



Kommuneplan 2017-23

Boliger, Samsøgade, Horsens

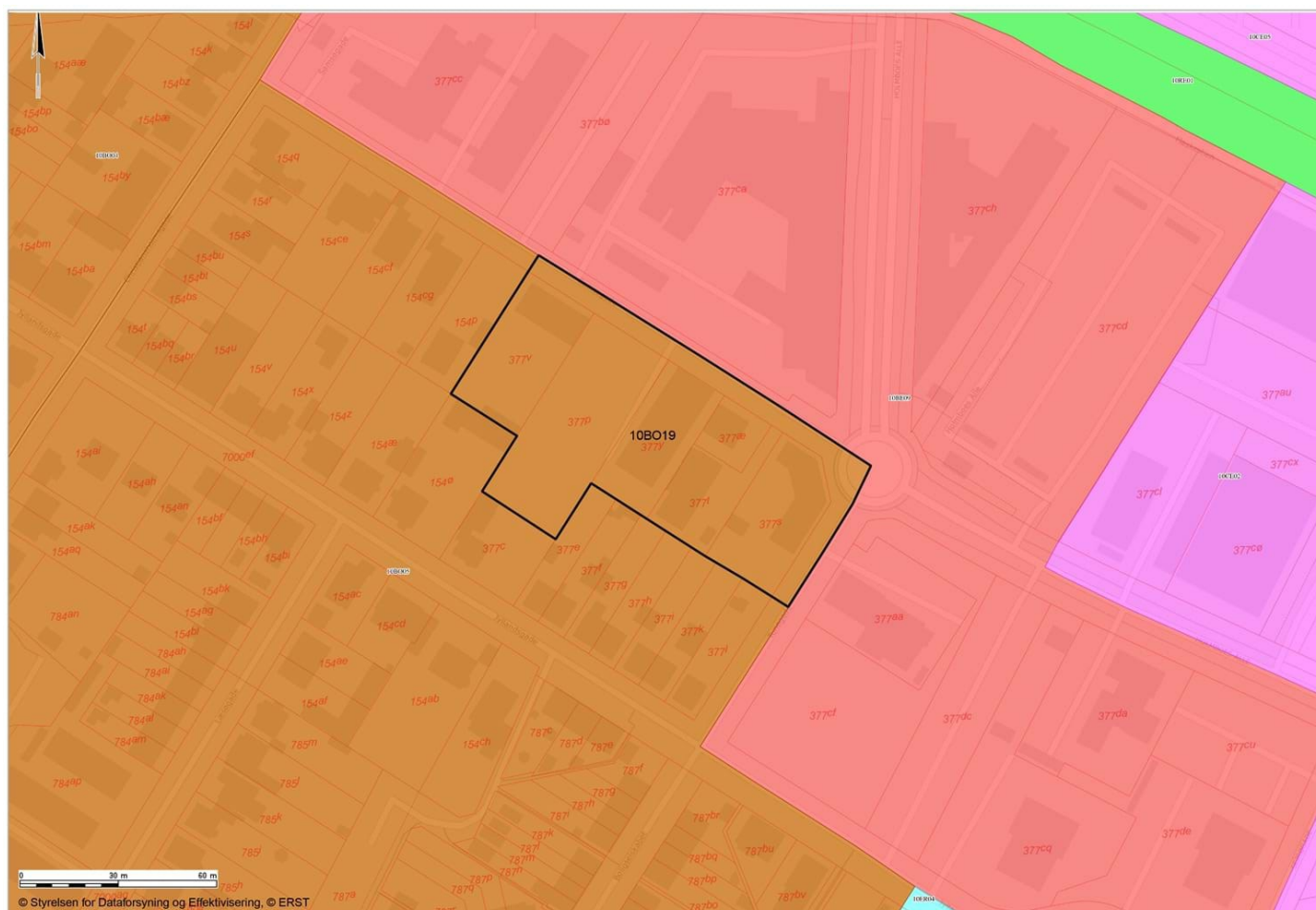
VEDTAGET

10BO19

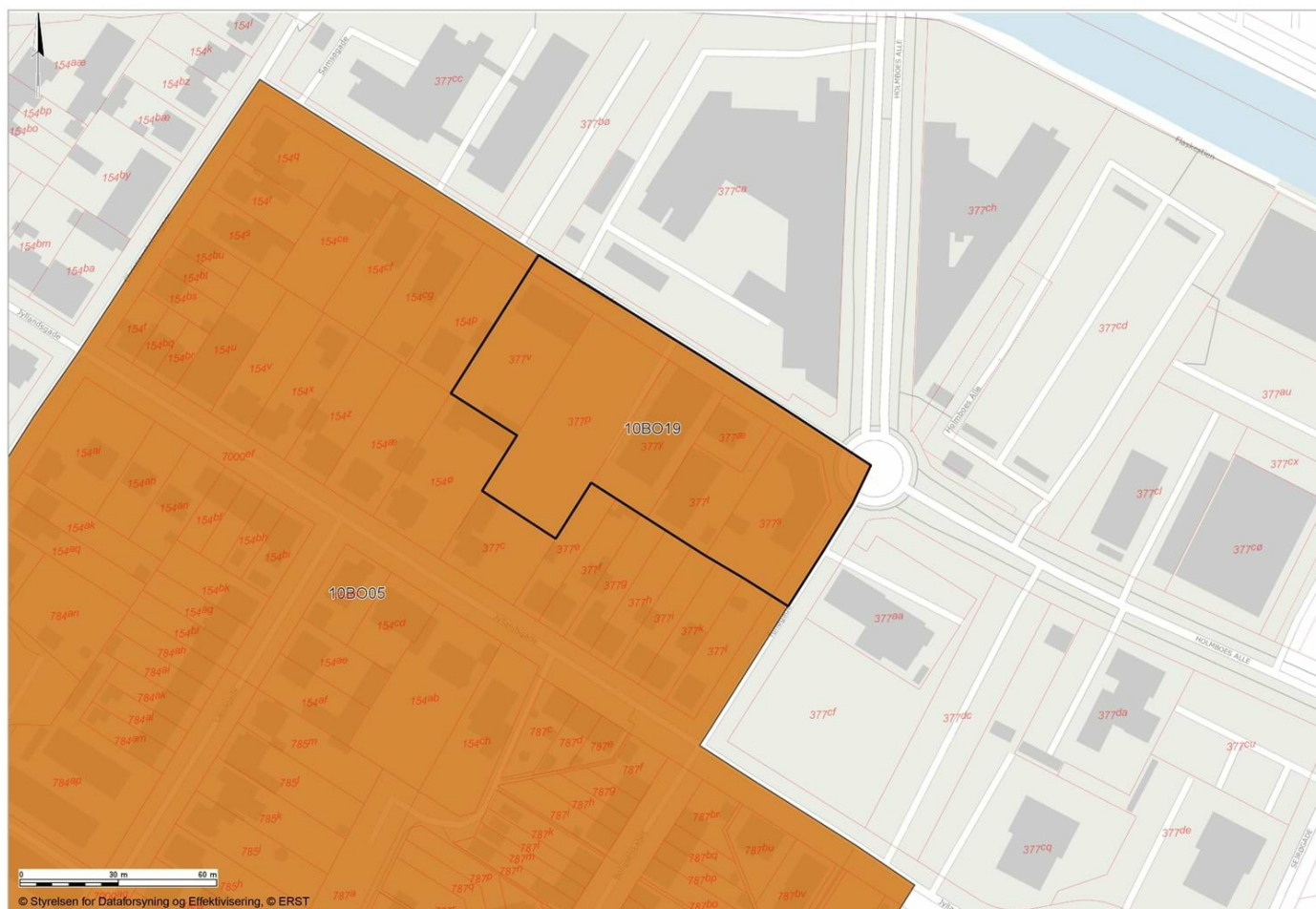
Horsens Kommune

Formål

Formålet med kommuneplantillægget 2017-23 er, at sikre det planlægningsmæssige grundlag for lokalplanlægningen. Tillægget gør det muligt at opføre etageboliger på maksimalt 3,5 etage, samt at øge bebyggelsesprocenten til maksimalt 100%. Den halve etage skal forstås som et formskrav, hvor den halve etage udformes som en udnyttet tagetage, hvor etagen ligger inde i tagkonstruktionen.



Eksisterende rammeområder i kommuneplanen 2017. Tillæg nr. 23 gælder for den nye ramme 10B019 markeret med sort.



Opdeling af eksisterende rammeområde 10B005, hvor en del udskilles til et nyt rammeområde 10B019. Tillæg nr. 23 gælder for rammen 10B019.

Indhold

Indholdet i kommuneplantillægget består i at gøre det muligt at opføre etagebebyggelse og ændre den maksimale bebyggelsesprocent på ejendommen Samsøgade 10-12. Rammeændringerne ændres dog også for ejendommene 14, 14A og 16, så disse ligeledes for mulighed for etagebebyggelse og højere bebyggelsesprocent.

I den eksisterende kommuneplanrammes notatfelt angives følgende:

Områdets anvendelse fastlægges til blandede boligformål. Indenfor rammen kan der etableres åben-lav og tæt-lav boliger med tilhørende nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning. Hvis der etableres åben-lav boligbebyggelse i området er den maksimale bebyggelsesprocent 30, og ved tæt-lav boligbebyggelse er den maksimale bebyggelsesprocent på 40. Indenfor rammen må der maksimalt opføres 2,5 etage med en maksimal bygningshøjde på 10 meter.

Kommuneplantillæg 2017-23 ændrer notatfeltets ordlyd til:

Området anvendelse fastlægges til blandede boligformål. Indenfor rammen kan der etableres åben-lav, tæt-lav og etageboliger med tilhørende nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning. Hvis der etableres åben-lav boligbebyggelse i området er den maksimale bebyggelsesprocent 30, ved tæt-lav boligbebyggelse er den maksimale bebyggelsesprocent på 40 og ved etagebebyggelse er den maksimale bebyggelsesprocent på 100.

Indenfor rammen må der maksimalt opføres 3,5 etage med en maksimal bygningshøjde på 15 meter.

Baggrund

Baggrunden for kommuneplantillægget er, at der planlægges en etagebebyggelse indenfor rammen. Den nuværende ramme giver ikke mulighed for ikke etageboliger som en mulig boligbebyggelse, og den maksimale bebyggelsesprocent på 40 harmonere ikke med typologiens volumen.

Ændringerne vil ikke give en markant ændring i hvordan området opleves i dag, da den med sine bestemmelser er med til at sikre, at nye bebyggelser vil harmonere med områdets arkitektoniske udtryk.

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Kommuneplantillægget er ikke i strid med Landsplanredegørelse 2019, nationale interesser i kommuneplanlægningen eller gældende landsplandirektiver.

Vandplaner

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.

Det ansøgte hindrer ikke, at der kan etableres målopfyldelse jf. senest vedtagne vandplan.

Natura 2000

Planområdet ligger ca. 5,9 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

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

Planområdet ligger i byzone, som ikke vurderes at udgøre et egnet ynglested for nogen af arterne på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

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 planændringerne 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

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 området lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed og strandtudse.

Planområdet ligger på et byzoneareal uden naturmæssige interesser. Området vurderes derfor ikke at have nogen værdi som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

Horsens Kommune vurderer således samlet, at der på baggrund af planlægningen kan realiseres et projekt 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

Råstofplan

Der er ingen råstofinteresser indenfor kommuneplantillæggets område.

Kystnærhed

Planområdet ligger indenfor den bynære del af kystnærhedszonen, i byzone. Området er allerede udbygget, og kommuneplantillægget medfører ikke mulighed for ændringer, der kan påvirke kystlandskabet negativt.

Spildevandplan

Da kommuneplantillægget ikke i sig selv danner grundlag for væsentlige anlægsarbejder eller ændret anvendelse, vurderes der at være overensstemmelse med gældende spildevandsplan.

Jordforureningsloven

Området er omfattet af områdeklassificering. Områdeklassificering medføre anmeldepligt i forbindelse med jordflytning jf. jordflytningsbekendtgørelsen.

Museumsloven

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

Forhold til Kommuneplan 2017

Hovedstruktur

Byudvikling

Byudvikling skal tænkes langsigtet, så planlægningen bliver holdbar og dermed mere bæredygtig. Samtidig skal respekten for de forskellige identiteter og kvaliteter i de eksisterende byområder prioriteres højt, hvad enten byudviklingen sker i form af byvækst, byfortætning eller byomdannelse.

Der skal planlægges for tættere byer, der skaber plads til flere mennesker og byfunktioner. Denne fortætning skal blandt andet ske i den centrale del af Horsens by og i de forskellige bykvarterer.

Retningslinjer

Tillægget er omfattet af følgende retningslinjer:

8.1. Klimatilpasning

Ved at være på forkant med klimaforandringer i form af mere nedbør, mere vand i vores vandløb og stigende vandstande i fjorden, vil Horsens Kommune sikre bebyggelse og infrastruktur mod oversvømmelse og samtidigt skabe nye rekreative tilbud og nye naturområder.

Det er et mål at samfundets vigtigste funktioner gennem klimatilpasning og beredskabsplanlægning skal kunne opretholdes under oversvømmelser fra skybrud og vandløb, og på længere sigt under stormflod svarende til en fjordvandstand på 2,6 meter.

8.1.1. I nye byområder skal regnvandet som udgangspunkt håndteres på overfladen og hvor det er muligt skal regnvandet nedsives i fælles anlæg eller på egen grund.

8.1.2. Ved lokalplanlægning af eksisterende og nye byområder skal bygherre udarbejde en vandhåndteringsplan. Planen skal beskrive, hvordan hverdagsregn og skybrud håndteres i området. Vandets strømningsveje og lavninger, hvor vandet samler sig på terræn, skal kortlægges. Det skal undersøges om afledning af vand fra området kan give risiko for, at nedstrøms liggende arealer får øget risiko for oversvømmelse, særligt i situationer med kraftig regn eller skybrud. Planen skal evt. også belyse områdets nedsivningspotentiale, grundvandsstanden i området samt belyse beskyttede og mulige nye naturområder

8.2. RISIKOOMRÅDER & KENDTE OVERSVØMMELSER

Planområdet ligger inden for udpeget risikoområde for oversvømmelser (Risikoområde 3 – Prioritet A) jf. Kommuneplan 2017.

Risikoområder er områder hvor kommunen har kendskab til eller formodning om, at der vil forekomme oversvømmelse i forbindelse med nedbør eller stormflodshændelser. Ved byggeri eller etablering af anlæg indenfor risikoområder skal bygherre i forbindelse med lokalplanlægning eller byggesagsbehandlingen gøres opmærksom på, at området skal sikres mod oversvømmelse. Bygherre skal derved redegøre for, hvordan bygning eller anlæg sikres mod oversvømmelse.

Rammer for lokalplanlægning

Kommuneplantillægget udskiller en del af den eksisterende ramme 10B005 til en ny ramme 10B019 som muliggør at opføre etageboliger i 3,5 etage og en bebyggelsesprocent på 100. Eksisterende rammeområde 10B005 reduceres, men er stadig gældende for det resterende areal og de eksisterende rammebestemmelser fastholdes.

Miljøvurdering

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.

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

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv.

Forvaltningsmæssig afgørelse:

Horsens Kommune vurderer, at der med planlægningen, ikke sker væsentlig påvirkning af miljømæssige parametre, idet kommuneplantillægget ikke i sig selv danner grundlag for væsentlige anlægsarbejder eller ændret anvendelse.

Horsens Kommune har vurderet, at kommuneplantillægget 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.

Retsvirkninger

Tillægget til Kommuneplan 2017 offentliggøres i henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018).

Planlovens § 12, stk. 2 og 3, giver byrådet mulighed for at udstede forbud mod udstyknings- og byggeønsker samt ønsker om at ændre anvendelse. Kommuneplanen eller tillægget dertil skal dog først være endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort.

Bestemmelsen i § 12, stk. 2 angår kun byzonearealer. Den giver byrådet mulighed for at modsætte sig udstykning og bebyggelse, som ganske vist ikke er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, men hvis gennemførelse på det pågældende tidspunkt vil være i strid med rækkefølgeangivelserne i planen.

Bestemmelsen i § 12, stk. 3 angår både byzonearealer og sommerhusområder. Bestemmelsen gør det muligt for byrådet at forhindre ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, der er i strid med rammebestemmelserne.

Vedtagelse

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 24.08.2020

Forslaget er offentlig bekendtgjort 27.08.2020

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 14.12.2020

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 17.12.2020

Klagevejledning

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 bevillet "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.

Lokalplan

[Link til lokalplan 340, Boliger, Samsøgade, Horsens](#)

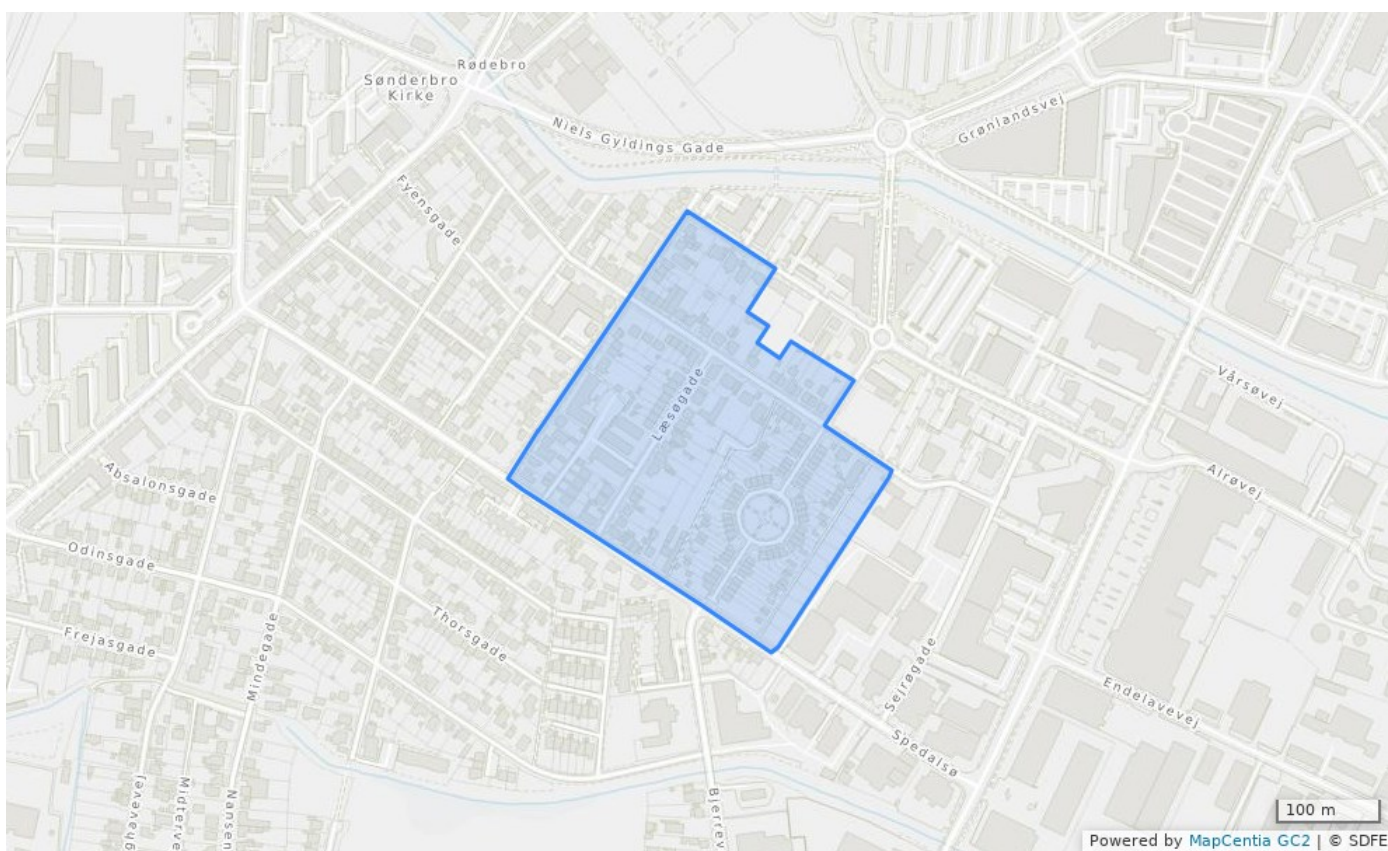
Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

10BO05 - Kommuneplan 2017

10BO19 - 10BO19

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

10BO05 - Kommuneplan 2017

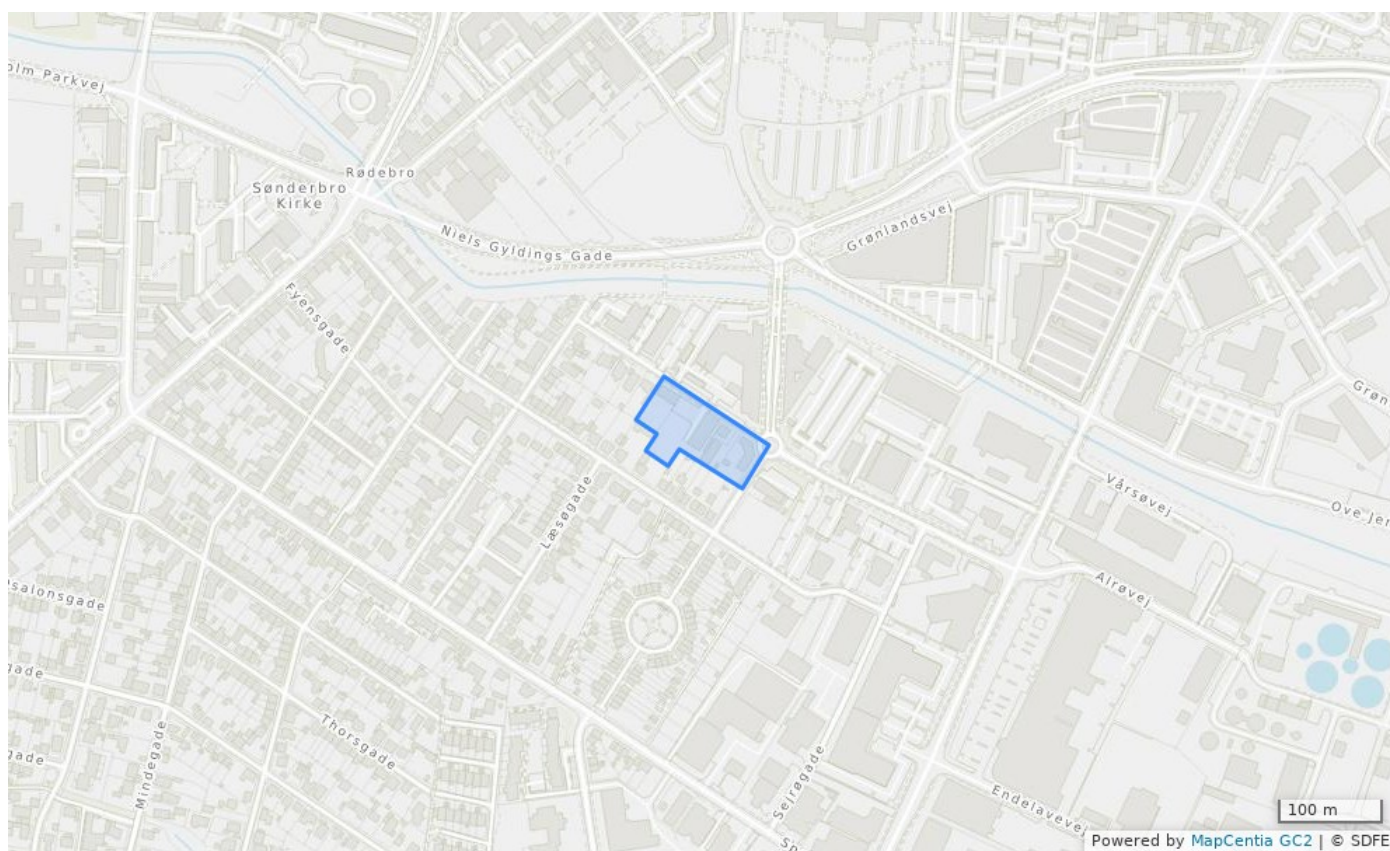


Rammenavn	Kommuneplan 2017
Rammenummer	10BO05
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	27-08-2020
Vedtagelsesdato	14-12-2020
Ikrafttrædelsesdato	17-12-2020
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2,5
Max. højde (m)	10
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til blandede boligformål. Indenfor rammen kan der etableres åben-lav og tæt-lav boliger med tilhørende nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Ved byggeri skal bebyggelsen tilpasses den omgivende bebyggelse, med hensyn til

højde, dybde, etageantal, tagform, materialevalg, farver m.v. Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes.

Den maksimale bebyggelsesprocent for åben-lav er 30.

Status
Vedtaget



Rammenavn	10BO19
Rammenummer	10BO19
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	27-08-2020
Vedtagelsesdato	14-12-2020
Ikrafttrædelsesdato	17-12-2020
Max. antal etager	3.5
Max. højde (m)	15
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Status	Vedtaget