



Lokalplan 337

Boliger, Hatting Øst, Hatting

Vedtaget

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 Plandata.dk og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

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

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

Lokalplanen er udarbejdet for at planlægge et nyt boligområde i den østlige del af Hatting.

Lokalplanens bestemmelser skal sikre en tilpasning af bebyggelsen til det omgivende landskab og terræn. Der er fokus på at bebyggelsen vil blive Hatting bys kant og der skal derfor tages særlige hensyn til struktur og typologi.

Lokalplanen giver mulighed for en nedrivning af ejendommen på Matrikel 6a, Hatting By, Hatting.

Lokalplanens bestemmelser varetager også den trafikale situation, som bl.a. omhandler vejadgange, trafiksikkerhed, udformning af boligveje, skoleveje og andre stisystemer. Udarbejdelsen af de grønne fællesområder er også et fokuspunkt i bestemmelserne, hvor det er formålet at skabe attraktive, rekreative grønne rum.

Derudover varetager bestemmelserne hensyn til vandhåndtering, både i forbindelse med klima (skybrud) og i forbindelse med håndtering af hverdagsregn.

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i det østlige Hatting. Præstemarksvej og Østerhåbsvej går begge gennem området og opdeler det i tre boligområder. Der er en del terrænforskel i området, særligt i hhv. den nordlige og den sydlige del, hvor terrænet falder ned mod de åbne landskaber.

I den midterste del af lokalplanområdet, ligger en maskinstation og en naturbeskyttet sø. I området nord for søen findes der jordforureninger, og derfor udlægges området til rekreative arealer, og friholdes for ny bebyggelse. Maskinstationen nedlægges ved endelig vedtagelse af lokalplanen, og virksomheden flytter derefter til en anden adresse.

Syd for Præstemarksvej ligger en gård og der løber et beplantningsbælte langs vejen. Terrænet falder her 7 meter mod syd, og skaber gode udsigtsforhold udover landskabet.



Luftfoto af lokalplanområdet, afgrænset af den prikkede linje.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen vil gøre det muligt at opføre åben-lav og tæt-lav helårsboliger i den østlige del af Hatting. Lokalplanen er opdelt i tre udstykningsområder, som anlægges i etaper. Der sikres med planlægningen gode rekreative områder, med stiforbindelser, som sikre gode muligheder for at benytte området til fods eller på cykel.

Bebyggelsen

Formålet med planlægningen er at give mulighed for udstykning til åben-lav og tæt-lav boligbyggelse. Områdets grundstørrelser er fra 250 m² til 1100 m².

Den fremtidige bebyggelse kan opføres i to etager i op til 8,5 meters højde med bestemmelser om bebyggelsens omfang og materialevalg. Der sikres en tilpasning til landskabet, med bestemmelser om beplantning og bebyggelsens udlægning i landskabet, samt begrænsninger i terrænreguleringen på den enkelte grund.

Vej, sti og parkering

Boligområderne skal vejbetjenes fra Østerhåbsvej og Præstemarksvej, derudover etableres der interne fordelings veje i områderne. I grønne arealer etableres stiforbindelser, som også giver offentligheden adgang til de nye rekreative områder som planlægningen skaber.

Ubebyggede områder

Området ved den tidligere maskinstation udlægges til rekreativt grønt offentligt område, som områdets beboere og naboerne til bebyggelsen vil kunne benytte. Derudover vil der ud mod landskabet være grønne kiler, som også anvendes til forsinkelses bassiner til regnvand. Endeligt bevares søen som er placeret syd for maskinstationen.

Lokalplanområdet slutter bebyggelsen i Hatting af mod øst, da arealet længere mod øst er udlagt til rekreativt område for at beskytte det grundvandsindvindingsopland som ligger under området. Der er derudover et gammelt dige langs med lokalplanområdet, som også skal bevares.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Der er ingen eksisterende lokalplaner, inden for lokalplanafrænsningen. Området er i dag opdyrket landbrugsarealer.

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 lokalplanen ikke ændringer, som ikke er i overensstemmelse med Horsens Kommuneplans hovedstruktur, retningslinjer og rammer.

I delområde 1 er der en beskyttet sø, som jf kommuneplanens retningslinje 3.1.5 har en 25 meters beskyttelses linje. Retningslinjen giver dog også lov til at begrænse 25 meter linjen, ved overgang fra landzone til byzone. Kravet overholdes da lokalplanen ved endelig vedtagelse overfører delområde 1 fra landzone til byzone. De fremtidige afstandskrav til søen er indarbejdet i bestemmelserne i afsnittet ubebyggede arealer (se §10).

Delområde 2 fastholdes med lokalplanen i landzone. Delområde 2 er en del af kommuneplanrammerne 14RE10 og 30RE07. Lokalplanafrænsningen mod øst i ramme 14RE07, følger et beskyttet sten- og jorddige, som skal bevares til eftertiden. Diget står i dag som et markant landskabetræk, som kommunen ønsker at bevarer. De to rammer er derudover udlagt som grundvandsbeskyttelse, og fremtidig skovrejsning. Arealerne skifter ikke anvendelse, men fastholder arealerne til de oprindelige formål, og sikrer at diget kan bevares. Se derudover bestemmelserne for anvendelse og ubebyggede arealer.

OVERORDNET PLANLÆGNING

Der redegøres for lokalplanområdets forhold til eventuelle landsplandirektiver, andre statslige planer, VVM-redegørelser, anlægslove m.m.

Der er ingen overordnede planer som lokalplanområdet er underlagt.

ØVRIG PLANLÆGNING

Skole- og institutionsforhold

På Smedebakken 15, Hatting, ca. 300 meter nord for Østerhåbsvej, ligger daginstitutionen Solstrålen, som har både vuggestue og børnehave. Derudover er der mulighed for dagpleje i Hatting.

Hatting hører til Østerhåbskolens skoledistrikt. Østerhåbskolen har 0 til 6 klasse på Grønhøjvej i Hatting, ca. 1 km i fugleflugt fra lokalplanområdet.

7 - 9. klasse undervises eleverne på Østerhåbskolen i Torsted, som er beliggende på hjørnet af Sønder Torstedvej og Vejlevej ca. 3 km i fugleflugt fra lokalplanområdet.

Trafikplanlægning

I forbindelse med udstykningen skal Østerhåbsvej fra Hatting til Østerhåb tilpasses de fremtidige forhold tilsvarende den tilpasning, der er sket mod øst. Langs lokalplanområdet skal der på Østerhåbsvej være enkeltrettede stier i begge sider af vejen.

Af hensyn til særligt cyklister bør de to sidevejstilslutninger på Østerhåbsvej til lokalplanområdet etableres som forsatte t-kryds med en indbydes afstand på mindst 30-40 m – tilsvarende udformningen på Præstemarskvej.

Oversigtsforholdene ved udkørsler vurderes som tilstrækkelige.

På Præstemarskvej bør der indarbejdes hastighedsdæmpende foranstaltninger på strækningen. Hævede flader ved sidevejstilslutningerne kan være en løsning.

På Præstemarskvej mellem ophør af dobbeltrettet cykelsti fra Østerhåb overfor Filips Alle til Gedhøjen planlægger kommunen at forbedre forholdene for de lette trafikanter ved at skabe faciliteter for dem. Projektet skal finansieres af trafiksikkerhedspuljen og prioriteres politisk før projektet kan realiseres.

Følgende vej kategorier anvendes i lokalplanlægningen:

- o Trafikveje (gennemfartsvej)
- o Sekundære trafikveje (fordelingsvej)
- o Primær lokalvej (stamvej)
- o Sekundær lokalvej (boligvej)

Vejene i lokalplanområdet navngives, Kvistvænget, Biegårds Alle og Valborgs Vænge.

Alle vejnavne har tråde til historien i Hatting. Kvist og Bie var begge gårdejerfamilier i flere generationer, og Valborg var kendt i området for at være husholdningskonsulent og bestyrelsesmedlem i flere husholdningsudvalg, og en af de drivende kræfter ved dyrskuerne i Horsens.

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. Det planlagte område har en neutral påvirkning på de miljømål, som gennem lov om vandplanlægning er fastlagt for overfladevand og grundvand.

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 kendskab til, at der i og omkring lokalplanområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed og strandtudse.

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor der i dag er landbrugsjord i omdrift. Et beskyttet vandhul indenfor området bliver friholdt for byggeri. Lokalplanområdet vurderes derfor ikke at have nogen værdi som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 2,3 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside: <https://mst.dk/natur-vand/natur/natura-2000/natura-2000-omraaderne/udpegningsgrundlag/>

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og projektets beskedne omfang er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000- området. Der er vedtaget en Natura 2000-plan for det internationale naturbeskyttelsesområde og projektet vurderes at være foreneligt med planens bevaringsmålsætninger.

Bilag IV-arter

En række arter af planter og dyr, de såkaldte bilag IV-arter, er omfattet af en særlig streng beskyttelse i alle EU-medlemsstater herunder Danmark. Det gælder for dyrearterne, at der er et generelt forbud mod at beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder i deres naturlige udbredelsesområde, mens der for plantearterne er forbud mod at ødelægge dem. Forbuddet gælder uanset om disse dyr og planter findes indenfor eller udenfor beskyttede naturområder.

Horsens Kommune har kendskab til, at der i og omkring lokalplansområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed og strandtudse.

Lokalplansområdet ligger i et område, hvor der i dag er landbrugsjord i omdrift. Et beskyttet vandhul indenfor området bliver friholdt for byggeri. Lokalplansområdet vurderes derfor ikke at have nogen værdi som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

Horsens Kommune vurderer således samlet, at projektet kan realiseres uden at:

- 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 indenfor område med særlige drikkevandsinteresser og indenfor indvindingsoplandet til Rugballegårdværket. Området er udlagt til boligområde i forbindelse med Tillæg 7 til Kommuneplan 2013 – Tematillæg for Byvækst og Fritidsformål, i 2015.

I den forbindelse er der udarbejdet en grundvandsredegørelse for området. Af grundvandsredegørelsen fremgår det, at til trods for at grundvandsressourcen under det udlagte område vurderes som mindre sårbart, er det Horsens Kommunes vurdering, at byudviklingen skal foregå så hensynsfuldt som muligt i forhold til den meget vigtige grundvandsressource som området rummer.

Horsens Kommune vil i sin planlægning derfor udvise forsigtighed og finder, at placering af et nyt boligområde kun vil kunne lade sig gøre, såfremt der tages hensyn til beskyttelsen af grundvandet i forbindelse med indretning og detailplanlægning af området.

Der skal i lokalplanen indarbejdes bestemmelser til sikring af områdets grundvandsinteresser i forhold til håndtering af husspildevand, tagvand, overfladevand fra veje og parkeringspladser, udformning af regnvandsbassiner og områdets opvarmning.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Området skal separatkloakeres. Spildevand tilsluttes Horsens Vand A/S spildevandssystem og ledes til rensning på Horsens Centralrenseanlæg. Regnvand skal håndteres ved rensning og forsinkelse i regnvandsbassiner anlagt indenfor lokalplanområdet og efterfølgende udledning til recipient.

Området er ikke omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan 2012 – 2015. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der fastlægger kloakeringsprincip, maksimale befæstelsesgrader samt placeringen af regnvandsbassiner til forsinkelse og rensning af regnvand.

Tillæg nr. 22 til Horsens Kommunes gældende spildevandsplan 2012-2015 angiver maksimale befæstelsesgrader i forbindelse med nyudstyknings. For områder med tæt-lav boligområder er den maksimale befæstelsesgrad i procent 55 og for åben-lav områder er den maksimale befæstelsesgrad i procent 35.

Der skal gives tilladelse til udledning af regnvand fra området til recipient.

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Området er forsynet med kollektiv varme.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Hatting Vandværk.

Spildevand

Spildevand fra området tilsluttes den kollektiv forsynings ledningsnet og ledes til rensning på Horsens Centralrenseanlæg

Området separatkloakeres, således at al sanitært spildevand ledes ud af området.

Regnvands- og spildevands-ledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

Regnvand

I forbindelse med separatkloakering af lokalplanområdet skal regnvandet renses og forsinkes i våde regnvandsbassiner før udledning til recipient.

Der etableres 3 regnvandsbassiner med permanent vandspejl indenfor lokalplanområdet. Placeringen af disse sker i samarbejde med Samn Forsyning. Ved planlægning og etablering af regnvandsbassinerne skal det sikres, at Samn Forsyning har kørefast adgang hele vejen rundt om bassinet i forhold til vedligehold og oprensning.

Regnvandsbassinerne skal have et permanent vådt volumen på 250 m³/ha befæstet opland for at sikre tilstrækkelig rensning af regnvandet før udledning til recipient. Desuden skal hvert regnvandsbassin have yderligere volumen til forsinkelse/opstuvning af regnvand i perioder med meget nedbør. Dette volumen beregnes bl.a. på baggrund af det befæstede areal, der afleder regnvand til bassinet og et maksimalt afløbstal på 0,78 l/s/bef. ha svarende til naturlig afstrømning fra arealet.

Regnvand fra de enkelte matrikler kan håndteres ved tilslutning til det offentlige regnvandssystem eller det kan håndteres på egen grund ved nedsivning f.eks. i faskine eller andre LAR-løsninger. Dette gælder dog ikke for regnvand der løber over tagpap, som skal tilsluttes det offentlige regnvandssystem.

Jf. retningslinje 8.1.2 og 8.1.3 i Kommuneplan 2017 skal bygherre udarbejde en vandhåndteringsplan, hvor i der redegøres for hvordan hverdagsregn og kraftig regn/skybrud håndteres på forsvarlig vis. Oversvømmelsesrisikoen skal også belyses.

Området klimatilpasses ved at håndtere ekstrem regn via områdets naturlige strømningsveje, hvor terrænet giver gode muligheder for at håndtere regnvand kontrolleret på terræn og derved undgå skader inde i og omkring lokalplanområdet Jf. §10.15. Eksisterende lavningsvolumen i området skal opretholdes med henblik på tilbageholdelse af ekstrem regn.

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 skal sikres, at der kan køre en renovationsbil ind på områderne, som kan vende. Alle parcelhusene skal have tilmeldt beholdere ved hver husstand.

Hvis der skal være fælles affaldsøer, så skal de boliger der er tilmeldt disse, maksimalt gå 75 meter med deres affald, fra hoveddør til

affaldsøen.

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. Området er udlagt til boliger og der kommer ingen støjende virksomheder i lokalplanområdet. Virksomheder i området, vil være begrænset til liberale erhverv der kan rummes inde i boligerne.

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

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

Området omkring den tidligere maskinstation på matrikel 6a bliver ikke udtaget af områdeklassificeringen, da Horsens Kommune har kendskab til forurenede og lettere forurenede jord på dele af arealet. For del øvrige del af lokalplanområdet har kommunen ikke kendskab til aktiviteter som kan have givet anledning til forurening af arealet. Arealet udtages derfor af områdeklassificeringen. Flytning af jord fra områdeklassificerede arealer skal anmeldes til Horsens Kommune anmeldes jf. kommunens jordflytningsregulativ.

V1-kortlagt - Det blå skraveret areal.

Dele af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven. Dette betyder, at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Indenfor matr. nr. 6a Hatting By, Hatting er det konstateret, at grunden måske er forurenede. Vejle Amt har den 26 april 2006 kortlagt grunden som forurenede på vidensniveau 1 (V1)

Kortlægningen efter jordforureningsloven medfører følgende begrænsninger og pligter:

- der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune, hvis arealanvendelsen ønskes ændret til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrund.
- der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune før der bygges, graves eller foretages andet anlægsarbejde. I særlige situationer gælder der andre regler, som der kan fås oplysninger om hos Horsens Kommune.
- I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra kortlagte arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ.

Vilkårene stillet i medfør af ovenstående tilladelser skal uanset de øvrige lokalplanbestemmelser følges. 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.

V2-kortlagt - Det rød skraveret areal. Dele af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven. Dette betyder, at der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Indenfor matr. nr. 6a Hatting By, Hatting er det konstateret, at grunden måske er forurenede. Region Midtjylland har den 17-01-2013 kortlagt grunden som forurenede på vidensniveau 2 (V2).

Dele af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven. Dette betyder, at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Indenfor matr. nr. 6a Hatting By, Hatting er det konstateret, at grunden måske er forurenede. Grunden er den 20. 02. 2017 optaget som en såkaldt v2- kortlægning.

Kortlægningen efter jordforureningsloven medfører følgende begrænsninger og pligter:

- der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune, hvis arealanvendelsen ønskes ændret til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrund.
- der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune før der bygges, graves eller foretages andet anlægsarbejde. I særlige situationer gælder der andre regler, som der kan fås oplysninger om hos Horsens Kommune.

- I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra kortlagte arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ.

Vilkårene stillet i medfør af ovenstående tilladelser skal uanset de øvrige lokalplanbestemmelser følges.

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.



Billede: Jordforurening V1 Blå, og V2 Rød- Prikker lokalplanafgrensningen. Kilde: Region Midtjylland

Nationale interesser

Produktionsvirksomheder

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.

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 aktuell, 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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Skovbyggelinje

Omkring den nyplantede skov ved Rugballevej, nord for banen, er der en 300 meter skovbyggelinje. Realiseringen af lokalplanen kræver ikke, at Naturstyrelsen ophæver eller reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens område, da skovbyggelinjen ikke berører lokalplan afgrænsningen.

Kommuneplanramme 14RE10 og 30RE07 som lokalplanområdet støder op til mod øst, er i kommuneplanen udlagt til - Skovrejsning, ønsket. Området er ikke beplantet med skov, og der er derfor ikke skovbyggelinje som skal ophæves.

Jord- og stendiger

Lokalplanområdet indeholder et beskyttet sten- og jorddige på matrikelgrænsen imellem matrikel 31d og 36f, samt 6a og 36e. Ejerlav Hatting By, Hatting.

Diget er beskyttet efter Museumslovens § 29, og diget berøres ikke af lokalplanens aktiviteter.

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

Trafikregulering

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

Museumsloven

Horsens Museum skal kontaktes inden anlægsarbejdet påbegyndes, for at give museet mulighed for at foretage arkæologiske prøvegravninger til vurdering af om der er skjulte fortidsminder, som skal udgraves. Der skal derfor afsættes tid til, at museet kan nå at foretage disse undersøgelser, inden jordarbejde påbegyndes. I henhold til Museumslovens § 27, stk. 2 og 3 Skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Horsens Museum skal underrettes om fundet.

Der kendes ikke på forhånd til fortidsminder på arealet. Området ligger dog landskabsmæssigt på et sted, som har været meget velegnet for alle typer aktiviteter i forhistorisk tid.

Horsens Museums vurdering er, at der ved anlægsarbejde indenfor lokalplanområdet er risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder og må derfor anbefale, at der forud for anlægsarbejde foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens paragraf 25-27 for at afklare, om der skulle befinde sig skjulte fortidsminder på stedet.

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.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matrikel 31d, 6a og 1m, alle Hatting by, Hatting, og dele af matrikel 31d og hele matrikel 6a og 1m er indeholdt i lokalplanens afgrænsning.

Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på de nævnte ejendomme, jf. Lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

De nærmeste landbrugsejendomme er placeret mere end 500 meter fra lokalplanområdet.

Lokalplanen vil derfor ikke have konsekvens for de 3 eksisterende husdyrbrug.

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

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

Der for de 3 ejendomme vurderet på lugtafgivelsen og på den baggrund er der konkluderet at ingen af husdyrbrugene, der ligger i nærheden af området, vil give anledning til lugt der klassificeres som generende i forhold til boliger i byzone. Dermed er ingen af husdyrbrugene til hinder for at der kan lokalplanlægges boliger i området.

MILJØSCREENING

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 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

Administrationens afgørelse.

Som hovedhensyn for afgørelsen har Horsens Kommunen vurderet planens mulige påvirkninger ud fra parametrene:

- Trafik/Trafik sikkerhed.
- Grundvand
- Spildevand
- Forurennet jord
- Jord og stendige.

Fagligbegrundelse i forhold til hovedhensyn.

Trafik/Trafik sikkerhed.

I forbindelse med udstykningen skal Østerhåbsvej fra Hatting til Østerhåb tilpasses de fremtidige forhold tilsvarende den tilpasning, der er sket mod øst. Langs lokalplanområdet skal der på Østerhåbsvej være enkeltrettede stier i begge sider af vejen. Af hensyn til særligt cyklister bør de to sidevejstilslutninger på Østerhåbsvej til lokalplanområdet etableres som forsatte t-kryds med en indbydes afstand på mindst 30-40 m – tilsvarende udformningen på Præstemarskvej. Oversigtsforholdene ved udkørsler vurderes som tilstrækkelige. På Præstemarskvej bør der indarbejdes hastighedsdæmpende foranstaltninger på strækningen. Hævede flader ved sidevejstilslutningerne kan være en løsning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser og indenfor indvindingsoplandet til Rugballegårdværket. Området er udlagt til boligområde i forbindelse med Tillæg 7 til Kommuneplan 2013 – Tematillæg for Byvækst og Fritidsformål, i 2015. I den forbindelse er der udarbejdet en grundvandsredegørelse for området. Af grundvandsredegørelsen fremgår det, at til trods for at grundvandsressourcen under det udlagte område vurderes som mindre sårbart, er det Horsens Kommunes vurdering, at byudviklingen skal foregå så hensynsfuldt som muligt i forhold til den meget vigtige grundvandsressource som området rummer. Horsens Kommune vil i sin planlægning derfor udvise forsigtighed og finder, at placering af et nyt boligområde kun vil kunne lade sig gøre, såfremt der tages hensyn til beskyttelsen af grundvandet i forbindelse med indretning og detailplanlægning af området.

Der i lokalplanen indarbejdet bestemmelser til sikring af områdets grundvandsinteresser i forhold til håndtering af husspildevand, tagvand, overfladevand fra veje- og parkeringspladser.

Spildevand

Området skal separatkloakeres. Spildevand tilsluttes Horsens Vand A/S spildevandssystem og ledes til rensning på Horsens Centralrenseanlæg. Regnvand skal håndteres ved rensning og forsinkelse i regnvandsbassiner anlagt indenfor lokalplanområdet og efterfølgende udledning til recipient.

Forurennet jord

Indenfor matr. nr. 6a Hatting By, Hatting er det konstateret, at grunden måske er forurennet. Vejle Amt har den 26 april 2006 kortlagt grunden som forurennet på vidensniveau 1 (V1). Kortlægningen efter jordforureningsloven medfører følgende begrænsninger og pligter: der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune, hvis arealanvendelsen ønskes ændret til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrund. Der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune før der bygges, graves eller foretages andet anlægsarbejde. I særlige situationer gælder der andre regler, som der kan fås oplysninger om hos Horsens Kommune. I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra kortlagte arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ.

Indenfor matr. nr. 6a Hatting By, Hatting er det konstateret, at grunden måske er forurennet. Region Midtjylland har den 17-01-2013 kortlagt grunden som forurennet på vidensniveau 2 (V2). Kortlægningen efter jordforureningsloven medfører følgende begrænsninger og pligter: Der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune, hvis arealanvendelsen ønskes ændret til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrund. Der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune før der bygges, graves eller foretages andet anlægsarbejde. I særlige situationer gælder der andre regler, som der kan fås oplysninger om hos Horsens Kommune. I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra kortlagte arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ.

V1 og V2 arealerne er afgrænset til Lokalplandelområde 3, og er derfor udlagt til rekreativ område, og friholdes for bebyggelse.

Jord og stendige

Lokalplanområdet indeholder et beskyttet sten- og jorddige på matrikelgrænsen imellem matrikel 31d og 36f, samt 6a og 36e. Ejerlav Hatting By, Hatting. Med friholdelsen af delområde 2 for bebyggelse, er diget sikret mod beskadigelse, og nedbrydning. Der er derudover i lokalplanens §10.14 oprettet en respektafstand, for at bebyggelse i delområde 1 ikke vil påvirke diget negativt.

Konklusion

Horsens Kommune har vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet den ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen heraf er truffet med hjemmel i lovens § 10.

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

§1 - Formål

Det er lokalplanens formål at:

- 1.1 overføre lokalplandelområde 1 og 3 til byzone.
- 1.2 fastholde lokalplandelområde 2 i landzone.
- 1.3 fastlægge rammerne for områdets anvendelse til helårsboligformål og rekreative formål.
- 1.4 sikre at bebyggelse opføres som åben-lav og/eller tæt-lav helårsboliger.
- 1.5 sikre at adgangsarealer, vejrabatter og friarealer får en grøn karakter.
- 1.6 sikre, at stierne i området forbindes med eksisterende stier i tilgrænsende områder.
- 1.7 sikre mulighed for nedrivning af ejendom matrikel 6a, Hatting by, Hatting som er en SAVE 5 registrering.
- 1.8 sikre mulighed for nyttiggørelse af overskudsjord i lokalplandelområde 3.
- 1.9 sikre og bevare det eksisterende sten- og jorddige.
- 1.10 sikre, at anvendelsen af lokalplanens område ikke forurener områdets grundvandsressourcer.
- 1.11 sikre forbud mod anvendelse af byggematerialer, der kan medvirke til forurening af vandmiljø.
- 1.12 at klimasikre området for at undgå oversvømmelser opstrøms- og nedstrøms lokalplanen.

§2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet omfatter dele af matriklerne 6d og 31d, hele matrikel 6a, og hele matrikel 1m, alle under ejerlav Hatting by, Hatting.

2.2 Delområde 1 og 3 vil ved endelige vedtagelse af lokalplanen overføre delområde 1 og 3 fra landzone til byzone.

2.3 Delområde 2 ligger i landzone. I henhold til Lov om planlægning, §15, stk. 4, erstatter lokalplanen ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, tilladelser efter §35, stk.1, for så vidt angår: Opførsel af bebyggelse på maksimalt 30 m² til områdets forsyning, samt lette konstruktioner uden fundamenter til rekreative formål, som f.eks. Shelters, bål- og legeplads.

Redegørelse

Lokalplandelområde 2 ligger i landzone, og tildeles bonusvirkning efter Planlovens § 15 stk. 4, hvormed der ikke skal indhentes landzonetilladelse til de forhold som lokalplanen regulerer.

Lokalplanområdet fastholdes i landzone, og lokalplanen tildeles "bonusvirkning". Det betyder, at lokalplanens bestemmelser erstatter landzonetilladelser, der efter Planlovens § 35, stk. 1 skal søges i forbindelse med anvendelse og bebyggelse i landzone.

Bonusvirkningen er kun gældende for delområde 2, da lokalplanens øvrige områder overføres til byzone.

§3 - Anvendelse

3.1 I Delområde 1, 2 og 3 skal der være offentlig adgang til områdets veje og stier.

3.2 I Delområde 1, 2 og 3 må der opføres mindre transformatorstationer og lignende anlæg op til 30 m², der er nødvendige for områdets forsyning.

3.3 Delområde 1 må anvendes til helårsboliger opført som åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse, og regnvandsbassiner.

3.4 Delområde 2 må anvendes til rekreative formål, skovrejsning, fælles friarealer, og der må anlægges opføres regnvandsbassiner.

3.5 Delområde 2 må desuden anvendes til lette konstruktioner uden fundamenter til rekreative formål, som f.eks. Shelters, bål- og legeplads.

3.6 Delområde 3 må der anvendes til rekreative formål, fritidsaktiviteter, bypark og grønt område.

3.7 I Delområde 3 må den eksisterende bygning anvendes til liberalt erhverv, fritidsaktiviteter og madpakkehus, eller ejendommen må rives ned.

3.8 Delområde 3 må anvendes til nyttiggørelse af overskudsjord, med det formål at skabe et rekreativ område.

3.9 I Delområde 3 må der anlægges parkeringsfaciliteter til biler og cykler til forsyning af det rekreative område.

Redegørelse

Åben-lav bebyggelse består af én beboelsesbygning pr. grund med én bolig, eller en bygning med to boliger med vandret lejlighedsskel.

Tæt-lav boligbebyggelse er rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse, klyngehuse eller gårdhavehuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger, dvs. garager, carporte, og mellem småbygninger, hvis sammenbygningerne udføres med en længde på mindst 3,0 meter.

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, regnvandsbassin og tekniske anlæg til områdets forsyning.

Lette konstruktioner uden fundament, er for at sikre mulighed for, at kunne understøtte et aktivt friluftsliv i området.

§4 - Udstykning

4.1 Udstykningen skal følge principperne på kortbilag fremtidig forhold.

4.2 Ved åben-lav helårsboligbebyggelse skal grundstørrelsen være 700-1100 m². Andelen af veje- og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindste grundstørrelsen for parceller til åben-lav.

4.3 Ved tæt-lav helårsboligbebyggelse skal grundstørrelsen være 250-600 m².

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

§5 - Vej og sti

5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Østerhåbsvej og Præstemarksvej.

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

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

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

5.5 Stierne udlægges som strukturen er vist på kortbilag 3, fremtidige forhold.

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

5.7 Stier skal anlægges med fast belægning, som f.eks. grus, stenmel, fliser eller asfalt.

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

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

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

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

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

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

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

5.16 Regnvand fra indkørsel og P-pladser på egen grund, skal indrettes med fald således, at al overfladevand afledes til regnvandssystemet.

5.17 På Biegårds Alle, skal der på begge sider af alle'en fra Østerhåbsvej til Hattingvej, plantes vejtræer af sorten "Storbladet lind (Tilia platyphyllos "Rubra")". Træerne må maksimalt stå med 15 meters mellemrum. Træernes minimums størrelse ved plantning er 14/16. Træer der er døde skal genplantes inden for et år.

5.18 Vejtræer på stamveje og boligveje, plantes ud for grundenes matrikelskel. Træernes minimums størrelse ved plantning er 12/14. Træer der er døde skal genplantes inden for et år. På Kvistvænget og vestdelen af Biegårds Alle plantes "Fyldtblomstret fuglekirsebær" (Prunus avium "Plena"), på Valborgs Vænge og østdelen af Biegårds Alle plantes Japansk prydkirsebær (Prunus umineko).

Redegørelse

Primære lokalveje (Stamveje), udlægges i en bredde på 11,5-15,5 m

a. 5,5-6 m kørebaneareal

b. 2-3 m rabatareal langs begge vejsider

c. 2-3 m yderrabat mellem fortov og tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer.

Sekundære lokalveje (Boligveje) udlægges i en bredde på min. 7,5 m:

- a. 5,5 m kørebaneareal
- b. min. 1-2 m rabatareal langs begge vejsider

§6 - Parkeringsforhold

- 6.1 Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig.
- 6.2 Der skal etableres mindst 1 parkeringspladser pr. tæt-lav bolig på egen grund, og mindst 0.5 parkeringsplads pr. boligenhed som fælles parkeringspladser.
- 6.3 Alle parkeringspladser til åben-lav byggeri skal etableres på egen grund.

Redegørelse

Kravet følger Horsens Kommunes parkeringsnorm.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

- 7.1 Området skal tilsluttes den kollektive vandforsyning.
- 7.2 Området skal separatloakeres.
- 7.3 Der skal etableres vejbelysning iht. vejreglerne. Såfremt Horsens Kommune skal overtage driften og vedligeholdelsen af vej- og stibelysningen skal den udarbejdes iht. Horsens Kommunes belysningsplan.
- 7.4 Stier med fastbelægning, som vist på kortbilag 3, fremtidige forhold, skal have belysning.
- 7.5 Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området. Belysningen skal være nedadrettet.
- 7.6 Jordvarmeanlæg og andre tekniske installationer nedgravet i jorden, må ikke indeholde væsker, der ved udsivning kan skade grundvandet.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Bebyggelsen må opføres i max. 2 etager og i max. 8,5 m højde.
- 8.2 Bebyggelsesprocenten for ejendomme til åben-lav bebyggelse må højst være 30.
- 8.3 Bebyggelsesprocenten for ejendomme til tæt-lav bebyggelse må højst være 40.
- 8.4 Terrænreguleringer må ikke overstige +/- 0,5 m i forhold til terræn efter byggemodningen.
- 8.5 Der må ikke ske terrænreguleringer nærmere skel end 1 m fra skel. Undtaget er anlæggelse af ejendommens overkørsel og -gang, som kan meddeles i byggetilladelsen.
- 8.6 Der må til regnvandsbassinet etableres pumpestation med tilhørende el- og ventilationsskab.
- 8.7 På ejendomme med tæt-lav bebyggelse er den maksimale befæstelsesgrad 0,55. Øvrigt regnvand håndteres på egen grund, dog ikke regnvandet fra indkørsel og P-pladser på egen grund.
- 8.8 På ejendomme med åben-lav bebyggelse er den maksimale befæstelsesgrad 0,35. Øvrigt regnvand håndteres på egen grund, dog ikke regnvandet fra indkørsel og P-pladser på egen grund.
- 8.9 På ejendomme med skrånende terræn kan der i forbindelse med byggesagsbehandlingen fastlægges et eller flere niveauplaner, bl.a. med henblik på at opnå at byggeriet tilpasses terrænet.
- 8.10 Der gives mulighed for at nedrive ejendommen Østerhåbsvej 80, matrikel 6a, Hatting by, Hatting.
- 8.11 Der må ikke opstilles eller nedgraves olietanke eller lign. til fyringsolie o.lign.

8.12 Delområde 2 og 3 skal friholdes for byggeri.

8.13 I Delområde 2 må der opføres lette konstruktioner uden fundamenter til rekreative formål, som f.eks. Shelters, bål- og legeplads.

8.14 I Delområde 3 må der anlægges parkeringsfaciliteter til biler og cykler til forsyning af det rekreative område.

8.15 I Delområde 1, 2 og 3 må der opføres mindre transformatorstationer og lignende anlæg op til 30 m², der er nødvendige for områdets tekniske forsyning.

Redegørelse

En fremtidig nedrivning af ejendommen på matrikel 6a Hatting by, Hatting, kræver at der efterfølgende søges nedrivningstilladelse. Bygningsfredningslovens kap. 5, § 18, fastsætter at der skal ske offentliggørelse af ansøgningen om nedrivning, inden endelig nedrivningstilladelse kan meddeles. Lokalplanens §8.10 gør at en eventuel nedrivningstilladelse er behandlet af byrådet. Bygningen har en SAVE 5 bevaringsværdi. Bygningen ligger i en kommuneplanramme udlagt til boliger.

Forbud mod olietanke er for at beskytte grundvandet.

Kravet om terrænregulering i skel kan afviges, hvis en skriftlig høring foretaget af kommunen, kan bevise enighed imellem ejerne, inden terrænreguleringen foretages.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1 Facader og tagflader skal fremstå i ensartede materialer og i farver dannet af sort, hvid eller jordfarver.

9.2 Facader må begrønnes med vedbend og andre slyng- og klatreplanter.

9.3 Der må etableres solvarme- eller solcelleanlæg, hvis de udføres med antirefleksbehandlet overflade, integreres i tagflader og/eller facader som en del af bygningens arkitektur og orienteres så de ikke kan blænde, set fra omgivelserne.

9.4 Tagbeklædning skal være med en ikke-reflekterende overflade. Som materiale kan vælges begrønnede tage (sedumtage, græstørvstage eller lignende), tegl, skifer og pap. Der må ikke anvendes glaserede tagsten, kobber og zink til tagbeklædning.

9.5 Tagterrasser, balkoner og altaner må ikke etableres nærmere end 5 m fra skel.

9.6 Tagpap som tagbeklædning, kræver at tagvandet skal afledes til regnvandssystemet.

Redegørelse

Der må ikke etableres tage af, zink og kobber, da det ikke ønskes at tungmetaller herfra ledes til spildevandssystemet eller ud i vandmiljøet og grundvandet.

Tagvandet fra tagpap tage skal tilsluttes det offentlige regnvandssystem, for at beskytte grundvandet, og må derfor ikke nedsives på egen matrikel.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1 Der udlægges fælles friarealer som vist på kortbilag 4. Anlæg af ubebyggede arealer skal ske efter en samlet plan i henhold til principperne vist på kortbilag 4. Planen skal redegøre for terrænregulering, vandrender, beplantning, vejarealer, stier, parkering og belysning samt belægnings typer.

10.2 Det fælles friareal skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning og stærk biodiversitet. Grønne arealer skal hovedsageligt henligge som grønne flader tilsået med vildengfrø, og derudover beplantes for at opnå øget biodiversitet. De tekniske anlæg i området skal så vidt muligt skjules ved terrænregulering og beplantning.

10.3 Beplantningen skal bestå af stedtypiske og hjemmehørende buske og træer, som opnår en højde på min. 1 m. Se redegørelsestekst nedenfor.

10.4 Hegn i skel må kun udføres som levende hegn. Hække mod veje og stier skal plantes på egen grund 30 cm fra skel, således at beplantningen til enhver tid kan holdes inde på egen grund. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn, dog maks. 1,8 meter.

- 10.5 Inden for delområde 1 og 2 må der ske terrænregulering over 0.5 meter i forbindelse med anlæggelse af regnvandsbassiner.
- 10.6 De ubebyggede arealer på den enkelte grund, samt områdes ubebyggede fællesarealer, må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, uindregistreret køretøjer, med en totalvægt over 3500 kg, samt både.
- 10.7 Ang. Vejtræer henvises til bestemmelserne §5.17 og §5.18.
- 10.8 Det beskyttede sten- og jorddige må ikke tilføjes ændringer, beskades, eller påføres aktiviteter som kan ændres dets tilstand negativt. Det skal bevares til eftertiden.
- 10.9 I Delområde 1 skal vandhullets brinker skal i forbindelse med byggemodningen flades ud til min. 1:5 af hensyn til sikkerheden for fremtidige aktiviteter i boligområdet.
- 10.10 I Delområde 1 skal der holdes en minimumsafstand mellem vandhullets kronekant og bygninger på minimum 25 meter.
- 10.11 I Delområde 1 må der anlægges en vej rundt om søen i en minimumsafstand på 15 meter målt fra søens nye kronekant efter anlæggelse af flade brinker.
- 10.12 I Delområde 1 skal der forud for oprensning og etablering af flade brinker søges dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 3.
- 10.13 I Delområde 1, skal der holdes en respektafstand til jord- og stendiget på min. 5 meter hvor der ikke må udmatrikuleres grunde til bebyggelse. Arealet må gerne anvende til stier.
- 10.14 Delområde 3 Nyttiggørelse af overskudsjord kan kun ske i delområde 3, og kræver særskilt tilladelse.
- 10.15 Ekstrem regn skal forsinkes eller ledes kontrolleret ud af området, til arealer hvor det ikke gør skade på bygninger.

Redegørelse

Planter til beplantning

Udvalgte træer og buske der er naturligt hjemmehørende (eller er meget gamle kulturplanter) i Danmark, og som normalt bliver højere end ca. 1,5 meter (mistelten undtaget): Skovfyr, Ene, Taks, Storbladet Elm, Bøg, Stilkeg, Vinter-eg, Vorte-birk, Dun-birk, Rød-el, Hassel, Avnbøg, Storbladet lind, Småbladet lind, Seljepil, Femhannet Pil, Grå Pil, Bævreasp, Hunde-rose, Blågrøn rose, Æble-rose (gammel dansk kulturplante), Alm. Røn, Seljerøn, Skov-åbilde (= Skov-æble), Pære (gammel dansk kulturplante), Hvidtjørn (3 hjemmehørende arter), Slåen, Kræge (gammel dansk kulturplante), Mirabel (gammel dansk kulturplante), Fugle-kirsebær, Almindelig Hæg (= Majtræ), Gyvel, Havtorn, Rød kornel, Benved, Kristtorn, Vrietorn, Tørst, Spids-løn, Navr, Vedbend, Ask, Alm. Hyld, Kvalkved, Vedvindel (= Vild kaprifolie) og Dunet Gedeblad og Mistelten.

På grønne arealer kan der med fordel såes vildengfrø som yderligere vil styrke biodiversiteten.

Nyttiggørelse betyder at området tilføres en rekreativ merværdi, i form af bedre rekreative områder, ved at gøre området mere kuperet med tilførsel af ny ren jord. Nyttiggørelsen af overskudsjord kræver en særskilt tilladelse fra Horsens Kommune.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

- 11.1 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal veje, stier og parkeringsarealer samt fælles friarealer, være anlagt og beplantede, så hver etape fremstår som en færdig helhed.
- 11.2 Bebyggelsen skal være tilsluttet den kollektive vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn- og spildevand.

§12 - Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af ejendommene er taget i brug.
- 12.2 Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af private fælles veje, stier og friarealer herunder også beplantning.
- 12.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter.
- 12.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 3 nævnte fælles friarealer.

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1 Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Lokalplanen medfører i sig selv ikke pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen og den hindrer ikke at en hidtil lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte.

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

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

.

LOKALPLANAFGRÆNSNING

Kortbilag 1



Lokalplanafgrænsning - Området gennemskæres af Østerhåbsvej og Hattingvej

LOKALPLANDELOMRÅDER



Lokalplandelområder - Delområde 1 til bebyggelse - Delområde 2 i landzone og rekreativ område - Delområde 3 - Rekreativ område i byzone

EKSISTERENDE FORHOLD

Her kan du se lokalplanområdet med det aktuelle luftfoto efteråret 2019.

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

Kortbilag 2



FREMTIDIGE FORHOLD



Struktur for fremtidige forhold.

VEJNAVNE



Kort med forslag til vejnavne - Kvistvænget, Biegarde Alle og Valborgs Vænge

HØRING

KLAGEVEJLEDNING

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 beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen 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 kan også findes 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 bevilliget "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 videresender 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.

VEDTAGELSE

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 27. Januar 2020.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 30. Januar 2020.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 25. Maj 2020

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 28. Maj 2020