Baggrund & formål

Hvad er en lokalplan?

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

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, samt veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område. Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen. Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i minimum 8 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på plansystemdk.dk og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

En lokalplan hindrer ikke, at eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen består bestemmelser, redegørelser og geografiske udpegninger.

Bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen, mens redegørelsen beskriver baggrund, formål med planen og uddyber hvad der menes med de enkelte bestemmelser.

Baggrund for lokalplanen

På nordsiden af Horsens Fjord, tæt på Elbæk Skov og naturstien, ligger en lille koloni med 26 kolonihavehuse. Kolonien har eksisteret siden 1920'erne, hvor nogle havnearbejdere fik tilladelse af kommunen til at opføre nogle mindre strandhuse og skure på stedet.

"Elbæk-husene", i daglig tale, er blevet et lille stykke af Horsens' lokalhistorie, og beretter om en fritidskultur, som opstod i den jævne befolkning i starten af 1900-tallet, og har som sådan værdi for andre end dem, der er så heldige at eje et af husene. Området ligger i tilknytning til Husoddestien, der er en af kommunens mest brugte rekreative stier, og har derfor indgået i billedet af kystlandskabet på dette sted igennem mange år for mange mennesker.

De oprindelige små fiskerhytter tog efterhånden karakter af små, men stadig beskedne sommerhuse, bygget af genbrugsmaterialer. Døre og vinduespartier blev genbrugt på fantasifuld vis. Husene er blevet udvidet i takt med at man kunne skaffe byggematerialer, og farvesætningen har båret præg af, at forhåndenværende malerrester er blevet anvendt. De 26 Elbækhuse" har stadig karakter af at være fritidshuse, men det oprindelige, noget ydmyge udtryk med huse, bygget af simple, forhåndenværende materialer, er langsomt ved at forsvinde til fordel for huse med karakter af "sommerhuse" med anlagte haver, terrasser m.v.

De fleste af husene er opført på kommunal jord. 5 af husene er opført på henholdsvis privat jord, tilhørende Stensballegaard, og en sti, tilhørende Skov og Naturstyrelsen.

Allerede i Regionplan for Vejle Amt 2005 blev området udpeget som Kulturmiljø med blandt andet følgende bemærkninger: "området rummer tidstypiske elementer, der fortsat kommer til udtryk gennem de enkelte huses uhomogenitet, ringe størrelse, materialevalg og selvgroethed."

Områdets sårbarhed beskrives som følger: "De enkelte huse og områdets samlede præg er sårbart overfor ændringer af husenes størrelse, ændret materialevalg, store overdækkede terrasser/halvtage og sammenbygninger af knopskydninger. Området er endvidere sårbart overfor adskillelse af de enkelte grunde med faste hegn eller hække eller regulær udstykning."

Området eksisterer ikke i planmæssig forstand, da det aldrig er blevet inddraget i hverken kommuneplanens rammer eller i en lokalplan. Lokalplanen er derfor udarbejdet for at lovliggøre området og for at sikre, at områdets karakter som kulturmiljø, bevares.

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med Strandskovens Sommerhuslaug, som de fleste af husenes ejere er organiseret i og grundejerne.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge rammer for bebyggelsens lovliggørelse og at bevare områdets karakter af kulturmiljø gennem rammer for bebyggelsens omfang, fremtræden, forsyningsforhold og de ubebyggede arealer, samt at sikre offentlighedens fortsatte adgang i området.

Beliggenhed & eksisterende forhold

Beliggenhed

Området omfatter et areal på ca 2,7 ha, og er placeret på og nedenfor den gamle baneskråning, hvor Husoddestien i dag løber. Området har adgang fra Elbæk Skovvej, der ender ved området og her danner en parkeringsplads blandt andet for beboerne i strandhusene. Der er 26 strandhuse. De fleste af husene er opført på kommunal jord. 5 af husene er opført på henholdsvis privat jord, tilhørende Stensballegaard, og en sti, tilhørende Skov og Naturstyrelsen

Den vestlige del af området er et strandengs- og overdrevsområde, der er et beskyttet naturområde. Den midterste del af området, hvor de vestlige huse ligger, har karakter af strandeng med siv- og anden bevoksning, der tåler den fugtige og ofte oversvømmede jordbund. I den østlige del er terrænnet højere og er en del af Elbæk Skov. Samtidig er stranden smallere på dette sted.

De fleste af husene ligger på strandengen eller ved vandkanten, mens andre, i den østlige del, ligger højere i terrænnet i skoven.

Der er udført forskellige former for kystsikring for at beskytte husene mod højvande og kysterodering. Der er også bygget bådebro og opholdsterrasser.

Kystsikring, bådebroer og terrasser

Foto fra Elbækshusenes "barndom", beskedent byggeri af forhåndenværende materialer.

Eksisterende forhold

Samlet opleves stedet hyggeligt og usædvanligt, fordi det ligger så dejligt mellem fjorden og skoven, og fordi mange af husene er sjove og fantasifulde, og er varierede i størrelse, form og farver.

Hele området er i princippet offentlig tilgængeligt. I praksis holder man sig som besøgende hovedsagelig til stierne, da arealerne udenfor stierne ikke er særlig fremkommelige, og tættest på husene opfattes som privat ejendom. Stierne danner til gengæld et udmærket og finmasket net i området. Kun ved husene midt i området, der ligger helt tæt på vandkanten, kan det føles, som om man kommer for tæt på privat område.

Enkelte af husene ser næsten ud, som man kan forestille sig, de har gjort siden de blev bygget. Alle er dog på forskellig måde knobskudt, fået overdækninger og er bygget om. Nogle er helt fornyede, enten fordi det gamle hus er brændt, eller er spist op af tidens tand. Ingen er husene er stadigvæk større, end husene er i de fleste kolonihaveområder. Enkelte er dog ved at nå grænsen, hvis områdets charmerende udtryk skal bevares.

Idag er der ingen begrænsninger på bygningernes udformning. Derfor må man på den ene side tåle, at noget er grimt i gængs forstand, på den anden side er der også muligheden for det sjove og uventede, hvilket man let mister ved reguleringer.

Et hus, der er knopskudt, uden at det er blevet for stort og uden at miste charmen

Et andet fint hus. Beplantningen omkring terrassen passer også godt ind

Et hus med mange knopskydninger, der er ved at overskride en acceptabel størrelse

Et nyt hus, der holder en passende størrelse og indpasser sig i området på en god måde

De viste eksempler er nogle af yderpunkterne i bebyggelsen:

- Huse, hvor der kun er foretaget beskedne udvidelser
- Hus med relativt store tilbygninger og overdækninger
- Nybyggede huse

Dette hus bør vises, fordi det er så fint, og en af grundene til at stedet er så charmerende

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger rammerne for en lovliggørelse af den eksisterende bebyggelse. Gennem bestemmelserne vil den fastlægge rammer for bebyggelsens fremtræden, forsyningsforhold og de ubebyggede arealer. Bebyggelsens omfang "fastfryses" til det, den er i dag. Undtaget herfra er bygninger, bygningsdele, eller beplantning som vurderes at være skæmmende eller at være generende for naboer. Sammen med nogle faste hegn, der er opsat mellem husene, er de ikke omfattet af lovliggørelsen.

Overordnet er det Naturbeskyttelseslovens § 15, der sætter rammerne for hvad det er tilladt i området, fordi det ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen. Disse rammer er meget snævre og loven administreres meget restriktivt. Reglerne kan findes på Naturstyrelsens hjemmeside. Klik her for link til oplysninger om strandbeskyttelseslinjen.

Eksempel på manglende samordning mellem to nabobygninger, hvor terrassen til venstre er unødig højt placeret i forhold til huset til højre.

Eksempel på en bygning, der sammen med oplag af byggematerialer,er skæmmende

Bygningernes udformning

Lokalplanen begrænser materialevalget for at bevare det hovedpræg bebyggelsen har i dag, nemlig træbygninger med pap eller eternit på tagene. For at bebyggelsens selvgroede og uhomogene karakter fortsat vil kunne udvikles, har lokalplanen ingen bestemmelser om farvevalg eller om

særlige bygningsformer.

Kolonihavehuse

Bebyggelsen udlægges til kolonihavehuse. Det betyder blandt andet, at husene ikke er omfattet af bygningsreglementets krav om isolering, forsyning og indretning mv. Derved kan bebyggelsens nuværende og enkle karakter nemmere videreføres.

Beplantning

Bevoksningens nuværende karakter i området skal videreføres i den fremtidige pleje. Dvs. at den vestlige del fortsat skal være en relativ åben eng med enkelte bevoksninger af pil, birk mv. afbrudt af lave græsarealer. Den østlige del skal bevares som skov, mens skræntbevoksningen også fremover skal bestå af relativt lave buske iblandet enkelte træer. Plantninger mellem de enkelte "grunde", der fremstår som hegn, forudsættes fjernet, så de enkelte huse opfattes som liggende i et sammenhængende naturområde, og ikke på separate grunde. Der kan slås stier fra de enkelte huse ned til stranden.

På de enkelte "grunde" må der kun plantes hjemmehørende buske og træer. Der henvises til hæfterne "Træer og buske til skovbryn, læhegn og vildtplantninger" og "40 danske træer og buske" for valg af planter. Begge hæfter er udgivet af Naturstyrelsen, og kan ses på nettet. Højden på beplantningen skal holdes under 3 meter.

Bevoksningen mellem disse huse udgør en hæk mellem klippede plæner, der giver indtryk af et traditionelt sommerhusområde. I stedet skal græsset slås nærmest husene og den "vilde" bevoksning komme til at udgøre et tæppe foran og mellem husene.

Stier og offentlig adgang

Lokalplanen skal blandt andet sikre offentlighedens adgang til de interne stier i området og langs med vandet. Der er udarbejdet en plan, der viser det overordnede stinet internt i området. Det er ikke tilladt at opsætte låger eller anden afspærring til de enkelte grunde, da hele området i princippet er offentligt tilgængeligt.

Det eksisterende stinet videreføres som trådte stier eller jord- og grusstier, som de er i dag.

Medmindre der findes en fælles kystsikring med en integreret offentlig tilgængelig sti, skal det være tydeligt, at stien forbi husene 13-16 er offentlig tilgængelig, så man ikke har en fornemmelse af, at man færdes på private terrasser. Der skal derfor være en markering af stien i forhold til de "private" arealer og/eller møbleringen skal begrænses og trækkes tilbage.

Kulturmiljø

Som tidligere nævnt er området udpeget som kulturmiljø som et eksempel på et tidligt fritidsmiljø, fordi det rummer mange tidstypiske elementer, der kommer til udtryk gennem de enkelte huses uhomogenitet, ringe størrelse, materialevalg og selvgroethed. I udpegningen er områdets sårbarhed beskrevet som følger: "de enkelte huse og områdets samlede præg er sårbart overfor ændringer af husenes størrelse, ændret materialevalg, store overdækkede terrasser/halvtage og sammenbygninger af knopskydninger. Områdets er endvidere sårbart overfor adskillelse af de enkelte grunde med faste hegn eller hække eller regulær udstykning". I lokalplanen er derfor bestemmelser om, at der ikke må være faste eller hækligningende hegn mellem grundene.

Udpegningen er foretaget i 2005. Der er sket nogle ændringer i bebyggelsen siden da i form af udvidelser, ombygninger, overdækninger og nyt byggeri. Ændringerne vurderes dog ikke at være væsentlige i forhold til grundlaget for udpegningen.

Forsyningsforhold

Af hensyn til den eksisterende bevoksning, der vil lide skade ved et omfattende gravearbejde, vil der ikke blive mulighed for kloakering af området, eller at føre vand og el frem til de enkelte huse. I stedet gives der mulighed for at opføre et fælleshus med indlagt vand, el og afløb, hvor der kan indrettes toilet, bad og køkken. Fælleshuset skal placeres i forbindelse med Elbæk Strandvej, hvor det vil ligge centralt i bebyggelsen og diskret i forhold til landskabet med den eksisterende bevoksning i ryggen. Fælleshuset vil samtidig overflødiggøre de nuværende vandpumper og afløb, der fremover ikke vil være tilladt.

Brand

Af hensyn til risikoen for brandspredning, skal huse, der anvendes til overnatning, have en afstand til nabohus på 5 m. Afstandskravet gælder ift. "nabogrund" og ikke internt på grunden. Dvs. at alle bygninger skal holdes i en afstand af 2,5 m til "naboskel" eller lodgrænse. Huse, der ikke opfylder afstandskravet eller ikke opfylder gyldige krav til brandisolering, kan alene tillades anvendt til dagophold (ingen overnatning). Hvis naboer kan blive enige, og få dispensation af Naturstyrelsen fra strandbeskyttelseslinjen, kan udhuse og/eller skure flyttes, så afstanden på 5 meter mellem beboelseshuse kan overholdes.

Kystsikring

Der er etableret forskellige former for kystsikring. Der kan søges en samlet løsning i samarbejde med husejerne, Naturstyrelsen og Kystdirektoratet. Den enkelte husejer skal i givet fald påregne at fjerne den eksisterende kystsikring, der ikke kan indgå i den samlede løsning. Formålet med en ændret kystsikring vil være, at den, udover at sikre mod erodering, giver mulighed for en offentlig tilgængelig sti langs vandet.Kystsikringen ville ikke skulle sikre mod stormflod, da den i så fald vil kunne blive for dominerende i landskabet.

Parkering

Der er parkeringsmulighed på Elbæk Skovvej. Der udlægges ikke yderligere parkering.

Lejekontrakter

I forlængelse af lokalplanens vedtagelse, vil der blive udarbejdet lejekontrakter for de enkelte huse. Lejekontrakten vil blandt fastlægge

- udstrækningen af den enkelte grund, der vil omfatte arealet hvor hus og udhus(e) ligger, adgangsti samt et begrænset opholdsareal

- karakteren af beplantningen indenfor det lejede areal, idet det er ønsket, at der ikke udvikles et havepræg, der er fremmed for stedet
- at arealer udenfor de enkelte grunde så vidt muligt genskabes som naturgrund

Følgende vil være en forudsætning for indgåelse af lejekontrakt

- medlemskab af Strandskovens Sommerhuslaug
- at bebyggelse, der ikke lovliggøres gennem lokalplanen, hegn, oplag mv. fjernes

Strandskovens Sommerhuslaug, der vil repræsentere husejerne i forhold til kommune og grundejere, vil blandt andet være ansvarlig for opførelse og vedligeholdelse af fælleshus som beskrevet andetsteds.

Kort, der viser det overordnede stinet i området. Adgangen langs vandet er en forudsætning, og er ikke vist, da der ikke er en sti

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Området har ikke tidligere været indeholdt i kommuneplanen. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der udlægger området til rekreativt formål med kolonihavehuse. Området vil fortsat ligge i landzone.

Kommuneplantillægget ses her:

Øvrig planlægning

Kommuneplanens retningslinje for værdifuldt kulturmiljø

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.

Kulturmiljø

Allerede i Regionplan for Vejle Amt 2005 er området udpeget som Kulturmiljø med blandt andet følgende bemærkninger: "området rummer tidstypiske elementer, der fortsat kommer til udtryk gennem de enkelte huses uhomogenitet, ringe størrelse, materialevalg og selvgroethed."

Områdets sårbarhed beskrives som følger: "De enkelte huse og områdets samlede præg er sårbart overfor ændringer af husenes størrelse, ændret materialevalg, store overdækkede terrasser/halvtage og sammenbygninger af knopskydninger. Området er endvidere sårbart overfor adskillelse af de enkelte grunde med faste hegn eller hække eller regulær udstykning."

I lokalplanen er indarbejdet bestemmelser om at husene ikke må udvides og de enkelte grunde ikke må adskilles med faste hegn eller hække. Der er bestemmelser om materialevalg, så bebyggelsen nuværende karakter med huse af træ med pap- eller eternittage videreføres. Derimod er der ikke bestemmelser om farvevalg eller bygningernes form, så selvgroetheden fortsat kan udvikles.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Der kan føres el frem til fælleshuset, der kan bygges på Elbæk Skovvej.

Varmeforsyning

Der er ingen varmeforsyning.

Vandforsyning

Der kan føres vand fra Horsens Vand A/S frem til fælleshuset, der kan bygges på Elbæk Skovvej.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Området er ikke omfattet af spildevandsplanen. Der skal udarbejdes et spildevandstillæg, der giver fælleshuset mulighed for at blive tilkoblet Horsens Vand A/S's spildevandssystem.

Jordforurening

Lokalplanområdet er 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

lokalplanområdet ligger ikke i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenet.

Renovation

Der etableres en fælles løsning for indsamling af dagrenovation. Det skal derfor sikres, at der er plads til afhentning og opbevaring af dagrenovationen ved fælleshuset efter de gældende ordning

Tilladelser fra andre myndigheder

Strandbeskyttelseslinje

Bebyggelsen ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen, der er fastlagt i lov om naturbeskyttelse §15, beskyttelse af kystområder.

Lovliggørelse af Elbæk Strandhuse forudsætter, at Naturstyrelsen dispenserer fra strandbeskyttelseslinjen.

Der findes ikke en fortegnelse over hvornår hvilke huse er bygget. Formentlig er de fleste af husene er bygget før planloven af 1970, og mange før strandbeskyttelsesloven af 1937, og derfor lovligt opført. Mange til- og ombygninger er senere og dermed ikke lovlige. Passivitet fra Horsens Kommune, Vejle Amt og Naturstyrelsen, som gennem mange år har haft kendskab til området og nyt byggeri, har lovliggjort i hvert fald en del af arbejderne i forhold til strandbeskyttelseslinjen.

Lokalplanen lægger op til, at der trækkes en streg i sandet i forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan, så eksisterende byggeri som angivet på kortbilagene under "De enkelte huse" gøres lovligt i forhold til strandbeskyttelseslinjen.

Fremover vil det ud over tilladelse efter lokalplanen til feks. ombygninger af eksisterende bebyggelse også kræve, at Naturstyrelsen i givet fald meddeler en dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Der må ikke uden dispensation:

- opføres nye bygninger
- ske ændringer eller udvidelser af eksisterende bygninge
- opstilles camping- eller skurvogne
- opsættes hegn, master, stativer, skilte mv.
- ændres på terrænet ved at flytte, fjerne eller tilføre feks. jord eller sten
- plantes træer eller buske
- bygges trapper eller terrasser
- henlægge haveaffald mv.

Uden at søge om dispensation må man gerne:

- fjerne beplantning* og bygninger
- udføre almindelig mindre vedligeholdelse på bygninger
- udskifte vinduer med nye i samme størrelse og udformning
- udskifte tage med et nyt tilsvarende, hvis bygningshøjden ikke øges

Opremsningen er ikke udtømmende. I tvivlstilfælde kan Naturstyrelsen kontaktes, ligesom det Naturstyrelsen, der ansøges om dispensation.

 *I lokalplanen er der bestemmelser om beplantning. Det er ikke tilladt at fjerne beplantning udenfor den enkelte "grund" uden tilladelse fra Horsens kommune.

Skovbyggelinje

Omkring Elbæk skov er der en 300 meter skovbyggelinje, som en del af bebyggelsen ligger indenfor. Lovliggørelse af Elbæk Strandhuse forudsætter, at Horsens Kommune dispenserer fra skovbyggelinjen eller at Naturstyrelsen reducerer eller ophæver skovbyggelinjen.

Kystbeskyttelse

Udførelse af kystbeskyttelse reguleres efter kystbeskyttelsesloven, som administreres af Kystdirektoratet. Dette betyder, at etablering eller renovering af kystbeskyttelse kun må udføres med tilladelse fra Kystdirektoratet.

Der er etableret forskellige former for kystsikring i området, som lovliggøres ved vedtagelse af denne lokalplan.

Hvis der søges en samlet løsning, skal det foregå i samarbejde med husejerne, Naturstyrelsen og Kystdirektoratet. Den enkelte husejer skal påregne at fjerne den eksisterende kystsikring, der ikke kan indgå i den samlede løsning. Kystsikringen skal udformes, så den, udover at sikre mod erodering, giver mulighed for en offentlig tilgængelig sti langs vandet. Kystsikringen vil ikke skulle sikre mod stormflod, da den i så fald vil kunne blive for dominerende i landskabet

Bade- og bådebroer

Horsens Kommune har ikke kendskab til, at der er er givet tilladelse til nogen bro ved kyststrækningen ved Elbæk-huse. Der vurderes heller ikke at være broer, som har været opført kontinuerligt siden før 1975 og dermed er lovlige uden en formel tilladelse.

De eksisterende broer lovliggøres ved vedtagelse af denne lokalplan.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Hvis en lokalplan i sig selv eller i sammenhæng med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal redegørelsen til planforslaget indeholde en vurdering af planforslagets virkninger jf. habitatbekendtgørelsens § 6 stk. 1 (bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007). Lokalplanen kan kun vedtages, hvis det vurderes, at planen ikke skader Natura 2000-områder.

Det nærmeste Natura 2000-område er nr. 56, som er Horsens Fjord, havet øst for og Endelave (Habitatområde H52 og Fuglebeskyttelsesområde F36). Afstanden mellem lokalplanområdet og det internationale naturbeskyttelsesområde er mere end 2 km. På baggrund af den forholdsvis store afstand, samt det faktum, at der ikke udledes spildevand fra området vurderes det, at lokalplanen kan vedtages uden risiko for at:

- skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området
- indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området

Museumsloven

Horsens Museums bemærkninger til lokalplan for bebyggelse ved Elbæk Skovvej jf. Museumslovens §23.

Museet har foretaget arkivalsk kontrol af planområdet og har følgende bemærkninger.

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart nord for kysten ved Elbæk Strandvej. På denne kyststrækning mellem Husodde og Brakør er gjort mange og væsentlige fund fra især stenalderen og jernalderen. Langs kysten er registeret seks lokaliteter med skaldynger samt en del enkeltfund, herunder den unikke Brakør-sten, et offerfund fra den ældste del af bondestenalderen, flere øksefund samt en guldbrakteat fra jernalderen.

Horsens Museum anbefaler, at der forud for anlægsarbejder i området, tages kontakt til museet med henblik på en udtalelse jf. Musuemslovens §25. I udtalelsen vurderes, hvorvidt anlægsarbejdet indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder.

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

Kystnærhedszone

Bebyggelsen ligger indenfor kystnærhedszonen. I henhold til bestemmelserne i planlovens § 16, stk. 3 skal der redegøres for planens visuelle indvirkning af kystlandskabet og varetagelsen af natur- og friluftsinteresser.

Den visuelle påvirkning af omgivelserne

Den visuelle påvirkning af kystlandskabet er beskeden, da husene er små, og skov og anden beplantning er det dominerende element. Lokalplanen indeholder bestemmelser om at bebyggelsens højde ikke må øges, og om at der ikke må anvendes reflekterende tag- og facadematerialer aht. synligheden fra vandet.

Natur-og friluftsinteresser

Lokalplanen vil indeholde bestemmelser om udstrækningen af de private udenomsarealer. Øvrige arealer er offentlige tilgængelige.

De meget begrænsede bebyggede arealer efterlader store arealer, der vil henligge relativt upåvirkede. Bebyggelsens indvirkning på naturen vil være beskeden.

Planmæssig begrundelse

Bebyggelsen er en repræsentant for en fritidshusbebyggelse fra 1920'erne og er som sådan et kulturmiljø, der har ínteresse for almenheden. Området ligger naturskønt og bynært i tilknytning til offentlig vej og det overordnede stinet, og er således let tilgængeligt og del af byens rekreative tilbud.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at der er offentlig adgang til området.

Miljøscreening

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

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

Afgørelse og begrundelse

Horsens Kommune har lagt hensynet til offentlighedens adgang til området og til bebyggelsens udpegning som kulturarvsmiljø til grund for afgørelsen.

I lokalplanen er bestemmelser om, hvordan kulturarvsmiljøet kan fastholdes indenfor reglerne for strandbeskyttelseslinjens rammer. Lokalplanen fastlægger desuden offentlighedens fortsatte adgang til området.

Horsens Kommune har vurderet, at planen/lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet den ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen heraf er truffet med hjemmel i lovens § 3, stk. 1 nr. 3.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af forslaget, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog maksimalt et år fra offentliggørelsesdatoen.

Lokalplanens gennemførelse

Byrådet ønsker planen gennemført gennem frivillige aftaler med ejere, lejere og Strandskovens Sommerhuslaug. Det drejer sig om:

- Sikring af offentlighedens færdsel i området

Det er den enkelte husejer, der skal søge bygnings-/brandmyndighed om lovliggørelse til at huset kan anvendes til overnatning, hvis husejeren ønsker det.

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

Formålet med lokalplanen at

- fastlægge rammer for bebyggelsens lovliggørelse
- fastlægge rammer for bebyggelsens omfang, fremtræden, forsyningsforhold og de ubebyggede arealer
- sikre offentlighedens adgang til og i området

§2 - Område og zonestatus

2.1
Området er og skal forblive i landzone og omfatter matriklerne nr 1dc og del af 1dc og 3a Stensballe hgd., Vær.

§3 - Anvendelse

3.1
Området kan anvendes til rekreativt område og kolonihavehuse.

Redegørelse - Anvendelse

At bebyggelsen får status som kolonihavehuse, sikrer bedst, at den bevarer sin enkle fremtræden, idet bygningerne ikke skal opfylde Bygningsreglementets krav til feks isolering, indretning mv. Dermed kan man bedst fastholde den selvgroede karakter, som var en af forudsætningerne for udpegningen af bebyggelsen til kulturmiljø.

§4 - Udstykning

4.1
Der kan ikke ske udstykninger i forbindelse med bebyggelsen.

Redegørelse - Udstykning

I udpegningen til kulturmiljø er beskrevet, at området er sårbart overfor adskillelse af de enkelte grunde med faste hegn eller hække eller regulær udstykning.

§5 - Vej og sti

5.1
Adgang for brandvæsnet skal være passabel på alle tider af døgnet. Det skal være muligt at fremføre store køretøjer til en afstand af maksimalt 40 m fra den fjerneste bygning, der anvendes til overnatning.
5.2
Det er offentlig adgang til området som helhed.
5.3
På kortbilaget "Det overordnede stinet" under Kort og skitser er vist det overordnede stinet, som skal vedligeholdes, som trampestier, jord- eller grusstier, som de fremtræder i dag.

Redegørelse - Vej og sti

Det er vigtigt, at området som helhed opfattes som offentligt tilgængeligt, især stinettet. Medmindre der findes en fælles kystsikring med en integreret offentlig tilgængelig sti, skal det være tydeligt, at stien forbi husene 13-16 er offentlig tilgængelig, så man ikke har en fornemmelse af, at man færdes på private terrasser. Der skal derfor være en markering af stien i forhold til de "private" arealer og møbleringen skal indskrænkes og trækkes tilbage.

§6 - Parkeringsforhold

Ingen bestemmelser.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1
Der kan føres el, vand og spildevandsledning frem til fælleshuset.
7.2
Der må ikke udledes spildevand.
7.3
Hvis der ønskes privat toilet, kan der indrettes et kemisk tørkloset.

Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

Der må i den enkelte boligenhed være max. 2 stk. 11 kg F-gas flasker. Flaskerne skal afmærkes udvendigt på bygningen med autoriserede skilte.
Brændeovne med tilhørende skorstene kræver anmeldelse/godkendelse af Byg og Erhverv (Horsens Kommune) og/eller skorstensfejer. Skorstene skal efterfølgende fejes i henhold til gældende regler. Ved etablering af nye brændeovn og skorsten skal Naturstyrelsen ansøges om dispensation fra Strandbyggelinjen.
Evt. tørklosetter kan tømmes i fælleshuset eller i godkendt tømningsanlæg.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1
Ingen bygning eller terrasse må udvides i forhold til hvad der fremgår af kortbilag "De enkelte huse".
8.2
Der må ikke opføres nye bygninger, terrasser, trapper ol.
8.3
Der må opføres en fællesbygning, der kan placeres indenfor det markerede felt på kortbilag 3. Fællesbygnings areal må ikke overstige 20 m^2.
8.4
Ved udskiftning af tage må bygninger ikke gøres højere end de er i dag og som angivet på kortbilag de enkelte huse.
8.5
Ingen bygninger må udformes, så de generer nabobygningen i forhold til adgang, udnyttelse, udsigt, indkik mv.
8.6
Overflader på facader og tag må ikke være ringere end brandklasse B materialer.
8.7
Der må ikke anvendes brandbar isolering.
8.8
Huse, der anvendes til overnatning, skal have en afstand på min. 5 meter til nabohus. Alternativt skal ydervæggene mellem husene udføres som brandvægge.
8.9
Skure og udhuse kan, efter dispensation fra Naturstyrelsen ift. strandbeskyttelseslinjen, flyttes, så der opnås mulighed for at huse kan benyttes til overnatning. Hvis det betyder, at bygninger skal opføres på ny, må de ikke være større end den eksisterende bygning og max. 4 m^2.

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Der henvises til "Tilladelser fra andre myndigheder, Strandbeskyttelseslinjen", hvor der står nævnt, til hvilke formål der skal søges om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, det gælder blandt andet til opførelse af fællesbygning.

- Af hensyn til risikoen for brandspredning, skal huse, der anvendes til overnatning, have en afstand til nabohus på 5 m. Afstandskravet gælder ift. "nabogrund" og ikke internt på grunden. Dvs. at alle bygninger skal holdes i en afstand af 2,5 m til "naboskel" eller lodgrænse.
- Bygninger, som ikke opfylder ovenstående afstandskrav, tillades alene anvendt til dagophold (ingen overnatning) medmindre, at der kan dokumenteres anden form for tilladt brandsikring.
- Alle beboelsesbygninger bør forsynes røgalarm(er) og brandslukningsmateriel.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1
Tag- og facademateriale skal være ikke-reflekterende.
9.2
Til tagmateriale må anvendes sort tagpap eller grå eternit.

9.3
Til vedligeholdelse af overdækkede terrasser kan anvendes samme materiale som det eksisterende.
9.4
Facader skal fremstå i træ evt. med mindre partier med pudset overflade.
9.5
Fællesbygningen skal fremstå i træ, der er ubehandlet, eller malet sort eller i en mørk jordfarve, og sort paptag, trætag eller begrønnet tag.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Formålet med bestemmelsen om fælleshusets farve- og materialeholdning er at gøre bygningen så lidt synlig i landskabet som mulig.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1
Plantninger på egen grund må have en højde på max. 3 meter og skal bestå af hjemmehørende arter.
10.2
Flagstænger må have en højde på max. 5 meter.
10.3
Der må ikke være synligt oplag.
10.4
Der må ikke være hegnet omkring den enkelte grund.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Der kræves dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til nyplantninger og rejsning af nye flagstænger.
Vedrørende plantevalg henvises til hæfter udgivet af Naturstyrelsen: "40 danske træer og buske" og "Træer og buske til skovbryn, læhegn og vildtplantninger".
Til hvert hus fastlægges en grund. Grunden omfatter arealet hvor hus og udhus(e) ligger, adgangssti samt ét begrænset opholdsareal.
Der kan laves en sti til stranden ved at slå græsset i en passende bræmme.
Indenfor grunden må der ikke være nogen form for oplag. Der må gerne være et havemøbelsæt, liggestole mv. stående fremme.
Hverken udenfor eller indenfor grunden må der ikke være oplag.
Udenfor grunden må der være èn jolle eller kajak pr. hus.

§12 - Grundejerforening

11.1
Alle husejere indenfor området skal være medlem af Strandskovens Sommerhuslaug, som repræsenterer husejerne i forhold til kommunen og grundejere.
11.2
Strandskovens Sommerhuslaug eller den til enhver tid værende ejerforening er ansvarlig for opførelse af fælleshus, og for vedligeholdelse af stier og grønne arealer udenfor de enkelte huses lejede grunde.

http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2016-22---lovliggoerelse-af-kolonihavehuse-elbaek-horsens/

Lokalplanafgrænsning

KORTBILAG 1

Fremtidige forhold

KORTBILAG 3

På kortet er angivet et byggefelt langs Elbæk Strandvej (mørkegråt felt). Her indenfor kan bygges et fælleshus på op til 20 m^2

De skravererede felter er hhv. overdrev (orange farve) og strandeng (lyseblå farve).

Området i dag

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

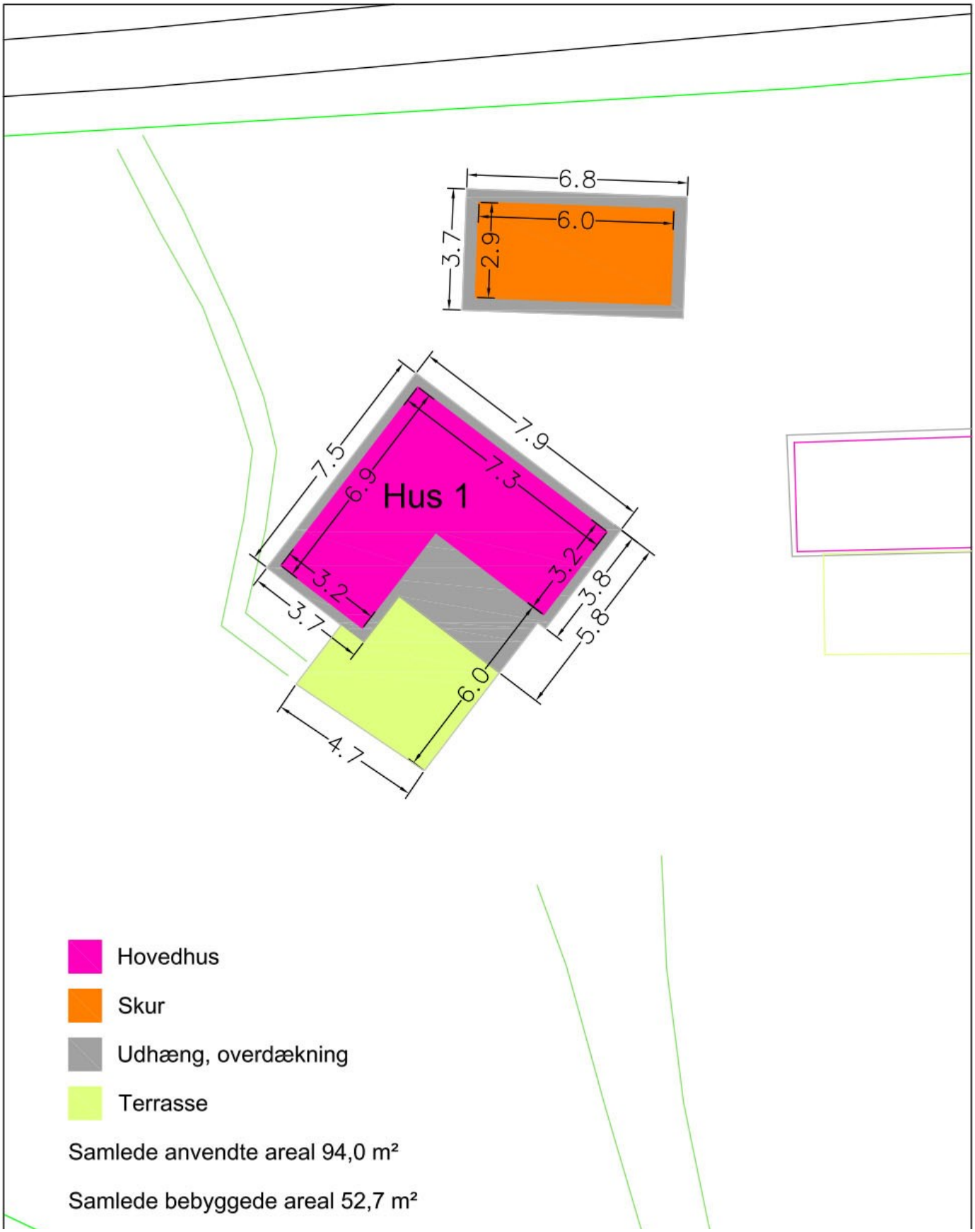
Desuden ses bebyggelsens omfang pr. august 2014, terrasser og overdækkede terrasser. Skure er vist med rød streg, hovedhuset med tyk sort streg og terrasser med tynd sort streg.

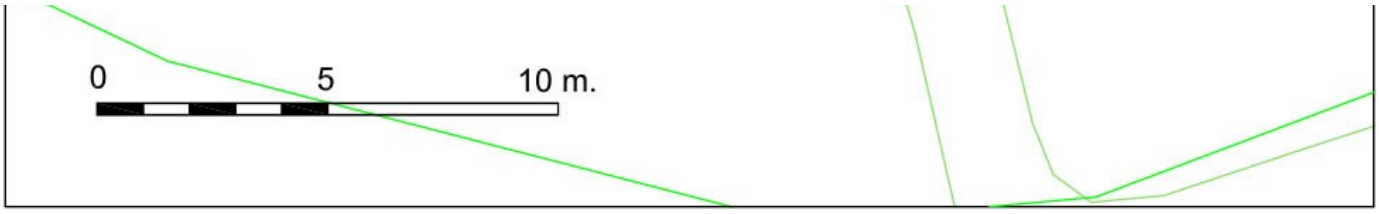
Overordnet stinet

De enkelte huse, husene 1-13

Oversigt over husnumre

Hus 1


6.8
6.0
3.7
2.9
Hus 1
7.5
7.9
6.9
7.3
3.2
3.2
3.7
3.8
5.8
6.0
4.7
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 94,0 m²
Samlede bebyggede areal 52,7 m²



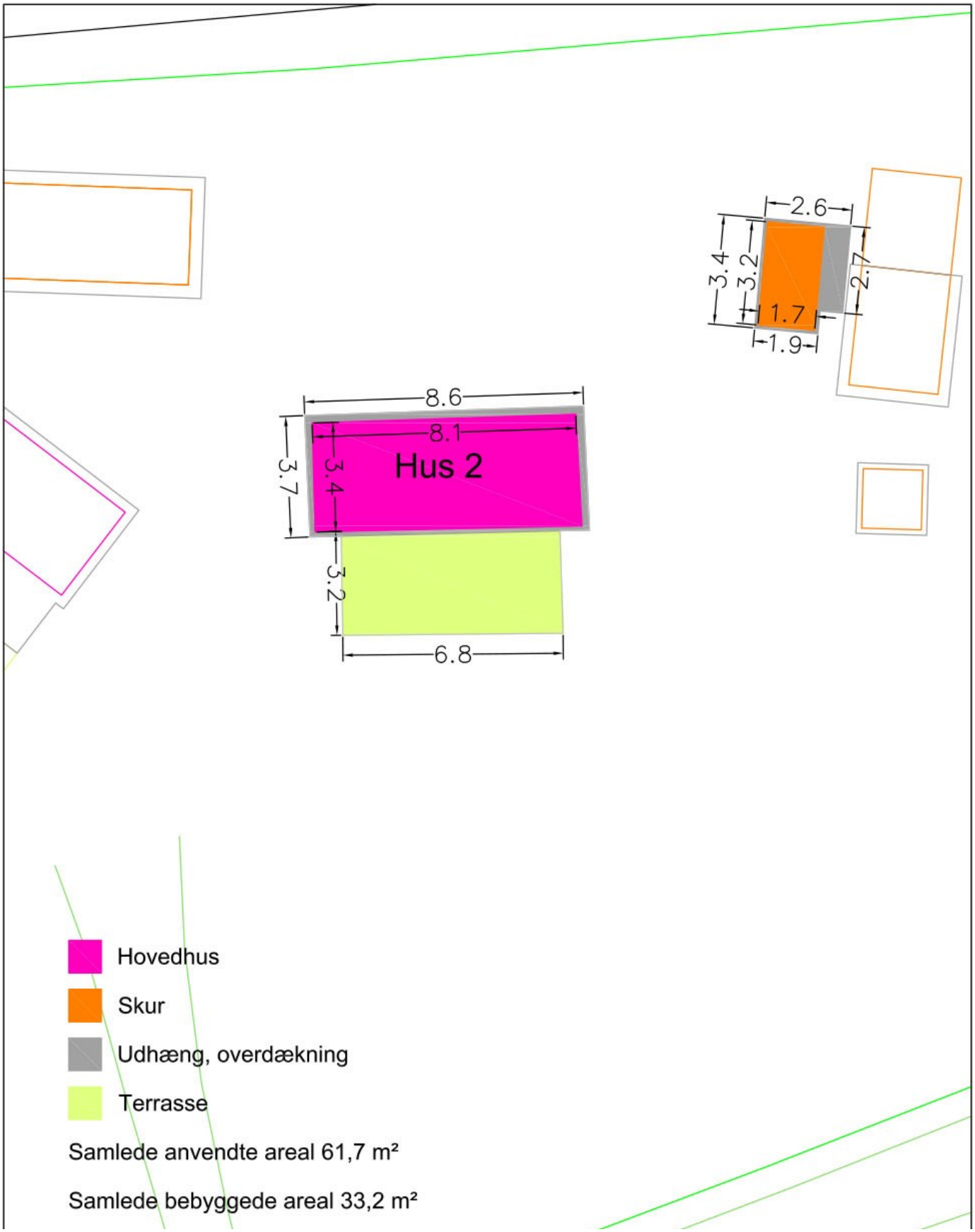
Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skur, samt overdækkede og belagte arealer

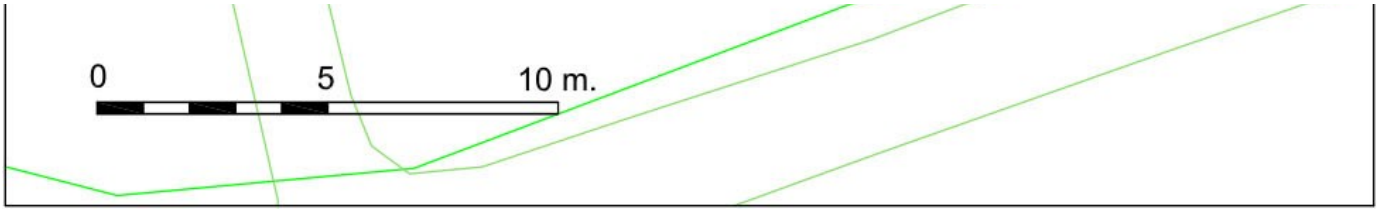
Facader mod syd og øst

Facade mod vest

Skur 1, facade mod syd og vest

Hus 2


2.6
3.4
3.2
2.7
1.7
1.9
8.6
8.1
Hus 2
3.7
3.4
3.2
6.8
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 61,7 m²
Samlede bebyggede areal 33,2 m²

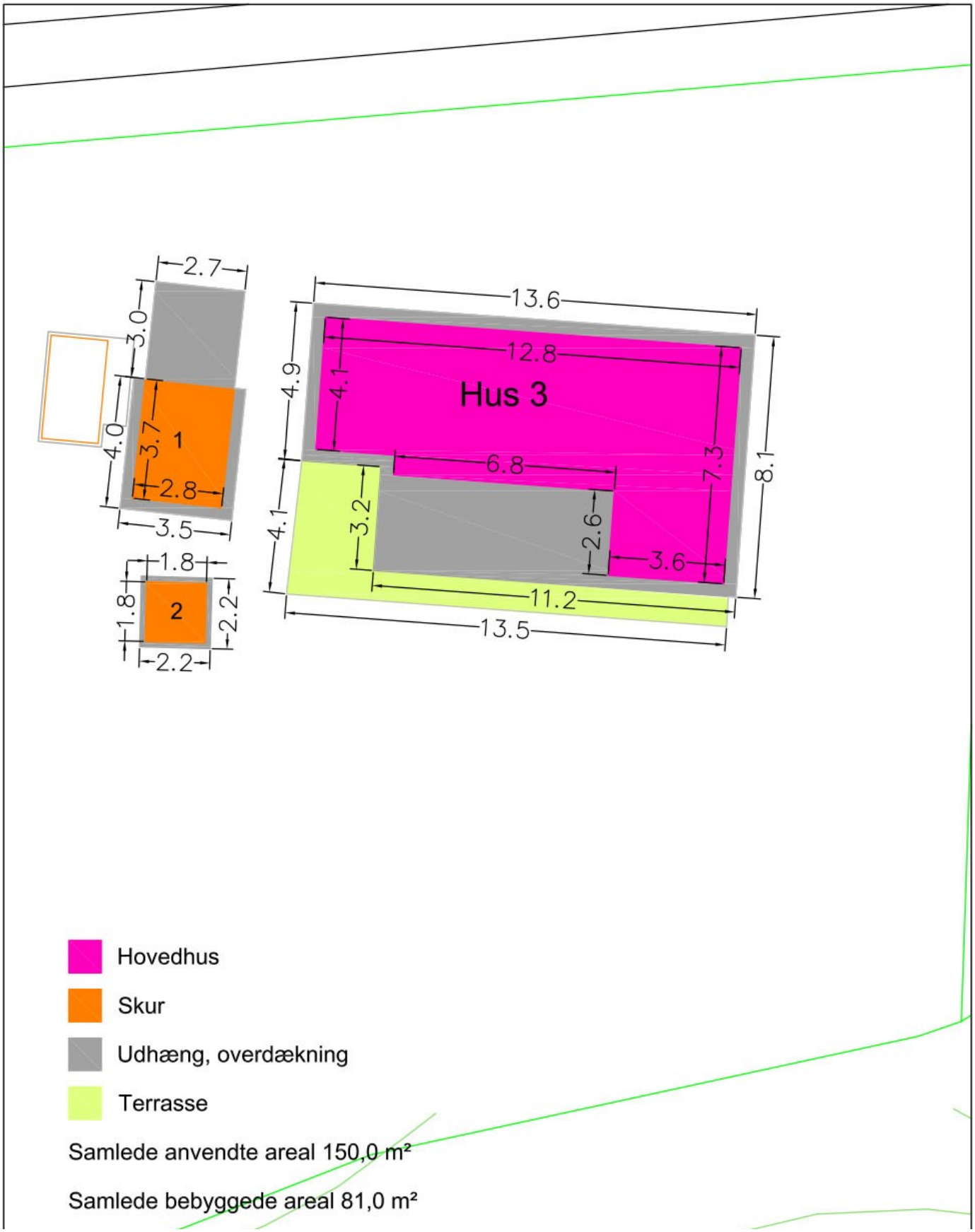


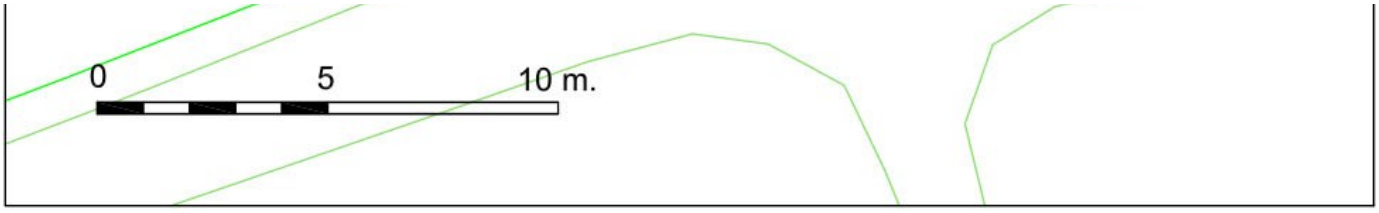
Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skur, samt overdækkede og belagte arealer

Facade mod syd

Facade mod øst

Hus 3


2.7
3.0
4.0
3.7
1
2.8
3.5
1.8
1.8
2
2.2
2.2
13.6
12.8
4.9
4.1
Hus 3
6.8
7.3
8.1
4.1
3.2
2.6
3.6
11.2
13.5
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 150,0 m²
Samlede bebyggede areal 81,0 m²



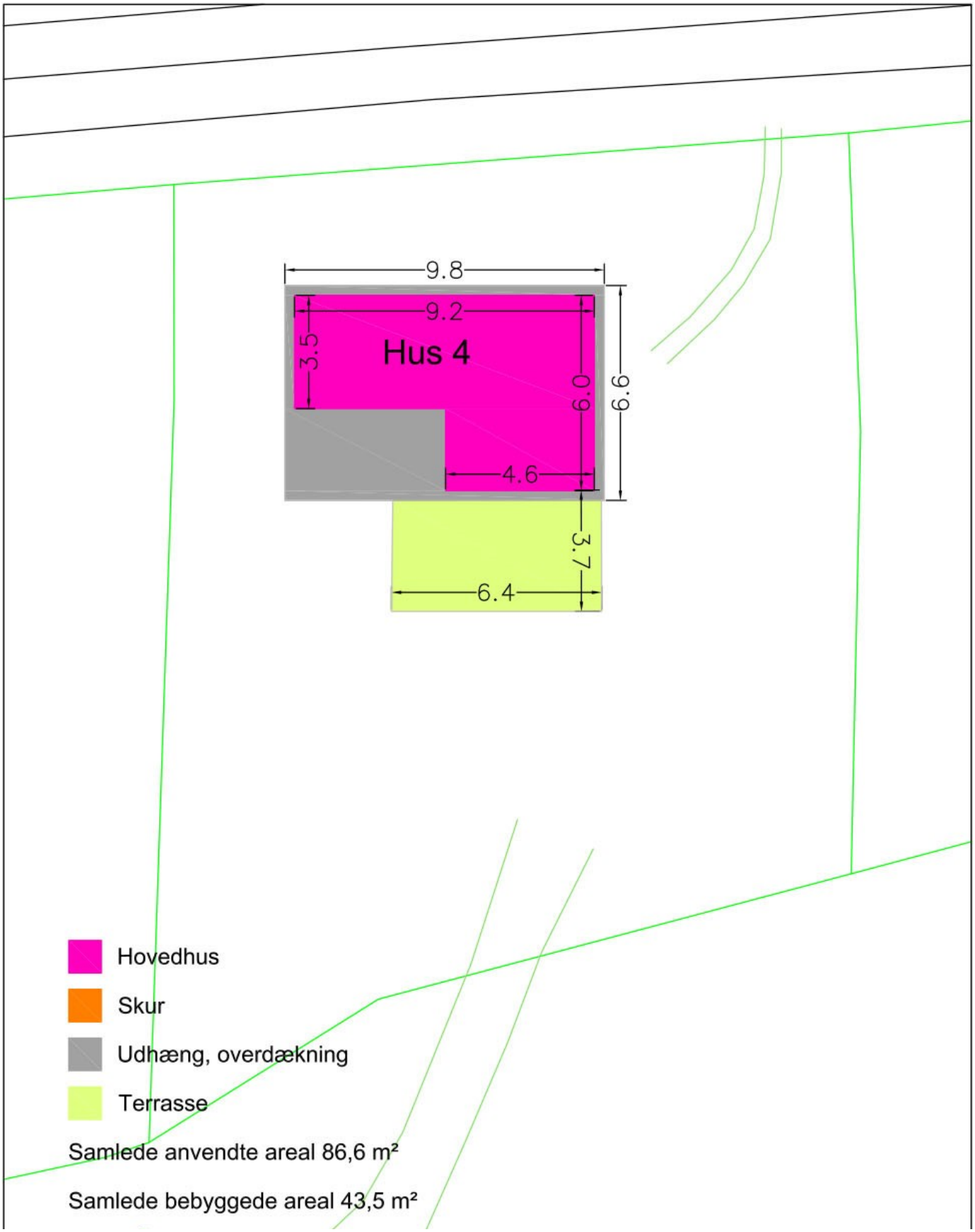
Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skur, samt overdækkede og belagte arealer

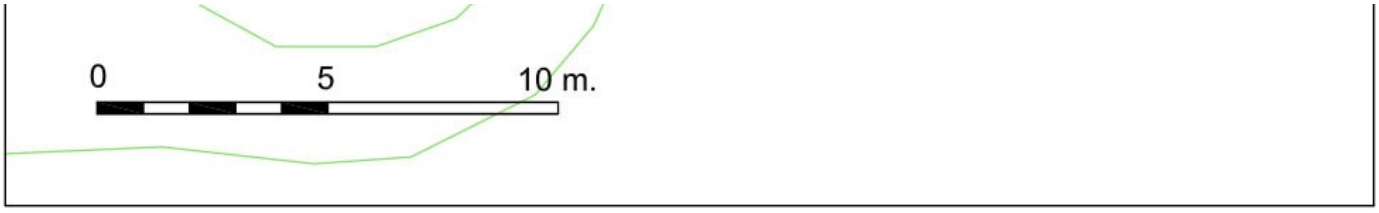
Facade mod nord og bagvedliggende skur (skur 3)

Skur 1, facade mod syd og øst samt bagvedliggende brændeskur

Skur 2, facade mod øst

Hus 4


9.8
9.2
3.5
Hus 4
6.0
6.9
4.6
3.7
6.4
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 86,6 m²
Samlede bebyggede areal 43,5 m²

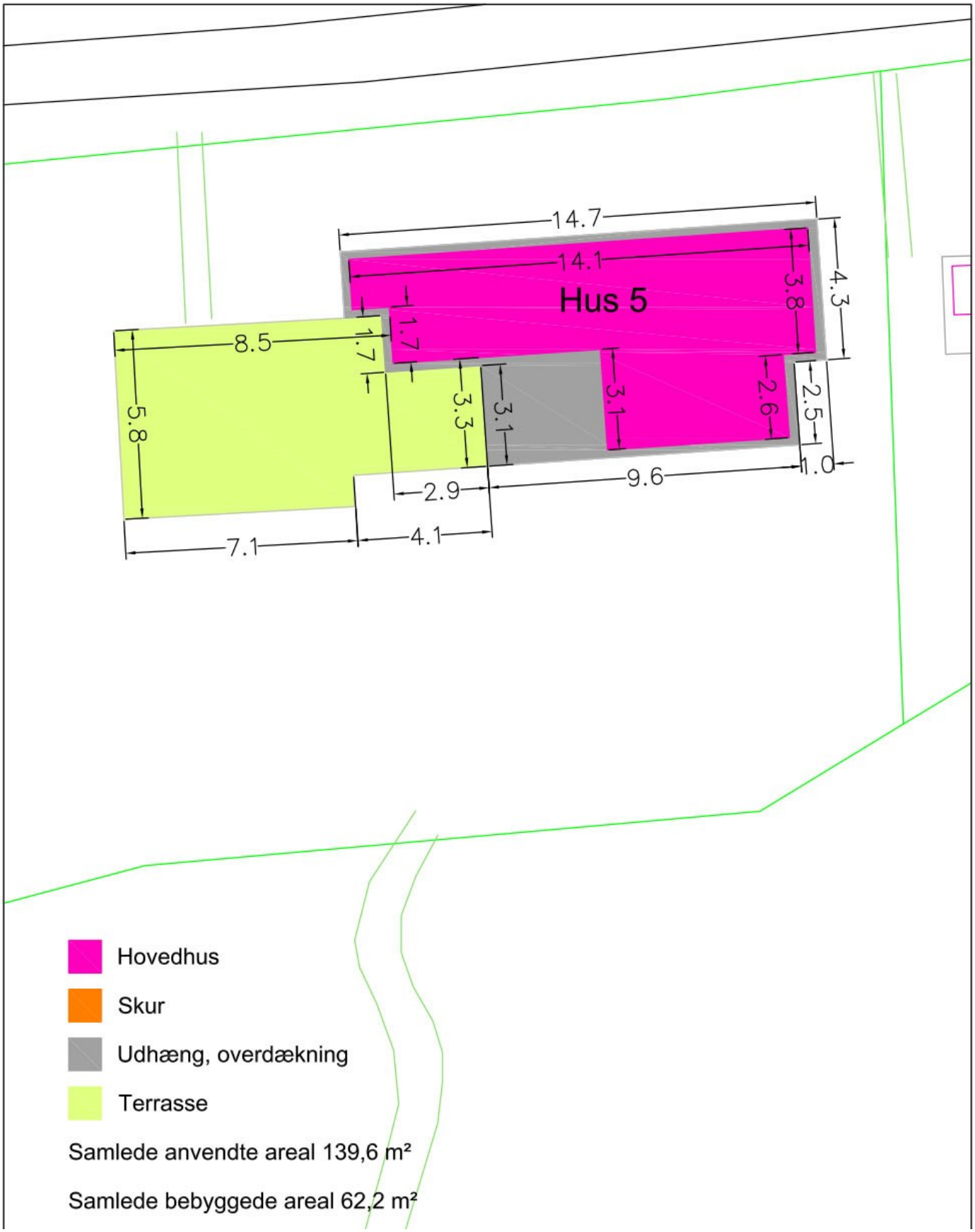


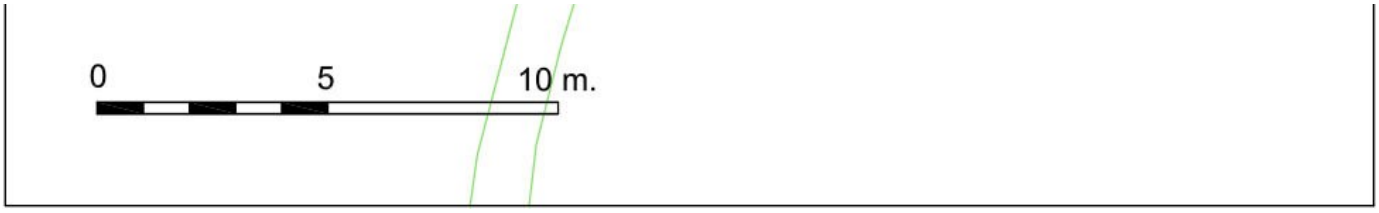
Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skur, samt overdækkede og belagte arealer

Facade mod syd og vest

Facade mod syd og øst

Hus 5


14.7
14.1
Hus 5
3.8
4.3
1.7
8.5
1.7
5.8
3.3
3.1
3.1
2.6
2.5
1.0
9.6
2.9
7.1
4.1
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 139,6 m²
Samlede bebyggede areal 62,2 m²

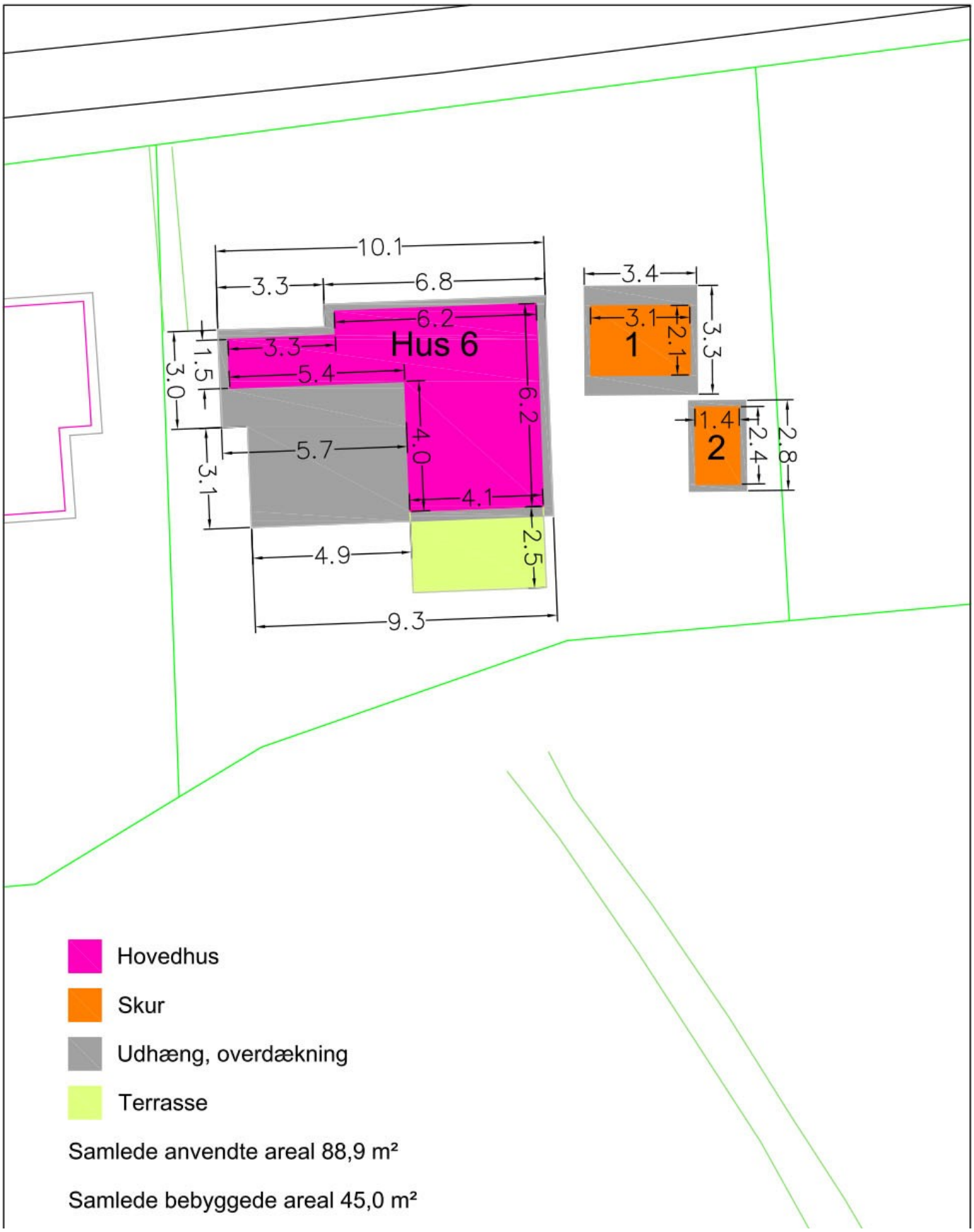


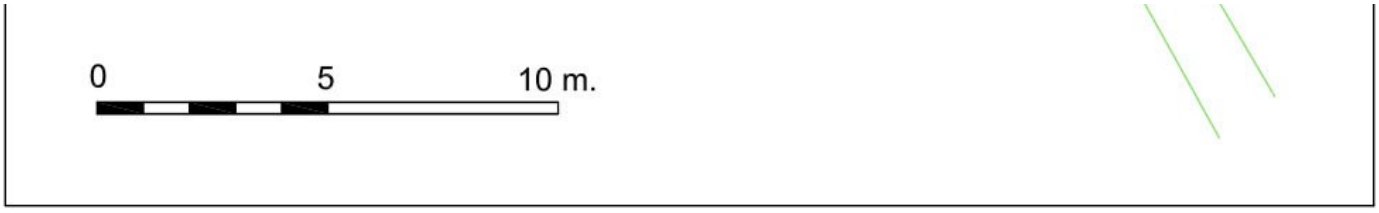
Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skur, samt overdækkede og belagte arealer

Facade mod syd, den østlige del af huset

Facade mod syd, den vestlige del af huset, terrasse og trappe til adgangsvejen/parkering

Hus 6


10.1
3.3
6.8
6.2
Hus 6
3.3
5.4
1.5
3.0
6.2
4.0
5.7
3.1
4.1
2.5
4.9
9.3
3.4
3.1
2.1
1
3.3
1.4
2.4
2
2.8
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 88,9 m²
Samlede bebyggede areal 45,0 m²



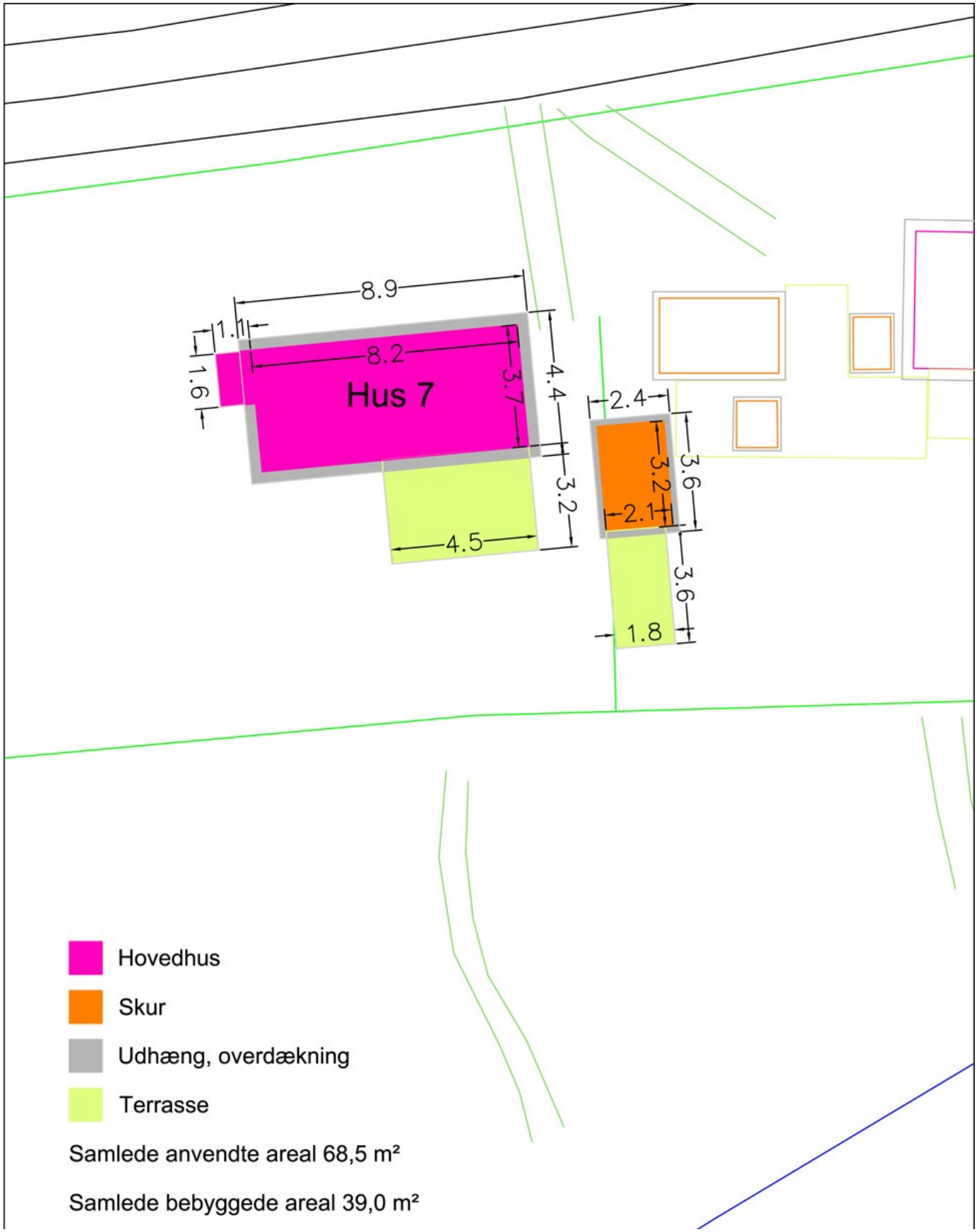
Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skure, samt overdækkede og belagte arealer

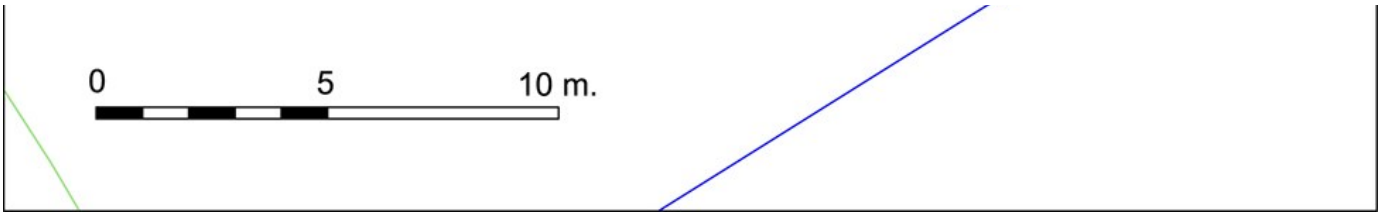
Facade mod syd

Facade mod syd og vest

Skure set mod nordøst

Hus 7


8.9
1.1
8.2
Hus 7
3.7
4.4
1.6
3.2
4.5
2.4
3.2
3.6
2.1
3.6
1.8
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 68,5 m²
Samlede bebyggede areal 39,0 m²



Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skure, samt overdækkede og belagte arealer.

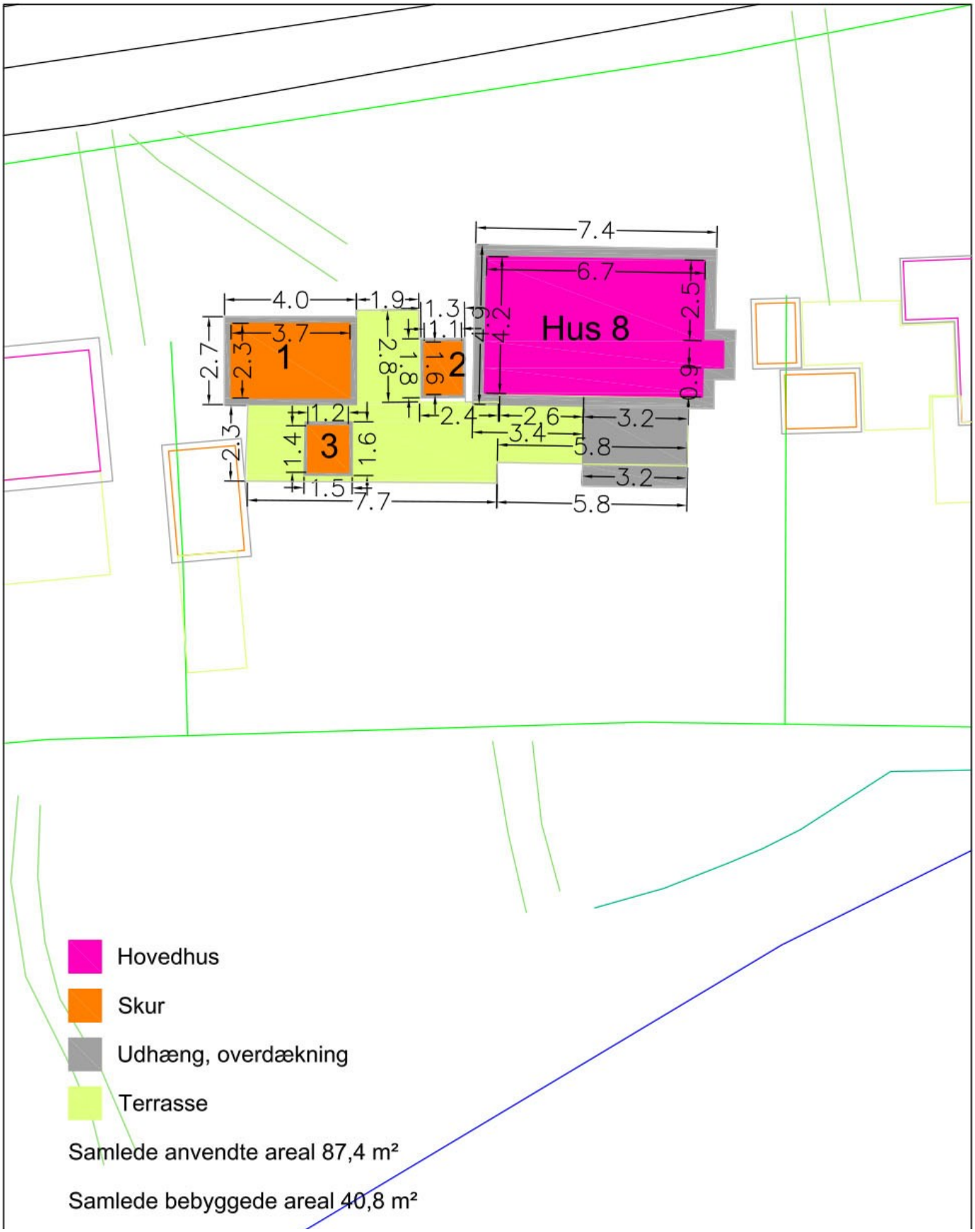
Den angivne adgang fra parkeringspladsen øst for hovedhuset kan flyttes til vest for hovedhuset.

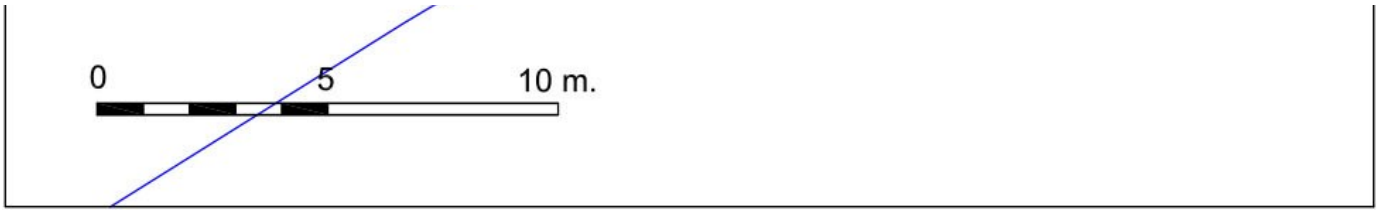
Facade mod syd

Facade mod syd og øst, skur og trappe til adgangsvej/parkering

Nordfacade skur

Hus 8


7.4
6.7
4.0
1.9
1.3
1.1
3.7
2.7
2.3
1
2
Hus 8
4.2
2.5
0.9
2.8
1.8
1.6
1.2
2.4
2.6
3.2
3.4
5.8
3
1.4
1.6
2.3
1.5
7.7
5.8
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 87,4 m²
Samlede bebyggede areal 40,8 m²

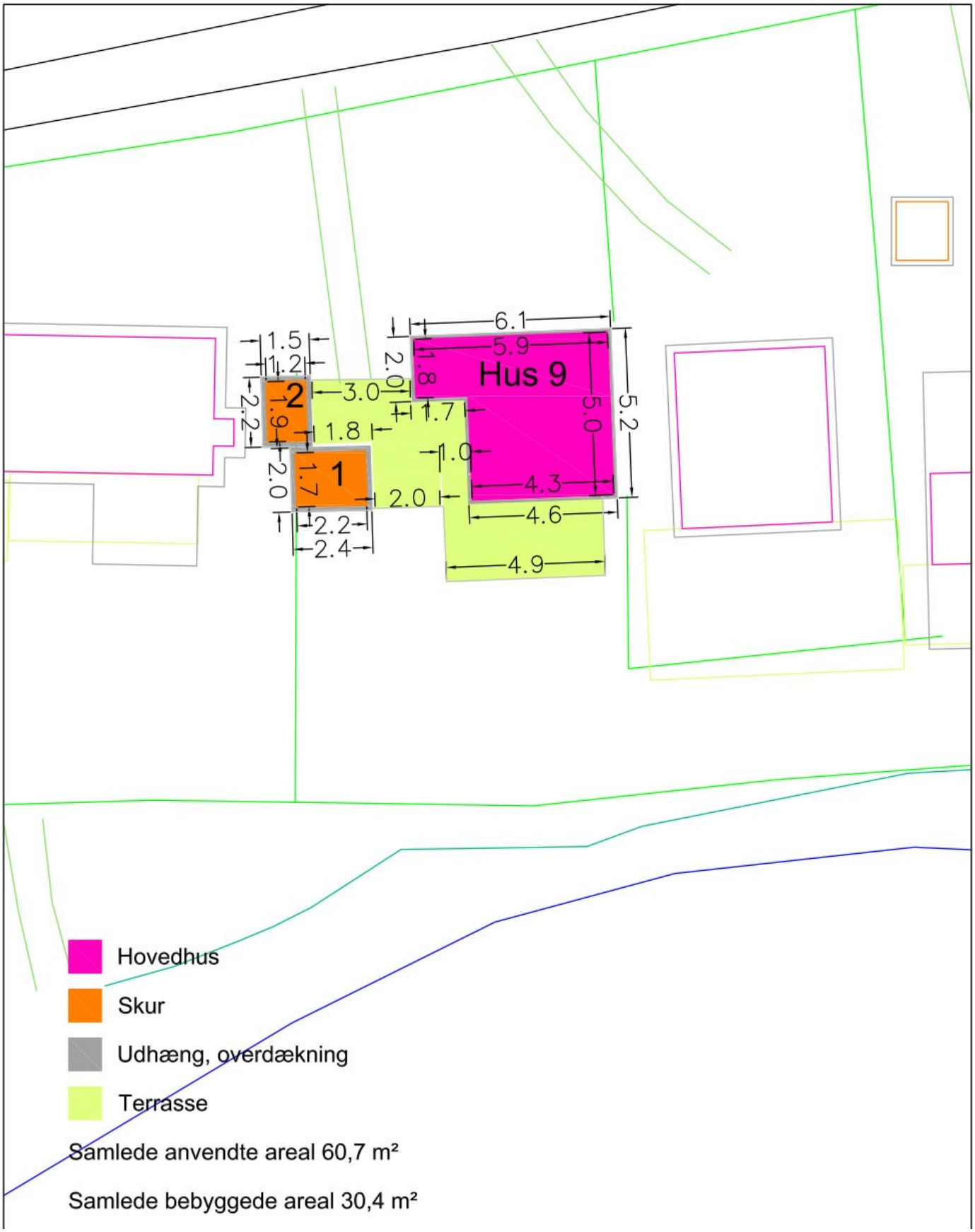


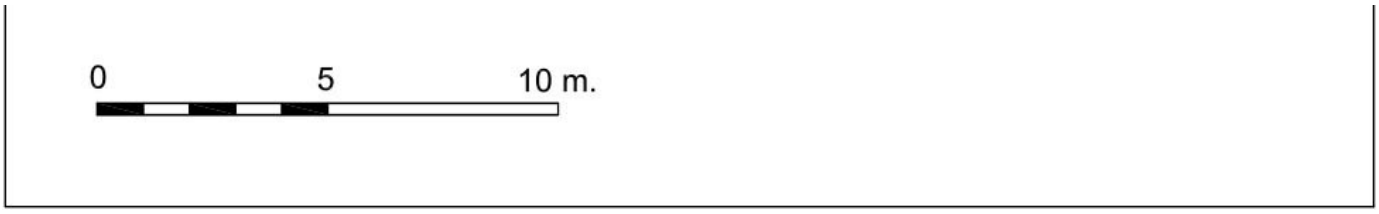
Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skure, samt overdækkede og belagte arealer

Facade mod syd og øst

Skure set mod nordvest

Hus 9


6.1
5.9
Hus 9
1.8
2.0
1.7
5.0
5.2
1.5
1.2
2.2
2
3.0
1.9
1.8
1.0
4.3
2.0
1
1.7
2.0
2.2
2.4
4.6
4.9
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 60,7 m²
Samlede bebyggede areal 30,4 m²



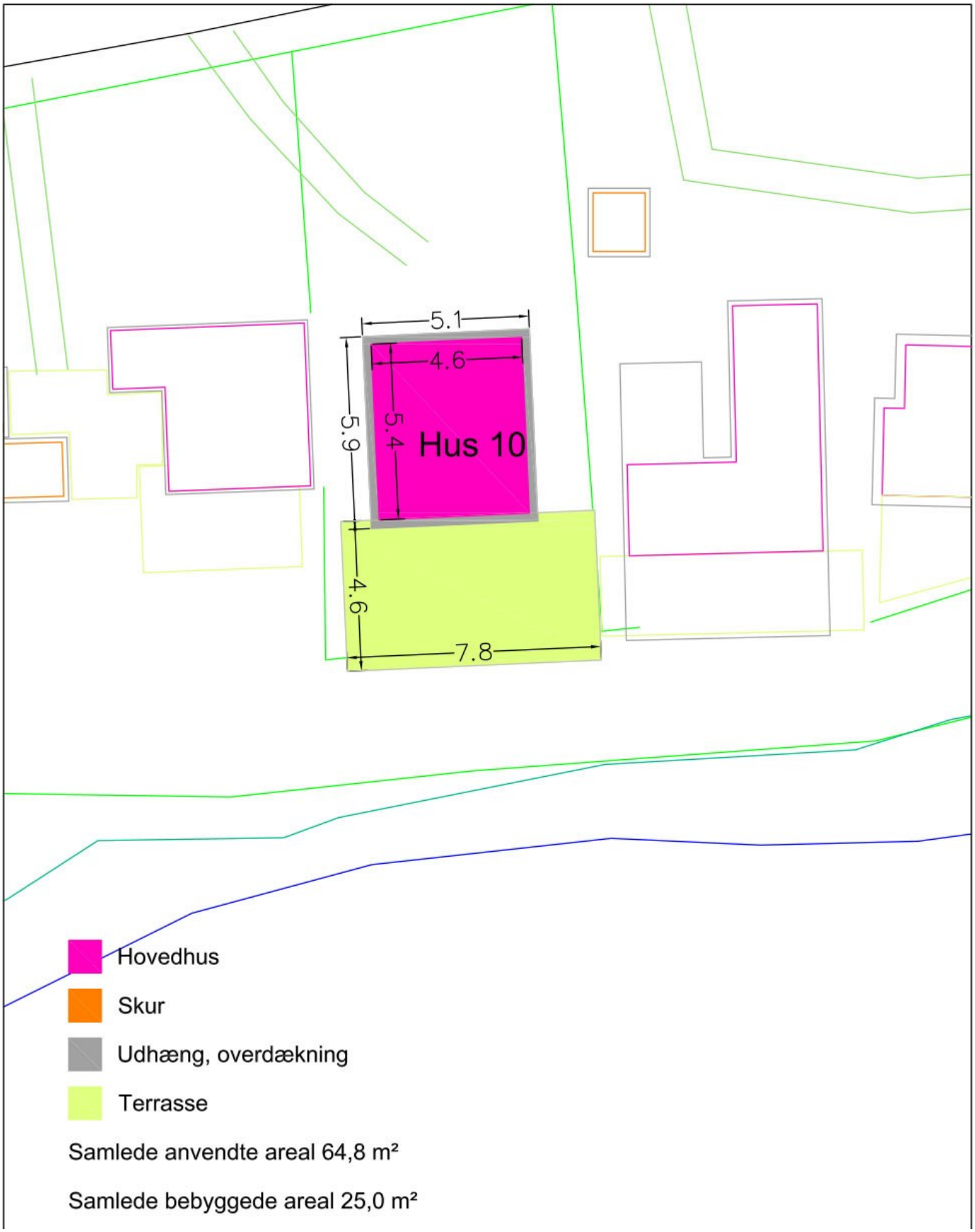
Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skure, samt overdækkede og belagte arealer

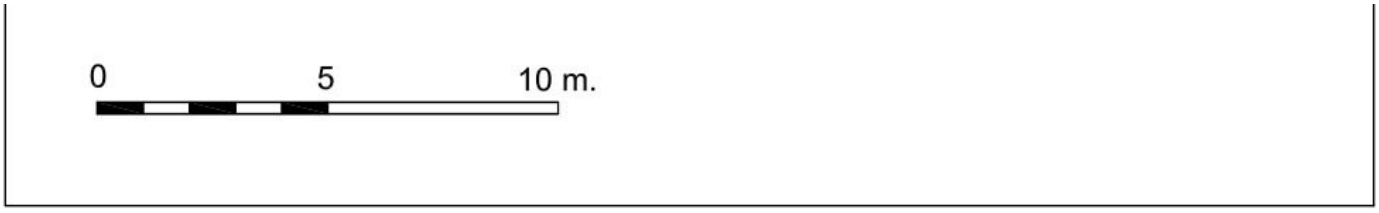
Facade mod syd og vest

Facade mod vest og terrasse

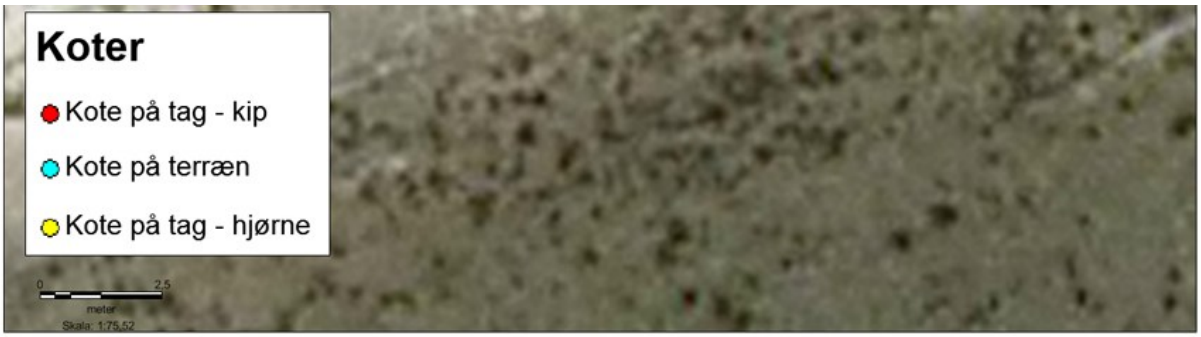
Skure set mod vest

Hus 10


5.1
4.6
5.4
5.9
Hus 10
4.6
7.8
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 64,8 m²
Samlede bebyggede areal 25,0 m²



Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skure, samt overdækkede og belagte arealer

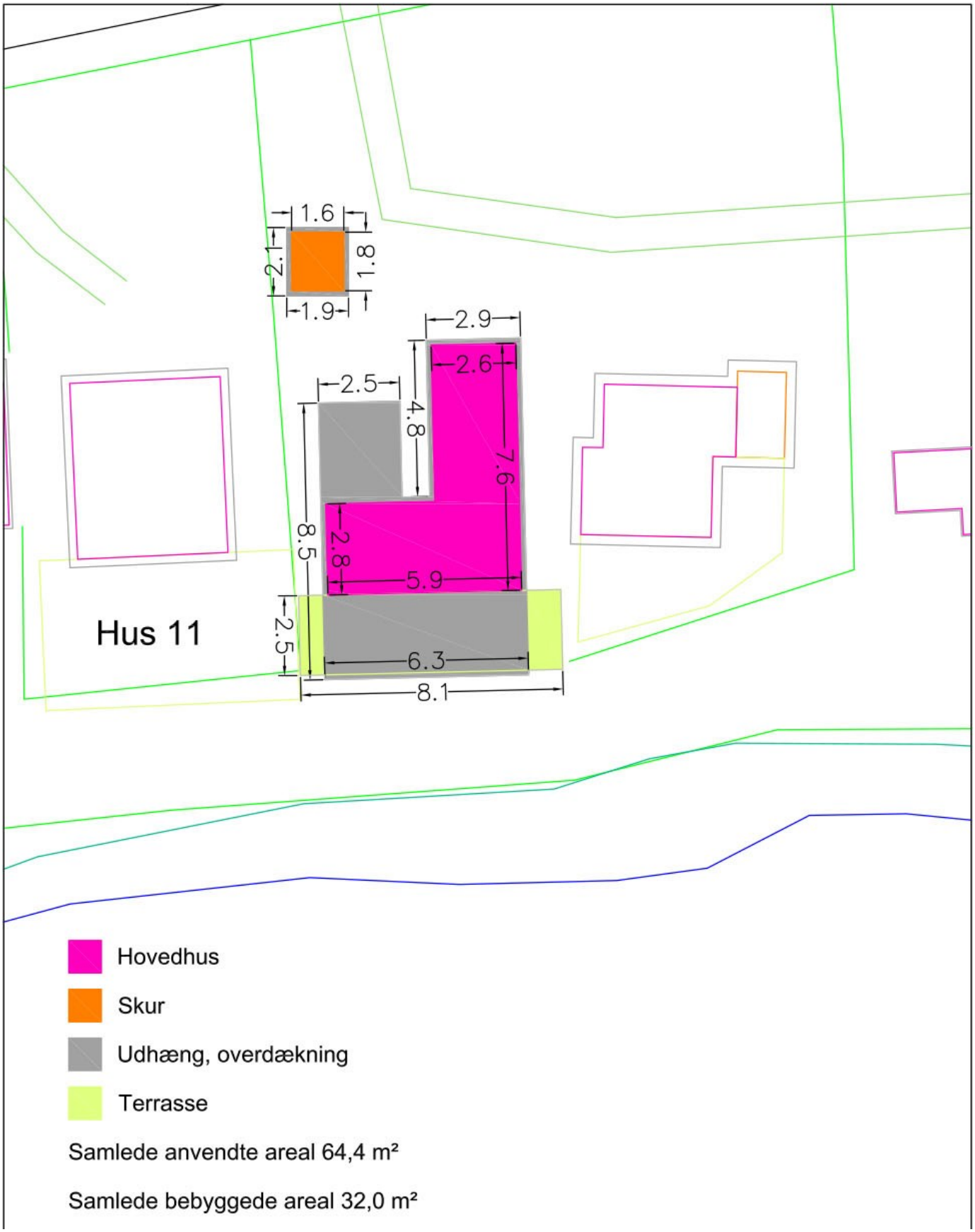


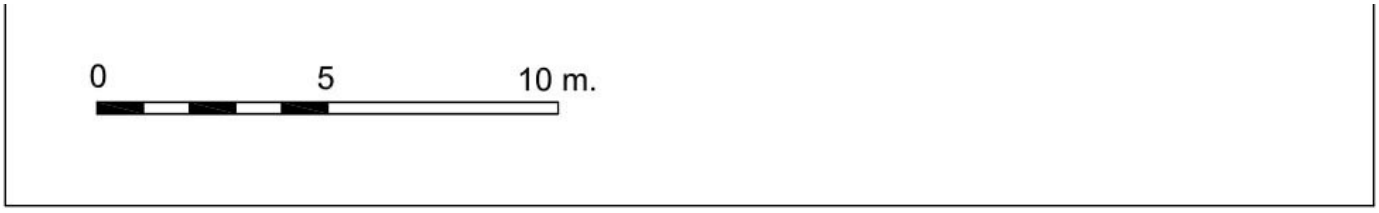
Facade mod syd

Facade mod nord, vestlig del

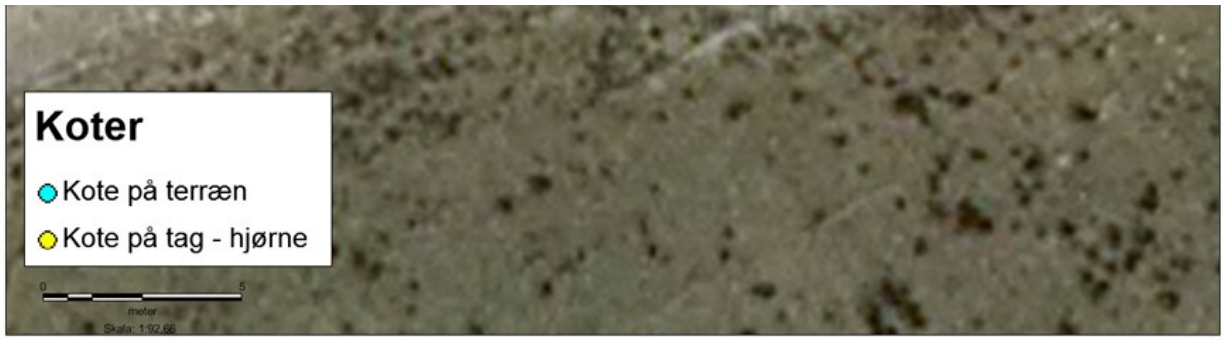
Facade mod nord, østlig del

Hus 11


1.6
1.7
1.8
1.9
2.9
2.6
2.5
4.8
7.6
8.5
2.8
5.9
Hus 11
2.5
6.3
8.1
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 64,4 m²
Samlede bebyggede areal 32,0 m²



Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skure, samt overdækkede og belagte arealer

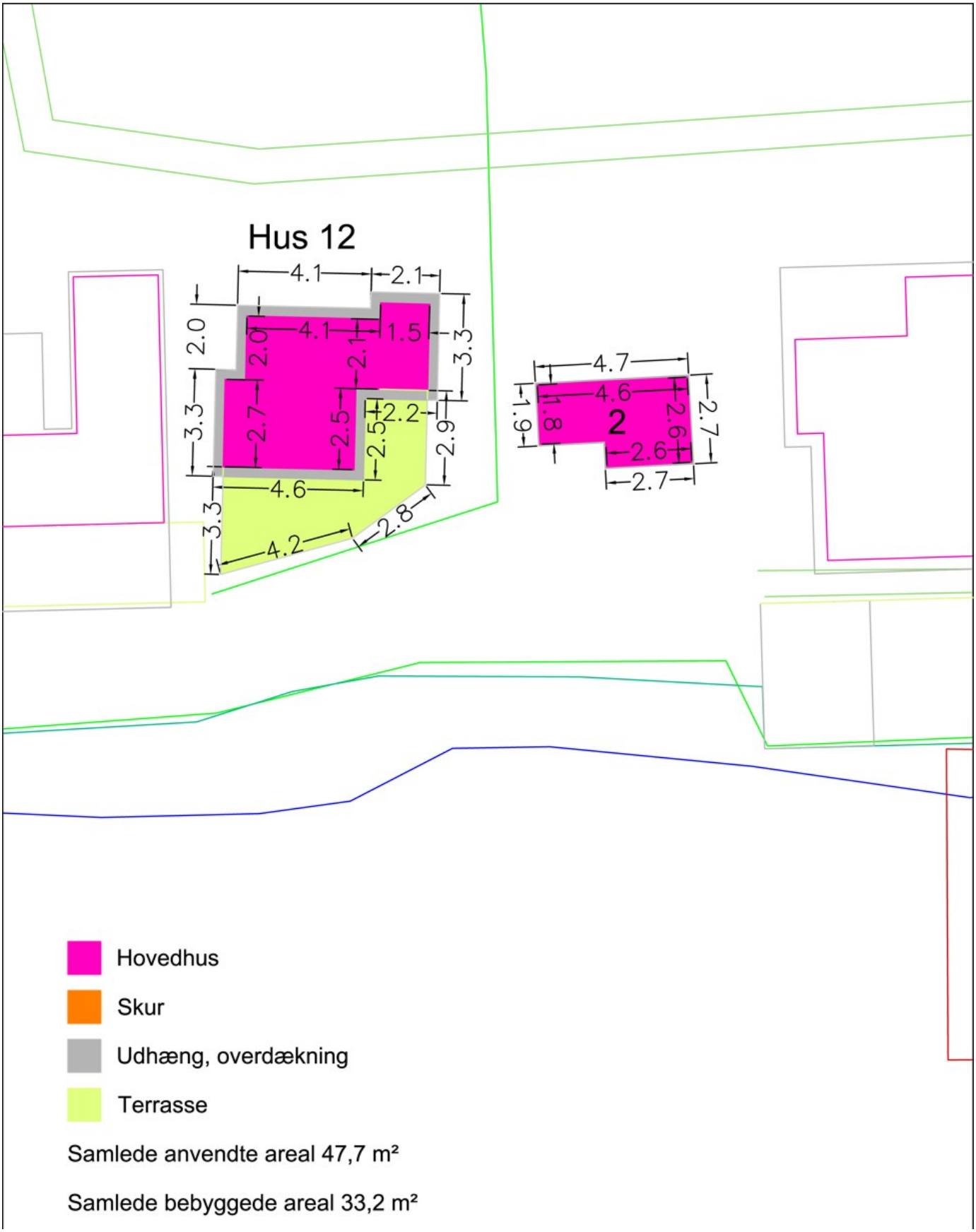

Koter
Kote på terræn
Kote på tag - hjørne
0
5
meter
Skala: 1:92,66

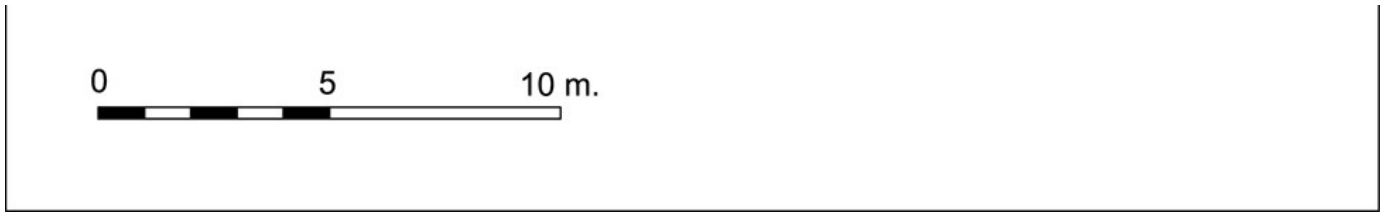
Facade mod syd

Facade mod nord

Skur set mod vest

Hus 12


Hus 12
4.1
2.1
2.0
4.1
1.5
3.3
2.0
2.1
3.3
2.7
2.5
2.2
2.5
2.9
4.6
3.3
2.8
4.2
4.7
4.6
1.9
1.8
2
2.6
2.7
2.7
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 47,7 m²
Samlede bebyggede areal 33,2 m²

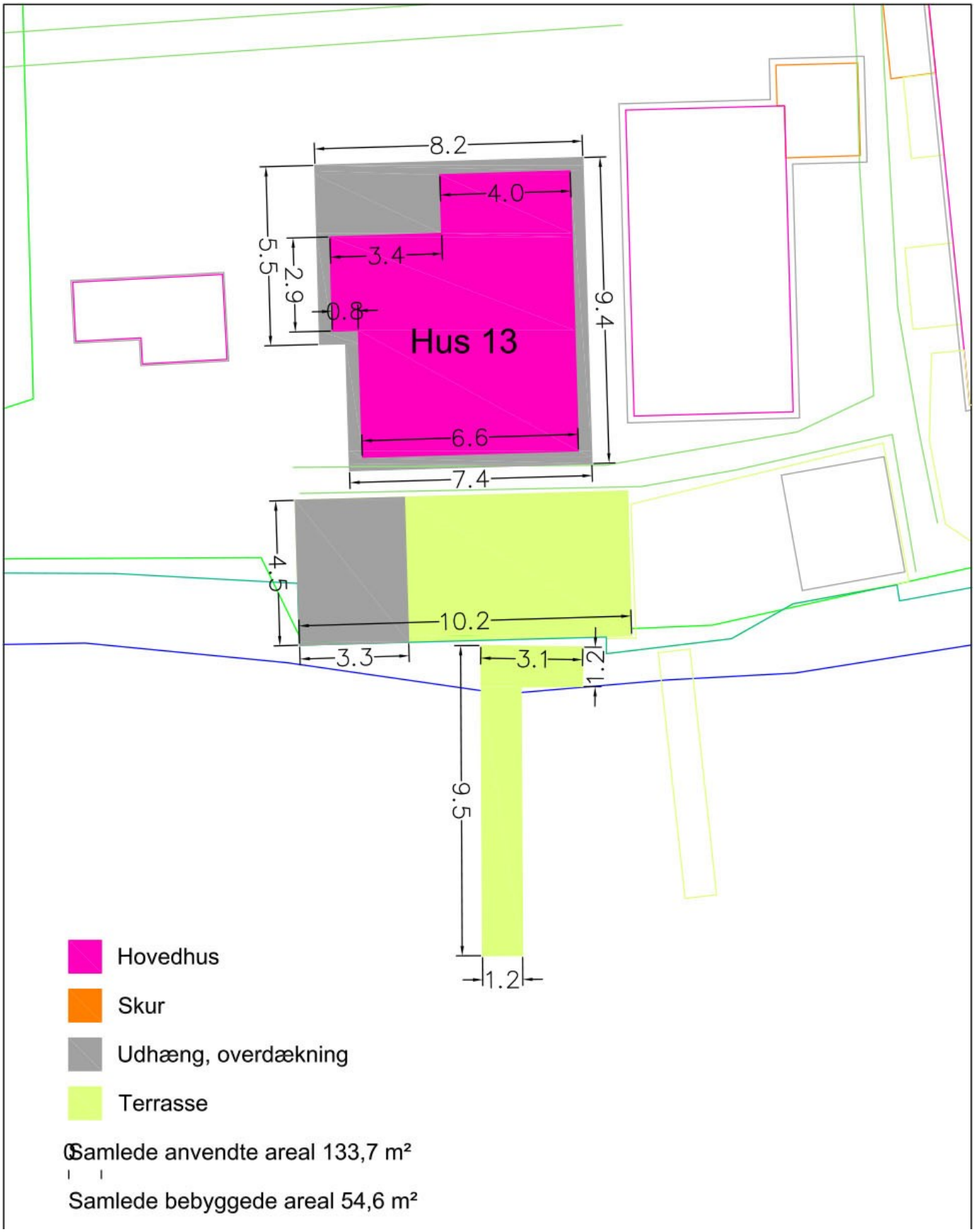


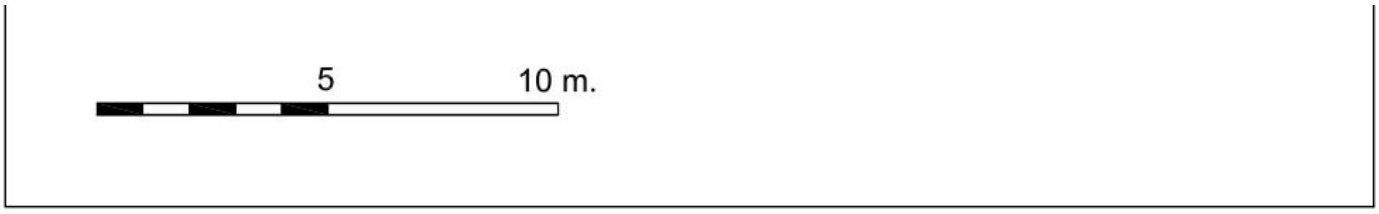
Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skure, samt overdækkede og belagte arealer

Facade mod syd og øst

Hus 2, facade mod syd og vest

Hus 13


8.2
4.0
5.5
3.4
2.9
0.8
9.4
Hus 13
6.6
7.4
4.5
10.2
3.3
3.1
1.2
9.5
1.2
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 133,7 m²
Samlede bebyggede areal 54,6 m²



Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skure, samt overdækkede og belagte arealer

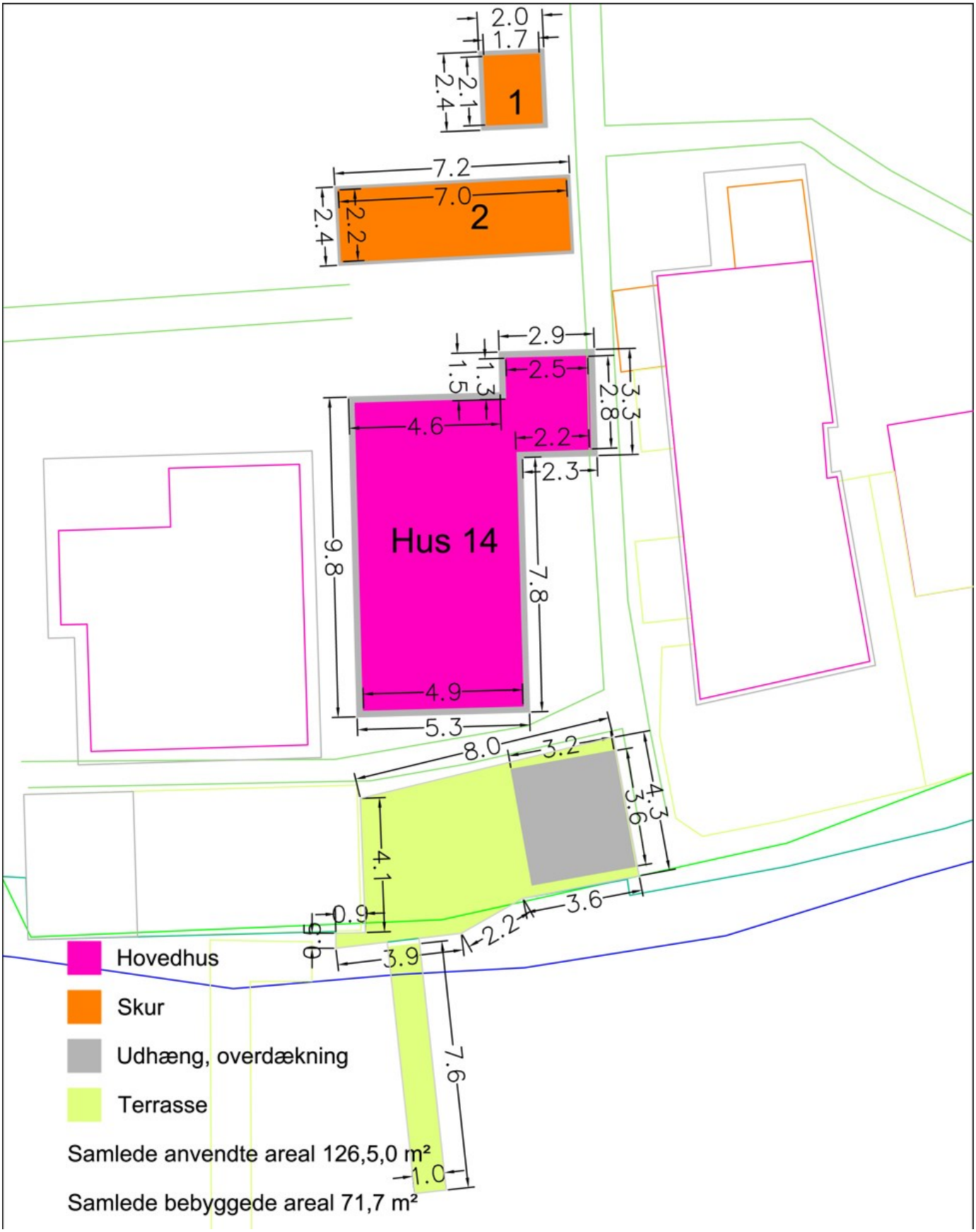
Facade mod vest og syd

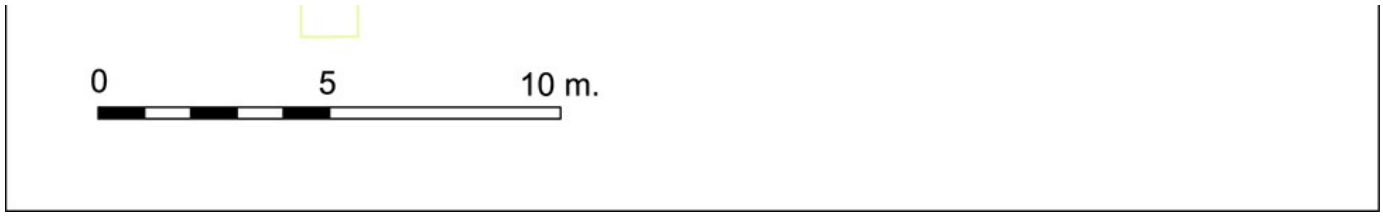
Facade mod øst

Skure set mod vest

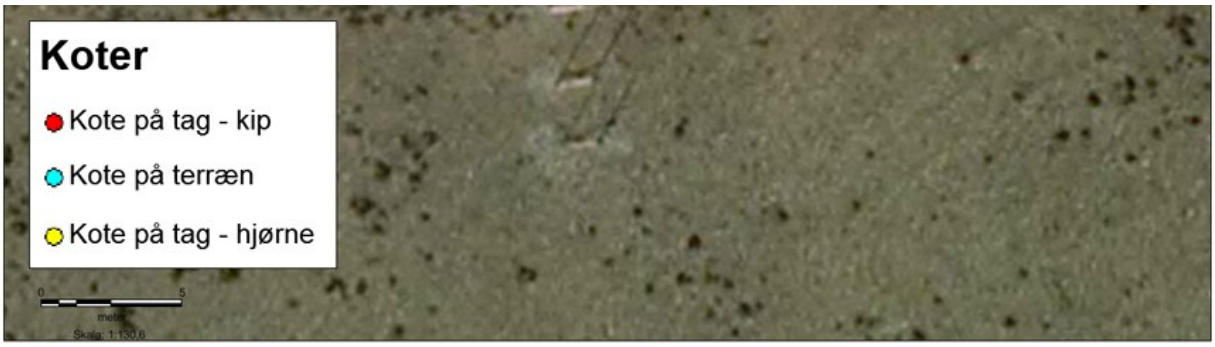
De enkelte huse, husene 14-26

Hus 14


2.0
1.7
2.4
2.1
1
7.2
7.0
2.4
2.2
2
2.9
1.5
1.3
2.5
2.8
3.3
4.6
2.2
2.3
Hus 14
9.8
7.8
4.9
5.3
8.0
3.2
4.3
3.6
4.1
0.9
3.6
2.2
3.9
7.6
1.0
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 126,5,0 m²
Samlede bebyggede areal 71,7 m²



Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skure, samt overdækkede og belagte arealer



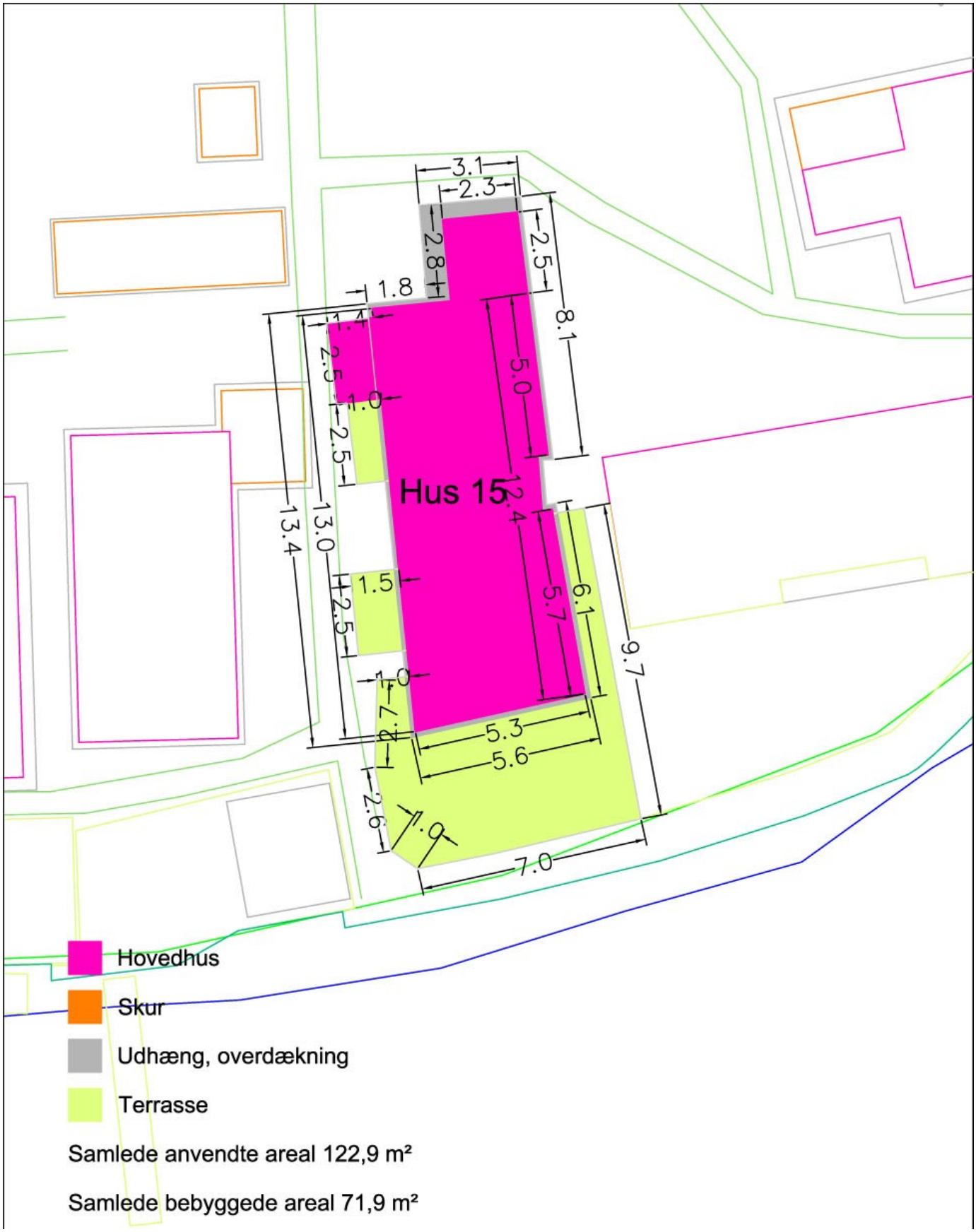
Facade mod syd

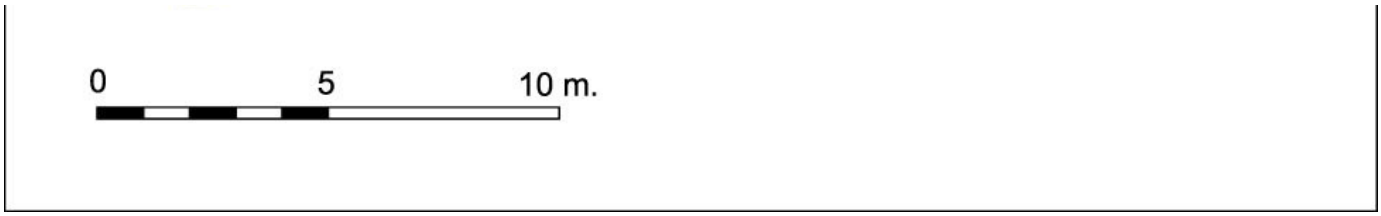
Facade mod øst

Skur set mod nord

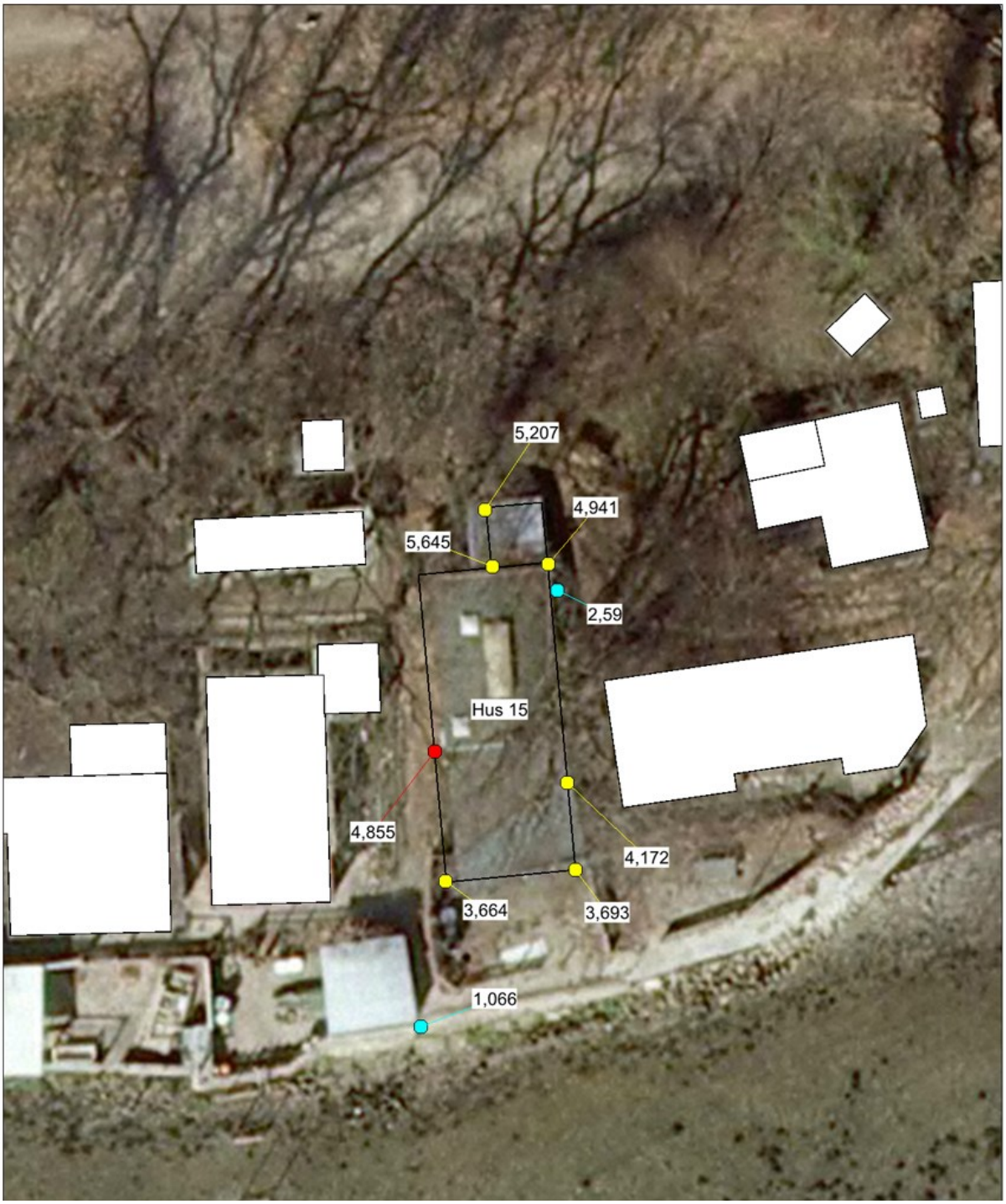
Overdækket terrasse set mod sydøst

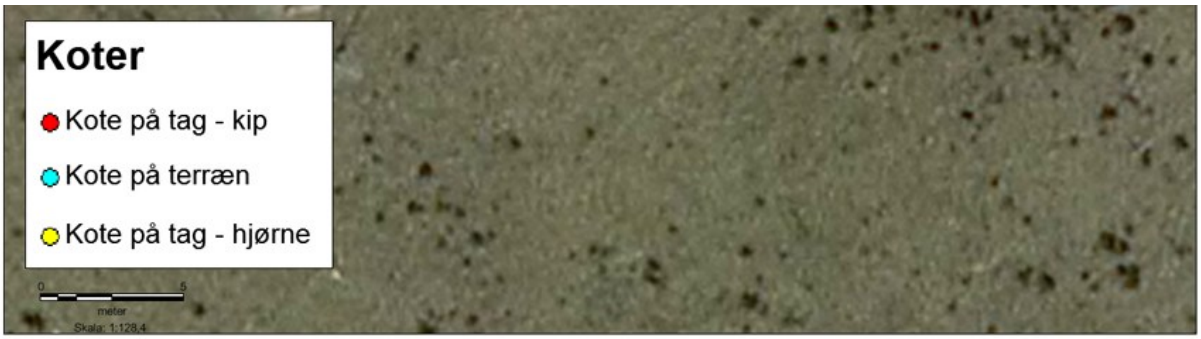
Hus 15


3.1
2.3
2.8
2.5
8.1
1.8
1.2
2.5
1.0
2.5
5.0
Hus 15
13.4
13.0
12.4
1.5
2.5
5.7
6.1
9.7
1.0
1.7
1.8
5.3
5.6
2.6
1.9
7.0
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 122,9 m²
Samlede bebyggede areal 71,9 m²



Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skure, samt overdækkede og belagte arealer



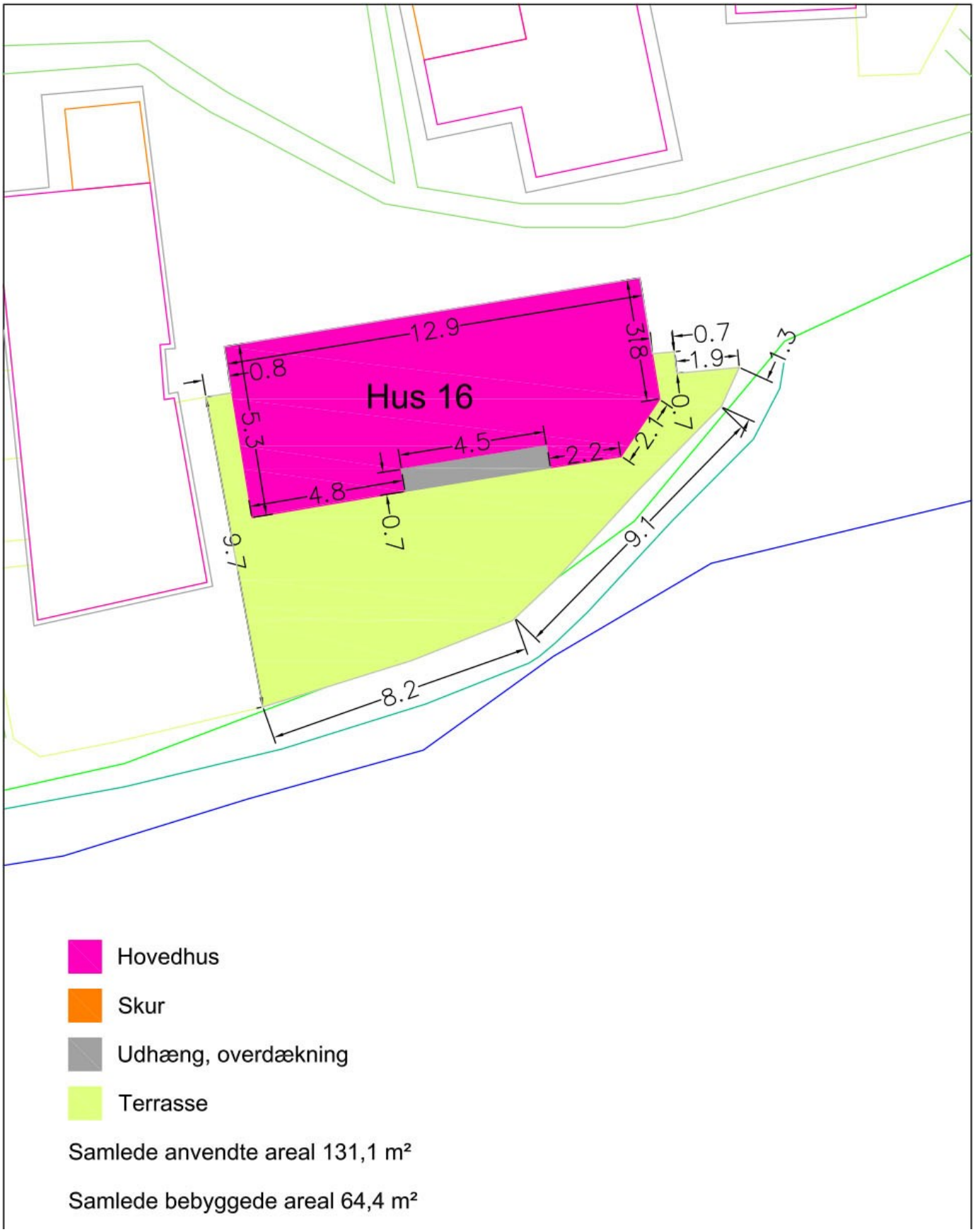


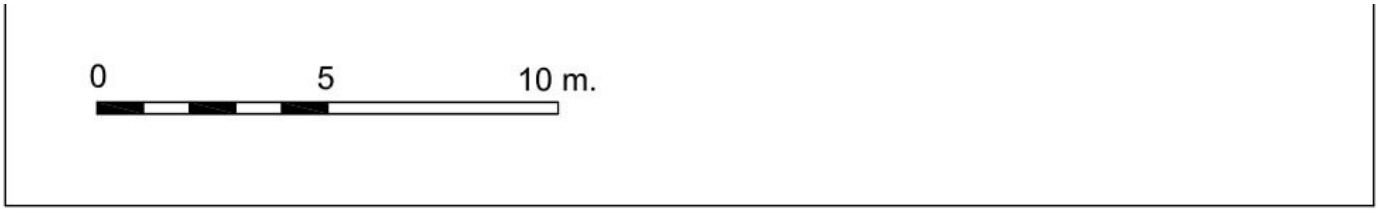
Facade mod syd

Facade mod vest

Den nordlige del af huset, vestfacade

Hus 16


Hus 16
12.9
0.8
5.3
4.8
0.7
4.5
2.2
2.1
0.7
3.18
0.7
1.9
1.3
9.7
9.1
8.2
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 131,1 m²
Samlede bebyggede areal 64,4 m²

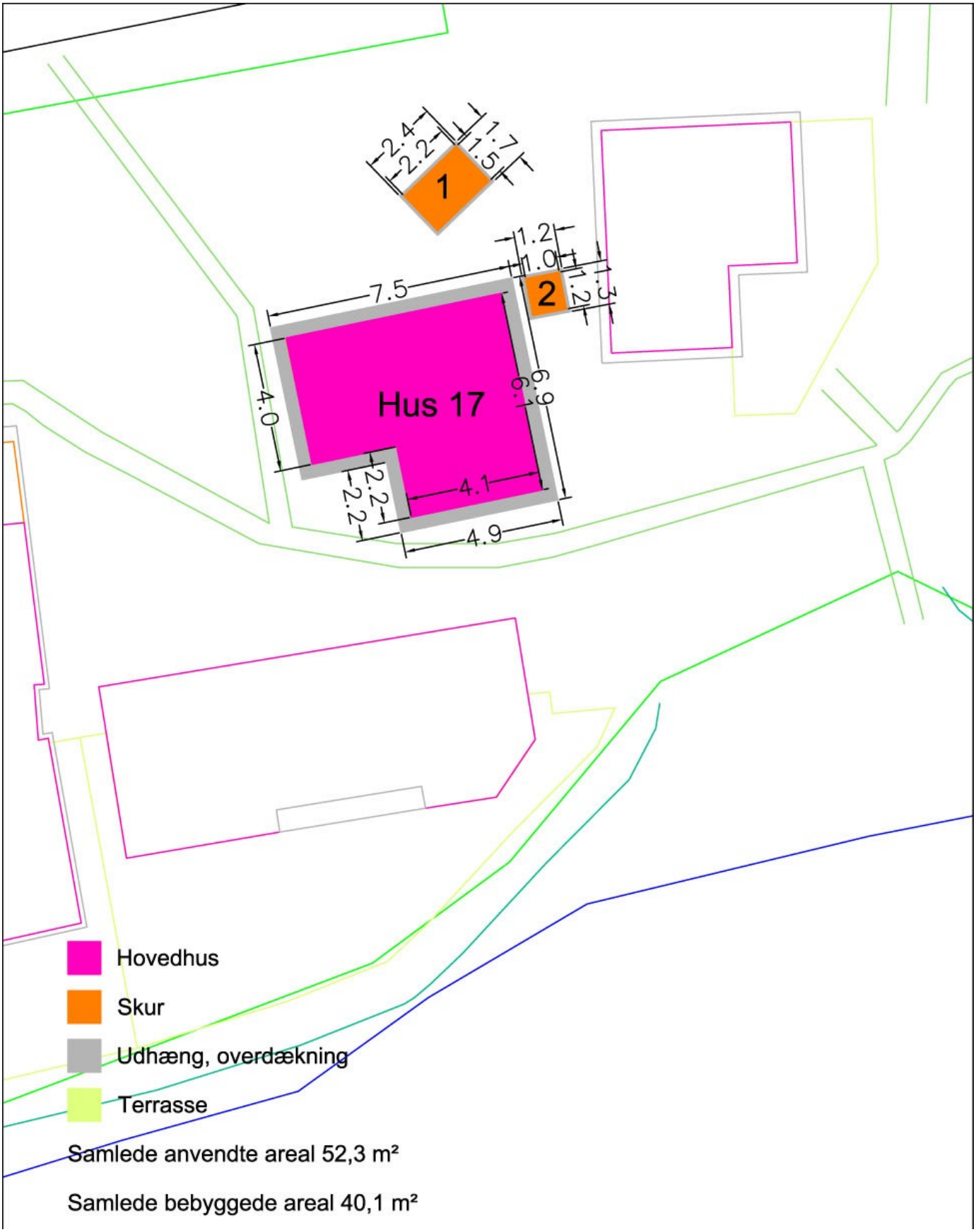


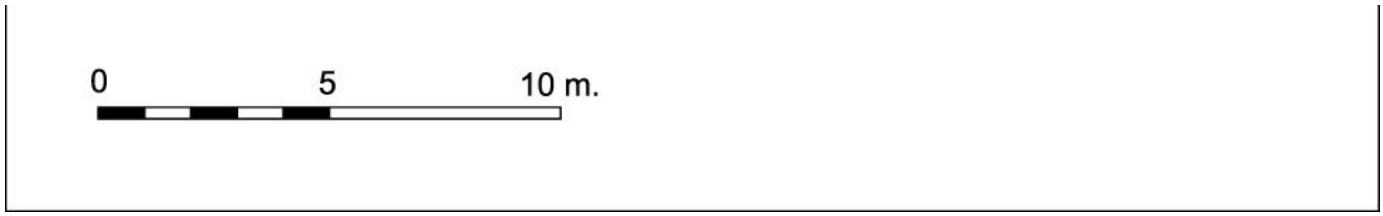
Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skure, samt overdækkede og belagte arealer

Facade mod syd

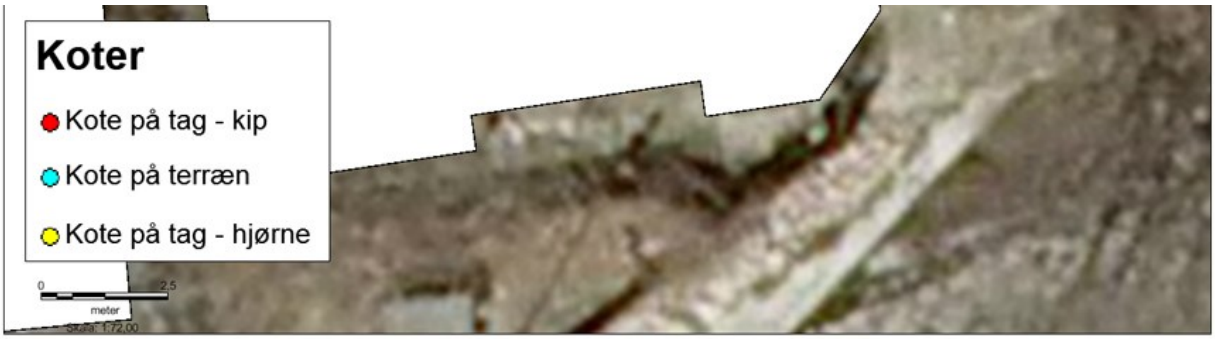
Facade mod øst

Hus 17


2.4
2.2
1.7
1.5
1
1.2
1.0
1.3
1.2
2
7.5
4.0
Hus 17
6.9
6.9
2.2
2.2
4.1
4.9
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 52,3 m²
Samlede bebyggede areal 40,1 m²



Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skure, samt overdækkede og belagte arealer

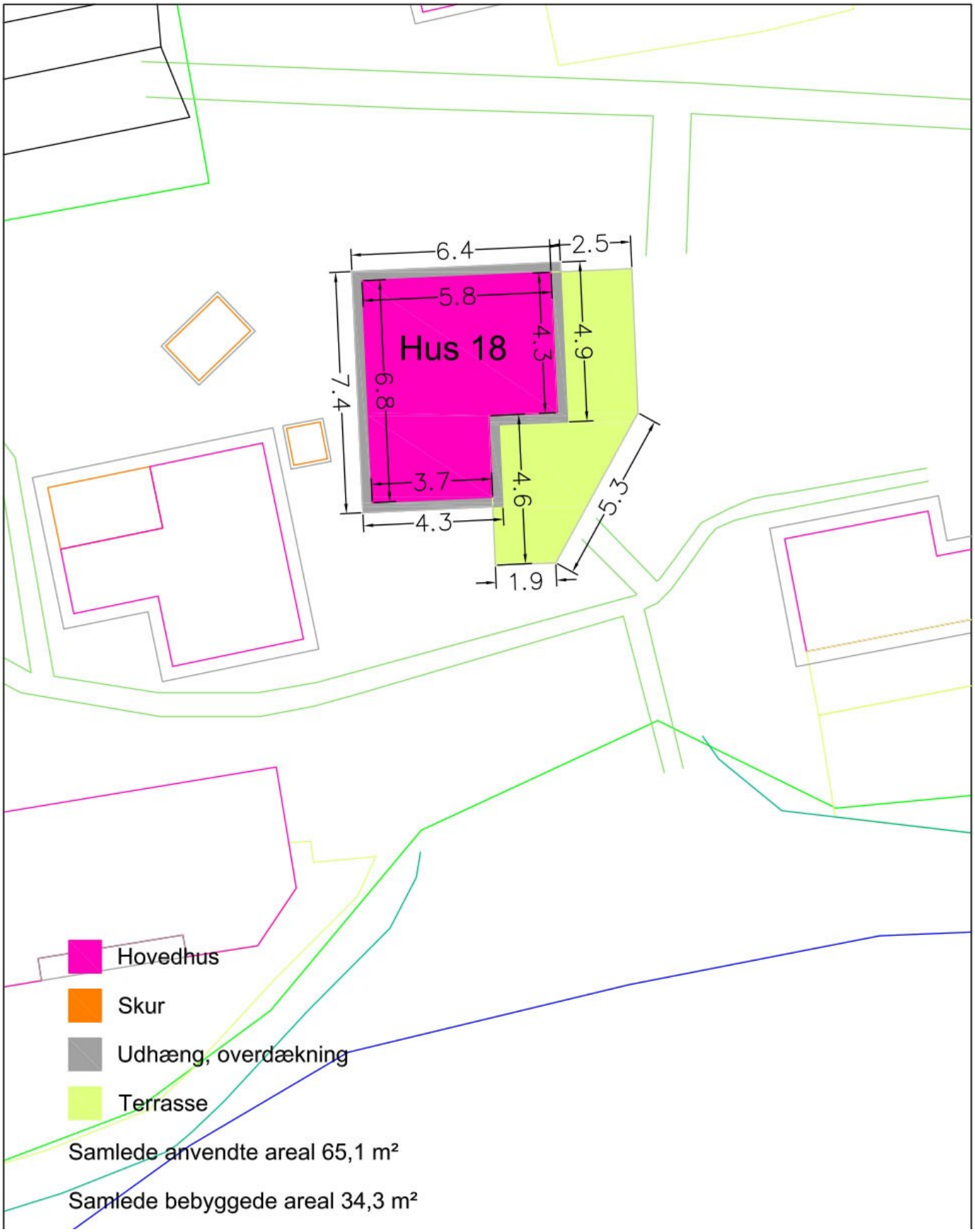


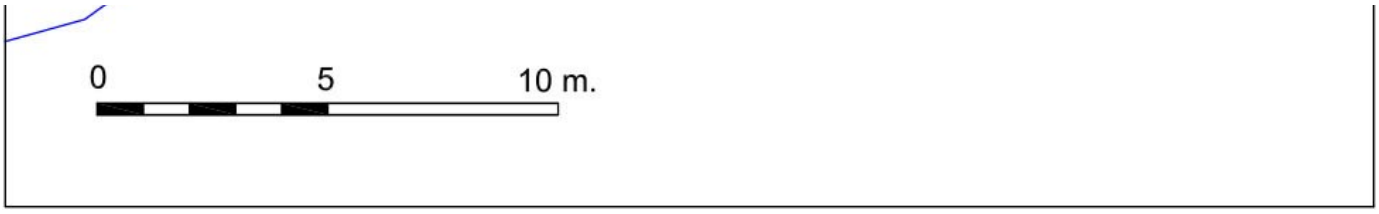
Facade mod syd og øst

Facade mod vest

Facade mod nord og skur set mod sydøst

Hus 18


6.4
2.5
5.8
Hus 18
4.3
4.9
7.4
6.8
3.7
4.6
5.3
4.3
1.9
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 65,1 m²
Samlede bebyggede areal 34,3 m²



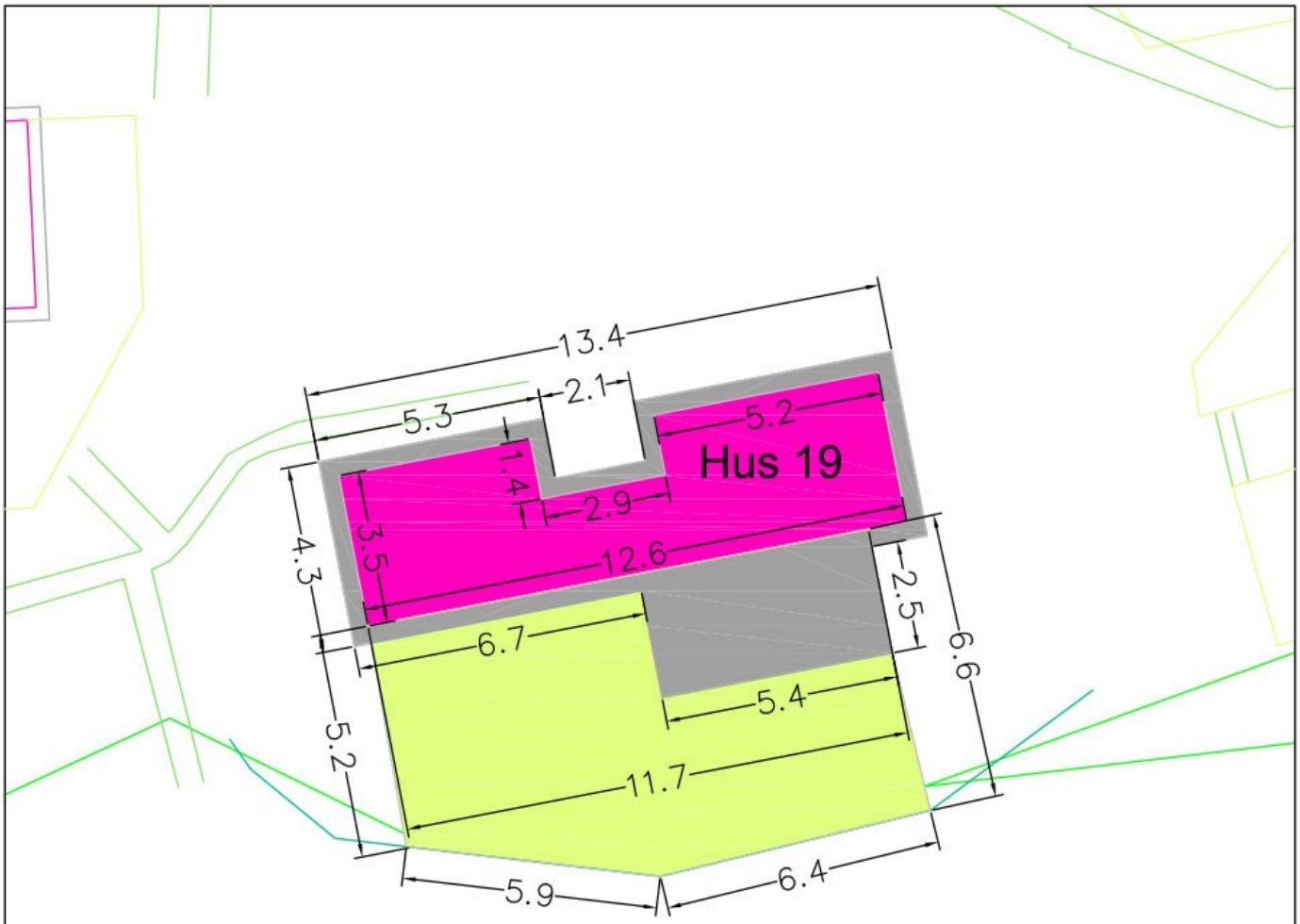
Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skure, samt overdækkede og belagte arealer

Facade mod syd og øst

Facade mod nord

Facade mod vest

Hus 19



Hovedhus

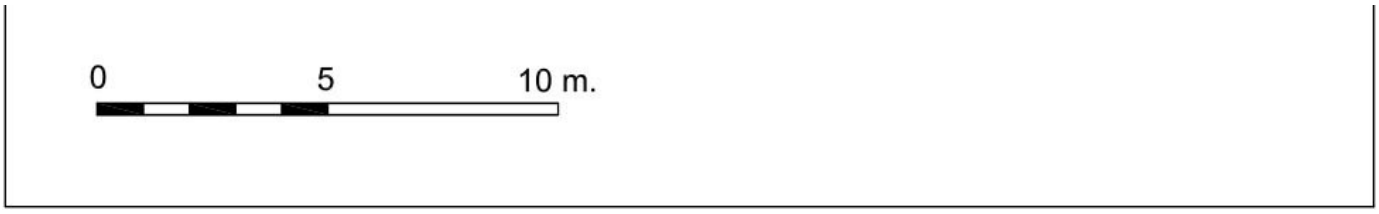
Skur

Udhæng, overdækning

Terrasse

Samlede anvendte areal 126,6 m²

Samlede bebyggede areal 40,4 m²

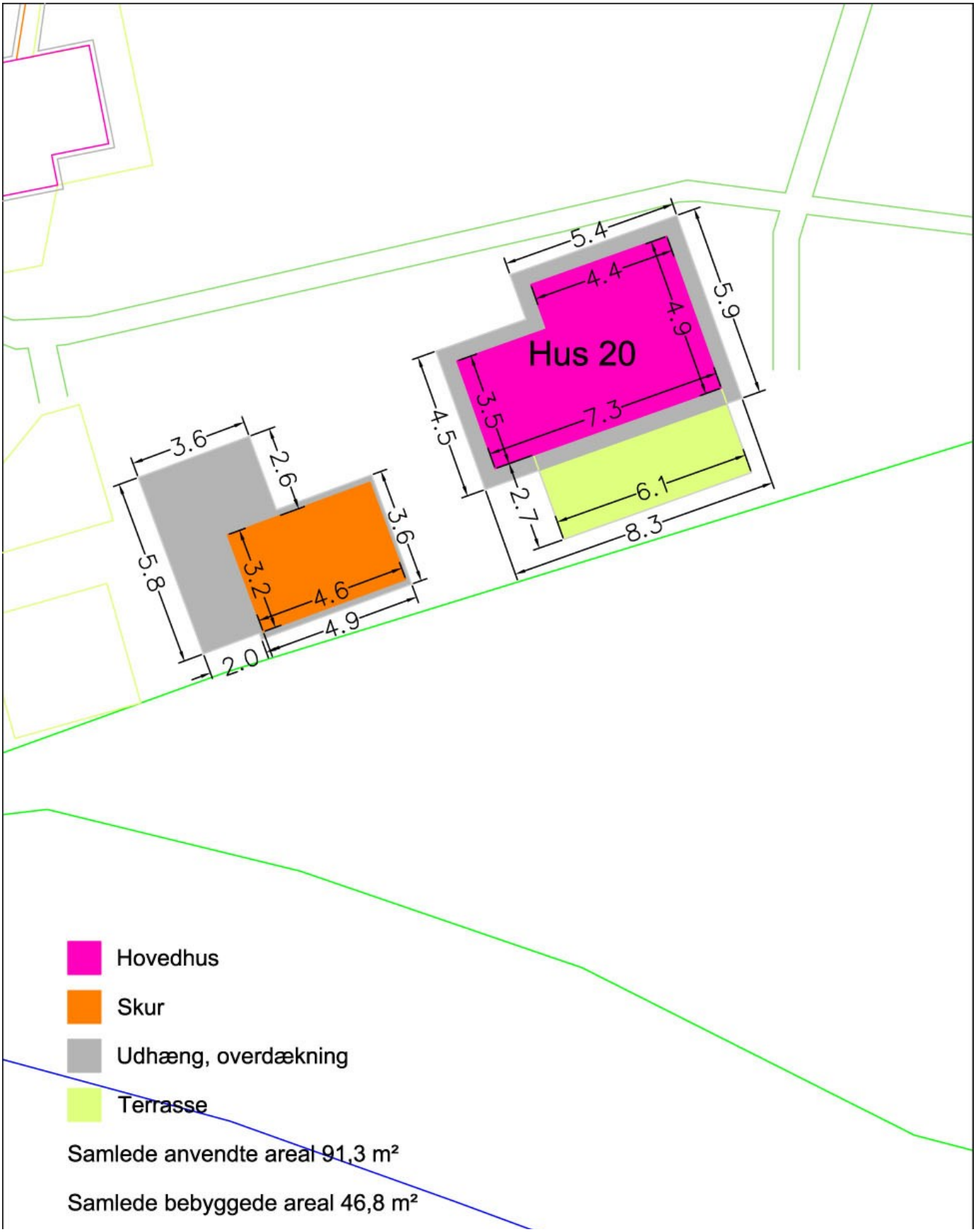


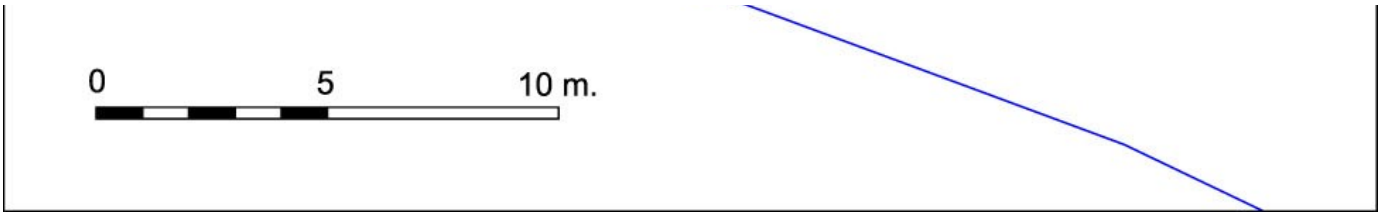
Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skure, samt overdækkede og belagte arealer

Facade mod syd

Facade mod syd

Hus 20


Hus 20
5.4
4.4
4.9
5.9
3.5
7.3
4.5
2.7
6.1
8.3
3.6
2.6
3.6
5.8
3.2
4.6
4.9
2.0
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 91,3 m²
Samlede bebyggede areal 46,8 m²



Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skure, samt overdækkede og belagte arealer

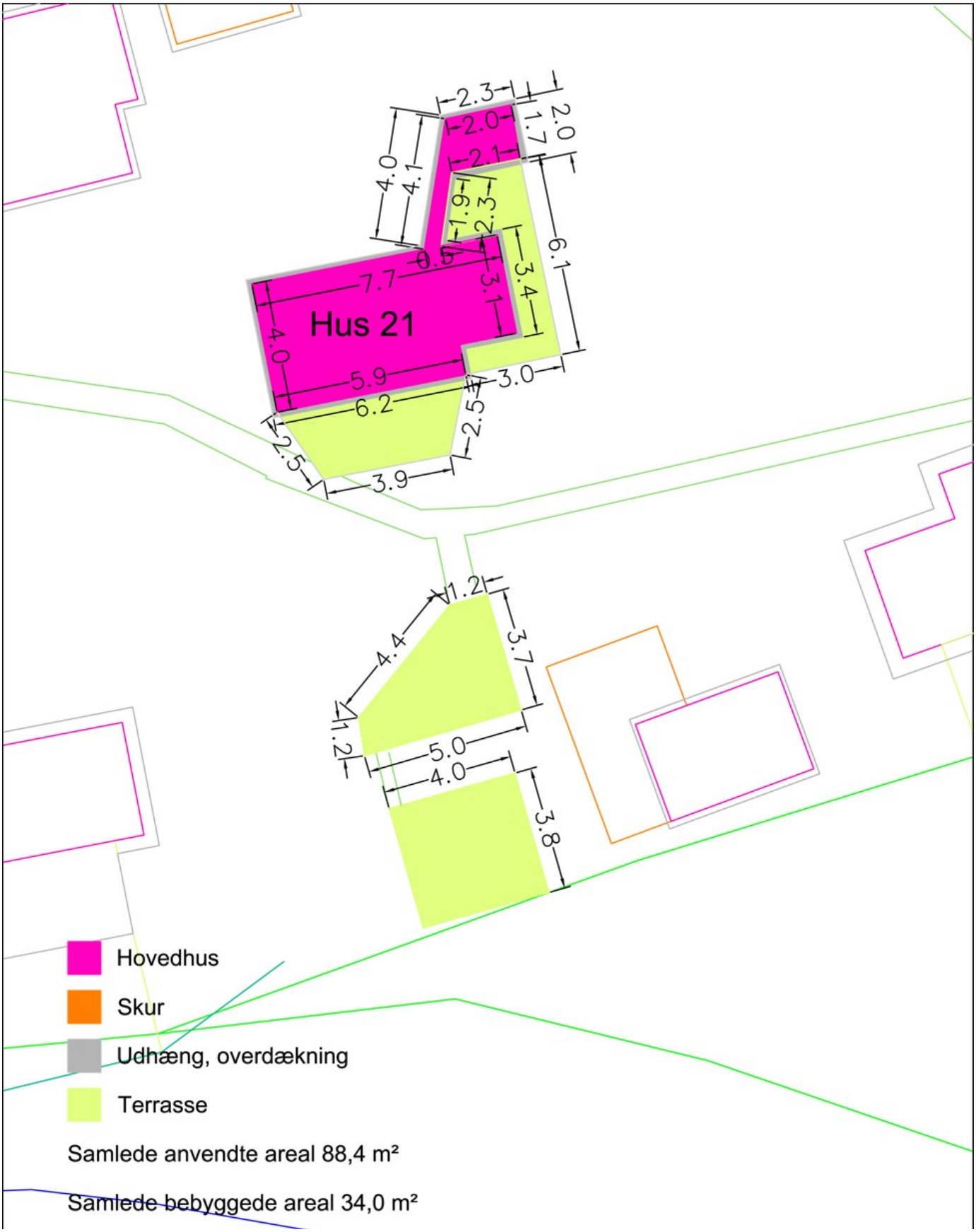
Facade mod syd og vest

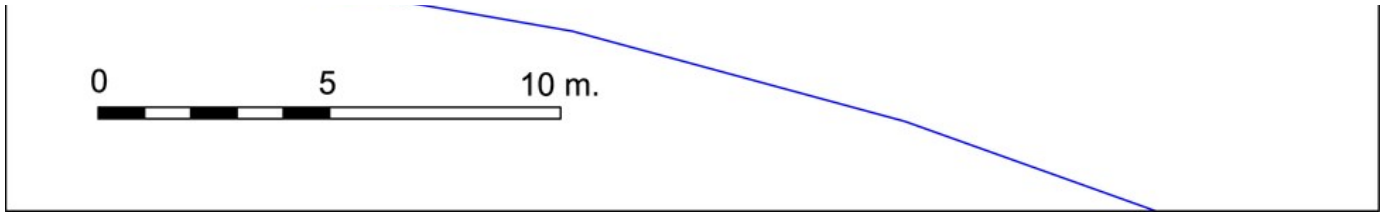
Hus 2, facade mod syd og øst

Hus 2, facade mod syd, skur set mod nord

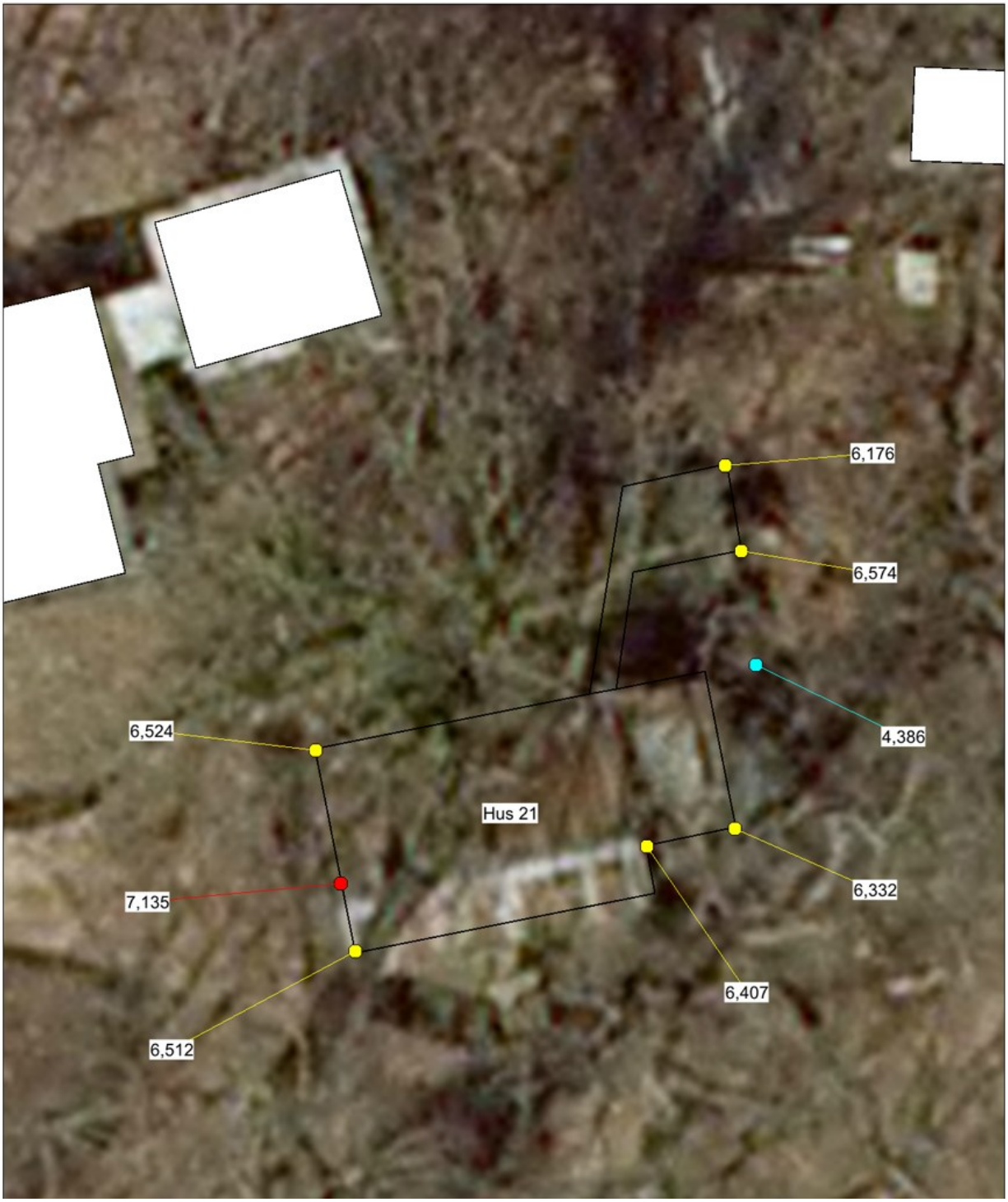
Skur set mod vest

Hus 21


Hus 21
2.3
2.0
1.7
2.0
4.0
4.1
2.1
1.6
3.2
6.1
0.6
7.7
3.1
3.4
4.0
5.9
3.0
6.2
2.5
2.5
3.9
1.2
4.4
3.7
1.2
5.0
4.0
3.8
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 88,4 m²
Samlede bebyggede areal 34,0 m²



Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skure, samt overdækkede og belagte arealer



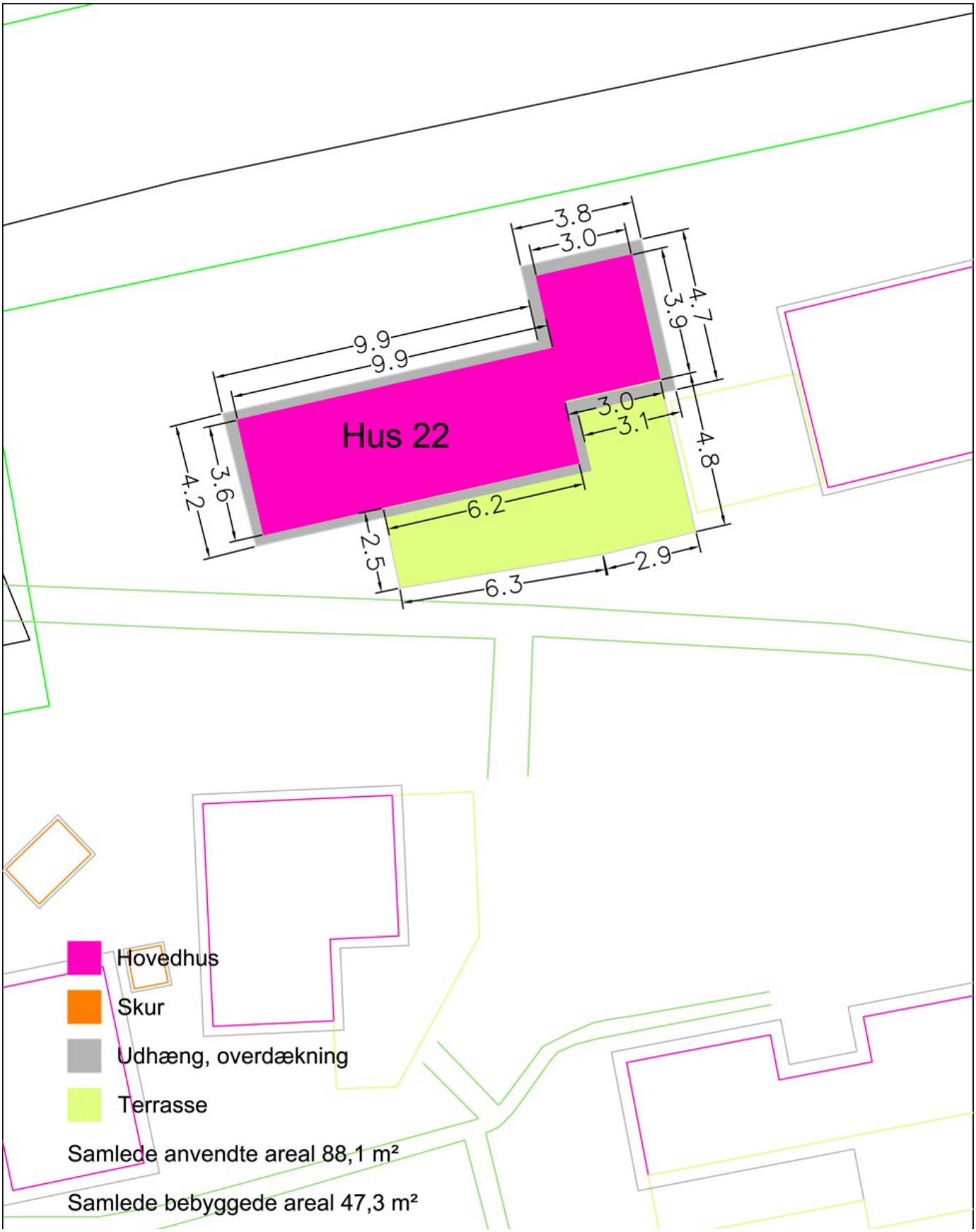
Facade mod syd

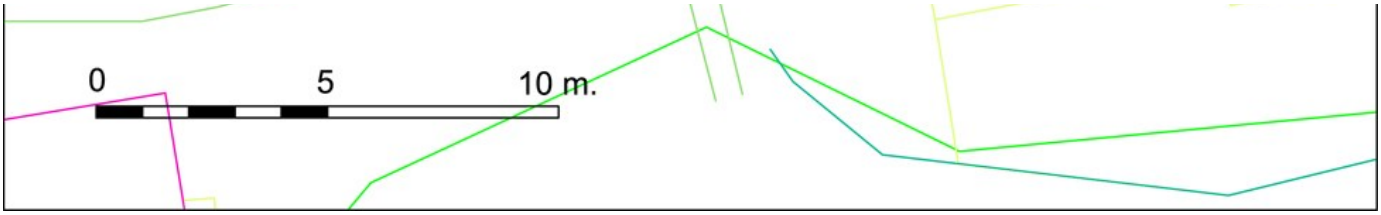
Facade mod øst

Mellemste terrasse set mod sydvest

Sydligste terrasse set mod nord

Hus 22

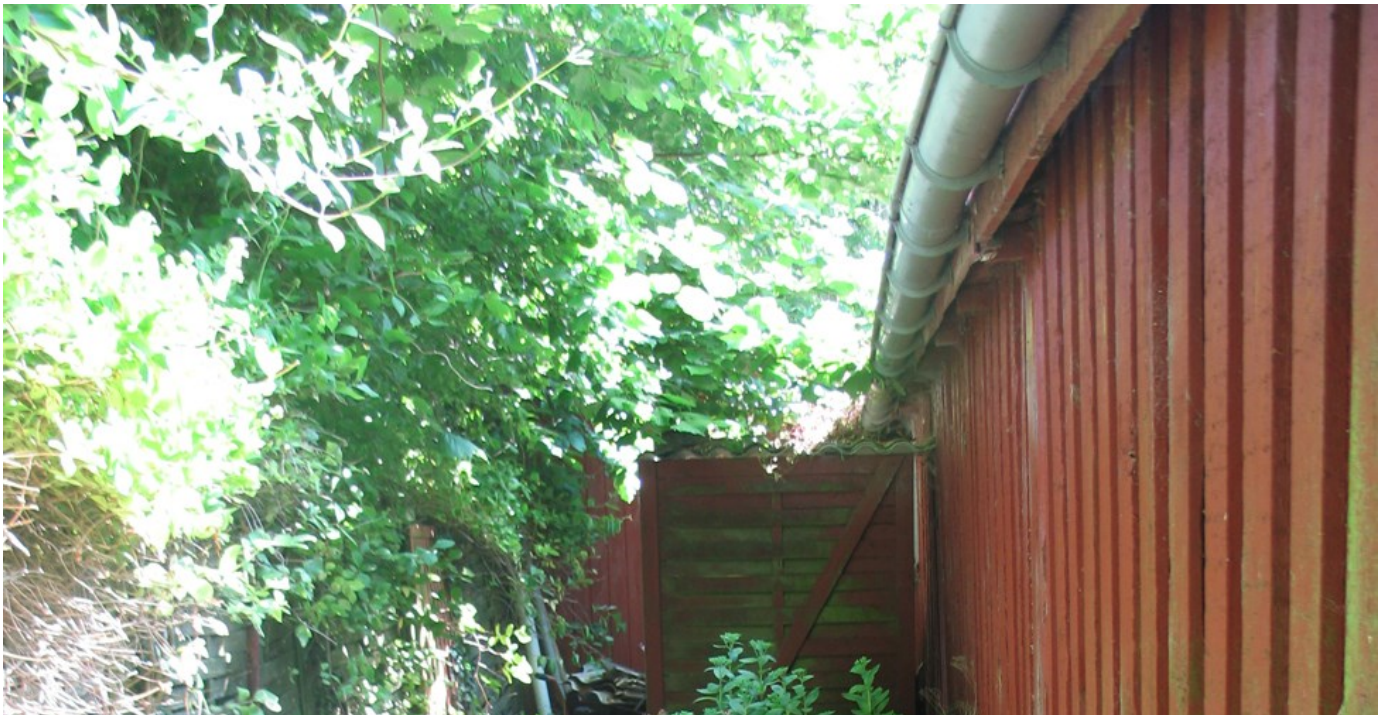

Hus 22
3.8
3.0
4.7
3.9
9.9
9.9
3.0
3.1
4.8
4.2
3.6
6.2
2.5
2.9
6.3
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 88,1 m²
Samlede bebyggede areal 47,3 m²

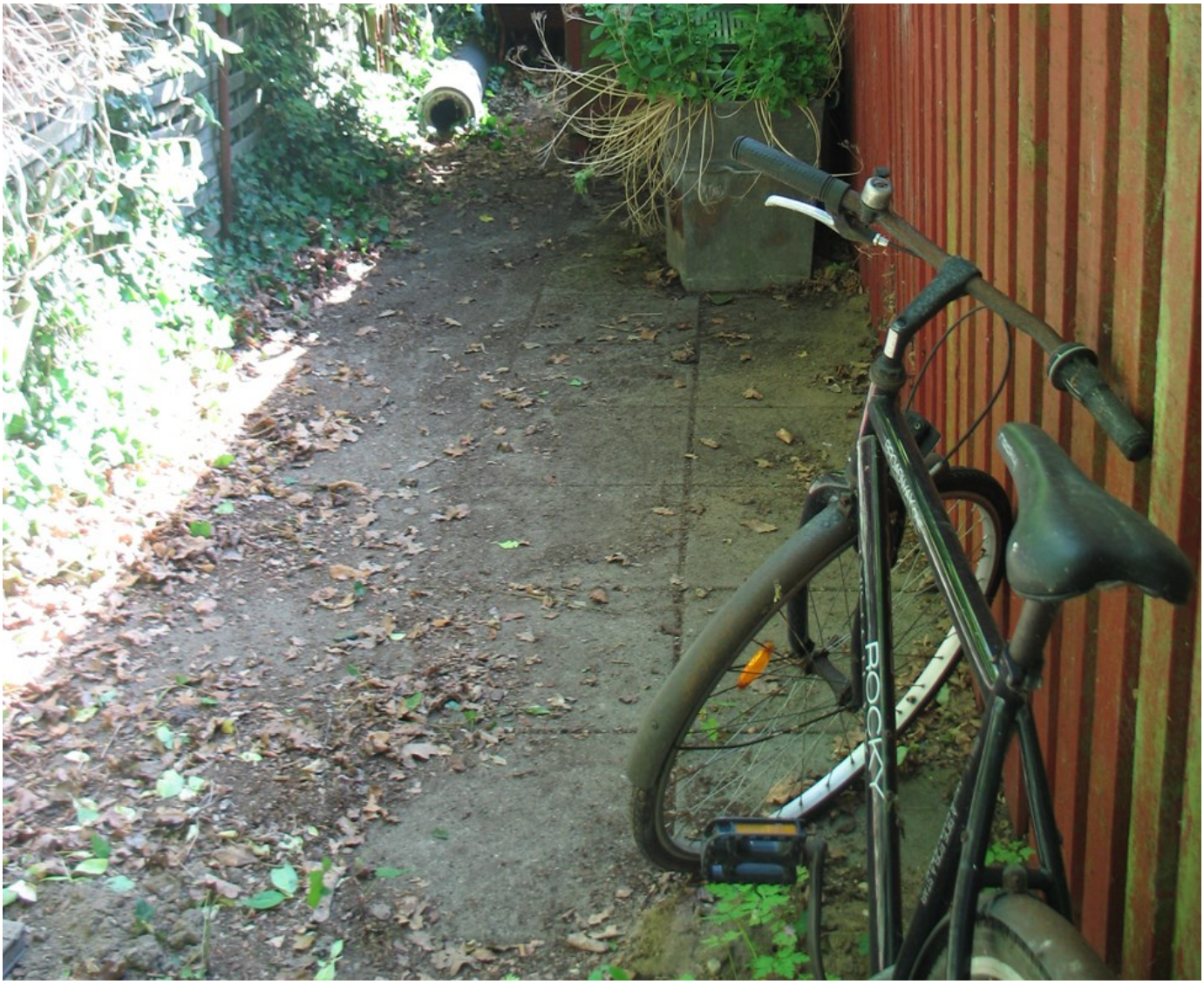


Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skure, samt overdækkede og belagte arealer

Facade med syd og øst

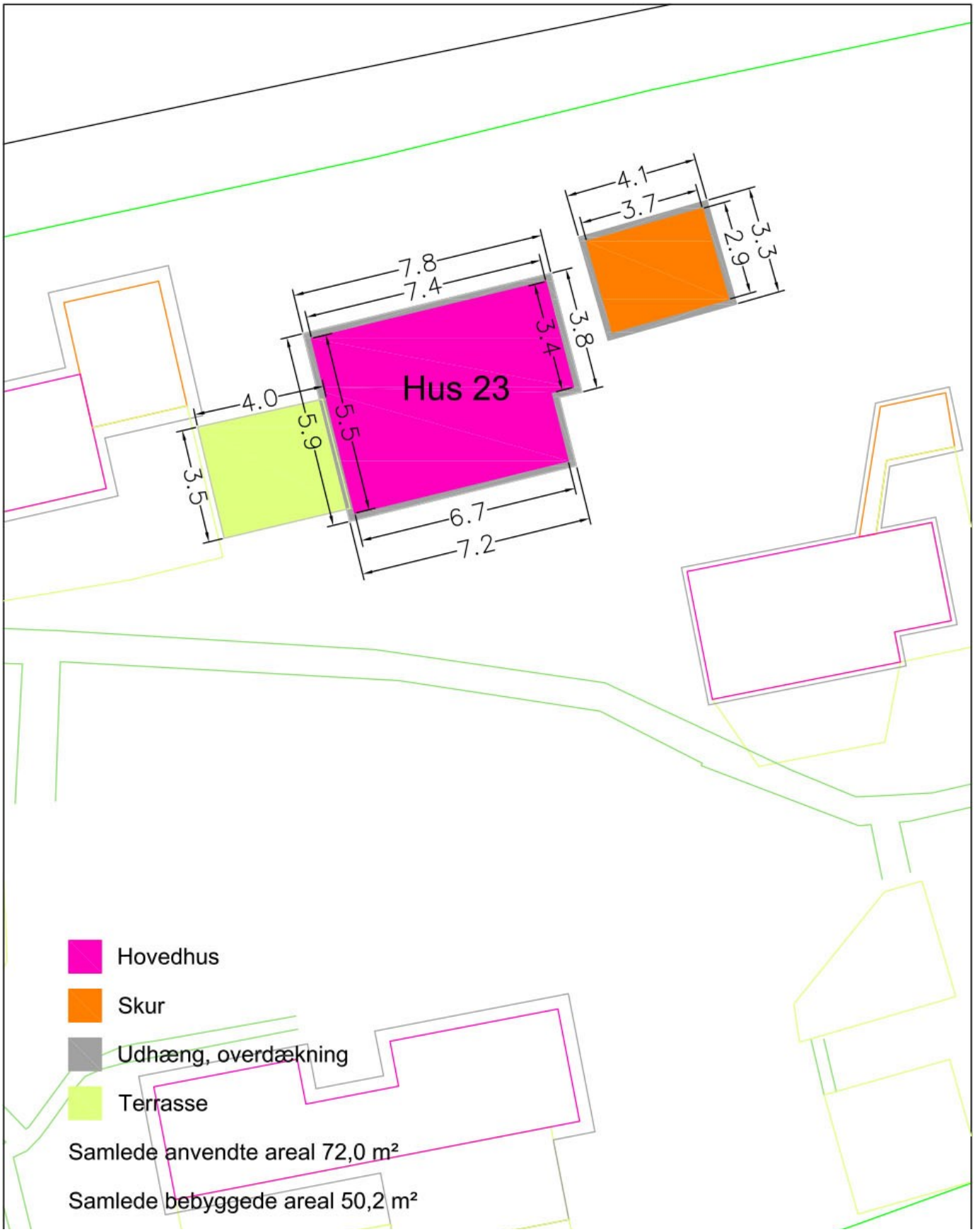
Facade mod syd, østlige del af huset

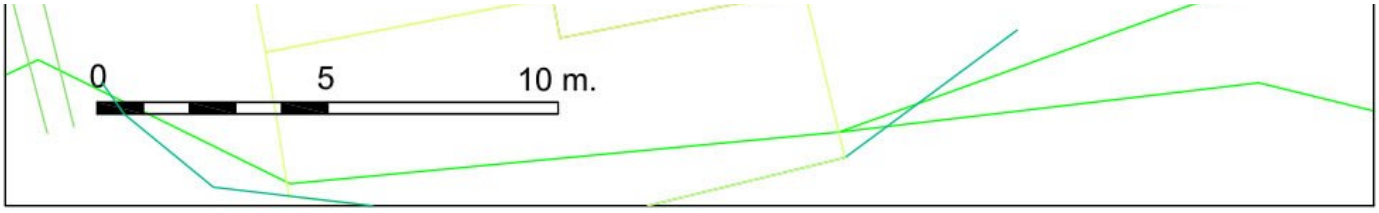




Facade mod nord

Hus 23

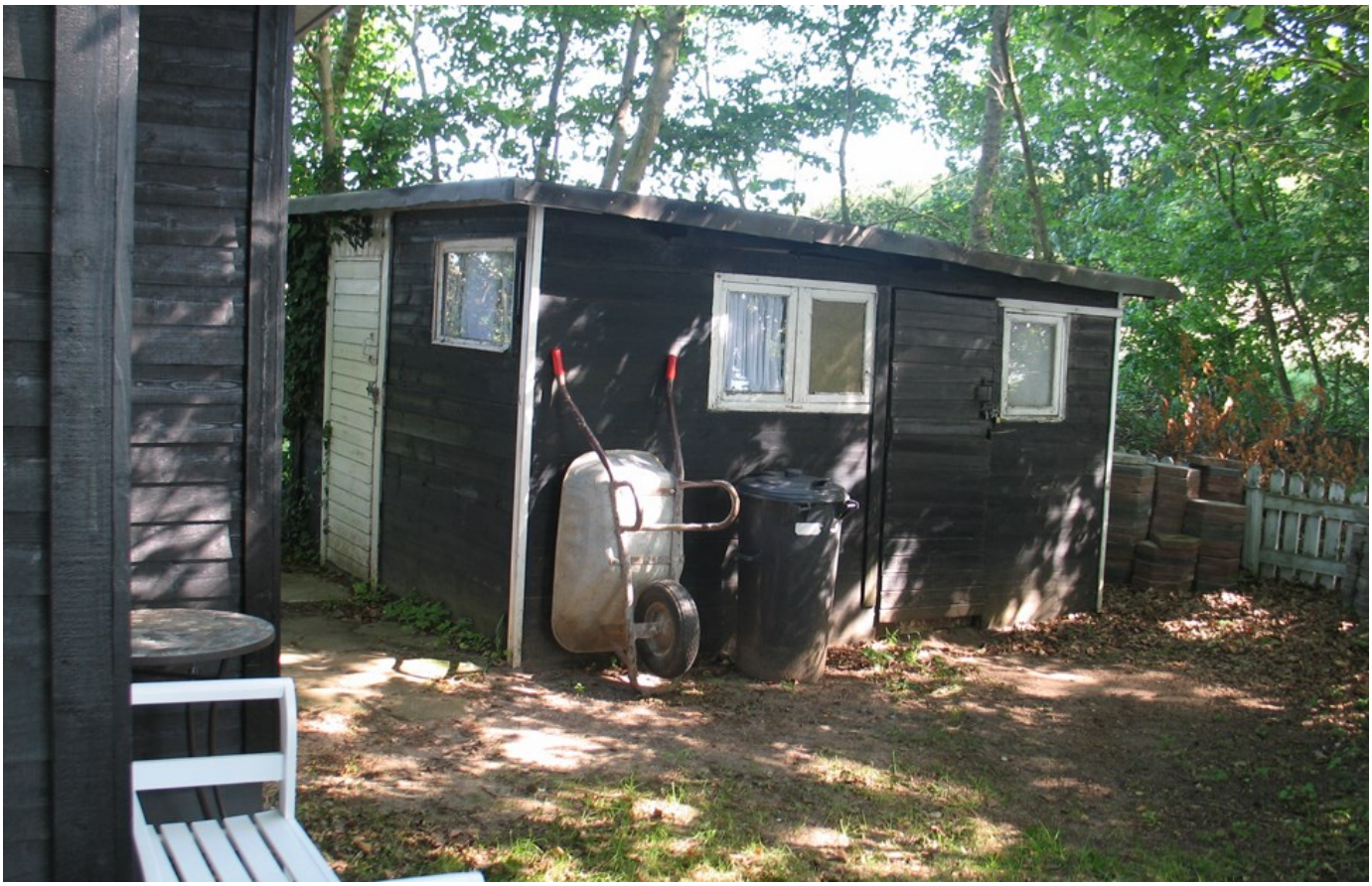

4.1
3.7
3.3
2.9
7.8
7.4
3.4
3.8
Hus 23
4.0
5.9
5.5
3.5
6.7
7.2
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 72,0 m²
Samlede bebyggede areal 50,2 m²



Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skure, samt overdækkede og belagte arealer

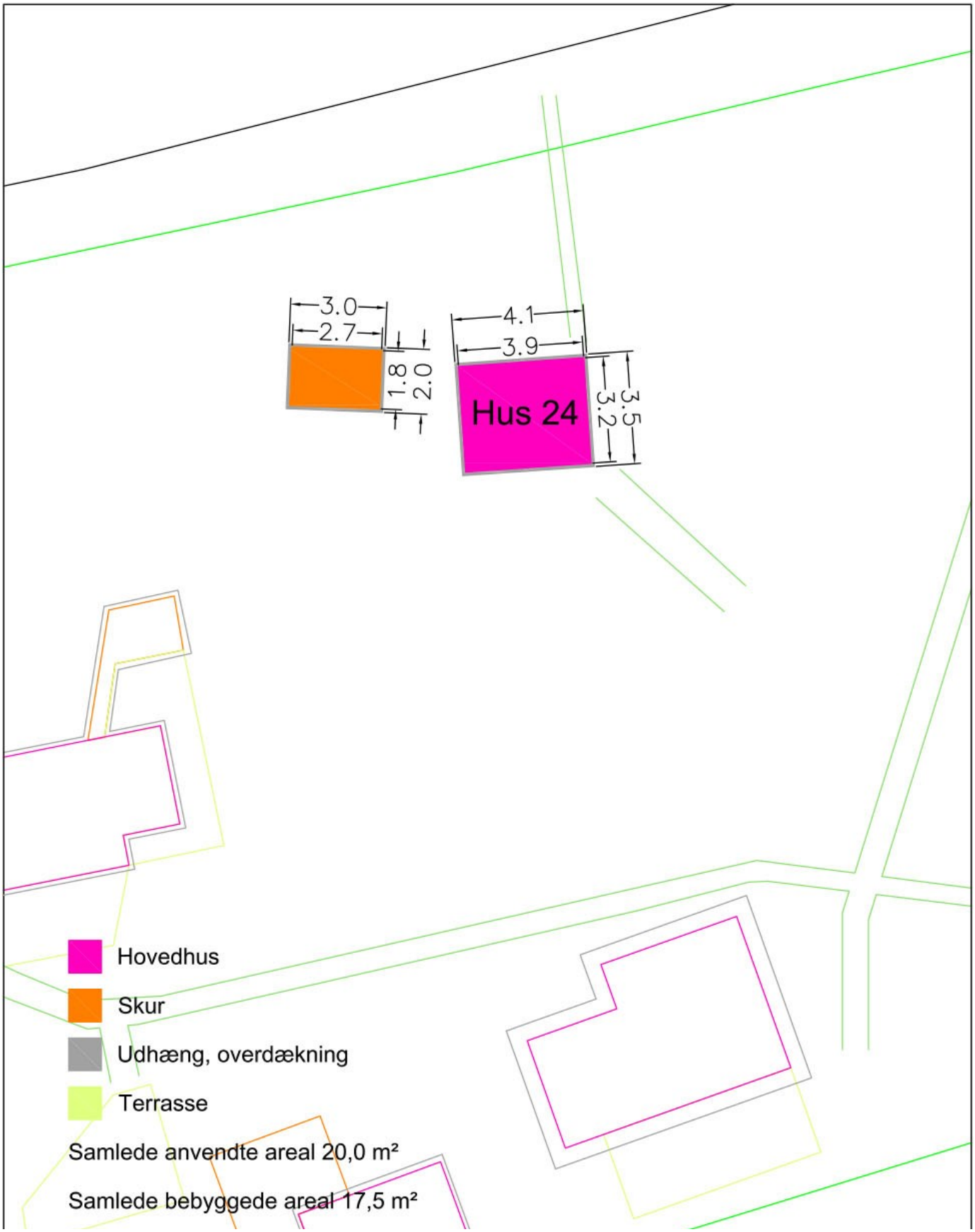
Facade mod vest og syd

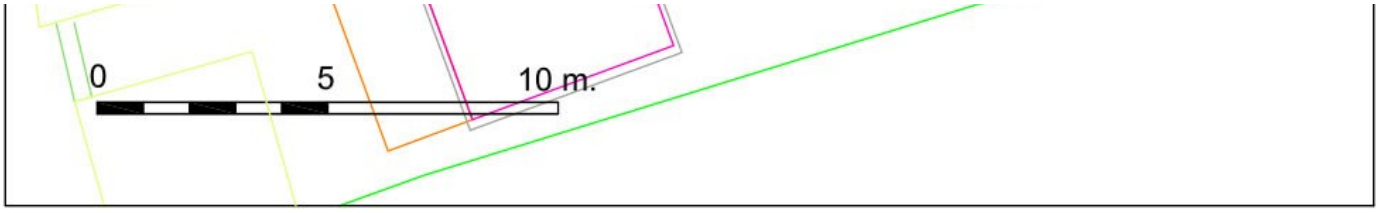
Facade mod øst



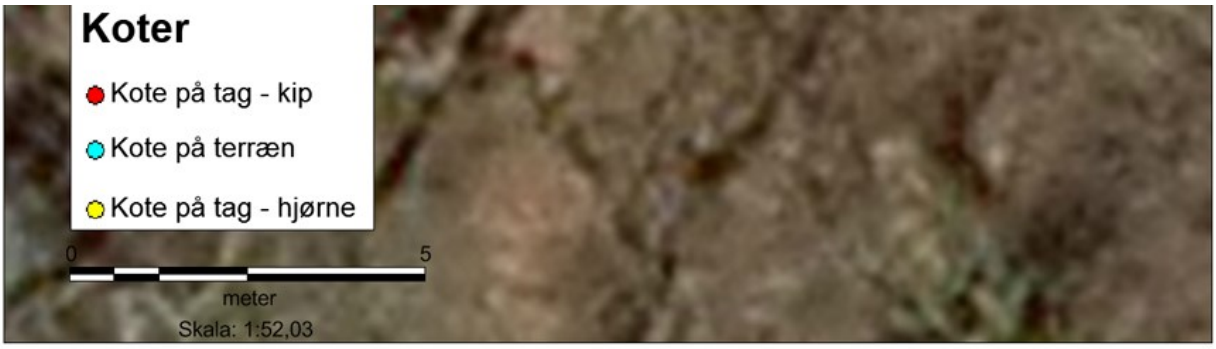
Skur set mod nordøst

Hus 24


3.0
2.7
1.8
2.0
4.1
3.9
3.2
3.5
Hus 24
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 20,0 m²
Samlede bebyggede areal 17,5 m²



Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skure, samt overdækkede og belagte arealer

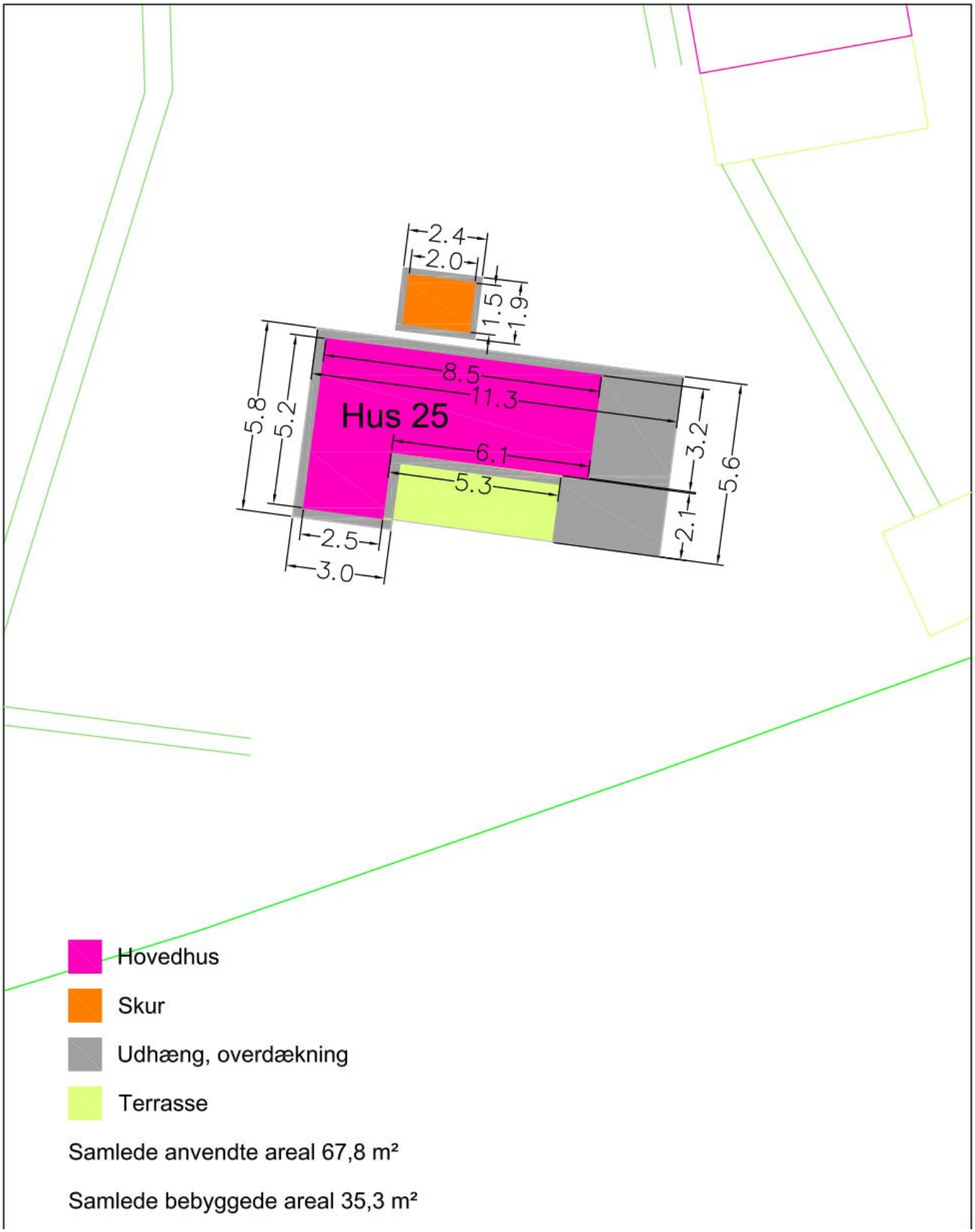


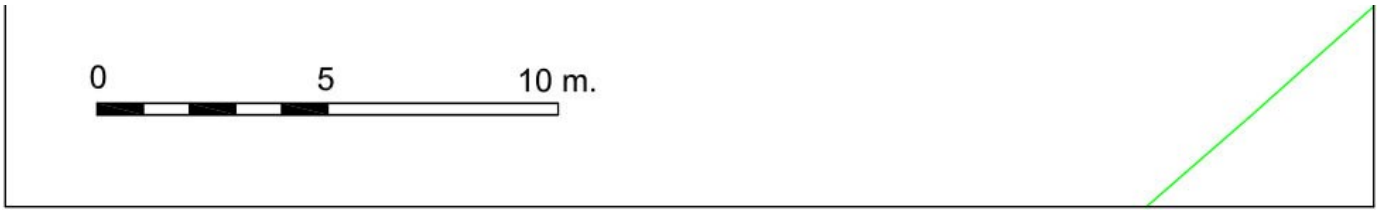
Facade mod syd og øst

Facade mod nord

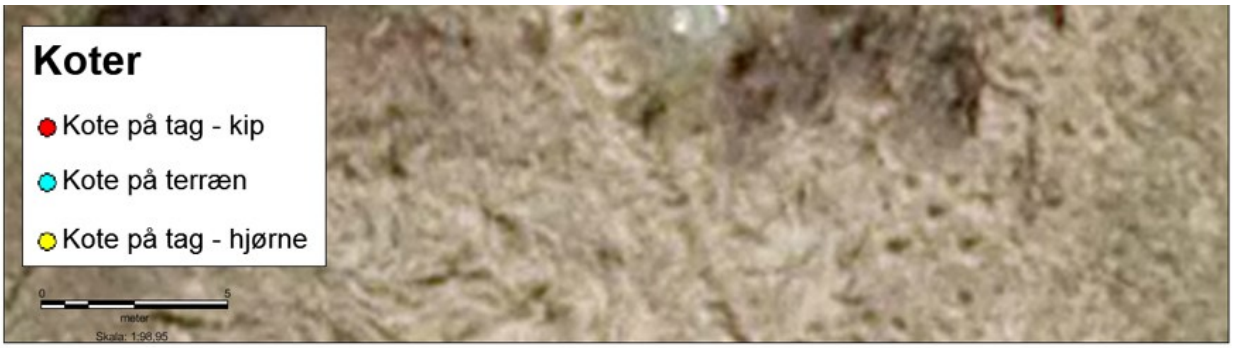
Facade mod vest og skur set mod nordøst

Hus 25


2.4
2.0
1.5
1.9
8.5
11.3
Hus 25
6.1
5.3
5.8
5.2
3.2
5.6
2.1
2.5
3.0
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 67,8 m²
Samlede bebyggede areal 35,3 m²



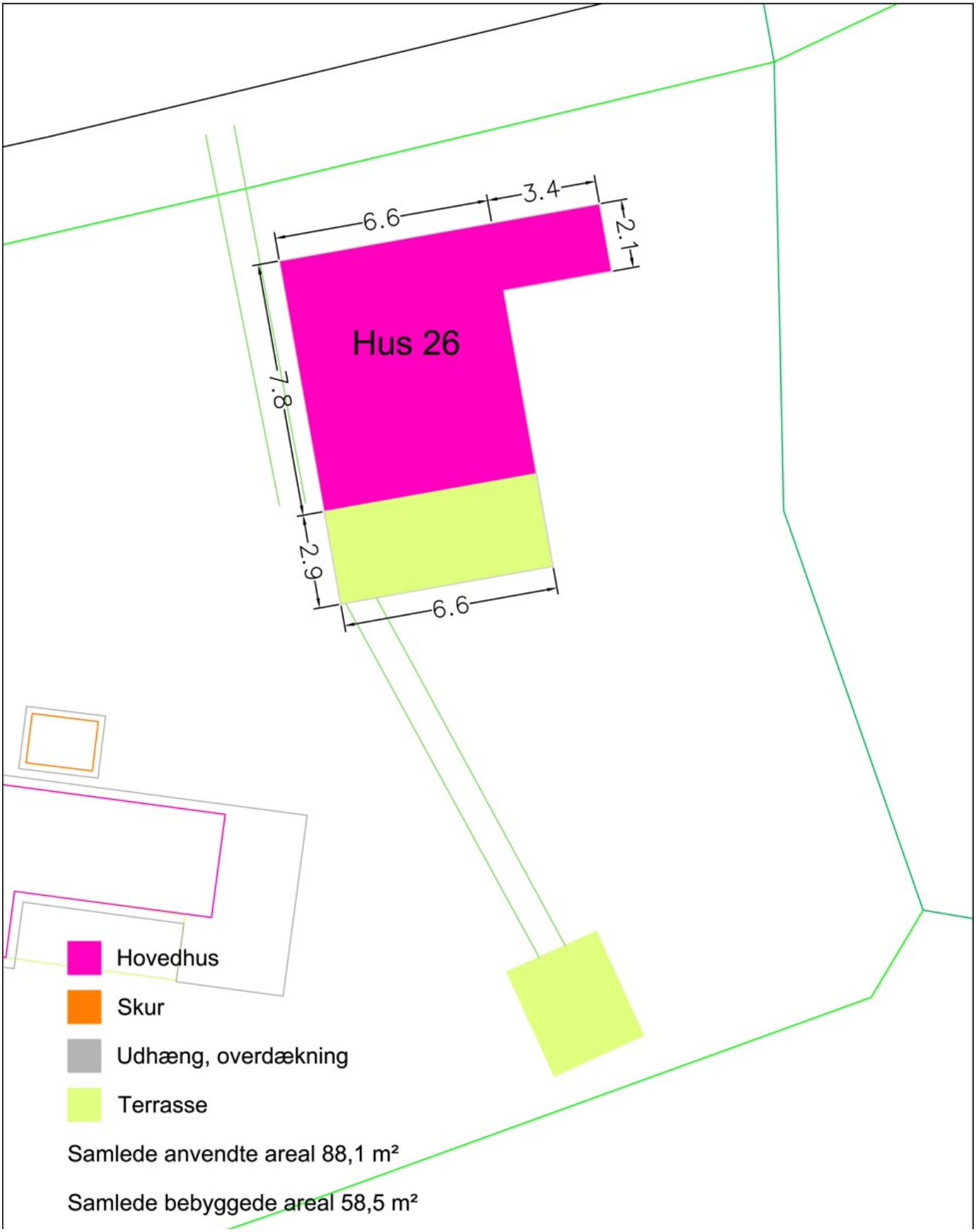
Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skure, samt overdækkede og belagte arealer

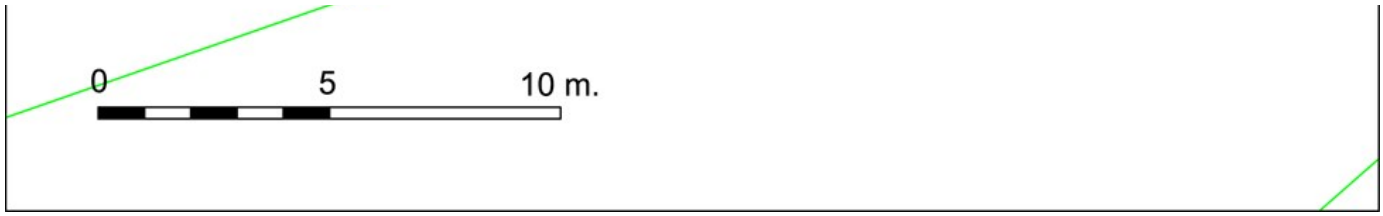


Facade mod syd og vest

Facade mod vesr

Hus 26


6.6
3.4
2.1
Hus 26
7.8
2.9
6.6
Hovedhus
Skur
Udhæng, overdækning
Terrasse
Samlede anvendte areal 88,1 m²
Samlede bebyggede areal 58,5 m²



Samlede anvendte arealer omfatter bebyggede arealer bestående af hovedhus og skure, samt overdækkede og belagte arealer

Facade mod syd

Facade mod nord og vest

Facade mod syd, østlig del af huset

Sydlig terrasse og trappe op til huset

Kommuneplantillæg

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 9 til Kommuneplan 2013. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2013 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget her:

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 xx. xxx 20xx til den xx. xxx 20xx.

Se klagevejledning her: http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2016-22---rekreative-formaal-og-kolonihavehuse-elbaek-horsens/hoering/klagevejledning/klagevejledning.htm

.

Din mulighed

Hvis du har bemærkninger til, eller indsigelse imod, forslaget til lokalplan eller kommuneplantillæg, eller bemærkninger til miljørapporten, skal disse senest den xx. xxx 20xx sendes til:

planogby@horsens.dk

hvis ikke dette er muligt til:

Horsens Kommune

Teknik og Miljø

Rådhustorvet 4

8700 Horsens

Byrådet vil derefter igen tage stilling til planforslaget/planforslagene og de indsendte bemærkninger og indsigelser.

Bemærkningerne til miljørapporten vil indgå i den sammenfattende redegørelse der skal følge planforslaget/planforslagene ved den endelige vedtagelse.

Svar på indkomne indsigelser vil blive fremsendt efter Byrådets endelige stillingtagen til lokalplanen.

Klagevejledning

Offentliggørelse af planforslag

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold. Klageberettigede er alle omfattet af Planlovens § 59.

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

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

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

Vedtagelse

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 25. oktober 2016.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 10. november 2016.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd som forslag den dato. måned år.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort dato. måned år.

Print

Link til pdf af planen.

http://lokalplaner.horsens.dk/download/201622_elbaek_kolonihaver_og_rekreativt_areal/elbaek_et_omraade_til_rekreative_formaal_og_kolonihave_kvalitetssikring.pdf