

LOKALPLAN 2016 - 26

Dagligvarebutik, Bygaden, Stensballe



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 for lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Rema Butiksudvikling A/S, der ønsker at etablere en 1.200 m² stor dagligvarebutik på hjørnet af Haldrupvej og Bygaden i Stensballe, der ligger i den østlige del af Horsens.

En detailhandelsredegørelse af bl.a. dagligvarehandlen i kommunen viser, at der i Stensballe aktuelt er behov for yderligere butiksareal til dagligvarer. Horsens Øst under ét er underforsynet med dagligvarer og det vurderes samtidig, at efterspørgslen vil være stigende de næste mange år alt afhængigt af den konkrete udvikling i privatforbruget og internethandelen med dagligvarer.

På den baggrund ønsker Horsens Kommunes at styrke den lokale dagligvareforsyning i Stensballe ved at muliggøre etablering af en ny butik. Butikken vil kunne bidrage positivt til den fortsatte udvikling og bosætning i Stensballe og Horsens Øst. Butikken placeres i tilknytning til det eksisterende bydelscenter ved Haldrupvej, hvor den både ligger synligt og har gode adgangsforhold for alle trafikantgrupper.

Formål med lokalplanen

Lokalplanens formål er at sikre, at området kan anvendes til centerformål i form af en ny dagligvarebutik. Andre formål er, at sikre de nødvendige trafikale rammer for området, herunder en ny vejadgang fra Bygaden og lukning af Højmarksvej samt gode forbindelser for bløde trafikanter. Herudover skal lokalplanen sikre områdets visuelle fremtoning, så det får en harmonisk, grøn og naturlig indpasning i omgivelserne. Endelig skal planen muliggøre nedrivning af eksisterende bebyggelse i området.



Lokalplanområdet set fra Haldrupvej.

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i Stensballe i den østlige del af Horsens, umiddelbart sydøst for rundkørslen ved Haldrupvej og Bygaden som vist på kortbilag 2.

Lokalplanområdet omfatter af ejendommene 9æ, 9ø, 13an, 13am, 13s, 13t, og del af 14p samt vejarealerne 7000m, 7000æ og del af 7000o Stensballe By, Vær. Området har et samlet areal på 6.955 m² og ligger i byzone.

Området afgrænses mod vest og nord af henholdsvis Haldrupvej og Bygaden. Mod syd grænser lokalplanområdet op til et parcelhuskvarter ved Højmarksvej med åben-lav boligbebyggelse. De tilgrænsende arealer mod øst er udlagt og anvendes til offentlige formål, i form af henholdsvis et vandværk (Horsens Vand) samt et grønt område mod parcelhuskvarteret Byvängen i øst.

Terrænet i området er jævnt og let skrånende mod syd, dog med et markant fald mod Haldrupvej. Området fremstår med åbne grønne forarealer samt forskellige typer beplantning i de respektive haver.

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag fra Højmarksvej, der forløber gennem området i nordsydgående retning. Mod syd munder Højmarksvej ud i Stensballe Strandvej, hvorfra der er forbindelse til det omgivende vejnet. Højmarksvej ender blindt ved vendepladsen mod nord, hvorfra der er forbindelse for gående og cyklister til rundkørslen Haldrupvej/Bygaden og det overordnede stisystem. Gående kan bl.a. benytte trappen til Haldrupvej, hvor der er busstoppested for offentlig bustransport samt forbindelse via fodgængerfelt i rundkørslen til det eksisterende bydelscenter med SuperBrugsen mod nordvest.

Den eksisterende bebyggelse i området udgøres af en række enfamiliehuse i 1-2 etager med tilhørende private haver. I det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet findes et mindre asfalteret parkeringsareal, der er etableret i tilknytning til vandværket. Fra parkeringsarealet er der overkørsel til Bygaden.



Den eksisterende dagligvarebutik SuperBrugsen på modsatte side af Haldrupvej.



Lokalplanområdets afgrænsning og placering ved rundkørslen Haldrupvej/Bygaden i Stensballe.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til centerformål, i form af butikker samt privat og offentlig service. Inden for området må der etableres en dagligvarebutik med et butiksareal på op til 1.200 m² ekskl. personalefaciliteter på op til 200 m². Bebyggelsens samlede areal må ikke overstige 1.400 m² svarende til en bebyggelsesprocent på maks. 20.

En hensigtsmæssig disponering af området sikres gennem krav til placering af bebyggelse, vejadgang, færdsels- og parkeringsareal samt etablering af stier med forbindelse til det omgivende stinet. Jævnfør efterfølgende illustrationsskitse samt Kortbilag 3.

Butiksbygningen placeres inden for et nærmere fastlagt byggefelt i den østlige del af området. Butikken udformes med hovedindgang og udstillingsarealer mod nordvest, hvor der er god synlighed fra de omgivende veje og hvor der samtidig er gode adgangsforhold for alle - både bilister og bløde trafikanter. Varelevering vil ske i tilknytning til en overdækket varegård mod øst med orientering væk fra nabobebyggelse samt med hegn mod det tilstødende grønne område. Vareindleveringen er endvidere placeret, så manøvrering af lastbiler kan afvikles hensigtsmæssigt og sikkert ift. trafikken til kundeparkeringen.

Lokalplanen indeholder bestemmelser omkring bygningens udformning og materialevalg samt særlige krav til skiltning, belysning og andre tekniske installationer, så disse elementer ikke forringer hverken bebyggelsens eller områdets visuelle fremtræden.

Planen giver endvidere mulighed for at nedrive eksisterende boligbebyggelse i området, for at give plads til butikken. Jævnfør kortbilag 2 - Fremtidige forhold.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet disponeres med et færdsels- og parkeringsareal, som udelukkende vejbetjenes fra Bygaden. Løsningen gør det nødvendigt at udvide den eksisterende overkørsel, der i dag kun anvendes af Horsens Vand. Der etableres i alt ca. 66 p-pladser, hvoraf en del disponeres omkring selve butiksbygningen. Jævnfør lokalplanens § 6.

Det vil ligeledes være nødvendigt at nedlægge en del af den nordlige ende af kommunevejen Højmarksvej, således at denne ikke kan anvendes som direkte vejadgang til butiksområdet. Vejændringen gennemføres under hensyntagen til beboerne på Højmarksvej og Skovglimt. For at

sikre vendemulighed for køretøjer etableres en vendeplads i den blinde ende af Højmarksvej.

For fremadrettet at sikre god trafikafvikling på Bygaden og fordi vejadgangen er placeret tæt på rundkørslen ved Haldrupvej, er det en forudsætning for planens realisering, at der etableres både ny venstre- og ny højresvingbane på Bygaden. Den planlagte vejadgang med nye svingbaner og ny sti ses på kortbilag med illustrationsplan. Horsens Vand vil også fremadrettet få vejadgang fra Bygaden, men via den nye udvidede overkørsel.

Lokalplanen skal sikre god adgang til butikken for cyklister og gående. Der planlægges således en dobbeltrettet fællesti i forlængelse af Højmarksvej. Fra fællestien er der endvidere direkte adgang til cykelsti langs med Haldrupvej og Bygaden samt en stiunderførsel ved Haldrupvej. Endelig er der trappeforbindelse til de tilstødende fortove.

For løsninger for veje, stier og parkering henvises til kortbilag 2 - Fremtidige forhold.

Ubebyggede arealer og beplantning

Endelig ønskes det sikret, at området fortsat fremstår med et grønt præg, men hvor der samtidig sikres indkig til butikken. Forarealerne mod Haldrupvej og Bygaden skal derfor fremtræde med bund af græs samt grupper af lav beplantning kombineret med enkeltstående højstammede træer. Endvidere tænkes parkeringspladsen underopdelt af plantefelter. Dette vil medvirke til at styrke områdets grønne præg og danne naturlig sammenhæng til den omgivende parcelhusbebyggelse.



Etableringen af den nye dagligvarebutik forudsætter, at Højmarksvej lukkes længere mod syd og at den eksisterende bebyggelse nedrives.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Mod øst - ved Horsens Vand - er en mindre del af lokalplanområdet omfattet af gældende lokalplan 119 for et boligområde ved Byvangen.

Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 119 for det område der omfattes af nærværende lokalplan 2016-26.

En del af lokalplanområdet mod Haldrupvej og Bygaden er endvidere omfattet af temalokalplan 150-2013 "Skilte og facaderegulering". Temalokalplanen fastlægger retningslinjer, der sikrer at skiltning skal tilpasses omgivelsernes skala og karakter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med gældende Lokalplan 150-2013, som opretholdes inden for området.

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.

Horsens Kommuneplan 2013 beskriver en hovedstruktur og et bymønster, hvoraf rollefordelingen mellem byerne fremgår. Stensballe er en del af hovedbyen Horsens, som fortsat skal udvikles som kommunens center for bosætning, detailhandel, erhvervsudvikling, kulturtilbud og offentlig og privat service.

Den overvejende del af lokalplanområdet ligger inden for rammeområde HR.05.B.9, mens et mindre areal mod øst er omfattet af rammeområde HR.05.O.6. Rammeområde HR.05.B.9 giver mulighed for anvendelse til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt grønne friarealer. Rammeområde HR.05.O.6 giver mulighed for anvendelse til teknisk anlæg i form af forsyningsanlæg.

Lokalplan 2016-26 er ikke overensstemmelse med Horsens Kommuneplans Hovedstruktur og Retningslinier for detailhandel og det konkrete områdes anvendelse til centerformål i form af dagligvarebutik.

For at bringe planlægningen i overensstemmelse med kommuneplanen er der udarbejdet tillæg nr. 39-2013 til Kommuneplan 2013, der overfører lokalplanområdet fra henholdsvis rammeområde HR.05.B.9 og rammeområde HR.05.O.6 til rammeområde HR.05.C.4. For rammeområde HR.05.C.4 gælder, at området er fastlagt til centerformål, herunder butikker, privat og offentlig service inden for miljøklasse 2-4. Bebyggelse må opføres i 1 etage - dog stedvist op til 2 etager - og med en bygningshøjde på op til 8,5 meter. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 40. Af rammen fremgår supplerende bestemmelser omkring miljøforhold og infrastruktur.

En nærmere redegørelse for retningslinjer for detailhandel fremgår af Kommuneplantillæg nr. 39-2013 samt af lokalplanens afsnit "Detailhandel".

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens øvrige retningslinjer.

Kommuneplan tillæg kan ses [her](#).

ØVRIG PLANLÆGNING

Trafikplanlægning

Realisering af lokalplanen vil medføre øget bil- og cykeltrafik til lokalplanområdet. Området har imidlertid god tilgængelighed for både motoriseret trafik (person- og lastbiler) samt cyklister og gående.

Lokalplanområdet vejbetjenes alene via Bygaden, hvor vejen bl.a. udvides med svingbaner og med en udvidelse af overkørslen mod vest. Den nuværende forbindelse fra Højmarksvej vest for butiksområdet frem til Bygaden opretholdes som stiforbindelse, ligesom der fortsat er stiadgang til Haldrupvej via en trappe henholdsvis en stiunderføring under Haldrupvej. Vendepladsen i Højmarksvejs nordlige, blinde ende flyttes i forbindelse med ændringen af Højmarksvej ved butiksområdet.

Endelig etableres der nye tværgående stiforbindelser for både cyklister og gående.

Vandplaner

De statslige vandplaner skal sikre at grundvand, vandløb, søer og fjorde opfylder miljømål om god tilstand inden 2015.

Endvidere skal planerne være med til at sikre, at tilstanden ikke forringes for vandområderne.

Miljømål for vandløb og søer omfatter både den kemisk og økologiske tilstand.

Der er ingen drikkevandsinteresser i området.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Der er ikke kendskab til eller forventning om beskyttede bilag IV-arter inden for lokalplanområdet. Nærmeste Natura 2000 område ligger ca. 3,5 km øst for området og er område nr. 56 (Habitatområde H52, Horsens Fjord, havet øst for og Endelave).

Grundet afstanden til planområdet vurderes det, at en planlægning for området til centerformål hverken i sig selv eller sammen med andre planer og programmer vil kunne påvirke Natura 2000 området. Det vurderes dermed også, at planlægningen ikke vil skade arter eller naturtyper, som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000området, og heller ikke vil indskrænke eller forringe egnede yngle eller rastesteder for Bilag IV arter i området.

Spildevandsplan 2012 - 2015

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

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

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,3. Overstiger befæstelsen 0,3 skal regnvandet nedsives eller forsinkes inden for matriklen, inden det ledes til forsyningsselskabets regnvandsledning.

Regnvand afledes via forsyningens regnvandssystem til Horsens Fjord.

Skovbyggelinje

Omkring private skove over 20 ha og omkring alle offentlige skove, er der udlagt en skovbyggelinje på 300 m fra skovbrynet og ud i landskabet.

Den nordligste del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje. Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre ny bebyggelse inden for skovbyggelinjen.

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Området er udlagt til fjernvarme, i godkendt varmeprojektforslag fra oktober 2015.

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vandværk.

Renovation

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

Støj fra virksomheder

Aktiviteter i lokalplanområdet må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens krav og retningslinjer. Grænseværdierne angives i forhold til selve lokalplanområdet

og i forhold til naboområder afhængigt af disse områders nuværende og planlagte anvendelse.

Det støjmæssige bidrag i relation til områdets anvendelse til butiksformål vil primært stamme fra varetilkørsel og sekundært fra kundekørsel samt tømning af affaldscontainere, håndtering og afhentning af emballage mv. Der skal således etableres foranstaltninger, der reducerer til Miljøstyrelsens krav. Således skal varetilkørsel ske i lukket varegård mod øst - i læ af butiksbygningen - ligesom varetilkørsel så vidt muligt skal ske i dagtimerne.

Endvidere orienteres og udformes ventilations- og køleanlæg således, at de bidrager mindst muligt til den samlede eksterne støj - fx ved placering på bygningens østside, længst væk fra nabobebyggelse.

For nærmere oplysninger henvises til den for projektet udarbejdede støjredegørelse.

Jordbalance

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

Jordforurening

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

RISIKOVIRKSOMHEDER

Lokalplanområdet ligger ikke inden for sikkerhedszoner for risikovirksomheder.

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).

Museumsloven

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

Servitutter

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

Inden for lokalplanens afgrænsning er tinglyst en række servitutter, og der er foretaget en servitutredegørelse i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, hvor disse servitutter er gennemgået. Her nævnes de servitutter, der vurderes at have betydning for lokalplanen:

Deklaration af 29.02 1932 vedr. bebyggelse, benyttelse mv.

Deklaration af 23.10.1940 vedr. byggelinjer

Deklaration af 21.02.1957 vedr. byggelinjer

Deklaration af 14.12.1965 vedr. hegn mv.

Deklaration af 30.01.1969 vedr. bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.

Deklaration af 19.03.1969 vedr. byggelinjer mv.

Deklaration af 22.05.1970 vedr. byggelinjer

Deklaration af 13.03.1974 vedr. adgangsbegrænsning mv.

Deklaration af 13.11.2001 vedr. byggelinjer

Deklaration af 14.08.2014 vedr. tilbagekøbsret

Disse kan aflyses for så vidt de vedrører området omfattet af nærværende lokalplan.

Eventuel opstilling af pyloner og skiltning samt etablering af parkeringsareal mv. inden for vejbyggelinje, som vist på Kortbilag 2: Fremtidige forhold, kræver således dispensation. Horsens Kommune er påtaleberettiget for disse byggelinjer samt som vejmyndighed for Bygaden og Haldrupvej.

Lodsejer/bygherre er selv forpligtet til at indhente digitale data eller andre nøjagtige oplysninger om fx byggelinjers og ledningers placering som forudsætning for projektering af bygge- og anlægsarbejder. Ligeledes skal lodsejer/bygherre levere disse data til brug for byggesagsbehandling, dersom bygningsmyndigheden kræver det.

KYSTNÆRHEDSZONE

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen - ca. 600 m fra Horsens Fjord.

Planen giver ikke mulighed for at opføre bebyggelse, der i højde og omfang afviger væsentligt fra omgivelserne, der udgøres af fuldt udbygget byområde. Endvidere er området ikke synligt set fra kysten, hvorfor planens realisering ikke vurderes at have en negativ indvirkning på kystlandskabet.

DETAILHANDEL

Lokalplanområdet er i tillæg 39-2013 til Kommuneplan 2013 udlagt til bydelscenter inden for rammeområde HR.05.C.4. Bydelscentret omfatter en samlet arealramme på 5.000 m² og med mulighed for anvendelse til butikker samt privat og offentlig service. Arealrammen fordeler sig på 3.500 m² til området ved Haldrupvej/Bygaden og 1.500 m² til området ved Brådhushøjvej. De maksimale butiksstørrelser er på 2.500 m² for dagligvarer og 500 m² for udvalgswarebutikker. I den udvidede del af bydelscentret - svarende til lokalplanens område - kan der kun etableres detailhandel med dagligvarer og således ikke udvalgswarebutikker.

I forbindelse med tillæg 39-2013 blev der udarbejdet en detailhandelsredegørelse. Redegørelsen viser at forbrugsgrundlaget i Stensballe vil være stigende frem mod 2028. Det er især den generelle befolkningstilvækst i Horsens Kommune og boligudbygningsprogrammet for Stensballe som medvirker til stigningen i forbrugsgrundlaget. Eksempelvis er der kommuneplanlagt for udviklingen af 40-60 boliger ved Værvej, der grænser op til Stensballe. På længere sigt er der endvidere planer om at udvikle en ny bydel med op til 6-9.000 borgere ved Nørrestrand nær projektområdet.

Etableringen af Rema 1000 i bydelscenteret i Stensballe vurderes desuden at være i god sammenhæng med de kommunale mål for udviklingen af detailhandlen. Placeringen er central med god tilgængelighed for alle trafikanter, og planlægningen understøtter udbygningen af den decentrale detailhandelsstruktur. Med placeringen nær SuperBrugsen og i et eksisterende bydelscenter er der mulighed for at opnå en sund konkurrence og synergi mellem de to butikskoncepter.

Ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 6, skal der i lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Det vurderes, at den ændrede anvendelse af lokalplanområdet ikke vil udgøre en væsentlig negativ påvirkning af af de omkringliggende boliger - og bymiljøet generelt - idet nærområdet allerede fungerer som bydelscenter med detailhandelsfunktioner beliggende ved en overordnet trafikeret vej. Inden for området vil butikken være pålagt at overholde grænseværdierne for erhvervsstøj, bl.a. ift. kundetrafik, vareindlevering, ventilation mv. Planen indeholder endvidere bestemmelser om

bebyggelsens omfang og udseende samt skiltning ligesom områdets grønne præg fastholdes. Endelig sikres der nye funktionelle løsninger for både vejtilslutning, vejlukning og stier, så lokalområdet ikke generes heraf.

UDBYGNINGSAFTALER

Der foreligger et forslag til udbygningsaftale mellem Horsens Kommune og bygherre om etablering af følgende fysiske infrastrukturanlæg inden for lokalplanområdet, såvel som uden for lokalplanområdet, i det omfang det er affødt af ændringerne i lokalplanområdet:

- 1) Anlæg af ny venstre- og højresvingsbane ved vejadgang fra Bygaden 4 til den nye dagligvarebutik
- 2) Ny vejlukning af Højmarksvej mod butiksområdet og etablering af vendeplads.
- 3) Eventuelle hastighedsdæmpende foranstaltninger (fx 5-6 bump eller chikaner) på Højmarksvej og Skovglint.
- 4) Etablering af ny fællessti for fodgængere og cyklister langs den vestlige side af Højmarksvej med forbindelse mellem Højmarksvej og Bygaden.
- 5) Etablering af ny stiforbindelse langs sydsiden af dagligvarebutikken med eventuel forbindelse til grønt fællesareal.

Anlæggene i 1), 2), 4) og 5) skal være udført, før der kan gives en ibrugtagningstilladelse til byggeri inden for lokalplanområdet. Anlæggene i 3) skal udføres såfremt driften af butikken reelt afstedkommer en væsentlig mertrafik, der er til ulempe for beboerne på de nævnte veje.

Den endeligt underskrevne udbygningsaftale vil blive vedtaget af Horsens Byråd samtidig med, den endelige vedtagelse af lokalplan 2016-26.

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 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

Lokalplanen omfatter et område, der i dag fungerer som boligområde. Planlægningen for en ny dagligvarebutik vurderes ikke at åbne mulighed for nye aktiviteter, der kan påvirke miljøet negativt, eller som ikke kan håndteres/afbødes.

Der er i forbindelse med screeningen ikke fundet andre forhold, der kan påvirke miljøet væsentligt, eller som ikke kan håndteres i forhold til den ændring i anvendelse, som kommuneplantillægget giver mulighed for.

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

Vurderingen af, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en endelig afgørelse, der kan påklages til Planklagenævnet efter Lov om Miljøvurdering.

BESTEMMELSER

Hjemmel

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

§1 - Formål

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til centerformål med mulighed for at etablere en dagligvarebutik,
- at sikre ny bebyggelse og friarealer gives en harmonisk og grøn fremtoning, der passer naturligt ind i omgivelserne,
- at muliggøre nedrivning af eksisterende bebyggelse,
- at sikre gode adgangsforhold for alle trafikantgrupper, og
- at sikre, at området vejbetjenes fra Bygaden samt muliggøre lukning af Højmarksvej mod Bygaden.

§2 - Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 9æ, 9ø, 13an, 13am, 13s, 13t, 7000m, 7000æ samt del af 7000o og del af 14p Stensballe By, Vær.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§3 - Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål i form af bydelscenter til butikker, restauranter m.v. herunder etablering af dagligvarebutik.
Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes boliger.

§4 - Udstykning

Ingen bestemmelser

§5 - Vej og sti

5.1

Området skal vejbetjenes via Bygaden, idet der kun tillades én overkørsel med placering og udformning som vist i princippet på kortbilag 2. Der må ikke kunne foregå gennemkørsel mellem Bygaden og Højmarksvej.

5.2

Oversigtsareal ved udkørsel fra butiksområdet til Bygaden skal tilgodeses de til enhver tid gældende vejregler.

5.3

En del af Højmarksvejs nordlige, blinde ende skal nedlægges som kommunalt vejareal, idet en del af dette vejareal skal indgå som en del af dagligvarebutikkens private parkeringsareal og den resterende del skal udlægges og udmatrikuleres som kommunal sti og vendeplads/vejanlæg. I forbindelse med nedlæggelsen af denne del af Højmarksvej som kommunal vej, skal der etableres en ny vendeplads og sti, og en tydelig vejlukning som vist i princippet på kortbilag 2. Nedlæggelsen og ændring af vejstatus gennemføres i henhold til Vejlovens § 15 og §124.

5.4

Der skal være en klar adskillelse af ejendommen, dvs. butikkens parkeringsareal og den kommunale fællessti, f.eks. ved placering af levende hegn eller lignende.

5.5

Interne færdsels- og parkeringsarealer udlægges og disponeres som vist i princippet på kortbilag 2 og illustrationsplanen. Arealerne befæstes med fast belægning og med afløb til nedløbsbrønde på ejendommen.

5.6

Parkeringsarealer skal underopdeles med plantefelter, som beplantes med minimum et træ pr. 6-8 parkeringspladser samt underbeplantning i form af buske eller bøgepur, der holdes i maks. 0,8 meters højde. Træer skal genplantes, hvis de går ud eller fældes.

5.7

Varelevering, afhentning af affald og lignende med store køretøjer som lastvogne/sættevogne skal foregå uden bakning ind over arealer, hvor der også foregår gang- og cykeltrafik. Der skal derfor ske en adskillelse af varegården og manøvrearealet med den øvrige del af parkeringsområdet ved placering af hegn mellem personbilspareringen og varegårdsområdet, henholdsvis det grønne fællesareal beliggende øst for varegårdsområdet og varegårdsområdet. Jævnfør kortbilag 2 og illustrationsplanen

5.8

Der skal sikres sammenhængende stiforbindelse gennem området med tilslutning til det omgivende stinet, som vist i princippet på kortbilag 2.

5.9

Der skal etableres en fællessti gennem området for fodgængere og cyklister, jf. Kortbilag 2 - Fremtidige forhold. Stien udlægges i minimum 3 m bredde og anlægges med fast belægning. Stien skal tilkøbes det eksisterende stinet ved Haldrupvej og Bygaden, ligesom der kan ske tilslutning til Højmarksvej. Ved vendepladsen i den nordlige ende af Højmarksvej opsættes bom således, at ophør af fællesstien tydeliggøres.

5.9

Al jordregulering skal foregå inden for ejendommen.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til mindst 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal til butiksførmål plus 0,5 p-plads pr. ansat for dagligvarebutikker.

6.2

Der skal etableres cykelparkering svarende til 4-8 pl. pr. 100 m² butiks- og lagerareal.

6.3

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler mv.

6.4

Der skal være 3 faste optegnede P-pladser til handicappede - 1 P-plads til bus og to P-pladser til biler.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Alle ledningsanlæg skal fremføres under terræn.

7.2

Ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

7.3

Området vandforsynes fra Horsens Vandværk.

7.4

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

Dele af affaldsløsningen kan udføres som nedgravede løsninger (Molokker o.l.).

7.5

Området skal separatkloakeres i henhold til gældende spildevandsplan og tilsluttes Horsens Vand A/S spildevandssystem. Spildevandet ledes til Horsens Centralrenseanlæg.

7.6

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel svarende til en befæstelsesgrad på 0,3. Overstiger befæstelsen 0,3 skal regnvandet nedsives eller forsinkes inden for matriklen, inden det ledes til forsyningsselskabets regnvandsledning. Hvis regnvand nedsives, skal der ansøges om tilladelse ved Horsens Kommune.

7.7

Lokalplanområdet forsynes med el jf. gældende regler.

7.8

Langs fællesstien skal der opsættes stibelysning, jf. kortbilag 2.

7.9

Udendørs belysning skal udformes som vej- eller parkbelysning efter Horsens Kommunes belysningsplan og må ikke virke blændende i forhold til omgivelserne.

Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

I lokalplanen er fastlagt befæstelsesgrad for de enkelte ejendomme for at sikre, at ledningsnettet for kloak ikke overbelastes med deraf følgende oversvømmelser.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Det samlede bruttoetageareal til butiksmål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 1.200 m² ekskl. personalefaciliteter på op til 200 m². Den maksimale butiksstørrelse er fastsat til 1200 M2.

8.2

Bebyggelse må opføres i 1 etage og med en maks. bygningshøjde på 8,5 m.

8.3

Bebyggelse, herunder varegård mv., skal placeres inden for det på Kortbilag 2 viste byggefelt. Varegård skal af bl.a. støjmessige hensyn i forhold til nærliggende boligbebyggelse placeres mod lokalplanområdets sydøstlige skel.

Mindre bygninger såsom kundevognsskure, teknikbygninger o.l. må opføres uden for byggefeltene, dog ikke inden for vejbyggelinjer og oversigtsarealer ved vejtilslutning.

8.4

Den på Kortbilag 2 viste eksisterende bebyggelse må nedrives.

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Det planlagte byggeri på op til 1.400 m² svarer til en samlet bebyggelsesprocent på 20. Lokalplanområdet er omfattet af vejbyggelinje mod Haldrupvej, jf. Kortbilag 2. Byggeri og andre anlæg af varig karakter inden for byggefeltet kræver dispensation fra vejmyndigheden. For både Bygaden og Haldrupvej er Horsens Kommune vejmyndighed.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Bebyggelsens facader skal overvejende fremstå som blankt murværk opført i tegl i gule, rødlige, brune eller mørkegrå/sorte nuancer. Dele af facaden, glaspartier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer såsom metal, træ, stenkompositmateriale, beton, naturskifer og glas. Endelig kan facader fremtræde med begrønning.

Mindre bygninger som eksempelvis varegård, kundevognsskure o.l. skal materiale- og farvemæssigt fremtræde i harmoni med den øvrige bebyggelse.

For inspiration henvises til de viste referencefotos.

9.2

Tage skal udføres så de syner vandrette, med en hældning på maks. 5 grader. Undtaget herfra

er tag på mindre bygningsdele som indgangsparti, kundedognsskure o.l..

Til tagdækning skal anvendes mørkt tagpap eller grønt tag (mos sedum o.l.). Mindre bygningsdele kan dækkes med andre refleksfrie materialer.

9.3

Tekniske anlæg skal placeres i bygning. På taget kan placeres udluftningshætter o.l. samt evt. solcelleanlæg jf. § 9.5.

9.4

Solceller, solfangere og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi må kun etableres på tage. Disse skal enten integreres i bygningskonstruktionen eller opsættes, så de følger tagfladen. De nævnte anlæg skal være antirefleksbehandlede.

9.5

Der kan opsættes bygningsbelysning, enten opsat i tagkonstruktionen eller nedfældet i den omgivende belægning. Bygningsbelysning må ikke være til gene for omgivelserne.

9.6

Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens lodrette facader, og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltning begrænses til firmanavn og/eller logo, og skiltets udformning og størrelse skal tilpasses bygningens arkitektur.

9.7

Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og/eller firmalogo, og må ikke få karakter af facadebeklædning. Facadeskiltning må gives en maks. højde på 2,5 meter. Der må kun være ét skilt pr. facade mod parkeringsarealerne.

9.8

Tekst og logo i skilte må være indvendigt belyst.

Blinkende og animeret skiltning må ikke finde sted.

9.9

Der må inden for lokalplanområdet placeres 1 skiltepylon.

9.10

Der må opføres 1 pylon pr. butik på 3,5 meter i højden og 1 meter i bredden.

9.11

Der må alene skiltes for virksomheder, der har adresse inden for lokalplanområdet.

9.12

Der må inden for lokalplanområdet opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med eksempelvis varelevering.

9.13

Inden for lokalplanområdet må der etableres højst 3 flagstænger. Flagstænger skal placeres minimum 5 meter fra vejskel.

9.14

Der kan opsættes maks. 1 fast reklameskilt (banner) med en samlet størrelse på maks. 12,25 m². Skiltet skal indpasses i for-
- f.eks. ved at erstatte et eksisterende vindue - og må kun placeres på hovedbygningen. Udformes skiltet i et ikke-stift materiale, skal det fastgøres i en fast ramme.





Referencefotos - inspiration til udformning af butiksbygning mv.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Skilte på og ved butikken skal efterleve reglerne i Lokalplan 150. Hvis butikken har indgangsparti i et hjørne af bygningen, kan der skiltes på begge facader mod parkeringsarealerne for at synliggøre indgangen.
Jævnfør § 9.8 kan der ikke godkendes video og eller animerede reklamer på bygningen, da disse vil forstyrre oplevelsen af forstadsby og kan virke generende for naboer.
Skiltning, jf. § 9.14, kan skiftes så tit det ønskes.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Mod Haldrupvej og Bygaden skal lokalplanområdet fremtræde med grønne forarealer, som vist i princippet på Kortbilag 2. Forarealerne udformes med græsbund samt grupper af buske eller højstammede træer, som sikrer indkig til butikken. Buske skal dække min. 30 % af græsarealet, og må ikke være mere end 0.8 meter højde i områder med trafikale oversigtskrav. Træer skal genplantes, hvis de går ud eller fældes.

10.2

Udendørs oplag må kun være i form af dertil indrettet og visuelt afskærmet varegård, jf. § 8.3. Dog kan der i tilknytning til butikkens hovedindgang indrettes et mindre torveareal til udstilling af varer.

10.3

Der må terrænreguleres svarende til +/- 1,0 m ift. eksisterende terræn, der må mod matrikel 14q reguleres +/- 1.3 m, og mod matrikel 14 p reguleres +/- 1.5 m. Undtaget herfra er nødvendige terrænarbejder ved, p-pladser, vej- og stianlæg, trappeanlæg o.l., hvor der kan ske terrænregulering i nødvendigt omfang.

10.4

Hegning skal udføres som levende hegn evt. suppleret med trådhegn. Undtaget herfra er hegn ved varegård og i naboskel direkte ved butiksbygningen, som af visuelle og støjmessige hensyn udføres som mur eller beplantet støjskærm. Støjhegn kan i skel mod nabobebyggelse være op til 2,2 meter høje. Der kan endvidere opsættes stibom, jf. § 10.5. Mod matrikel 14q skal lodrette vægge og mure begrønnes fra eksisterende terræn og min. op til gulvkote niveau i butikken. Mod matrikel 14p skal der begrønnes til koteniveau for vejbanen.

10.5

Der kan opsættes stibom, som vist i princippet på Kortbilag 3.

10.6

Skiltning på ubebyggede arealer skal ske iht. bestemmelserne i § 9. Der kan således opsættes maks. 1 pylon på 1 meters bredde og maks. 3.5 meters højde.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

2,2 meter støjhegn i skel skal sikre muligheden for, at imødekomme fremtidige skærpede støjkrav fra staten.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Bebyggelsen er tilsluttet kollektivt varmforsyningsanlæg, offentligt spildevandsnet samt alment vandværk.
- Bebyggelsen er tilsluttet den offentlige kloak
- Der er etableret parkering i overensstemmelse med bestemmelserne i punkt 6.1.
- Der er etableret ny vejadgang og stier, som angivet i punkt 5.1 og 5.4.
- Der er sket lukning af Højmarksvej mod Bygaden, som angivet i punkt 5.2.
- Der er etableret beplantning, som beskrevet i punkt 5.6 og 10.1.

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§13 - Servitutter

13.1

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges iht. Planlovens § 18.

13.2

Deklaration om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv. tinglyst 30.01 1969 aflyses for de arealer, der er omfattet af lokalplanen.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 2016-26 ophæves Lokalplan nr. 119 for den del af lokalplanens område, der omfattes af nærværende lokalplan.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1

Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen jf. Planlovens § 18.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jf. ovenfor.

15.3

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

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2016-26---dagligvarebutik-bygaden-stensballe/>

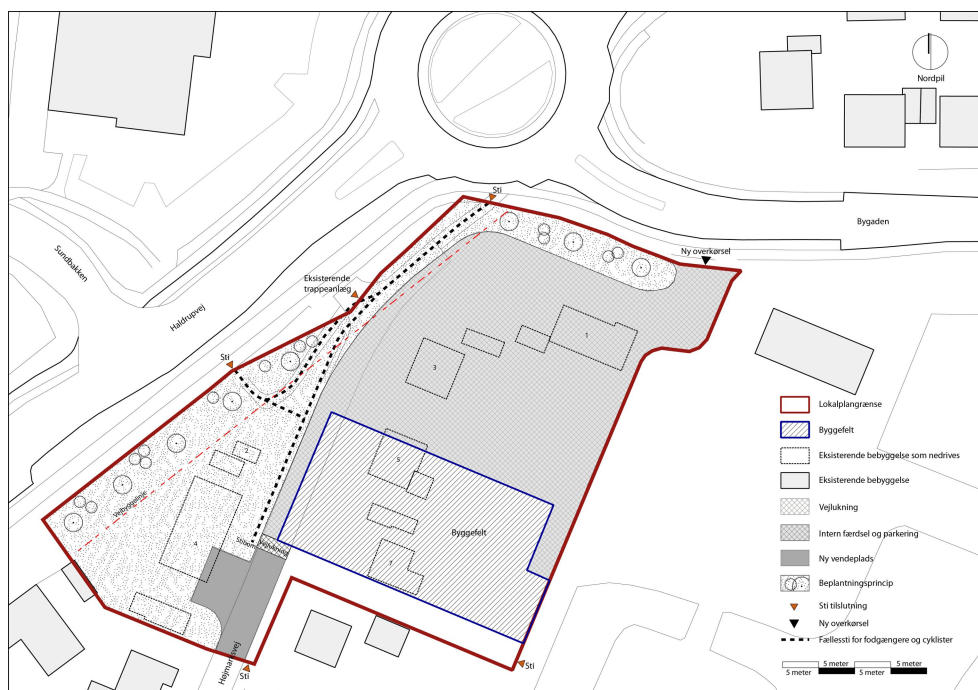
LOKALPLANAFGRÆNSNING

KORTBILAG 1



FREMTIDIGE FORHOLD

KORTBILAG 2



OMRÅDET I DAG

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

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



KORT OVER OMRÅDET

ILLUSTRATIONSPLAN



KOMMUNEPLANTILLÆG

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 39 til Kommuneplan 2013. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2013 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget [her](#).

HØRING

KLAGEVEJLEDNING

Klagevejledning ved offentliggørelse af endelig vedtaget plan:

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, er det kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Klageberettigede er alle, der er omfattet af Planlovens § 59. Det vil sige enhver, der har retlig interesse i sagens udfald, samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

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

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

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

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

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

VEDTAGELSE

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 24. April 2017

Forslaget er offentlig bekendtgjort 2. maj 2017

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 28.05.2018

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 04.06.2018

PRINT

PDF af Lokalplanen