

LOKALPLAN 2014 - 5

Boliger, Billeshave, Bygholm Bakker, Horsens



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 8 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 for lokalplanen

Efter vedtagelsen af lokalplan 1 - 2012 i august 2012 har Horsens Kommune udført stamvejen Bygholm Bakkers østlige tilslutning til Silkeborgvej i form af et signalreguleret kryds, og der er udført en underført faunapassage for mindre dyr i områdets nordøstlige hjørne. I 2014 påbegyndes byggemodning af de første etaper af stamvejen Bygholm Bakker, Rosenkrantzvej og Brahesbakke, herunder etablering af støjvold og etablering af vejafvandning med lokal afledning og nedsivning. Disse anlæg er i overensstemmelse med den gældende Lokalplan 1 - 2012. Samtidig udføres byggemodning af boligenklaven Billeshave. I lokalplan 1 - 2012 er den pågældende enklave udlagt til boliger i form af etagebyggeri, åben-lavt eller tæt-lavt byggeri. Horsens Kommune har besluttet at udlægge enklaven til parcelhuse og har udarbejdet et forslag til udstykningsplan. Der er derfor behov for en supplerende lokalplan, der fastlægger en udformningen af den valgte udstykning til åben - lavt boligbyggeri. Desuden er der på grund af de nuværende markedsforhold ønske om at ændre på bestemmelserne i Lokalplan 1 - 2012 om små grundstørrelser og om byggeri i to etager.

Formål

Formålet med nærværende lokalplan 2014 - 5, Boliger, Billeshave, Bygholm Bakker er at fastlægge bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udformning, således at der åbnes for at etablere en boligenklave med grunde på ca 1.000 m², én - og to etagers boliger med indbyrdes harmoniske former og materialer, en overordnet grøn karakter med beplantning samt lokal afledning og nedsivning af regnvand. Lokalplanen supplerer Lokalplan 1 - 2012 Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø.



Ortofoto optaget i juli 2013. Der er etableret et kryds hvor den nye stamvej Bygholm Bakker skal tilsluttes Silkeborgvej.

Beliggenhed & eksisterende forhold

Boligenklaven Billeshave er i princippet lig med boligenklaven 2.2 i Lokalplan 1 - 2012 for området nord for Bygholm Sø. Størrelsen af enklaven er justeret, især som af en følge af den øgede grundstørrelse og en vejteknisk optimering af stamvejen Bygholm Bakkers forløb. Lokalplanområdets afgrænsning følger skel mellem de kommende parceller og de grønne fællesarealer.

Området er ca 2,3 ha og henligger som dyrkede marker opdelt af et levende hegn af popler, som ikke skønnes at være bevaringsværdige.

Terrænet falder ca 5 m mod østsydøst.



Den centrale og østlige del af byudviklingsområdet Bygholm Bakker. Boligenklaven nr. 2.2 Billeshave igangsættes som den første.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen supplerer og korrigerer den gældende Lokalplan 1 - 2012 på følgende punkter:

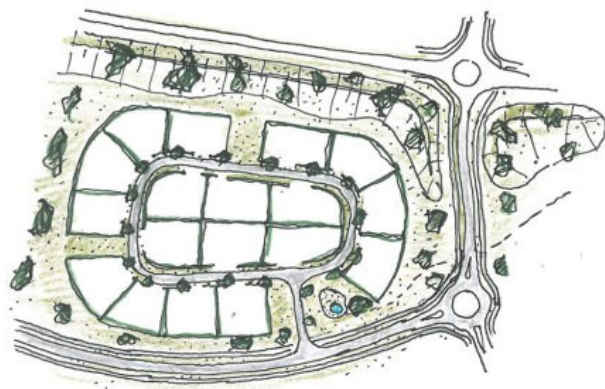
Området udlægges til parcelhuse, fordi der vurderes at være et behov, som i øjeblikket er større end efterspørgslen efter tæt-lave boliger eller etageboliger.

Der er skitseret en udstykningsplan, som indgår som kortbilag 3 i nærværende lokalplan.

På baggrund af en vurdering af markedsforholdene ændres grundstørrelsen fra maksimalt 600 m² til ca 1000 m² og etageantallet ændres fra 2 etager til 1-2 etager.

Som følge af boligenklaven Billeshaves landskabelige beliggenhed og synlighed set fra omgivelserne er bestemmelse om tagmateriale skærpet, således at der ikke må anvendes reflekterende materiale som glaseret eller engoberet tegl. Tagpap tillades, fordi det vurderes at være et tidløst materiale som fremtræder diskret i landskabet. Endvidere er der bestemmelser, der begrænser tagformerne og omfanget af kviste med henblik på at øge muligheden for at bebyggelsen af individuelle huse er indbyrdes harmoniske.

De ovenstående ændringer vedrører §3 - §7 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 boligenklaven Billeshave.



Illustrationsplan af lokalplanområdets veje, byggegrunde og grønne områder og dets næromgivelser.



Eksempler på nutidige boliger.

Forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplaner

Denne lokalplan supplerer den gældende lokalplan 1-2012, Området nord for Bygholm Sø, idet den inden for boligenklaven Billeshave erstatter §5 Bebyggelsens omfang og placering og §6 Bebyggelsens udformning samt enkelte andre bestemmelser. Endvidere suppleres lokalplan 1 - 2012 i nærværende lokalplan med en udstykningsplan for boligenklaven. Øvrige bestemmelser i Lokalplan 1 - 2012 er fortsat gældende for boligenklaven Billeshave.

Kommuneplanen

Området er omfattet af kommuneplanramme HR.03.B.5., der er udlagt til boliger. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Øvrig planlægning

Spildevandsplan 2012 - 2015

Området er del af spildevandsopland nr A587, der er et spildevandskloakeret område med lokal håndtering af regnvand.

Renovation

Der henvises til gældende affaldsregulativ for Horsens Kommune. I lokalplanen stilles krav om afskærmning af affaldcontainere.

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.

Teknik og Miljø 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. 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 Natur- og Miljøklagenævnet efter Planlovens bestemmelser om miljøvurdering.

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, karakteristiske landskabstræk og værdier samt trafikale forhold. Nærværende lokalplan er en minimal ændring af den gældende plan for området og vil ikke medføre væsentligt ændret indvirkning på disse forhold.

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 § 3, stk. 1, nr. 3.



Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

1.1

Formålet med lokalplanen er at fastlægge supplerende og justerede bestemmelser for boligenklaven Billeshave om bebyggelsens omfang, placering og udformning, således at der etableres en åben - lav boligbebyggelse i 1 eller 2 etager med grundstørrelser på 900 - 1100 m² og således at enklaven danner en enhed med egen identitet og en grøn karakter.

Øvrige planforhold vil fortsat være omfattet af Lokalplan 1 - 2012 Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø.

§2 - Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet omfatter del af matrikelnummer 1al, Bygholm Hgd., Hatting, som angivet på kortbilag 1, og er beliggende i byzone.

§3 - Anvendelse

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

3.1

Området må anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

§4 - Udstykning

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

4.1

Udstykningen skal i princippet udformes som vist på bilag 3, fremtidige forhold.

4.2

Grundstørrelse skal være 900 - 1100 m².

§5 - Vej og sti

Lokalplan 1 - 2012, §8 Trafikforhold er gældende for lokalplanområdet.

§6 - Parkeringsforhold

Lokalplan 1 - 2012, §8 Trafikforhold er gældende for lokalplanområdet.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

Lokalplan 1 - 2012, §9 Tekniske forhold er gældende for lokalplanområdet.

§8 - Bebyggelsens placering og udformning

Lokalplan 1 - 2012, §4 Bebyggelsens omfang om placering ophæves for lokalplanområdet og erstattes med:

8.1

Terrænreguleringer der overstiger +/- 50 cm skal godkendes af Teknik og Miljø. På grunde med skrånende terræn skal der i forbindelse med byggesagsbehandlingen fastlægges et eller flere niveauplaner, bl.a. med henblik på at opnå at byggeriet tilpasses terrænet. Der henvises til Horsens Kommunes vejledning Terrænregulering og jordhåndtering i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde.

8.2

Det skal sikres, at terrænet udformes, så overfladevand holdes på egen grund og nedsives efter Horsens Kommunes gældende retningslinjer for nedsivning. Terrænet skal udformes, så overløb fra grunden ved skybrud løber til den omgivende grønning eller til vejarealet.

8.3

Der må ikke ske terrænreguleringer nærmere end 1 meter fra skel. Undtaget er terrænreguleringer i naboskel, såfremt der opnås enighed mellem berørte naboer.

8.4

Garager, carporte og udhuse placeres min. 1 meter fra skel.

§9 - Bebyggelsens udseende

Lokalplan 1 - 2012, §6 Bebyggelsens udformning ophæves for lokalplanområdet og erstattes med:

9.1

Bygningerne skal udformes i et nutidigt formsprog med et højt arkitektonisk niveau.

9.2

Facaderne skal fremstå i dæmpede farver. Der må ikke anvendes signalfarver, og facaderne må ikke være hvide. Glas skal være klart eller svagt tonet. Facaderne må begrønnes med slyngplanter.

9.3

Som tagmateriale skal anvendes rød tegl, tagpap eller begrønnede tage (f. eks. sedum) eller tagfladerne må anvendes til terrasser. Mindre tagflader kan have en anden beklædning, som zink eller glas. Tage som ikke er flade eller med ensidig taghældning skal hælde mindst 25 grader. Kviste må maksimalt udgøre 50% af tagfladens bredde.

9.4

Garager, carporte og udhuse skal udformes i harmoni med boligen.

9.5

Der må etableres solfanger- og/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.

§10 - Ubebyggede arealer

Lokalplan 1 - 2012, §7 Ubebyggede arealer og beplantning ophæves for lokalplanområdet og erstattes med:

10.1

Arealer markeret med grønt på kortbilag 3, Fremtidige forhold, udlægges til fællesarealer, som skal indrettes til leg, boldspil og ophold. Fællesarealerne skal være åbne mod de fælles friarealer der omgiver boligenklaven. Areal markeret med blå udlægges til bassin, med eller uden permanent vandspejl, til opsamling og nedsivning af regnvand fra veje.

10.2

Vejtræer skal være Røn, Sorbus latifolia 'Atro' eller tilsvarende.

10.3

I skel mod fællesarealer og nabo skal være hæk af bøg (Fagus silvatica). Hække holdes i en højde på min. 150 cm. Evt hæk eller levende hegn mod vej skal plantes på egen grund, min. 30 cm fra skel og holdes i en højde på maks. 100 cm.

10.4

Hæk mod fælles areal og vej vedligeholdes fra begge sider af den pågældende grundejer.

10.5

Fast hegn eller mur (indblikshegn) må kun etableres ved terrasser og ikke nærmere end 1 m fra skel.

10.6

Affaldsbeholdere skal placeres i henhold til Regulativ for Husholdningsaffald og være afskærmet, set fra vejen. Afskærmningen skal bestå af beplantning eller fast hegn/mur, der harmonerer med husets arkitektur og materialeholdning.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Ingen bestemmelser.

§12 - Grundejerforening

Lokalplan 1 - 2012 er gældende for lokalplanområdet.

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan 1 - 2012 er gældende for lokalplanområdet.

§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 en fortsat lovlig anvendelse af en ejendom.

15.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 18.

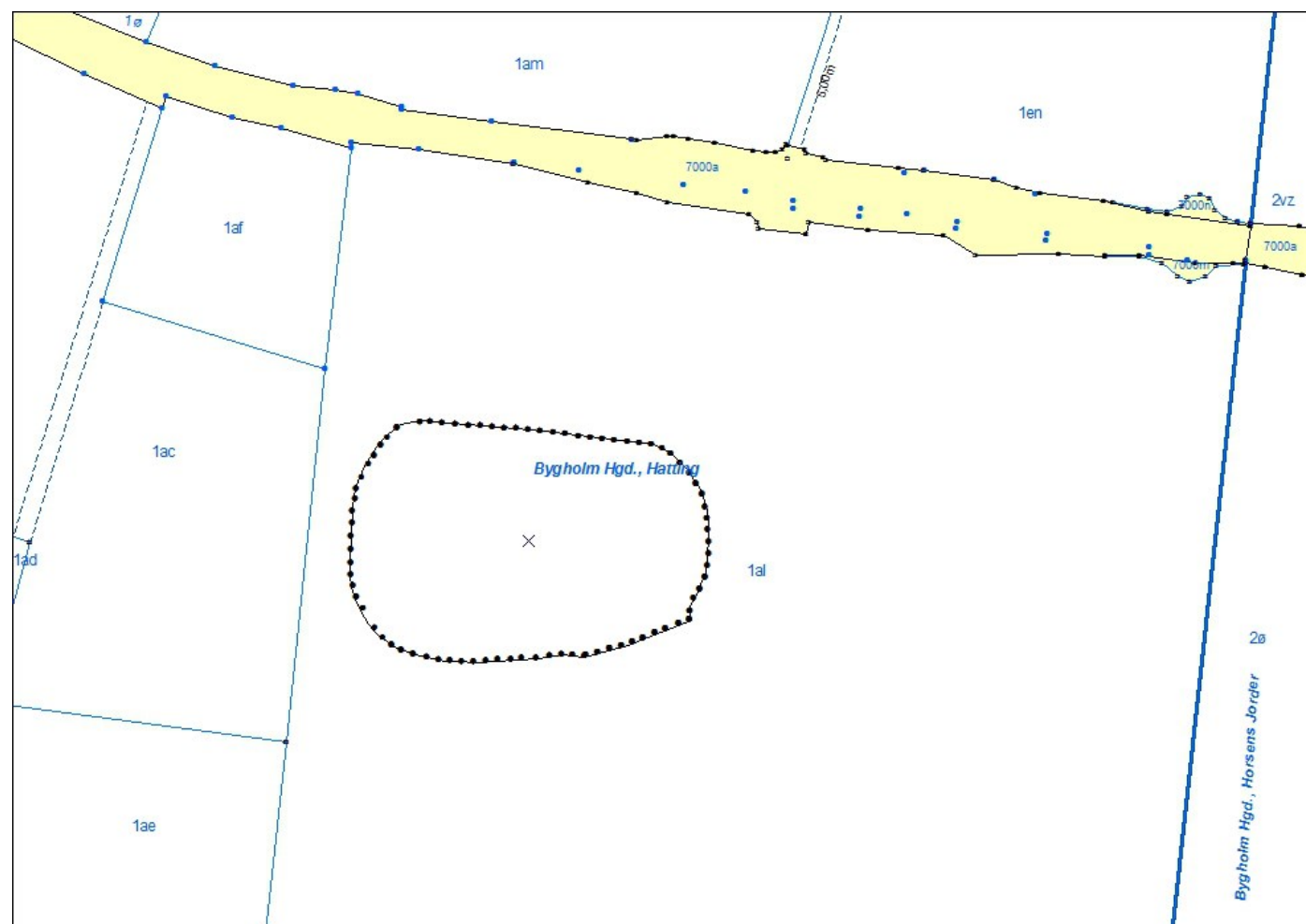
Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

15.3

Såfremt forhold ikke er reguleret i nærværende lokalplan eller i Lokalplan 1-2012, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

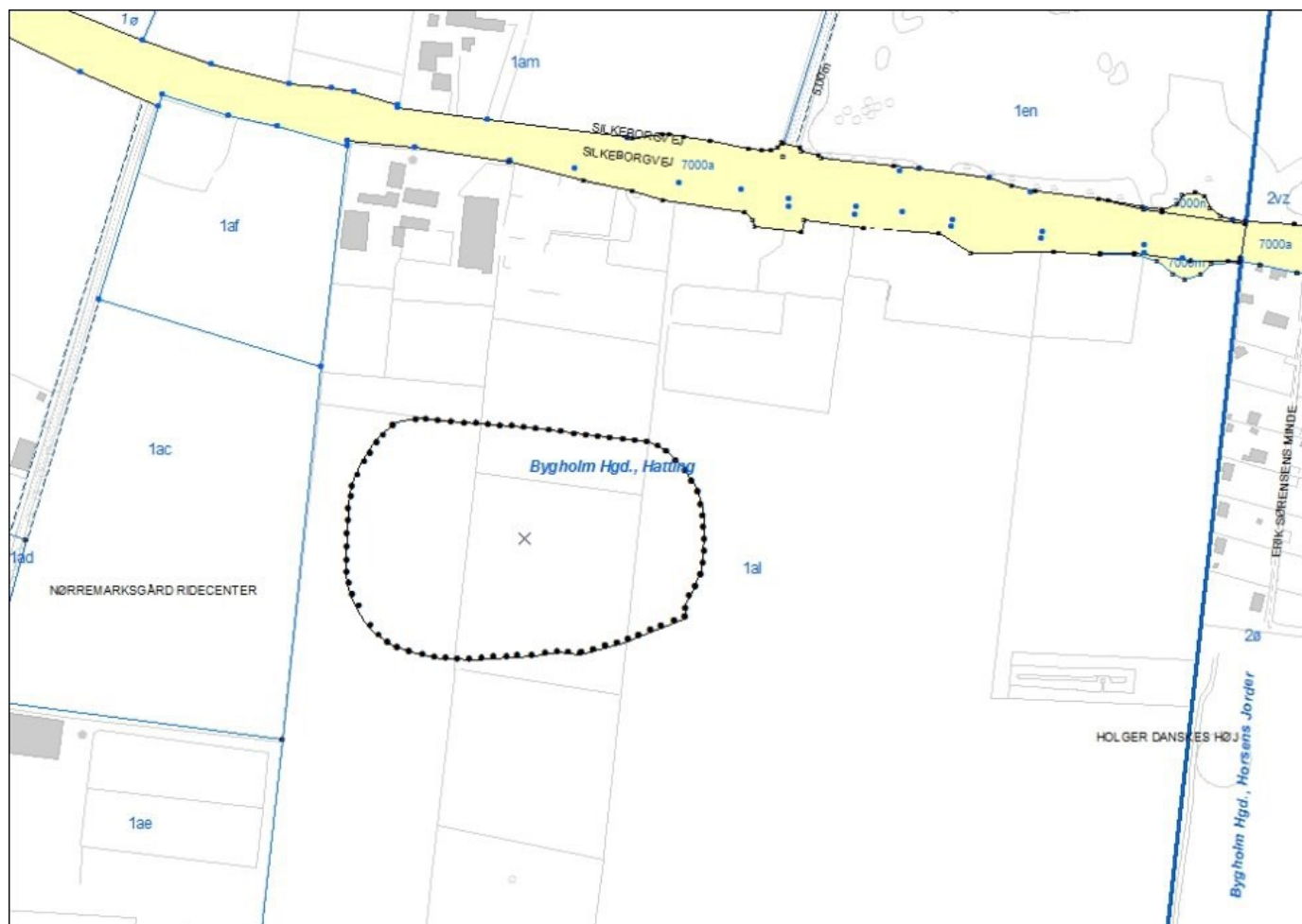
Lokalplanafgrænsning

KORTBILAG 1



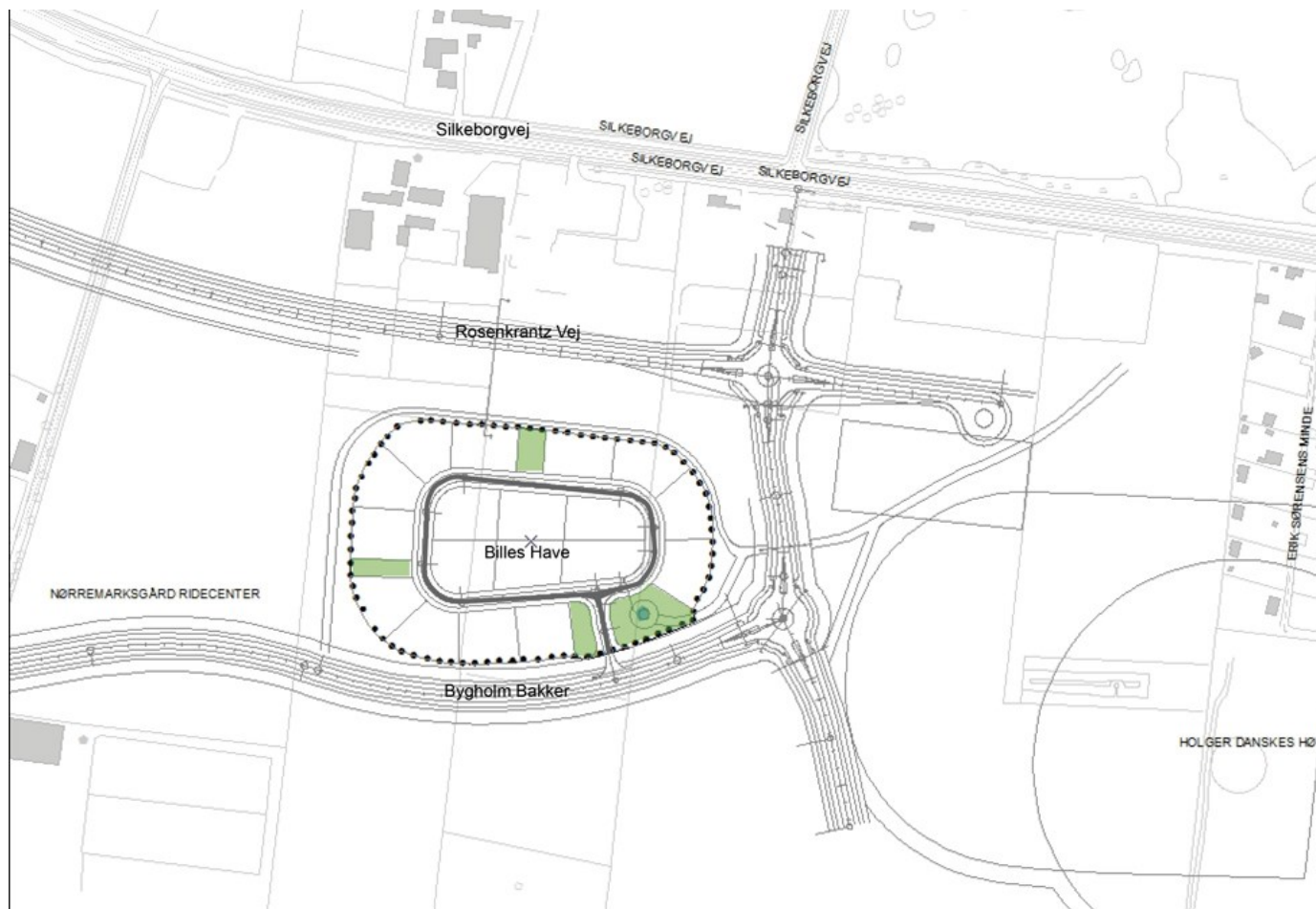
Lokalplandelområder

KORTBILAG 2



Fremtidige forhold

KORTBILAG 3



Klagevejledning

Offentliggørelse af planer uden miljøvurdering (endelig vedtagelse)

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed eller rimelighed. Klageberettigede er alle omfattet af Planlovens § 59.

Klage skal være skriftlig og sendes til Horsens Kommune pr. e-mail: teknikogmiljo@horsens.dk eller til Horsens Kommune, Teknik og Miljø, Rådhusvej 4, 8700 Horsens. Horsens Kommune videresender herefter klagen til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Horsens Kommune inden 4 uger fra datoen for planens offentliggørelse og ved kontortids ophør. Planen offentliggøres d. (dato for den pågældende onsdag her).

Det er en betingelse for klagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Klagenævnet vil efter modtagelse af en klage sende en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder først behandlingen af en klage, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Gebyret tilbagebetales, hvis klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage eller, hvis klagen afvises.

Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for planens offentliggørelse.

Vedtagelse

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 24. juni 2014.

Forslaget er offentlig bekendtgjort den 2. juli 2014.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 23. september 2014.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 15. oktober 2014.