?

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 Kommunalbestyrelsen altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Kommunalbestyrelsen skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Kommunalbestyrelsen offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger. Bemærkningerne skal indgå i Kommunalbestyrelsen videre overvejelser, men det er alene Kommunalbestyrelsen der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

En lokalplan omfatter to hoveddele - dels en "Redegørelse" og dels "Lokalplanbestemmelser". I redegørelsen er der gjort rede for lokalplanens indhold samt planens forhold til anden planlægning. Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, samt lokalplanens retsvirkninger. Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., som findes bagest i planen.

Baggrund for lokalplanen

Der er fra ejere og investorer fremsat et ønske om at revitalisere det eksisterende butiksområde ved Vejlevej 70/Lokesalle 30. Efter den oprindelige lokalplan 6 kunne der placeres udvalgsvarebutikker og service- og kontorerhverv i området, men ikke dagligvarebutikker. Området er dog siden blevet omfattet af kommuneplanens bydelscenter Vejlevej Syd. Lokalplanen er således tilvejebragt for at kunne muliggøre placering af dagligvarehandel i området. Konkret gives der mulighed for at den tidligere møbelbutik Vejlevej 70 ombygges til en dagligvarebutik med et areal på 1.600 m², og i ejendommen Lokesalle 30 er der mulighed for bl. a. at indrette drive-in-bageri med tilhørende butik og café.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at sikre at ejendomme i lokalplanområdet kan anvendes til detailhandelsformål, udvalgs- og dagligvarebutikker samt til service- og kontorerhverv. Herudover skal lokalplanen sikre, at vejadgang fastholdes fra Vejlevej og at vejadgangsforholdene fra Lokesalle justeres. Den oprindelige lokalplan 6 for området Lokesalle, Thorsvej, Ringvejen og Friggasvej er afløst.



Vejlevej 70 ønskes ombygget til dagligvarebutik

Beliggenhed og eksisterende forhold





Eksisterende forhold

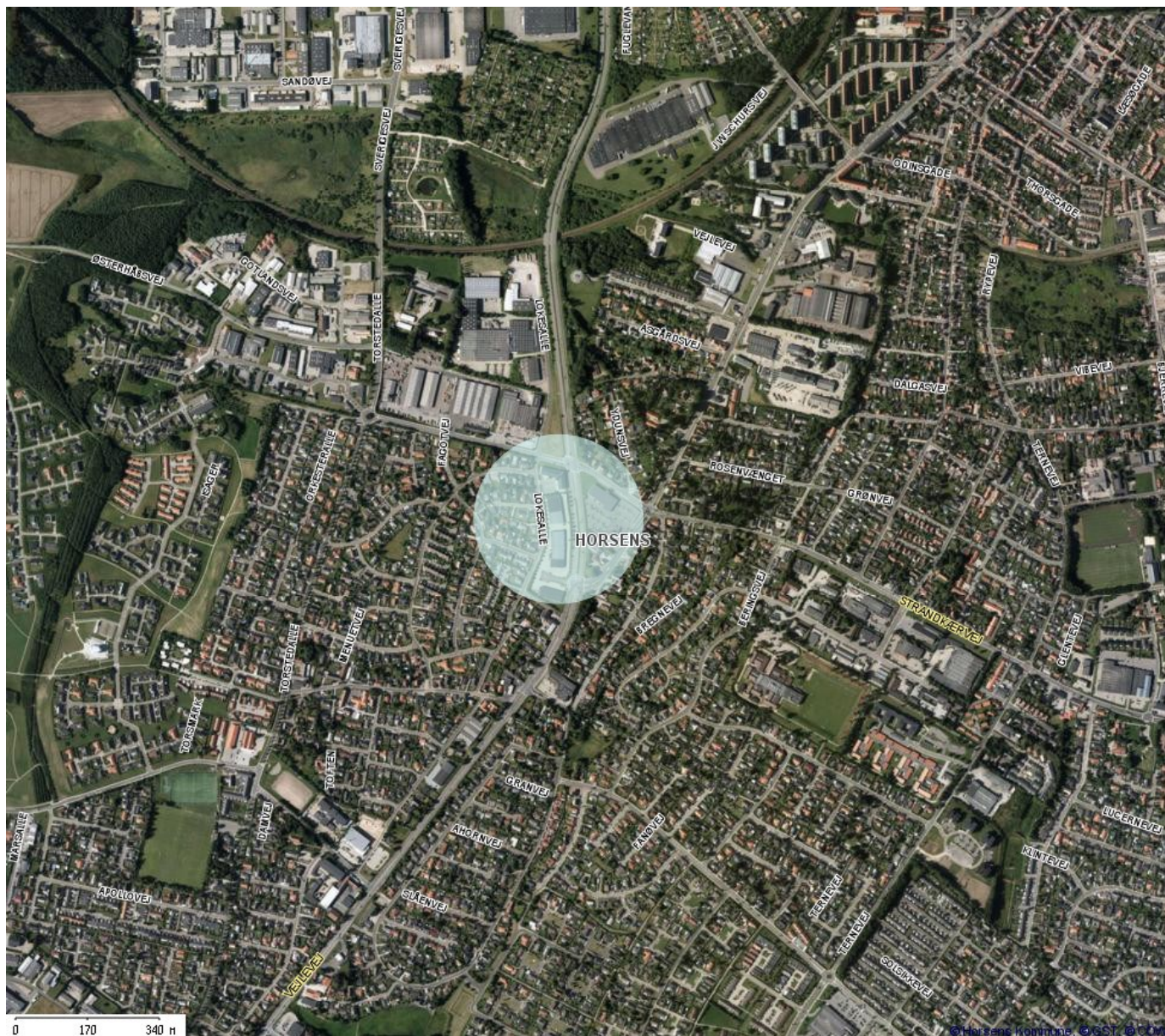
Den eksisterende/oprindelige centerbebyggelse med indkørsel fra Vejlevej er opført i årene 2004-2006. Bebyggelsen med indkørsel fra Lokesalle er fra 1988. Bygningerne ved Vejlevej 68-70 er simpelt og tidstypisk erhvervsbyggeri. De er udført med flade tage og står i gråsorte betonplader med fritlagte sten og stedvise indgangspartier i glas. Kørearealer er i belægningssten. Bygningen ved Lokesalle er med saddeltag og er ligeledes , beklædt med metalplader. Langs lokalplanområdets afgrænsning mod boligbebyggelsen ved Lokesalle og Friggasvej er der udført en mindre jordvold. Jordvolden er beplantet med buske og opstammede træer og skærmer boligbebyggelsen mod støj fra erhvervsområdet samt mindsker indblik på dette. Samtidig hæver beplantningen det visuelle niveau, særligt i gadebilledet ved Friggasvej og Lokesalle.

Foto øverst til venstre: Et blik ned af Lokesalle mod nord. Til højre ses den beplantede jordvold mod erhvervsområdet.

Foto øverst til højre: Den eksisterende butiksbebyggelse Vejlevej 70. I baggrunden anes Vejlevej.

Foto nederst til venstre: Den eksisterende bebyggelse med indkørsel fra Lokesalle.

Foto nederst til højre: Den eksisterende butiksbebyggelse Vejlevej 68a-f.



Lokalplanområdets beliggenhed i bydelen

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for en ændret anvendelse og ombygning af eksisterende bygninger med henblik på at indrette dagligvarebutikker m. v. i nogle af bygningerne. Den del af bydelscenter Vejlevej Syd, der er omfattet af lokalplanen, har haft svært ved at tiltrække lejere. Det er Byrådets vurdering, at bymiljøet vil blive styrket ved et mere aktivt og levende bydelscenter. Placering af dagligvarehandel i området, vil således give en forøget kundestrøm. Derved vil det hæve beliggenhedens generelle attraktivitet, hvilket vil have en positiv afsmittende effekt på de øvrige lejemål.

Konkret gives der mulighed for, at den tidligere møbelbutik Vejlevej 70 ombygges til en dagligvarebutik med et areal på max. 1600 m². I ejendommen Lokesalle 30 er der bl. a. mulighed for at indrette bageri med tilhørende drive-in butik og café.

Lokalplanen ændrer ikke ved de eksisterende forhold, hvad angår mængden af detailhandelskvadratmeter, men tillader, at op til 2.450 m² bruttoetageareal kan ændre status fra udvalgsvarer til dagligvarer.

Den tilførte dagligvarehandel vil øge trafikken med ca. 500 biler til og fra området, hvilket er en stigning på ca. 30 % i forhold til i dag. Generne herfra vurderes at være begrænsede, bl. a. fordi den etablerede afskærmning (voldanlæg og betonmur) mod naboboligbebyggelsen ved Lokesalle og Friggasvej beskytter mod støjgener.

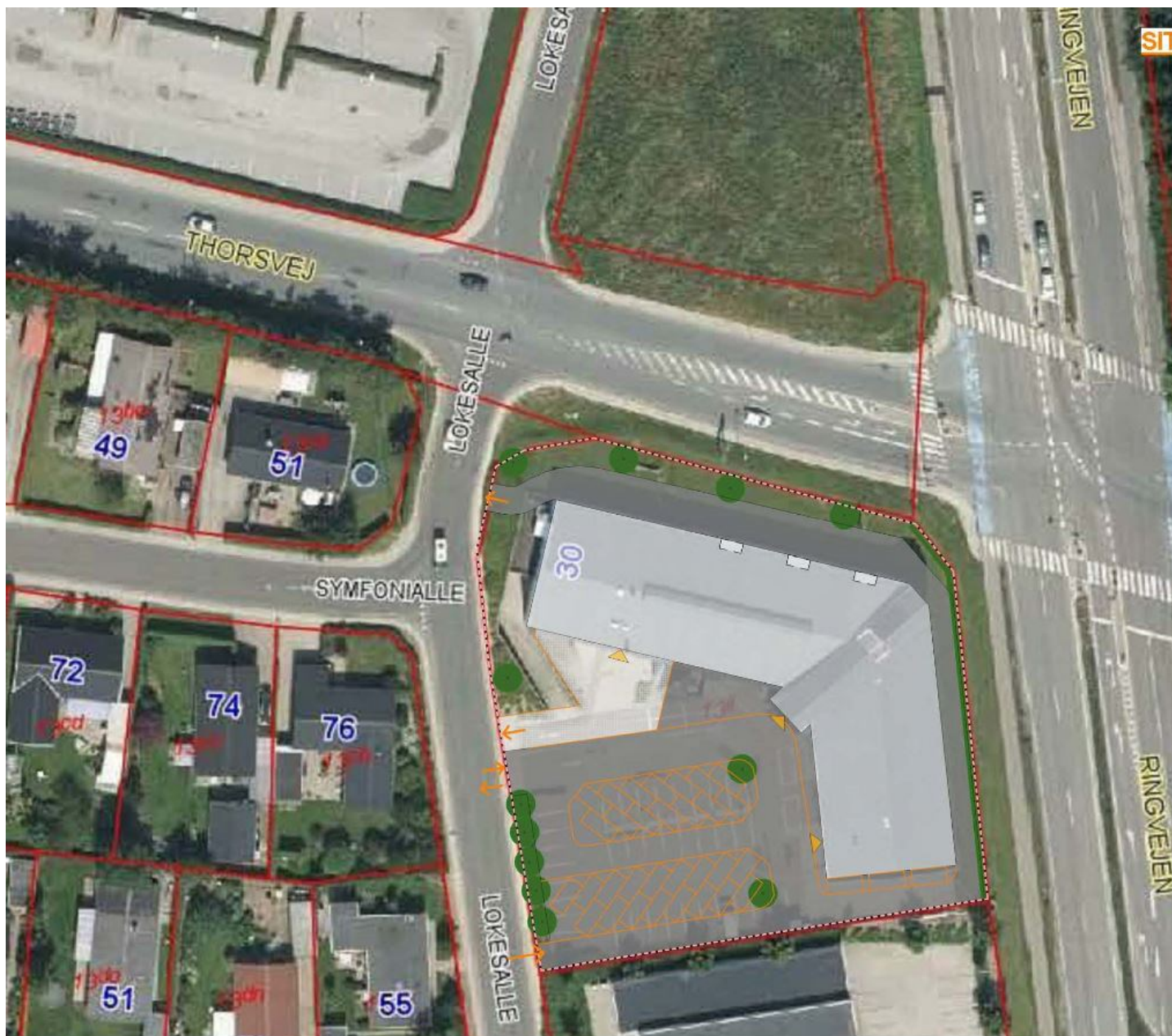
På Vejlevej var årstdøgtrafikken i 2012 på 18.567 køretøjer. Den øgede trafik på adgangsvejene til området forventes derfor ikke at bidrage med støj i et væsentligt forøget omfang, når der tages højde for den lave hastighed på adgangsvejene, baggrundsstøjen fra Vejlevej og Ringvejen samt den eksisterende afskærmning.

Forandringer i forhold til i dag

Med lokalplanen ændres karakteren af området ikke væsentligt. Der gives ikke nye muligheder i forhold til tidligere planlægning, hvad angår bygningsmæssige forhold og indretning af de ubebyggede arealer. Adgangsforholdene til Lokesalle 30 justeres, og adgangen til ejendommene Vejlevej 68-70 sker uændret fra Ringvejen/Vejlevej.



Lokalplanområdet med angivelse af de to bygninger, der ønskes ombygget til dagligvarehandel, Vejlevej 70 og Lokesalle 30



Plan af området ved Lokesalle 30



Plan af området ved Vejlevej 70

Forhold til andre planer og love

Forhold til anden planlægning

Forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan 150, der regulerer udformning af skilte og facader.

Kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens rammer, der udlægger området til Centerområde, og kommuneplanens retningslinier, hvorefter området er en del af Bydelscenter Vejlevej Syd/Torstedalle.

Se i øvrigt afsnittet om detailhandel.

Øvrig planlægning

Spildevandsplan 2012 - 2015

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

Området separatkloakeres. Spildevandet ledes til Horsens Centralreenseanlæg.

For at imødekomme klimaændringer er afløbskoefficienten 80 % af den i spildevandsplanen angivende afløbskoefficient for området. Hvis afledningen overstiger den tilladelige afløbskoefficient, skal overfladevandet håndteres på egen grund eller forsinkes og neddrøses til den tilladelige afløbskoefficient.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vand A/S.

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.

Støj fra virksomheder

I forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder vil der blive stillet krav til, hvor meget virksomheden må bidrage med til støjniveaueet i skel.

Jordforurening

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

Lokalplanområdet er i øvrigt beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenet.

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

Miljøforhold

Da lokalplanområdet er beliggende i indvindingsoplandet til Bækkelund Vandværk skal der søges om tilladelse til bygge- og anlægsarbejder på matrikel, jf. Jordforureningslovens § 8. Såfremt der skal flyttes jord mellem lokalplanområdets matrikler eller bort fra lokalplanområdet skal dette forinden anmeldes til Horsens Kommune, jf. retningslinjerne i jordflytningsbekendtgørelsen.

Museumsloven

Horsens Museum skal kontaktes inden anlægsarbejdet påbegyndes, for at give museet mulighed for at foretage arkæologiske prøvegravninger til vurdering af om der er skjulte fortidsminder, som skal udgraves. Der skal derfor afsættes tid til, at museet kan nå at foretage disse undersøgelser, inden jordarbejde påbegyndes.

I henhold til Museumslovens § 27, stk. 2 og 3 Skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Horsens Museum skal underrettes om fundet.

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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejde 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 forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Detailhandel

Lokalplanområdet er en del af bydelscenter Vejlevej Syd, som er en del af bydelscenter Vejlevej Syd-Torstedalle.

Udstrækningen af bydelscenter Vejlevej Syd kan ses på kortet. Det samlede eksisterende butiksareal i bydelscenter Vejlevej Syd-Torstedalle i sin helhed er 10.144 m² bruttoetageareal til butiksformål. Heraf er 8.387 m² placeret i Vejlevej Syd og 6.599 m² indenfor lokalplanområdet.

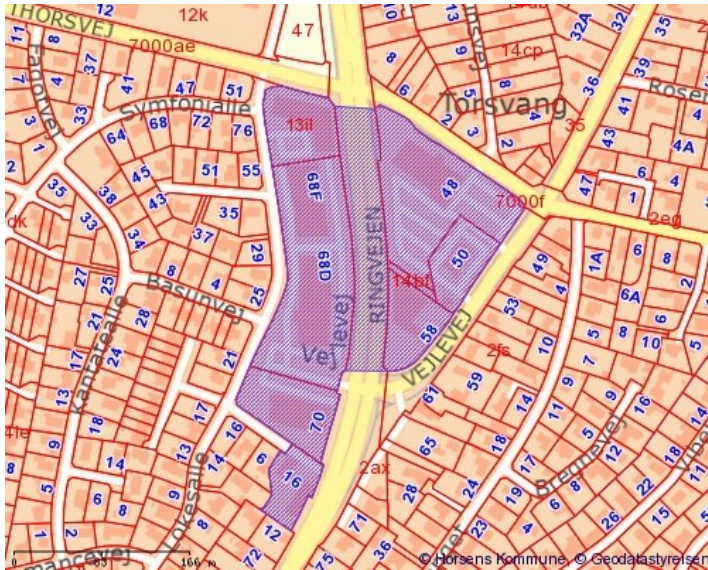
Den samlede arealramme for bydelscenter Vejlevej Syd-Torstedalle, dvs. hvor mange kvadratmeter bruttoetageareal til butiksformål der maks. må placeres indenfor bydelscentret i sin helhed, er 12.144 m². Der er således en resterende udbygningsramme på 2.000 m² for bydelscentret i sin helhed.

Lokalplanområdet er allerede fuldt bebygget, hovedsageligt med butiksbebyggelse. Kun i ejendommen Lokesalle 30, er der også placeret kontorerhverv. Efter den gældende lokalplan er der også hér mulighed for udvalgsvarebutikker. Nærværende lokalplan fastlægger derfor en maks. ramme for butiksbebyggelse indenfor lokalplanområdet på 7.400 m² bruttoetageareal til butiksformål. Rammen deles, sådan at Vejlevej 68-70 kan indeholde 6.050 m² bruttoetageareal til butiksformål og Lokesalle 30 1.350 m² bruttoetageareal til butiksformål. Herefter vil der også fremadrettet være mulighed for at placere butikker i hele stueetagen på Lokesalle 30.

Den resterende udbygningsramme er herefter på 1.200 m² for bydelscentret i sin helhed.

Lokalplanen ændrer således ikke ved de eksisterende forhold, hvad angår mængden af detailhandelskvadratmeter i bydelscentret, men tillader, at op til 2.450 m² bruttoetageareal kan ændre status fra udvalgsvarer til dagligvarer.

Den tilførte dagligvarehandel vil øge trafikken med ca. 500 biler til og fra området, hvilket er en stigning på ca. 30 % i forhold til i dag. Generne herfra vurderes at være begrænsede, bl. a. fordi den etablerede afskærmning (voldanlæg og betonmur) mod naboboligbebyggelsen ved Lokesalle og Friggasvej beskytter mod støjgener.



Bydelscenter Vejlevej Syd

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 indledende 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

De hovedhensyn som Horsens Kommune har lagt til grund for afgørelsen er trafik og støj samt at der er tale om en mindre ændring af en eksisterende plan.

Den ændrede anvendelse af de eksisterende bygninger i lokalplanområdet forventes ikke at bidrage væsentligt i negativ retning til hverken støjbidrag eller trafikmængde. Hastigheden i lokalplanområdet er lav. Indgange og størstedelen af parkeringen til butikkerne vender væk fra umiddelbar nabobeboelse, der er skærmet ved en mindre jordvold og betonmur, og skærmes også af de eksisterende bygninger. Ligeledes vurderes ekstra varetølsareal ikke at være væsentligt. En stor del af den forventede trafik i området vurderes samtidig at være allerede forekommende trafik på Vejlevej og Ringvejen. På de tilstødende veje var årsdøgntrafikken i 2012 på ca. 15.000 køretøjer, og nettostigningen på ca. 1000 biler vurderes ikke at være væsentlig.

Afgørelsen heraf er truffet med hjemmel i lovens § 3, stk. 2.

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 sikre områdets anvendelse til detailhandelsformål, udvalgs- og dagligvarebutikker samt service- og kontorerhverv, med tilhørende produktions- og værkstedsaktiviteter,

1.2 sikre at vejadgang sker fra Vejlevej og Lokesalle,

1.3 ophæve gældende lokalplan 6 for området Lokesalle, Thorsvej, Ringvejen og Friggasvej.

Redegørelse - Formål

Området er udlagt til bydelscenter i kommuneplanen. Derfor ønskes denne anvendelse sikret gennem lokalplanlægningen. Hertil kommer, at der vil være mulighed for service- og kontorerhverv og i tilknytning til detailhandel m.v. kan der etableres produktions- og værkstedsaktiviteter, med naturlig sammenhæng hermed.

Der er etableret en hensigtsmæssig vejadgang til lokalplanområdet fra Vejlevej og Lokesalle. Af trafikikkerhedsmæssige hensyn ønskes denne opretholdt, med mindre justeringer.

§2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen omfatter matr. 14dh, 14hy og 13il, Torsted by, Torsted som vist på kortbilag 1 - Matrikulære forhold, og alle matrikler der måtte udstykkes heraf.

2.2 Området er beliggende i byzone.

Redegørelse - Område og zonestatus

Ingen redegørelse

§3 - Anvendelse

3.1 området må anvendes til centerformål, herunder butikker, liberale erhverv samt offentlig og privat service.

3.2 Det samlede bruttoetageareal til butikker må højst øges med 400 m², fra de nuværende 7.000 m² til i alt 7.400 m², indenfor de nuværende bygningsmæssige rammer.

3.3 Dagligvarebutikker må højst have et samlet bruttoetageareal på 2.450 m².

3.4 Den enkelte udvalgsvarebutik må maks. have et bruttoetageareal på 2.000 m².

3.5 Den enkelte dagligvarebutik må højst have et bruttoetageareal til butiksformål på 1.600m².

3.6 Indenfor lokalplanområdet må der placeres virksomheder i virksomhedsklasse 1 til 3.

3.7 I tilknytning til butikker kan der indrettes produktions- og værkstedsfaciliteter.

3.8 Indenfor området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning. For disse gælder, at de ikke har et bebygget areal på mere end 30 m², ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn samt at de udformes i et bygningsudtryk, der er i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

3.9 Der må ikke indrettes boliger i området.

Redegørelse - Anvendelse

Handel med dagligvarer skal være med til at styrke områdets attraktivitet. Udvalgsvarehandel skal fortsat være den primære aktivitet. Butiksstørrelsen for udvalgsvarebutikker er fastlagt i kommuneplanens detailhandelsstruktur. Butiksstørrelsen er desuden fastlagt ud fra de eksisterende butikker i lokalplanområdet. Byrådet finder det hensigtsmæssigt, at der i i udvalgte bydele i en by af Horsens størrelse også kan etableres større udvalgsvarebutikker, der kan forsyne bydelen.

Der ønskes ikke virksomheder i lokalplanområdet der ved støj, rystelser, støvpåvirkning eller andet kan være til gene for de omkringboende. Virksomhedsklasse 1 til 3 svarer til anvendelsesbestemmelserne.

Det anses for naturligt, at en udvalgsvarebutik der eks. sælger computere, ure eller lignende i et vidst omfang også har mulighed for at reparere deres produkter (værksted), og i tilknytning til en mulig bagerforretning er det naturligt med tilhørende produktion.

Af forsyningsmæssige årsager skal det være muligt, at etablere transformerstationer i området. bestemmelsen skal sikre, at disse ikke tager sig for voldsomt ud eller på anden måde adskiller sig for meget fra anden bebyggelse.

Området er beliggende helt op til en meget befærdet ringvej, hvorfor der af støjmæssige hensyn ikke ønskes placeret boliger i området.

§4 - Udstykning

Ingen bestemmelser

Redegørelse - Udstykning

Ingen Redegørelse

§5 - Vej og sti

5.1

Eksisterende vejbetjening fastholdes. Vejadgang skal ske i princippet som vist på kortbilag 3 - Fremtidige forhold. Matriklerne 14dh og 14 hy, Torsted by, Torsted (Vejlevej 68-70) vejbetjenes fra krydset Vejlevej-Ringvejen og matr. 13 il, Torsted by, Torsted (Lokesalle 30) vejbetjenes fra Lokesalle.

5.2

Bebyggelse skal overholde en parallelbyggelinje mod Ringvejen/Vejlevej på 20 m fra vejmidte. Byggelinjen forøges med højde- og passagetillæg (højdefaktor 1,5 m).

5.3

Bebyggelse skal overholde en parallelbyggelinje mod Thorsvej på 17,5 m fra vejmidte. Byggelinjen forøges med højde- og passagetillæg (højdefaktor 1,5 m).

5.4

Der kan etableres en stiforbindelse for gående og cyklende fra Lokesalle. Stiforbindelsen bør placeres, så den er til mindst mulig gene for de omkringboende.

5.5

varetilkørsel internt i området skal indrettes, så bakkende lastbiler begrænses mest muligt.

Redegørelse - Vej og sti

Den omtalte byggelinie er tinglyst på ejendommen. Horsens Kommune kan dispensere fra byggelinien.

Det skal sikres, at gående og cyklende får let adgang til området og derved styrke adgangen til området for dem uden bil samt understøtte gang og cykling som transportform. Ved placering og indretning af stiforbindelsen bør der tages hensyn til de boliger der ligger langs Lokesalle, så de ikke generes ved lys- eller støj fra køretøjer i lokalplanområdet.

Bestemmelsen om bakkende lastbiler har baggrund i at forebygge ulykker på fodgængerarealer.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Der skal etableres min. 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal til butikformål for dagligvarebutikker og 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal til butikformål for udvalgsvarebutikker og til service-, kontor- og anden erhverv. Ved Vejlevej 70 etableres 50 p-pladser.

6.2

993300;">

6.3

Øget parkeringsbehov til Lokesalle 30 kan placeres delvist på naboarealet nord for Thorsvej, matr. nr. 47, Torsted By, Torsted, og dette skal sikres ved tinglysning på de berørte ejendomme.

6.4

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres min. 1 cykel p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal til butikformål for dagligvarebutikker og 1 cykel p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal til butikformål for udvalgsvarebutikker og til service- og kontor erhverv. Cykelparkering skal placeres nær indgangen til den enkelte butik.

6.5

Overfladevand fra P-pladser til flere end 20 biler skal udledes til regnvandssystemet via et sandfang.

Redegørelse - Parkeringsforhold

Bestemmelserne skal sikre, at der er de, til butikker og erhverv, nødvendige parkeringspladser, herunder at cykelparkering understøtter brugen af cykel som transportmiddel.

Muligheden for etablering af p-pladser til ejendommen Lokesalle 30 på naboarealet er især tænkt som lantidsparkering til personale. Sandfang etableret i forbindelse med p-pladser opsamler evt. oliespild fra køretøjer og hindrer derved udvaskning af miljøfremmede stoffer.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Belysning af lokalplanområdets udenomsarealer udføres med maks. 3 meter høje parklamper med diffust lys og en ikkeblændende lyskilde. Belysning må ikke være til gene for de omkringboende.

7.2

Eventuel belysning af bygninger må kun foretages mod adgangsvej og mod Ringvejen og Vejlevej. Bygninger må kun belyses nedefra og op.

7.3

El-ledninger skal fremføres som jordkabler.

7.4

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

7.5

Vandforsyning skal ske fra Horsens Vand A/S.

7.6

Området skal kloakeres efter anvisning fra Teknik og Miljø. Regn- og spildevand skal separeres.

Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

Bestemmelserne om belysning skal bl. a. sikre, at omkringboende ikke generes ved stærke lyskilder i lokalplanområdet.

§8 - Bebyggelsens placering og udformning

8.1

Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må gives en højde på mere end 8,5 m over det omgivne terræn.

8.2

Bebyggelse må placeres i princippet som vist på kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

8.3

Bebyggelse og anlæg skal overholde en parallelbyggelinje mod Ringvejen/Vejlevej på 20 m fra vejmidte. Byggelinjen forøges med højde- og passagetillæg (højdefaktor 1,5 m). Bebyggelse og anlæg skal overholde en parallelbyggelinje mod Thorsvej på 17,5 m fra vejmidte. Byggelinjen forøges med højde- og passagetillæg (højdefaktor 1,5 m). Teknik og Miljø kan give dispensation fra byggelinjerne under forudsætning af at der tinglyses en fjernelsesdeklaration på de respektive byggerier og anlæg.

8.4

Bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel mod Lokesalle og Friggasvej end 5 m.

Redegørelse - Bebyggelsens placering og udformning

Ny bebyggelse skal placeres og udformes efter samme princip som eksisterende bebyggelse. Dette bl. a. for i så høj grad som muligt at skærme det bagvedliggende beboelsesområde for støj og forurening fra det overordnede vejnet øst for lokalplanområdet.

Vejbyggelinjerne er udlagt for at sikre en eventuel vejudvidelse. Vejbyggelinjerne er tinglyst.

Det ønskes, at der kan holdes en passende afstand mod nabobeboelse langs Friggasvej og Lokesalle.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Sammenhængende bebyggelse skal ved farve- og materialevalg gives et ensartet arkitektonisk udtryk.

9.2

Arealer til affaldshåndtering og lignende skal hegnes med fast hegn med samme farve og materiale som bygningsfacaden eller bygningsintegreres.

9.3

Køle-, kompressor-, og ventilationsanlæg skal bygningsintegreres.

9.4

Ved ombygning af Vejlevej 70 skal butiksvinduerne udformes med klart glas, der muliggør kig ind i og ud fra butikken.

9.5

Lokalplan 150, der regulerer udformning af skilte og facader, er gældende for området.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Det ønskes, at der indenfor området er en ensartethed i udseendet.

Arealer til affaldshåndtering må ikke skæmme omgivelserne, med skal derimod virke som en helhed sammen med den øvrige bebyggelse.

Køle-, kompressor-, og ventilationsanlæg ønskes integreret, så disse anlæg virker som en helhed sammen med den øvrige bebyggelse.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

P-pladser skal begrønnes ved træplantning. Træer kan plantes enten i langsgående plantebede langs områdets afgrænsning eller i enkeltstående plantebede mellem p-båsene. Langsgående plantebede skal have en bredde på min. 2 m. Enkeltstående plantebede mellem p-båsene have en bredde på min. 2 m og en længde på min. 2 m.

10.2

Ved Lokesalle 30 etableres buskbeplantning i lighed med den øvrige beplantning langs Lokesalle, ud for Vejlevej 68-70.

10.3

Udendørs oplag er kun tilladt i det omfang der kan etableres afskærmning. Udendørs oplag er ikke tilladt ved facader der vender helt eller delvist ud mod Vejlevej eller Ringvejen.

10.4

Terrænreguleringer, der overstiger +/- 0,5 meter, skal godkendes af Teknik og Miljø.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Områdets grønne karakter ønskes fastholdt, idet det især er vigtigt at området afgrænses udadtil med træer og anden beplantning og at udendørs oplag afskærms og ikke skæmmer området.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Det er en betingelse for anden anvendelse af Lokesalle 30, matr. nr. 13il, Torsted By, Torsted, at der er anlagt det nødvendige antal p-pladser, evt. på naboarealet nord for Thorsvej.

Redegørelse - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Ingen redegørelse

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser

Redegørelse - Grundejerforening

Ingen redegørelse

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser

Redegørelse - Servitutter

Ingen redegørelse

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1

Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen ophæves Lokalplan nr. 6 - Lokalplan for området Lokesalle, Thorsvej, Ringvejen og Friggasvej.

Redegørelse - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen redegørelse

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1

Efter Horsens Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til PlanSystemDK.

15.3

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2015-11---bydelscenter-vejlevej-og-lokesalle-horsens/2015-11---bydelscenter-vejlevej-og-lokesalle-horsens.htm>

Kort & skitser

Matrikulære forhold - lokalplanafgrænsning



Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



Skitser

Eksempel på facadeudformning - Lokesalle 30



INSPIRATION TIL FACADE UDTRYK

Høring

For at give borgerne i Horsens Kommune lejlighed til at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold bliver lokalplanen offentligt fremlagt i mindst 8 uger, jf. bestemmelserne i Lov om Planlægning § 24.

Lokalplanforslaget er derfor fremlagt fra den **26.03. 2015 til den 21.05 2015.**

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 hensigtsmæssighed eller rimelighed. 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. 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 videregiver 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 endelig godkendt i Horsens Byråd den 23. juni 2015.

Print

Link til pdf af planen findes [her](#).