

LOKALPLAN 2016 - 17

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 177, Udvidelse af område til blandet bolig og erhverv, Sejet Horsens



Baggrund & formål

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

Baggrund og Formål

Lokalplanen udarbejdes primært for at rette op på en uhensigtsmæssighed i den gældende lokalplan for Sejet - Lokalplan nr. 177. Et areal på ca. 2000 m² ligger i et delområde, som er udlagt til erhverv. Arealet ligger øst for Skjoldvej, der "gennemskærer" erhvervsområdet og der er således ikke en naturlig sammenhæng mellem arealet og det øvrige delområde. I dag er området udlagt til erhvervsformål; service og forretningsvirksomhed håndværksvirksomhed med mulighed for enkelte boliger tilknyttet den enkelte virksomhed. Under tid er der udstykket 2 grunde bebygget med parcelhuse. Dette har medført støj- og lugtmæssige problemer, fordi området grænser op til et andet erhvervsområde, hvis anvendelse fastlægges til erhvervsformål; lettere industri og håndværksvirksomhed med mulighed for enkelte boliger tilknyttet den enkelte virksomhed.

Der bliver med lokalplanen skabt overensstemmelse med de faktiske forhold.

Lokalplanen udarbejdes undtagelsesvist som et tillæg til den eksisterende lokalplan, fordi der alene er tale om et meget begrænset areal, hvor formålet altså primært er at ændre anvendelsen. Det betyder at den eksisterende lokalplan fortsat gælder, men blot suppleres med samme anvendelsesbestemmelser som det tilstødende delområde. Den gældende lokalplan omfatter fortsat hele landsbyen, Sejet med relativt detaljerede bestemmelser, som fortsat er aktuelle.

Om lokalplantillæg

Det er muligt at supplere eller ændre bestemmelserne i en gældende lokalplan ved at tilvejebringe en lokalplan, der alene indeholder de bestemmelser, som den gældende lokalplan ønskes ændret eller suppleret med. En sådan supplerende lokalplan kaldes et lokalplantillæg.

Beliggenhed & eksisterende forhold

Lokalplantillægget omfatter et område på ca. 2000 m² og ligger i den alleryderste del af Sejet mod syd-øst. Sejet ligger, som den eneste landsby i kommunen, i byzone og er omfattet af gældende lokalplan nr. 177. Området der nu udarbejdes lokalplantillæg for, består af 2 parceller bebygget med helårsboliger. Parcellerne ligger uhensigtsmæssigt og ikke naturligt i et delområde, som er udlagt til erhverv og flyttes med lokalplantillægget over i delområdet, som er udlagt til blandet bolig og erhverv.



Luffoto med områdeafgrænsning for Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 177

Lokalplanens indhold

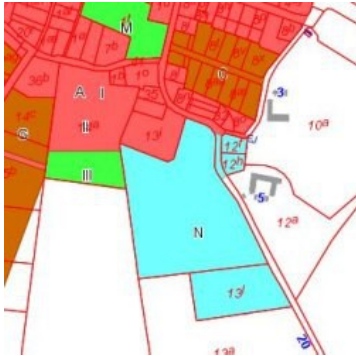
Det er lokalplantillæggets formål at supplere bestemmelserne i lokalplan nr. 177 således at et areal på ca. 2000 m² udlagt til erhverv overflyttes til et delområde, som er udlagt til anvendelse med blandet bolig og erhverv. Der bliver således bragt overensstemmelse mellem plangrundlaget og de faktiske forhold.

Forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplaner

Hovedindholdet af den gældende lokalplan nr. 177 har det formål at fastholde og sikre de kvaliteter, der er karakteristiske for det eksisterende landsbymiljø i Sejet, samt åbne mulighed for nye udstykninger til boligformål for herigennem at sikre, at nye udstykninger og eventuel ny bebyggelse tilpasses det eksisterende landskab og miljø.

Områdeafgrænsningen for delområderne A og N justeres således, at delområde A udvides og delområde N indskrænkes tilsvarende. Delområdeafgrænsningen er vist på kortbilag 2 (Delområdeafgrænsning). Indenfor Lokalplantillæggets områdeafgrænsning ændres lokalplan 177 § 3.8, således området får samme bestemmelser som gældende for delområde A.



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.

Der sker med Lokalplantillægget ikke ændringer, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplan 2013 Hovedstruktur og Retningslinier.

Lokalplantillægget er derimod ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til Horsens Kommuneplan 2013 rammebestemmelser.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Horsens Kommuneplan 2013 er der udarbejdet et Kommuneplantillæg nr. 33-2013

Link til kommuneplantillæg 33-2016 kan downloades [her](#).

Øvrig planlægning

Vand- & natura2000-planer

Horsens Kommune har foretaget en foreløbig habitatvurdering og på den baggrund konkluderer, at det ansøgte ikke vil:

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

Renovation

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

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.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Fælleskloakerede områder

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

Området forberedes separatkloakeret. Spildevand og regnvand ledes til Horsens Centralrenseanlæg.

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

Støjbidraget fra virksomhederne, der er beliggende i Delområde N, må på udendørs opholdsarealer indenfor parcel-skel i delområde A ikke overskride:

Mandag - fredag kl. 07 - 18, lørdag kl. 07 - 14, 55 dB

Mandag - fredag kl. 18 - 22, lørdag kl. 14 - 22, søn- og helligdag kl. 07 - 22, 45 dB

Alle dage kl. 22 - 07, 40 dB

Disse grænser bør kunne overholdes med en støjskærm ved østvendte læsseramper op mod delområde A

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Varmeforsyningsform afgøres i forbindelse med udarbejdelse af projektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vand A/S.

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

Horsens Museum skal kontaktes inden anlægsarbejder påbegyndes, for at give museet mulighed for at foretage arkæologiske prøvegravninger til vurdering af om der er skjulte fortidsminder, som skal udgraves. Der skal derfor afsættes tid til, at museet kan nå at foretage disse undersøgelser, inden jordarbejde påbegyndes. I henhold til Museumslovens § 27, stk. 2 og 3 Skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Horsens Museum skal underrettes om fundet.

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Der findes 2 større husdyrbrug nær lokalplanområdet (Thyrasmindevej 5 (vest for) og Bollervej 175 (øst for)), som kan være omfattet af bilag 3 i Bek. Nr. 44 Af 11.01.2016 om tilladelse og godkendelse m.v. af husdyrbrug.

Thyrasmindevej 5 er et eksisterende husdyrbrug med produktion af svin. Ejendommen er omfattet af husdyrbrugsloven, men er ikke miljøgodkendt.

Bollervej 175 er et eksisterende husdyrbrug med produktion af slagtesvin. Ejendommen har en godkendelse efter kap. 5 i miljøbeskyttelsesloven fra 2008.

Afstanden til det lokalplanlagte område vurderes ikke at have en betydning for ejendommenes fremtidige muligheder, da ejendommen allerede er begrænset i at udvide pga. eksisterende byzone.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af 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.

Ifølge DCE, Aarhus Universitet er der fundet flere bilag IV-arter i området. Det drejer sig om flere arter af flagermus, padder, odder og markfirben. Der inddrages eller påvirkes ikke arealer, som kan være egnet som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne. Kommunen vurderer på den baggrund, at yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, som potentielt findes i området, ikke vil blive hverken beskadiget eller ødelagt.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

Horsens Kommune vurderer således samlet, at projektet kan realiseres uden at:

- skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder
- indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området
- medføre tilstandsændringer i § 3-beskyttede naturområder

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, som omfatter en zone på ca. 3 km fra kysten syd for Horsens fjord. Lokalplanens område er afskærmet fra denne af den sammenhængende og massive bebyggelse, der ligger syd for Bollervej og nord for lokalplanområdet. Opførelsen af boligerne har derfor ikke medført en visuel påvirkning af kystlandskabet.

Miljøscreening

Teknik og Miljø har foretaget en screening af området 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 i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer 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:

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

- Indvirkning på næromgivelserne samt trafikale hensyn

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

Der er tale om en planlægning, som alene har til formål at bringe plangrundlaget i overensstemmelse med de faktiske forhold. I forhold til den hidtidige planlægning (erhverv) vurderes det at de ændrede anvendelsesmuligheder vil være mindre belastende for nærområdet. Både hvad angår den trafikale og støjmæssige belastning.

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

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

Lokalplantillæggets formål er, at overflytte et areal, som ligger i et delområde udlagt til erhverv til et delområde udlagt til blandet bolig og erhverv ved at supplere bestemmelserne i Lokalplan nr. 177 - Lokalplan for Sejet med følgende:

1.1

at ændre delområdeafgrænsningen for delområde A

1.2

at sikre anvendelsen i lokalplantillæggets områdeafgrænsning til anvendelsesbestemmelserne for delområde A - herunder boligformål.

§2 - Område og zonestatus

2.1

Lokalplantillæggets område afgrænses som vist på Kortbilag 1 (Lokalplanafgrænsning) og omfatter matr.nr. 12 f og 12 h Sejet by, Uth.

2.2

Områdeafgrænsningen for delområderne A og N justeres således at delområde A udvides og delområde N indskrænkes itilsvarende.

Delområdeafgrænsningen er vist på kortbilag 2 (Delområdeafgrænsning) og 3 (Fremtidige forhold).

§3 - Anvendelse

3.1

Indenfor Lokalplantillæggets områdeafgrænsning ændres lokalplan 177 § 3.8 til : "Delområde A er den gamle landsby, der fortsat skal forbeholdes blandet bolig og erhverv samt til placering af institutioner til offentlige formål. Indenfor delområdet kan der etableres yderligere max. 1000 m² bruttoetageareal til butikformål. Eksisterende etageareal er ca. 500 m². Der kan altså etableres i alt 1500 m² bruttoetageareal til butikker i området."

§4 - Udstykning

Ingen yderligere bestemmelser.

§5 - Vej og sti

Ingen yderligere bestemmelser.

§6 - Parkeringsforhold

Ingen yderligere bestemmelser.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

Ingen yderligere bestemmelser.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

Ingen yderligere bestemmelser.

§9 - Bebyggelsens udseende

Ingen yderligere bestemmelser.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

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

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Ingen yderligere bestemmelser.

§12 - Grundejerforening

Ingen yderligere bestemmelser.

§13 - Servitutter

Der er ingen servitutter som aflyses som følge af lokalplanen.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen yderligere bestemmelser.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

15.3

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationen kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl. medmindre Horsens kommune skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20). Afvigelser af mere vidtgående karakter kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

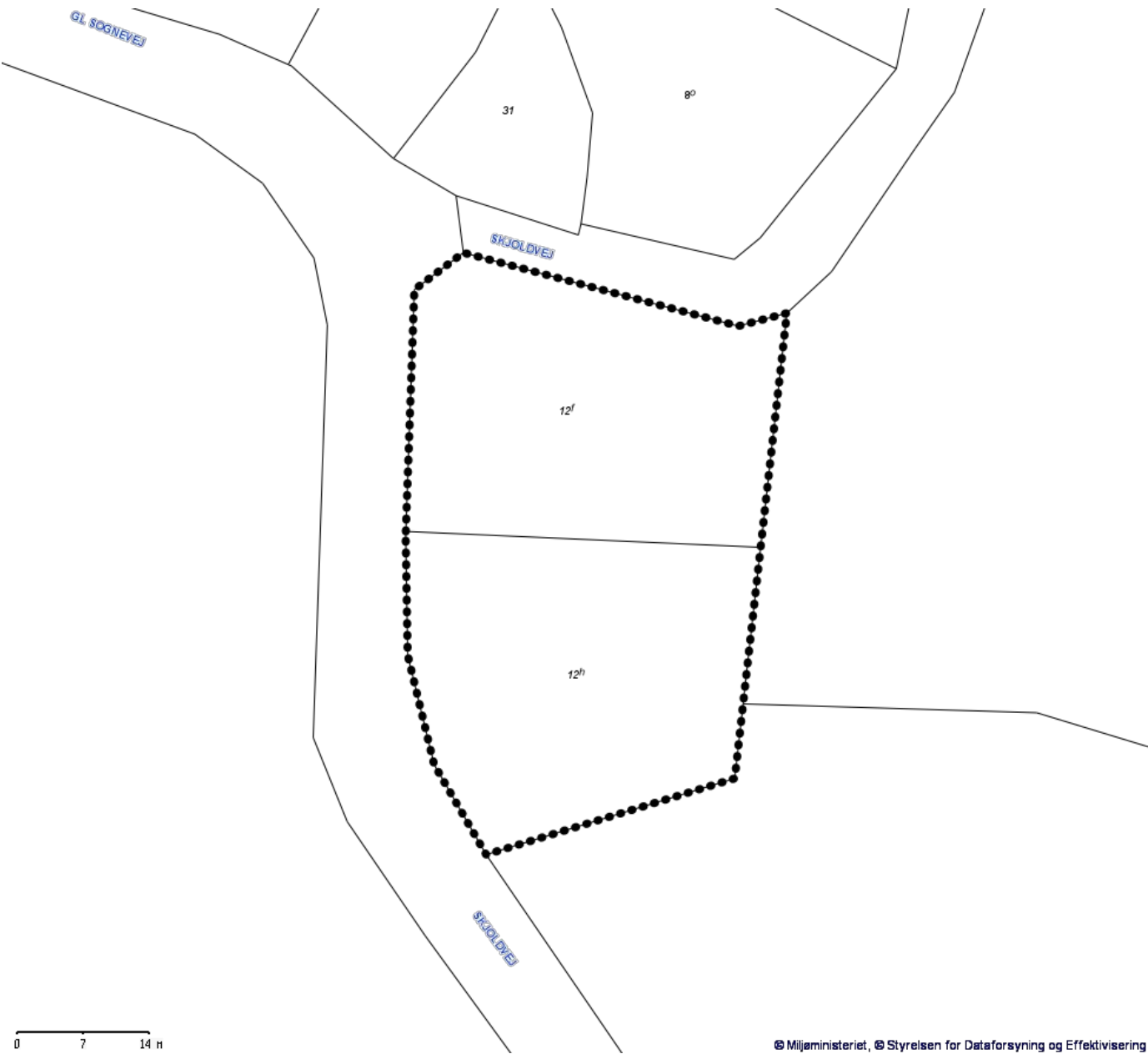
15.4

For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2016-17---tillaeg-nr-1-til-lokalplan-nr-177-udvidelse-af-omraade-til-blandet-bolig-og-erhverv/>

Lokalplanafgrænsning

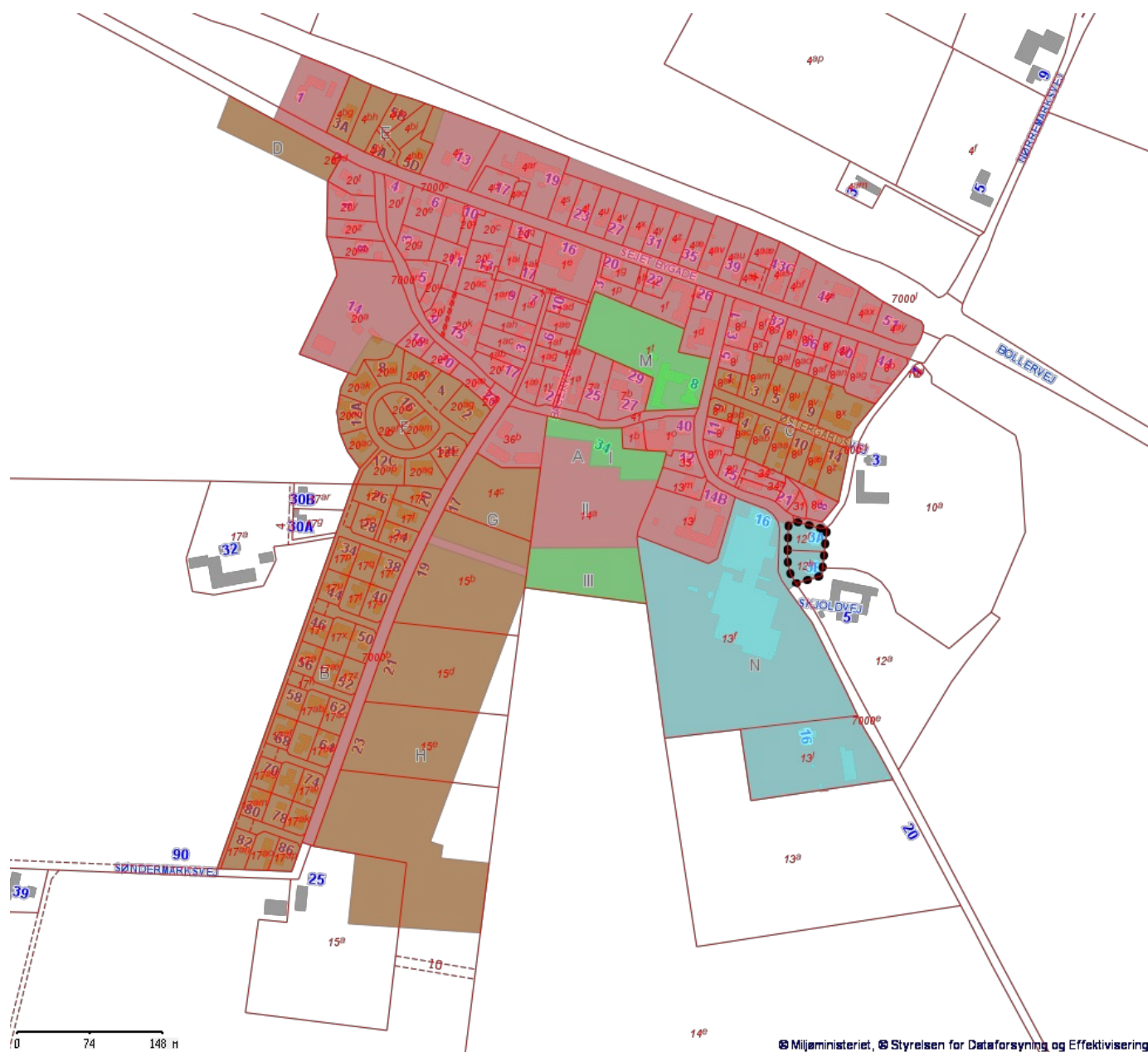
KORTBILAG 1



© Miljøministeriet, © Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Lokalplandelområder

KORTBILAG 2



Området i dag



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

Kommuneplantillæg

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 33 til Kommuneplan 2013. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2013 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget [her](#).

Høring

Klagevejledning

Offentliggørelse af planer uden miljøvurdering

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

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Horsens Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune. Horsens Kommune videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for planens offentliggørelse.

Vedtagelse

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 23. august 2016.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 30. august 2016.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 2. november 2016.

Print

[Pdf-fil til download.](#)