

LOKALPLAN 328

Boliger, Monbjergvej, Østbirk



Ansvarlig medarbejder: RASI

KS: JENE

Plan & By, Rådhusstorvet 4, 8700 Horsens

Horsens Kommune

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, bebyggelses 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 plandata.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.



Skovkanten i den sydlige del af lokalplanområdet

Baggrund for lokalplanen

En privat lodsejer har anmodet Horsens Kommune om at udarbejde et forslag til en lokalplan, for et boligområde i den sydøstlige del af Østbirk.

Lokalplanafgrænsningen omfatter matr. 11ap og en del af 11af, Østbirk By, Østbirk. Området udgør en del af kommuneplanens rammeområde 36BO09 til boligformål og en lille del af 36OF03, i den sydøstlige del af Østbirk.

Lokalplanområdet har en attraktiv placering tæt på en stor integreret institution, skole med 0.-9. årgang, sportsaktiviteter og andre fritidstilbud.

Planlægningen vil sikre et attraktivt område, der kan imødekomme den forventede

befolkningsstilvækst og tilflytning til Østbirk.

Bebyggelsen udlægges til 36 åben-lav boliger. Boligerne vil blive opført i op til 2 etager med max. 8,5 meters højde. Lokalplanen vil sikre fælles friarealer samt stiforbindelser til og fra eksisterende boligbebyggelse i nærområdet.



Skråfoto med lokalplanområdet og nærliggende aktiviteter

Ansvarlig medarbejder: RASI

KS 1: JENE

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i yderkanten af den østlige del af Østbirk, med en central placering tæt på skole, daginstitution og fritidsaktiviteter.

Østbirk Skydeklub ligger lige syd for lokalplanområdet, og skal ikke begrænses i sit omfang med denne lokalplan.

Østbirk er en lokalcenterby i Horsens Kommune, med en attraktiv placering tæt på natur, central placering i forhold til arbejdspladser og nærhed til motorvej E45.

Området er ca. 6,7 ha og ligger hovedsageligt i landzone. En lille del af lokalplanområdet, udlagt til sti, er allerede beliggende i byzone. Hele lokalplanområdet overføres til byzone med denne lokalplan.

Lokalplanområdet omfatter matr. 11ap og en del af 11af, Østbirk By, Østbirk.

Nabomatriklen mod øst er også udlagt til boligformål indenfor kommuneplanramme 36BO09. Der er dermed sandsynlighed for at området bliver udstykket i fremtiden.



Kig udover landskabet mod øst



Oversigtskort over nærområdet

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen vil gøre det muligt at opføre 36 åben-lav boliger i den østlige del af Østbirk.

Bebyggelsen

Formålet med planlægningen er at give mulighed for udstykning til åben-lav boligbyggelse. Ansøger ønsker området udlagt med 36 åben-lav boliger, i op til to etager og 8,5 meters højde. Planlægningens grundstørrelser er mellem ca. 900-1150m². Dele af lokalplanområdet ligger synligt i landskabet set den eksisterende by i Østbirk og fra Monbjergvej i retning fra Østbirk. Den fremtidige bebyggelse kan opføres i to etager i op til 8,5 meters højde med bestemmelser om bebyggelsens omfang og materialevalg. Der sikres en tilpasning til landskabet, med bestemmelser om beplantning og bebyggelsens udlægning i landskabet.

Vej, sti og parkering

Området skal vejbetjenes fra Monbjergvej, hvor der etableres en hævet flade og stiforbindes til Rødkælkevej, samt forbindes til Børnehaven Skovhuset og Storegade via en ny sti fra lokalplanområdet.



Kig mod Østbirk by fra lokalplanområdet

Ubebyggede arealer

Der skal i området arbejdes med håndtering af vand på overfladen, der kan opsamle vand fra kuperede terræn. Der placeres et regnvandsbassin i den sydlige ende af området. Håndtering af vand indarbejdes som en grøn rekreativ kvalitet til boligområdet.

Planlægningen sikrer fællesfriarealer med naturpræg og fælles aktiviteter, som leg og ophold.

I den nordlige del af området skabes en bræmme med grupper af hjemmehørende træer og buske mod Monbjergvej, for at skærme vejen. Der laves stiforbindelse gennem hele området fra Monbjergvej, mod Rødkælkevej og ned til Storegade.

Der skabes grønne friarealer i hele området hvor der i den nordlige ende er plads til aktiviteter og midt i lokalplanområdet skabes en grøn lomme med lege og opholdsmuligheder. I den sydlige ende skabes et område med naturpræg, hvor der placeres et regnvandsbassin og græsser til vådearealer. I det nordøstlige hjørne er et vndlidende areal i dag, som udbygges/etableres som et permanent vandhul med denne lokalplan.

Lokalplanområdet grænser op til en smal fredskov, som skærmer området mod sydvest. Skoven kaster en skovbyggelinje og det forudsættes at den ophæves inden for lokalplanområdet.

Ved lokalplanens vestlige afgrænsning er et dige i skellet til naboområdet mod Rødkælkevej. Diget er ikke tydeligt fra lokalplanområdet, men diges ønsket fastholdt og det sikres derfor med lokalplanens bestemmelser.

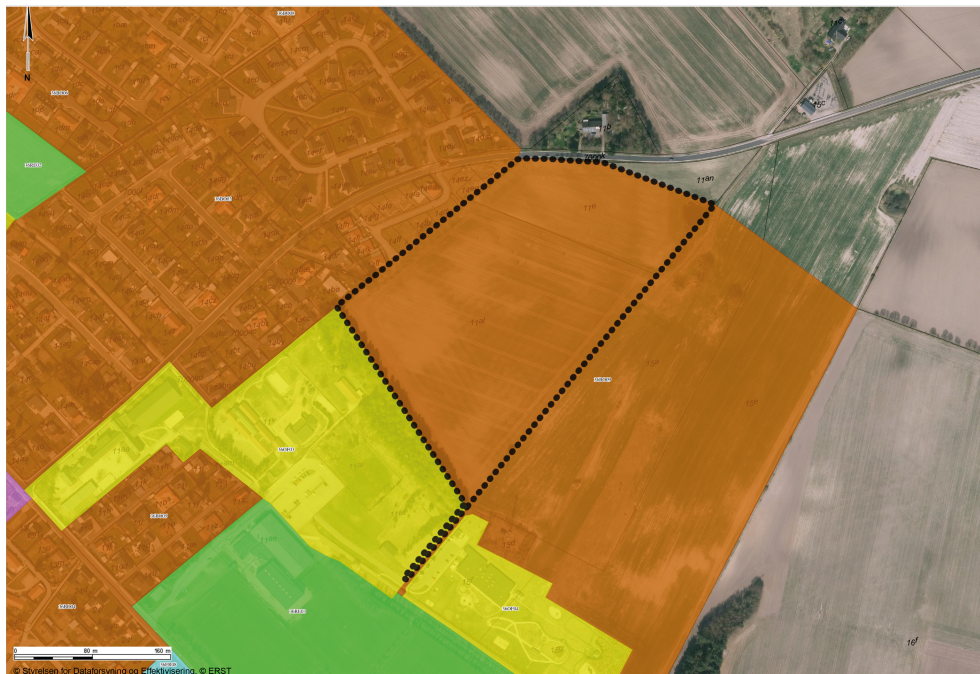
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

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.

Området udgør en del af kommuneplanramme 36BO09 og en lille del af 36OF03 til stiforbindelse.

Lokalplanlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanen.



Lokalplan 328, Boliger, Monbjergvej, Østbirk overholder kommuneplanramme 36BO09 og 36FO03.

Øvrig planlægning

Skole- og institutionsforhold

Området hører under skoledistriktet for Østbirk Skole og Daginstitution Østbirk. I Østbirk ligger desuden pleje- og ældreboligerne, Birkebo.

Vandområde- & Natura 2000 planer

Natura 2000

Lokalplansområdet ligger ca. 4 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 54 (Habitatområde H50, Yding Skov og Ejer Skov).

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 i og omkring lokalplansområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed og spidssnudet frø.

Lokalplansområdet er i dag landbrugsjord i omdrift.

Lokalplansområdet 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 projektet kan realiseres uden at:

- o skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder
- o indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området"

Skydebane

Østbirk Skydeklub ligger lige syd for lokalplanområdet, og skal ikke begrænses i sit omfang med denne lokalplan. Grundet stigende aktivitet, fra sæsonen 2018 havde Østbirk Skytteforening aktivitet på banen 2 gange om ugen, det samme er gældende for 2019, og sandsynligvis også fremadrettet".

Det er en forudsætning i lokalplanen at bygherre etablerer afværgeforanstaltninger i forhold til sikkerhed og støj, jf. gældende regler

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet ligger i planlagt separatkloakeret opland E110. Regnvand fra lokalområdet ledes til regnvandsbassin, hvor en del af regnvandet nedsiver, og hvor en del udledes til Hansted Å via SAMN Forsynings ledningsnet og udløb E13UR. Regnvandsbassinet skal etableres indenfor lokalplanområdet.

Den maksimale befæstelsesgrad i lokalplanområdet, hvor der etableres åben-lav bebyggelse, er fastsat til 0,35 jf. Tillæg nr. 22 til Horsens Kommunes Spildevandsplan 2012-2015.

Hvis strømningsretningen ved overløb fra bassinet kan betyde, at nedstrømsliggende værdier er i fare, vil der blive stillet krav om en forøget gentagelsesperiode for overløb fra regnvandsbassinet.

Projektherre skal udarbejde en vandhåndteringsplan i forhold til skybrudsregn, samt en ansøgning om udledning af regnvand til SAMN Forsynings regnvandsledning. Horsens Kommune, Teknik og Miljø

udarbejder tilladelse til udledning.

Jordbalance

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

Renovation

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

Jordforurening

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

Områdeklassificering

Med baggrunde 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 planlægger derfor at udtage området af områdeklassificeringen jf. jordforureningslovens § 50a.

Nationale interesser

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.

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet varmforsynes med fjernvarme.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Østbirk Vandværk.

Spildevand

Spildevand fra området tilsluttes SAMN Forsynings ledningsnet og ledes til rensning på Horsens Centralrenseanlæg.

Regnvand

Bygherre skal udpege den mest kritiske flaskehals i skybrudsløsningen og levere en "worst case beregning" i henhold til rummelighed og afstrømningsevne.

Regnvand fra området skal ledes til et regnvandsbassin, der etableres i den sydlige del af lokalplanområdet. Herfra nedsiver en del af regnvandet og en del udledes til SAMN Forsynings regnvandsledning, hvorfra det udledes til Hansted Å. Det skal sikres at SAMN Forsyning har kørefast adgang hele vejen rundt om bassinet i forbindelse med vedligehold og oprensning af bassinet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Skovbyggelinje

Dele af lokalplanområdet er omfattet af en 300 meter skovbyggelinje. Realiseringen af lokalplanen kræver, at Miljøstyrelsen ophæver eller reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens område.

Trafikregulering

Der skal jf. vejlovgivningen (Lov om offentlige veje (Vejloven) kapitel 6, henholdsvis Lov om private fællesveje kapitel 8, §27) udarbejdes et projekt for de nævnte veje og stier som skal godkendes hos Horsens Kommune, Teknik og Miljø med samtykke fra Politiet jf. Færdselslovens § 100.

Servitutter

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

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.

Beskyttede jord- og stendiger

Lokalplanområdet indeholder et dige bestående af et beskyttet jorddige. Diget er beskyttet efter Museumslovens § 29 a, og såfremt lokalplanens vedtagelse forudsætter tilstandsændringer af diget kræve dette en dispensation efter museumslovens § 29 j stk. 2, jf. § 29 a. Det tillades med lokalplanen af lave gennembrud på diget for at kunne etablere stiadgangen C-D, som angivet på kortbilag 3, fremtidige forhold.

Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan overgår diget fra landzone til byzone, og diget vil herved ikke længere være omfattet af Museumslovens beskyttelse. Digets beskyttelse er derfor varetaget af lokalplanen. Efter lokalplanens vedtagelse vil alle tilstandsændringer af diget således kræve, at kommunalbestyrelsen giver en dispensation fra lokalplanen.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr. nr. 11ap. Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på de nævnte ejendomme, jf. Lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Der ligger indenfor ca. 1 km fra det nye boligområde flere større erhvervsmæssige husdyrbrug.

Husdyrbrug kan generelt blive begrænset i deres udviklingsmuligheder, når der udpeges nye boligområder, idet der i husdyrbrugloven er et beskyttelsesniveau for lugt som skal overholdes ved ændringer/udvidelser. Idet lokalplanområdet allerede er udlagt som fremtidigt byzoneområde til boliger i kommuneplanen, vil lokalplanen med de nye boliger ikke begrænse husdyrbrugene yderligere, og påvirker dermed ikke husdyrbrugenes udviklingsmuligheder.

Kommunen må ikke lokalplanlægge for nye boliger i områder, som kan være belastet med lugt fra husdyrbrug jf. §15 b i planloven. Det er derfor undersøgt om der er husdyrbrug som, med deres nuværende produktion, vil kunne give anledning til generende lugt i det nye boligområde.

Der for 4 ejendomme foretaget beregninger af lugtafgivelsen i husdyrgodkendelse.dk, og på den baggrund er der konkluderet at ingen af husdyrbrugene, der ligger i nærheden af området, vil give anledning til lugt der klassificeres som generende i forhold til boliger i byzone. Dermed er ingen af husdyrbrugene til hinder for at der kan lokalplanlægges boliger i området.

MILJØSCREENING

Horsens Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) 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.

Afgørelse og begrundelse

Forvaltningens afgørelse

Som hovedhensyn for afgørelsen har Horsens Kommune vurderet planens mulige påvirkning ud fra parametrene:

- Lugt-, støj-, vibrations- eller støvgener fra..
- § 3 områder: Eng, hede, mose, overdrev, strandeng, sø og vandløb
- Beskyttede sten- og jorddiger
- Virksomheds-/miljøklasse
- Nedbør, i forhold til klima, samt oversvømmelsesrisiko
- Skovbyggelinje
- Særligt værdifulde naturområder
- Trafiksikkerhed
- Kulturhistoriske værdier

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

Lugt-, støj-, vibrations- eller støvgener fra eksisterende eller nye virksomheder + emissioner (partikler, luftarter)

På Storegade 45B (umiddelbart syd for lokalplanområdet) ligger en 50 m skydebane. Banen har miljøgodkendelse til at skyde 3 hverdagsaftner i perioden 1. april til 1. oktober samt enkelte weekender (hele året). Skydebanen skal overholde støjvilkår på 65 dB(A) i støjfølsomme områder (boligområder og daginstitution). Ved støjberegninger i 1989 blev støjbelastningen ved naboer beregnet til 59 - 44

dB(A). Der var ingen beregningspunkter i området for lokalplan 328.

Skydebanen er godt beskyttet mod støjudbredelse med side- og endevolde. I øvrigt bemærkes, at der ikke er modtaget støjklager fra beboere i området.

Ved de seneste to tilsyn (2014 og 2017) er det oplyst, at banen kun benyttes én aften ugentligt og 1-2 lørdage pr. sæson.

§ 3 områder: Eng, hede, mose, overdrev, strandeng, sø og vandløb

I lokalplanområdets nordøstligste hjørne er der et vandlidende areal. Det er besigtiget d. 17/10. Der er ikke tale om beskyttet natur pt. Et vandhul kan dog nemt udvikle sig på arealet indenfor de næste 1-2 år, hvorefter det ikke må tilstandsændres.

Beskyttede sten- og jorddiger

Der går et beskyttet dige langs den nordlige afgrænsning af lokalplanområdet. Diget må ikke beskadiges.

Virksomhedsklassen/miljøklasse

7 - Omfatter virksomheder og anlæg, som kan give anledning til omfattende belastning af omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed, eller eventuelt i midten af meget store erhvervsområder. Klassen omfatter blandt andet medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stålvalseværker

Vejledende afstandskrav

Klasse 7 500 meter

Der kan benyttes kortere planlægningsafstand, hvis omgivelserne er mindre støjfølsomme end åben-lav boligbebyggelse, som er grundlaget for klassificeringen. Er der eksempelvis tale om etageboligområder eller områder for blandet bolig og erhverv, kan afstandene skønsmæssigt halveres. Virksomheder, som har gjort særlig meget ud af støjdemping og støjsvag produktionsteknologi, kan undertiden have en lavere klasse end angivet. Derimod vil bestående virksomheder ofte have en højere klasse end angivet.

De nævnte minimumsafstande er vejledende og har dels til formål at sikre, at der ikke planlægges for miljøbelastende formål for tæt på miljøfølsom anvendelse - eller omvendt. Ud over at angivelsen af miljøklasser for et område således sender et signal om hvilke hensyn, der skal tages i en planlægningssituation, så er det også samtidig et signal til virksomheder, der ønsker at etablere sig i området.

Der er ikke tale om afstandskrav, der altid skal overholdes. Hvis afstanden skal tillades kortere end den, der fremgår af skemaet, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning både på kort og lang sigt.

Nedbør, i forhold til klima, samt oversvømmelsesrisiko

Jf. screeningskort for strømningsveje og lavninger, kan det nye lokalplan-område muligvis medføre øget oversvømmelsesrisiko nedstrøms i Østbirk By. Jf. Kommuneplan 2017 retningslinje 8.1.2 skal bygherre redegøre for om denne risiko er reel. Bygherre skal desuden udarbejde en vandhåndteringsplan der redegør for håndtering af hverdagsregn og skybrudsregn i lokalplanområdet.

Vandhåndteringsnotatet skal omfatte:

- Terrænforhold, strømningsveje og lavninger, før og efter projektet
- At oversvømmelsesrisikoen ikke forværres hverken opstrøms eller nedstrøms – fx at lavninger ikke opfyldes
- At anlæg og bebyggelse placeres, så det ikke afskærer strømningsveje med risiko for oversvømmelse
- Løsning og dimensionering til håndtering af kraftig regn og skybrud
- At kraftig regn og skybrud kan håndteres på terrænen uden at det gør skade

Såfremt at lokalplanen medfører øget oversvømmelsesrisiko nedstrøms området, og at vandet ikke kan ledes til arealer, hvor der ikke er risiko for skader, skal skybrudsvandet håndteres indenfor lokalplanområdet. Bygherre skal i dette tilfælde forvente at der stilles større krav til bassinets volumen. Gentagelseskravet fastlægges på baggrund af vandrådgivers resultater.

Såfremt at oversvømmelsesrisikoen vurderes ikke at forøges i Østbirk By som følge af lokalplanen, kan nedsvinningsbassinet dimensioneres efter normal praksis.

Skybrudsløsningerne vedr. strømning på terræn via veje, grøfter, lavninger mv. skal matche bassindimensioneringen og redegøres ligeledes efter resultatet af vandhåndteringsnotatet.

Skovbyggelinje

Det meste af lokalplanområdet ligger i ifølge Danmark Arealinformation (DAI) inden for skovbyggelinjen om den kommunalt ejede skov syd for lokalplanområdet.

For en gennemførelse af lokalplanen skal der hos Miljøstyrelsen søges om reduktion eller ophævelse af skovbyggelinjen. Miljøstyrelsen plejer at kræve, at dette beskrives i lokalplanen.

Særligt værdifulde naturområder

Fredskoven langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning er udpeget i Kommuneplan 2017 som naturbeskyttelsesområde/ skov med lang kontinuitet. Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser skal bevares og deres kvalitet skal forbedres.

Områderne skal derfor være velegnede vokse- og levesteder for et mangfoldigt og varieret plante- og dyreliv, så især de sjældne og trængte arter kan styrkes og få mulighed for at spredes til nye områder.

Da lokalplanområdet blot grænser op til, men ikke lapper ind i skoven, forventes det, at lokalplanforslaget ikke forårsager tilstandsændringer i fredskoven.

Trafiksikkerhed

For at sikre at hastighedsbegrænsningen ud for den nye, påtænkte vejtilslutning bør der også her etableres en byport/hastighedsdæmpning (hævet krydsflade).

Tilslutningen af det nye boligområde til Monbjergvej er beliggende umiddelbart under byzonen og zoneskiltningen på 40 km/t. Byzoneskiltet (E55) og zoneskiltningen (E53) bør derfor flyttes mod nord-øst så den nye vejtilslutning bliver beliggende indenfor byzonen/zoneskiltningen.

Udbygning af boligområdet vurderes ikke at medføre et ændret uheldsbillede. Oversigtsforholdene ved udkørsel fra området skal tilgodeses vejreglerne. Med den viste placering vil der skulle fjernes beplantning/træer langs Monbjergvej mod nord-øst. Det bør overvejes, at etablere det manglende fortov langs Monbjergvej fra Svalevejs tilslutning frem til det nye boligområde, og som minimum etablere det manglende fortov langs nordsiden af Monbjergvej fra ud for Monbjergvej 2A til stien der fra Monbjergvej fører ind i det eksisterende boligområde (Tjørnevej/Bøgevej):

Kulturhistoriske værdier

Museet har foretaget arkivalisk kontrol af planområdet. Matrikel 11ap (tidligere 11a og 11e).

Lokalplanområdet er beliggende på en velafgrænset bakke, Bavnebjerg, på nordsiden af den lange Østbirkdal. Indenfor lokalplanområdet er der ikke kendskab til fortidsminder. Umiddelbart vest for blev der i forbindelse med udstykningen af Tjørnevej og Rødkælkevej i 2006 foretaget forundersøgelse og udgravning af grav- og boplads spor fra sten- og bronzealder (SB 68, 69, 203). Østbirkdalen mod syd er særdeles rig på skjulte fortidsminder i form af store grav- og bopladsområder fra sten- og bronzealder (SB 208 mfl.). Her er desuden udpeget et kulturarvsareal, et kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder (brun signatur).

Horsens Museum anbefaler på det kraftigste, at der forud for anlægsarbejder på stedet foretages en arkæologisk forundersøgelse jf. museumslovens § 25-27 med henblik på at afklare, om der er fortidsminder på arealet.

Museumsloven er gældende for hele lokalplanområdet. 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.

Konklusion

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 § 10.

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

Det er lokalplanens formål, at:

- 1.1 fastlægge områdets anvendelse til boligformål, som åben-lav bebyggelse.
- 1.2 tilpasse bebyggelsen til landskabet gennem en bebyggelsesplan, materialeholdning og terræntilpasning.
- 1.3 overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.
- 1.4 sikre det nødvendige bassinlæg og vej- og stiadgang hertil.
- 1.5 fastsætte maksimale befæstelsesgrader.
- 1.6 varetage klimahensyn, herunder lokalplanen kan håndtere regnvand på terræn ved kraftige regnhændelser og at oversvømmelsesrisici ikke forøges i områderne omkring lokalplanen.
- 1.7 sikre det beskyttede dige.

§2 - Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 11ap og en del af 11af, Østbirk By.
- 2.2 Lokalplanområdet overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

§3 - Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet kan anvendes til helårsboliger, grønne friarealer, samt veje og stier.
- 3.2 Der kan indenfor området indpasses nødvendige mindre bygningsanlæg i op til 30 m² til fællesforsyningsanlæg m.m.
- 3.3 Der er adgang til lokalplanområdets veje og stier som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.
- 3.4 Området må anvendes til åben-lav boligbebyggelse.
- 3.5 Området må anvendes til fælles friarealer, hvor der opføres regnvandsbassin.

Redegørelse - Anvendelse

Åben-lav bebyggelse består af én beboelsesbygning pr grund.
Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformestation, regnvandsbassin og tekniske anlæg til områdets forsyning.

§4 - Udstykning

4.1
Udstykningen skal følge strukturen på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

4.2
Grunde til åben-lav boliger må kun udstykkes med en mindstegrundstørrelse på 700 m². Andele af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen for parceller til åben-lav.

4.3
Andele af veje og fællesarealer kan ikke medregnes i grundarealet ved beregning af bebyggelsesprocenten.

Redegørelse - Udstykning

Åben-lav bebyggelse består af fritliggende enfamilie-huse.

§5 - Vej og sti

5.1
Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Monbjergvej. Ved tilslutningen til Monbjergvej hæves krydsfladen.

5.2
Til Monbjergvej og stamvejen må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende grunde/parceller. De enkelte parcelhusgrunde må kun have direkte vejadgang til boligvejene, der anlægges i overensstemmelse med strukturene på kortbilag 3, fremtidige forhold.

5.3
Der skal udlægges arealer til stamvej, boligveje og stier efter strukturen på kortbilag 3, fremtidige forhold.

5.4
Alle veje og stier udlægges som private fællesveje/fællesstier.

5.5
Stierne er på kortbilag 3, fremtidige forhold, angivet som henholdsvis A-B, C-D og E-F.

5.6
Der skal fra boligvejene sikres adgang til det udlagte regnvandsbassin i en bredde af minimum 3 m.

5.7
Stier som angivet "sti med fast belægning" på kortbilag 3, fremtidige forhold skal udlægges en stibanebredde på minimum 2 m. Stier skal anlægges med fast belægning, som f.eks. grus, stenmel, fliser eller asfalt.

5.8
Stier som angivet "grussti" på kortbilag 3, fremtidige forhold skal udlægges i en bredde på minimum 2 m.

5.9
Stierne i området skal forbindes med eksisterende stier i tilgrænsende områder.

5.10
Ved vejtilslutninger og kryds skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

5.11
Stamvejen udlægges på min. 11,5 m. Boligvejene udlægges i en samlet bredde på min. 7,5 meter og en 5,5 meter bred kørebane.

5.12
Som illustreret på kortbilag 3, fremtidige forhold, skal der etableres vendeplads for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne mv.), jf. vejreglerne. Stianlæg der udmunder i vendepladser skal udformes, så der tages højde for sikkerheden for cyklister og fodgængere.

5.13

Vej- og stiprojektet skal tilpasses eksisterende terræn samt redegøre for eventuelle terrænreguleringer (skråningsanlæg langs veje og stier) på tilstødende grunde uden for vejudlæggene. (Der henvises til Horsens Kommunes "Information om bygge- og anlægsopgaver").

5.14

Vejene skal i deres udformning og indretning tilgodes den ønskede/skiltede hastighed, hvilket bl.a. kan medføre, at der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger.

5.15

Vejene skal anlægges, så de kan aflede regnvand kontrolleret inde i området, så vandet ikke forvolder skader på bygninger, veje og tekniske anlæg. Skybrudsveje med kontrolleret afstrømning, skal forbindes til regnvandsbassiner inde i området.

Redegørelse - Vej og sti

1. Primære lokalveje (Stamveje), udlægges i en bredde på 11,5-15,5 m:
 - a. 5,5-6 m kørebaneareal,
 - b. 2-3 m rabatareal langs begge vejsider
 - c. 2-3 m yderabat mellem fortov og tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer.
2. Sekundære lokalveje (Boligveje) udlægges i en bredde på min. 7,5 m:
 - a. 5,5 m kørebaneareal,
 - b. min. 1-2 m rabatareal langs begge vejsider

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Der skal anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse.

Redegørelse - Parkeringsforhold

Kravene har udgangspunkt i Horsens Kommunes vejledende parkeringsnorm.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Området forsynes med fjernvarme.

7.2

Området forsynes med vand fra vandværket i Østbirk.

7.3

Området skal separatkloakeres.

7.4

Der skal etableres vejbelysting iht. vejreglerne. Såfremt Horsens Kommune skal overtage driften og vedligeholdelsen af vej- og stibelysningen skal den udarbejdes iht. Horsens Kommunes belysningsplan.

7.5

Der skal sikres fornøden vandforsyning til brug for brandslukning.

7.6

Stier med fastbelægning, som vist på kortbilag 3, fremtidige forhold, skal have belysning.

7.7

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området. Belysningen skal være nedadrettet

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Bebyggelsen skal følge princippet der er vist på Kortbilag 4, illustrationsplanen.

8.2

Bebyggelsen må opføres i max. 2 etager og i max. 8,5 m højde.

8.3

Bebyggelsesprocenten for ejendomme til åben-lav bebyggelse må højst være 30.

8.4

Terrænreguleringer må ikke overstige +/- 0,5 m i forhold til terræn efter byggermodningen.

8.5

Der må ikke ske terrænreguleringer nærmere skel end 1 m fra skel. Undtaget herfra er dog terrænregulering i naboskel, såfremt der kan opnås enighed mellem berørte naboer.

8.6

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,35 for åben-lav bebyggelse. Overstiger befæstelsen 0,35 for åben-lav skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden overholdes.

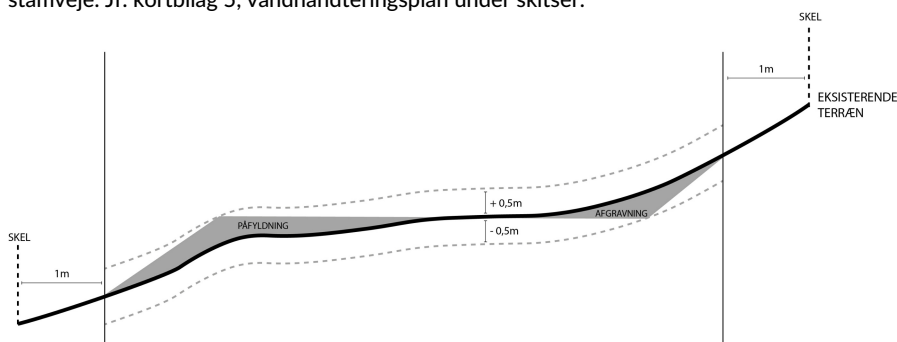
8.7

Der må til regnvandsbassinet etableres pumpestation med tilhørende el- og ventilationsskab.

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Det tilstræbes at bevare det naturlige terræn. I forbindelse med vejprojektet og regnvandshåndteringen, kan der dog være behov for terrænregulering, der overstiger +/- 0,5 m, herunder også at tilrette de tilstødende grunde.

På parceller gælder det, at grundejer skal placere bebyggelse, belægninger og udføre terrænregulering (max +/- 0,5 meter) så diffus strømning på terræn og/eller i render optimeres i forhold til at aflede vandet med fald væk fra bygninger og i retning af villaveje og stamveje. Jf. kortbilag 5, vandhåndteringsplan under skitser.

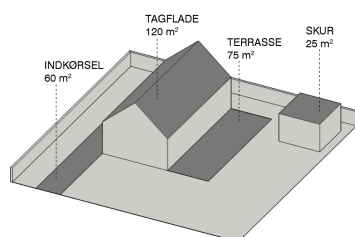


Befæstelsesgraden er den andel af grunden, som er bebygget eller belagt med fliser og lignende, som gør at regnvand ikke nedsiver naturligt. Bestemmelsens formål er at sikre, at en del af grunden altid vil udgøre mulighed for naturlig nedsivning. Ved høje befæstelsesgrader opstår der oftere problemer med overfladevand.

For eksempel kan en grund på 800 m² til åben-lav bebyggelse bebygges og befæstes med 280 m² (hus, indkørsel, terrasser mv.). De øvrige 520 m² af grunden må ikke bebygges/befæstes med materialer, der hindrer nedsivning, med mindre regnvandet håndteres på egen grund.

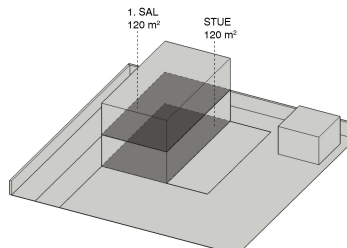
EKSEMPEL PÅ BEFÆSTELSESGRAD FOR ÅBEN-LAV BEBYGGELSE

Grundareal	800 m ²
Max %-del belagte flader	35%
Max m ² belagte flader	280 m ²



EKSEMPEL PÅ BEBYGGELSESPROCENT FOR ÅBEN-LAV BEBYGGELSE

Grundareal	800 m ²
Max %-del bebyggelse	30%
Max m ² bebyggelse	240 m ²



§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Tagbeklædning skal være med en ikke-reflekterende overflade. Som materiale kan vælges begrønnede tage (sedumtage eller lignende) eller et sort, gråt eller rødt tagmateriale som skifer, pap, beton eller tegl. Drivhuse er undtaget.

9.2

Bebyggelsens facader skal udføres i tegl, natursten og/eller træ. Tegl kan være som blank mur eller vandskuret eller pudset. Ved pudsede overflader kan underlaget være andet end tegl og natursten, f.eks. beton. Drivhuse er undtaget. Til skure og garager samt til mindre bygningsdele, såsom gavltrekanter, udhæng, stjern mv., må der anvendes fibercementplank.

9.3

Bebyggelsens facader, herunder gavltrekanter, udhæng, stjern, døre og vinduer mv. må ikke udføres i klare signalfarver.

9.4

Solceller skal integreres i selve tagfladen eller facaden, så solcellerne er en del af byggeriets arkitektur.

9.5

Der må kun opsættes solceller på sorte tage.

9.6

Tekniske installationer, som f.eks. varmepumper, skal afskærmes og integreres i bygningens arkitektur.

9.7

Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelsen, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Anlæg til regnvandshåndtering i fællesarealerne skal udformes så de naturligt indgår i de grønne arealer og kan f.eks. udføres som åbne grøfter/trug. Langs veje og stier kan synlig regnvandshåndtering ske i grøfter, trug eller faste vandrender, f.eks. af beton. Lokalplanområdet skal indrettes til at kunne håndtere regnvand på terræn/håndtere vand fra ekstreme regnhændelser. Indenfor lokalplanområdet skal der etableres et bassin til håndtering af regnvand. Regnvandsbassinet dimensioneres til at kunne håndtere en regnhændelse med en gentagelsesperiode på 5 år. (T=5) og med et maksimalt afløbstal på 0,7 l pr. reduceret ha oplandsareal. På kortbilag 5, vandhåndteringsplan under skitser fremgår det, hvor vandet skal strømme inde i lokalplanområdet, hvor det skal strømme hen og hvor der er diffus overløb.

10.2

En del af regnvandsbassinet skal etableres med permanent vandspejl.

10.3

Området klimatilpasses ved at håndtere vand via områdets naturlige strømningsveje, hvor terrænet giver gode muligheder for at håndtere regnvand kontrolleret på terræn og derved undgå skader inde i og omkring lokalplanområdet.

10.4

Der skal udlægges fælles friarealer, som følger principperne på Kortbilag 4, Illustrationsplan.

10.5

Der skal plantes vejtræer langs stam- og boligveje.

10.6

Der skal etableres en bræmme af beplantning, langs Monbjergvej, inden for området "bræmme" på kortbilag 3, fremtidige forhold. Bræmmen skal udlægges med grupper af hjemmehørende arter af træer og buske.

10.7

Der skal etableres grupper af hjemmehørende arter af træer og buske i det sydvestlige hjørne, inden for området "beplantning" på kortbilag 3, fremtidige forhold.

10.8

De øvrige fælles friarealer omkring boligvejene udlægges i græs, som vist i princippet på Kortbilag 4, illustrationsplan. Der kan plantes spredte grupper af hjemmehørende, løvfældende arter af buske og træer samt indrettes lege- og opholdspladser på fællesarealerne.

10.9

Hegn i naboskel samt hegn mod vej, sti og fællesarealer skal være levende hegn. Hegn i skel mod vej, sti og fællesarealer skal plantes min. 30 cm inde på egen grund.

10.10

Diget, der er vist på kortbilag 3, fremtidige forhold, må ikke fjernes. Der må heller ikke rodfræses eller graves i det. Undtaget er gennembrud ved stiadgang C-D.

10.11

Det vandlidende areal, som vist på kortbilag 3, fremtidige forhold, skal udbygges/etableres som et permanent vandhul.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Der kan blive stillet krav om at regnvandsbassinet skal etableres med en øget gentagelsesperiode, hvis vandhåndteringsplanen viser det er nødvendigt. Befæstes den enkelte matrikel mere end 0,35 skal regnvand fra den overskridende del håndteres på egen grund f.eks. ved nedsivning eller forsinkes før det ledes til det offentlige/fælles spildevandsanlæg. Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan overgår diget fra landzone til byzone, og diget vil herved ikke længere være omfattet af Museumslovens beskyttelse. Digets beskyttelse er derfor varetaget af lokalplanen.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er sikret afledning af regnvand, enten til nedsivning eller til områdets regnvandsbassiner.

11.2

Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er sikret kontrolleret afledning af regnvand ved skybrudshændelser.

11.3

Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før de i § 5 nævnte veje og stier er anlagt.

11.4

Den i § 10,5, 10,6 og 10,7 nævnte beplantning skal være etableret senest første vækstsæson efter sidste bolig er taget i brug.

11.5

Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før afværgeforanstaltning mod støj og vildfarne kugler fra Østbirk Skytteforenings skydeklub er etableret.

Redegørelse - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Det er muligt at udskyde etablering af beplantning til førstkommande udplantningssæson, hvis bebyggelsen ønskes taget i brug på en tid at året, som er uegnet til udplantning ift. vækstbetingelser.

§12 - Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område.

12.2

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.

12.3

Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af veje, stier og grønne områder, når disse er anlagt. Overtagelsen kan ske etapevis i takt med områdets udbygning.

12.4
Indtil grundejerforeningen er oprettet forestår udstykkeren vedligeholdelsen.

12.5
Kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeningen oprettet. Grundejerforeningen er berettiget og forpligtet til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.

12.6
Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Horsens kommune.

§13 - Servitutter

13.1
Private servitutter der er uforlignelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

§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 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 at en hidtil lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte.

15.2
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 18.
Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

15.3
Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/328---boliger-monbjergvej-oestbirk/>

LOKALPLANAFGRÆNSNING

KORTBILAG 1



EKSISTERENDE FORHOLD

KORTBILAG 2

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

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



FREMTIDIGE FORHOLD

KORTBILAG 3



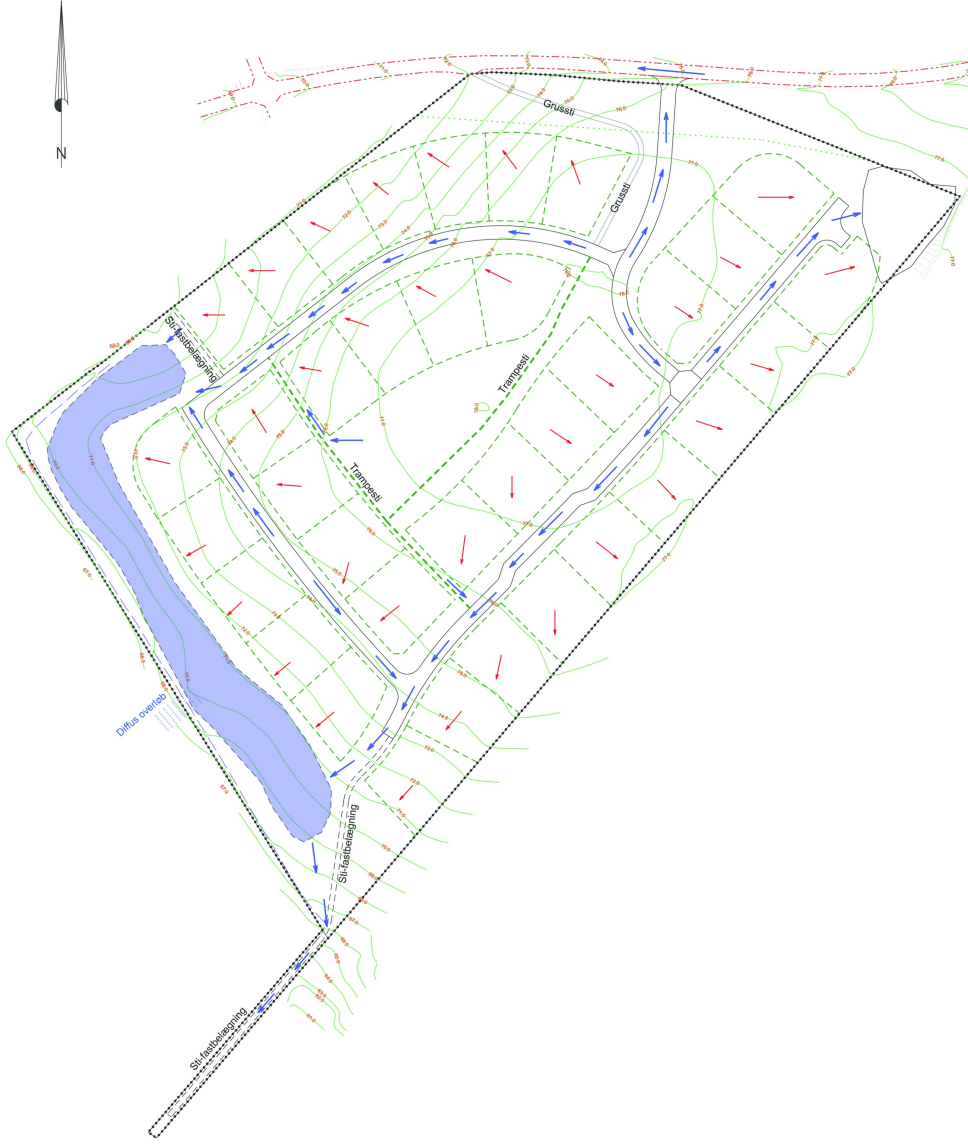
ILLUSTRATIONSPLAN

KORTBILAG 4



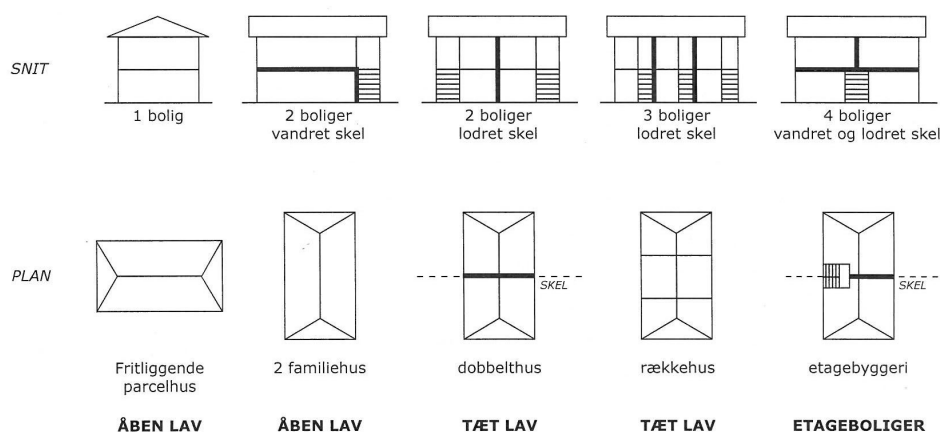
SKITSER

KORTBILAG 5



Vandhånderingsplan

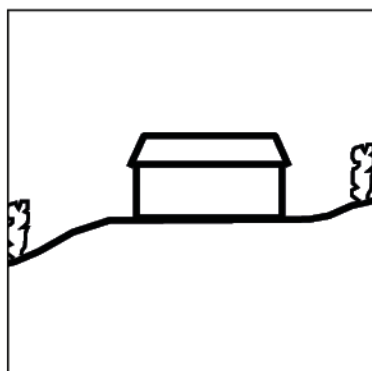
KORTBILAG 6



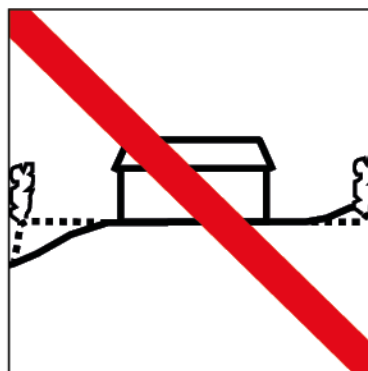
Bebyggelsestyper

KORTBILAG 7

Skrå grund = skrå have:

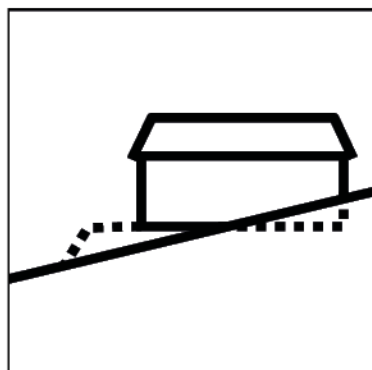


Hvis du køber en skrånende grund må du forvente at få en skrånende have.

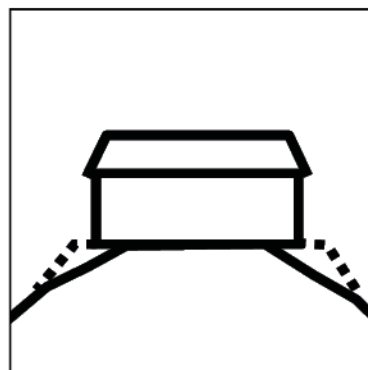


Du må tilpasse huset og haven til esisterende terræn.

Det kan være nødvendigt at terrænregulere når:

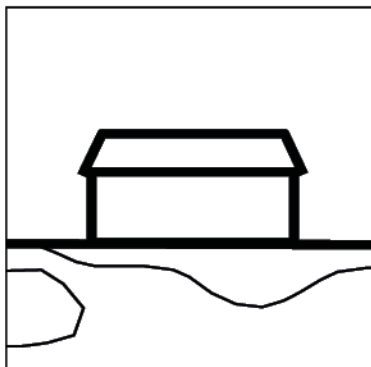


Grunden skråner meget i én retning, så det ikke er muligt at bygge eller fundere

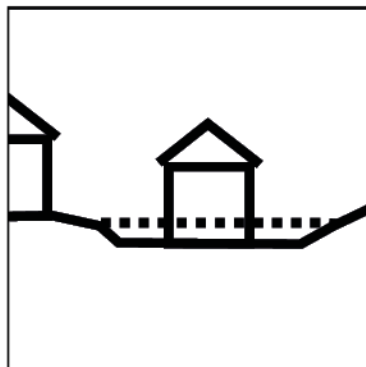


Grunden ligger på en bakke, så der ikke er tilstrækkeligt terræn til at fundere

oraentligt.



Bundforholdene i øvrigt gør, at der skal tilføres eller fjernes jord for at gøre det muligt at fundere.



Grunden ligger væsentligt lavere end nabogrundene, hvilket vil betyde, at der ledes store mængder vand ned på grunden, når det regner.

Terrænregulering

PRINT

[Klik for at se PDF](#)