

LOKALPLAN 335

Boliger, Rantzausbakke, Bygholm Bakker, Horsens



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, 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.

Baggrund og formål

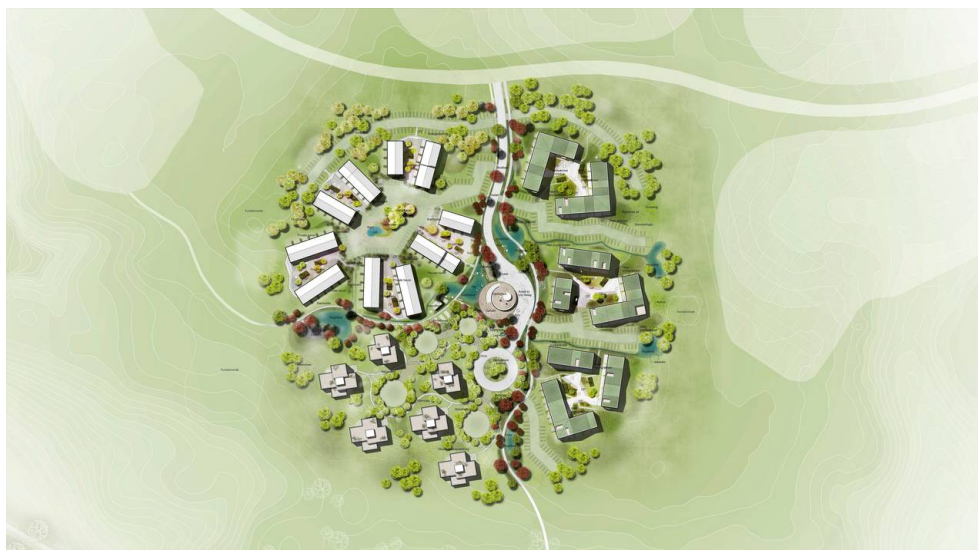
Udviklingen af Bygholm Bakker øst for Søvej følger den overordnede lokalplan 1-2012, Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø. Hidtil er igangsat etablering af enklaverne Billeshave, Normandshave og Bjørnshave med åben-lav boliger (parcelhuse), enklaven Munksbakke med tæt-lav boliger (rækkehuse) og enklaven Brahesbakke med etageboliger (punkthuse) og tæt-lav boliger (rækkehuse).

Som led i den fortsatte udvikling af området har Horsens Kommune i foråret 2018 udbudt den attraktivt, centralt beliggende boligenklave benævnt Rantzausbakke til salg. Udbudsbetingelserne om byggeriets omfang fulgte principperne i helhedsplanen, dog udgik muligheden for at bygge i 4-6 etager nær parcellens ydergrænse af hensyn til landskabet og de nuværende nabobebyggelser i 1-2 etager. Endvidere blev der åbnet for at dele af området kunne anvendes til tæt-lave boliger. Ved bedømmelsen af indkomne tilbud blev der lagt vægt på kvaliteten af løsningsforslaget samt på den tilbudte pris. Byrådet godkendte et tilbud, som indeholdt et skitseprojekt med i alt 396 lejligheder og et fælleshus. Bag tilbuddet står Birch Ejendomme, og bebyggelsen er tegnet af Årstiderne Arkitekter.

Lokalplan 335 supplerer Lokalplan 1-2012, Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø. Formålet med lokalplanen er at fastlægge supplerende bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udformning, så der gives mulighed for at realisere det indkomne tilbuds skitseprojekt, med ændringer aftalt med bygherren i forbindelse med accepten og udarbejdelsen af lokalplanforslaget.



Den centrale og østlige del af byudviklingsområdet Byholm Bakker. Boligenklaverne Billeshave, Normandshave, Munksbakke, Bjørnshave og Brahesbakke er under udbygning. Nærværende lokalplan omfatter enklaven 2.5 Rantzausbakke.



Bebyggelsesplan fra skitseprojektet der indgik i det vindende tilbud





Illustrationer fra skitseprojektet der indgik i det vindende tilbud

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Boligenklaven Rantzausbakke har en størrelse på ca. 68.000 m² og er smukt beliggende nord for Bygholm Sø. Grunden falder ca 4 meter, overvejende mod syd. Hovedparten af grunden fremtræder dog relativt plan, men med ujævnheder efter nedrivning af bygninger, herunder dele af Nørremarksgården og nyere ridehaller. I grundens sydlige del er der enkelte volde, som er anlagt i forbindelse med etablering af ridebaner mv. omkring 1970. Grunden rummer en del bevoksning, som kan bevares hvis den kan indpasses i den planlagte bebyggelse, men bevoksningerne er ikke udpeget som bevaringsværdige.

I udbuddet af Rantzausbakke tog kommunen forbehold overfor resultatet af arkæologiske forundersøgelser, som efterfølgende blev foretaget i slutningen af 2018. I grundens nordlige del blev udpeget tre arkæologiske interesseområde med væsentlige fortidsminder, der skal undersøges arkæologisk eller friholdes for byggeri og anlægsarbejde. Der er tale om delvist velbevarede gravmonumenter fra stenalderen. På denne baggrund er der i samråd med Horsens Museum og bygherren foretaget justeringer af bebyggelsesplanen. Herefter kan det vestligste af de tre arkæologiske områder bevares i jorden, idet området vil henligge som et grønt areal. De to øvrige områder vil blive udgravet og efterfølgende frigivet til byggeri og anlægsarbejde. Se endvidere under afsnittet Arkæologi/Museumsloven.



Området set fra Lovbyvej, hvorfra markvejen i en årrække har givet adgang til rideskolen på Nørremarksgården. Bebyggelsen placeres ca 100 m fra Lovbyvej. Den eksisterende beplantningen vil kun i mindre grad kunne bevares.

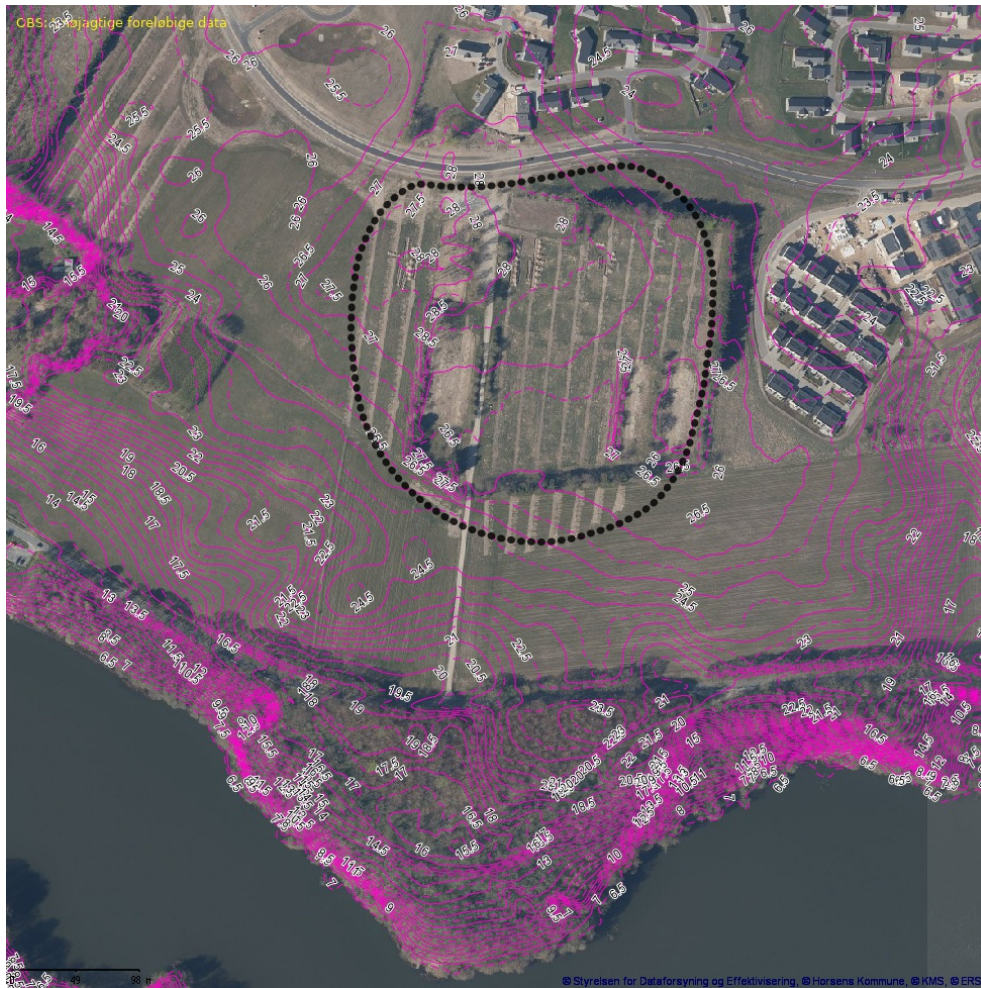


Set fra området ved Holger Danskes Høj vil Rantzausbakkes kunne ses bag Munksbakke og det

eksisterende levende hegn



Områdets beliggenhed nord for Bygholm Sø

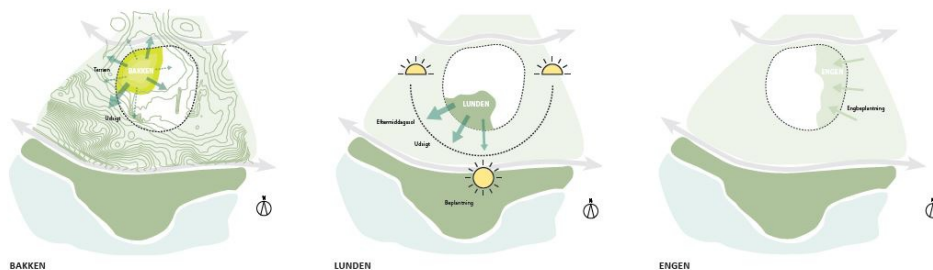


Ortofoto fra 2019 med Rantzausbakkes afgrænsning og nærmeste omgivelser.

LOKALPLANENS INDHOLD



Illustrationsplan der viser principiel udformning af Rantzausbakke. Antal etager er angivet på bygningerne.



Vision

Bygherren Birch Ejendomme har ønsket at udvikle et ambitiøst boligprojekt, der inddrager Bygholm Bakkers smukke landskabskvaliteter, og samtidig skabe et moderne boligområde.

Hovedgreb

Rantzausbakke vil fuldt udbygget indeholde 20 bygninger med ialt ca. 350 lejligheder placeret i grønne omgivelser med veje, p-pladser, ophold- og legeområder og naturpræget bevoksning.

Derudover vil der være et fælleshus for alle beboere.

Rantzausbakke underopdeles i tre mindre kvarterer - Bakken, Engen og Lunden - som vil have hvert sit landskabelige udgangspunkt, men som samtidig danner en sammenhængende helhed gennem materialeholdningen. Variationen i kvarterernes karakterer underbygges i selve bebyggelsens struktur, og giver det enkelte kvarter sin egen identitet.

I Rantzausbakke skabes der grobund for et varieret boligudbud, som taler til forskellige beboergrupper, aldersgrupper og familiemønstre. Variationen er også med til at sikre et bæredygtigt grundlag for fremtidens skiftende boformer. For at understrege denne hensigt, gives der mulighed for, at boligerne både kan rumme et privatopholdsareal, i form af en terrasse eller altan, eller at man som beboer bruger de omkringliggende fællesarealer til ophold. Et eksempel kan være en lille bolig, hvor den enlige bor. Her er det oplagt at forstærke tanken omkring fællesskab ved at invitere denne beboer til at mødes med naboerne i de sociale ankomst- og opholdsrum som skabes omkring bygningerne. Et andet eksempel kan være den større familiebolig, som har et mindre privat opholdsareal, hvor familien kan trække sig tilbage, men som dog stadig vil prioritere opholdsrummene, hvor børn kan mødes på tværs og hvor leg naturligt opstår.

Dette understreger hele tanken omkring fællesskab, og forstærkes af, at beboerne bruger og er i de fælles opholdsområder, som samtidig har en varierende karakter og mulighed for både at dyrke naboskabet, men også at kunne trække sig tilbage i mere private opholdsrum.



Eksempel på etagebolig med metaltag

Bebyggelsen

Tegl er det gennemgående facademateriale i både Bakken, Engen, Lunden, men formsproget varieres. Den samlede bebyggelse fremstår således som en arkitektonisk helhed, men med varieret typologi, for at understøtte det enkelte delområdes identitet og arkitektoniske særkende, samt beboernes tilhørsforhold til deres bolig.

Bakken

Kvarteret Bakken har den højeste placering i landskabet, og har derved udsyn til alle sider. Bygningsstrukturen og disponeringen af området forstærker og markerer

den høje placering i landskabet, og åbner sig op med udkig i alle retninger.

Lunden

Kvarteret Lunden er placeret tættest på Bygholm Sø og Åbjerg Skov/Bygholm Skov. Beplantningen opleves her meget karakteristisk, og vil et stort aktiv for beboerne i Rantzausbakke. Derfor forstærkes dette træk i Lunden, ved at fortsætte beplantningen i form af lunde og lysninger ind i området. Den primære udsigt til Bygholm Sø findes mod sydvest. Bygningsstrukturen og disponeringen af dette kvarter får derfor en transparent karakter, som giver mulighed for kig gennem området fra den øvrige bebyggelse.

Engen

I kvarteret Engen trækkes engdraget mod øst, og dens beplantningen, med ind i bebyggelsen, og visse steder helt ind til boligen – således vil man her få oplevelsen af at bo i og med naturen. Engdraget forstærkes ved at anlægge huse med bugtende grønne tage.

Fælleshuset

I skæringspunktet mellem de tre kvarterer - lige dér, hvor Rantzausbakkes grønne uderum og stamvejen forgrener sig, og lige dér, hvor de gode kig til landskab og skovbryn opstår: Her inviterer Rantzausbakke til fællesskab for beboerne. Her kan fx være fællesspisning, banko og nyttehaver. Fælleshusets placering, funktioner og omgivelser skal understøtte at Rantzausbakke bliver en bebyggelse hvor der er mulighed for at mødes og udvikle relationer på tværs af kvartererne. Fælleshusets placering centralt og ved den offentlige gennemgående sti, er med til at give området et ansigt og en identitet udadtil. På taget af fælleshuset er der mulighed for at udføre en tagterrasse, der giver beboerne et fælles opholdsareal med udsigt over Bygholm Bakkers landskab. Desuden etableres et bredt trappeforløb fra fælleshuset til torvets store sø, hvor ophold og større arrangementer kan finde sted.

Landskabet

At have naturen lige udenfor døren er et privilegium. De nye boliger på Rantzausbakke giver mulighed for at bo med naturen som sin have, helt tæt på hjemmet. Ved terrassens kant tager engræsserne over, og den vilde beplantning breder sit grønne tæppe ud. Naturen giver mulighed for et væld af oplevelser i form af rekreation, afslapning, samvær og fysisk aktivitet. Den giver mulighed for ro, tilbagetrækning og eftertænksomhed, og for aktiviteter sammen med dem, man holder af. Oplevelser i naturen kan nydes alene eller i fællesskab. Undersøgelser viser, at mennesker, der bor tæt på naturen, er sundere end andre. De er mere aktive, mindre stressede og i bedre form fysisk og psykisk. At have et hjem midt i naturen er derfor et aktiv, man bør påskønne og udnytte, så naturen gøres til en integreret del af den aktive og trygge hverdag, der udfolder sig i hjemmet.

Der er foretaget registreringer af den eksist. flora og fauna (se Bilag 12), der bl.a. beskriver den eksisterende vegetation og jordbundsforhold. Jordbundsforholdene er sandede og næringsfattige. Dette giver gode forudsætninger for en artsrig græs- og urtedomineret vegetation med græslandskarakter. Græsland er en betegnelse for områder med lav græs- og urtedomineret vegetation på mager eller kalkrig jordbund, hvor tilgroning med buske og træer holdes i skak ved forstyrrelse eller afgræsning. Ved Rantzausbakke er jorden sandet og mager, så de arter af planter, der skal plantes her, skal trives bedst under magre jordbundsforhold. Den varierede græs og urterige vegetation er et velegnet levested for f.eks. sommerfugle og vilde bier som lever af blomsternes nektar. Insekterne er vigtige for bestøvning af blomster og er i sidste ende grundlaget for et rigt fugleliv- og dyreliv. Ønsket er, at trække det eksisterende englandskab, nord for Bygholm Sø, rundt om og ind over hele Rantzausbakke som en sammenhængende naturforbindelse. Englandskabet skal kunne indramme og give karakter til de forskellige boligområder, samtidig med at engen trækkes helt ind mellem bygningerne og danne fundament for fladen mellem bygningerne. Engens flora og fauna vil skabe et miljø hvor mangfoldighed, variation og foranderlighed er nøgleord for den grønne flade der bugter sig med terrænets kurver. Områdets beboer kan indtage, bruge og opdage englandskabet via rekreative stier, der snor sig igennem området og giver mulighed for gå- og løbeture.

Den grønne flade vil få forskellige karakterer for at understrege den landskabelige programmering og tydeliggøre en forskel mellem vandveje, engen og de bolignære landskabsrum. Engene skal etableres med et udvalg af de arter, der findes i de lokale naturområder. De tørre enge får arter fra overdrev og de våde enge får arter fra eng og mose. Derved bliver vegetationens højdestrukturer naturlige og der sikres et harmonisk forhold mellem græsland, småbuske og træer.

Mellem bygningerne vil den tørre græseng være dominerende og nå helt ind til bygningsfacaderne, dog med respektafstand omkring bygninger ift. teraser mv. Buske og træer plantes i grupper for at skabe nicher til ophold og bryde fladen med vertikal begrønning. Der plantes endvidere træer enkeltvis som markering af den centrale vej, og gruppevis langs bebyggelsens ydre kant som visuel kontrast til etageboligerne.

Områdets terræn og nærheden til vand i de mange regnvandsgrøfter og opstuvningsarealer, vil bidrage med udviklingen af en varieret natur hvor samspillet mellem græs og urter vil tilføje arealerne med vandveje en variation og større artsrigdom. Vandvejene, som skærer sig igennem græslandet og engen, tilføjer landskabet en ekstra rigdom af både vand, flora og fauna idet vandet muliggør vådengens udbredelse.

Stamvejen skærer sig igennem englandskabet og de tre forskellige boligområder. Den både forbinder,

samler og fordeler trafikken. Men stamvejen er også en grøn bevægelse fra nord mod syd hvor den centrale vandvej udspringer fra. Denne grønne forbindelse vil få et andet udtryk end engfladen, da vandvejene langs stamvejen vil fremstå som et rabatareal der både leder regnvand, adskiller fællesti og vejareal samt beplantes med vejtræer der definerer vejen som en hovedpassage gennem området. Der er derved flere lag af natur der danner fladen og terrænet, og tilsammen give en fornemmelse og oplevelse af at bevæge sig i et varieret landskab.

Regnvandshåndtering / LAR

Regnvand, både overfladevand, vejvand og tagvand, håndteres på overfladen i et sammenhængende LAR-system med centrale og sekundære vandveje, i princippet som vist på Bilag 6. Vandet ledes fra befæstede arealer til wadier og regnbede, hvor det nedsives lokalt i området. Et robust LAR-anlæg etableres bedst med synlige render, hvor vandets veje kan ses og anskueliggøres. Normalregnen (T5) skal håndteres på grunden, mens en klimahændelse (eksempelvis skybrud) skal kunne ledes sikkert ud af område og videre mod recipienten, Bygholm Sø.

Da grunden har gode nedsivningsforhold, og da man ønsker en regnvandssø ved fælleshuset med vandspejl, må bunden dette sted anlægges med fast membran for at holde længst muligt på vandet. I tørre perioder må det forventes at søen vil udtørre.

Ønsket er at kunne tilbageholde vandet så mange steder som muligt, se vandets strømningsveje via grøfter og bløde terrænlavninger samt udnytte de landskabelige arealer til opstuvning, nedsivning, fordampning, styrkelse af flora og fauna samt give den rekreativ landskabsværdi en ekstra dimension. De steder hvor terrænet er for skrånende, bremses vandet i de landskabelige grøfter via stentrappes eller slyngninger, så grøfterne ikke eroderer eller leder vandet for hurtigt gennem LAR-anlægget. Vandet tilbageholdes i mindre lavninger, enten som terrænfordybninger i fladen eller som udposninger på grøften. Derved udnyttes grundens arealer og landskabsrummene beriges med terrænbearbejdninger, der gør landskabsrummene interessante ift. variationen af terræn og vegetation.

De sekundære vandveje er ligeledes overjordiske grøfter, som er vandveje for tagvand og overfladevand fra de bygningsnære arealer. De leder alle vandet til den centrale vandvejsstruktur, men de sekundære grøfter kan udformes som mindre synlige kanaler i fx græsengen eller græsfladen, og derved tydeliggøre vandvejenes hierarki. Der vil være mulighed for stedvis rørføring. Behov herfor kan opstå omkring krydsning af vejarealer og p-arealer.

Såfremt håndteringen af hverdagsregn på overfladen punktvis ikke er mulig at løse på en hensigtsmæssig måde kan der gives dispensation til nedsivning i faskiner.



Eksempel på grøft med sten i bunden og naturlig vegetation og eksempel på grøft/lavning med klippet græs.

Landskab

Inddelingen understreges af et centralt, grønt strøg, som vil binde hele Rantzausbakke sammen. Det grønne strøg giver en smuk, varieret og oplevelsesrig ankomst til området og fungerer samtidig som en karakteristisk, landskabelig fælleszone – et mødested, der indbyder til et væld af fælles aktiviteter. Det grønne strøg giver karakter til området, og forbinder Rantzausbakke med konteksten via gang- og cykelstier. Bebyggelsen er disponeret, så der, fra det grønne strøg er kig til landskabet flere steder og man vil således altid have en fornemmelse af at være tæt på landskabet og naturen, når man bevæger sig rundt i området.

Regnvand håndteres i videst muligt omfang synligt i render, grøfter, regnbede og søer. Hverdagsregn nedsiver i området. Ekstremregn ledes via det grønne strøg ud af området og mod Bygholm Sø. Den synlige regnvandshåndtering giver merværdi til udearealerne, og skaber et anderledes og oplevelsesrigt vej- og stiforløb. Regnvandsbassiner vil rumme varierende mængder af vand og veksle mellem et grønt udtryk med buske og vilde græsser, og ved opstuvning af regnvand vil de have vandspejl. Dette for at sikre bæredygtige og robuste uderum med god biodiversitet, bestående af

hjemmehørende arter og et foranderligt udtryk hen over året.

Veje, stier og parkering

Ankomsten til området sker via en stamvej i det grønne strøg, som fordeler trafikken ud i de tre kvarterer. Hvert kvarter har sin egen enkle vej- og parkeringsstruktur, som understøtter de tre kvarterers forskellige identitet og skaber mulighed for bilfrie opholdsarealer og uderum tæt på boligerne. Mod nord placeres en stor andel af den nødvendige parkering til Bakken og Engen, hvilket muliggør, friholdelse af den sydlige del af bebyggelsen for større parkeringsarealer.

Omfanget af parkering er løst for hvert kvarter, så antallet af parkeringspladser stemmer overens med antallet af boliger.

Lokalplanen foreskriver, at der skal anlægges 1,2 p-pladser pr bolig, og det er i planen angivet hvor der kan anlægges yderligere 0,3 p-pladser pr bolig, hvis der viser sig behov for 1,5 p-pladser pr bolig, svarende til Horsens Kommunes parkeringsnorm. Endvidere er der i lokalplanen angivet, at til boliger under 50 m² skal anlægges 0,75 p-pladser.

Gennem det grønne strøg etableres en cykel- og gangsti, der også fungerer som forbindelse til Lovbyvej og Bygholm Sø, samt kan forgrene sig ud til områderne øst og vest for Rantzausbakke.

Stier etableres i et hierarki med følgende belægningstyper:

- Offentlige stier med asfaltbelægning.
- Adgangsstier med fast belægning som f.eks. belægningssten eller asfalt.
- Rekreative stier med befæstelse som f.eks. slotsgrus eller stenmel.
- Stier i klippet græs eller trampestier uden befæstelse.



Eksempler på overflader

Opholds- og legepladser

Der påregnes primært etableret opholds- og legepladser i forbindelse med fælleshuset. Derudover skabes varierede opholds- og aktivitetsmuligheder fordelt i bebyggelsens kvarterer.

Lokalplanens forhold til helhedsplanen for området

Lokalplanen supplerer og korrigerer den gældende Lokalplan 1-2012, Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø på følgende punkter:

Området udlægges til etageboligbebyggelse på baggrund af vinderforslaget fra Horsens Kommunes udbud af Rantzausbakke. Byudviklingsområdet Bygholm Bakker suppleres således jf. intentionerne i LP 1-2012 med etageboliger. Områdets afgrænsning er principielt i overensstemmelse med helhedsplanen, men med mindre forskydninger. Den definerede afstand fra Rantzausbakke til skellet langs Lovbyvej på 110 meter overholdes.

I lokalplan 1-2012 er den centrale og nordlige del af enklaven 2.5, som svarer til Rantzausbakke, udlagt til etagebyggeri i op til 3-6 etager. Den sydlige del af enklaven er udlagt til etagebyggeri og tæt-lavt byggeri i op til 3 etager. I nærværende lokalplan gives muligheder for byggeri i op til 5 etager i den centrale del og op til 3 etager i periferien. Lokalplanen er dermed indenfor helhedsplanens rammer for byggeri.

Som følge af områdets landskabelige beliggenhed og synlighed set fra omgivelserne og fra

nabobebyggelse har udbuddet indeholdt rammer for bebyggelsens højde og etageantal. Disse rammer er overført til nærværende lokalplan. Ligeledes indeholder lokalplanen bestemmelser om, at der ikke må anvendes reflekterende materiale som glaseret tegl. Tagpap og metaltage tillades, fordi det vurderes at være materialer, som fremtræder diskret i landskabet.

Der stilles ikke krav om nærlegepladser, idet bygherren ønsker at etablere en legeplads ved fælleshuset, således at fællesskabet i Rantzausbakke styrkes.

Det er intentionen at Rantzausbakkes grønne områder skal fremtræde åbne over for omgivelserne. Helhedsplanens krav om en randplantning er derfor begrænset til beplantning ved parkeringsarealer.

De ovenstående ændringer vedrører §1- §8 i Lokalplan 1-2012. Disse paragraffer ophæves for nærværende lokalplanområde og erstattes af nærværende lokalplans bestemmelser, hvori relevante bestemmelser fra Lokalplan 1-2012 er indarbejdet. Den øvrige del af lokalplan 1-2012 er fortsat gældende for området.

Lokalplanens forhold til skitseprojektet fra 2018

Lokalplanen er i overensstemmelse med bygherrens skitseprojekt, med følgende justeringer:

- Lokalplanområdet er udvidet med ca. 5000m² mod nord og øst for at sikre tilstrækkeligt areal til etablering af landskabeligt gode og funktionelle LAR-løsninger - uden at bebyggelsens placering er ændret.
- Antallet af lejligheder er reduceret, for at sikre en samlet hensigtsmæssig disponering af området.
- Bygningshøjder er stedvist reduceret for at sikre hensyntagen til områdets naboer.
- Et område med fortidsminder er friholdt for bebyggelse og anlæg
- Skitseprojektet er i øvrigt tilpasset, for at sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling og håndtering af regnvand.
- Der gives mulighed for at etablere solceller på tagfladerne.
- Der gives mulighed for at metaltage i sort eller grå farve.
- Tagterrasser på boliger og fælleshus indgår i lokalplanen som muligheder, men ikke som krav.

Principper for bæredygtighed

- Teknisk kvalitet:

Klimaskærm i tegl der sikrer lavt behov for vedligehold og patinerer smukt.

- Social og funktionel kvalitet:

Boligtillbud der henvender sig til forskellige beboergrupper. Elevatorer og store badeværelser skaber tilgængelighed for ældre og handicappede, og sikrer, at de kan blive længst muligt i eget hjem.

Moderne boliginstallationer med ventilationsanlæg, der sikrer indeklimakvaliteten. Grønne kvalitetsuderum. Gennemlyste boliger, der skaber god dagslyskvalitet.

- Byggegrundens kvalitet:

Nær offentlig transport og cykelstier. LAR-løsninger med nedsivning og håndtering af regnvand mulig på egen grund.

- LAR:

Rantzausbakkes terræn og jordbund giver mulighed for at skabe én samlet LAR-løsning, der leder regnvand ned gennem grunden via åbne render, der er udført som regnvandsbede/wadier med bassiner til nedsivning og opstuvning

jævnt fordelt langs renderne. På en del af bebyggelsen, udføres tagene som grønne tage, der forsinker regnvandet. LAR-løsningen betragtes som et element, der skaber merværdi for bebyggelsen i kraft af de grønne kvaliteter, det medfører.

- Biodiversitet:

Opdelingen af bebyggelsen i tre kvarterer, med hvert sit særpræg, betyder, at der indarbejdes forskellige beplantningstyper, som hver især kan understøtte diversitet i fauna og dyreliv.

- Social bæredygtighed:

I centrum af bebyggelsen er der lagt vægt på at skabe fællestilbud i form af fælleshus og legeplads, der kan inddrage beboerne og skabe samhørighed i bebyggelsen.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Eksisterende lokalplaner

Denne lokalplan supplerer den gældende lokalplan 1-2012, Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø, idet den inden for boligenklaven Rantzausbakke (svarende til boligenklave 2.5) erstatter hovedparten af Helhedsplanens bestemmelser. Endvidere suppleres lokalplan 1-2012 i nærværende lokalplan med en situationsplan for en bebyggelse med etageboliger og et fælleshus inden for enklaven Rantzausbakke.

Øvrige dele af lokalplan 1-2012 er fortsat gældende for boligenklaven Rantzausbakke.

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.

Lokalplan 335 for Rantzausbakke er i overensstemmelse med Horsens Kommuneplans Hovedstruktur og Retningslinier.

Der er derimod ikke overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til Horsens Kommuneplan 2017 rammebestemmelser, idet den sydligste del af lokalplanområdet er beliggende i et rammeområde med rekreative formål. Den centrale og nordlige del er beliggende i et rammeområde til boligformål.

For at bringe overensstemmelse med Horsens Kommuneplan 2017 er der udarbejdet et tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2017.

Kommuneplantillægget ændrer grænsen mellem rammeområderne, således at hele lokalplanområdet vil være beliggende i et nyt rammeområde til boligformål. Der gives mulighed at bygningshøjden punktvis kan være op til 23 meter. De pågældende ændringer er i overensstemmelse med Helhedsplan, Lokalplan 1-2012, Området nord for Bygholm Sø.

Kommuneplantillæg nr. 19 kan ses [her](#).

Øvrig planlægning

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet kloakeres i henhold til gældende spildevandsplan og tilsluttes Samn Forsynings spildevandssystem.

Området spildevandskloakeres (sanitært spildevand) uden mulighed for afledning af overflade-/regnvand til spildevandssystemet. Spildevandet ledes til Horsens Centralreenseanlæg.

Overflade-/regnvand håndteres på egen grund, f.eks. ved nedsivning.

De fælles regnvandsløsninger inden for lokalplanområdet skal ejes, driftes og vedligeholdes af et regnvandslaug, som alle grundejere forpligtes til at være medlem af, iht Spildevandsbekendtgørelsens 5 stk 3. Dette laug skal oprettes ved et spildevandsplantillæg.

Skole- og institutionsforhold

Lokalplanområdet ligger i Lundskolens skoledistrikt og i dagsinstitutionsdistrikt Lund.

Horsens Kommune planlægger for etablering af en daginstitution ved Søvej i Bygholm Bakker.

Trafikplanlægning

Kollektiv trafikbetjening

Horsens Kommune arbejder for at den kollektive busbetjening som omfatter bybusruterne i Horsens henholdsvis lokal- og regionalruterne skal gøres mere attraktive. For pendlerne er trafikbetjeningen i myldretiden af stor betydning for, om den kollektiv trafik er et attraktivt alternativ til bilen.²⁾

Vejene i kommunen planlægges derfor med skyldig hensyntagen til samspillet med den kollektive trafik. Der er således allerede i planlægningen og tilrettelægningsen af nye bolig – og erhvervsområder indtænkt kollektiv trafikbetjening.

Den kollektive trafikbetjening af Bygholm Bakker er planlagt udført etapevist således, at Bygholm Bakker i første omgang betjenes af lokalruterne og de regionale ruter 110, 114, og 116.

Vej- og stiforhold

Som beskrevet i helhedsplanen Lokalplan 1-2012 planlægges for en trafikal fredeliggørelse af Lovbyvej. Lovbyvej skal forbeholdes den nuværende bebyggelse ved Lovbyvej-øst, samt

tjene som adgangsvej til de rekreative områder Bygholm Sø.

Søvej vil dog stadig være tilsluttet Lovbyvej for cyklende og gående, og for den fremtidige kollektive bustrafik som skal betjene området. Der vil i forbindelse med den fortsatte udbygning af Bygholm Bakker etableres stianlæg som for nogle stiers vedkommende tjener som deciderede trafikstier og for andres vedkommende udlægges som rekreative stier/naturstier.

Fællesstien langs Lovbyvej planlægges forlænget mod vest således at de to trafikstier som går igennem de to boligområder (Rantzausbakke og Brahesbakke) kan tilsluttes denne sti.

Silkeborgvej er én af de primære trafikveje der forbinder Horsens by med det vestlige opland og skaber trafikal forbindelse til motorvej E45. Silkeborgvej, der også er adgangsvej for Bygholm Bakker, er meget trafikbelastet og med fremkommelighedsproblemer på visse tidspunkter af døgnet. Horsens Kommune har derfor, i et samarbejde med Vejdirektoratet, etableret en ny motorvejstilslutning nord for Hattingvej, således at bl.a. Silkeborgvej bliver aflastet.

Horsens Kommune har endvidere igangsat en nærmere undersøgelse af de kapacitetsmæssige og sikkerhedsmæssige forhold på Silkeborgvej mellem motorvejen og Schüttesvej med henblik på en optimering af de trafikale forhold.

Således forventes Silkeborgvej indenfor en årrække udbygget til en 4 – sporet stærkning mellem motorvejen og Schüttesvej, ligesom Silkeborgvejs krydsning af, og tilslutning til motorvejen, vil blive ændret. I denne forbindelse vil det vurderes om stianlægget der forløber langs begge sider af Silkeborgvej ved rampeanlægget kan omlægges til en sydlig placering og ført over motorvejen på en separat stibro og med forbindelse til stianlæggene i Bygholm Bakker.

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. Der er ikke noget i lokalplanens indhold, som er til hinder for, at vandområdeplanens miljømål for grundvandsforekomster og overfladevandsområder kan opnås.

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. § 6, stk. 1, i

bekendtgørelse nr. 408 af 01/05/2007 om udpegnings- og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (habitatbekendtgørelsen) samt Vejledning om administration af internationale naturbeskyttelsesområder, fra 2001 (under revision). Her skal der – under hensyn til bevaringsmålsætningen for området – indgå en vurdering af forslagets virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde, herunder på områdets naturtyper og levesteder samt de arter, området er udpeget for at bevare (Se NKO_059/1995: Forslag uden redegørelse var ugyldig). Hvis vurderingen viser, at planen vil skade det internationale naturbeskyttelsesområde, kan planen ikke gennemføres, jf. bekendtgørelsens § 6, 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 rastesteder for de pågældende arter, jf. bekendtgørelsens § 11, stk. 2. Flere af dyrearterne er udbredte og kan have relevans, typisk ved lokalplanlægning i det åbne land. En oversigt over de pågældende dyrearter kan bl.a. findes i bilag 11 til habitatbekendtgørelsen.

Horsens Kommune har foretaget en habitatvurdering og på den baggrund konkluderer, 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.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af Planlovens § 47, stk. 1 ekspropriere fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter Planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør kan tillige ske, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder i det tilfælde et skærpet nødvendighedskrav.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås ved mindre indgribende midler, for eksempel ved

frivillig aftale med den berørte lodsejer. Endvidere må ekspropriationen ikke omfatte et større areal end nødvendigt.

- Der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel, og indgrebet skal ud fra en konkret vurdering stå i et rimelig forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen.

Kommunalbestyrelsen skal ved ekspropriationens gennemførelse følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Dette indebærer bl.a.:

- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt for en åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst 4 ugers varsel,
- At Ejere m.fl. inden for en frist på 4 uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af 4-ugers fristen kan træffe beslutning om ekspropriation,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen,
- At Kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved taksation, hvis ikke der kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal i så fald indbringes til taksationsmyndigheden senest 8 uger efter ekspropriationsbeslutningen er meddelt.

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet kan forsynes med fjernvarme fra Fjernvarme Horsens.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Samn Forsyning.

Renovation

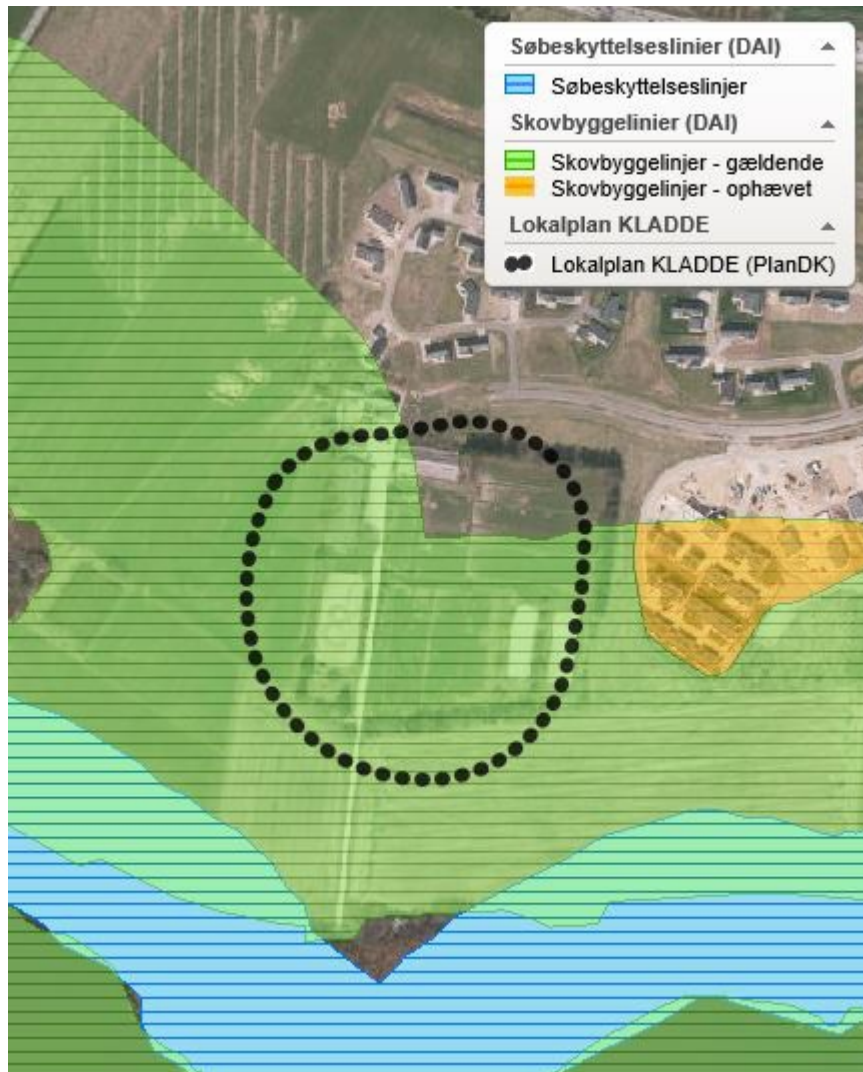
Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Renovationen skal overholde Horsens Kommunes til enhver tid gældende "Regulativ for husholdningsaffald".

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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER



Søbeskyttelseslinjer og skovbyggelinjer

Skovbyggelinje

Omkring skov ved Bygholm Sø og ved grusgraven øst for Søvej er der 300 meter skovbyggelinjer. Realiseringen af lokalplanen forudsætter, at Horsens Kommune dispenserer fra skovbyggelinjerne inden for lokalplanens område eller at Naturstyrelsen ophæver eller reducerer skovbyggelinjerne inden for lokalplanens område.

Søbeskyttelseslinje

Da Bygholm Sø er over 3 ha, er den omfattet af en sø-beskyttelseslinje på 150 meter. Inden for beskyttelseslinjen må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende, beplantes eller ændres i terrænet.

Lokalplanområdet berører ikke søbeskyttelseslinjen.

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

Der er foretaget arkæologisk forundersøgelse indenfor lokalplanområdet og de tilgrænsende arealer. I den nordlige del lokalplanområdet er der gjort tre fund af fortidsminder. Efter dialog med museet og bygherren er den planlagte bebyggelse Rantzausbakke tilpasset, således at det vestlige af de arkæologiske område friholdes for byggeri og anlægsarbejde, som kan skade fortidsminderne. I bygge- og anlægsperioder skal lokaliteten beskyttes med hegn eller lignende efter Horsens Museums anvisning.

To af de tre arkæologiske områder udgraves.

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.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på hovedparten af lokalplanområdet. Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves, 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.

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.

Horsens Kommune 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 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

Som hovedhensyn for afgørelsen har Teknik og Miljø vurderet planens mulige påvirkning af de parametre, der indgik i miljøvurderingen af lokalplan 1-2012, Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø: Den biologiske mangfoldighed, de kulturhistoriske forhold, herunder arkæologiske interesser og beskyttede diger, karakteristiske landskabstræk og -værdier, herunder påvirkningen af værdifulde landskaber og geologiske områder samt trafikale forhold i det nye bolig og erhvervsområde, herunder påvirkningen af trafikken på vejene som skal betjene området samt de trafikskabte miljøgener. Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med de rammer for områdets udvikling, som blev udstukket med lokalplan 1-2012 og er primært en præcisering, som vil udgøre et byggeretsgivende grundlag for boligbebyggelsen Rantzausbakke. Planen vil ikke medføre en væsentligt ændret indvirkning på området, jfr. de parametre som miljørapporten har udpeget som relevante.

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

LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

Etaper

Bygherren forventer, at området udbygges i følgende rækkefølge: Bakken – Engen – Lunden. Fælleshuset midt i området forventes etableret som en del af anden etape, Engen. En lokalplan kan ikke indeholde bestemmelser om udbygningens rækkefølge.

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

Lokalplan 1-2012, § 1, Lokalplanens formål, ophæves for lokalplanområdet og erstattes med:
Det er lokalplanens formål, at

1.1

fastlægge supplerende og korrigerende bestemmelser for lokalplan 1-2012 Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø således, at der gives mulighed for at etablere en boligenklave med tre indbyrdes forskellige grupper af etageboliger og et fælleshus efter en samlet plan

1.2

varetage hensyn til klimatilpasning gennem bestemmelser om udformning af terræn, vejprofiler, LAR mv

1.3

fastlægge bestemmelser om byggeriets udseende, omfang og materialevalg, som skal sikre, at den samlede bebyggelse vil fremstå varieret og karakterfuld

1.4

sikre stiforbindelser med offentlig adgang gennem området.

1.5

sikre etablering af lege- og opholdsområder, og

1.6

sikre etablering af grønne arealer med naturpræget bevoksning.

Redegørelse - Formål

Det er hensigten med lokalplanen at give mulighed for at etablere et moderne og attraktivt boligområde i overensstemmelse med principperne i vinderprojektet fra Horsens Kommunens udbud af boligenklaven Rantzausbakke i 2018.
Lokalplanen udgør den samlede plan. Bebyggelsen kan realiseres etapevis.

§2 - Område og zonestatus

Lokalplan1-2012, §2, Område- og zonestatus ophæves for området og erstattes med:

2.1

Lokalplanen omfatter dele af matr. nr. 1ae, 1bo og 1bn, Byghlm Hgd., Hatting, som angivet på kortbilag 1. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

§3 - Anvendelse

Lokalplan 1-2012, § 3 Områdets anvendelse, ophæves for lokalplanområdet og erstattes med:

3.1

Området skal anvendes til helårsboliger i form af etageboliger i 2-5 etager og et fælleshus.

§4 - Udstykning

Lokalplan 1-2012, § 4, Udstykninger ophæves for lokalplanområdet og erstattes med:

4.1

Eventuel udstykning af området kan ske i form af storparceller for henholdsvis Bakken, Lunden og Engen, jfr Kortbilag 3.

4.2

Der er endvidere mulighed for at sokkeludstykke inkl. forareal til forsyning af bygningen.

4.3

Der er mulighed for udstykning af fælleshus og fællesarealer. Drift og vedligehold forestås af ejerforeningen

§5 - Vej og sti

Lokalplan 1-2012, §8 Trafikforhold ophæves for området og erstattes med nærværende lokalplans §5 og §6.:

5.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fra nord via fordelingsvejen Bygholm Bakker og stamvejen Rantzausbakke.

5.2

Lokalplanområdets veje, stier og parkeringspladser etableres i overensstemmelse med strukturen på Kortbilag 3 Fremtidige forhold og Kortbilag 4 Illustrationsplan samt Bilag 9, Vej, p-pladser og stier.

5.3

Alle veje/stier indenfor lokalområdet udlægges som private veje/stier eller private fællesveje/fællesstier.

5.4

Alle vejanlæg (stamveje og boligveje) skal udformes så det sikres, at lastbiler (renovationskøretøjer m.v.) kan køre uhindret på vejene uden at skulle bakke, bortset fra på vendepladser.

5.5

I blinde vejender skal der etableres vendepladser for lastbiler, herunder renovationskøretøjer i henhold til vejlovgivningen og som angivet på Kortbilag 3 Fremtidige forhold og Kortbilag 9, Vej, p-pladser og stier.

5.6

Der skal etableres trafikdæmpende foranstaltninger i det omfang, det er nødvendigt for at sikre overholdelse af de hastigheder, der er udlagt for henholdsvis stamvejen og boligvejene.

5.7

De enkelte ejendomme / boliger / bygninger har adgangsvej fra boligvejene. Der må ikke være adgang til ejendommene / boligerne / bygningerne fra stamvejen Rantzausbakke.

5.8

Stamvejen, Rantzausbakke (A-B på kortbilag 3) udlægges med en bredde på 18,5 m med kørebanebredde på 5,5 m, 2 x 2,5 m afvandingstrug i græs og 2 x 2,5 m enkeltrettet fællessti. Alle bredder er minimumsbredder. Kørebane og stier belægges med asfalt. Der må ikke anlægges dobbeltrettede fællesstier langs stamvejen Rantzausbakke.

5.9

Stamvejen, Rantzausbakke udlægges til kørsel med lav hastighed 30-40 km/t.

5.10

Boligvejene udlægges til kørsel med meget lav hastighed 10-20 km/t, og der må ikke, ud over markering med belægningsskift, steler mv., ske adskillelse af gang- og kørearealer. Minimumsbredde af kørebane på boligvejene skal være 5,0 m.

5.11

Boligvejenes tilslutning til stamvejen skal udføres som overkørsler, dvs stianlæggene langs stamvejen føres ubrudt igennem.

5.12

Ved vejtilslutningerne af boligvejene til stamvejen Rantzausbakke og af stamvejen Rantzausbakke til fordelingsvejen Bygholm Bakker skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

5.13

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 nedsivningsbassiner i området.

5.14

Cykel- og gangstien B-O udlægges i en bredde på 5 m med 3 m asfaltbelægning.

5.15

Der skal etableres en eller flere rekreative sti der forbinder Rantzausbakke med kommende stier i de grønne områder omkring Rantzausbakke. Koordineres med fremtidige grusstier i de grønne områder omkring Rantzausbakke. Stierne kan anlægges i varierende bredde og karakter samt belægning, så der sikres rekreative grusstier med stenmel, slotsgrus eller lignende, og naturlige trampespor uden befæstelse.

5.16

Der skal via boligvejen sikres vejadgang til bassin- og søanlæg, som er vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.17

Affaldshåndtering skal ske iht. kommunens regulativ for husholdningsaffald. Der etableres affaldsstationer med nedgravede molokker.

Redegørelse - Vej og sti

Færdselsarealerne skal ved deres udformning og lille skala medvirke til at hastigheden sættes ned og at færdsel og ophold sker under gensidig hensyntagen. Køreruter for bl. a. renovationsbiler skal dog fremstå tydeligt og placeres i god afstand til legearealer og opholdsarealer.

Vedr. affaldshåndtering henvises i øvrigt til Horsens Kommunes "Vejledning i etablering af nedgravede affaldsstationer".

Vej A-B kategoriseres som stamvej med mulighed for længdeparkering. Vejene C-D og F-G (Bakken), D-E, H-I, J-K og B-N (Engen) og M-L (Lunden) kategoriseres som boligveje med mulighed for vinkelret parkering.

På blinde veje etableres vendeplads til renovationskøretøjer mv, jf. vejloven.

Der etableres en hovedstiforbindelse mellem punkterne A og O, som anlægges som en kombination af enkelt- og dobbeltrettet sti, af hensyn til trafiksikkerheden. Stierne indgår som en del af en offentlig gang- og cykelsti der vil forbinde Bygholm Bakker og Lovbyvej. Stiens trace mv. ved punkt O aftales med Horsens Kommune.

§6 - Parkeringsforhold

Lokalplan 1-2012, § 8 Trafikforhold, ophæves for lokalplanområdet og erstattes med bestemmelserne i denne lokalplans § 5 Vej og sti, samt nedenstående:

6.1

Parkeringspladserne skal disponeres i overensstemmelse med strukturen på Kortbilag 3, fremtidige forhold, Kortbilag 4, Illustrationsplan og Bilag 9, Vej, p-pladser og stier.

6.2

For hvert af de tre kvarterer Bakken, Engen og Lunden skal der udlægges 1,5 parkeringspladser pr. bolig over 50 m² bruttoetageareal. Heraf skal mindst 1,2 p-plads pr bolig anlægges inden det pågældende kvarter ibrugtages. For boliger på op til 50 m² bruttoetageareal skal der anlægges mindst 0.75 p-plads pr bolig.

6.3

Udlagte p-pladser etableres efter dokumenteret behov og på Horsens Kommunes forlangende eller godkendelse.

6.4

Der skal etableres minimum 2 cykelparkeringspladser pr. bolig i nærheden af indgangen.

6.5

Der skal etableres minimum 10 cykelparkeringspladser ved fælleshuset.

Redegørelse - Parkeringsforhold

Parkering anlægges som fællesparkering i relation til de tre kvarterer, således at parkeringskravet opfyldes inden for det enkelte kvarter. For at sikre et godt helhedsindtryk og sammenhængende fællesarealer, stilles der på baggrund af erfaringstal fra lignende boligområder, krav om anlæg af parkeringspladser, svarende til 1,2 p-plads pr. bolig, mens der udlægges (reserveres) areal til parkering, svarende til Horsens Kommunes generelle norm på 1,5 plads pr. bolig. Der vil således være mulighed for at følge parkeringsnormen, hvis behovet skulle vise sig.

For boliger under 50 m² skal der ifølge lokalplanen kun etableres 0.75 p-pladser pr. bolig, idet der vurderes at være behov for små, bynære boliger for eksempelvis enlige uden bil. Parkeringspladserne må ikke optage større areal end angivet, idet parkeringspladser og parkerede biler ikke bør præge området yderligere.

Parkering reguleres ved zoneskilte, som angiver at der parkeringsforbud udenfor afmærkede P-båse. Zoneskiltningen skal placeres ved indkørsel på boligvejene. Politiet skal godkende skiltningen.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

Lokalplan 1-2012, §9 Tekniske forhold er gældende for lokalplanområdet. Derudover gælder nedenstående bestemmelse.

7.1

Belysning af veje, stier og parkeringspladser skal være nedadrettet.

7.2

Belysningsarmaturer, master mv. på stamvejen skal være som langs fordelingsvejen Bygholm Bakker.

7.3

Belysning ved øvrige færdselsarealer skal være i overensstemmelse med Horsens Kommunes belysningsmanual.

Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

Bestemmelsen om nedrettet belysning har til hensigt at undgå blænding og minimere 'lysforurening' generelt og særligt i forhold til de landskabeligt værdifulde områder syd for Rantzausbakke.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplan 1-2012, § 5 Bebyggelsens omfang og placering, ophæves for lokalplanområdet og erstattes med:

8.1

Bebyggelsens omfang, placering og etageantal skal være i overensstemmelse med Bilag 3 Fremtidige forhold. Bygningsplaceringer må afvige op til 5 meter. Bygninger over 3 etager må ikke placeres uden for området, der er markeret med stiplede linje på kortbilag 3.

8.2

Kvarteret Bakken må rumme i alt 11.500 m² bruttoetageareal.

8.3

Kvarteret Engen må rumme i alt 15.300 m² bruttoetageareal.

8.4

Kvarteret Lunden må rumme i alt 7.200 m² bruttoetageareal.

8.5

Fælleshuset må rumme i alt 250 m² bruttoetageareal.

8.6

Lejligheder over stueplan skal forsynes med altan eller tagterrace. Dog kan op til 10 % af boligerne være uden altan.

8.7

Småbygninger må ikke placeres nærmere end 5 m fra lokalplanområdets ydre grænse.

8.8

I kvarteret Bakken er den maksimale bygningshøjde 20 meter målt til overkant tagryg.

8.9

I kvarteret Engen er den maksimale bygningshøjde 20 meter målt til overkant tagryg.

8.10

I kvarteret Lunden er den maksimale bygningshøjde 20 meter målt til overkant tagflade.

8.11

Befæstelsesgrad skal være i overensstemmelse med dimensionerede LAR løsninger.

8.12

Bebyggelsens placering skal være i overensstemmelse med vandets strømningsveje således at bebyggelsen er robust overfor ekstremregn.

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens omfang og placering

Der kan i området etableres op til 34.000 m² boligbebyggelse, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 51%. Det maksimale antal boliger fastlægges til ca. 350. Hvis der etableres et antal boliger under 50 m² bruttoetageareal kan antallet af boliger øges, fordi lokalplanen fastlægger at der kun anlægges 0.75 p-pladser pr bolig under 50 m². Dermed kan der etableres flere boliger uden af de fælles, grønne friarealer reduceres grund af etablering af større parkeringsarealer.

Generelt stilles krav om mulighed for altaner eller taghaver for boliger over stueplan, men af hensyn til ønske om varieret udbud af boligtyper og priser samt for at understøtte anvendelsen af de fælles opholdsarealer tillades at 10% af boligerne ikke har altan eller tagterrasse.

Kvarteret Bakken

Bebyggelsen skal etableres så den fremstår som en helhed med længebygninger i op til 5 etager, placeret radiært ud fra det centrale fælles areal. Bygningernes højeste punkt skal placeres ind mod det centrale fælles areal. Længerne grupperes to og to omkring ankomstrum med mulighed for etablering af fælles faciliteter i form af cykelparkering, fælles skure mv. Mellem de grupperede bebyggelser fremstår mellemrummene som grønne kiler.

Kvarteret Engen

Bebyggelsen skal etableres som karrébebyggelser i op til 5 etager, hvor boligerne organiseres omkring fælles gårdrum der friholdes for trafik og som giver mulighed for ophold og styrkede fællesskaber.

Kvarteret Lunden

Bebyggelsen skal etableres som punkthuse i op til 5 etager med op til 5 lejligheder pr. etage. Punkthusene placeres så de indgår i en indbyrdes helhed og med fælles ankomstarealer, hvor der kan placeres cykelparkering mv.

Fælleshus

Der skal etableres et fælleshus centralt i området, som samlingspunkt for områdets beboere. Fælleshuset skal overvejende være i 1 etage, men der er mulighed for at etablere et mindre trappe- og opholdsrum med adgang til en eventuel tagterrasse.

§9 - Bebyggelsens udseende

Lokalplan1-2012, §6 Bebyggelsens udformning, ophæves for området og erstattes med:

9.1

Hver af bebyggelsens tre kvarterer Bakken, Engen og Lunden skal i princippet fremtræde i overensstemmelse med Bilag 7 Facader.

9.2

Facader skal være blødstrøgne teglsten i røde, lyse brune og/eller gule nuancer, svarende til eksempler på tegl vist på Bilag 7 Facader.

9.3

Udvalgte felter skal fremtræde med mønstermurværk som skaber variation i facaderne.

9.4

Fælleshusets facader kan fremstå i andre materialer end boligerne, f.eks. træ, glas, fibercement eller metal.

9.5

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, som f.eks. glaseret tegl. Der må ikke anvendes zink og kobber. Tage i kvarteret Bakken skal være beklædt med tegl, betontagsten eller metal i sort eller grå farve. Tage i kvarteret Engen skal være bevoksede med sedum, græs eller lignende. Tage i kvarteret Lunden skal være flade og beklædes med pap eller begrønnes og/eller indrettes til ophold. Tagfladen på fælleshuset beklædes med pap eller metal og /eller sedum.

9.6

På tage med hældning over 10 grader må der etableres solfangere/solcelleanlæg.

Solfangere/solcelleanlæg skal placeres så de på en harmonisk måde indgår i bygningernes arkitektoniske formsprog og facadeudformning. Anlæggene skal udgøre hele tagfladen, eller placeres i regulære samlede felter på denne. Panelerne må hæves maksimalt 15 cm over tagfladen og skal ligge parallelt med denne. Panelerne skal være antirefleksbehandlede.

9.7

Solceller/solfangere kan etableres på vandrette tagflader i et samlet regulært felt parallelt tagfladen. Ved flade tage må solfangere/solceller kun etableres bag murkronen og ikke have højere overkant end denne.

9.8

Mindre bygninger som depotrum, halvtage mv skal udføres i træ, glas, zink, stål, fibercement, beton, tagpap, tegl, kobber og/eller aluminium og mht formsprog være afstemt med bebyggelsen.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Bebyggelsen inden for det enkelte kvarter, skal etableres så den fremstår som en sammenhængende helhed i form og materialer. Der kan anvendes flere, indbyrdes harmoniske typer facadeteg, således at hele bebyggelsen får et varieret udseende. Mindre bygningsdele i afvigende farver kan give spil i facaden uden at bebyggelsen bliver dominerende i landskabet.

Bestemmelserne om facade- og tagmaterialer og solceller er fastlagt under hensyntagen til bebyggelsens synlighed i landskabet.

Zink og kobber må ikke anvendes som tagmateriale af hensyn til beskyttelse af naturen, herunder grundvandet.

Metaltage på Bakken vil give mulighed for et godt visuelt samspil med eventuelle solceller.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Områdets ubebyggede arealer disponeres i princippet som vist på bilag 4 Illustrationsplan og Bilag 5 Planudsnit.

10.2

Regnvand skal håndteres på terræn og nedsives, jfr. lokalplanens redegørelse og den overordnede lokalplan 1-2012, §9.01 samt spildevandsplanen, som udlægger området til nedsivning af regnvand. Anlægget til hverdagsregn skal dimensioneres iht. Horsens Kommunes Spildevandsplan, tillæg nr. 22.

10.3

Bassiner og vandrender skal udformes med en landskabelig bearbejdning, så de fremstår som en naturlig del af området.

10.4

Der skal stedvis være sten, beplantning og andet som giver variation og mulighed for alsidigt dyreliv.

10.5

Bassinet ved fælleshuset skal så vidt muligt have et vandspejl på mindst 150 m² ved etablering af tæt bund og tilledning af tagvand og overfladevand via åbne render eller rør. Der må ikke være øer i bassinet. Det skal sikres, der ikke ledes gødningsstoffer og andet der medvirker til algedannelse mv. til bassinet.

10.6

Terrænet skal reguleres så nedbør ved ekstremregn ledes væk fra bygninger.

10.7

Overløb fra området må kun ske som diffus afstrømning til arealer syd for Rantzausbakke. Fortidsminde må ikke blive påvirket af erosion fra regnvandssystemet.

10.8

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

Undtaget er anlæg til regnvandsopsamling, vejanlæg, LAR og eksisterende jordvolde.

Terrænregulering op til +/- 1,5 meter kan ske efter en samlet plan godkendt af kommunen.

Som angivet på Bilag 6 Regnvandshåndtering principper kan der enkelte steder

terrænreguleres op til +2 meter.

10.9

Terrænreguleringer må ikke være stejlere end 1:5 (grøfter dog 1:3) og skal udføres med bløde overgange.

10.10

Efter godkendelse fra Teknik og Miljø kan der etableres bakker og volde inden for området, hvis de fremmer områdets naturindhold eller den rekreative værdi for beboerne. Skal udformes i overensstemmelse med LAR-løsningerne.

10.11

Faste belægninger skal udføres i asfalt, beton, granit, stenmel/slotsgrus, stål og træ eller i en kombination af disse. Områder der ikke anvendes til færdsel kan afsluttes med andre overflader.

10.12

De fælles friarealer skal udlægges i græsser og lav flora, træer og buske i overensstemmelse med Bilag 4 Illustrationsplan, Bilag 5 Planudsnit og Bilag 11 Beplantning. Beplantningen skal understøtte den særlige karakter i hvert af kvartererne Bakken, Engen og Lunden. Der skal altid være mindst 60 % af de grønne arealer der henligger som natur, mens op til 40% af arealerne må vedligeholdes som klippede græsarealer. Vedligeholdelsen skal således sikre en balance mellem klippede arealer med mulighed for boldspil mv. og ekstensivt plejede arealer med vild flora.

Der bør i forbindelse med etablering af de grønne områder etableres eller bevares diger, stendynger o.lign for at fremme biodiversitet, jfr Bilag 12 Natur.

10.13

Friarealer inden for Rantzausbakke skal være åbne i mellem kvartererne indbyrdes og mod de fælles, grønne områder, der omgiver Rantzausbakke.

10.14

Arealet der er udlagt til arkæologiske interesser (fortidsminder) kan henligge som ekstensivt plejet friareal eller formes og indrettes på en særlig måde i samråd med Horsens Museum.

10.15

Parkeringspladser langs områdets periferi skal afskærmes med hæk (bøg eller taks) eller fritvoksende hjemmehørende buske. Øvrige parkeringspladser skal visuelt nedtones med hæk eller anden bevoksning med mindre p-pladsen er forsænket minimum 0,6 meter under det tilgrænsende terræn.

10.16

Alle friarealer holdes fri for bebyggelse, bortset fra bygninger til områdets forsyning f.eks. transformestationer og pumpestationer, eller til den rekreative brug og pleje af friarealerne.

10.17

Friarealerne må ikke udstykkes og skal fremtræde som fælles for området og offentligheden i deres helhed. Dog kan en zone på op til 4 m langs boligfacader ud mod grønninger afskærmes med hæk, der holdes i en højde på maks. 1,5 meter.

10.18

Der må ikke etableres faste hegn ved boligerne.

10.19

Der skal være opholdsarealer, der indrettes til at understøtte ophold, leg, spil, motion og fællesskab for alle beboere fordelt i lokalplanområdet, svarende til mindst 3% af etagearealet inden for hvert kvarter.

10.20

Ved fælleshuset kan etableres udendørs faciliteter, der understøtter anvendelsen af fælleshuset til varierede formål, herunder en stor terrasse der nedtrappes mod søen. Der kan etableres traditionel legeplads, naturlegeplads, vandlegeplads, væksthuse, nyttehaver, motionsredskaber, petanquebaner mv.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Bestemmelserne skal sikre bæredygtige og robuste regnvandsløsninger og attraktive uderum med god biodiversitet, bestående af hjemmehørende arter og et foranderligt udtryk hen over året rundt.

Endvidere er det hensigten at terrænbearbejdning sker ud fra en samlet plan og på en måde, så det bidrager til områdets oplevelsesmæssige værdi og bevarer de overordnede eksisterende landskabstræk. En samlet plan for terrænregulering inden for det enkelte kvarter skal godkendes i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Det eksisterende terræn ønskes bevaret, men der vil i forbindelse med byggeri og anlægsarbejder, herunder LAR, nødvendigvis ske en regulering. Det er et vigtigt led i den videre projektering at tilpasse bebyggelsen til de landskabelige forudsætninger, herunder sammenhængen med de omgivende grønne områder.

Eksisterende jordvolde er af nyere dato og uden kulturhistorisk værdi, men dele af dem kan bevares helt eller delvis, hvis det skønnes hensigtsmæssigt i det fremtidige anlæg.

Der henvises endvidere til Horsens Kommunes vejledning 'Terrænregulering og jordhåndtering i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde'.

I forbindelse med byggesagsbehandlingen skal for hver etape foreligge en vandhåndteringsplan, som skal udarbejdes i overensstemmelse med Horsens Kommunes retningslinjer. Det skal sikres at vandhåndteringen fungerer ved etapedeling af byggeriet. For at kunne håndtere kraftige regnhændelser ud over serviceniveauet skal der etableres overløb fra bassiner mv. Overløb skal planlægges og udføres således at vandet ledes mod syd.

Regnvand skal betragtes som en ressource. I processen med at forsinke regnvandet og lede det væk opstår der muligheder, der helt åbenlyst kan inspirere til leg og fysisk aktivitet.

Løsningerne skal desuden bidrage til at skabe sammenhænge mellem de grønne områder og infrastruktur ved at arbejde med vandafledning på overfladen. Regnvand skal bruges aktivt og være et element i børn og voksnes muligheder for leg og fysisk udfoldelse.

Trods tilledning af overflade- og tagvand vil der ikke kunne sikres permanent vandspejl i søen i tørre perioder.

Beplantningen skal tilføre hvert af bebyggelsens kvarterer særlige visuelle og naturmæssige værdier. Træer giver særligt værdifulde og langsigtede kvaliteter. Udadtill er træerne meget vigtige som et grønt supplement til de relativt store bygningsvolumener, og indadtill skal træerne sammen med den øvrige bevoksning give læ, naturoplevelser mv.

En variation i størrelse og type af landskabsrum, som mindre niches til fordybelse, områder til mødesteder samt større arealer til udfoldelse, kan skabe en bred anvendelse af området og give plads til spontane aktiviteter. Opholdmuligheder kan med fordel placeres i solen og med udsyn over området. Beplantning kan være med til at inddele rum og skabe mere intime og læfulde opholdssteder.

Ved fælleshuset i skæringspunktet mellem de tre kvarterer skabes fælles faciliteter, ophold, legeplads, et sammenhængende byrum, et mødested og områdets centrale hjerte, som vil styrke fællesskabet mellem beboerne, og give Rantzausbakke en helt særlig identitet.

Skæringspunktet vil være det aktive fællesrum i området, som vil tiltrække beboere på tværs af kvartererne og på denne måde styrke fornemmelsen af socialt liv og fællesskab i Rantzausbakke. I dette sociale midtpunkt er der muligheder for legeplads, bålplads, petanquebane, crossfit-redskaber og mødesteder for beboerne. Den centrale legeplads kan blande traditionelle legeredskaber med naturelementer som sten, træer og vand til et aktivt rum med plads til fysisk udfoldelse. Vandet fra regnvandsbedene kan bruges til at skabe en vandlegeplads.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Lokalplan 1-2012, § 16 Forudsætning for ibrugtagningen, ophæves for lokalplanområdet og erstattes med:

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 10 nævnte fælles friarealer er sikret.

11.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 10 nævnte anlæg til regnvandshåndtering er anlagt.

11.3

Såfremt der sker en etapevis udstykning af lokalplanområdet, skal Horsens Kommune meddele en midlertidig dispensation fra bestemmelsen. I denne forbindelse kan Horsens Kommune gøre en dispensation betinget af, at udstykker stiller garanti for den forholdsmæssige andel af de forventede omkostninger ved den senere etablering af anlæggene.

Redegørelse - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Ibrugtagningstilladelse kan gives etapevis.

§12 - Grundejerforening

Lokalplan 1-2012 er gældende for lokalplanområdet.

§13 - Servitutter

Lokalplan 1-2012 er gældende for lokalplanområdet.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser.

Redegørelse - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1

Følgende bestemmelser i Lokalplan 1-2012 ophæves ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 335:
§§ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 16 og 18.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplan 1-2012, § 18 Lokalplanens retsvirkninger, ophæves for lokalplanområdet og erstattes med:

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.

15.8

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

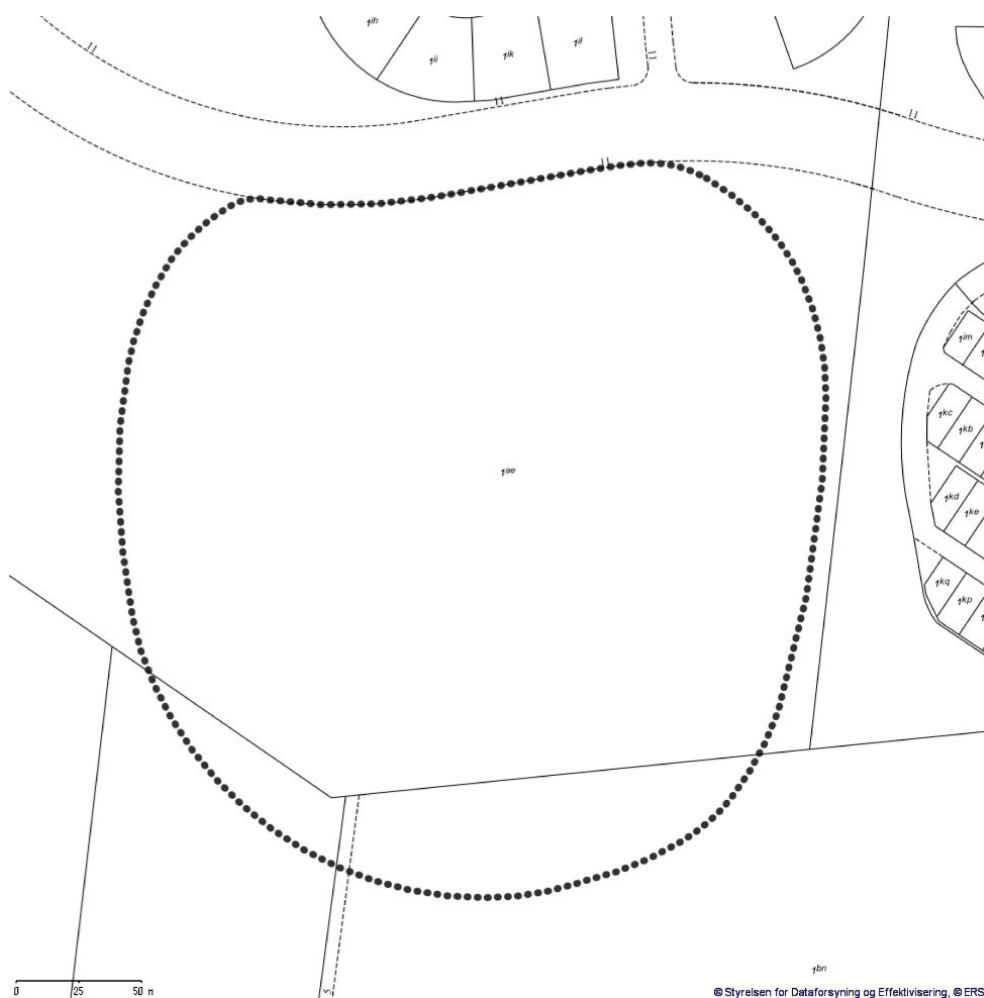
15.9

Horsens Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/335---boliger-rantzausbakke-bygholm-bakker-horsens/>

LOKALPLANAFGRÆNSNING

KORTBILAG 1



EKSISTERENDE FORHOLD

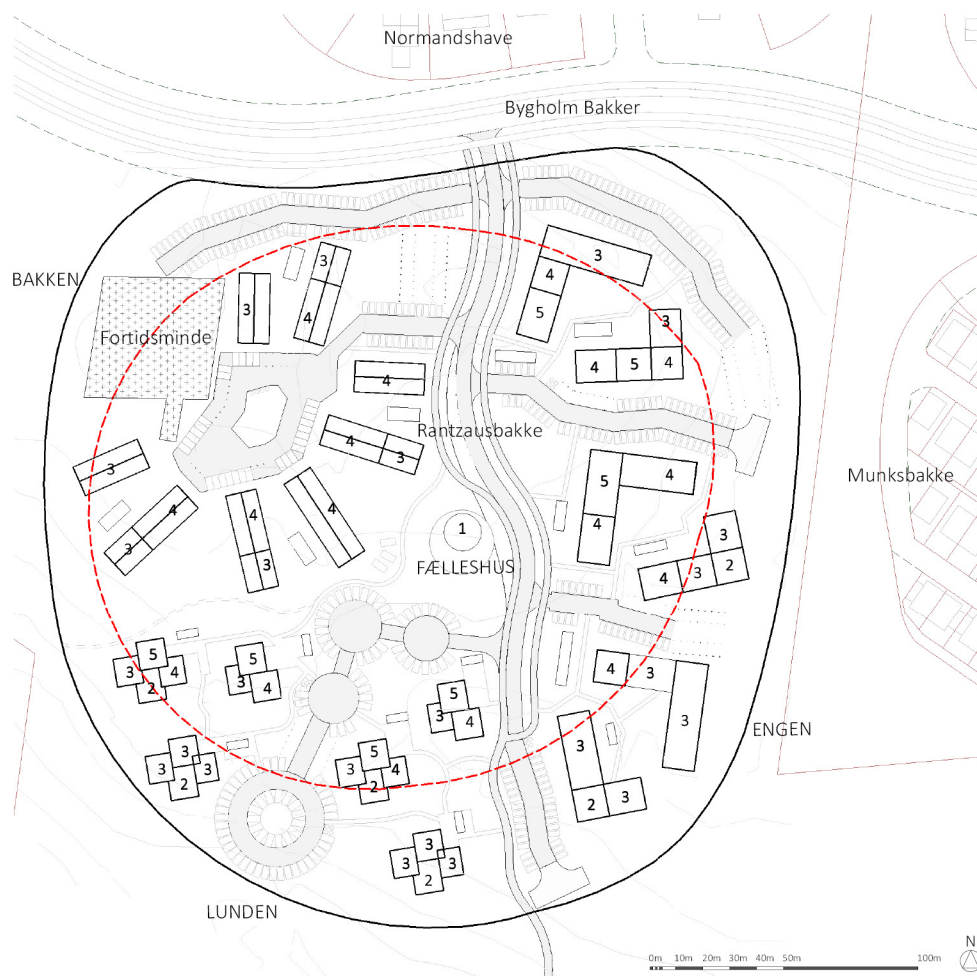
KORTBILAG 2



Eksisterende forhold. Ortofoto optaget i 2019. Terrænkurver pr 0,5 meter er indtegnet.

FREMTIDIGE FORHOLD

KORTBILAG 3



Antal etager angivet på alle bygninger. Stiplet, rød linje angiver grænse for byggeri i 4 og 5 etager.

ILLUSTRATIONSPLAN

KORTBILAG 4



PLANUDSNIT

KORTBILAG 5



Kvarteret Bakken. Plan



Kvarteret Bakken. Snit og opstalt



Kvarteret Engen, plan



Kvarteret Engen. Snit og opstalt.



Kvarteret Lunden. Plan



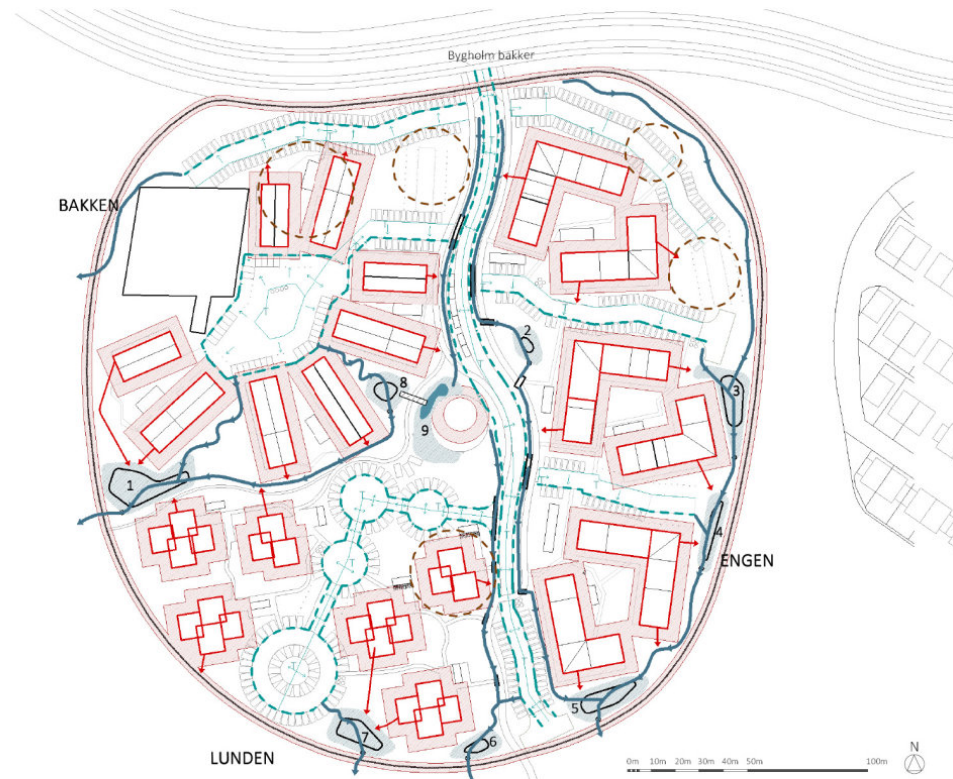
Kvarteret Lunden. Opstalt



Stamvej og Fælleshus

REGNVANDSHÅNDTERING, PRINCIPPER

KORTBILAG 6



SIGNATURFORKLARING

	Bundareal af regnbæd
	Opstuvningsareal af regnbæd/regnbassin
	Bundareal af regnbassin
	Grøft
	Tagvand
	Overløb
	Linjedræn
	Rørforing
	Vejvandets forløb
	Toppunkt på vej
	Faldretning på vej
	Afstandszone for nedsvivning (5 m. ved bygninger, 2 m. ved skel)
	Områder med mulighed for terrænregulering op til 2 m

1. REGNBED
Bundareal: 290 m²
Topareal: 603 m²
Dybde: 0,85 m.
Skrænthældning: 1:5

2. REGNBED
Bundareal: 20 m²
Topareal: 145 m²
Dybde: 0,85 m.
Skrænthældning: 1:5

3. REGNBED
Bundareal: 146 m²
Topareal: 386 m²
Dybde: 0,85 m.
Skrænthældning: 1:5

4. REGNBED
Bundareal: 64 m²
Topareal: 240 m²
Dybde: 0,85 m.
Skrænthældning: 1:5

5. REGNBED
Bundareal: 140 m²
Topareal: 375 m²
Dybde: 0,85 m.
Skrænthældning: 1:5

6. REGNBED
Bundareal: 36 m²
Topareal: 174 m²
Dybde: 0,85 m.
Skrænthældning: 1:5

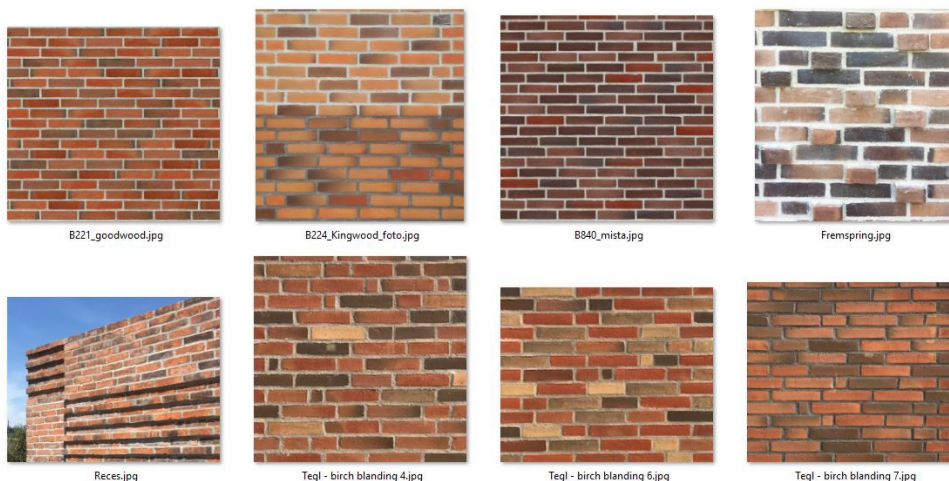
7. REGNBED
Bundareal: 135 m²
Topareal: 369 m²
Dybde: 0,85 m.
Skrænthældning: 1:5

8. REGNBED
Bundareal: 54 m²
Topareal: 217 m²
Dybde: 0,85 m.
Skrænthældning: 1:5

9. REGNVANDBASSIN MED PERMANENT VANDSPEJL
Stuvningsvolumen: 63 m³
Bundareal: 60 m²
Topareal: 370 m²
Dybde: 1,25 m.
Dybde af vådvolumen: 1 m.
Dybde stuvningsvolumen: 0,25 m.
Skrænthældning: 1:5

FACADER

BILAG 7



Eksempler på facadesten og murværk med reces og fremspring.



Bakken. Principielle facader



Engen. Principielle facader



Lunden. Principielle facader



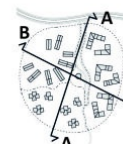
Fælleshus. Principielle facader



Facade A-A



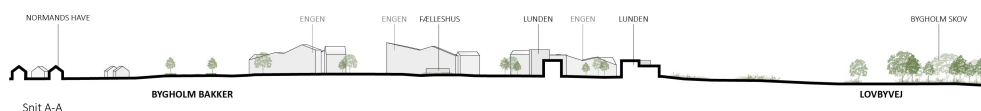
Facade B-B



Facader

TERRÆNSNIT

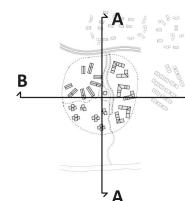
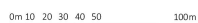
BILAG 8



Snit A-A



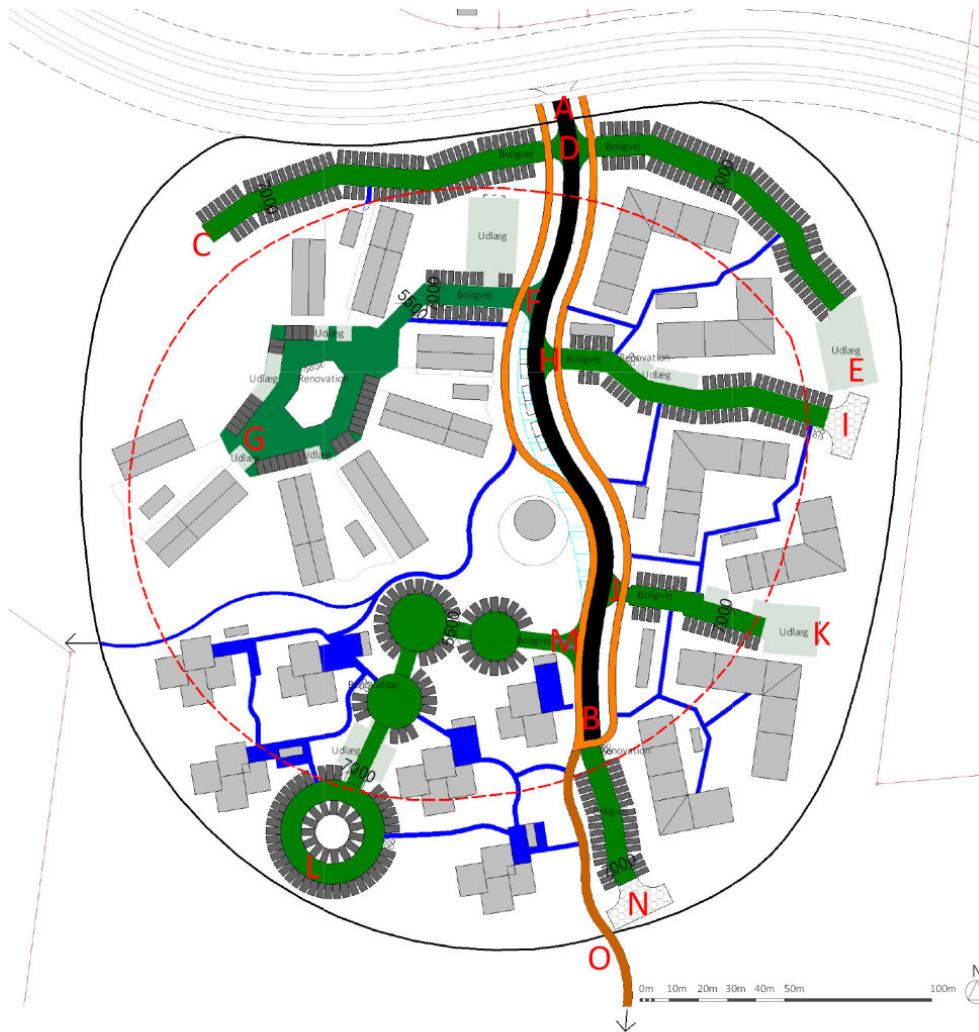
Snit B-B



Terrænsnit gennem Rantzausbakke og tilgrænsende områder

VEJ, P-PLADSER OG STIER

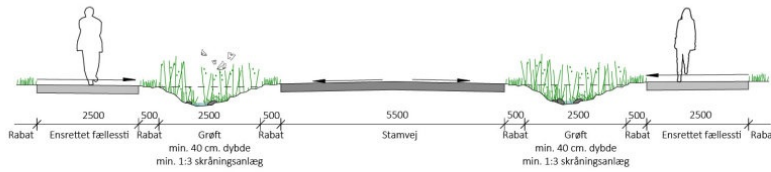
BILAG 9



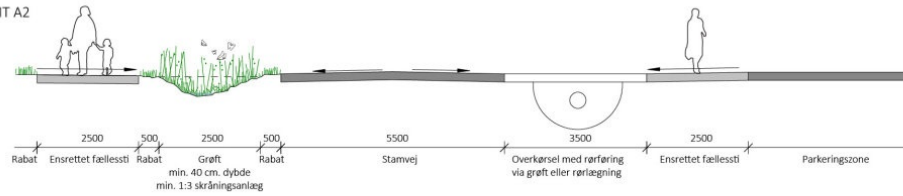
- | | |
|--|--|
|  Stamvej |  Princip for stiftorløb |
|  Boligvej |  Udlæg til parkeringsareal |
|  Ankomstplads til fælleshus med længdeparkering |  Vendeplads |
|  Fællessti (dobbelrettet) |  Parkering - Anlæg (min. 1,2 p-plads pr bolig) |
|  Fællessti (ensrettet) |  Parkering - Udlæg (max. 0,3 p-plads pr. bolig)
<i>(Parkering med mulighed for anlæg, hvis parkeringsbehovet stiger)</i> |
|  Stier som leder ud af området | |

SNIT A - STAMVEJ

SNIT A1

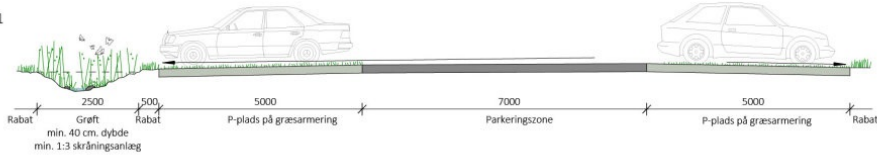


SNIT A2

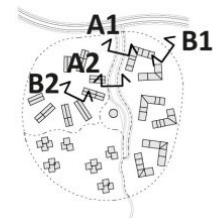
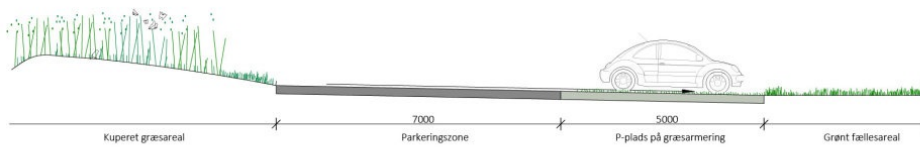


SNIT B - PARKERINGSZONER

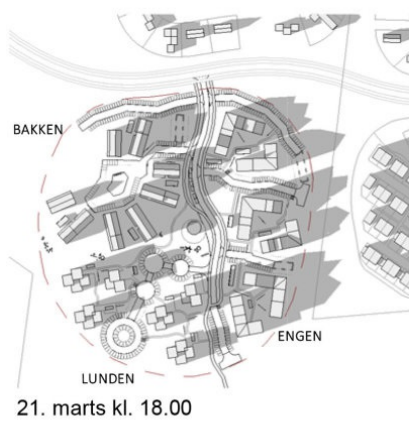
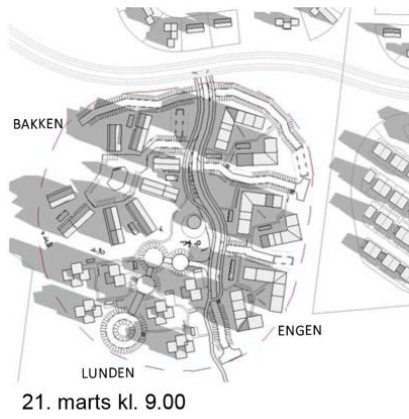
SNIT B1

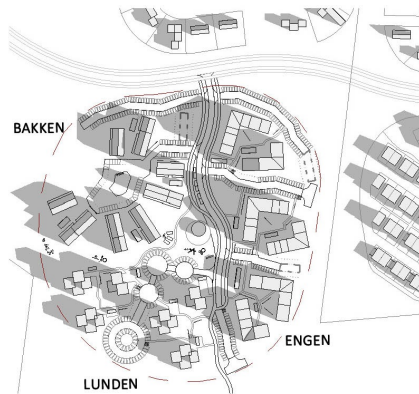


SNIT B2



SKYGGEDIAGRAMMER

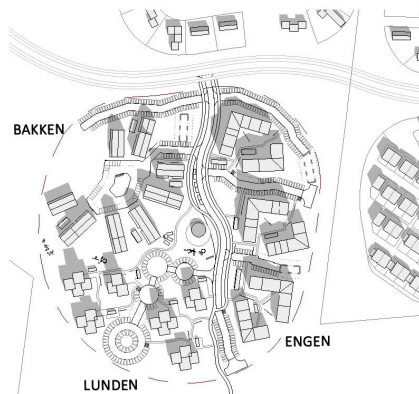




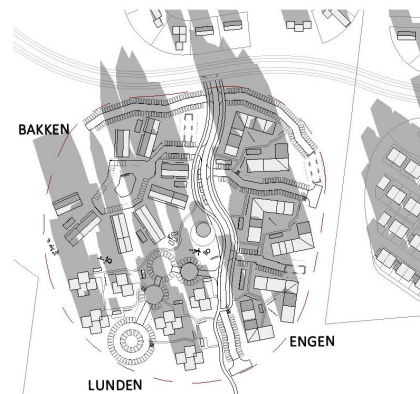
21. september kl. 9.00



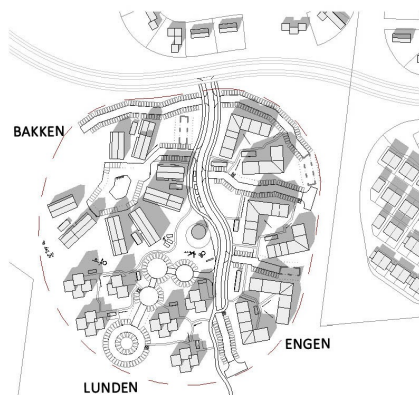
21. december kl. 9.00



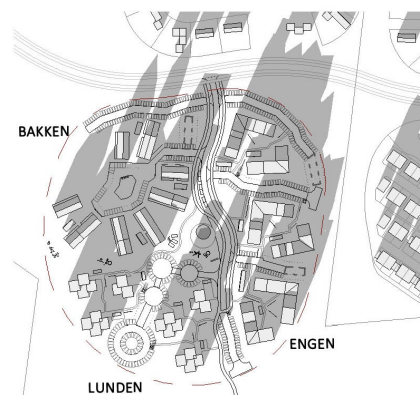
21. september kl. 12.00



21. december kl. 12.00



21. september kl. 15.00



21. december kl. 15.00



21. september kl. 18.00



21. december kl. 18.00

BEPLANTNINGSPRINCIPPER

BILAG 11

BAKKEN:

Landskab som eng med spiselige buske og træer.

Beplantning

- Eng frøblanding med græsser og urter med tilslag af prydragræsser, urter og løg
- Rumskabende Bærbuske, som Almindelig hylde, Blåbær, Tyttebær,
- Frugttræer, som Æble, Pære, Kirsebær, Mirabel.

Beplantningen fremmer dyrelivet

- Bier og insekter
- Fugle
- Frøer
- Guldsmede



ENGEN:

Åbent englandskab med prydragræsser og mindre rum skabende buske.

Beplantning

- Engfrøblanding med græsser og urter med tilslag af prydragræsser, urter og løg
- Rumskabende buske og prydragræsser som krybende pil og kornel

Beplantningen fremmer dyrelivet

- Sommerfugle
- Harer
- Råvildt
- Frøer
- Fasaner



LUNDEN:

Tættere skovlignende træsammensætning af langsomt voksende træer og ammetræer der tvinger træerne til at vokse hurtigere. Med tiden skoves så der dannes en mere åben skovbund, for at skabe en karakter af sammenhængende lund.

Beplantning

- S sammensætning af træer og buske som birk, bøg, slåen, hvidtjørn.
- Skovbundsfrøblanding med urter/løg og anemoner, ramsløg
- S sammensætning af læhegns planter der tiltrækker fugle og dyreliv via bær og nektar, som vild skovæble, sargents æble, blågrøn rose

Beplantningen fremmer dyrelivet

- Harer
- Råvildt
- Fugle



FÆLLESHUSET:

Åbent englandskab med prydragræsser og mindre rumskabende buske.

Beplantning

- Engfrøblanding og urter med tilslag af prydragræsser, urter og løg
- Rumskabende buske og prydragræsser som krybende pil og kornel
- Mindre arealer med klippet plænegræs til aktiviteter og ophold
- Periodevise vådområder med prydragræsser

Beplantningen fremmer dyrelivet

- Sommerfulge
- Guldsmede
- Frøer
- Harer
- Fasaner



NATUR

BILAG 12

Beskrivelse af områdets naturværdier

Rantzaus bakke er beliggende på en sydvendt, sandet skråning ned mod Bygholm Sø. Områdets øvre jordlag er smeltevandssand.

Naturværdierne på området er få og omfatter en række store popler og større birketræer. Herudover er der graner rundt om den tidligere heste-ejendom.



De tidligere ridebaner er sandede og med sparsom vegetation. Rundt om ridebanerne er der jordvolde med spredte små træer og buske.

Træerne i området er vurderet i forhold til om de er egnede levesteder for flagermus. Da der ikke er egnede hulheder, løs bark eller revner, vurderes det at træerne ikke udgør et egnet opholdssted for flagermus. Området bør dog undersøges ved detektion i sommerperioden for at udelukke at der er flagermus.

I det kommende bebyggede område med den sandede og næringsfattige bund, findes gode forudsætninger for en artsrig græs- og urtedomineret vegetation med græslandskarakter. Græsland er en betegnelse for områder med lav græs- og urtedomineret vegetation på mager eller kalkrig jordbund, hvor tilgroning med buske og træer holdes i skak ved forstyrrelse eller afgræsning.

De mest almindelige planter på græsland er græsser som almindelig hvene, fåresvingel, rød svingel, enghavre og vellugtende gulaks. Derudover vil der på græsland være en sand mangfoldighed af vilde urter og tilhørende sommerfugle og vilde bier. De vilde urter omfatter arter som almindelig røllike, gul snorre, liden klokke, almindelig syre og håret høgeurt. Der vil også være dværgbuske som hedelyng, blåbær og revling.

Frøkilder

Det er muligt at finde kommercielle frøblandinger med flere af arterne på nedenstående artsliste. Derudover kan flere af arterne findes på nærliggende naturområder. Det bør undersøges om det er muligt at tage et slæt med indsamling af frø på de nærliggende artsrige naturområder i slut august, for derefter at sprede hø med frø i byggeområdet.

I områder, hvor der er stor fokus på og mulighed for høj biodiversitet, er det muligt at foretage skrab af tørv fra naturområder og herefter udplante dem egnede steder i de grønne områder. Fordelen ved at flytte tørv er, at tørv indeholder en stor mængde mikroorganismer som svampe, bakterier, nematoder og insekter, som kan bidrage til naturområdernes positive udvikling.

Biodiversitetsunderstøttende fysiske strukturer.

Variation i jordbundsforhold, plantetyper og terrænets udformning giver levesteder, forskelligartede levesteder. Hvor det er muligt kan der indtænkes udlægning af sten og/eller jord som små diger eller bunker, evt. i forbindelse med de centrale vandveje hvor bremsning af vand er en nødvendighed, eller som en naturlig terrænbearbejdning.

Stenbunker/diger giver gemmesteder til en lang række smådyr og er substrat for mosser og laver. De vekselvarme firben varmer sig på sommer lune sten.

Jorddiger giver levesteder for både dyr, planter og andre organismer. Jorddiger kan indtænkes som ledelinje i et grønt område eller som adskillelse af to områder. Mange arter af insekter lever i jorden, herunder mange vilde bier. Jorddigerne vil være gode levesteder for mange af disse insekter.



Gamle træer, krat og buske.

Hvor det er muligt, vil det være godt for biodiversiteten at bevare hjemmehørende arter af planter, der allerede findes i området.



Artsliste

På baggrund af besigtigelse af området, samt indhentning af besigtigelsesdata fra tidligere registreringer, i nærtliggende naturområder, er der lavet følgende bruttoliste til valg af arter til de grønne områder imellem bygninger.

Tørt græsland (overdrev)

<p>Græsser o.l. Kamgræs, <i>Cynosurus cristatus</i> Fåre-svingel, <i>Festuca ovina</i> Almindelig hvene, <i>Agrostis capillaris</i> Vellugtende gulaks, <i>Anthoxanthum odoratum</i> Mark frytle, <i>Luzula campestris</i> Tandbælg, <i>Danthonia decumbens</i></p>		
--	--	--

<p>Urter Smalbladet timian, <i>Thymus serpyllum</i> Hedelyng, <i>Calluna vulgaris</i> Krat fladbælg, <i>Lathyrus linifolius</i> Hvid okseøj, <i>Leucanthemum vulgare</i> Almindelig kællingetand, <i>Lotus corniculatus</i> Smalbladet timian, <i>Thymus serpyllum</i> Blåhat, <i>Knautia arvensis</i> Håret høgeurt, <i>Pilosella officinarum</i> Hulkrauet kodriver, <i>Primula veris</i> Blød storke næb, <i>Geranium molle</i> Liden storke næb, <i>Geranium pusillum</i> Lancet vejbred, <i>Plantago lanceolata</i> Dusk-syre, <i>Rumex thrysiflorus</i> Rødknæ, <i>Rumex acetosella</i> Stribet kløver, <i>Trifolium striatum</i> Gul kløver, <i>Trifolium campestre</i> Liden klokke, <i>Campanula rotundifolia</i> Almindelig knopurt, <i>Centaurea jacea</i> Almindelig kongepen, <i>Hypochoeris radicata</i> Bakke-nellike, <i>Dianthus deltoides</i> Gul snerre, <i>Galium verum</i> Merian, <i>Origanum vulgare</i> Blåbær, <i>Vaccinium myrtillus</i> Revling, <i>Empetrum nigrum</i> Tyttebær, <i>Vaccinium vitis-idaea</i> Hunde-viol, <i>Viola canina</i></p>		
<p>Træer Slåen, <i>Prunus spinosa</i> Almindelig hvidtjørn, <i>Crataegus laevigata</i> Almindelig eg, <i>Quercus robur</i> Mirabel, <i>Prunus mirabilis</i> Bævreasp, <i>Populus tremula</i> Bøg, <i>Fagus sylvatica</i> Æble, <i>Malus sp</i> Pære, <i>Pyrus sp</i> Kirsebær, <i>Prunus sp</i></p>		

<p>Buske Blågrøn rose, <i>Rosa dumalis</i> Hunde-rose, <i>Rosa canina</i> Æble-rose, <i>Rosa rubiginosa</i> Almindelig hyl, <i>Sambucus nigra</i> Blåbær, <i>Vaccinium myrtillus</i> Tyttebær, <i>Vaccinium vitis-idaea</i></p>		
--	--	---

Eng:

<p>Græsser o.l. Kamgræs, <i>Cynosurus cristatus</i> Eng-svingel, <i>Festuca pratensis</i> Kryb-hvene, <i>Agrostis stolonifera</i> Festgræs, <i>Hierochloë odorata</i> Mangeblomstret frytle, <i>Luzula multiflora</i> Kattesæk, <i>Nardus stricta</i> Knop-siv, <i>Juncus conglomeratus</i> Vellugtende gulaks, <i>Anthoxanthum odoratum</i></p>		
<p>Urter Almindelig-syre, <i>Rumex Acetosa</i> Bakke-nellike, <i>Dianthus deltoides</i> Kærsnerre, <i>Galium palustre</i> Kær-dueurt, <i>Epilobium palustre</i> Kattehale, <i>Lythrum salicaria</i> Eng-kabbeleje, <i>Caltha palustris</i> Tormentil, <i>Potentilla erecta</i> Trævlekrone, <i>Silene flos-cuculi</i> Engkarse, <i>Cardamine pratensis</i> Eng-nellikerod, <i>Geum rivale</i> Engblomme, <i>Trollius europaeus</i> Fersken pileurt, <i>Persicaria maculosa</i> Nyse-røllike, <i>Achillea ptarmica</i> Martsviol, <i>Viola odorata</i></p>		

KOMMUNEPLANTILLÆG

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 19 til Kommuneplan 2017. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2017 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget [her](#).

VEDTAGELSE

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den **28. oktober 2019**.

Forslaget er offentligt bekendtgjort den **31. oktober 2019**.

Lokalplanen er endeligt godkendt i Horsens Byråd den **24. februar 2020**.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den **28. februar 2020**.

-

KLAGEVEJLEDNING

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, er det kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Klageberettigede er alle, der er omfattet af Planlovens § 59. Det vil sige enhver, der har retlig interesse i sagens udfald, samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen. Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal du klage til Planklagenævnet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. bekendtgørelse nr. 130/2017, § 3. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du klager via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside www.naevneneshus.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen først til den myndighed, der har truffet den afgørelse, der klages over. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden på Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for almindelige borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Planklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der forinden ikke er ansøgt om og bevillet "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i den sag, du ønsker at klage over. Myndigheden videregiver herefter din anmodning til Planklagenævnet, som herefter træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om afgørelsens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen, hvor afgørelsen er meddelt eller offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 62.

Afgørelse om ikke-miljøvurdering

En afgørelse efter Miljøvurderingsloven § 10 om at Horsens kommune ikke skal gennemføre en miljøvurdering af lokalplanen / kommuneplanen kan påklages efter reglerne i Planloven, jf. miljøvurderingsloven § 48, stk. 1.

Efter Planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, kan kun retlige spørgsmål påklages.

Klageberettigede er alle, der er omfattet af Planlovens § 59. Det vil sige enhver, der har retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af **natur** og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. bekendtgørelse nr. 130/2017, § 3. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du klager via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside www.naevneneshus.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen først til den myndighed, der har truffet den afgørelse, der klages over. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden på Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for almindelige borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Planklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der forinden ikke er ansøgt om og bevillet "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i den sag, du ønsker at klage over. Myndigheden videregiver herefter din anmodning til Planklagenævnet, som herefter træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om afgørelsens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen, hvor afgørelsen er meddelt eller offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 62.