

LOKALPLAN 313

Boliger, Nørregade, Brædstrup



Plan & By, Rådhusstræde 4, 8700 Horsens

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

Lokalplanen skal give mulighed for at omdanne området ved Brædstrup Kro til boligformål, nærmere bestemt tryghedsboliger. Lokalplanen skal give mulighed for en blanding af tæt-lav boliger og etageboliger, hvor der tages hensyn til overgangene til den omkringliggende by i forhold til områdets eksisterende skala og byrum.

Mod Rådhusgade i form af opførelse af 1-plansrækkehuse og mod Nørregade med etablering af 3-4 etages punkthuse.

Planlægningen skal blandt andet sikre, at der etableres flere mindre boliger i den centrale del af Brædstrup. Der er behov for flere tidssvarende ældrevenlige boliger, der kan imødekomme den voksende gruppe af seniorer i byen.

Lokalplanområdet er desuden omfattet af "Helhedsplan for Brædstrup" og "Byfornyelsesprogrammet - Områdefornyelse i Brædstrup".

Ved lokalplanlægning skal der tages hensyn til indsatserne ved Dommerparken og Dommertorvet, i forhold til sammenhænge, identitet, synlighed og sikre forbindelser. Indsatserne er beskrevet i programmet for områdefornyelsen for Brædstrup.

Projektet omhandler opførelse af nye boliger på grunden, hvor Brædstrup Kro og to tilstødende mindre villaer ligger i dag. Projektområdet er beliggende centralt i Brædstrup by med let adgang til midtbyens faciliteter som indkøb, skole, plejecenter, idrætsfaciliteter og park.

Den nye bebyggelse består af to forskellige typer beboelse. Henholdsvis 32 lejligheder i to punkthuse ud mod Nørregade og seks boliger som tæt-lav bebyggelse mod projektområdets vestlige afgrænsning.

Beliggenheden er markant i Brædstrup – ikke mindst ud mod Nørregade og i overgangen mellem den tætte og åbne by. Intentionen er at skabe et attraktivt boligområde med en grøn karakter, der åbnes op mod den omgivende by og bygger videre på og styrker de bymæssige kvaliteter i området.

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Projektområdet er 6.550 m² stort og ligger i overgangen mellem tæt og åben by i Brædstrup.

Lokalplanområdet afgrænses af Nørregade mod øst, Nygade mod nord, Vestergade mod syd og eksisterende villaer i Rådhusgade mod vest.

Projektområdet omfatter Brædstrup Kro samt to boliger, der alle forudsættes nedrevet, hvis lokalplanen gennemføres.

Området ligger i et kulturmiljø, beskrevet som en større stationsby, udviklet oveni Brædstrup landsby efter jernbanens åbning i 1899.

Ved en lokalplanlægning skal der tages størst muligt hensyn til, at området ligger inden for et kulturmiljø, som gammel oprindelig landsby og stationsby.



Luftfotoet viser lokalplanområdet, som det ser ud i dag.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen skal give mulighed for en blanding af tæt-lav boliger og etageboliger, hvor der tages hensyn til overgangene til den omkringliggende by.

Mod Rådhusgade i form af opførelse af 1-plansrækkehuse og mod Nørregade med etablering af 3-4 etages punkthuse.

Planlægningen skal blandt andet sikre, at der etableres flere mindre boliger i den centrale del af Brædstrup.

Der er behov for flere tidssvarende ældrevenlige boliger, der kan imødekomme den voksende gruppe af seniorer i byen.

Bebyggelsen

Punkthusene placeres langs Nørregade og skal bidrage til at styrke gadeforløbet - som de omgivende villaer og randbebyggelsen længere inde i byen. Mellem punkthusene bliver der visuel kontakt og mulighed for ophold og at gå igennem bebyggelsens grønne fælles uderum.

Punkthusene opføres i 3-4 plan i en højde svarende til den eksisterende kro. Bygningerne udformes

som sammenstillede bygningskroppe, der skalamæssigt modsvarer de relativt store bygningsvolumener langs Nørregade og den tætte bymasse mod syd.

Rækkehusene opføres i et plan og skaber en naturlig nedtrapning til skalaen i villaområdet, der ligger vest for projektområdet.

Den samlede bebyggelse opføres med materialer og karakter, der går i dialog med de eksisterende byhuse i området. Facader udføres primært i tegl med mindre partier i pudset murværk, træ eller pladebeklædning. Altaner udføres som lette påhængte altaner med lukkede værn i semitransparent glas.

Punkthuse udføres med flade tage med tagpap.

Rækkehuse udføres med saddeltag eller tage med ensidig taghældning – min. 10 gr. Tage belægges med tagpap eller som grønne mos/sedumtage.

Skure udføres med fladt tag og facader i træ eller pladebeklædning.

Adgang, parkering og affald

Området vejbetjenes fra hhv. Nygade og Vestergade til et centralt fælles gaderum med parkeringsanlæg, hvoraf en del udlægges som grøn parkering på græsarmring. Gaderummet deles centralt af en grøn overkørsel, der binder områdets grønne uderum sammen.

Der skal anlægges stier, som sikrer forbindelser gennem området.

Vej og stier udlægges som privat fællesvej/sti.

Cykelparkering placeres i tilknytning til stiforbindelserne ved punkthusene samt ved de enkelte rækkehuse.

Affaldshåndtering skal etableres som fælles affaldsstationer/molokker.

Ubebyggede arealer og beplantning

Bebyggelsen knyttes sammen af et fælles grønt rum, der rummer regnvandsbassin, legearealer og fælles friarealer.

De indre fælles opholdsarealer udlægges som en 'have' med græs, forårsløg og grupper af træer, der skaber en parkagtig karakter. De lyse åbne græsarealer beplantes med arter som hvidtjørn og naur, der styrker områdets biodiversitet, mens mindre grupper udgøres af frugttræer med reference til ældre byhavers klassiske æbletræer.

Mod syd fortættes trægrupperne til et grønt bånd langs Vestergade og helt frem til Nørregade bestående af arter som dunet Gedeblad, Fjeldribs, Hunderose, Kvalkvæd, Rød Kornel, Sargents æble og slåen.

Regnvandsbassinet placeres i det vestlige haverum, hvor terrænet er naturligt lavt, mens mindre legestationer placeres i tilknytning til stiforløbet, der knytter an til Nørregade.

Mod Nørregade får friarealerne en mere bymæssig karakter, hvor belagte arealer som en udvidelse af fortovet gentolker den gamle forplads ved kroen.

Parkeringsarealer og punkthusenes opholdsterrasser på terræn skal omkranses af klippede bøgehække og anden lav beplantning.

Mod nord skal der skabes en grøn overgang til Nygade med trægrupper og begrønning af punkthusenes gavle med eksempelvis klatreplanter.



Illustrationsplan.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan 6- Bymidten - Brødstrup. Med vedtagelse af denne lokalplan aflyses den del af lokalplan 6, som gælder for lokalplanområdet.

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

Bymønster

Brødstrup er en centerby i Horsens Kommune og er den største by efter Hovedbyen Horsens og den by med den største andel af detailhandel udenfor Horsens. Brødstrup er også den eneste by udover Horsens, hvor Byrådet har peget på områder til omdannelse og fortætning. Brødstrup betjener et større opland med servicefunktioner, detailhandel, og lokal erhvervsstruktur. Byen er vigtig i bosætningsøjemed, da den har store kvaliteter at tilbyde borgerne i Horsens Kommune. Derfor skal Brødstrup fortsat udvikles som bosætningsby der forsynes med gode skole-, børnepasnings- og fritidstilbud samt mulighed for at der kan etableres butikker til forsyning af byen og dens opland.

Retningslinjer

Områdefornyelse

Brødstrup er udpeget som område for byomdannelse, hvor der vurderes af være fremtidige muligheder for at ændre anvendelsen og byomdanne områderne. Dette forudsætter dog en fremtidig samlet planlægning for hvert enkelt af områderne.

Ved byomdannelse er det vigtigt, at de bevaringsværdige bygninger genanvendes i videst muligt omfang for at sikre fortællerværdi og kulturhistorien i områderne. Samtidig er det vigtigt, at nybyggeri tilpasses skalamæssigt til området og til den omkringliggende by, så der sikres god sammenhæng. Når dette vurderes skal det også vurderes i forhold til Hovedstrukturens afsnit om høje huse.

Det skal prioriteres, at der etableres friarealer og grønne rum, der giver mulighed for bevægelse og rekreative aktiviteter i forbindelse med byomdannelse i Horsens Kommune.

Når der sker omdannelse i den eksisterende by, skal der fokuseres på at optimere trafikssikkerheden.

Detailhandelsstruktur

Lokalplanområdet ligger indenfor Brædstrup bymidte.

Landskabsområde

Lokalplanområdet ligger indenfor Brædstrup Højland.

Værdifuldt kulturmiljø

Lokalplanområdet ligger indenfor et værdifuldt kulturmiljø ligesom det meste af Brædstrup by. Brædstrup er en større stationsby udviklet oveni Brædstrup landsby efter jernbanens åbning 1899. Der er et sygehusmiljø i den nordøstlige del. Den nord-sydgående bygade er fortsat fuld af kommercielle funktioner.

En række af kommunens værdifulde kulturmiljøer og kulturspor fortjener en særlig beskyttelse, fordi de udgør en vigtig del af vores fælles historie. Udpegningen af de værdifulde kulturmiljøer fremhæver en række særligt værdifulde kulturhistoriske træk i kommunen.

I udpegningen er der lagt vægt på bevaringsværdige kulturmiljøer med egnskarakteristiske eller særlige kulturhistoriske træk samt koncentrationer af kulturspor, som i sammenhæng beskriver en historisk periode eller forløb både i by og på land. Horsens Kommune har uden ændringer overtaget Vejle Amts udpegnings af kulturmiljøer, som hovedsagelig er kulturmiljøer i det åbne land. I et samarbejde med Horsens Museum har kommunen udpeget kulturmiljøer i byområderne. Ved udpegningen af kulturmiljøerne er der lagt vægt på synligheden i samspillet mellem landskab, bebyggelse og menneskers udnyttelse heraf.

Nybyggeri, udvidelse eller ændring af eksisterende bygninger, tekniske anlæg og større terrænændringer inden for et udpeget kulturmiljø kan kun ske under hensyntagen til, at sammenhængen mellem de kulturhistoriske elementer ikke forringes væsentlig eller går tabt.

Inden for og af de værdifulde kulturmiljøer skal der tages særligt hensyn til de kulturhistoriske interesser, f.eks. i forbindelse med planlægning, byggeri, terrænreguleringer, beplantning og etablering af tekniske anlæg. Jernbanenettet har været tæt udbygget i Horsens Kommune. Dels løber den jyske længdebane igennem kommunen. Dels har 4 privatbaner haft deres udgangspunkt i Horsens By. Stationsbyerne, de mindre stationer, trinbræt anlæg og baneforløbet fortæller en meget vigtig historie omkring den trafikale og erhvervsmæssige udvikling i kommunen.

Klima og Miljø

Støjbelastet areal

Dele af området ligger indenfor et støjbelastet areal grundet bl.a. vejtrafikstøj fra Nørregade. Indenfor de støjbelastede arealer kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt. Lokalplanen giver mulighed for at etablere en bebyggelse, der er trukket tilbage fra Nørregade med fælles friarealer væk fra vejen så acceptable støjforhold sikres.

Indsatsplan for grundvand

Dele af lokalplanområdet er omfattet af indsatsplan for grundvand. Lokalplanen ligger indenfor indvindingsoplandet til Brædstrup Vandværk, 2 km sydvest for vandværkets borer. Grundvandsmagasinet er i området vurderet som værende sårbart på grund af et begrænset lerdække over magasinet. En ændring af områdets anvendelse fra kro til boligområde vurderes ikke at øge risikoen for forurening af grundvandet.

Der sker med lokalplanen ikke ændringer, som ikke er i overensstemmelse med Horsens Kommuneplans Hovedstruktur og Retningslinier.

Rammer

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanramme 20CE01, hvor områdets anvendelse fastlægges til centerformål, butikker, boliger, liberale erhverv, privat og offentlig service samt foreningsaktiviteter.

Indenfor området må der etableres dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 3500 m². Den maksimale butiksstørrelse for udvalgswarebutikker er 2000 m². Det maksimale samlede antal m² butiksareal inden for rammeområdet er 18100 m². Hvis der etableres åben-lav eller tæt-lav boliger indenfor bydelscentret, er bebyggelsesprocenten 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav. En del af rammeområdet mellem Jernbanegade, Vestervangen og Folkeparken er udpeget som potentialeområde for byomdannelse, hvor der vurderes at være fremtidige muligheder for at ændre anvendelsen og byomdanne området. Dette forudsætter dog en fremtidig samlet planlægning for området.

Den maksimale bebyggelsesprocent for området er 120. Indenfor området må der maksimalt bygges i 4 etager i maksimum 16 meters højde.

Der er overensstemmelse med lokalplanen i forhold til Horsens Kommuneplan 2017's rammebestemmelser.

Øvrig planlægning

Skole- og institutionsforhold

Områdets nærmeste skole er Brædstrup skole, som ligger sydvest for lokalplanområdet. Her findes der ligeledes daginstitutionstilbud.

Umiddelbart sydvest for lokalplanområdet findes pleje -og ældreboliger.

Trafikplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af "Helhedsplan for Brædstrup" og "Byfornyelsesprogrammet - Områdefornyelse i Brædstrup".

I helhedsplanen for Brædstrup er der ønsket om at forskønne Vestervangen og Nørregade.

I byfornyelsesprogrammet er der udtrykt ønsket om at skabe bedre sammenhæng mellem Tinghuset, Dommerparken, Kroen og byen.

Derudover er der et ønske om en ny sikker skolevej over Nørregade, hvor det skal undersøges hvordan skolestien kan føres videre fra krydsningen af Nørregade til Brædstrup skole.

Ved lokalplanlægning skal der tages hensyn til indsatserne ved Dommerparken og Dommertorvet, i forhold til sammenhænge, identitet, synlighed og sikre forbindelser. Indsatserne er beskrevet i programmet for områdefornyelsen for Brædstrup.

Vandområde- & Natura 2000 planer

Lov om vandplanlægning

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevareministeren miljømål for vandområdedistrikternes enkelte overfladevandområder og grundvandsforekomster gennem vandområdeplaner. For alle vandforekomster er miljømålet 'god tilstand' og for kunstige og stærkt modificerede overfladevandområder er miljømålet et godt økologisk potentiale og en god kemisk tilstand.

Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres.

Der er ikke noget i lokalplanens indhold, som er til hinder for, at vandområdeplanens miljømål for grundvandsforekomster og overfladevandsområder kan opnås.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Der gælder særlige krav til redegørelsen til planforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 3.

Her skal der, under hensyn til bevaringsmålsætningen for området, indgå en vurdering af forslagens virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde.

Hvis vurderingen viser, at planen vil skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, kan planen ikke gennemføres, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 3, stk. 2.

Det skal også fremgå af lokalplanforslaget, om det kan indebære påvirkning af visse dyrearter, såvel i som uden for de internationale naturbeskyttelsesområder.

Planer kan ikke vedtages, hvis de kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for arter der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, jf. ovenstående bekendtgørelses § 7, stk. 2.

Projektområdet ligger ca. 5 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 53 (Habitatområde H49, Sepstrup Sande, Vrads Sande, Velling Skov og Palsgård Skov og fuglebeskyttelsesområde F 34, (Skvområde syd for Silkeborg).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

<https://mst.dk/natur-vand/natur/natura-2000/natura-2000-omraaderne/udpegningsgrundlag/>

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og projektets beskudne omfang er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

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.

Horsens Kommune har kendskab til, at der omkring projektområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, spidssnudet frø.

Det ansøgte opføres på et område, som i dag er bebygget og i øvrigt udgøres af gårdsplads, nogle få yngre træer og områder med græsplæne. Inden at det planlagte projekt igangsættes, vil eksisterende bygninger blive revet ned. Området vurderes ikke at udgøre noget potentielt yngle- eller rasteområde for hverken odder, arter af flagermus, stor vandsalamander eller spidssnudet frø. Lokalplanen vurderes derfor ikke at påvirke eventuelle bilag IV arters yngle- og rasteområder negativt.

Spildevandsplan 2012 - 2015

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

Området forberedes separatkloakeret. Spildevand og regnvand ledes til Brædstrup renseanlæg.

Der må bortledes regnvand fra en den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,45. Overstiger befæstelsen 0,45 skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden på 0,45 overholdes.

Støj fra virksomheder

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

Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige at overskydende jord, som følge af tiltag inden for lokalplanområdet, skal deponeres og anvendes inden for området.

Jordforurening

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

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.

Nationale interesser

Produktionsvirksomheder

I lokalplanforslag skal der gøres rede for, hvordan planen tager højde for, at vilkårene for produktionsvirksomheder indenfor et erhvervsområde, ikke skærpes efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven.

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

Der ligger 4 landbrugsejendomme nord vest for lokalplanområdet, alle i landzone:

Davdingvej 16, Kvægbrug, afstand 1,3 km. Godkendelse til 1616 DE.

Grædstrupvej 10, afstand 840 meter. Planteavl. Intet erhvervsmæssigt husdyrhold.

Grædstrupvej 4, Hestestutteri, afstand 540 meter. Tilladt dyrehold: 6,9 DE.

Ny Tønningvej 3, Brædstrup Rideskole, afstand 300 meter. Tilladt dyrehold: 15,5 DE.

Der er i husdyrgodkendelse.dk beregnet en lugtkonsekvensafstand på 723 meter fra Davdingvej 16. Pga. afstanden på 1,3 km til kvægbruget, vurderes lokalplan 313 ikke at få indflydelse på husdyrbrugets udvidelsesmuligheder. De to hestebrug er forholdsvis små. Afstand til byzonen ændres ikke med lokalplansforslaget, og lokalplanområdet ligger inde i eksisterende byzone.

Det vurderes ikke, at lokalplanen vil medføre indskrænkninger i nogle af husdyrbrugenenes udvidelsesmuligheder.

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 Brædstrup Vandværk.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Renovationen skal overholde Horsens Kommunes til enhver tid gældende "Regulativ for husholdningsaffald".

I bymæssige områder, etagehusbebyggelser mv. kan vælges nedgravede affaldsbeholdere. Inden etableringen påbegyndes skal udformningen og tilkørselsforholdene i givet fald godkendes af Horsens Kommunes afdeling for Affald og Trafik.

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).

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Museumsloven

Arkæologi

Museet har foretaget arkivalsk kontrol af planområdet.

Der er ingen kendte fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Hovedparten af lokalplanområdet er bebygget eller befæstet, hvorfor risikoen for at påtræffe bevarede jordfaste fortidsminder er lille.

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

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Der ligger 4 landbrugsejendomme nord vest for lokalplanområdet, alle i landzone:

Davdingvej 16, Kvægbrug, afstand 1,3 km. Godkendelse til 1616 DE.

Grædstrupvej 10, afstand 840 meter. Planteavl. Intet erhvervsmæssigt husdyrhold.

Grædstrupvej 4, Hestestutteri, afstand 540 meter. Tilladt dyrehold: 6,9 DE.

Ny Tønningvej 3, Brædstrup Rideskole, afstand 300 meter. Tilladt dyrehold: 15,5 DE.

Der er i husdyrgodkendelse.dk beregnet en lugtkonsekvensafstand på 723 meter fra Davdingvej 16. Pga. afstanden på 1,3 km til kvægbruget, vurderes lokalplan 313 ikke at få indflydelse på

husdyrbrugets udvidelsesmuligheder. De to hestebrug er forholdsvis små. Afstand til byzonen ændres ikke med lokalplansforslaget, og lokalplanområdet ligger inde i eksisterende byzone.

Det vurderes ikke, at lokalplanen vil medføre indskrænkninger i nogle af husdyrbrugenenes udvidelsesmuligheder.

MILJØSCREENING

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

Horsens Kommune har foretaget en screening af områderne efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslaget ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering af lokalplanen. Vurderingen af, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en endelig afgørelse, der kan påklages til Planklagenævnet.

Afgørelse og begrundelse

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

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

Forvaltningsmæssig afgørelse:

Hvilke hovedhensyn har Horsens Kommune lagt til grund for afgørelsen

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

- Kulturmiljø
- Byfortætning
- Grundvand
- Lugt, støv og støj
- Virksomhedsklasse
- Visuel påvirkning/skygge
- Ulykkesrisiko

Kulturmiljø

Brædstrup midtby, herunder Brædstrup Kro, er i Kommuneplan 2017 udpeget som værdifuldt

kulturmiljø.

Området ligger i et kulturmiljø, beskrevet som en større stationsby, udviklet oveni Brædstrup landsby efter jernbanens åbning i 1899. Kroen udgør en væsentlig del af Brædstrup Bys historie

Bygningerne blev i 1992 SAVE-registreret og blev da vurderet til ikke at have nogen bevaringsværdi.

Ved en lokalplanlægning skal der tages størst muligt hensyn til, at området ligger inden for et kulturmiljø, som gammel oprindelig landsby og stationsby.

Byfortætning

Arealet er ikke udpeget som byfortætningsområde i Kommuneplan 2017. Arealet vurderes dog at være velegnet til fortætning. Det bør ved lokalplanlægning iagttages, at den nye bebyggelses facadelinje kommer til at understøtte den pladdannelse / rumdannelse ud mod Nørregade, som kroen gør i dag.

Grundvand- vandværksopland

Lokalplanen ligger indenfor indvindingsoplandet til Brædstrup Vandværk, 2 km sydvest for vandværkets boringer. Grundvandsmagasinet er i området vurderet som værende sårbart på grund af et begrænset lerdække over magasinet. En ændring af områdets anvendelse fra kro til boligområde vurderes ikke at øge risikoen for forurening af grundvandet.

Lugt, støv og støj

Lugt

Det vurderes at lugtgener i omgivelserne i f t DLG i Brædstrup er meget begrænsede. Grovvarevirksomheder kan give lugtgener når de producerer dyrefoder. Der er ingen foderstofproduktion på DLG. I nogle tilfælde kan høje afkast selv langt fra et planområde være af betydning, men lugt-kilderne her er diffuse og medfører sandsynligvis kun helt lokale påvirkninger. I forhold til disse vil DLG allerede være mere begrænset af, at der ligger boliger mellem det aktuelle lokalplanområde og virksomheden.

Støj

Dele af området ligger indenfor et støjbelastet areal udpeget i Kommuneplan 2017 grundet bl.a. vejtrafikstøj fra Nørregade. Indenfor de støjbelastede arealer kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt. Lokalplanen giver mulighed for at etablere en bebyggelse, der er trukket tilbage fra Nørregade med fælles friarealer væk fra vejen så acceptable støjforhold sikres.

Støjgrænserne for lokalplanområdet vil blive lavere på hverdage kl. 7-18 og lørdage kl. 7-14 med en anvendelse til etageboliger end med den nuværende anvendelse til centerformål, men DLG er allerede begrænset af endnu lavere støjgrænser gældende for boligområdet mellem virksomheden og det aktuelle planområde. Derfor kan DLG pr definition ikke medføre støjgener ind i det aktuelle område. Og en ændring af planlægning som den foreslåede ændrer derfor heller ikke på DLGs vilkår.

Thyregod Biler ligger umiddelbart nord for den aktuelle lokalplanområde. Det vurderes at Thyregod Biler, Nygade 2-14, 8740 Brædstrup ikke får ringere vilkår, i det virksomheden på nuværende tidspunkt allerede ligger 0 – 20 meter fra støjfølsomt område. Derfor skubbes de ikke i klassificering og har dermed uændret vilkår.

Der ligger allerede i dag boliger (åben-lav) på både Nygade 7 og Nygade 5. Alene derudfra vil den ændrede planlægning ikke medføre strammere miljøforhold for Thyregod Biler end hvad der allerede gælder i dag.

Virksomhedsklasse

DLG er vurderet til virksomhedsklasse 6 grundet den store aktivitet der er i høstperioden. Resten af året kunne de godt ligge på 4-5. En ændring af områdets anvendelse fra kro til boligområde vurderes ikke ændre vilkårene for DLG.

Visuel påvirkning/skygge

Der er i forbindelse med projektet udarbejdet skyggeanalyser, der viser hvilken skyggepåvirkning projektet kan tilføre.

Grundet punkthusbebyggelsens placering langs Nørregade vurderes den kommende bebyggelse ikke at tilføre en væsentlig skyggepåvirkning af omgivelserne.

Ulykkesrisiko

Gødningsoplaget er af en størrelse under grænseværdierne for risikovirksomhed. Skulle der opstå brand i et gødningsoplag vil dette kunne påvirke omgivelserne med røg mv. Det sandsynlige scenarie i

tilfælde af en brand i et større oplag vil være at beredskabet kan være nødt til at evakuere dele af naboområderne.

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

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lov om planlægning jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

Lokalplanens formål er,

1.1

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, som tæt-lav boligbebyggelse og etagebebyggelse

1.2

at sikre en bebyggelsesstruktur, der tilpasses områdets kulturmiljø

1.3

at sikre en struktur for beplantningen i området

1.4

at sikre udlæg af fælles grønne rekreative arealer, samt sikre tilgængelighed til dem

1.5

at fastlægge maksimale befæstelsesgrader for at varetage klimahensyn.

§2 - Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 11a, 11ah og 11ao Brædstrup By, Ring.

2.2

Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 24.08.2018, udstykkes indenfor lokalplanområdet.

2.3

Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 1A i følgende delområder: 1, 2 og 3.

2.4

Området skal forblive i byzone.

§3 - Anvendelse

3.1

Delområde 1 skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

3.2

Delområde 2 skal anvendes til vej- og parkeringsanlæg.

3.3

Delområde 3 skal anvendes til boligformål til helårsbeboelse med etagebebyggelse og fælles friarealer.

3.4

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, regnvandsbassin og tekniske anlæg til områdets forsyning.

Redegørelse - Anvendelse

Tæt-lav boligbebyggelse er rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse, klyngehuse eller gårdhavehuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger, dvs. garager, carporte og mellem småbygninger, hvis sammenbygninger udføres med en længde på mindst 3,0 meter. Etagebebyggelser er beboelsesbygninger i to etager eller derover med vandrette lejlighedsskel.

§4 - Udstykning

4.1

Udstykningen skal følge strukturen på kortbilag 3.

4.2

Der kan foretages matrikulære ændringer, der er i overensstemmelse med bebyggelsens brug i henhold til lokalplanens retningslinjer og principper.

For delområde 1 gælder

4.3.1

I delområde 1 må der maksimalt opføres 570m² etageareal fordelt på 5-6 boliger.

For delområde 3 gælder

4.4.1

I delområde 3 må der maksimalt opføres 3500m² etageareal.

§5 - Vej og sti

5.1

Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Nygade og Vestergade, der forlænges gennem lokalplanområdet.

5.2

Stamvejen skal udlægges i en bredde på 7 meter med en kørebanebredde på min. 5,5 meter.

5.3

Stamvejen udføres i enten asfalt, belægningssten i beton og/eller i græsarmering.

5.4

Parkering udføres i græsarmering.

5.5

Der skal etableres stianlæg indenfor lokalplanområdet. Den nord-sydgående stiforbindelse mellem Nygade og Vestergade skal forbindes med en stiforbindelse til Nørregade som vist på kortbilag 3 og 4.

5.6

Stier skal udlægges i en bredde på minimum 5 m med en stibanebredde på 3 meter. Stier skal anlægges med fast belægning, som f.eks. grus, stenmel, fliser eller asfalt.

5.7

Der skal via stamvejen sikres kørende adgang til regnvandsbassinet i delområde 1.

Redegørelse - Vej og sti

Da der ønskes et grønt boligområde, hvor vejarealet udgør en vigtig del af områdets fællesareal, ønskes anlæg med fast belægning begrænset.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Der skal udlægges minimum 1-2 handicap p-pladser i området.

6.2

Der skal udlægges fællesparkering: 1 p-pladser pr. bolig i etagebebyggelse

6.3

Der skal udlægges 1 p-plads pr. bolig i tæt-lav ved individuel parkering eller 1,5 p-plads pr. bolig i tæt-lav som fællesparkering.

6.4

Der skal etableres cykelparkering med plads til minimum 2 cykler pr. etagebolig.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Området skal forsynes med kollektiv varmforsyning med tilslutningspligt for grundejere i lokalplanområdet. Lavenergibebyggelse er ikke omfattet tilslutningspligten.

7.2

Der er forbud mod at etablere elopvarmning i eksisterende og ny bebyggelse i områder, der er udlagt til kollektiv varmforsyning. Forbuddet gælder ikke lavenergibebyggelse.

7.3

Lokalplanområdet skal vandforsynes fra et alment vandværk.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1

På skrånende terræn skal bygninger udformes og placeres, så grundenes niveauspring optages i bebyggelsen. Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,50 meter i forhold til eksisterende terræn.

For delområde 1 gælder

8.2.1

Etagearealet i delområde 1 må maks. være på 570 m² fordelt på 5-6 boliger.

8.2.2

Bebyggelsen i delområde 1 må opføres i maksimum 1 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 7 meter over niveauplan/terræn. Skorstene undtaget.

For delområde 2 gælder

8.3.1

Bebyggelse i delområde 2 må kun etableres i form af mindre, uopvarmede konstruktioner, såsom overdækket cykelparkering, legeredskaber og affaldshåndtering.

For delområde 3 gælder

8.4.1

Bebyggelsen i delområde 3 skal opføres indenfor byggefeltene, som vist på kortbilag 3.

8.4.2

Bebyggelsen i delområde 3 må opføres i maksimum 4 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 16 meter over naturligt terræn/niveauplan. Skorstene og elevatorårne undtaget.

8.4.3

Etagearealet i delområde 3 må maks. være på 3500 m².

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Punkthusene placeres langs Nørregade og skal bidrage til at styrke gadeforløbet - som de omgivende villaer og randbebyggelsen længere inde i byen. Mellem punkthusene bliver der visuel kontakt og mulighed for ophold og at gå igennem bebyggelsens grønne fælles udrum. Punkthusene opføres i 3-4 plan i en højde svarende til den eksisterende kro. Bygningerne udformes som sammenstillede bygningskroppe, der skalamæssigt modsvarer de relativt store bygningsvolumener langs Nørregade og den tætte bymasse mod syd. Rækkehusene opføres i et plan og skaber en naturlig nedtrapning til skalaen i villaområdet, der ligger vest for projektområdet.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende. Vinduer og drivhuse er undtaget.

9.2

Bebyggelsens facader skal opføres i tegl som blank mur. Undtaget er småbygninger som skure og overdækket cykel parkering, som må udføres med facader i træ og/eller pladebeklædning.

9.3

Punkthusenes nordlige facader skal enten bearbejdes med en detaljering i murværket i form af relief, forbandtskift, variation, skift i sten eller begrønnes med levende beplantning, som beskrevet i § 10.8.

9.4

Til mindre bygningsdetaljer må der anvendes andre materialer, som for eksempel pudset murværk, træ eller plade.

9.5

Altaner udføres som lette påhængte altaner med lukkede værn i semitransparent glas.

9.6

Der må ikke etableres altangange/svalegange.

9.7

Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelsen, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Paraboler må højst have en diameter på 1 meter.

9.8

Der må kun opsættes solceller på sorte tage. Solceller skal integreres i selve tagfladen eller facade, så solcellerne er en del af byggeriets arkitektur.

9.9

Solceller på tage og facader skal være anti-refleksbehandlede, og rammer og solceller skal have samme farve/sorte. På tage skal de opsættes i en firkant med samme hældning som taget, på facader i hele firkanter/i en hel firkant.

9.10

Solceller på flade tage skal opsættes, så stativet ikke er synligt fra naboejendomme, veje, stier og fællesarealer.

For delområde 1 gælder

9.11.1

Tage skal udføres med enten saddeltag eller ensidig taghældning (10-30 graders hældning)

9.11.2

Tage skal være belagt med sort tagpap eller som grønne sedum tage.

9.11.3

Tage på mindre bygninger som f.eks. skure skal udføres med fladt tag.

For delområde 3 gælder

9.12.1

Tage skal være flade, herunder tage på cykelparkering og skure.

9.12.2

Tage skal være belagt med sort tagpap.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Både kommuneplanens rammebestemmelser og retningslinjer er der krav til arbejdet med etagebebyggelser og høje huse i Horsens Kommune. Ved etagebyggeri nær bevaringsværdig bebyggelse skal ny bebyggelse understøtte historie- og identitetsbærende træk.

Stueetager skal forholde sig til gaden, indeholde markerede indgangspartier og generelt være detaljerede, åbne og inviterende i udformningen. Facader må ikke være afblændede. Altangange tillades ikke mod gader.

Den samlede bebyggelse opføres med materialer og karakter, der går i dialog med de eksisterende byhuse i området.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Der skal udlægges fælles opholdsarealer, som følger stukturen på kortbilag 3 og 4.

10.2

Beplantningen i området skal etableres i overensstemmelse med lokalplanens § 10.3-10.11 og følge strukturen på bilag 3 og 4.

10.3

De fælles opholdsarealer skal udlægges i græs med forårsløg. Der skal plantes grupper af træer, samt indrettes lege- og opholdspladser på fællesarealerne.

10.4

I overgangen mellem lokalplanområdet og matr. nr. 11b Brædstrup By, Ring skal der etableres et tæt beplantningsbælte i min. 5 meters bredde.

Beplantningsbæltet skal være med arter som dunet Gedeblad, Fjeldribs, Hunderose, Kvalkvæd, Rød Kornel, Sargents æble og slåen.

10.5

I overgangen mellem lokalplanområdet og de eksisterende villaer mod Rådhusgade skal den eksisterende levende beplantning bevares eller erstattes af en bøgehæk.

10.6

Langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning skal der plantes grupper af træer mod Nygade.

10.7

Træer skal være arter som engriflet almindelig hvidtjørn og naur samt mindre grupper af frugttræer som æble, pære, mirabelle, paradisæble.

10.8

Der skal enten etableres levende beplantning op af punkthusenes nordlige facader, som eksempelvis rådhusvin, blåregn, klatre hortensia eller ske en bearbejdning af facaderne som beskrevet i § 9.3.

10.9

Punkthusenes opholdsterrasser på terræn skal omkranses af levende lav beplantning.

10.10

Parkeringspladser skal anlægges med beplantning i form af omkransende bøgehække.

10.11

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 meter. Undtaget er vejanlæg og regnvandsopsamlingselementer.

10.12

Anlæg til regnvandshåndtering i fællesarealerne skal udformes så de naturligt indgår i de grønne arealer.

10.13

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,45. Overstiger befæstelsen 0,45, skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden på 0,45 overholdes.

10.14

Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer skal etableres med en lyspunkthøjde på maksimum 3,5 meter, som afskærmet og ikke-blændende skot- eller pullertbelysning.

10.15

Belysningskilder skal fremstå med ensartede belysningsarmaturer.

10.16

De ubebyggede arealer på den enkelte grund, samt områdets ubebyggede fællesarealer, må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, uindregistrerede køretøjer med en totalvægt over 3500 kg, samt både.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Bestemmelserne om beplantning skal tilføre lokalplanområdet og næromgivelserne grønne oplevelser.
Beplantning er med til at skabe rum og definere overgange, der giver stedet karakter.
Beplantningen styrker områdets biodiversitet og mindre grupper af frugttræer referere til ældre byhavers klassiske æbletræer.
For at sikre en grøn karakter i lokalplanområdet fortættes trægrupperne mod syd til et grønt bånd langs Vestergade og helt frem til Nørregade.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet kollektiv varmforsyning.

11.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der sikret afledning af regnvand til områdets regnvandsbassiner.

11.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kloakanlæg.

11.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der etableret fælles opholdsarealer, veje, stier og parkeringspladser, som nævnt i §§ 5,6 og 10.

11.5

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før beplantningerne som nævnt i § 10 er etableret.

Redegørelse - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

§12 - Grundejerforening

12.1

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

12.2

Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Horsens Kommune.

12.3

Grundejerforeningen skal oprettes, når Horsens Kommune kræver det.

12.4

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

12.5

Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse, renholdelse af de fællesarealer og fællesanlæg nævnt i §§ 5,6 og 10.

12.6

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de anlagte fællesarealer og de anlagte fællesanlæg nævnt i §§ 5,6 og 10.

12.7

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

§13 - Servitutter

13.1

Der er i 1971 tinglyst en deklaration vedrørende oversigtsarealer ved Nygade. I forbindelse med lokalplanen skal oversigtsarealerne reduceres, således at de er tilsvarende de anbefalinger der i dag ligger til udformningen af oversigtsarealer.

Redegørelse - Servitutter

Oversigtsdeklarationen er lavet på et tidspunkt, hvor der var andre krav til udformningen af oversigtsarealerne end der er i dag. Horsens Kommune er påtaleberettiget og vil reduceres den således at den er tilsvarende de anbefalinger der i dag ligger til udformningen af oversigtsarealer.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan**14.1**

Den del af lokalplan nr. 6- Bymidten - Brædstrup, der ligger inden for lokalplanområdet ophæves ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne 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. Lokalplanen medfører i sig selv ikke pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen og den hindrer ikke at en hidtil lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte.

15.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige 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.

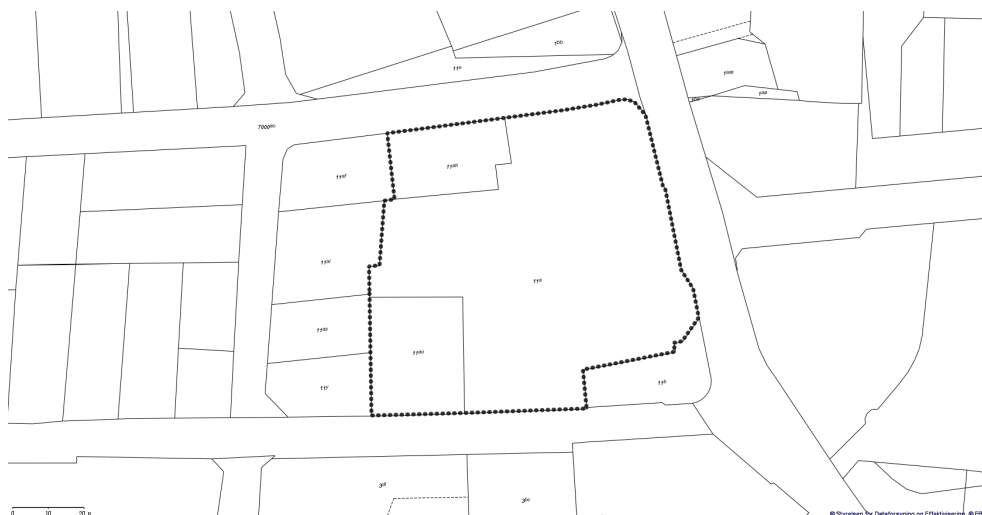
15.3

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

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/313---boliger-noerregade-braedstrup/>

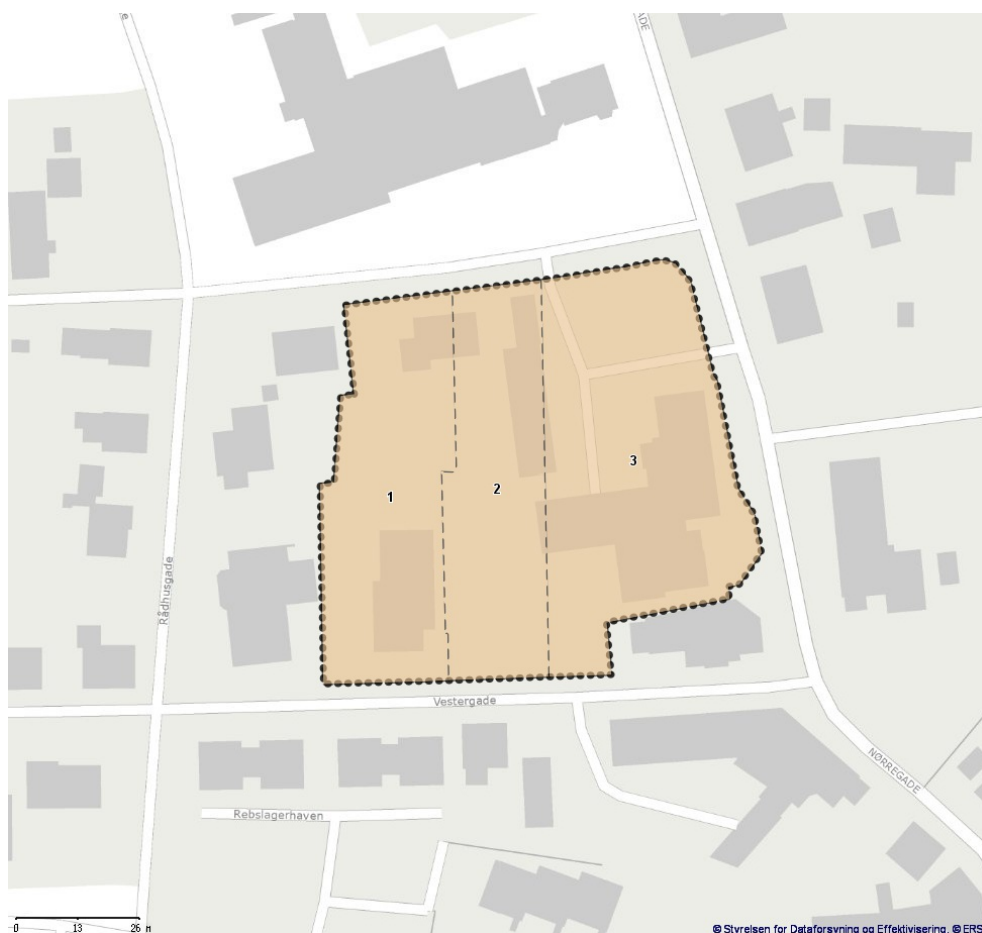
LOKALPLANAFGRÆNSNING

KORTBILAG 1



LOKALPLANDELOMRÅDER

KORTBILAG 1A



EKSISTERENDE FORHOLD

Her kan du se lokalplanområdet med det aktuelle luftfoto/baggrundskort.

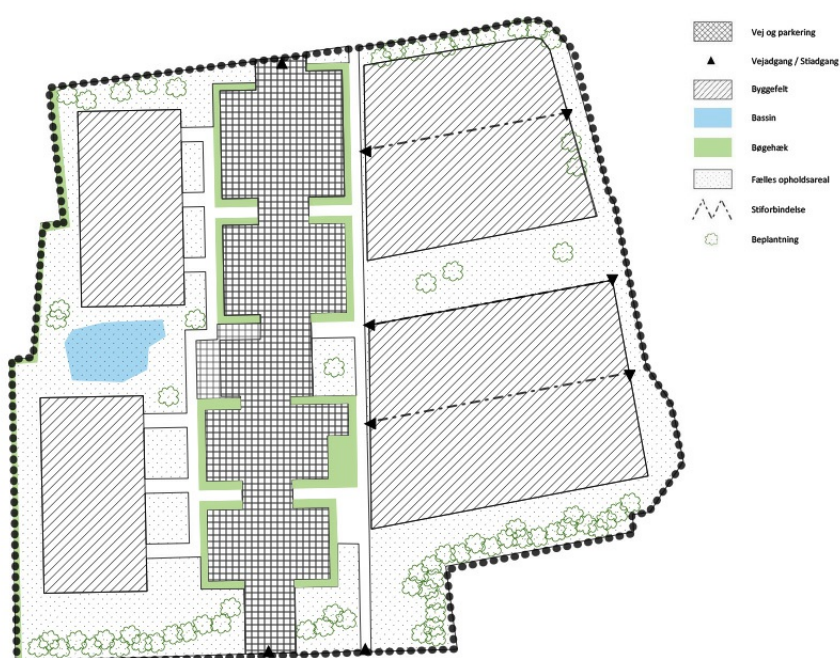
Vær opmærksom på at dette kort ændre sig over tid og derfor ikke er juridisk bindende i forhold til lokalplanen.

KORTBILAG 2



FREMTIDIGE FORHOLD

KORTBILAG 3



ILLUSTRATIONSPLAN



HØRING

KLAGEVEJLEDNING

Klagevejledning

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, er det kun retlige spørgsmål, der kan 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, der er omfattet af Planlovens § 59. Det vil sige enhver, der har retlig interesse i sagens udfald, samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. bekendtgørelse nr. 130/ 2017, § 3. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du klager via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside www.naevneneshus.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen først til den myndighed, der har truffet den afgørelse, der klages over. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden på Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for almindelige borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Planklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der forinden ikke er ansøgt om og bevilliget "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i den sag, du ønsker at klage over. Myndigheden videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som herefter træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om afgørelsens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen, hvor afgørelsen er meddelt eller offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 62.

VEDTAGELSE

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 29. Oktober 2018.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 6. November 2018.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 25. Februar 2019.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 5. Marts 2019.

PRINT

Her kan du se lokalplanen som pdf.