

Lokalplan 353

Boligområde Sundgårdsvej 9-55, Stensballe

VEDTAGET

0 50 m 100 m

© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanens formål

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

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

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

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

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

Baggrund

Lokalplanen udarbejdes som erstatning for en lokalplansupplerende deklaration, der er blevet aflyst. Den pågældende deklaration indeholdt flere bestemmelser, som ønskes genindført ved lokalplanlægning.

Formål

Lokalplanens formål er, at fastholde det eksisterende boligområdes karakter, på Sundgårdsvej 9-55 i Stensballe. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser der understøtter et område, der allerede er opført, ved at fastlægge bestemmelser, der hindrer, at området over tid vil ændre sig væsentligt i forhold til følgende emner:

- Byggeriets omfang
- Byggeriets arkitektur og materialevalg
- Områdets beplantninger

Lokalplanens formål er desuden, at skabe mulighed for opførelse af et fælleshus for områdets beboere.

Området fremstår i dag ensartet og harmonisk, som en klynge af ensartede dobbelthuse på et lukket vænge. Karakteren ønskes bevaret, og der værnes derfor om den oprindelige arkitektur, som kendetegnes af lave rækkehuse i rødt teglstensmurværk, røde vingeteglstage og hvide træværksdetaljer.

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger på Sundgårdsvej nr. 9-55 i Stensballe.

Området er attraktivt beliggende ud til det åbne landskab mod nord, og der er udsigt over Nørrestrand fra mange huse.

Mod syd grænser området op til Super Brugsen og nærliggende boligområder på Sundbakken.

Den arkitekttegnede bebyggelse består af 12 dobbelthuse, dvs. 24 boliger, der ligger på et lukket vænge. Grundene er i gennemsnit 309 m².

Husene er opført som længehuse, der ligger relativt tæt langs vejen, hvilket giver området en særlig karakter af fællesskab.

Facaderne er opført i rødt teglstensmurværk med enkle murværksdetaljer. Tagene er røde vingeteglstage og de fremherskende farver på udvendigt træværk er hvidt og gråt. Hvor detaljer langs taget og vinduer er hvide, er hoveddøre, bryggersdøre og udvalgte træbeklædninger grå.

De ubebyggede arealer er udlagt i græs og alle hegn i skel er levende, mest i form af lave bøgehække omkring haverne mod fællesarealerne og det omgivende landskab. Boligvejene er udlagt i asfalt uden fortorve.



Den arkitekttegnede bebyggelse i dag

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer, at boligområdet bevarer sin nuværende karakter. Det sker især gennem bestemmelser om byggeriets udseende.

Byggeriet

Byggeriet skal fortsat være rødt teglstenbyggeri med blank tegl på facader og gavle, og rødt vingetegl på taget. Mindre facadepartier må gerne opføres i træ, der enten males gråt eller hvidt.

Vinduer og døre skal være hvide, undtagen hoveddøre, der alle skal være grå.

Byggeriets omfang reguleres af en bebyggelsesprocent på maksimum 40 på den enkelte grund. Den maksimale bygningshøjde er 5,1 meter.

Der er fastlagt byggefelter for dobbelthusenes længehusstruktur, mens der må tilbygges udover byggefeltet på facaden der vender væk fra boligvejen, det vil sige til "baghaven".

Ubebyggede arealer

Områdets fælles friarealer skal udlægges i græs, men med lokalplanen gives der mulighed for, at der kan opføres et fælleshus for områdets beboere. Fælleshuset skal opføres i tilsvarende materialer som det øvrige byggeri og med samme maksimale højde.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Lokalplanen erstatter såvel en tidligere afløst deklaration, som den gældende lokalplan nr. 141 for området omkring Sundgårdsvej.

Lokalplan nr. 141 indeholder i stort omfang sammenfaldende bestemmelser om for eksempel materialevalg, og den aflyses derfor inden for lokalplan 353.

KOMMUNEPLANEN

Kommuneplan 2017

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 lokalplan 353 ikke ændringer, som ikke er i overensstemmelse med Horsens Kommuneplans Hovedstruktur og Retningslinjer.

Der er derimod ikke overensstemmelse med kommuneplanens rammedel. Og der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplanens hovedstruktur

Lokalplanlægningen for det eksisterende boligområde sker i harmoni med hovedstrukturens mål om, at udvikle en attraktiv kommune at bosætte sig i. Målet om at byerne skal fortættes, men have åbne vidder, grønne områder og vandet nærheden, opfyldes i høj grad med boligområdets attraktive placering på kanten af landskabet omkring Nørrestrand.

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanlægningen for det eksisterende boligområde er ikke i konflikt med kommuneplanens retningslinjer.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Formålet med tillæg nr. 29 til Kommuneplan 2017 er at skabe overensstemmelse mellem de faktuelle forhold samt kommuneplanens rammer for området. Det betyder konkret, at bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse fastsættes til 40 i stedet for 30.



Vedtagne kommuneplanrammer

OVERORDNET PLANLÆGNING

Lokalplanens indhold er ikke i strid med landsplandirektiver, andre statslige planer, vvm-redegørelser, anlægslove m.m.

ØVRIG PLANLÆGNING

Vandområde- & Natura 2000 planer

Lov om vandplanlægning

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevareministeren miljømål for vandområdedistrikternes enkelte overfladevandområder og grundvandsforekomster gennem vandområdeplaner. For alle vandforekomster er miljømålet 'god tilstand' og for kunstige og stærkt modificerede overfladevandområder er miljømålet et godt økologisk potentiale og en god kemisk tilstand. Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres. Der er ikke noget i lokalplanens indhold, som er til hinder for, at vandområdeplanens miljømål for grundvandsforekomster og overfladevandsområder kan opnås.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

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

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

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

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

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

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 4 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 56 (Habitatområde H52, Horsens Fjord, havet øst for og Endelave og fuglebeskyttelsesområde F36, Horsens Fjord og Endelave).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

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

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

Bilag IV-arter

En række arter af planter og dyr, de såkaldte bilag IV-arter, er omfattet af en særlig streng beskyttelse i alle EU-medlemsstater herunder Danmark. Det gælder for dyrearterne, at der er et generelt forbud mod at beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder i deres naturlige udbredelsesområde, mens der for plantearterne er forbud mod at ødelægge dem. Forbuddet gælder uanset om disse dyr og planter findes indenfor eller udenfor beskyttede naturområder.

Horsens Kommune har kendskab til, at der omkring lokalplanområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmid.

Lokalplanområdet er fuldt udbygget og det planlagte vurderes ikke at påvirke yngle- og rasteområder for nogen af de nævnte bilag IV arter.

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

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor område med særlige drikkevandsinteresser.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan som det separatkloakerede opland A472. Der skal derfor ikke udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.

Overskrides den maksimale befæstelsesgrad for kloakoplandet på 0,40, skal regnvand forsinkes eller håndteres på egen grund, sådan at der kun ledes regnvand til det offentlige system fra et areal svarende til 40 % af det samlede areal.

Forsinkelse og håndtering på egen grund kan ske ved etablering af bassin eller forskellige LAR løsninger. Både etablering af bassin eller LAR løsning forudsætter en tilladelse fra Horsens Kommune, Team Spildevand.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af Planlovens § 47, stk. 1 ekspropriere fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter Planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør kan tillige ske, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder i det tilfælde et skærpet nødvendighedskrav.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås ved mindre indgribende midler, for eksempel ved frivillig aftale med den berørte lodsejer. Endvidere må ekspropriationen ikke omfatte et større areal end nødvendigt.
- Der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel, og indgrebet skal ud fra en konkret vurdering stå i et rimelig forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen.

Kommunalbestyrelsen skal ved ekspropriationens gennemførelse følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Dette indebærer bl.a.:

- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt for en åstedforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst 4 ugers varsel,
- At Ejere m.fl. inden for en frist på 4 uger efter åstedforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af 4-ugers fristen kan træffe beslutning om ekspropriation, - At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, - At Kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved taksation, hvis ikke der kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal i så fald indbringes til taksationsmyndigheden senest 8 uger efter ekspropriationsbeslutningen er meddelt.

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vand.

Renovation

Ved boliger:

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".

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.

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.

Nationale interesser

Produktionsvirksomheder

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

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

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 nyttiggøres og anvendes inden for området.

Jordforurening

lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. I loven anvendes ordet "kortlægning" i betydningen "registrering."

Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er ikke beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenede. 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 generelt ikke givet anledning til diffus forurening.

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 forsyningselskaber 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 forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

KYSTNÆRHEDSZONE

Efter Planlovens § 16, stk 3 og 4, stilles der særlige krav til redegørelsen til lokalplanforslag i kystnærhedszonen.

Området ligger i kystnærhedszone, ca. 800 meter fra Horsens Fjord. Området er allerede udbygget og lokalplanens indhold medfører ikke væsentlige ændringer af de visuelle forhold i kystlandskabet.

Byggeriets maksimale højde fastsættes til 5,1 m.

MILJØSCREENING

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

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

Afgørelse og begrundelse

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

Planerne 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:

Horsens Kommune vurderer, at der med planlægningen af det allerede udbyggede område, ikke sker væsentlig påvirkning af miljømæssige parametre.

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

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 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 boligformål, som tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse
- at fastlægge bestemmelser der sikrer, at bebyggelsens huse fremstår ensartede i omfang, udformning og materialevalg
- at sikre udlæg af fælles grønne rekreative arealer
- at sikre vejadgang via Sundgårdsvej
- at skabe mulighed for opførelse af fælleshus og
- aflyse den del af lokalplan nr. 141 der ligger inden for denne lokalplans område.

Ingen yderligere redegørelse

§2 - Område og zonestatus

1. Lokalplanens område afgrænses som vist på Kortbilag 1, Lokalplanafgrænsning, og omfatter matr. nr. 8ig, 8ih, 8ii, 8ik, 8il, 8ha, 8gr, 8hc, 8gs, 8gt, 8gu, 8gv, 8gæ, 8gz, 8he, 8gø, 8ip, 8hp, 8gx, 8gy, 8hb, 8io, 8in, 8im og 8gn Stensballe By, Vær.

2. Området skal forblive i byzone.

Ingen yderligere redegørelse

§3 - Anvendelse

1. Området skal anvendes til boligformål til helårsbeboelse med tæt-lav bebyggelse, som dobbelthuse, samt ét fælleshus for områdets beboere.

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

Ingen yderligere redegørelse

§4 - Udstykning

1. Området må ikke udstykkes yderligere.

Ingen yderligere redegørelse

§5 - Vej og sti

Veje

1. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Sundgårdsvej.

2. Området skal vejbetjenes i overensstemmelse med strukturen på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

3. Veje skal udføres i asfalt.

4. Vejarealer skal medvirke til at håndtere store regnhændelser, så vandet løber kontrolleret i området.

Stier

5. Der skal være stiforbindelser i overensstemmelse med Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Redegørelse

Veje

At vejarealer skal medvirke til at håndtere store regnhændelser, så vandet løber kontrolleret i området, betyder at såfremt vejen skal omlægges, skal deres tages højde for de øgede nedbørsmængder. Vejen kan i den forbindelse være et værdifuldt element i områdets vandhåndtering.

Stier

Stiforbindelserne på Kortbilag 3, Fremtidige forhold, findes allerede i dag. Bestemmelse skal således blot sikre, at stierne fastholdes.

§6 - Parkeringsforhold

1. Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads på den enkelte ejendom. Parkeringsplads i carport kan medregnes.

Ingen yderligere redegørelse

§7 - Ledningsanlæg & belysning

Ingen bestemmelser

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

Omfang

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40%.
2. Bebyggelsen må opføres i maksimum 1 etage og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må været hævet mere end 5,1 meter over naturligt terræn/niveauplan. Skorstene undtaget.
3. Fælleshusets omfang må maksimum være 135 m².

Placering

4. Bebyggelsen må opføres i byggefelterne, som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.
5. Tilbygning til boligerne kan ske udenfor byggefeltet, men kun på facader der vender væk fra boligvejen, og ikke på gavle.
6. Fælleshuset må ikke tilbygges udenfor byggefeltet.
7. Småbygninger, herunder drivhuse, må etableres udenfor byggefelterne.

Redegørelse

Tilbygning kan ske på facader der vender væk fra boligvejen. Bygningsreglementet vil stadig gælde, hvilket hindrer placering og omfang mod naboer. Bestemmelserne skal sikre, at det ensartede og homogene udtryk langs boligvejene fastholdes. På boligernes facader der vender væk fra vejen, er der derimod mulighed for individuelle tilbygninger og detaljer.

§9 - Bebyggelsens udseende

Facader

1. Bebyggelsens facader skal bevares som opført i blank rødt teglstensmurværk med lys tilbagertrukket fuge.
2. Gavle inden for byggefelterne skal være murede.
3. Mindre dele af facadepartier på tilbygninger kan opføres i træværk i farven grå RAL 7015.
4. Redskabsskurets facade mod haven skal være farven grå RAL 7015, mod carport grå RAL 7015 eller hvid RAL 9010.

Tage

5. Tages hældning skal være 30 grader og udføres som sadeltag uden valmede gavle.
6. Tage skal udføres i rød vingetagsten. Udhængsbrædder, stern, rem og lignende detaljer langs taget, skal udføres i træværk i farven hvid RAL 9010.
7. Der må ikke sættes kviste, ovenlysvinduer og lignende i taget.

Vinduer og døre

8. Alle vinduer og dørkarme skal være i farven hvid RAL 9010.
9. Hoveddøre og bryggersdøre skal være pladedøre i farven grå RAL 7015, med hvid karm og vindue. Øvrige døre i facaden skal være i glas med hvide karme.
10. Carporte må ikke lukkes med porte.

Solceller

11. Der må ikke opsættes solceller/solfangere på byggeriets tage og facader.

Redegørelse

Bestemmelserne skal sikre, at det ensartede og homogene udtryk i boligområdet fastholdes. Den ensartethed der i dag er i materiale, farver og arkitektur, er sårbart overfor ændringer. Dertil kommer, at den relativt tætte struktur gør, at husene fremstår som en samlet bebyggelse, som skaber en planmæssig begrundelse for at sikre de fællesnævne, der får området til at fremstå harmonisk.

Fremmedelelementer som solceller og ovenlys, vil forstyrre udtrykket, og bør derfor hindres.

§10 - Ubebyggede arealer

1. Alle hegn, i og langs skel, skal etableres som levende hegn i form af hække/buske. Hegn mod vej, sti og fællesarealer skal placeres mindst 0,5 m fra skel på egen grund.
2. Der må opstilles faste hegn og plankeværker omkring terrasser med en afstand på minimum 2 meter til skel.
3. Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m. Undtaget er overkørsler, vejanlæg og regnvandsopsamlingselementer.
4. De ubebyggede arealer på den enkelte grund, samt områdets ubebyggede fællesarealer, må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, uindregistrerede køretøjer med en totalvægt over 3500 kg, samt både.
5. Der må ikke opsættes solceller på terræn.
6. Den maksimale befæstelsesgrad for området er 0,40 (40 %).

Redegørelse

Bestemmelserne skal sikre, at det ensartede og homogene udtryk i området fastholdes, herunder de ubebyggede arealers karakter. Ved at sikre, at der i skel skal sættes levende hegn i form af hække, skabes der en ensartet grøn struktur.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Ingen bestemmelser

§12 - Grundejerforening

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område.
2. Grundejerforeningen skal efter krav fra Horsens Kommune optage grundejere fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
3. Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse, renholdelse af fællesarealer og fællesanlæg.
4. Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de anlagte fællesarealer og de anlagte fællesanlæg.
5. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen

(Der er allerede oprettet en grundejerforening)

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan 141 ophæves inden for lokalplanens område.

Redegørelse

Lokalplanen erstatter såvel en tidligere aflyst deklaration, som den gældende lokalplan nr. 141 for området omkring Sundgårdsvej.

Lokalplan nr. 141 indeholder i stort omfang sammenfaldende bestemmelser om for eksempel materialevalg, og den aflyses derfor inden for lokalplan 349.

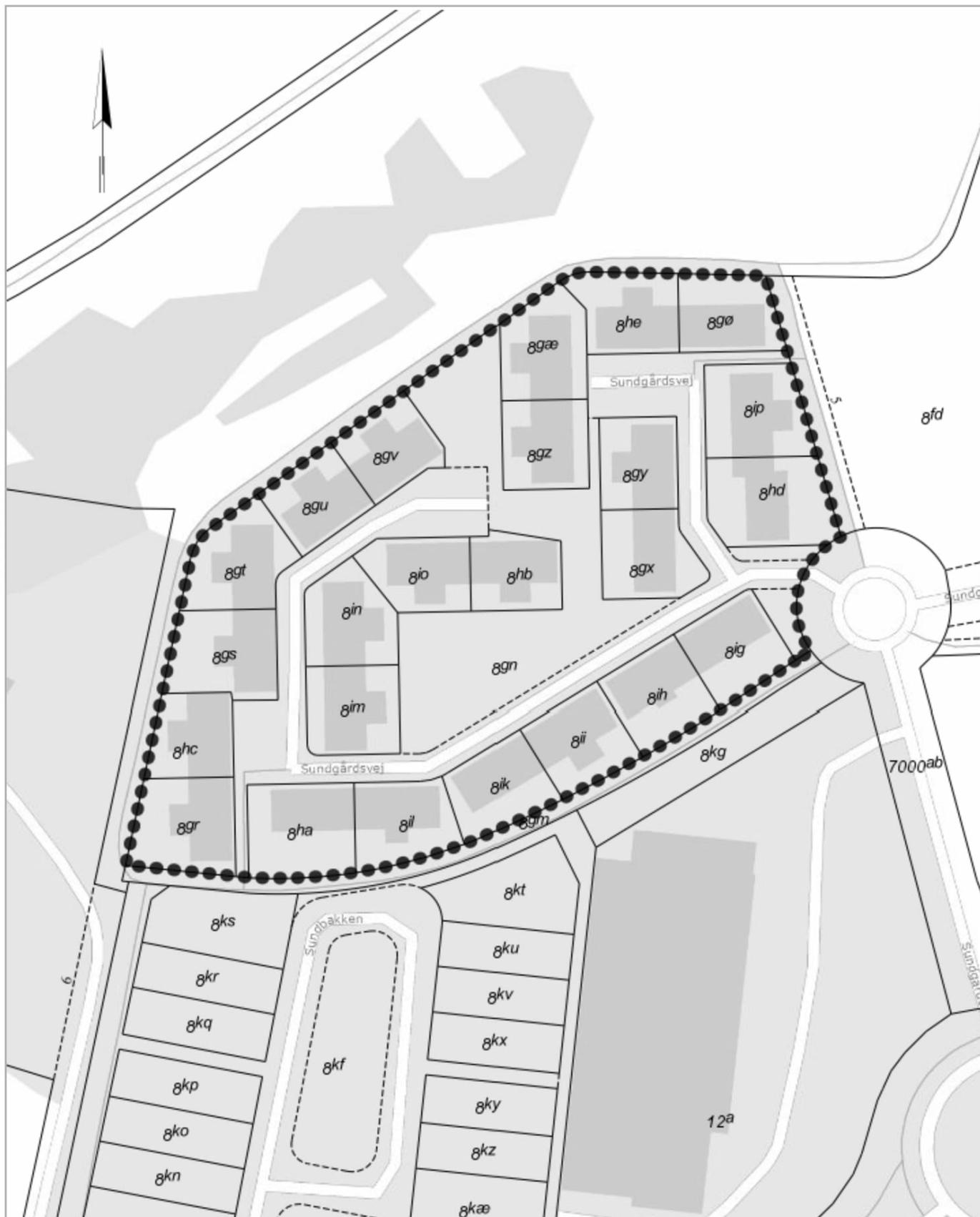
§15 - Lokalplanens retsvirkninger

1. Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, efter Planlovens § 18 kun bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
2. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af planforslaget, kan fortsætte som hidtil.
3. Byrådet kan ifølge Planlovens § 19 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
4. Mere væsentlige afvigelser fra planen kan gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.
5. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, fortrænges af planen.
6. Andre servitutter kan eksproprieres, når det er nødvendigt for planens virkeliggørelse.
7. I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.
8. Såfremt byggeforholdene i øvrigt ikke er reguleret i nærværende lokalplan, gælder Planlovens og Byggelovens bestemmelser.
9. Horsens Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

LOKALPLANAFGRÆNSNING

Kortbilag 1

Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning





EKSISTERENDE FORHOLD

Kortbilag 2

Kortbilag 2 - Eksisterende forhold





FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3

Kortbilag 3 - Fremtidige forhold





HØRING

KLAGEVEJLEDNING

Klagevejledning ved offentliggørelse af endelig vedtaget plan (kommuneplantillæg og lokalplan):

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

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

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

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

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

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

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

VEDTAGELSE

Lokalplanen er godkendt i Plan- og Miljøudvalget som forslag den 02.06.2020

Forslaget er offentlig bekendtgjort 11.06.2020

Lokalplanen er endelig godkendt i Plan- og Miljøudvalget den 08.09.2020.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort xx.xx.xxxx