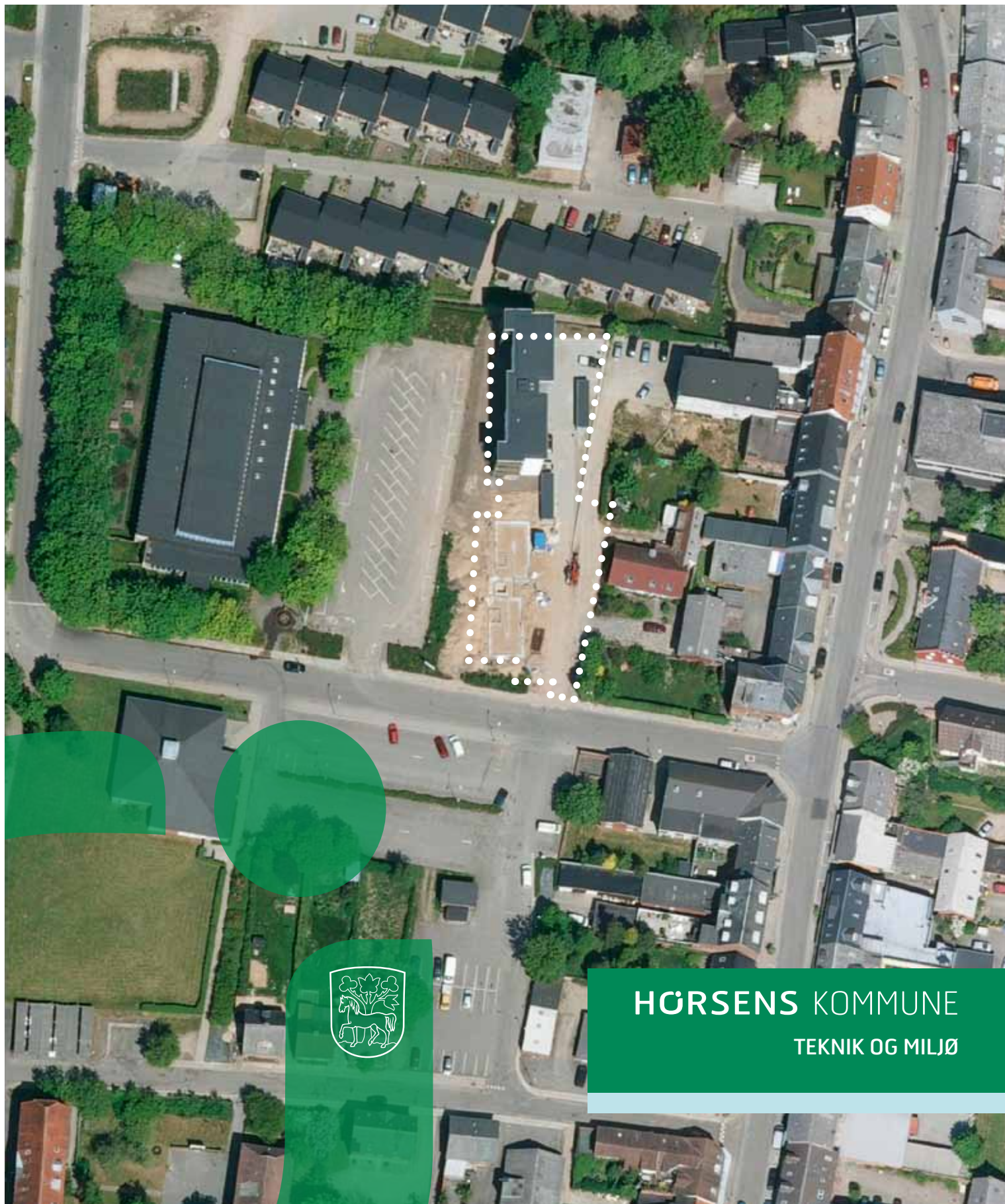


# Etageboliger i Byparken

Lokalplan 2 - 2009, Brædstrup by



**HØRSENS** KOMMUNE  
TEKNIK OG MILJØ



# Indholdsfortegnelse

<b>Redegørelse</b>	<b>4</b>
Baggrund for lokalplanen	4
Lokalplanens formål	4
Eksisterende forhold	4
Fremtidige forhold	4
<b>Lokalplanens forhold til andre planer og love</b>	<b>6</b>
Kommuneplanen	6
Eksisterende lokalplaner	6
Teknisk forsyning	6
Andre planer og love	6
Miljøvurdering	6
<b>Bestemmelser</b>	<b>8</b>
§ 1 Lokalplanens formål	8
§ 2 Område- og zonestatus	8
§ 3 Områdets anvendelse	8
§ 4 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 5 Ubebyggede arealer og beplantning	8
§ 6 Tilladelser og dispensationer	8
§ 7 Lokalplanens retsvirkninger	8
§ 8 Påtaleret	8
Vedtagelsespåtegning	9
<b>Kortbilag</b>	<b>10</b>
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	10
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	11
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	12

# Redegørelse

## Baggrund for lokalplanen

Den 20. december 2006 gav tidl. Brædstrup kommune en byggesagstilladelse til opførelse af to boligblokke, på ejendommen beliggende Niels Wongesvej 4, 8740 Brædstrup, daværende matr. nr. 4hz, Brædstrup by, Ring. Boligblokkene er på hver 4 etager og med 16 lejligheder ialt.

Byggesagstilladelsen blev givet på baggrund af lokalplan 11.76 "Boliger i byparken I".

En række naboer klagede imidlertid til Statsforvaltningen Midtjylland, der oversendte klagen til Naturklagenævnet.

Naturklagenævnet har, jf. NKN-33-02149, fundet at lokalplanpligten ikke er opfyldt, idet den eksisterende plan - 11.76, ikke indeholder en så konkret stillingtagen til det opførte byggeri, at der reelt har været mulighed for at fremsætte indsigelse, da lokalplanforslaget var offentligt fremlagt.

Den meddelte byggetilladelse af 20. december 2006 var således i strid med Planloven og Naturklagenævnet hjemviste derfor sagen til fornyet behandling med henblik på retlig eller fysisk lovliggørelse.

## Lokalplanens formål

Nærværende lokalplan er en retlig lovliggørelse af Byggeriet, Niels Wongesvej 4 - 6, 8740 Brædstrup.

Lokalplanen fastlægger den maksimale kote for byggeriet (byggeriets maksimale højde), det maksimale etageantal, bebyggelsens beliggenhed på grunden samt retningslinjer for udendørs opholdsarealer.

## Eksisterende forhold

Indenfor lokalplanområdet er beliggende to nord-syd gående boligblokke på hver 4 etager. De to blokke består hver af to boligheder spejlet omkring et centralt adgangsparti med trappe og et elevatortårn, der markerer sig i højden. Blokkene fremstår med hvide vandskurede flader i boligdelene og grå vandskurede flader ved adgangspartierne. I den nordlige og sydlige ende af blokkene er der placeret markante altanpartier mod vest. Øst for boligblokkene ligger belagte adgangs- og parkeringsarealer og vest for et græsareal op mod parkeringsarealet ved det gamle rådhus.



Perspektivskitse af bebyggelsen

## **Fremtidige forhold**

Da der for nærværende er tale om en retliggende lokalplan er de fremtidige forhold stort set identiske med de eksisterende forhold.

Derudover kan der etableres udhuse til hver bolig efter bygningsreglementets bestemmelser.

Den maksimale byggekote fastsættes til 130,5 DVR 90, hvilket svarer til en bygningshøjde på ca. 12 m alt efter terrænforhold.

### **Rekreative- og kulturelle aktiviteter**

Lokalplanområdet og den deri liggende bebyggelse er placeret i byparken, hvor der er adgang til en mangfoldighed af aktiviteter som idrætsfaciliteter, bibliotek og grønne områder. Det vurderes derfor, at der ikke er behov for reservering af indendørs eller udendørs arealer til børn og unges fritids- og bevægelsesaktiviteter og/eller børn og unges kunstneriske og kulturelle aktiviteter.

## Lokalplanens forhold til andre planer og love

### Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanens rammeområde 11.CB4 for tidl. Brædstrup Kommune.

Område 11.CB4 er udlagt til

- Boligformål, centerformål og offentlige formål.
- Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger den fastlagte maksimale kote.
- Byrådet kan udforme nærmere bestemmelser for placering og udformning af ny bebyggelse, herunder også karakteren af udendørsarealer.
- Ubebyggede arealer inkl. færdsels- og parkeringsarealer skal med beplantning og befæstelse forholde sig til placeringen i en bypark jf. designmanualen.

### Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 11.76. Denne ophæves ikke.

### Teknisk forsyning

- Området skal forsynes med fjernvarme fra Brædstrup fjernvarme a.m.b.a.
- Vandforsyning sker fra det fælles private Brædstrup Vandværk
- Området skal kloakeres til eksisterende regn- og spildevandsledninger.
- Lokalplanområdet ligger i forsyningsområdet for EnergiMidt.

### Andre planer og love

#### Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, lov nr. 316 af 05.05.2004.

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

Teknik & Miljø har foretaget en indledende screening

af området og vurderet, at det ikke er nødvendigt at foretage en Miljøvurdering.

Begrundelse:

Planen er vurderet efter lovens § 3 stk. 1 nr. 3

På baggrund af screeningen efter kriterierne i lovens bilag 2, er det kommunens vurdering, at planen ikke kan antages at ville få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der træffes således afgørelse efter lovens § 4 stk. 2 om at der, på baggrund af planen, ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Nærmere begrundelse:

Der er intet i screeningen der peger på, at lokalplanen fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter der vil få nogen væsentlig virkning på Miljøet. Der er i det store og hele tale om begrænsede anlægstilladelser i eksisterende byzone uden væsentlige miljøkonflikter.

Screeningen kan ses på Teknik & Miljø.

#### Klagevejledning vedrørende miljøvurdering:

Vurderingen af, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en afgørelse, der kan påklages til Naturklagenævnet efter Planlovens bestemmelser.

Klagen skal inden 4 uger fra afgørelsens offentliggørelse, dvs. senest d. **25. marts 2009**, være indgivet til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV. Hvis Du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens offentliggørelse.

#### Jordforurening

Ifølge jordforureningsloven kan der ske kortlægning på to vidensniveauer:

- Vidensniveau 1: Hvis konkrete aktiviteter har foregået på en given ejendom, og dis-

se aktiviteter erfaringsmæssigt giver anledning til mistanke om risiko for forurening.

- Vidensniveau 2: Hvis der er konstateret viden om forurening på en given ejendom, f.eks. i form af større eller mindre undersøgelser ved analyser af jordprøver.

Derudover klassificeres byzonen som et område, der kan være lettere forurenet. Disse områder benævnes områdeklassificerede områder.

Derudover klassificeres byzonen som et område, der kan være lettere forurenet. Disse områder benævnes områdeklassificerede områder.

Der er ingen kortlagte ejendomme indenfor lokalplanområdet. Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificeringen.

## Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Det er formålet med lokalplanen at

- fastlægge den maksimale byggekote for området

### § 2 Område- og zonestatus

2.01 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, Matrikulære forhold og omfatter matriklerne 4lø og 4hz, Brædstrup by, Ring.

2.02 Området er beliggende i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

3.01 Området må anvendes til boligformål.

### § 4 Bebyggelsens omfang og placering

4.01 Bebyggelse må opføres i 4 etager.

4.02 Den maksimale kotehøjde for byggeri fastlægges til kote 130,5 DVR 90.

Bygningsdele som trappe- eller elevator-tårn kan overskride denne kotehøjde.

4.03 Bebyggelse skal placeres i princippet som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

### § 5 Ubebyggede arealer og beplantning

5.01 Indenfor lokalplanområdet skal der etableres udendørs opholdsarealer svarende til min. 25 % af boligarealet. Udendørs opholdsarealer kan etableres på altaner tilknyttet hver enkelt lejlighed.

### § 6 Tilladelser og dispensationer

6.01 Byrådet kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

### § 7 Lokalplanens retvirkninger

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

Lokalplanen medfører i sig selv ikke pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen og den hindrer ikke en fortsat lovlig anvendelse af en ejendom.

7.02 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.

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

### § 8 Påtaleret

8.01 Påtaleretten vedrørende denne lokalplan tilkommer alene Horsens Byråd.

**Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget af Horsens Byråd.  
Horsens, den 27. januar 2009  
p.b.v.

Jan Trøjborg  
Borgmester

/

Niels Aalund  
Kommunaldirektør

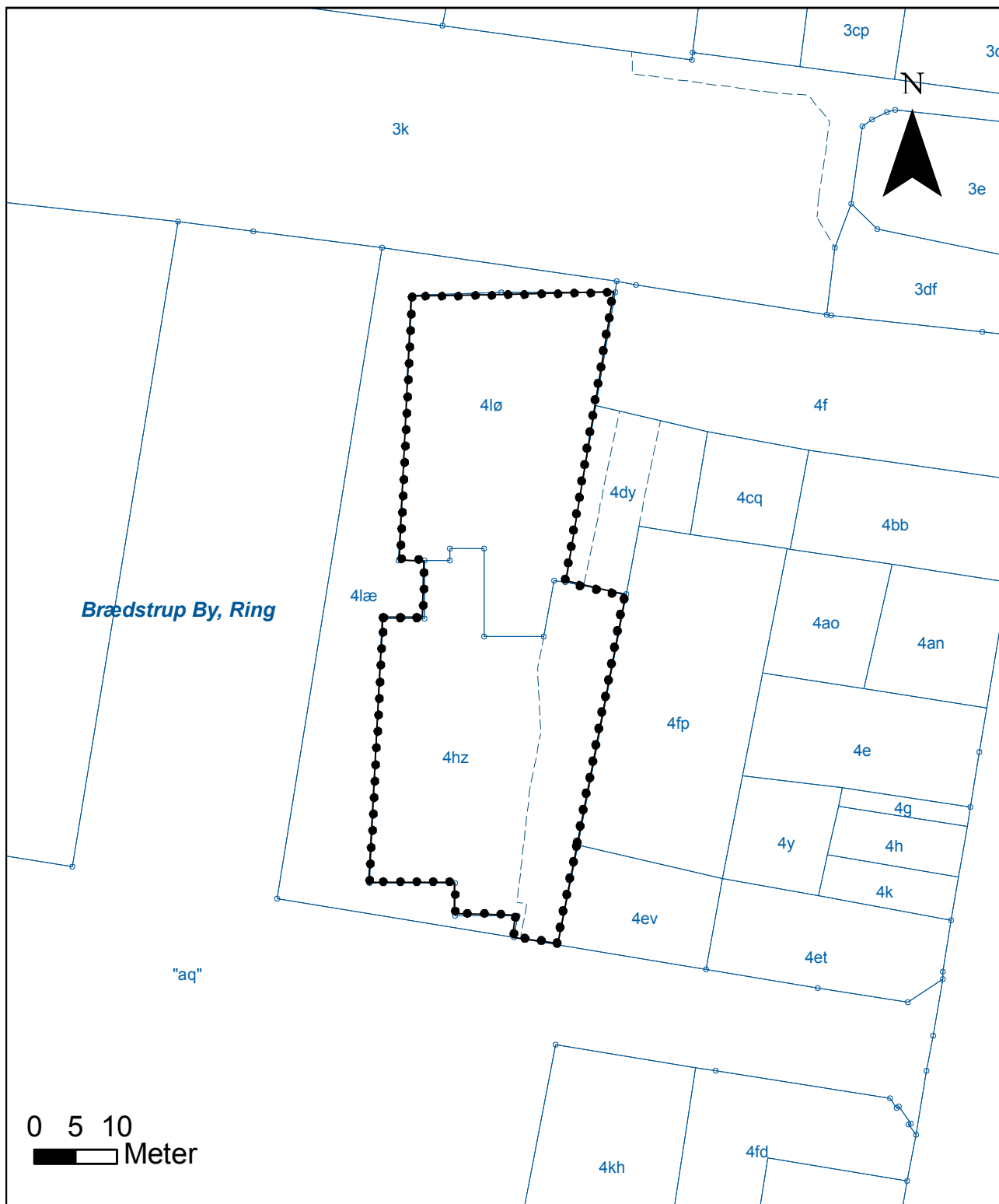
I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages  
foranstående lokalplan endeligt.  
Horsens den 26. maj 2009  
p.b.v.

Jan Trøjborg  
Borgmester

/

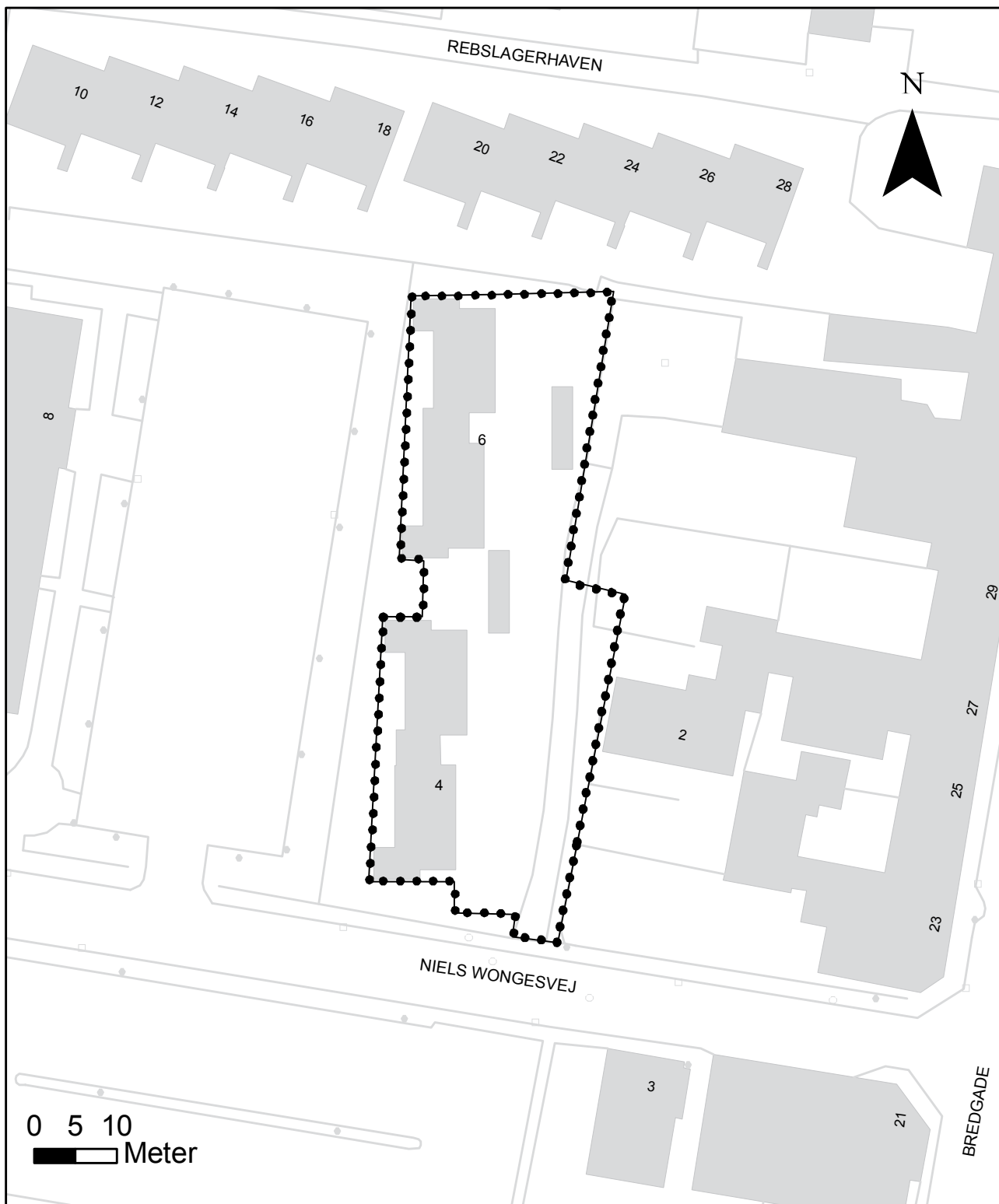
Niels Aalund  
Kommunaldirektør

Forslag offentliggjort d. 25. februar 2009  
Endelig offentliggjort d. 17. juni 2009



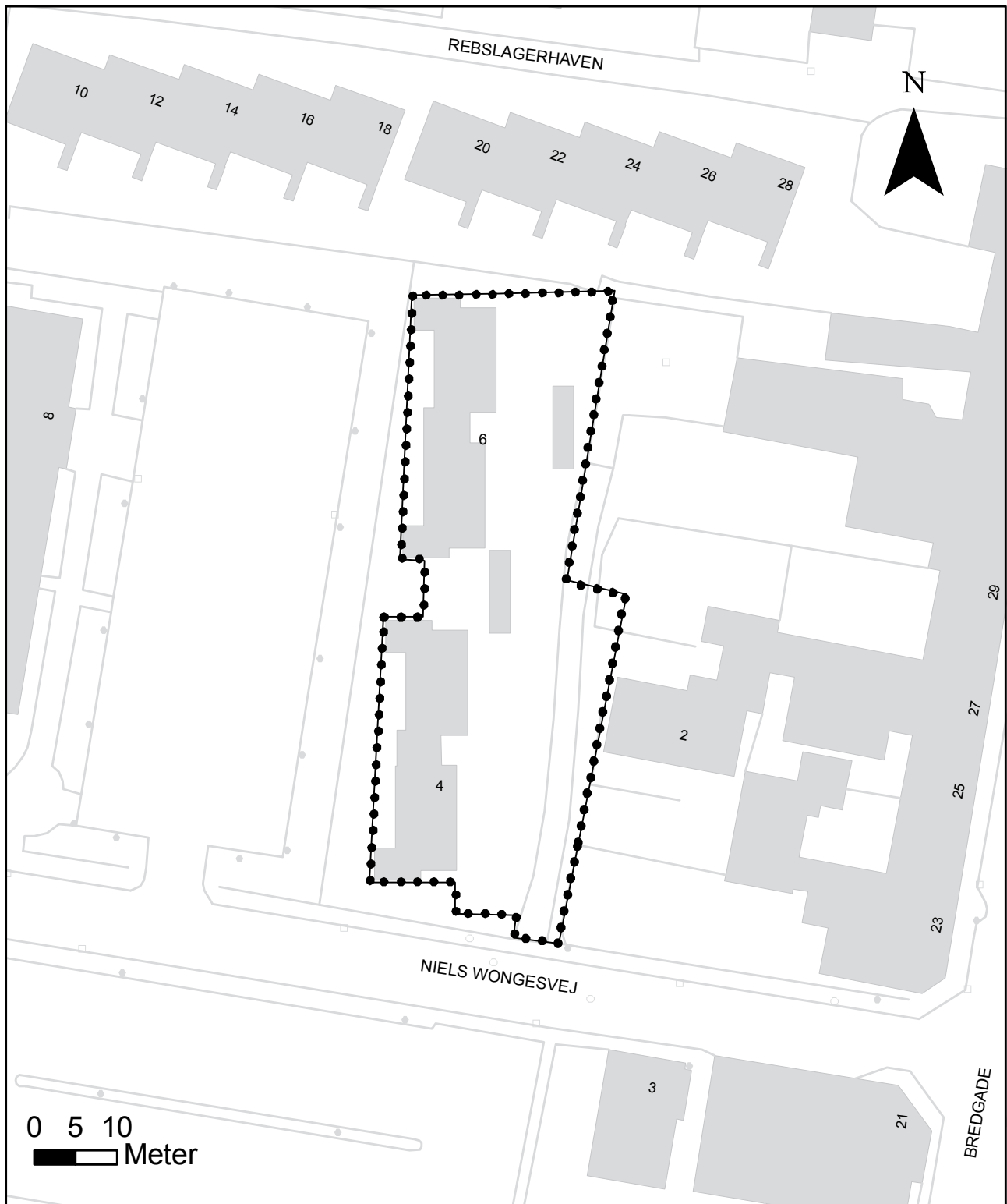
••••• Lokalplangrænse

Matrikulære forhold  
Kortbilag 1  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
Juni 2009



..... Lokalplangrænse

Eksisterende forhold  
Kortbilag 2  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
Juni 2009



••••• Lokalplangrænse

Fremtidige forhold  
Kortbilag 3  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
Juni 2009









Horsens Kommune  
Rådhusstorvet 4  
8700 Horsens

Telefon: 76 29 29 29  
Telefax: 76 29 27 42

[teknikogmiljo@horsens.dk](mailto:teknikogmiljo@horsens.dk)  
[www.horsenskommune.dk](http://www.horsenskommune.dk)

**HÖRSENS KOMMUNE**  
**TEKNIK OG MILJØ**

---