



Lokalplan 349

Boliger, Bjerrevej, Horsens

FORSLAG

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanens formål

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

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

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

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

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

Lokalplanen udarbejdes, på baggrund af, at en bygherre ønsker at udvikle en eksisterende erhvervsgrund til bynære udlejningsboliger – "Bakkelundens Senior Boliger", som primært henvender sig til den ældre befolkningsgruppe i Horsens. Byggeriet tænkes opført som 3 selvstændige bygninger på hver 3 etager. I tilknytning til boligerne bliver etableret et "fælleshus". Der etableres parkering i "gårdarealet", som dannes mellem de 3 bygninger og den eksisterende "tæt lav" boligbebyggelse mod nord. En del af parkeringen foregår under en hævet konstruktion, som opføres mellem bygningerne og hvis tagflade begrønnes og tænkes anvendt som supplerende udendørs opholdsareal for beboerne.

Kort over lokalplanområdet

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i den sydøstlige del af det centrale Horsens – matr. nr. 125 b og 125 c Horsens Markjorder med adresse Bjerrevej 8. Ejendommen ligger i dag som en ubenyttet erhvervsjorder med en størrelse på ca. 5.400 m² og er uden store niveauforskelle. Mod syd – og syd for Lollandsgade løber Dagnæs bæk, som danner afgrænsning mod "Byparken" (tidligere Dagnæs Bækkelund Losseplads) – et nyt rekreativt område, som er under opbygning og forventes færdigetableret i 2020.

En del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017 udpeget som støjfølsomt areal for trafikstøj fra Bjerrevej. I det der planlægges for støjfølsom anvendelse (boliger) har bygherre under lokalplanens udarbejdelse indleveret støjrapport. Støjrapporten viser at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes på de fælles udendørs opholdsarealer.



LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen vil muliggøre, at der kan opføres cirka 65 stk. 2 - 3 værelses lejligheder i en størrelse fra 75 - 100 m². Boligerne er tænkt opført som etagebyggeri som 3 selvstændige bygninger og der vil blive indarbejdet særskilte gæsteværelser og et fællesrum, som kan lejes af bebyggelsens beboere.

Det er intentionen at området får attraktive begrønnede opholdsarealer i det fri - blandt andet tænkes opført en bygning i gårdarealet, hvor tagkonstruktionen kan anvendes som taghave for beboerne.

Bebyggelsen

Parallelt med henholdsvis Bjerrevej, Lollandsgade og skellet mod vest (et eksisterende boligområde) opføres 3 selvstændige bygninger i en højde på 3 etager og der dannes derved et "gårdrum", som anvendes til grønne udendørsarealer og parkering for beboerne. Af hensyn til ind- og udkig i bebyggelsen opføres boligerne som selvstændige bygninger og der skabes derved en mere transparent bebyggelse.

Der stilles i lokalplanen krav til byggeriets materialevalg og udformning. Dette gøres for at byggeriet harmonerer med områdets eksisterende bebyggelse og for at byggeriet sikres en vis arkitektonisk kvalitet. Der gives mulighed for, at byggeriet kan udføres med altangange, idet bygherre i det konkrete projekt ønsker nemme indbyrdes adgangsforhold for beboerne for at fremme det sociale fællesskab. Altangangene orienteres "ind i bebyggelsen" - mod gårdrummet, og vil således kun i mindre grad præge oplevelsen af byggeriet "udefra".

Ubebyggede arealer og beplantning

Der lægges stor vægt på at lokalplanområdet bliver beplantet og begrønnet. Mellem bebyggelsen og fortovene etableres en "bræmme" udlagt i græs, der beplantes med træer. Gårdrummet beplantes tilsvarende med hække, buske og træer og giver derved parkeringsarealerne et grønt præg og sikrer at arealet også kan anvendes til ophold. Bygningen i gården, som rummer en del af parkeringen udformes ligeledes begrønnet og tagkonstruktionen indrettes så den anvendes som grønt opholdsareal for beboerne.

Adgangs-, parkerings- og affaldsforhold

Adgang til lokalplanområdet for kørende trafik sker fra Bjerrevej. Det sikres at gårdarealet indrettes, så større køretøjer som renovations- og flyttelastbiler kan navigere uden at skulle bakke.

I lokalplanområdets sydvestligste og sydøstligste hjørner etableres yderligere stiadgang for gående og cyklende

En del af parkeringen etableres i konstruktion, men foregår primært på terræn. Der etableres mindst 1 parkeringsplads pr. bolig i overensstemmelse med Horsens Kommunes parkeringsnorm.

Der etableres affaldshåndtering i gårdarealet på terræn eller som nedgravet affaldsstation.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er i dag omfattet af gældende Partiel Byplanvedtægt nr. 1.1, som udlægger området til forretningsvirksomhed herunder benzinstation og autoforhandling med tilhørende værksteder. Gældende Byplanvedtægt ophæves ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

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. Der sker med Lokalplantillægget ikke ændringer, som ikke er i overensstemmelse med Horsens Kommuneplans Hovedstruktur og Retningslinjer.

For at give mulighed for det ønskede etageboligprojekt er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2017.

Tillægget til kommuneplanen indeholder en ændring af rammebestemmelsen idet planrammen (15ER01) ændres fra erhverv til etageboliger. Ligeledes ændres de bebyggelsesregulerende bestemmelser i rammen, herunder bebyggelsesprocent og bygningshøjde / etageantal.

Link til kommuneplantillæg 2017-6 [her](#).

ØVRIG PLANLÆGNING

Trafikplanlægning

Lokalplanen angiver, hvor de eksisterende og kommende vej- og stianlæg planlægges etableret.

En stor del af ledningsanlæggene/forsyningsledningerne placeres i de fremtidige vejanlæg indenfor lokalplanområdet og der skal i vejprojektet disponeres/reserveres plads indenfor vejens tværprofil til disse ledningsanlæg/forsyningsledninger.

Der skal sikres arealreservation til det fornødne parkeringskrav jf. normen.

Vandområde- & Natura 2000 planer

Lov om vandplanlægning

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevareministeren miljømål for vandområdedistrikternes enkelte overfladevandområder og grundvandsforekomster gennem vandområdeplaner. For alle vandforekomster er miljømålet 'god tilstand' og for kunstige og stærkt modificerede overfladevandområder er miljømålet et godt økologisk potentiale og en god kemisk tilstand.

Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres.

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

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

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

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

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

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

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

Horsens Kommune har foretaget en foreløbig habitatvurdering og på den baggrund vurderet, at det ansøgte ikke vil:

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

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor OSD område (=Område med Særlig Drikkevandsinteresse).

Spildevandsplan 2012 - 2015

Området er spildevandskloakeret med privat udledning af regnvand. Der må etableres direkte udledning fra befæstede arealer svarende til en befæstelsesgrad på 40 % af matriklens samlede areal svarende til 2.168 m².

Befæstes et større areal, skal regnvand fra det areal, der overstiger 2.168 m² håndteres efter BAT (= Best Available Techniques). Dette kan f.eks. ske ved nedsivning på egen grund eller ved rensning og forsinkelse i et åbent, vådt regnvandsbassin med afløb til recipient.

Et åbent, vådt regnvandsbassin skal etableres med et volumen på 250 m³/ha befæstet opland samt et forsinkelsesvolumen, der sikrer forsinkelse af regnvandet svarende til naturlig afstrømning på 0,78 l/s/ha.

Der skal søges om tilladelse til nedsivning eller udledning af regnvand ved Horsens Kommune.

Klimatilpasning - nedbør i forhold til klima

Ved ekstrem regn er der registreret vandstande af Dagnæs Bæk op til kote ca. 1,65 (jf. tidsserie på hydrometri.dk, register siden maj 2016).

Lavningsvolumen indenfor lokalplanområdet skal opretholdes. Regnvandet skal håndteres uden at gøre skade på bygninger og infrastruktur anlæg eller nedstrøms liggende områder. Strømningslinier ind i området må ikke afskæres. Regnvandet skal i forbindelse med ekstrem regn ledes kontrolleret ud af området til arealer, hvor det ikke gør skade både under anlægsarbejde såvel som efter ibrugtagning.

Afværgeforanstaltninger:

Gulvkote skal etableres i minimum kote 1,8. Indgange til bebyggelsen, skakter og rister skal endvidere sikres til minimum kote 1,8.

Klimatilpasning - Vandstigninger (hav, åer og søer), i forhold til klima

Lokalplanområdet ligger inden for udpeget risikoområde for oversvømmelser (Risikoområde 3 – Prioritet A) samt inden for udpeget område med kendte oversvømmelser (J Horsens Midtby - Byholm Å) jf. Kommuneplan 2017. Lokalplanområdet ligger i område kategoriseret som "Maksimal risiko".

Der er højvandsklapper i Dagnæs Bæk som i dag beskytter mod stormflod op til kote ca. 1,70. Screeningskort for stormflod viser at området påvirkes ved kote ca. 1,70.

Afværgeforanstaltninger:

Gulvkote skal etableres i minimum kote 1,8. Indgange til bebyggelsen, skakter og rister skal endvidere sikres til minimum kote 1,8.

På langt sigt arbejdes med en sikring af Horsens midtby til kote 2,6. Indtil denne sikring er etableret er der risiko for oversvømmelse som for Horsens By i øvrigt. Tidspunkt for færdigetablering af sikring er ikke fastlagt.

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Der er forsyningsmulighed med fjernvarme til Bjerrevej 8, fra ledningen på Lollandsgade.

Vandforsyning

Området forsynes fra almen vandforsyning.

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 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.

Der kan med fordel etableres en nedgravet affaldsløsning ved 65 boliger (hvis alle maksimalt har 75 meter fra hoveddør til affaldsstation).

Opmærksomheden henledes på, at nedgravede affaldsstationer skal overholde de krav, som står i kommunens "vejledning for etablering af privat nedgravet affaldsstation". Herunder specielt adgangsvejen.

Støj fra virksomheder

I forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder vil der blive stillet krav til, hvor meget virksomheden må bidrage med til støjniveauet i skel.

Nationale interesser

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

Jordbalance

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

Jordforurening

Lokalplanområdet er beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenet. Baggrunden for klassificeringen er kommunens eksisterende kendskab til de enkelte byzoneområders bebyggelsestidspunkt, intensitet af arealanvendelse, trafikbelastning, industriel belastning, opvarmningsformer, bebyggelsestæthed, historik om byudvikling, kendskab til områder med fyldjord samt kendte forureningsdata. Aktiviteter i forbindelse med ovennævnte har med stor sandsynlighed givet anledning til diffus forurening i området eller der er tidligere påvist let forurenet jord inden for området. De stoffer og koncentrationsniveauer, som kendetegner lettere forurenet jord, er typisk et resultat af såkaldt diffus forurening. Den diffuse jordforurening er opstået gennem længere tids spredning, opblanding eller fortynding af forureningsbidrag, som typisk stammer fra flere forureningskilder. Lettere forurening kan også være et resultat af forurening fra punktkilder, hvor spild eller lækage har ført til forurening i lave koncentrationer. Endelig ses lettere forurenet jord i fyldjord, som er samlet fra forskellige områder, hvor der har været mindre forurenende aktiviteter. I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra områdeklassificerede arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Trafikregulering

Den samlede trafikbelastning fra de 65 nye boliger vil medføre en trafikgenerering i størrelsesordenen 120-160 daglige ture. I spidsbelastningstimerne forventes boligerne at generere omkring 10-50 bilture.

Trafikken skal afvikles fra lokalplanområdet og videre via Bjerrevej (lokalvej-stykket) fra en overkørsel.

Trafikbelastningen er af begrænset omfang og vurderes ikke at få mærkbar indflydelse på den eksisterende trafik på Bjerrevej.

Museumsloven

Museet har foretaget arkivalsk kontrol. Der er ikke kendskab til arkæologiske fortidsminder på matriklen (125 b, Horsens Markjorder). Det er museets vurdering, at der er lille risiko for at påtræffe væsentlige arkæologiske fortidsminder i forbindelse med anlægsarbejdet. Museumsloven er fortsat gældende. Gøres der fund af fortidsminder skal anlægsarbejdet standses og Horsens Museum tilkaldes jf. museumslovens § 27, stk. 2. Horsens Museum tlf. 76 29 23 50. Udgiften til en eventuel undersøgelse vil påhvile Slots- og Kulturstyrelsen.

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, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

KYSTNÆRHEDSZONE

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

Området ligger i kystnærhedszone. Byggeriet vil, i den fysiske udformning der planlægges for, ikke påvirke kystlandskabet.

Der planlægges for opførelse af etageboliger i 3 etager med en maksimum højde på 15 meter. Området er placeret i bymæssig bebyggelse, og mellem planområdet og kysten er der eksisterende byggeri, som er væsentligt højere. Det aktuelle projekt vil derfor kun vanskeligt kunne ses fra kysten og ikke have indflydelse på kystlandskabet som det opleves i dag.

MILJØSCREENING

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

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

Afgørelse og begrundelse

Horsens Kommune har 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.

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

- Visuel påvirkning
- Udledning til vandmiljøet
- Nedbør, i forhold til klima, samt oversvømmelsesrisiko

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn:

Visuel påvirkning, herunder vindforhold og skygge

Visuelt vil bebyggelsen fremover være en del mere markant end tilfældet er i dag. Byggeriet vil blive opført i 3 etager og bebyggelsesprocenten vil blive hævet fra 50 til 100.

I forhold til det visuelle udtryk er det lokalplanens intention at materialevalget afspejler områdets eksisterende byggerier. Derudover gøres der en del for at området begrønnes - også facaderne / grunden mod henholdsvis Lollandsgade og Bjerrevej bliver beplantet således der etableres et "grønt bånd" mellem fortov og bebyggelse.

Det vurderes, at der rent visuelt bliver tale om en visuel forbedring af området i forhold til den eksisterende situation.

Projektet opføres i højst 3 etager, som normalt ikke afstedkommer turbulente vindforhold.

Der er udarbejdet skyggediagrammer, som viser at nærmeste naboer, vest for lokalplanområdet, i forårs- og efterårsmånederne i mindre

grad vil blive skyggepåvirket. Skyggediagrammerne viser at det alene vil være i formiddagstimerne, at skyggegenerne vil forekomme. Det vurderes derfor at generne afstedkommet af byggeriet vil være begrænsede.

Udledning til vandmiljøet

Området er spildevandskloakeret med privat udledning af regnvand. Der må etableres direkte udledning fra befæstede arealer svarende til en befæstelsesgrad på 40 % af matriklens samlede areal.

Befæstes mere end 40 % af matriklens areal, skal tag- og overfladevand herfra håndteres enten ved nedsivning på egen grund eller udledning til recipient.

Ved udledning til recipient, skal tag- og overfladevand renses og forsinkes i et vådt regnvandsbassin med et volumen på 250 m³/ha befæstet opland samt et forsinkelsesvolumen der sikrer forsinkelse af regnvandet svarende til naturlig afstrømning på 0,78 l/s/ha

Nedbør, i forhold til klima samt oversvømmelsesrisiko

Lokalplanområdet ligger inden for udpeget risikoområde for oversvømmelser (Risikoområde 3 – Prioritet A) samt inden for udpeget område med kendte oversvømmelser (J-Horsens Midtby - Bygholm Å) jf. Kommuneplan 2017. Lokalplanområdet ligger i område kategoriseret som "Maksimal risiko".

Der er højvandsklapper i Dagnæs Bæk som i dag beskytter mod stormflod op til kote ca. 1,70. Screeningskort for stormflod viser at området påvirkes ved kote ca. 1,70.

Afværgeforanstaltninger:

Gulvkote skal etableres i minimum kote 1,8. Indgange til bebyggelsen, skakter og rister skal endvidere sikres til minimum kote 1,8.

På langt sigt arbejdes med en sikring af Horsens midtby til kote 2,6. Indtil denne sikring er etableret er der risiko for oversvømmelse som for Horsens By i øvrigt. Tidspunkt for færdigetablering af sikring er ikke fastlagt.

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

§1 - Formål

Lokalplanens formål er:

1.1 At fastlægge lokalplanområdets anvendelse til boligformål i form af etageboliger i højst 3 etager.

1.2 At sikre at vejadgangen for kørende trafik sker fra Bjerrevej som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

1.3 At fastlægge maksimale befæstelsesgrader samt skabe lavninger / bassiner til opstuvning / forsinkelse af henholdsvis hverdags- og ekstremregn og derigennem varetage klimahensyn.

Redegørelse

§2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet ligger i byzone og består af matr.nr. 125b og 125c, Horsens markjorder.

Redegørelse

Lokalplanafgrænsningen er tegnet efter aktuel opmåling i marken. Derudover sker der mageskifte således at et mindre areal udlagt til vejareal overføres til ejendommen.

§3 - Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må anvendes til boligformål i form af etageboliger i højst 3 etager. Der kan i de enkelte bygninger til etageboliger etableres gæsteværelser / fællesfaciliteter.

3.2 Der kan inden for lokalplanområdet opføres sekundære bygninger til andet formål end bolig.

Redegørelse

Med sekundære bygninger menes for eksempel fælleshus / gæsteværelser, garage- / redskabsbygning, cykelopbevaring eller lignende.

§4 - Udstykning

4.1 Ingen bestemmelser.

Redegørelse

Reguleres af anden gældende lovgivning.

§5 - Vej og sti

5.1 Lokalplanområdet skal have adgangsvej for kørende trafik fra Bjerrevej som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.2 I lokalplanområdets sydvestligste og sydøstligste hjørner skal etableres stiadgang for cyklende og gående. Der henvises til Kortbilag 4, Illustrationsplanen.

Redegørelse

Bestemmelsen i § 5.2 skal ligeledes ses i relation til bestemmelsen i § 8.2 om byggeriets opførelse som 3 selvstændige bygninger.

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Der skal anlægges mindst 1 P-plads pr. bolig, heraf 2 handicapparkeringspladser til alm. biler (3,5 x 5,0 meter) og 2 handicapparkeringspladser til "kassebiler" (4,5 x 8,0 meter).

Redegørelse

Bestemmelserne om parkering følger Horsens Kommunes parkeringsnorm for etageboliger i zone 2.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1 Området forsynes med vand fra alment vandværk.

7.2 Der skal etableres belysning af lokalplanområdets adgangsveje og vej/stisystem. Belysningen skal primært være pullertbelysning. Hvor der er større lysbehov for at kunne orientere sig kan pullertbelysningen suppleres eller erstattes med lysstandere.

Redegørelse

I forbindelse med belysning af veje og stier skal man være opmærksom på anbefalingerne i vejreglerne samt på at mangelfuld belysning i et boligområde kan give anledning til oplevelse af utryghed. Bestemmelsen om lavtsiddende armaturer har til formål at hele lokalplanområdet ikke fremstår oplyst, men at lyset kun leder gennem området. Der kan eventuelt være et behov for at kunne orientere sig tydeligere ved adgangsvejen til lokalplanområdet.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Bebyggelsen skal placeres inden for de på Kortbilag 3, Fremtidige forhold viste byggefelter.

8.2 Etageboligerne i 3 etager med en maksimal højde på 15 meter skal opføres som 3 selvstændige / adskilte bygninger som vist på Kortbilag 4, Illustrationsplanen. Afstanden mellem bygningerne skal være mindst 2,5 meter.

8.3 Bebyggelsesprocenten inden for lokalplanområdet må være højst 100.

Redegørelse

Bestemmelsen om at bygningerne i 3 etager skal opføres som 3 selvstændige / adskilte bygninger skal sikre, at der bliver indblik i lokalplanområdets fra henholdsvis Bjerrevej og Lollandsgade. Bestemmelsen sikrer at bebyggelsen ikke fremstår som en lukket sammenhængende facade, som "lukker sig om sig selv" og virker "lukket" mod "omverdenen". Der henvises til Kortbilag 4, Illustrationsplanen.

Bygningshøjder måles fra niveauplan i kote 1.7 (DVR90).

Byggefelterne som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold er fastlagt som digitale geometrier på www.plandata.dk

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1 Facader (ydervægge), mindst 90 % skal fremstå i blankt murværk som blød- eller håndstrøgne sten i rødlige / brunlige nuancer. Mindre dele, højst 10 %, af facaden eller bygningsdele kan udføres i træ, stål, aluzink, naturskifer eller komposit materiale. Såfremt der anvendes komposit materialer må disse ikke være med struktur / mønster, men skal have en "glat" overflade.

9.2 Murværket skal fremstå detaljeret. Detaljeringen skal ske som forbandtskifte, vindues- og gesimsbånd, reliefvirkninger, murstik eller lignende. Der skal anvendes mindst 3 af disse detaljeringsgrader i murværket.

9.3 Byggeriet kan udføres med altangange. Eventuelle altangange må ikke etableres på de facader, der vender mod Bjerrevej og Lollandsgade.

9.4 Tage kan udføres som saddeltagskonstruktion eller som tagkonstruktion med helvalm. Saddeltagskonstruktion skal have en hældning på mindst 25 grader og højst 35 grader. Ved tagkonstruktioner udført som helvalm skal alle tagflader have en hældning på mellem 15 og 20 grader.

9.5 Sekundære bygninger (se § 3.2) kan udføres med vandrette eller ensidige taghældninger.

9.6 Tagmateriale skal være tegl og må ikke være reflekterende. På sekundære bygninger (9.5) kan tagmaterialet være sort tagpap.

9.7 Bærende konstruktioner for altangangene (mod "gårdrummet") skal placeres ved facadevæggen. Søjler / bjælker i altangens front skal undgås. Altangange og bærende konstruktioner herfor skal udføres i beton, stål eller aluminium. Værn skal udføres i glas, stål, aluminium eller en kombination heraf.

9.8 Altaner på facader (mod Bjerrevej / Lollandsgade) skal udføres som indspændt i etageadskillelsen eller eventuelt ophængt med skrånstiver på overligger. Søjler / bjælker i altaners front skal undgås. Altaner og bærende konstruktioner herfor skal udføres i beton, stål eller aluminium. Værn skal udføres i glas, stål, aluminium eller en kombination heraf.

9.9 Eventuelle solcelle- / solvarmeanlæg skal integreres i bebyggelsens tag- eller facadekonstruktioner. På tage skal anlæggene ligge parallelt med og være forsænket i tagfladen eller skjules på anden måde. Solcelle- / solvarmestativer må ikke forekomme. Eventuelle varmepumper skal integreres i byggeriet og / eller placeres på terræn.

9.10 Ventilationsanlæg herunder ventilationsafkast skal integreres i "bygningsskroppen", således de ikke fremstår som synlige enkeltanlæg.

9.11 Vinduer skal udføres som træ- eller træ / aluminiumsvinduer og skal i farve harmonere med bebyggelsens øvrige materialer.

9.12 Carport - depot- og affaldsbygningen (hvor tagfladen anvendes som udendørs opholdsareal) skal fremstå begrønnet, så den visuelt fremstår som et grønt rekreativt "element" i gårdmiljøet. Ydervægge skal fremstå begrønnede med stedsegrønne klatreplanter eller lignende stedsegrøn beplantning. Tagfladen skal ligeledes fremstå begrønnet - eventuelt med sedum beplantning og skal suppleres med buske og / eller små træer i plantekummer / - kasser.

Redegørelse

Bestemmelser om altangange og altaner bærende konstruktioner har til formål at give byggeriet et "lettere" udtryk, således facaderne (9.1 og 9.2) visuelt fremstår mere synlige og ikke skjules bag et søjle / bjælkesystem i front af konstruktionerne.

Altaners værn kan udføres med "frostet" glas i nederste del (for at hindre indblik) og med transparent glas i øverste del (for at muliggøre udsyn).

I forhold til carport - depot- og affaldsbygningen (9.12) er der ikke stillet specifikke krav til materialer. Det vigtige er begrønningen - materialer er derfor af mindre betydning, idet bygningen SKAL fremstå som et grønt rekreativt element i gårdrummet.

Mindre bygninger (maksimum 2 stk. og maksimum 10 m²) kan opføres inden for lokalplanområdet efter bygningsreglementets bestemmelser i materialer, som fremgår af §§ 9.1 og 9.6.



Eksempel på mursten



Eksempel på relief



Eksempel på murstik



Princip for altangangsbæring

§10 - Ubebyggede arealer

10.1 Imellem bygningerne og fortov mod henholdsvis Bjerrevej og Lollandsgade (både syd og vest) skal der etableres et grønt "bælte", der anlægges i græs / grønt bunddække. "Græsbæltet" skal suppleres med plantede træer som vist på Kortbilag 4, Illustrationsplanen.

10.2 Parkeringspladserne i gårdarealet skal "opdeles" med plantede træer, som vist på Kortbilag 4, Illustrationsplanen.

10.3 I skellet mod naboejendommen mod nord skal der udføres beplantning. Beplantningen skal bestå af en hæk, eventuelt liguster samt enkeltstående træer som angivet på Kortbilag 4, Illustrationsplanen.

10.4 I skellet mod vest skal der etableres et grønt bælte bestående af hæk samt enkeltstående træer som angivet på Kortbilag 4, Illustrationsplanen.

10.5 Den maksimale befæstelsesgrad for lokalplanområdet er 0,40. Befæstes der mere end dette skal regnvandet forsinkes tilsvarende eller nedsives inden for lokalplanområdet.

Redegørelse

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Der kan ikke meddeles tilladelse til ibrugtagning før følgende bestemmelser i lokalplanen er udført:

§ 1.2 § 5.1, § 6.1, § 10.1, § 10.2, § 10.3, 10.4

Redegørelse

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§13 - Servitutter

13.1 Dokument tinglyst den 29.09. 1964 om afskærmningsbælte, pligt til at afgive jord mv. Dokumentet aflyses ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.

Redegørelse

Deklarationen er ikke hidtil påset overholdt - Horsens Kommune er påtaleberettiget. I lokalplanen sikres et "grønt bælte" i skellet mod vest (§10.4).

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1 Eksisterende Byplanvedtægt nr. 1.1 aflyses ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

Redegørelse

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, efter planlovens § 18 kun bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2 Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af planforslaget, kan fortsætte som hidtil.

15.3 Byrådet kan ifølge Planlovens § 19 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med

principperne i planen.

15.4 Mere væsentlige afvigelser fra planen kan gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

15.5 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, fortrænges af planen.

15.6 Andre servitutter kan eksproprieres, når det er nødvendigt for planens virkeliggørelse.

15.7 I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

15.7 Såfremt byggeforholdene i øvrigt ikke er reguleret i nærværende lokalplan, gælder Planlovens og Byggelovens bestemmelser.

15.8 Horsens Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i nærværende lokalplan.

LOKALPLANAfGRÆNSNING

Kortbilag 1



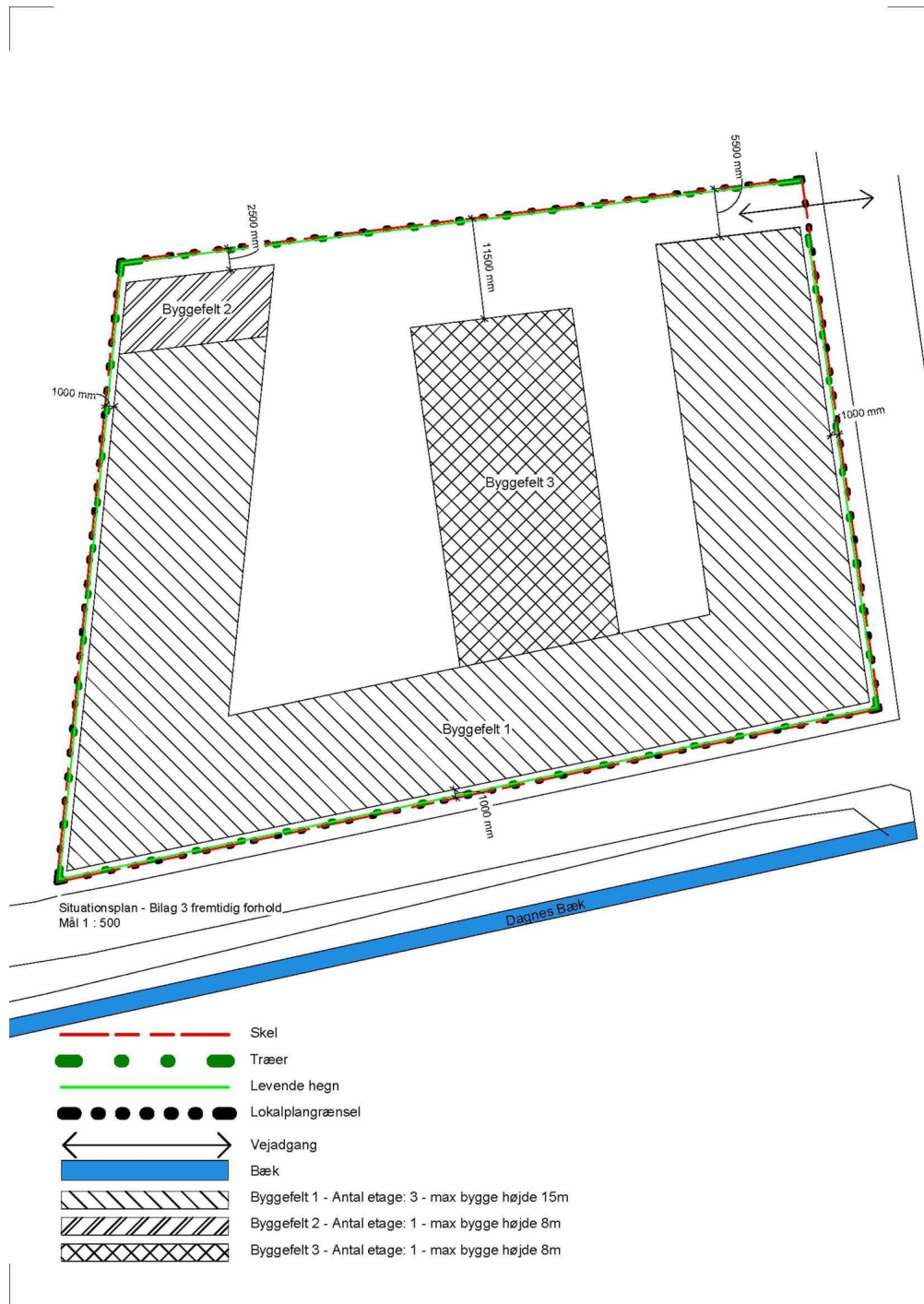
EKSISTERENDE FORHOLD

Kortbilag 2



FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3



ILLUSTRATIONSPLAN

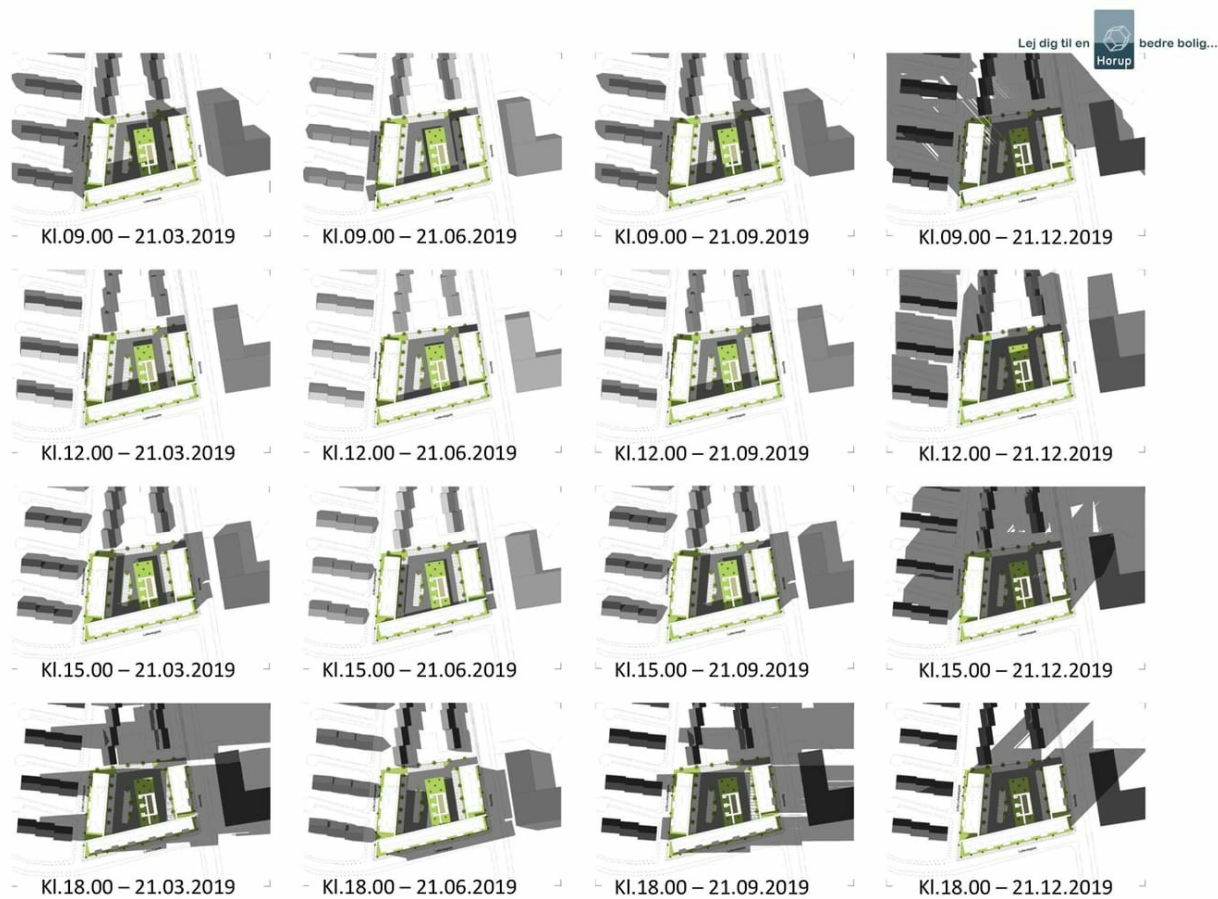
Kortbilag 4



Illustrationsplan Bilag 4 - Situationsplan
1 : 500

SKYGGEDIAGRAMMER

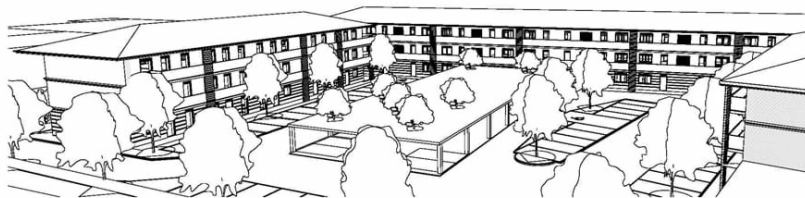
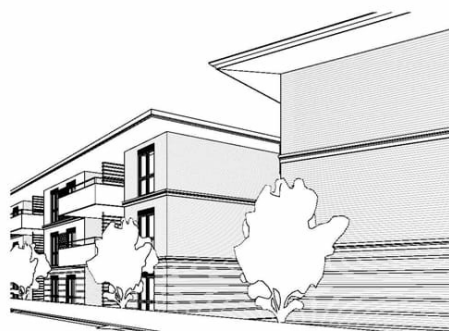
Kortbilag 5



OPSTALT OG FACADER

Kortbilag 6





KP-TILLÆG

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - *Tillæg 6 til Kommuneplan 2017*. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2017 og lokalplanen.

[Du kan finde kommuneplantillægget her](#)