

# Forslag til LOKALPLAN 2014-2

## Boliger, Dahliavej, 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](http://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 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

Lokalplanen erstatter delområder 2 og 3 samt en mindre del af delområde 5 i lokalplan 9-2007. Delområderne 2 og 3, var i lokalplan 9-2007 udlagt til hhv. etage- og punkthuse. Delområde 5 er grønt fællesareal.

Grundejeren ønsker at ændre anvendelsen for boligområderne til åben-lav (parcelhuse) og tæt-lav bebyggelse. Der er derfor udarbejdet en ny

lokalplan for at muliggøre dette. Den nye lokalplan viderefører i al væsentlighed indholdet i 9-2007 hvad angår formål med lokalplanen, bestemmelser om udformning af bebyggelse, grønne områder, grundejerforening mv.

## Formål med lokalplanen

- er at

- fastlægge rammerne for områdets anvendelse
- sikre mulighed for en varieret bebyggelse opført i kvalitetsbetonet arkitektur
- fastlægge retningslinjer for bebyggelsens og fællesarealernes udformning og placering.

Området set fra syd



## Beliggenhed & eksisterende forhold

Området har en størrelse på ca. 50.000 m<sup>2</sup>, og afgrænses af det næsten udbyggede boligområde omkring Overmarksvej mod syd og øst. Mod nord og vest skråner det ned mod til et dalstrøg, som er et beskyttet naturområde, og som strækker sig mod nordvest til Torsted Kirke.

Gennem naturområdet er der stier, der forbinder de enkelte boligområder i kvarteret, og som hæfter sig på de omgivende veje, herunder Dahliavej.

Dahliavej, der er lokalplanområdets "rygrad" har vejadgang til Overmarksvej, der løber mellem Ternevej og Ørnstrupvej.

Der er planlagt en sydlig omfartsvej omkring Horsens syd for Overmarksvej. Det vurderes dog ikke, at den vil påvirke lokalplanområdet i forhold til støj.



## Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området nord for Dahliavej til parcelhusbebyggelse, mens området vest for vejen udlægges til tæt-lave boliger. Boligområderne afgrænses af et grønne områder mod nord og vest.

### Bebyggelsen

Parceller til åben-lav skal være mindst 900 m<sup>2</sup>, mens parceller til tæt-lav skal være mindst 300 m<sup>2</sup>.

Åben-lav og tæt-lavt boligbyggeri må opføres i op til 2 etager. Såfremt bygninger opføres i 2 etager, må tagene have en hældning på max. 15 grader.

Bebyggelsesprocenten skal følge reglementets bestemmelser (BR10). Dvs. at bebyggelsesprocenten er 30 for parcelhuse og 40 for dobbelthuse, rækkehuse mv. Der er fastlagt en byggelinje mod samtlige veje og boligveje på 2,5 m.

Horsens Kommune skal godkende projekt for den tæt-lave bebyggelse på baggrund af en særskilt bebyggelses- og udstykningsplan og vil ved godkendelsen lægge vægt på at der opnås gode udearealer til de enkelte boliger og gode fællesarealer.

Husene må opføres i tegl, evt. vandskuret eller pudset og/eller træ, da det er karakteristisk for det omgivende kvarter. Der må ikke bruges blanke og reflekterende tagmaterialer for ikke at skabe gener i forhold til omgivelserne.

Det tilstræbes, at bebyggelsen fremstår varieret og mangfoldig, og at det enkelte hus opføres i kvalitetsbetonet arkitektur. Der vil desuden blive lagt vægt på, at husene tilpasses terrænet.



Eksempler på bebyggelsens udformning for området til tæt-lavt boligbyggeri. Øverst er vist eksempel på byggeri i 2 etager, nederst 1 etage.



## Beplantning

For at området bliver så så grønt og frodigt som muligt og indpasser sig bedst i forhold til naturområdet, må private haver ikke afgrænses mod omgivelserne af faste hegn, men af beplantning i form af klippede hække eller lignende.

Beplantningen af fællesarealerne skal bestå af spredte grupper af træer og buske på et græstæppe. Der kan indrettes lege- og opholdspladser efter behov og ønske.

## Trafikale forhold

Lokalplanområdet bliver vejbetjent fra Overmarksvej via Ørnstrupvej og Ternevej. Der anlægges min. 2 p-pladser pr. en-familiebolig (åben-lavt byggeri) og 1 pr. bolig i tæt-lavt byggeri med individuel parkering.

## Områdets udnyttelse

Antallet af boliger vil afhænge af den endelige udformning af den tæt-lave bebyggelse. Som vist på illustrationsplanen med tæt-lavt byggeri i 2 etager vil der kunne bygges 36 boliger. Det svarer til 7,2 bolig pr. ha.

## Drikkevandsinteresser

Da området ligger indenfor Bækkelund Vandværks vandindvindingsopland henstilles det, at grunderforeningens vedtægter indeholder bestemmelser om, at der ikke må anvendes pesticider indenfor grundejerforeningens område.

## Kollektive transportforbindelser

Der er offentlig transportmuligheder (bybusser) gennem området ved Ørnstrupvej samt ved Krokusvej nord for området.

## Rekreative og kulturelle aktiviteter

Området vil være forbundet med den nærliggende skole og idrætsbaner med stier. Det tilstødende naturområde, der er delvist indeholdende i lokalplan 9-2007, vil skabe gode rekreative muligheder for gå- og løbeture for områdets beboere. Der er desuden planlagt en gang- og cykelsti langs den planlagte omfartsvej.

Det er intentionen, at området på længere sigt skal forbindes med Dallerup Sø, Klokkedal og Dallerup Skov via en natursti.

## Naturforhold og -beskyttelse m.v.

Der er udlagt ialt ca. 5 ha i denne lokalplan og lokalplan 9-2007 til fælles grønne områder - en anvendelse der tilfører og forstærker områdets naturkvaliteter og rekreative anvendelsesmuligheder.

Der er et §3-registreret moseområde umiddelbart nord for lokalplanområdet. Lokalplanområdets disponering tager hensyn hertil.

*Området set mod vest*



## Forhold til anden planlægning

### Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan 9-2007, der ophæves for dette område ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

## Kommuneplanen

Området er omfattet af kommuneplanramme HR.02.B.33., som er udlagt til boliger. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

## Øvrig planlægning

### Natura 2000-planer

Lokalplanens realisering får ingen indflydelse på Natura 2000-områder.

### Grundvand

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med almindelige drikkevandsinteresser. Anvendelsen til boligformål vurderes at være uproblematisk i relation til grundvandsbeskyttelse.

### Spildevandsplan 2012 - 2015

Området skal seperatkloakeres i henhold til gældende spildevandsplan (oplandsområde A409) og tilsluttes Horsens Vand A/S spildevandssystem.

Der er anlagt bassin til forsinkelse af regnvand. Bassinet er anlagt langs sydsiden af den østvest-gående sti, der løber langs boligområdets afgrænsning mod mosen. Bassinet er udformet som en bred grøft, hvor der vil være et lille vandløb i bunden og små søer på de laveste steder. Bassinet afvander til et bassin umiddelbart udenfor dette lokalplanområde (men indenfor lokalplanområdet for lp 9-2009). Det skal dokumenteres, at forsinkelses basinnerne er tilstrækkelige.

## Tekniske forhold

### Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

### Varmeforsyning

Varmeforsyningsform afgøres i forbindelse med udarbejdelse af projektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

### Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vand A/S.

### Renovation

Der henvises til gældende affaldsregulativ for Horsens Kommune.

### Jordbalance

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

## Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. I loven anvendes ordet "kortlægning" i betydningen "registrering." 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.

### Områdeklassificering

Lokalplanområdet er ikke beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenede. Baggrunden for klassificeringen er kommunens eksisterende kendskab til de enkelte byzoneområders bebyggelsestidspunkt, intensitet af arealanvendelse, trafikbelastning, industriel belastning, opvarmningsformer, bebyggelsestæthed, historik om byudvikling, kendskab til områder med fyldjord samt kendte forureningsdata. Aktiviteter i forbindelse med ovennævnte har generelt ikke givet anledning til diffus forurening.

### Udtalelse jf. § 72b

I henhold til jordforureningsloven skal ejeren eller brugeren sikre, enten at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning før en ejer eller bruger af et areal ændrer anvendelsen af arealet til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus. I forbindelse med at ejer eller bruger udfører bygge- og anlægsarbejder på en ubebygget del af et areal, der anvendes til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal ejeren eller brugeren på det af arbejdet berørte areal sikre, enten at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning.

# 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

Horsens Kommune har til grund for afgørelsen lagt vægt på, at udnyttelsen af området bliver mindre intensiv end i lp 7-2007. Derved mindskes indvirkningen på miljøet.

Horsens Kommune har vurderet, at planen 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.

## Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af forslaget, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog maksimalt et år fra offentliggørelsesdatoen.



## Bestemmelser

### Hjemmel

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

### §1 - Formål

- 1.1 fastlægge rammerne for områdets anvendelse.
- 1.2 sikre mulighed for en varieret bebyggelse opført i kvalitetsbetonet arkitektur.
- 1.3 fastlægge retningslinjer for bebyggelsens og fællesarealernes udformning og placering.

### §2 - Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilagene og omfatter matrikel 40, Ørnstrup by, Torsted og alle parceller, der udstykkes herfra.

### §3 - Anvendelse

- 3.1 Området opdeles i 3 delområder som angivet på kortbilag 2.

#### For delområde 1 gælder

- 3.2.1 Området må anvendes til åben-lav boligbebyggelse

#### For delområde 2 gælder

- 3.3.1 området må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

#### For delområde 3 gælder

- 3.4.1 området må anvendes til rekreativt formål.

#### §4 - Udstykning

- 4.1  
Ejendomme til åben-lav boligbebyggelse skal have en grundstørrelse på min. 900 m<sup>2</sup>.
- 4.2  
Ejendomme til tæt-lav boligbebyggelse skal have en grundstørrelse på min. 300 m<sup>2</sup>.

#### §5 - Vej og sti

- 5.1  
Lokalplanområdet vejbetjenes fra Overmarksvej.
- 5.2  
Vejene skal indrettes som stillevejsområde (30 km zone).
- 5.3  
Veje og stier udlægges og anlægges i princippet som vist i bilag 3 og 5.
- 5.4  
Stier udlægges i min. 4 m bredde og befæstes i 2 m bredde med stenmel eller lignende.
- 5.5  
Hvor veje ender blindt, skal der etableres vendeplads for lastbiler.

#### §6 - Parkeringsforhold

- 6.1  
Der anlægges min. 2 p-pladser pr bolig i åben-lavt byggeri og i tæt-lavt byggeri med individuel parkering. Til andre former for boliger anlægges min. 1½ p-plads pr bolig.

#### §7 - Ledningsanlæg & belysning

- 7.1  
Der anvendes parkarmaturer som vej- og stibelysning.

#### §8 - Bebyggelsens placering og udformning

- 8.1  
I områder til åben/lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten pr. ejendom ikke overstige 30.
- 8.2  
I områder til tæt/lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.
- 8.3  
Der pålægges en byggelinje på 2,5 meter fra vejskel langs vejene inden for lokalplanområdet.
- 8.4  
På ejendomme til åben-lav må garager/carport/udhuse og lignende ikke opføres nærmere skel end 1 m til skel mod sti og fællesarealer samt til naboskel, medmindre de sammenbygges med tilsvarende bygning på nabogrunden.
- 8.5  
Det naturlige terræn skal bevares. Kun omkring hus, adgang og terrasse må det reguleres. Terrænreguleringer, der overstiger +/- 0,5 meter skal godkendes af Teknisk Forvaltning.

#### §9 - Bebyggelsens udseende

- 9.1  
Facader skal fremstå i tegl, evt. med pudsede eller vandskurede overflader. Mindre partier kan beklædes med træ, zink eller kobber. Til udvendige bygnings sider skal vælges dæmpede farver. Der må ikke anvendes signalfarver eller meget klare farver.
- 9.2  
Der må ikke bruges blanke og reflekterende tagmaterialer. Tagmaterialer må ikke have et glanstal på over 30.
- 9.3  
Bygninger i 2 etager må ikke have en taghældning på over 15 gr.
- 9.4  
Der må ikke opsættes parabler eller lignende, der er synlige fra omgivelserne.
- 9.5  
Hvis der anvendes alternative energiformer, som indebærer synlige installationer, skal det indarbejdes i arkitekturen.

#### §10 - Ubebyggede arealer

- 10.1  
Private haver må ikke afgrænses mod omgivelserne af faste hegn, men skal afgrænses af klippede hække eller anden beplantning. Langs veje og fællesarealer skal hækken plantes i en afstand af min. 30 cm fra skel.
- 10.2  
Der skal plantes vejtræer i den ene vejside i princippet som det fremgår af Illustrationsplanerne. Beplantningsplan skal godkendes af Teknik & Miljø.
- 10.3  
Inden overdragelse til grundejerforeningen udlægges fælles friarealer som græseng eller i græs med spredte grupper af træer og buske efter en overordnet plan, der skal godkendes af Teknik & Miljø.

#### §12 - Grundejerforening

- 11.1  
Der er medlemspligt for alle boliger inden for lokalplanområdet til den grundejerforening, der er oprettet for området, der er dækket af lokalplan 9-2007.
- 11.2  
Andelsboliger og/eller ejerlejligheder repræsenteres iht. sine vedtægter og i forhold til det antal boliger vedkommende repræsenterer. Tilsvarende forholdes fsva. udgiftsfordelinger.
- 11.3  
Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af veje, stier og grønne arealer når disse er anlagt. Overtagelsen kan ske etapevis i takt med områdets udbygning. Arealerne overdrages med skøde til grundejerforeningen, som skal forestå drift og vedligeholdelse af disse. Grundejerforeningen overtager arealerne, når området efter Horsens Kommunes vurdering er tilstrækkeligt udbygget.
- 11.4  
Kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeningen oprettet.
- 11.5  
Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Byrådet. Byrådet vil sikre sig, at det i vedtægterne fremgår, at brug af sprøjtemidler indenfor området ikke er tilladt af hensyn til Bækkelund Vandværks vandindingsområde

#### §14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

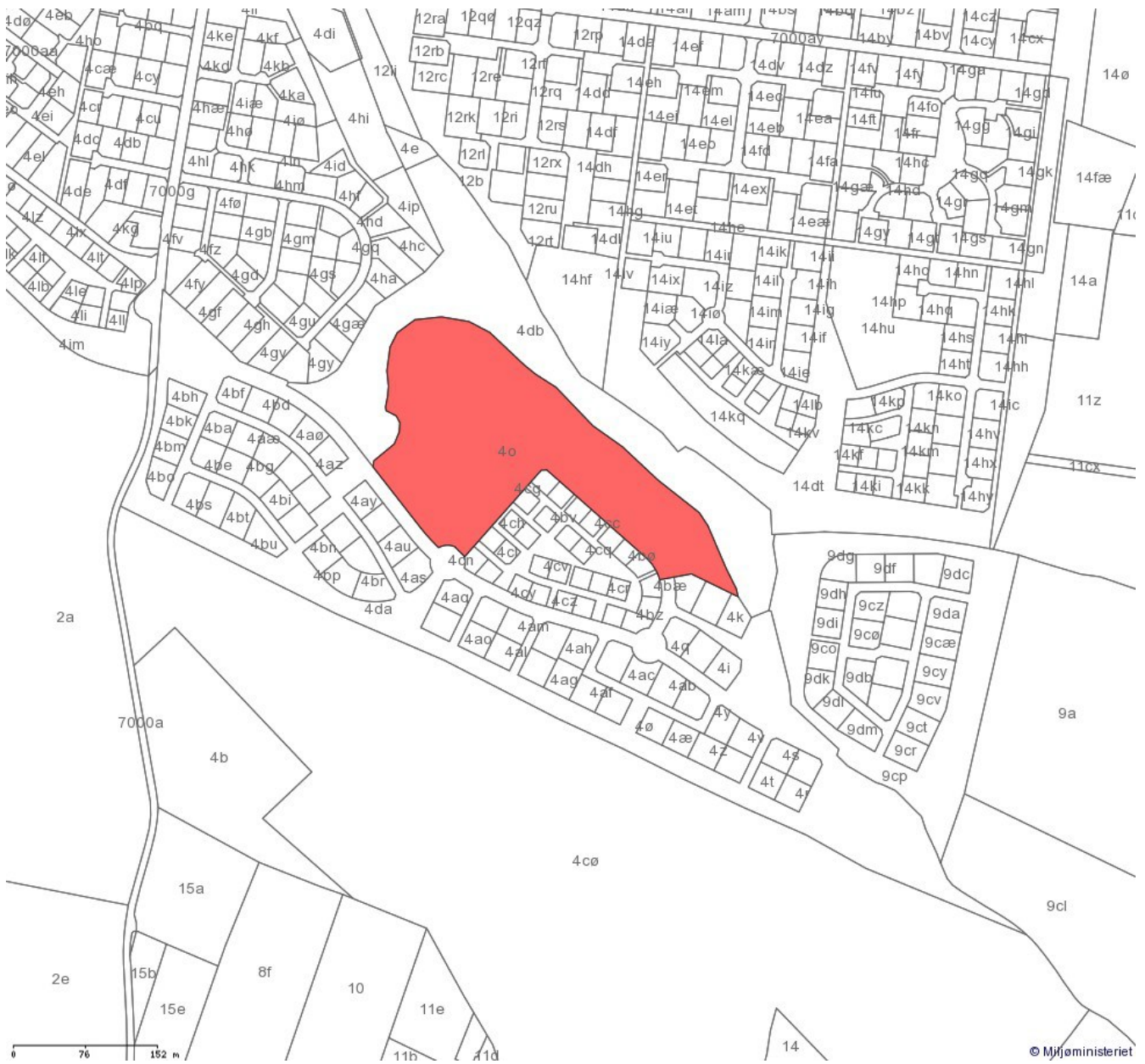
- 12.1  
Lokalplan 9-2007 ophæves for lokalplanområdet ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

#### §15 - Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1  
Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Lokalplanen medfører i sig selv ikke pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen og den hindrer ikke en fortsat lovlig anvendelse af en ejendom.
- 13.2  
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 15. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.
- 13.3  
Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

# Lokalplanafgrænsning

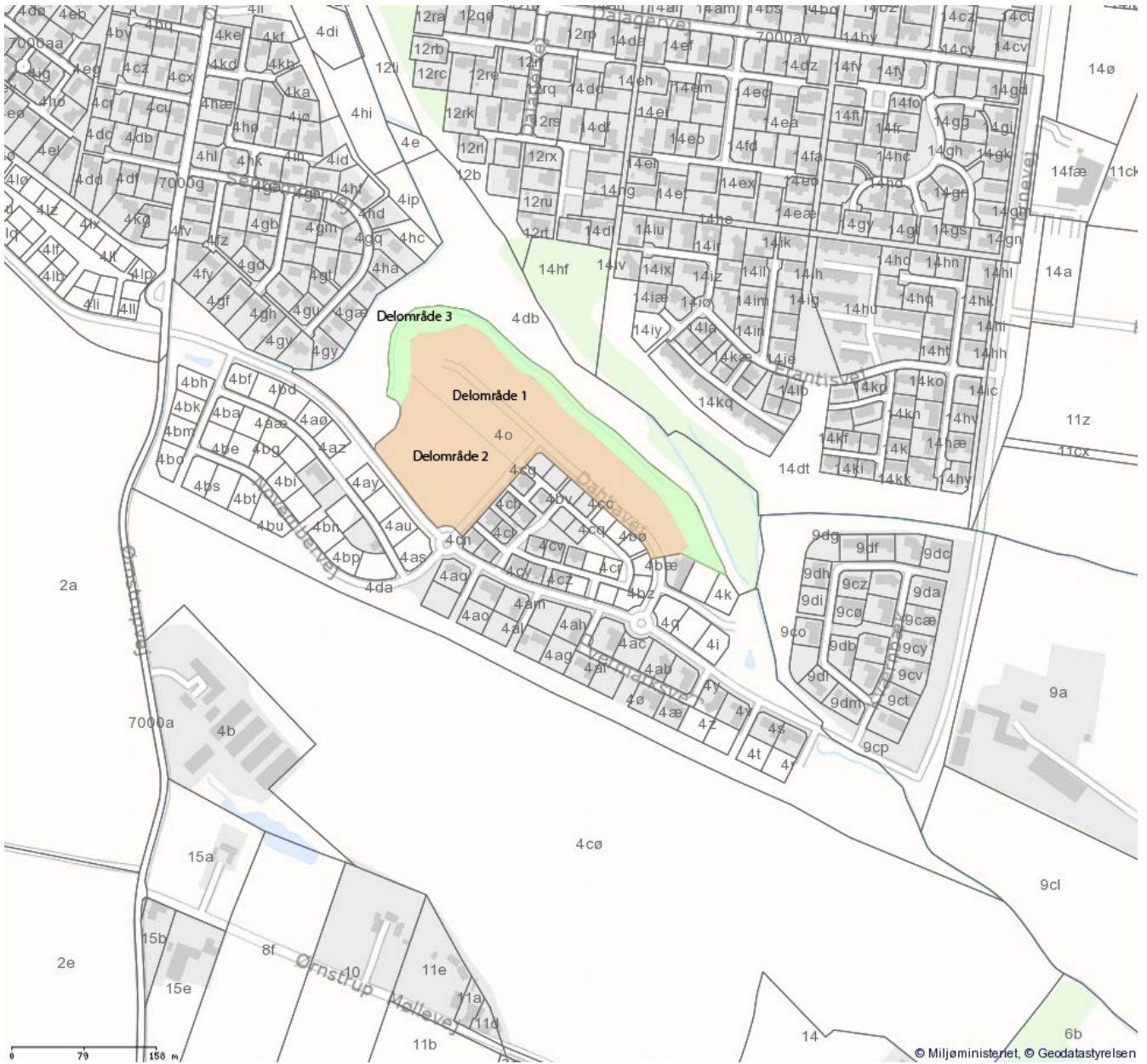
## KORTBILAG 1



# Lokalplandelområder

## KORTBILAG 2





# Illustrationsplan





Illustrationsplaner, der øverst viser et eksempel, hvor den tæt-lave bebyggelse er i to etager, nederst i en etage.



## 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 8. oktober 2014.