

LOKALPLAN 2016 - 19

Boliger, Ternevej 55, Horsens



Ansvarlig medarbejder: LHST

KS 1: CAG

KS 2: GSS

HORSENS KOMMUNE - Plan & By, Rådhusstorvet 4, 8700 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 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

Ejeren af lokalplanområdet har anmodet om, at der på baggrund af et foreliggende skitseprojekt udarbejdes en lokalplan for området. Lokalplanen giver mulighed for at opføre 14 boliger i en tæt-lav bebyggelse.



Kik fra lokalplanområdet mod Ternevej

Formål

Formålet med nærværende lokalplan er at skabe rammer for et boligområde.

Lokalplanen sikrer, at et tæt-lav boligområde med en fællesvej og grønne rekreative fællesarealer. Desuden sikres disponering af bebyggelsens placering og udformning.

Beliggenhed & eksisterende forhold

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgør ca. 5000 m² og er beliggende Ternevej 55 i bydelen Dagnæs i den sydlige del af Horsens. Lokalplanområdet indeholder bygningerne fra en tidligere landejendom, og har de senere år været brugt som beboelses og - erhvervsjendom.

Bebyggelsen er registreret efter SAVE - metoden (SAVE er en sammenskrivelse af "Survey of Architectural Values in the Environment" = Kortlægning af arkitektoniske værdier) og er kategoriseret med lav bevaringsværdi 7.

Lokalplanområdet er terrænmæssigt fladt.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Ternevej og mod nord af Væbnervej, som er adgangsvej for det tæt-lav byggeri, der ligger øst for lokalplanområdet. Ejendommen, beliggende syd for lokalplanområdet, er under omdannelse til boligområde bestående af tæt-lav byggeri.

I nærområdet er der stor variation af typologier som punkthus, etagebyggeri, parcelhuse - åben-lav, rækkehuse, tæt-lav samt institutionsbyggeri.



Foto af den eksisterende have



Kik mod lokalplanområdet og eksisterende bebyggelse



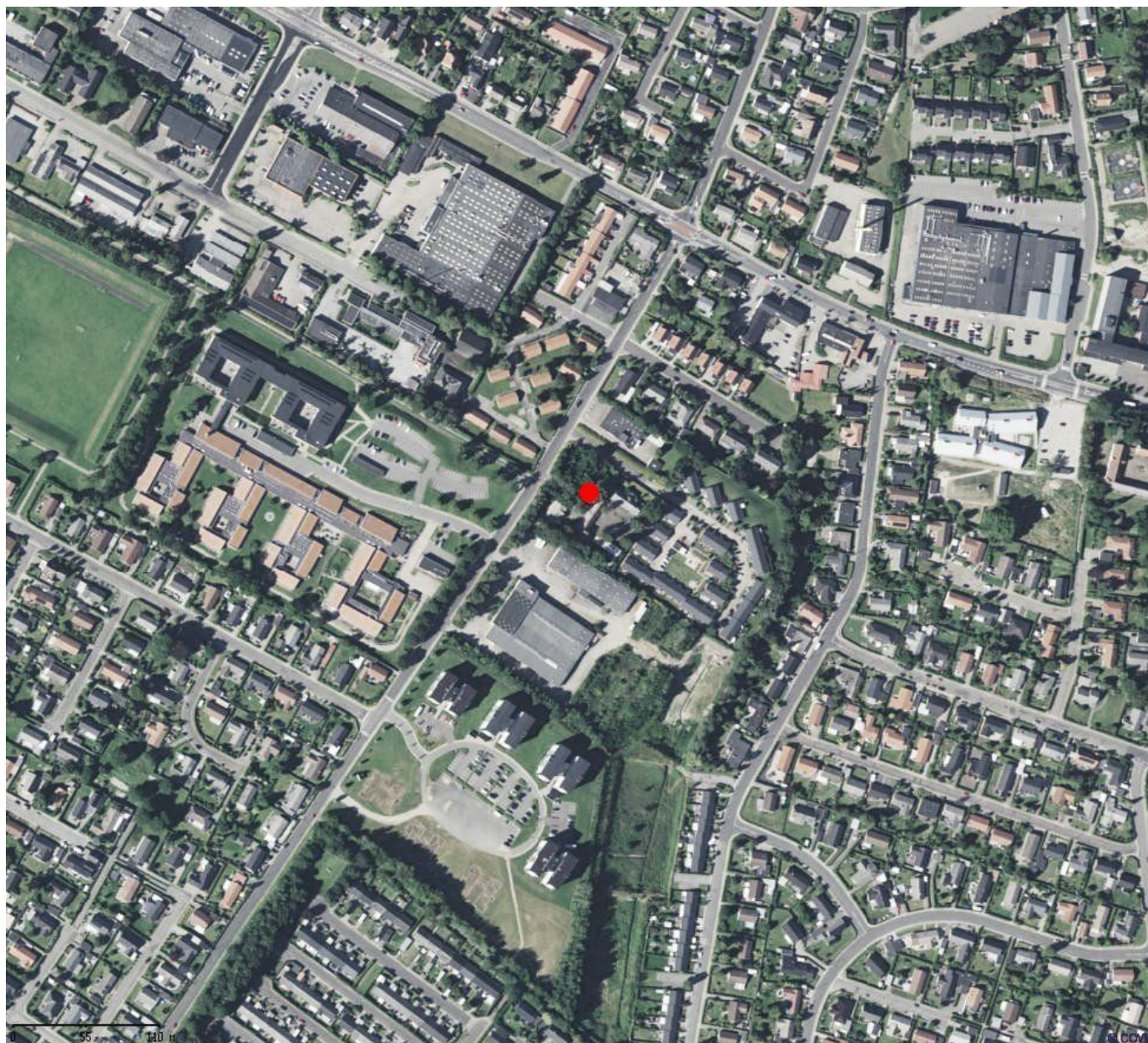
Eksisterende bebyggelse, den tidligere landejendom



Luffoto fra 1954 - den røde markering viser lokalplanområdet



Luffoto fra 1972 - den røde markering viser lokalplanområdet



Luffoto fra 2015 - den røde markering viser lokalplanområdet

Lokalplanens indhold

Bebyggelse

Det er lokalplanens bærende ide at skabe rammer for et boligområde i forlængelse af de eksisterende boligområder, som grænser op til det planlagte. Indenfor lokalplanområdet opføres 14 boliger som sammenhængende rækkehusbebyggelse i to bygningsstokke beliggende langs en etableret boligvej.

Den tæt - lave boligebebyggelse opføres efter en samlet bebyggelses- og udstykningsplan og skal fremtræde med et ensartet arkitektonisk udtryk. Lokalplanen søger gennem sine bestemmelser at sikre dette ensartede udtryk, som skaber en helhed og harmoni i området.

Byggeriet kan opføres i op til to etage. Facader udføres i tegl med mulighed for mindre facadepartier og gavltrekanter i andre materialer. Facader og tagflader skal fremstå i matte materialer. Mindre bygninger som carporte og skure skal opføres i træ.

Til hver bolig er der udlagt to parkeringspladser på egen grund, hvoraf den ene placeres i carport. Derudover har hver bolig adgang til privat haveareal, der er orienteret mod syd.

Trafikforhold

Der udlægges en boligvej med adgang til Ternevej, hvortil der skal sikres de nødvendige oversigtsarealer i henhold til vejreglerne. Vejens tilslutning til Ternevej udformes i henhold til Horsens Kommunes anvisninger.

Boligvejen udlægges i 8 meters bredde med græsrabatter i hver side. Boligvejen afsluttes med en vendeplads, der dimensioneres iht. Vejreglerne.

Rekreative arealer og beplantning

For at skabe luft mellem trafikken på Ternevej og den nye bebyggelse samt for at sikre de nødvendige oversigtsarealer, friholdes et min. 5 m bredt bælte ud mod Ternevej for bebyggelse. Ved vendepladsen udlægges et fælles grønt areal, hvor der kan etableres redskaber til ophold og leg. De grønne arealer udlægges i græs med spredte træer og buske.

De private havearealer kan afgrænses med beplantning i form af klippede bøgehække eller lignende.



Illustrationsplan

Kommuneplanen

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde HR.01.B.17. i Kommuneplan 2013, som udlægger områdets anvendelse til boligformål, herunder åben-lav og tæt-lav med tilhørende nærrecreative arealer, butikker og kollektive anlæg til områdets forsyning, institutioner og lignende offentlige formål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Øvrig planlægning

Trafikplanlægning

Lokalplanområdet har vejadgang fra Ternevej, som angivet på lokalplankortet.

Spildevandsplan 2012 - 2015

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

Spildevand og regnvand ledes til Horsens Centralreanseanlæg.

Der må bortledes regnvand fra en den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,4. Overstiger befæstelsen skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden på 0,4 overholdes.

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 Bækkelund Vandværk.

Transformerstation

I området findes en transformerstation med tilhørende ledninger. I forbindelse med lokalplanen er forsyningselskabet blevet hørt om transformerstationen kan flyttes. Hvis ikke det er tilfældet skal forsyningselskabet fortsat have adgang til reparation og vedligeholdelse af transformerstationen.

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.

Jordforurening

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.

Tilladelser fra andre myndigheder

Servitutter

Der er på ejendommen tinglyst en tilstandsservitut fra 5. juni 1972. Servitutens punkt a, b, d, e og f beskriver forhold vedrørende udstykning, vejforhold, bebyggelse, virksomhedsdrift, beplantning mv., som er uforenelig med nærværende lokalplan. Servitutens punkt a, b, d, e og f ophæves i forbindelse med vedtagelse af nærværende lokalplan iht. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

Museumsloven

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

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).



Ternevej kik mod syd

Internationale naturbeskyttelsesområder

Horsens Kommune har foretaget en foreløbig habitatvurdering.

Habitatvurdering

Jf. habitatbekendtgørelsens § 6 stk. 1-4 (bekendtgørelse nr. 188 af 26. feb. 2016 med senere ændringer) skal der forud for udarbejdelse af udkast til lokalplan foretages en vurdering af om projektet i sig selv eller i sammenhæng med andre planer og projekter kan påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV-arter i området væsentligt.

Lokalplanen kan kun vedtages, hvis det vurderes, at planen ikke medfører:

- skade på de naturtyper, som området er udpeget for
- skade på levesteder for de arter, som området er udpeget for
- eller betydelige forstyrrelser for bilag IV-arter

Natura 2000

Planområdet ligger ca. 6 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Planområdet er pt. en gammel landejendom nu omkranset af by, hvor vegetationen hyppigt bliver slået. Arealet vurderes ikke at udgøre et egnet ynglested for nogen af arterne på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

På baggrund af den forholdsvis store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at planen kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Der er vedtaget en Natura 2000-plan for det internationale naturbeskyttelsesområde og planen vurderes at være foreneligt med planens bevaringsmålsætninger.

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 står flere gamle bøgetræer på arealet. Det kan ikke udelukkes, at træerne kan være yngleområde for flere arter af flagermus. Træerne bør forsøges bevaret. Der er flere store gamle træer i nærområdet. Arealet, som bebygges, vurderes derudover ikke at være egnet som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

Nedrivning af bygninger - Flagermus

Som forberedelse til byggeprojektet nedrives de eksisterende bygninger og byggefeltet ryddes for flere af de tilstedeværende træer og buske. Flere arter af flagermus opholder sig i hulheder i træer eller på loftet i huse. Det kan ikke udelukkes, at det også kan være tilfældet på denne ejendom.

Horsens Kommune skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at hvis ejer på forhånd er klar over, at der er flagermus på loftet eller i træer som fældes, skal disse fjernes vha. en udslusning, inden arbejdet påbegyndes. Naturstyrelsen Søhøjlandet vil kunne rådgive om udslusning. Hvis der under arbejdet med nedrivningen eller fældningen opdages flagermus, skal Naturstyrelsen Søhøjlandet kontaktes. De kan hjælpe med at finde en løsning i form af udslusning eller dispensation.

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 planen kan vedtages 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

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger inden for de kystnære dele af byzonen, ca. 1,3 km fra nærmeste kyst. Der er eksisterende byggeri mellem lokalplanområdet og kysten. Nærværende lokalplan giver ikke mulighed for byggeri eller anlæg, der væsentligt ændrer eller påvirker kystlandskabet.

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

Som hovedhensyn for afgørelsen har Teknik & Miljø vurderet at planen omfatter et areal af begrænset geografisk omfang, som skal udnyttes tilsvarende de omkringliggende arealer, og som på ingen måde eller i meget begrænset omfang påvirker landskab, kulturmiljøer, natur, trafik mv.

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.

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 er

- 1.1 at give mulighed for at udvikle et boligområde
- 1.2 fastlægge retningslinjer for placering og udformning af tæt-lav boliger
- 1.3 at sikre bebyggelsen indrettes med grønt rekreativt fællesareal
- 1.4 at området vejbetjenes via en boligvej fra Ternevej

§2 - Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 20-cu Tyrsted By, Tyrsted.
- 2.2 Lokalplanens afgrænsningen fremgår af kortbilag 1.
- 2.3 Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

§3 - Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet giver mulighed for at etablering af helårsboliger i form af tæt-lav boliger med tilhørende boligvej og rekreativt fællesareal, i princippet som vist på kortbilag 3.

Redegørelse - Anvendelse

I lokalplanområdet kan der opføres tæt-lav boligbebyggelse i op til to etage. I nærområdet er der stor variation af de eksisterende bygningshøjder og typologier som punkthuse, etagebyggeri, parcelhus - åben-lav, rækkehuse - tæt-lav og institutionsbyggeri.

§4 - Udstykning

- 4.1 Udstykning skal i princippet ske i overensstemmelse med kortbilag 3.
- 4.2 Ejendommen skal udstykkes med en grundstørrelse på minimum 250 m².
- 4.3 De resterende del af området, der ikke udstykkes som tæt-lav boliger, overgår til grundejerforeningen/grundejerne som privat fællesareal og må ikke siden udstykkes.

§5 - Vej og sti

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Ternevej via en boligvej, i princippet som vist på kortbilag 3.

5.2
Boligvejen og stier indenfor lokalplanområdet anlægges som private fællesvej/-stier.

5.3
Overkørslen til Ternevej udføres efter Horsens Kommunes retningslinjer.

5.4
Der skal sikres tilstrækkelige oversigtsforhold fra boligvejen til Ternevej i henhold til vejreglerne.

5.5
Boligvejen udlægges i minimum 8 meters bredde med 5.5 meters kørebane (evt. belagt med græsarmering og asfalt) og med græsrabatter i hver side.

5.6
Adgangsveje for afhentning af dagrenovation på ejendommene, udformes så de overholder de stillede krav jf. kommunens regulativ for husholdningsaffald.

5.7
Vendepladsen skal dimensioneres, så lastbiler (renovationsvogne, flyttebiler mv.) kan vende, jf. vejreglerne. Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og sikkerhed ved færdslen i forbindelse med tømning. Renovationscontainere skal indarbejdes diskret i området.

5.8
Boligvejen skal forsynes med ensartet belysningsarmatur. Belysningen udføres i h.t. vejreglerne.

§6 - Parkeringsforhold

6.1
Der udlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladserne udlægges ved den enkelte bolig på egen grund.

6.2
Carport medregnes som én parkeringsplads.

6.3
Inden for lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler, større varevogne (over 3500 kg), campingvogne, både og lignende.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1
Alle ledninger og lignende skal fremføres under terræn.

7.2
Belysningskilder skal fremstå med ensartet belysningsarmatur.

7.3
Området skal forsynes med kollektiv varmforsyning.

7.4
Vandforsyning skal ske fra Horsens Vand A/S.

7.5
Området skal separatkloakeres efter anvisning fra Teknik og Miljø og Horsens Vand A/S.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1
Bebyggelsen opføres som tæt-lavbebyggelse i princippet som vist på kortbilag 3.

8.2
Mindre bygninger i fælles rekreative arealer må kun være småbygninger på maksimalt 10 m² til brug for friarealernes pleje, rekreative anvendelse og tekniske anlæg.

8.3
Mindre bygninger i fælles rekreative arealer skal være beklædt med træbræddebeklædning.

8.4

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for området som helhed.

8.5

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Højden måles fra naturligt terræn.

8.6

Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager.

8.7

Bebyggelsen skal placeres i princippet, som anvist på kortbilag 3.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Bebyggelsen skal fremstå med ensartede materialer, farver, taghældning og tagudformning.

9.2

Facader og tagflader skal fremstå matte og ikke være reflekterende. Der må ikke anvendes glaserede eller ædelengoberede materiale.

9.3

Tage kan udføres som flade eller skrå konstruktioner.

9.4

Facader skal fremstå i tegl som enten blank mur eller vandskuret eller facader kan fremstå som pudset. Enkelte mindre partier må udføres i andre materialer, f.eks. træ, zink mv.

Dog er det gældende, at hele bebyggelsen indenfor lokalplanen fremstår med ensartede materialer jf. §9.1

9.5

Vinduer og døre må ikke være med plastik eller lignende materiale.

9.6

Mindre bygninger som skure og carporte mv. skal fremstå med ens materialer, farver, taghældning, tagudformning, udtryksform og placering.

9.7

Mindre bygninger som skure og carporte mv. skal udføres i træ.

9.8

Solvarme - eller solceller skal udføres med antirefleks behandlet overflade og være parallelle med tagflader og/facader.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Begrundelsen for den nævnte ensartethed i bebyggelsen er, at bebyggelsen skal fremstå med harmoni og ro samt falde naturligt ind i området. Desuden opleves lokalplanområdet som en samlet helhed, der er med til at give lokalplanområdet sin egen karakter samt arkitektoniske kvalitet.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Der udlægges rekreativt fællesareal til evt. leg, ophold samt regnvandshåndtering som vist i princippet på kortbilag 3.

10.2

Det rekreative grønne fællesareal skal beplantes med træer, som f.eks. ask, løn, frugttræer og blomstrende træer. Der beplantes med forskellige egnede græsser og bunddækkende planter.

10.3

Afgrænsning af boligernes private haver skal være ensartet for den samlede bebyggelse. Afgrænsningen skal være opført som levende hegn f.eks. klippede bøgehække.

10.4

Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet mod bygninger eller anlæg. Større tilpasninger (større niveauforskel end 1 m) skal ske med skråninger og støttemure.

10.5

For at begrænse afledning af regnvand må der maksimalt være en befæstigelsesgrad på 0,4 i lokalplanområdet.

10.6

Affaldsbeholdere skal placeres i henhold til "regulativ for husholdningsaffald" og være afskærmet set fra boligvejen. Afskærmningen kan være beplantning med f.eks. slyngplanter eller et fasthegn, der harmonerer med bebyggelsens arkitektur og materiale - samt farvevalg.

10.7

Det eksisterende plantebælte med træbevoksning langs Ternevej bibeholdes i minimum 5 meters bredde, som anvist på kortbilag 3. Dog skal der sikres tilstrækkelige oversigtsforhold i henhold til vejreglerne.

10.8

I det eksisterende plantebælte kan der opstilles en transformerstation.

10.9

Transformerstationen skal afskærmes med beplantning med f.eks. slyngplanter eller et fasthegn, der harmonerer med bebyggelsens arkitektur og materiale - samt farvevalg.

10.10

Ved placering af transformerstationen skal der sikres tilstrækkelige oversigtsforhold i henhold til vejreglerne.

10.11

Ved fældning/rydninger af eksisterende træer i beplantningsbæltet langs Ternevej, skal der plantes nye grupper af træer. Der skal i alt plantes 6 grupper med 3-5 træer. Træerne skal være løvfældende (f.eks. eg) og nåltræer.

10.12

Karakteristiske og større træer indenfor lokalplanområdet bør bevares, såfremt det er muligt.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,4. Overstiger befæstelsen 0,4 skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at der max afledes regnvand svarende til en befæstelsesgrad på 0,4.

Det befæstede areal på matriklen må udgøre 40%. Hvis det befæstede areal er mere end de 40 % skal regnvandet forsinkes eller nedsives, således at det regnvand der tilsluttes kloak max svarer til regnvand fra 40 % af matriklen. Hvis regnvand nedsives i faskine eller regnbed, skal der ansøges om tilladelse ved Horsens Kommune.

I forbindelse med en tidligere lokalplanlægning af ejendommen i 2010 blev der konstateret orkideer i den bevoksede bræmme langs Ternevej. Der er tale om orkidearten Skov Hullæbe, der er temmelig almindelig. Jfr. reglerne i artsfredningsbekendtgørelsen skal der søges dispensation hos Naturstyrelsen.

Der er tidligere givet en dispensation fra Naturstyrelsen, som udløb d. 1. december 2012. Naturstyrelsen har i forbindelse med lokalplanforslaget forlænget dispensationen frem til d. 31. december 2016. Begrundelsen for forlængelsen er, at der med den tidligere dispensation er en forventning om at indgrebet kunne foretages. Der skal afrapporteres til styrelsen senest d. 15. december, hvordan dispensationen udnyttes.

I lokalplanområdet er der flere karakteristiske og større træer der med fordel kan bevares og bidrage til områdets karakter.

Plantebæltet langs Ternevej sikres, så der skabes en sammenhæng med det bevaringsværdige eksisterende plantebælte mod syd udenfor lokalplanområdet.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret vej og rekreative fællesareal, jf. kortbilag 3.

11.2

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til den kollektive varmforsyning samt til kloakforsyningen. Dertil skal vejen, vendepladsen og fællesarealer være etableret før ibrugtagningen af bebyggelsen.

§12 - Grundejerforening

12.1

Der er medlemspligt for alle grundejere inde for lokalplanområdet.

12.2

Der skal indenfor lokalplanområdet oprettes en grundejerforening, som skal forestå drift og vedligehold af vej, stier og grønne arealer. Desuden skal foreningen stå for etablering af eventuelle nye anlæg.

12.3

Grundejerforeningen er forpligtet til vederlagsfrit at tage skøde på ovenstående arealer.

12.4

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af grundene er bebygget, eller når Horsens Kommune kræver det.

12.5

Grundejerforeningens vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Horsens Kommune.

§13 - Servitutter

13.1

Der er tinglyst en servitut på ejendommen d. 5. juni 1972. Servituttens punkt a, b, d, e og f ophæves i forbindelse med vedtagelse af nærværende lokalplan iht. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

Redegørelse - Servitutter

Der er på ejendommen tinglyst en tilstandsservitut fra 5. juni 1972. Servituttens punkt a, b, d, e og f beskriver forhold vedrørende udstykning, vejforhold, bebyggelse, virksomhedsdrift, beplantning mv., som er uforenelig med nærværende lokalplan.

Servituttens punkt c omhandler transformerstationen i området samt ret for forsyningsselskabet til adgang og vedligeholdelse af transformerstationen. Denne bestemmelse bibeholdes.

Lodsejer/bygherre er selv forpligtet til at indhente digitale data eller andre nøjagtige oplysninger om ledningernes og parallelbyggelinjens placering samt deklarationsbestemmelserne nøjagtige ordlyd som forudsætning for projektering af bygge- og anlægsarbejder.

Ligeledes skal bygherre levere disse data til brug for byggesagsbehandling, dersom bygningsmyndigheden kræver det.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1

der ophæves ingen lokalplaner ved byrådets endelig vedtagelse af lokalplan 2016-19.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1

Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Lokalplanen medfører i sig selv ikke pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen og den hindrer ikke en fortsat lovlig anvendelse af en ejendom.

15.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 15. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

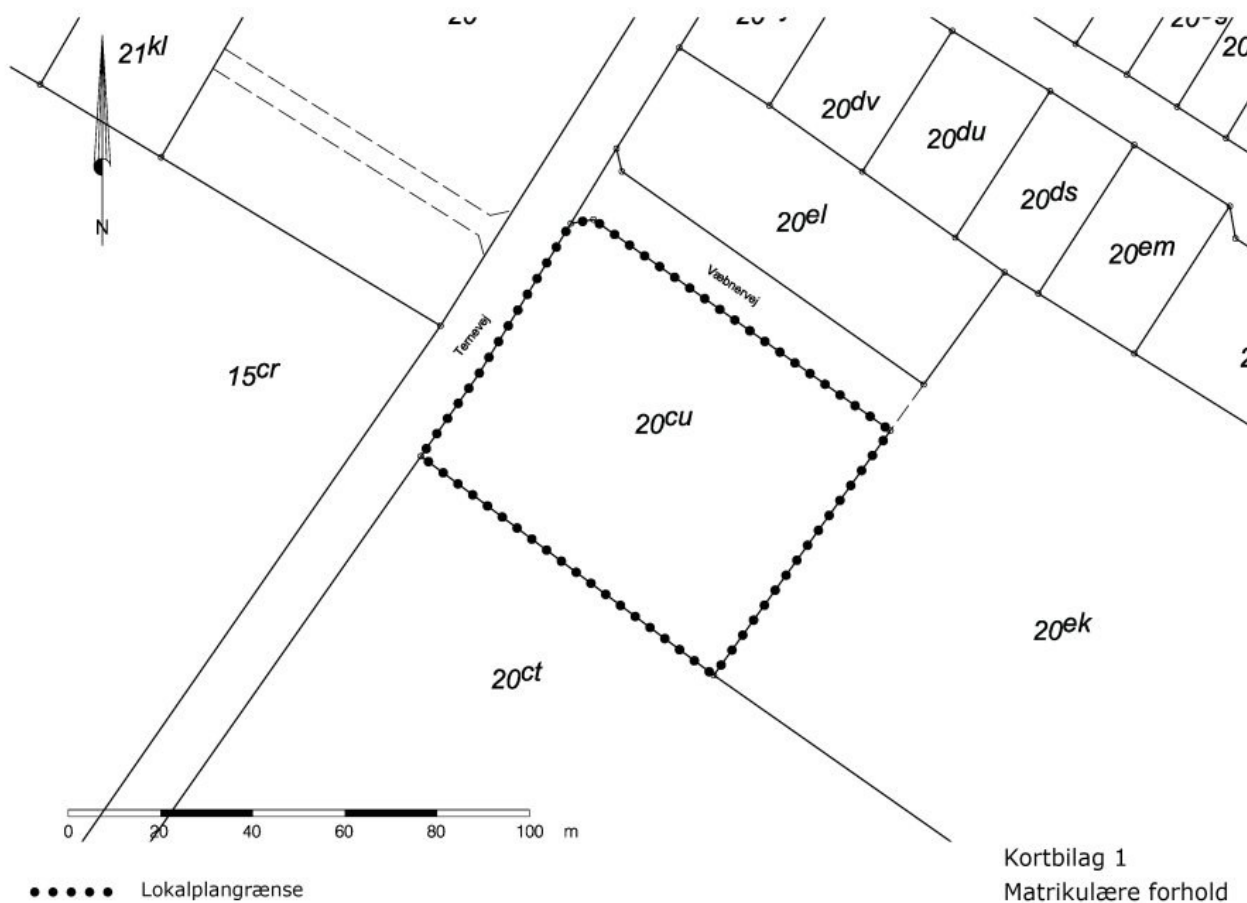
15.3

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

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2016-19---boliger-ternevej-55-horsens/>

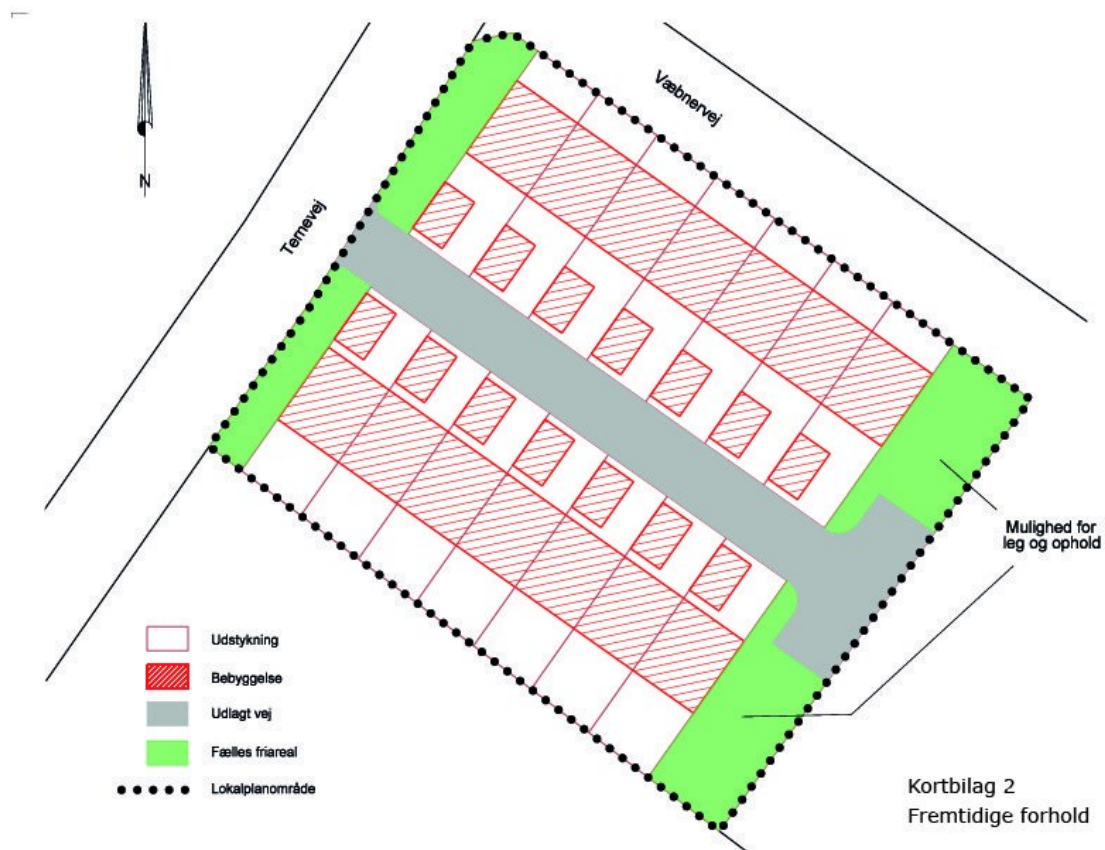
Lokalplanafgrænsning

KORTBILAG 1



Fremtidige forhold

KORTBILAG 3



Illustrationsplan



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.

Print

Hent PDF filen [her](#)