

Forslag til LOKALPLAN 2016 - 13

Dagligvarebutik, Provstlund Allé, Lund



Ansvarlig medarbejder: SWJ

KS 1: VH

KS 2: GSS

HORSSENS 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 borgere 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

Som et led i den fortsatte udbygning af området ved Provstlund Allé, ønsker en privat bygherre områdets sydøstlige del lokalplanlagt til detailhandel. Det er lokalplanens formål at sikre, at området kan anvendes til centerformål med mulighed for at etablere en dagligvarebutik, benzinstation og en restaurant.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at

- overføre lokalplanområdet til byzone
- sikre anvendelsen af området til detailhandel
- fastlægge at vejadgangen til området sker fra Provstlund Allé
- sikre områdets kvalitative udtryk mod Silkeborgvej

Beliggenhed & eksisterende forhold

Det samlede lokalplanområde er på ca. 10.000 m² og ligger nord for rundkørslen ved Silkeborgvej ved ankomsten til Lund fra Horsens. Længs Silkeborgvej, syd for lokalplanområdet, er der etableret cykelsti med forbindelse til Horsens og Lund. Længs cykelstien er der en varieret beplantning.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Provstlund Allé, samt et erhvervsområde med mindre virksomheder. Provstlund Allé vejbetjener gården Provstlund, samt et nyere boligområde mod nordvest.

Lokalplanområdet er mod nord afgrænset af et beplantningsbælte længs Bryrupbanestien og åbne marker, der er under planlægning til byudvikling.

Terrænet i området er næsten fladt.



Erhvervsområde vest for lokalplanområdet.



Lokalplanområdet set fra Provstlund Allé.



Bryrupbanestinen nord for lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en dagligvarebutik, benzinstation og restaurant med tilhørende parkering.

Ankomsten til området sker via Provstlund Allé. Benzinstationen placeres i områdets sydlige del, med let ind- og udkørsel til og fra området.

Butikken og restauranten placeres i områdets nordvestlige del. Der etableres parkering både ved butik, og restaurant og langs lokalplanens sydlige afgrænsning etableres et grønt bånd med græs og grupper af lave buske. Bebyggelsens facader åbner op mod parkeringszonen og Silkeborgvej og eksponeres mod denne. Diverse vareaffaldsgårde og vareindleveringer placeres skjult bag bebyggelsen, der skærms mod nabobebyggelsen af et levende hegn mod Bryrupbanestien i nord.

Bebyggelsen

Der må maksimalt opføres 1.200 m² til butikformål inden for lokalplanområdet.

Bebyggelsen må højst være 8,5 m høj, og butikkens ydermure skal udføres i teglsten i afdæmpede farver.

Det er hensigten at der i området skiltes under hensyntagen til den landskabelige sammenhæng. Derfor er der fastsat bestemmelser om pylonens placering og udformning.

Da bebyggelsen har en betydelig placering i ankomsten til Lund by, indeholder lokalplanen bestemmelser om tagmaterialer, farve på bygningerne og beplantning. Tagenes farve- og materialevalg begrænses til begrønnede tage (sedumtage eller lignende) og sort tagpap eller et lignende materiale. Af hensyn til afledningen af regnvand må der ikke være tagmaterialer af kobber. Tagflader skal fremstå flade.

Ligeledes af hensyn til bebyggelsens indpasning i ankomsten til Lund by, skal facaderne fremtræde i dæmpede farver. De må feks. Ikke være hvide eller i andre meget lyse nuancer, da dette virker meget fremtrædende, selv på lang afstand. Facaderne må heller ikke fremtræde i klare signalfarver.

Materialer vil være blankt murværk opført i gule eller røde tegl. Dele af facaden, glaspatier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer, såsom metal, træ og glas.

Vej, sti og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Provstlund Alle. I lokalplanområdet skal der udlægges parkeringspladser svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butiksareal.

Beplantning

Beplantning udføres i princippet som vist på illustrationsplan. Det eksisterende beplantningsbælte langs Bryrupbanestien kan forstærkes med en supplering af træer. Den øvrige beplantning udføres dels som græs og lave buske langs Silkeborgvej og dels som beplantning mellem p-båse på butikken og restaurantens p-arealer.

Beplantningen er vigtig i forhold til at sikre et grønt udtryk omkring den nye bebyggelse og fastholde de grønne karaktertræk der er i området. Underplantningen vil sløre de belagte arealer set fra Silkeborgvej uden at skjule butikken. Træerne vil danne rum omkring butikken, og de valgte arter vil falde fint ind i helheden med de omgivende levende hegn. Beplantningen langs den nordlige del af grunden vil være en visuel skærm for et fremtidig boligområde mod nord.

Støjforhold

Området er påvirket af trafikstøj fra motorvejen og Silkeborgvej og de kommende aktiviteter indenfor lokalplanområdet vil bidrage til en øget støj. Der anlægges derfor en støjvold nord for lokalplanområdet, der placeres uden at berøre de eksisterende levende hegn, og udformes og beplantes, så den kan indgå i de rekreative arealer.

Forhold til anden planlægning

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.

Hovedstruktur

Udgangspunktet for Horsens Kommunes bymønster er rollefordelingen mellem byerne og den geografiske placering af byerne. Det er målet at skabe velfungerende og attraktive by- og lokalsamfund, hvor der bygges videre på eksisterende styrker og kvaliteter. Byerne opdeles i tre hovedkategorier: Hovedbyer, Mellembyer og Landsbyer. Lund er udpeget til Mellemby, og skal fortsat udvikles som sådan, med gode skole-, børnepasnings- og fritidstilbud og mulighed for butikker til lokal forsyning.

Der udarbejdes sideløbende med denne lokalplan et tillæg til kommuneplan 2013. Tillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, da udvikling af detailhandel i Lund vil understøtte de overordnede interesser i kommuneplanlægningen ved at skabe attraktive forhold for boliger og grobund for vækst i eller konsolidering af befolkningstallet.

Retningslinjer

Retningslinje 1.11 Detailhandel

Tillæg nr. 26, der udarbejdes sideløbende med lokalplanforslaget, ændrer konkret på den gældende retningslinje for detailhandel for bymidten Lund-Vinten. Ændringen medfører, at bymidteafgrænsningen kan udvides mod øst, så den udlagte arealramme kan udnyttes til etablering af en ny dagligvarebutik. Derudover forhøjes den udlagte arealramme fra 2.500 m² til 3.500 m², så der kan etableres detailhandel langs Silkeborgvej, der dermed på sigt kan udvikle sig til en bygade i Lund.

Redegørelse for den nye retningslinjeudpegning for bymidten Lund-Vinten

Revision af detailhandelsstrukturen

Horsens Kommune har vurderet, at der skal udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2013, som åbner mulighed for en udvidelse af bymidten i Lund. Baggrunden for at udarbejde kommuneplantillægget er et konkret ønske om at etablere en dagligvarebutik på matr. nr. 62a Lund By, Tamdrup. I den forbindelse vurderes det, at det er hensigtsmæssigt at se det konkrete ønske i en planlægningsmæssig sammenhæng med den eksisterende bymidteafgrænsning i Lund, der ligger koncentreret omkring Silkeborgvej mellem Bækvej og Toftevej.

Detailhandelsudviklingen i Lund

I Detailhandelsanalyse 2014 for Horsens Kommune er det beskrevet, at en del af centerbyerne, herunder Lund, har dækningsgrader for dagligvarehandel på omkring 50 og derunder. Til sammenligning har Horsens By en dækningsgrad på 120% og den nordvestlige del af Horsens 138 % for dagligvarer. Lund har derfor et betydeligt underskud på dagligvarehandlen. Analysen vurderer, at Lund med en størrelse på omkring 2.000 indbyggere burde have en rimelig dagligvareforsyning og at der således er mulighed for at udvikle dagligvarehandlen i byen.

Lund er i Kommuneplan 2013 udpeget som lokal centerby i Horsens Kommunes centerstruktur. Bymidteafgrænsningen har en samlet ramme på 2.500 m², hvoraf de ca. 1.500 m² er anvendt. I detailhandelsanalysen fra 2014 er det opgjort, at der er tre butikker i Lund, hvilket udgør 1% af det samlede antal butikker i Horsens Kommune. Butikkerne består af en bager, en dagligvarebutik og en elvarebutik. Alle tre butikker ligger inden for den gældende bymidteafgrænsning.

Udvidelsen af bymidteafgrænsningen vurderes at skulle ske langs Silkeborgvej mod øst. Ved at inddrage erhvervsarealerne mellem Silkeborgvej og den nye boligudstyknings ved Provstlund Alle i bymidteafgrænsningen, åbnes der nye muligheder for på sigt at omdanne dette areal til nye former for byformål, der kan være med til at skabe en levende og attraktiv bygade gennem Lund. Dette vil også være med til at integrere de nye boligudstyknings som en mere naturlig del af Lund.

Retningslinje 4.15 Støjbelastede arealer

Dele af kommuneplantillæggets område er omfattet af retningslinje 4.15 for støjbelastet areal, der bestemmer, at støjbelastede områder ikke må udlægges til støjfølsom anvendelse. I den fælles planlægningszone for støj kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Konkret er dele af kommuneplantillæggets område omfattet af støj fra motorvej E45 og Silkeborgvej. Ved udlæg af områder til støjfølsom anvendelse inden for den fælles planlægningszone skal det ved bestemmelser og udformning i kommuneplan og lokalplan sikres, at retningslinjen overholdes. Dette gælder såvel boligområder som rekreative områder og støjfølsomme erhvervs- og centerområder som fx undervisningslokaler, hoteller, kontorer og institutioner.

I forbindelse med udlæggene tages der stilling til behovet for støjafskærmning og zoneopdeling af områderne med henblik på at sikre acceptable støjforhold.

Redegørelse for støj

Arealudlæg til støjfølsom anvendelse i planlægningszonen for støj kræver en særlig støjvurdering i forbindelse med lokalplanlægningen. I de dele af rammeområder, hvor støjniveauet overstiger de vejledende grænseværdier for den planlagte anvendelse, skal der gennemføres afhjælpende foranstaltninger. Mulighederne for at reducere støj afhænger af den konkrete sag, og kan principielt opdeles i 3 metoder:

ved kilden; f.eks. støjreducerende belægning på veje eller dæmpning af støjklude eller begrænsning af driftstid på virksomheder og fritidsanlæg, under udbredelse; f.eks. afstands-dæmpning ved disponering af arealer så de mest støjfølsomme anvendelser placeres længst væk fra støjkluden

eller ved etablering af støjskærme, støjbegrænsning ved modtageren; f.eks. støjisolering af boliger og konstruktivt vha. dobbeltfacader. Det forudsættes, at gældende grænseværdier for støj overholdes i den efterfølgende detaljerede planlægning. Lokalplanområdet anvendes ikke til støjfølsom anvendelse.

Retningslinje 2.9 Geologiske interesseområder

Hele kommuneplantillæggets område ligger inden for et nationalt geologisk interesseområde - Det midtjyske søhøjland.

I følge retningslinjen skal inddragelse af arealer til formål, der kan påvirke landskabets kvaliteter negativt så vidt muligt undgås.

Indenfor områder af særlig landskabelig geologisk interesse skal landskabshensyn tillægges stor vægt. Her skal byggeri og anlæg placeres og udformes under særlig hensyntagen til landskabets geologiske kvaliteter. I disse områder skal byggeri, større veje og større tekniske anlæg så vidt muligt undgås.

Indenfor områder af særlig geologisk interesse skal hensyn til geologien tillægges stor vægt. Byggeri og anlægsarbejder, beplantning med videre, som kan sløre landskabets dannelsesformer, skal undgås i områder af særlig geologisk interesse. Geologisk interessant

Redegørelse for ændret anvendelse inden for geologisk interesseområde

Der skal planlægges med særlige forholdsregler ved byggeri og anlægsarbejder, beplantning med videre, som kan sløre landskabets dannelsesformer, skal undgås i områder af særlig geologisk interesse.

I forbindelse med lokalplanlægning kan hensynet til særlige landskabsformer og geologiske profiler varetages ved disponering af byggeri. For ny bebyggelse i geologiske interesseområder forudsættes det, at der i den efterfølgende detaljerede planlægning redegøres for de visuelle påvirkninger.

Da bebyggelsen har en betydelig placering i ankomsten til Lund by, indeholder lokalplanen bestemmelser om tagmaterialer, farve på bygningerne og beplantning. Tagenes farve- og materialevalg begrænses til begrønnede tage (sedumtage eller lignende) og tagpap. Bebyggelsen må højst være 8,5 m høj. Det er hensigten at der i området skiltes under hensyntagen til den landskabelige sammenhæng. Derfor er der fastsat bestemmelser om pylonens placering og udformning.

Ligeledes af hensyn til bebyggelsens indpasning i ankomsten til Lund by, skal facaderne fremtræde i dæmpede farver. De må feks. Ikke være hvide eller i andre meget lyse nuancer, da dette virker meget fremtrædende, selv på lang afstand. Facaderne må heller ikke fremtræde i klare signalfarver. Beplantningen er vigtig i forhold til at sikre et grønt udtryk omkring den nye bebyggelse og fastholde de grønne karaktertræk der er i området. Træerne vil danne rum omkring butikken, og de valgte arter vil falde fint ind i helheden med de omgivende levende hegn. På baggrund heraf vurderes det at området ikke påvirkes væsentligt visuelt.

Kommuneplanens rammedel

Der oprettes en ny ramme for lokalplanlægningen med kommuneplantillægget. Dette sker for at sikre overensstemmelse mellem kommuneplanens retningslinjer for detailhandel og kommuneplanens rammer for området.

Der oprettes en ny ramme, der kommer til at omfatte den nye afgrænsning af bymidten i Lund-Vinten

Tillægget aflyser to eksisterende rammeområder (HR.07.E.2 og HR.07.E.8) helt og de øvrige tilgrænsende rammeområder (HR.07.B.7, HR.07.B.8, HR.07.B.9 og HR.07.B.11) reduceres til kanten af det nye rammeområde.

Det nye rammeområder får følgende rammebestemmelser:

HR.07.C.1 Bymidte Lund-Vinten

Indenfor området må der etableres dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1.500 m². Den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker er 500 m². Det maksimale samlede antal m² butiksbareal indefor rammeområdet er 3.500 m².

Formålet med kommuneplantillægget er at udvide bymidteafgrænsningen og udbygningsrammen for detailhandel i Lund, så der dels skabes bedre muligheder for at etablere nye butikker, der kan være med til at skabe en levende bymidte, dels laves en afgrænsning af bymidten, der svarer til den fysiske udbygning af Lund mod øst, der er i gang.

Udarbejdelsen af kommuneplantillægget sker på baggrund af et konkret ønske om at etablere en ny dagligvarebutik i Lund.

Lund er et bysamfund, der er i vækst og fortsat vil være det, fordi der er en større udvikling med nye boliger i gang - og fordi der er udlagt nye arealer til boligudbygning, der løbende vil blive sat i spil. Bymidteafgrænsningen i Lund er forholdsvis lille og der er ganske få muligheder for at udnytte den arealramme til detailhandel, der er udlagt, fordi byen er udbygget inden for afgrænsningen. Da byen vokser mod øst, er det derfor hensigtsmæssigt at planlægge for en udvidelse af bymidteafgrænsningen mod øst, så der kan sikres mulighed for etablering af nye butikker i Lund - og der dermed også skabes grundlag for en levende bygade, der følger byens udstrækning mod øst.

I forbindelse med boligudbygningen i den østlige del af Lund, er der samtidig fremkommet et konkret ønske om at etablere en dagligvarebutik på hjørnet af Provstlund Alle og Silkeborgvej. Denne dagligvarebutik vil komme til at ligge inden for den nye bymidteafgrænsning og dermed være med til at sikre et godt udbud af dagligvarer i Lund.

Retningslinje 1.11 Detailhandel - Udvidelse af bymidteafgrænsning for Lund-Vinten -

Med kommuneplantillægget udvides bymidteafgrænsningen af Lund-Vinten mod syd-øst i forhold til retningslinje 1.11 Detailhandel. Udvidelsen af bymidteafgrænsningen skal ses i sammenhæng med, at Lund vokser - og fortsat vil vokse - med nye boligområder mod øst. Den ændrede afgrænsning af bymidten fremgår af kort til retningslinjen. Vurderingen af udvidelsen er foretaget i redegørelsen.

Kommuneplanrammer - Udvidelse af arealramme for dagligvare- og udvalgsvarehandel og etablering af nyt rammeområde

Kommuneplantillægget øger arealrammen for dagligvare- og udvalgsvarehandel inden for bymidten Lund-Vinten. Arealrammen øges således fra i alt 2.500 m² til 3.000 m² butiksbareal for at understøtte en levende hovedgade gennem Lund. De maksimale butiksstørrelser på 1.500 m² for dagligvarer og 500 m² for udvalgsvarer fastholdes.

Kommuneplanramme HR.07.C.1., der er i overensstemmelse med den gældende bymidteafgrænsning af Lund-Vinten i retningslinje 1.11, udvides mod øst. Dermed aflyses HR.07.E.2., HR.07.E.8., HR.07.B.7., HR.07.B.11. og HR.07.B.13. for de ejendomme, der inddrages i bymidteafgrænsningen.

Se kommuneplantillægget her.

Øvrig planlægning

Trafikplanlægning

Butikken vurderes kun at medføre en begrænset mertrafik i området, da butikken primært vil blive benyttet af trafik, der allerede kører i området. Trafikalt vurderes den skitserede vejbetjening af den ny dagligvarebutik fra Provstlund Allé ikke at give trafikale problemer i området.

Vand- & natura2000-planer

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.

Udledning af regnvand fra eksisterende byggede arealer sker via regnvandsledning til Lund Bæk. Fra kommende lokalplanområde skal afledningen løses via forsinkelse og bundfældning/rensning før udledning til det beskyttede og målsatte vandløb, Lund Bæk - således at der ikke opstår forurening af vandløbet. Der må ikke ske udledning til eksisterende §3 moser og sø.

Renovation

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

Støj

Retningslinje 4.15 Støjbelastede arealer

Dele af område er omfattet af retningslinje 4.15 for støjbelastet areal, der bestemmer, at støjbelastede områder ikke må udlægges til støjfølsom anvendelse. I den fælles planlægningszone for støj kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Konkret er dele af lokalplanens område omfattet af støj fra motorvej E45 og Silkeborgvej. Ved udlæg af områder til støjfølsom anvendelse inden for den fælles planlægningszone skal det ved bestemmelser og udformning i kommuneplan og lokalplan sikres, at retningslinjen overholdes. Dette gælder såvel boligområder som rekreative områder og støjfølsomme erhvervs- og centerområder som f.eks. undervisningslokaler, hoteller, kontorer og institutioner.

I forbindelse med lokalplanlægningen inden for kommuneplantillæggets område tages der stilling til behovet for støjafskærmning og zoneopdeling af områderne med henblik på at sikre acceptable støjforhold.

Redegørelse for støj

Arealudlæg til støjfølsom anvendelse i planlægningszonen for støj kræver en særlig støjvurdering i forbindelse med lokalplanlægningen. I de dele af rammeområder, hvor støjniveauet overstiger de vejledende grænseværdier for den planlagte anvendelse, skal der gennemføres afhjælpende foranstaltninger. Mulighederne for at reducere støj afhænger af den konkrete sag, og kan principielt opdeles i 3 metoder:

ved kilden; f.eks. støjreducerende belægning på veje eller dæmpning af støjkluder eller begrænsning af driftstid på virksomheder og fritidsanlæg, under udbredelse; f.eks. afstandsdæmpning ved disponering af arealer så de mest støjfølsomme anvendelser placeres længst væk fra støjkluden, eller ved etablering af støjskærme, støjbegrænsning ved modtageren; f.eks. støjisolering af boliger og konstruktivt vha. dobbeltfacader.

Det forudsættes, at gældende grænseværdier for støj overholdes i den efterfølgende detaljerede planlægning.

De virksomheder/butikker som etableres skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjbelastning både i skel i eget lokalplanområde (centerformål) samt i nærliggende boligområder. Ved etablering af dagligvarebutikken skal det dokumenteres at vejledende støjkrav i nærliggende boligområder kan overholdes.

Da tilstødende arealer mod nord og nordøst er udlagt til boligområde, kan disse blive støjbelastede bl.a. i forbindelse med varelevering til butikken. Der bør derfor foretages støjregninger og/eller støjdæmpende foranstaltninger mod boligerne.

Det forventes ikke, at eksisterende virksomheder i området vil støjbelaste det nye lokalplanområde.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Området skal forsynes med Kollektiv varmforsyning.

Forsyningsformen afgøres af et godkendt varmeprojektforslag jv varmforsyningsloven, i forbindelse med byggemodningen.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Lund Vandværk.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet ligger indenfor separatkloakeret planopland, og da bygherre ønsker at spildevandskloakere lokalplanområdet, laves derfor et tillæg til spildevandsplanen. Lokalplanområdet planlægges derfor til spildevandskloak (sanitært spildevand) uden mulighed for afledning af overflade-/regnvand til spildevandssystemet. Spildevandet ledes til Horsens Centralrenseanlæg og regnvandet nedsives indenfor lokalplanområdet.

Der skal ansøges om tilladelse til nedsivning ved Horsens Kommune.

Bygherre skal undersøge og har ansvar for, at det er muligt at nedsive regnvandet indenfor lokalplanområdet.

Horsens Kommune anbefaler at undersøgelsen af områdets nedsivningspotentialer indebærer en fladedækkende geofysisk kortlægning sammenholdt med boringer (inkl. pejling) og sivetest.

Indenfor lokalplanområdet ligger der små bluespotområde (lavning hvor vandet samler sig under skybrud). Bygherre skal have en plan for håndtering af regnvandet under skybrud.

Der må ikke etableres afløb til beskyttet sø/mose.

Jordforurening

Områdeklassificering

Når et areal overgår fra landzone til byzone bliver området omfattet af områdeklassificering med mindre området udtages fra områdeklassificeringen, jf. jordforureningsloven.

Med baggrund i kommunens eksisterende kendskab til lokalplanområdet vurderes der ikke at have været aktiviteter i området, som kan have givet anledning til diffus forurening af arealet. Horsens Kommune udtager derfor området af områdeklassificeringen jf. jordforureningslovens § 50a.

Jordforurening

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

Udtalelse jf. § 72b

I henhold til jordforureningsloven skal ejeren eller brugeren sikre, enten at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning før en ejer eller bruger af et areal ændrer anvendelsen af arealet til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus. I forbindelse med at ejer eller bruger udfører bygge og anlægsarbejder på en ubebygget del af et areal, der anvendes til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal ejeren eller brugeren på det af arbejdet berørte areal sikre, enten at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

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

Museet har foretaget arkivalsk kontrol af planområdet.

Lokalplanområdet blev arkæologisk forundersøgt i 2015. Der blev i forundersøgelsen ikke gjort fund af væsentlige fortidsminder, hvorfor området er frigivet til anlægsarbejde.

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

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr.nr. 62a Lund By, Tamdrup. Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på den nævnte ejendomme, jf. Lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

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.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Habitatvurdering

Jf. habitatbekendtgørelsens § 6 stk. 1 (bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) skal der 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. 2,5 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Naturstyrelsens hjemmeside: <http://naturstyrelsen.dk/naturbeskyttelse/natura-2000/natura-2000-omraaderne/udpegningsgrundlag/>

Planområdet er et græsareal, 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 og projektets beskudne omfang, 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 lokalplanen 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. 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. Arealet som bebygges vurderes ikke at være egnet som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

Kommunen vurderer på den baggrund, at yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, som potentielt findes i området, ikke vil blive hverken beskadiget eller ødelagt.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

Horsens Kommune vurderer således samlet, at 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

Detailhandel

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.

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Lund, og ligger ud til rundkørslen ved Silkeborgvej, der fungerer som indfaldsvej til Lund. Umiddelbart nordvest for lokalplanområdet ligger der boligområder, mens der mod syd og vest ligger liberalt erhverv og marker. Mod øst er der marker og en motorvejsafkørsel til E45. Lokalplanen sikrer at ny bebyggelse fremstår afdæmpet i materialer i forhold området placering i ankomsten til Lund by.

På arealet mellem Silkeborgvej og Ny Silkeborgvej er der udlagt et areal til særlig pladskrævende varegrupper. Den nye afgrænsning af bymidten vil komme til at grænse op til dette arealudlæg. Der er i dag ikke bygget butikker med særlig pladskrævende varegrupper. Det vurderes, at arealet sammen med den nye bymidteafgrænsning vil komme til at indgå som en naturlig del af bygaden i Lund.

Udvidelsen af bymidteafgrænsningen vurderes at skulle ske langs Silkeborgvej mod øst. Ved at inddrage erhvervsarealerne mellem Silkeborgvej og den nye boligudstyknings ved Provstlund Alle i bymidteafgrænsningen, åbnes der nye muligheder for på sigt at omdanne dette areal til nye former for byformål, der kan være med til at skabe en levende og attraktiv bygade gennem Lund. Dette vil også være med til at integrere de nye boligudstyknings som en mere naturlig del af Lund.

Lokalplanområdet er hensigtsmæssigt placeret i forhold til såvel Lund som det overordnede vejnet i området. Etableringen af en dagligvarebutik vil naturligt medføre mere trafik til et område, men det forventes dog at kunderne til butikken primært er folk der allerede bor i området eller kører forbi det til og fra arbejde. Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til butikken. Det vurderes, at vejbetjening og parkering ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.

Udbygningsaftaler

Der er udarbejdet en betinget udbygningsaftale mht ændringerne på Provstlund Allé som skal foreligge underskrevet i forbindelse med den politiske vedtagelse af lokalplanforslaget jf. Planlovens §21 b.

Udbygningsaftalen sikrer etablering af fysiske infrastruktur anlæg i form af etablering af sideudvidelse af Provstlund Allé, samt krydsningsfelt for fodgængere og cyklister.

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.

Teknik og Miljø 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. Vurderingen af, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en endelig afgørelse, der kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet efter Planlovens bestemmelser om miljøvurdering.

Afgørelse og begrundelse

Horsens Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

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

Forvaltningsmæssig afgørelse:

Som hovedhensyn for afgørelsen har Horsens Kommune vurderet planens mulige påvirkning ud fra parametrene: Afgrænsning mellem byen og det åbne land, støj, klima, trafik og visuel påvirkning.

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

Afgrænsning mellem byen og det åbne land

Området grænser mod syd op til Silkeborgvej og ligger i rundkørslen ved ankomsten til Lund by, når man kommer fra Horsens. Området vil sammen med en kommende boligudstyknings mod nord danne en ny afgrænsning af Lund mod øst. Lokalplanen fastlægger bestemmelser om eksisterende beplantning, samt ny beplantning for at sikre et grønt udtryk omkring den nye bebyggelse og fastholde de grønne karaktertræk, der er i området.

Støj

Området er påvirket af trafikstøj fra motorvejen og Silkeborgvej og de kommende aktiviteter indenfor lokalplanområdet vil bidrage til en øget støj. Der anlægges en jordvold i forbindelse med byudvikling nord for lokalplanområdet, der placeres uden at berøre de eksisterende levende hegn, og udformes og beplantes, så den kan indgå i de rekreative arealer.

Klima

Der ligger lavninger indenfor området, hvor vandet samler sig i forbindelse med skybrud. Bygherre skal være opmærksom på dette i forbindelse med placering af bygning eller andet af værdi, for at undgå oversvømmelse af dette.

Trafik

Butikken vurderes kun at medføre en begrænset mertrafik i området, da butikken primært vil blive benyttet af trafik, der allerede kører i området. Trafikalt vurderes den skitserede vejbetjening af den ny dagligvarebutik fra Provstlund Allé ikke at give trafikale problemer i området. Trafiksikkerheden på Provstlund Allé søges sikret ved at kørebanen indrettes med 5,5 m bred kørebane plus 1,5 m brede cykelbaner langs begge vejsider fra naturstien nord for området og frem til rundkørslen ved Silkeborgvej. Stien langs østsiden af Provstlund Allé flyttes og opretholdes.

Visuel påvirkning

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en dagligvarebutik, en benzinstation og en restaurant. Bebyggelsen vil ændre det visuelle indtryk af ankomsten til Lund.

Da bebyggelsen har en betydelig placering i ankomsten til Lund by, indeholder lokalplanen bestemmelser om tagmaterialer, farve på bygningerne og beplantning. Tagenes farve- og materialevalg begrænses til begrønnede tage (sedumtage eller lignende) og tagpap. Bebyggelsen må højst være 8,5 m høj.

Det er hensigten at der i området skiltes under hensyntagen til den landskabelige sammenhæng. Derfor er der fastsat bestemmelser om pylonens placering og udformning.

Ligeledes af hensyn til bebyggelsens indpasning i ankomsten til Lund by, skal facaderne fremtræde i dæmpede farver. De må f.eks. ikke være hvide eller i andre meget lyse nuancer, da dette virker meget fremtrædende, selv på lang afstand. Facaderne må heller ikke fremtræde i klare signalfarver.

Beplantningen er vigtig i forhold til at sikre et grønt udtryk omkring den nye bebyggelse og fastholde de grønne karaktertræk der er i området. Underplantningen vil sløre de belagte arealer set fra Silkeborgvej uden at skjule butikken. Træerne vil danne rum omkring butikken, og de valgte arter vil falde fint ind i helheden med de omgivende levende hegn. Beplantningen langs den nordlige del af grunden vil være en visuel skærm for et fremtidigt boligområde mod nord. På baggrund heraf vurderes det at området ikke påvirkes væsentligt visuelt.

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

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

Det er formålet med lokalplanen at

- 1.1 fastlægge områdets anvendelse til centerformål, med mulighed for liberalt erhverv, offentlig og privat service.
- 1.2 fastlægge at vejadgang sker fra Provstlund Allè.
- 1.3 overføre området til byzone.

§2 - Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 6a Lund By, Tamdrup, samt alle parceller udstykket herfra efter lokalplanens vedtagelse. Lokalplanens afgrænsning fremgår af kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres med denne lokalplan til byzone.

§3 - Anvendelse

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til detailhandel, liberalt erhverv, offentlig og privat service, såsom dagligvarebutik, benzinstation, restaurant, bageri m.v.
- 3.2 Der kan lokaliseres virksomheder med en miljøbelastning svarende til miljøklasse 2-4 herunder en enkelt servicestation med benzin- og dieselsalg og autovask.

§4 - Udstykning

Ingen bestemmelser

§5 - Vej og sti

- 5.1 Området vejbetjenes fra Provstlund Allè via 2 overkørsler, i princippet som vist på illustrationsplanen. Der skal sikres oversigtforhold efter gældende vejregler.
- 5.2 Der udlægges areal til adgang, parkering og varelevering, i princippet som vist på illustrationsplanen.
- 5.3 Vej- og parkeringsarealer kan være befæstet med permeable belægninger, så regnvand kan nedsive.

§6 - Parkeringsforhold

- 6.1 Der skal anlægges parkeringspladser svarende til mindst 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal til butikformål for dagligvarebutikker.

Redegørelse - Parkeringsforhold

Kravene om parkering er fastsat med udgangspunkt i Horsens Kommunes parkeringsstrategi.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Lokalplanområdet skal forsynes med kollektiv varmforsyning.

7.2

Vandforsyning skal ske fra Lund Vandværk.

7.3

Der udføres separat kloakering. Spildevand ledes til Horsens Centralrenseanlæg og regnvandet nedsives indenfor lokalplanområdet. Regnvand ledes til regnbede/faskiner, og udformes efter anvisning fra Teknik og Miljø og efter intentioner beskrevet i §10.

7.4

Der må ikke etableres afløb til beskyttet sø/mose.

7.5

Tagvand kan nedsives i faskiner.

7.6

Udendørs belysning udformes som parkbelysning og må ikke virke blændende uden for området.

Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

Indirekte belysning vil som udgangspunkt kunne godkendes. Lys, spots og lignende må ikke virke blændende.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Inden for området må der opføres eller indrettes dagligvarebutikker med et bruttoetageareal til butikformål på maksimalt 1.200 m².

8.2

Ny bebyggelse skal opføres med en placering i princippet som angivet på illustrationsplanen.

8.3

Mindre bygninger såsom kundevognskure, teknikbygninger og lignende mindre bygninger må opføres indenfor lokalplanområdet, dog ikke inden for oversigtsarealer ved vejtilslutninger.

8.4

Arealer der ikke anvendes til bebyggelse, må i stedet anvendes til adgangs-, vareleverings- eller parkeringsareal eller grønt område.

8.5

Bebyggelsen må maksimalt opføres i 8,5 meters højde.

8.6

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 %. Bygninger og anlæg nødvendige for offentlig forsyningsvirksomhed tæller ikke med i denne bebyggelsesprocent.

8.7

Varegård og vareindleveringsområde mod nord skal være afskærmet, så de ikke er skæmmende set fra naturstien mod nord.

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Diverse varegårde og vareindleveringer placeres skjult bag bebyggelsen, der skal skærmes mod Bryrupbanestien og kommende boligområde mod nord.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Facader skal overvejende fremstå som blankt murværk opført i gule eller røde tegl. Dele af facaden, glaspartier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer såsom metal, træ og glas.

9.2

Tage skal fremtræde som flade tag enten som begrønnede tage (sedumtage eller lignende) eller med sort tagpap eller lignende materiale.

9.3

Der må opsættes én pylon ud mod Silkeborgvej i en højde på max 5,5 meter og bredde på max 1 meter i princippet som angivet på illustrationsplanen

9.4

Der må opsættes en logomast inkl. prisskiltning ved tankanlægget. Logomasten må have en max. højde på 3,5 m over terræn.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Bebyggelsen må højst være 8,5 m høj, og butikkens ydermure skal udføres i teglsten i afdæmpede farver.

Da bebyggelsen har en betydelig placering i ankomsten til Lund by, indeholder lokalplanen bestemmelser om tagmaterialer, farve på bygningerne og beplantning. Tagenes farve- og materialevalg begrænses til begrønnede tage (sedumtage eller lignende) og sort tagpap. Af hensyn til afledningen af regnvand må der ikke være tagmaterialer af kobber. Tagflader skal fremstå som flade.

Ligeledes af hensyn til bebyggelsens indpasning i ankomsten til Lund by, skal facaderne fremtræde i dæmpede farver. De må f.eks. ikke være hvide eller i andre meget lyse nuancer, da dette virker meget fremtrædende, selv på lang afstand. Facaderne må heller ikke fremtræde i klare signalfarver.

Materialer vil være blankt murværk opført i gule eller røde tegl. Dele af facaden, glaspatier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer, såsom metal, træ og glas.

Af hensyn til vandmiljøet må der ikke anvendes tagmaterialer eller nedløb, eller tagrender af kobber.

Det er hensigten at der i området skiltes under hensyntagen til den landskabelige sammenhæng. Langs større veje adskiller service- og benzinstationer sig ofte fra omgivelserne i kraft af deres farvevalg, lys- og standerskilte og flagning. Det er ønskeligt, at disse virkemidler samordnes til en helhed.

Skilte skal tilpasses områdets skala og karakter. Det tilstræbes, at skilte får et enkelt og letopfatteligt udtryk. Der må ikke skiltes med produktreklamer, men kun med firmanavn og/eller logo.

Det vurderes, at størrelsen på skiltet sikrer butikkens synlighed i forhold til trafikanterne på Silkeborgvej og uden at forstyrre oplevelsen af landskabet væsentligt.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Der er kun tilladt en terrænregulering på indtil 0,5 m efter byggemodning. Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m.

10.2

Beplantningsbæltet langs lokalplanområdets nordlige skel skal bevares og kan suppleres med en række af træer og buske af samme sort som det eksisterende beplantningsbælte.

10.3

De grønne områder i kanten af p-pladserne skal beplantes med lave buske som f.eks. uldpil, rød kornel, surbær blandet med forårsløg, som vist på illustrationsplanen.

10.4

De grønne områder langs p-pladserne mod Silkeborgvej skal udlægges i græs.

10.5

Langs Provstlund Alle skal der plantes lindetræer som allétræer.

10.6

Imellem p-pladserne skal der plantes opstammede træer af arterne som f.eks. spidsløn, røn, platan og lind, som angivet på illustrationsplanen.

10.7

Anlæg til regnvandshåndtering udformes, så de naturligt indgår i de grønne flader og evt. som åbne grøfter langs vejudlægget.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Beplantningen er vigtig i forhold til at sikre et grønt udtryk omkring den nye bebyggelse og fastholde de grønne karaktertræk, der er i området. Underplantningen vil sløre de belagte arealer set fra Silkeborgvej uden at skjule butikken. Træerne vil danne rum omkring butikken, og de valgte arter vil falde fint ind i helheden med de omgivende levende hegn. Beplantningen langs den nordlige del af grunden vil være en visuel skærm for et fremtidig boligområde mod nord.

Langs Provstlund Allé er der i dag en allé af lindetræer. Der skal derfor plantes lindetræer som allétræer langs Provstlund Allé.

Diverse vareaffaldsgårde og vareindleveringer placeres skjult bag bebyggelsen, der skal skærmes mod Bryrupbanestien og kommende boligområde mod nord.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Ny boligbebyggelse må ikke tages i brug før:

- Bebyggelsen er tilsluttet den kollektive varmforsyning
- Bebyggelsen er tilsluttet den offentlige kloak
- Der er etableret de til bebyggelsen krævede parkeringspladser jf. § 6
- Der er etableret den i § 10 beskrevne beplantning.

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§13 - Servitutter

13.1

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.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1

Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykes, bebygges eller i øvrigt 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.

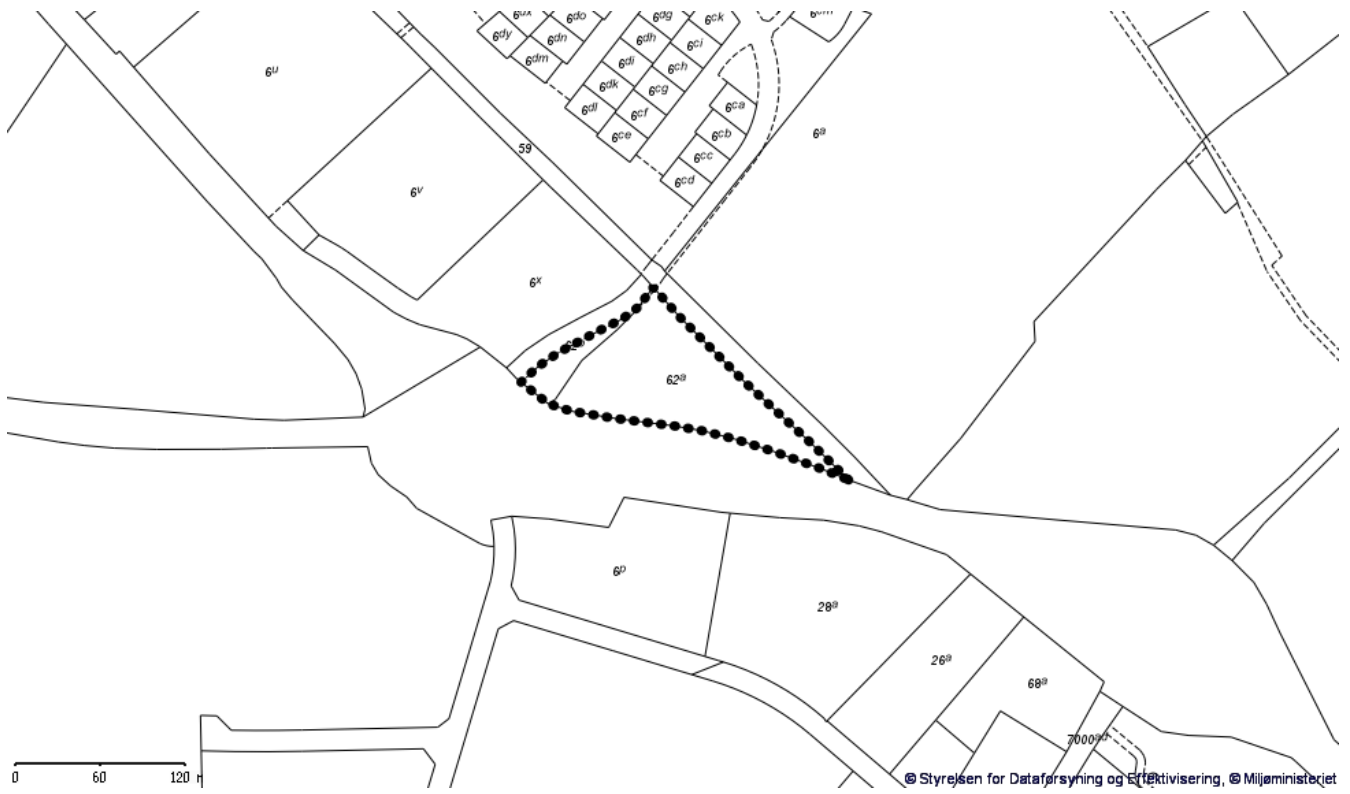
15.3

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

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2016-13---dagligvarebutik-provstlund-alle-lund/2016-13---dagligvarebutik-provstlund-alle-lund.htm>

Lokalplanafgrænsning

KORTBILAG 1



Området i dag

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



Illustrationsplan



Kommuneplantillæg

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 26 til Kommuneplan 2013. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2013 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget [her](#)

Klagevejledning

Offentliggørelse af planforslag 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.

Desuden kan kommunalbestyrelsens afgørelse efter lov om miljøvurdering af planer og programmer - om at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering af planforslaget - påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, jf. miljøvurderingslovens § 16.

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 planforslagets lovlighed samt afgørelse vedr. miljøvurdering for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for planforslagets offentliggørelse.

Print

Du kan se lokalplanforslaget som pdf [her](#)