

LOKALPLAN 2016 - 18

Boliger, Egebjerg Bakke, Etape 3



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.

Lokalplanen udarbejdes for at give mulighed for at bygge højst 102 tæt-lav boliger samt etage-punkthuse som boliger i Egebjerg Bakke. Lokalplanen skal primært afløse den gældende lokalplan nr. 11 -2010, Egebjerg by, for delområde 2, som giver mulighed for opførelse af boliger i form af punkthuse opført som etagebyggeri mellem 3 og 5 etager. Den ny lokalplan opdeles i 2 delområder for henholdsvis tæt-lav boliger og for etage-punkthuse (se illustrationsplan) Ved vedtagelse af denne lokalplan aflyses altså de gældende lokalplaner (2010-5 og 2010-11) for de dele af lokalplanområderne, som omfattes af denne nærværende lokalplan.

Med lokalplanen sker der en delvis fortætning af området sammenlignet med hvad den eksisterende lokalplan giver mulighed for. Det bebyggede areal forøges og de grønne fælles friarealer reduceres dermed. Overordnet set er det intentionen, at et nyt projekt, bestående af ca. 100 tæt-lav boliger og muligheden for etage-punkthuse, tilpasses det stærkt kuperede terræn i Egebjerg Bakke. Det skal fortsat sikres, at området får et grønt præg, men hvor udenomsarealerne nu fortrinsvis udlægges som arealer tilhørende de enkelte boliger. Det er derfor vigtigt at bebyggelsen tilpasses terrænet, således at behovet for terrænregulering begrænses til et minimum. "Fortanding" / "forskydning" og "aftrapning" i bebyggelsen skal derfor prioriteres højt fremfor terrænregulering, som foretages alene af hensyn til at minimere byggeomkostningerne. Det er vigtigt at bebyggelsesplanen ensrettes således at parkering for de ca. 100 tæt-lav boliger sker mod samme verdenshjørne (nord) og at carporte / garager / udhuse og overdækkede arealer indtænkes i byggeriet fra starten, så placering, udformning og materialevalg bliver ens. Disse sekundære bygninger kan integreres eller sammenbygges med boligerne og skal ligesom den primære bebyggelse sikres ensartethed fremadrettet.

Beliggenhed & eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den vestligste del af "mellembyen", Egebjerg, der ligger umiddelbart nord for Horsens by. Det samlede lokalplanområde er på ca. 3 ha og ligger umiddelbart øst for Skanderborgvej. Mod nord ligger terrænet ca. i kote 32 (32 meter over havets overflade) og falder, over en afstand på ca. 200 meter mod syd til kote ca. 15. Mellem lokalplanområdet og Skanderborgvej er der delvist eksisterende læbeplantning. Området har udsigt over den eksisterende sø og et regnvandsbassin, der ligger mod syd. Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Rådvedvej via den relativt nye Langagergård. Ved realisering af lokalplanen delområde 1 vil ejendommen Gl. Kirkevej 41 blive nedrevet. Skanderborgvej er pålagt 20 meter vejudvidelseslinje fra vejmidte + højde- passagetillæg (se illustrationsplan, samlede lokalplanområde).

Trafikstøj

Området ligger indenfor kommuneplanens fælles planlægningszone for støj. Efter retningslinjen herfor, må arealet ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt. Teknik og Miljø har som vejmyndighed givet principielt tilsagn om at der kan opsættes støjskærm på vejarealet ved Skanderborgvej efter Teknik og Miljø's anvisninger. Støjskærmens placering og udformning skal godkendes af vejmyndigheden. Udgifter til etablering af denne støjskærm afholdes af udvikleren af lokalplanområdet. Vedligeholdelse af støjskærmen påhviler efterfølgende områdets grundejerforening ligesom denne vil skulle afholde de udgifter, der vil være forbundet med fjernelse og genetablering af støjskærmen som følge af en eventuel vejudvidelse af Skanderborgvej. Disse forhold vil blive tinglyst.

Det skal dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj på boligområder kan overholdes med den foreslåede støjskærm. Lokalplanen indeholder flere bestemmelser, der sikrer en overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, såvel indendørs i boligerne som på udendørs opholdsarealer og som en forudsætning for ibrugtagning af beboelse i lokalplanområdet. Støjgrænserne er til forskel fra tidligere angivet som Lden, der er støjens døgnvægtede middelværdi. Støjen fra aftenperioden (kl. 19 - 22) tillægges et genetillæg på 5 dB, og støjen i natperioden (kl. 22 - 07) får et genetillæg på 10 dB, inden middelværdien regnes ud. Støjgrænsen for støjisolerede boliger i sove- og opholdsrum er Lden 46 dB, beregnet med åbne vinduer i møbleret rum. Det forudsættes, at alle oplukkelige vinduer er åbnet til et åbningsareal på 0,35 m² pr. vindue, og at efterklangstiden er 0,5s.



Luftfoto, eksisterende forhold med Lokalplanafgrænsning

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af boliger. Planen opdeles i 2 delområder. I delområde 1 fastlægges anvendelsen til etagepunkthuse mens delområde 2 fastlægger anvendelsen til højst 102 tæt lav boliger i 2 plan. Lokalplanen har bestemmelser om byggeriets udseende, højder, farver og materialevalg og bestemmer også hvordan byggeriet skal placeres i forhold til det bakkede terræn. Der er endvidere bestemmelser om blandt andet vej- og stiforhold samt hvordan de grønne arealer skal anvendes og indrettes.

Bebyggelsen

Bebyggelsen for delområde 2 skal følge principperne, der er vist på illustrationsplanen. For delområde 2 placeres byggeriet inden for byggefeltet angivet også på illustrationsplanen.

Ubebyggede arealer og beplantning

Terrænreguleringer skal begrænses til det nødvendige for, så vidt muligt, at bevare områdets topografi.

Regnvand ledes til regnvandsbassin (nedsivningsbassin) på fællesarealet som vist på illustrationsplanen. Bassinet anlægges som naturlignende vandhul med permanent vandspejl og en dybde på mindst 1 meter. Brinkerne anlægges med hældning på mindst 1:5. De tilsås med naturgræs, der slås 1-2 gange årligt. På nord- og østsiden af bassinerne kan plantes nogle få grupper af træer og buske. Grunden til, at der ikke plantes på syd- og vestsiden af bassinet er, at der på denne måde skabes bedre naturforhold, og dermed en bedre selvrensning af vandet i bassinet. Der skal sikres vejadgang til bassinerne af hensyn til drift og vedligeholdelse af disse.

Forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende lokalplaner nr. 11-2010 og delvist af 5-2010. Der er tidligere, i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 5-2011 udarbejdet en overordnet dispositionsplan for hele området mellem Rådvedvej, Gl. Kirkevej og Skanderborgvej, der dækker hele området indenfor såvel lokalplan 5-2010 og lokalplan 11-2010. Dispositionsplanen tog udgangspunkt i de landskabelige og topografiske forhold. Lokalplan 11-2010, som for en stor del afløses af nærværende lokalplan omfattede etape 2 af dispositionsplanen.

Lokalplan 11-2010

Lokalplanen er opdelt i 2 delområder - delområde 1, som udlægges med anvendelse til detailhandel og liberalt erhverv samt delområde 2, som udlægges med anvendelse til boliger. Boligbebyggelsen er fastlagt til etagebebyggelse i form af punkthuse. Byggeri i lokalplanområdet skal udføres i mørke jordfarver, af hensyn til den landskabelige helhed ved Lille- og Store Hansted Ådal. Placeringen af bebyggelsen tager udgangspunkt i områdets kuperede topografi. Bebyggelsen er udlagt som enkeltstående bygninger uden nogen form for overgangszone mellem bebyggelsen og de markerede private udearealer og græstæppet. Herved opnås en stærk forbindelse mellem bebyggelse og landskab.

Lokalplan 5-2010

Lokalplanen er opdelt i 3 delområder med anvendelser udlagt til boliger som tæt-lav, etagebebyggelse i form af punkthuse samt rekreativt område. Byggeri i lokalplanområdet skal udføres i mørke jordfarver, af hensyn til den landskabelige helhed ved Lille- og Store Hansted Ådal. Kun en lille del af delområde 1 berøres af nærværende lokalplan - et område, som ud over boliger, var fastlagt til fælles grønne arealer og regnvandsbassiner. Arealet omfattet af nærværende lokalplan 2016-18 fungerer i dag som fælles grønt areal for den opførte boligbebyggelse og skal fortsat med den ny lokalplan fungere som sådan. Derudover er der i området etableret et regnvandsbassin, som ligeledes forbliver.

En stor del af de eksisterende lokalplaners bestemmelser fastholdes og / eller omskrives. Der bygges i bevaringsværdigt landskab og dette ønskes fortsat med den ændrede bebyggelsesudformning i området respekteret, således at oplevelsen af det stærkt kuperede terræn forbliver. Der sker således primært en om-disponering af arealerne i delområde 2 fra etageboligbebyggelse i form af punkthuse til tæt-lav boliger i 2 etager. Bebyggelsesprocent og farve / materialevalg ændres ikke og det er altså fortsat intentionen, at den kuperede topografi bevares.

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 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.

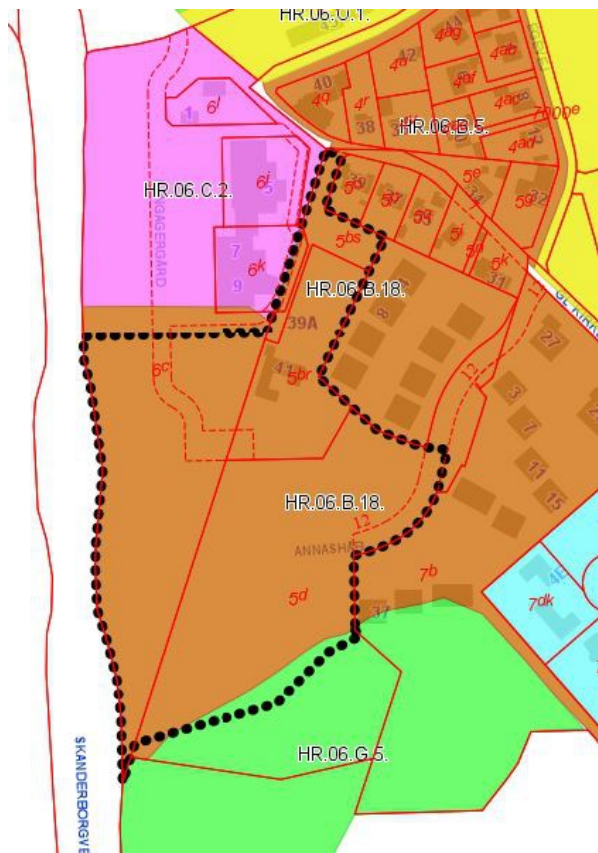
Udgangspunktet for Horsens Kommunes bymønster er rollefordelingen mellem byerne og den geografiske placering af byerne. Det er målet at skabe velfungerende og attraktive by- og lokalsamfund, hvor der bygges videre på eksisterende styrker og kvaliteter.

Mellembyerne, Hatting, Sdr. Vissing, Nim, Lund, Østbirk, Gedved, Hansted-Egebjerg, Hovedgård og Søvind er primært bosætningsbyer og skal fortsat udvikles som sådan, med gode skole-, børnepasnings- og fritidstilbud og mulighed for butikker til lokal forsyning.

Landsbyerne udgør et stort spektrum af bydannelse i det åbne land, lige fra småbyer som Ås, Elling og Tyrsting til en større landsbyer som Grædstrup, Tvingstrup og Sejet. Nyt boligbyggeri vil i begrænset omfang kunne foregå som huludfyldning i de afgrænsede landsbyer og i Sejet skal det ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Den syd-vestlige del af delområde 2 er beliggende i Bevaringsværdigt landskab. Kommuneplanens mål for beskyttede landskaber er, at landskaber, der i kraft af dramatik, mangfoldighed, monoton, særligt geologisk eller kulturhistorisk indhold besidder en væsentlig æstetisk-, rekreativ-, eller fortælmæssig værdi skal beskyttes. Landskabsværdierne skal forøges gennem landskabsplanlægning og plejetiltag. Befolkningens adgang til de værdifulde landskaber skal forbedres bl.a. via anlæg af stier og opholdsarealer samt information. Endvidere står der i kommuneplanens retningslinjer for de værdifulde landskaber at disse som hovedregel skal friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri eller anlæg tillades på grund af væsentlig samfundsmæssig betydning, fordres høj arkitektonisk kvalitet og samspil med landskabet. Det er Horsens Kommunes vurdering at lokalplanen på linje med den tidligere vedtagne lokalplaner 5 - 2010 Egebjerg bakke og 11 - 2010 Egebjerg Bakke II, tilgodeser alle de nævnte målsætninger og retningslinjer. Bebyggelsen opføres af landskabelige hensyn i mørke jordfarver. Bebyggelsestypen (tæt-lav og etage-punkthuse) og bebyggelsens placering og krav til forskydning og aftrapning af de sammenbyggede boliger fremhæver det stedlige terræn. Det sikres tillige at de mere plejede grønne landskaber glider sammen med de naturprægede landskaber omkring søen. umiddelbart syd for lokalplanområdet. Lokalplanen imødekommer den, i forbindelse med Kommuneplan 2009-21 udarbejdede miljø- vurderings anbefalinger vedr. landskabs- og naturforhold, og vil samlet set højne naturindholdet samt øge tilgængeligheden og de rekreative kvaliteter i området.

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanramme HR.06.B.18 hvis anvendelse er fastlagt til boligformål; etagebyggeri, åben-lav og tæt-lav med tilhørende nærrekreative arealer, butikker og kollektive anlæg til områdets forsyning; institutioner og lignende offentlige formål.



Kommuneplanramme, HR.06.B.16 med Lokalplanområdeafgrænsning

Øvrig planlægning

Vand- & natura2000-planer

Nærmeste Natura 2000-område, Bygholm Ådal ligger ca. 5,5 km mod sydvest nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal)

Projektområdet ligger i byzone og der bygges på et areal, der har været opdyrket for få år tilbage. Det vurderes derfor ikke at udgøre et egnet ynglested for nogen af arterne på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

På baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og projektets beskudne 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.

Samlet vurdering vedrørende 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
- medføre tilstandsændringer i § 3-beskyttede naturområder

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser.

Området vandforsynes fra Horsens Vand A/S.

Lokalplanområdet ligger udenfor indvindingsoplandet til et vandværk.

Renovation

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

I bymæssige områder, etagehusbebyggelser med videre, kan vælges nedgravede affaldsbeholdere. Inden etableringen påbegyndes skal udformningen og tilkørselsforholdene i givet fald godkendes af Horsens Kommunes afdeling for Affald og Trafik.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet kloakeres i henhold til gældende spildevandsplan og tilsluttes Horsens Vand A/S spildevandssystem.

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

Overflade-/regnvand fra Lokalplanområdet håndteres på egen grund ved tilledning til nedsivningsbassiner.

Der skal stiftes et spildevand- og regnvandslaug, hvis formål er at sikre drift og vedligeholdelse af de fælles eksisterende og fremtidige regnvandsledninger og fælles nedsivningsbassin. Der er medlemspligt for samtlige brugere (ejere) af fælles regnvandsledninger og nedsivningsbassiner.

I forbindelse med kraftige vejrfænomener - "monsterregn", skal det sikres at lokalplanområdets nedsivningsbassin, som ligger i den sydligste del af delområde 2 ikke giver anledning til erosion i den tilstødende sø, som ligger umiddelbart syd for lokalplanområdet.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen.

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.

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.

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.

Tekniske anlæg

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.

Fjernvarme Horsens har behov for at opstille midlertidige containerløsninger for at kunne levere fjernvarme til boligområder, indtil der er ført fjernvarmerør frem. Den midlertidige opstilling ligger i perioden 2016 til 2021/2022 - altså i flere år i visse tilfælde.

Der er tale om containere på 5 x 2.4 meter.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vand.

Tilladelser fra andre myndigheder

Trafikregulering

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., Der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Museumsloven

Museet har foretaget arkivalsk kontrol af planområdet. Hele lokalplanområdet blev arkæologisk forundersøgt i 2011. På baggrund af forundersøgelsen blev udpeget flere lokaliteter med væsentlige fortidsminder. En del af disse blev efterfølgende undersøgt ved egentlige udgravninger.

Flere lokaliteter er endnu ikke undersøgt arkæologisk og skal derfor enten udgraves eller friholdes for anlægsarbejde. Det drejer sig om de tre områder, der er vist med rødt polygon på nedenstående illustration. I det nordligste felt er registreret grøfter, der er tolket som systemgrave. Midt i skråningen er udpeget et område med kulturlag i en tør lavning midt på bakken.

Det sydligste felt er beliggende på kanten af det våde område i hvilket der er gjort flere offerfund, blandt andet en neolitisk (yngre stenalder) kobberfladøkse.



Lokaliteter, der endnu ikke er undersøgt er markeret med rødt

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.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Ifølge DCE, Aarhus Universitet er der fundet flere bilag IV-arter i området. Det drejer sig om flere arter af flagermus, padder, odder og markfirben.

Et regnvandsbassin i den sydligste del af lokalplanområdet skal muligvis udvides. Bassinet er etableret i 2011. Bassinet er besøgt den 27. april 2016 i forbindelse med sagsbehandlingen. Bassinet har udviklet et dyre- og planteliv, der gør, at det er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3, og bassinet vil blive registreret som sådan i forbindelse med denne sag. I forbindelse med besigtigelsen blev der fundet frøæg i bassinet. Der vil derfor i forbindelse med eventuel ansøgning om udvidelse / uddybning af bassinet, blive givet dispensation med vilkår om, at arbejdet skal udføres uden for ynglesæson. Der er ligeledes i VVM- screeningen til lokalplanen beskrevet, at der forudsættes udlagt en bræmme rundt om bassinet på 20-30 meter til fourageringsområde for padderne.

Der inddrages eller påvirkes derudover ikke arealer, som kan være egnet som yngle- eller rasteområder for nogen af bilag IV-arterne.

Kommunen vurderer på den baggrund, at yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, som potentielt findes i området, ikke vil blive hverken beskadiget eller ødelagt.

Samlet vurdering vedrørende 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
- medføre tilstandsændringer i § 3-beskyttede naturområder

Udbygningsaftaler

Det vil, med den viste disponering af lokalområdet, være nødvendigt at sikre de svage trafikanter, der anvender stamvejen (Langagergård) fra/til Rådvedvej. Det skal således sikres, at fortovet langs stamvejen er ført helt frem til Rådvedvej og at de vejadgange til byggeriet, der placeres på samme side som fortovet udføres som overkørsler, hvor fortovet føres ubrudt igennem (se Horsens Kommunes designmanual).

Af hensyn til trafikafviklingen og de trafiksikkerhedsmæssige forhold, ved krydset Rådvedvej/Langagergård, er det nødvendigt, at der etableres et højresvingsspor på Rådvedvej for de trafikanter, der kommer fra Skanderborgvej via rundkørslen til Lokalplanområdet.

Ovenstående anlæg vil indgå i byggemodningen igennem en udbygningsaftale jf. Planlovens § 21 b, stk. 2, nr. 1.

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

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

- Anvendelse af området (gældende planlægning for området)
- Trafikale forhold ved gennemførelse af projektet.
- Visuelle påvirkning af nærmiljøet og de omgivende landskaber (Miljøvurderingen for området, foretaget i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2009-21)

Som grundlag for afgørelsen i forhold til lokalplanens visuelle påvirkning af nærmiljøet og de omgivende landskaber har kommunen inddraget miljøvurderingen af området, som blev foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2009-21. Derudover ligger visualiseringerne lavet i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 5-2010 til grund.

Miljøvurderingen siger om området, at "De foreslåede boligområder har ud fra en landskabelig betragtning en fornuftig placering, idet byen herefter fortsat fremstår samlet og velafgrænset i forhold til det omgivende landskab og eksisterende vejstrukturer..." og videre "Den sydlige halvdel af de to områder indgår i det særligt værdifulde landskab, der er udpeget omkring tunneldalen syd/sydvest for byen. Områderne ligger i det skrånende terræn, der på dette sted afgrænser tunneldalen og morænebakken. Det er vigtigt, at disponering, udbygning og afgrænsning af disse områder sker med væsentlige hensyn til, hvordan boligområdet vil opleves fra tunneldalen, således at landskabsoplevelsen ikke forringes..."

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 5 - 2010, Egebjerg Bakke blev der på foranledning af Teknik og Miljø udarbejdet omfattende visualiseringer af forskellige alternativer for at belyse, hvordan den samlede bebyggelse i dispositionsplanområdet (området udlagt til byudvikling) vil opleves fra tunneldalen, således at landskabsoplevelsen ikke forringes. Visualiseringerne omfattede hele dispositionsplanområdet og altså ikke kun det daværende eller nuværende lokalplanområde. Disse visualiseringer dannede baggrund for vurderingen af bebyggelsens omfang (højde) og udseende (farveholdning) indenfor dispositionsplanområdet.

Visualiseringerne viste med tydelighed, at en bebyggelse i hvid (eller meget lys farve) ikke ville være acceptabel i forhold til påvirkning af det store landskab omkring Store Hansted Ådal eller fra det mindre omkring Lille Hansted Ådal. Set på afstand ville bebyggelsen ganske enkelt blive for synlig og dominerende.

Denne lokalplan fastlægger derfor, i lighed med lokalplan 5 - 2010 og 11-2010, at bebyggelse skal opføres i mørke jordfarver, hvilket vil få bebyggelsen til at falde i med landskabets farver. Vedrørende etageantal kunne Teknik og Miljø efter en vurdering konkludere, at der fra afstand betraget ikke var nævneværdig forskel på bebyggelse i op til 3 etager eller i op 5 etager. Bebyggelse i 5 etager vurderedes ikke at virke dominerende eller negativt på landskabsoplevelsen og vil kun blive tilladt langt fra eksisterende åben-lav bebyggelse. Samtidig bevarede horisontlinien - dvs. den linie som bebyggelse eller beplantning samlet set har mod himlen. I nærværende lokalplan fastsættes en maksimum byggehøjde for den tæt-lave bebyggelse på 2 etager (6 meter) og for etage-punkthusene på 3 etager (10 meter). Der er således tale om en reduktion af byggehøjden i forhold til hvad den gældende planlægning giver mulighed for. Området fortættes derimod i delområdet for den tæt-lave bebyggelse. Dette søges kompenseres ved, at der i lokalplanen optages bestemmelser om, at bebyggelsen gennem "fortanning" / forskydning og aftrapning af de enkelte sammenbyggede boliger skal tilpasse sig det kuperede terræn. Det vurderes at lokalplanen sikrer at området fortsat vil have et grønt udtryk set fra Hansted ådal. Dette sikres gennem anlagte haver til de enkelte boliger og fælles grønne friarealer samt bestemmelser om placering af parkeringspladser. Samtidig vurderes det, at det samlede boligområde fremadrettet vil udgøre en sammenhængende helhed.

Trafikalt ændres der ikke med lokalplanen væsentligt på trafikmængden, idet antallet af boliger i området vil være det samme. Adgangen ændrer sig derimod væsentligt, idet lokalplanområdet for den tæt-lave bebyggelse nu alene foregår fra Rådvedvej ad Langagergård, hvor adgangen til området tidligere også forgik fra Gl. Kirkevej. Der vil med bestemmelser i lokalplanen om udformning af vejanlæg samt udbygningsaftale blive sikret, at trafikken kan håndteres forsvarligt og tilfredsstillende via Langagergård.

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.

Lokalplanens gennemførelse

Arealerne der planlægges for er ved lokalplanudarbejdelsen i privateje. Lokalplanen skal gennemføres på private initiativer.

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

Det er lokalplanen formål

1.1

at give mulighed for opførelse af tæt-lav boliger samt etage-punkthuse.

1.2

at sikre at bebyggelsen tilpasser sig det stærkt kuperede terræn, så bebyggelsen understreger områdets topografi. Dette skal ske gennem "fortanning" / forskydning samt aftrapning af de enkelte tæt-lav boliger. For etage-punkthusene skal det kuperede terræn synliggøres ved at skabe åbne grønne friarealer mellem punkthusene.

1.3

at den tæt-lave bebyggelse ensortes i udformning, farver og materialevalg. Sekundære bygninger som garager, carporte, udhuse, overdækkede terrasser, udestuer og lignende skal ligeledes opføres ensartet. Udhuse og carporte skal placeres og opføres som vist og beskrevet på bilagene "Illustrationsplan, samlede lokalplanområde" og "Princip for skure og carporte".

1.4

at sikre at parkering til de enkelte tæt-lav boliger (delområde 2) etableres ved den enkelte bolig (delområde 2). For etage-punkthusene skal parkering etableres som fællesparkering (delområde 1).

1.5

at sikre bebyggelsen farvemæssigt fremstår i dæmpede mørke jordfarver.

1.6

at sikre at beplantning udføres som lav beplantning, som understreger terrænnets topografi. Mod syd skal det sikres at lokalområdet får en naturlig sammenhæng til det grønne rekreative friareal med henholdsvis regnvandsbassinet og søen.

1.7

at lokalplanområdet, henholdsvis delområde 1 og delområde 2, sikres tilstrækkelig vejadgang.

1.8

at der etableres vej- stianlæg, der sikrer offentlighedens adgang gennem lokalplanområdet og fra lokalplanområdet til det rekreative område mod syd.

1.9

at støjafskærmning mellem lokalplanområdet og Skanderborgvej udføres og udformes i materialer og med begrønning / beplantning så samspillet resulterer i en høj visuel kvalitet.

1.10

at sikre at lokalplaner 5-2010 og 11-2010 aflyses for de områder, der er omfattet af denne lokalplan.

Redegørelse - Formål

Det er vigtigt at områdets topografi bevares og understøttes af byggeriet. Området er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt landskab." Fortanning" / forskydning og aftrapning af byggeriet skal sikres således byggeriet i videst mulig omfang tilpasser sig terrænet og ikke omvendt. Det kan således ikke tillades at der terrænreguleres for at skabe sammenbyggede boliger med ens gulvkote kote, hvor terrænet ikke taler for det eller hvis opfattelsen af det stærkt skrånende terræn derved forsvinder. Byggeriet skal holdes i dæmpede mørke jordfarver for ikke at "lyse op" i det bevaringsværdige landskab.

Støjafskærmningen mellem lokalplanområdet og Skanderborgvej skal i samspillet mellem materialer og begrønning / beplantning sikre en høj visuel kvalitet, fordi det er en af Horsens bys stærkt trafikerede indfaldsveje. Dette kan sikres både i valg af materialer, ved beplantning eller ved en kombination af disse. Det er vigtigt at indfaldsvejene til Horsens generelt virker indbydende.

§2 - Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet ligger i byzone.

2.2

Redegørelse - Område og zonestatus

Området er tidligere overført til byzone ved endelig vedtagelse af lokalplan 11-2010.

§3 - Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må anvendes til tæt-lav boliger samt boliger som etagepunkthuse. Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og i delområde 2.

3.2

Lokalplanområdet må ikke anvendes til parkering af lastbiler, større varevogne (over 3500 kg), campingvogne, både og lignende.

3.3

Der skal sikres offentlig adgang via vej og stianlæg gennem lokalplanområdet til det rekreative grønne areal, som ligger syd for lokalplanområdet.

For delområde 1 gælder

3.4.1

Delområde 1 må anvendes til boliger som etage-punkthuse.

3.4.2

I delområde 1 må kun den sydligste del bebygges (se illustrationsplaner).

For delområde 2 gælder

3.5.1

Delområde 2 må anvendes til højst 102 tæt-lav boliger (se illustrationsplan)

Redegørelse - Anvendelse

Området ligger i bevaringsværdigt landskab. Parkering skal begrænses til det absolut nødvendige. Den nordligste del af delområde 1 skal anvendes som grønt fællesareal for lokalplanrådets delområde 1 samt for området omfattet af lokalplan nr. 5-2010 og må derfor ikke bebygges.

§4 - Udstykning

For delområde 1 gælder

Ingen bestemmelser

For delområde 2 gælder

4.2.1

Tæt-lav boliger i delområde 2 kan udstykkes med tilhørende privat udenomsareal (have).

4.2.2

Udstykninger til tæt-lav boliger i delområde 2 skal have en størrelse på mindst 125 m².

§5 - Vej og sti

5.1

Alle vejanlæg (stamveje og boligveje) skal udformes så det sikres, at lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v. kan køre uhindret på vejene uden at skulle bakke. I blinde vejender skal der i henhold til vejlovgivningen etableres vendepladser for lastbiler som angivet på illustrationsplanen. Det skal sikres at alle vejanlæg herunder vendepladser udformes så tilstrækkeligt arealbehov ved retningskift for lastbiler overholdes.

5.2

Overkørsler og tilkørsler til den enkelte ejendom/ bolig / bygning skal, hvis dagrenovationen ønskes afhentet på standpladser på ejendommen / boligen / bygningen, udformes så de overholder de stillede krav jf. kommunens regulativ for husholdningsaffald.

5.3

Der skal etableres trafikdæmpende foranstaltninger i det omfang det er nødvendigt for at sikre overholdelse af de hastigheder der er udlagt for henholdsvis stam- og boligveje.

5.4

Der skal sikres adgang for gående og cyklende trafik mellem lokalplanens delområde 2 og stamvejen "Annashåb", som ligger i lokalplanområde 5 - 2010.

5.5

De enkelte ejendomme / boliger / bygninger har adgangsvej fra boligvejene. Der kan ikke ske adgang til ejendommene / boligerne / bygningerne fra stamveje.

5.6

Der skal sikres tilstrækkeligt manøvreareal for boligvejene, mindst 7 meter.

5.7

Der skal sikres sti adgang mellem de enkelte delområder samt mellem de enkelte boligveje som angivet på illustrationsplanen.

5.8

Der skal sikres tilstrækkelig vejadgang frem til lokalplanområdets regnvandsbassiner (nedsivningsbassiner) for køretøjer i forbindelse med drift og vedligehold af disse.

For delområde 1 gælder

5.9.1

Delområde 1 trafikbetjenes ad den nordøstligste boligvej i delområde 2.

5.9.2

Boligvejen i delområde 1 ud- og anlægges efter bestemmelserne for boligveje delområde 2.

For delområde 2 gælder

5.10.1

Delområde 2 trafikbetjenes fra Rådvedvej via den nord-syd gående stamvej Langagergård (se illustrationsplan).

5.10.2

Der etableres boligveje i delområde 2, som adgangsvej til de enkelte tæt-lav boliger.

5.10.3

Stamvejen udlægges i en bredde på mindst 10 meter med en anlagt bredde på kørebanen på 5,5 - 6 meter. Der skal langs den ene vejside på stamvejen anlægges 1,5 meter fortov.

5.10.4

Boligvejene som tilsluttes stamvejen skal udlægges i en bredde på mindst 8 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter.

5.10.5

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

5.10.6

Boligveje udlægges som lege- opholdsareal til kørsel med meget lav hastighed 10 - 20 km/t og der må ikke, ud over belægningsskift ske adskillelse af gang og kørearealer.

5.10.7

Parkering ud over for eksempel cykler, motorcykler, knallerter må ikke ske uden for særligt afmærkede pladser.

Redegørelse - Vej og sti

Belægningsmaterialer

Stamvejene anlægges med tæt fast kørebanebelægning i en bredde på mindst 5,5 - 6 meter (for eksempel asfalt eller betonstensbelægning).

Boligvejene anlægges med mindst 5,5 meter fast kørebanebelægning. Mindst 3 meter af kørebanebelægningen udføres i tæt fast belægning (asfalt eller betonbelægningssten). Mindst 2,5 meter af kørebanebelægningen kan udføres i åben belægning (for eksempel græsarmeringssten) eller tæt fast belægning. For at understrege at boligvejene er udlagt som lege- opholdsareal anbefales det, at der sker belægningsskift.

Manøvreareal

For at sikre 7 meter manøvreareal på boligvejene er det vigtigt at indkørsler får en længde på mindst 1,5 meter ud over en normal personbils længde.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Inden for lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler, større varevogne (over 3500 kg), campingvogne, både og lignende.

For delområde 1 gælder

6.2.1

Parkering i delområde 1 skal for etage-punkthuse ske som fællesparkering. Der anlægges mindst 1 P-plads pr. bolig samt udlægges ½ P-plads pr. bolig. Der skal i delområde 1 anlægges tilstrækkelig cykelparkering for etage-punkthusene. Der skal anlægges 1 cykelparkeringsplads pr. rum i de enkelte boliger gange antallet af boliger.

For delområde 2 gælder

6.3.1

Parkering i delområde 2 skal anlægges ved den enkelte bolig. Der anlægges mindst 2 P-pladser pr. bolig.

Redegørelse - Parkeringsforhold

Området ligger i bevaringsværdigt landskab. Parkering skal begrænses til det absolut nødvendige. Af hensyn til indsigt til Lokalplanområdet fra Hansted Ådal skal parkering i delområde 2 så vidt muligt anlægges nord for den tæt-lave bebyggelse.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Regnvand fra befæstede arealer og tage, skal så vidt muligt afledes i åbne render og grøfter til regnvandsbassin (nedsivningsbassin), som ligger umiddelbart syd for lokalplanområdet. Der kan udtagelsesvist, hvis dette ikke er teknisk muligt sættes regnvandsbrønde med tilhørende nedgravede regnvandsledninger.

7.2

der udføres separat kloakering. Spildevand ledes til offentligt kloaknet efter anvisning fra Teknik og Miljø. Regnvandet ledes til regnvandsbassin (nedsivningsbassin), der i princippet placeres som vist på illustrationsplanen, og udformes efter anvisning fra Teknik og Miljø og efter intentionerne beskrevet under lokalplanens indhold.

7.3

Der skal mellem regnvandsbassinet og søen begge mod syd ske foranstaltning, som sikrer at der ved kraftige vejr fænomener ikke sker overløb fra regnvandsbassinet til søen eller omvendt.

7.4

Området er omfattet af tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

7.5

Området forsynes med vand fra Horsens Vand A/S

7.6

Der udføres separat kloakering. Spildevand ledes til det offentlige kloaknet efter anvisning fra Teknik og Miljø. Regnvand ledes fortrinsvis gennem åbne render / grøfter til regnvandsbassin(er) (nedsivningsbassin(er) umiddelbart syd for lokalplanområdet (se illustrationsplan).

7.7

Bassin(er) udformes med brinker med hældning på mindst 1:5. Brinkerne tilsås med naturgræs, der slås 1 - 2 gange årligt. På nord og østsiden af bassinerne kan plantes nogle få grupper af træer og buske.

7.8

Der skal etableres vejbelysning i henhold til vejreglerne. Der kan etableres stibelysning. Såfremt Horsens Kommune skal overtage driften og vedligeholdelsen af vej- og stibelysningen skal den tilgodese Horsens Kommunes belysningsplan.

7.9

Der skal sikres fornøden vandforsyning til brug for brandslukning. Vandforsyningsens art og omfang skal afklares med brandvæsnet.

Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

Afledning af regnvandet i åbne render og grøfter til regnvandsbassiner (nedsivningsbassiner) er at denne afledning skal bidrage positivt til oplevelsen af de grønne fællesarealer. Nedsivning af regnvand er i overensstemmelse med Kommuneplantillæg 1-2013, Klimatilpasningsplanen. For at øge naturindholdet skal regnvandsbassinerne udformes som naturlignende søer eller vådområder. Det skal sikres, at naturtilstanden ikke hindrer funktionen som teknisk anlæg.

Grunden til, at der ikke plantes på syd- og vestsiden af bassinet er, at der på denne måde skabes bedre naturforhold, og dermed bedre selvrensning af vandet i bassinet.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

For delområde 1 gælder

8.1.1

Bebyggelsen i delområde 1 skal placeres i byggefeltet på den sydligste halvdel af delområdet som angivet på illustrationsplanen. Der må ikke bygges på den nordligste del af delområdet udenfor byggefeltet.

8.1.2

Etage-punkthuse må i delområde 1 opføres i højst 3 etager eksklusiv eventuel parterre. Højden må være maksimum 9,8 meter målt fra det højeste punkt i bygningens fodaftryk. Dog er etagepunkthusenes maksimale højde angivet med koter (TK), som fremgår af illustrationsplanen for delområde 1. Elevatortårne og evt. konstruktioner for ventilationsanlæg kan opføres højere.

8.1.3

Der må i delområde 1 højst opføres 3 punkthuse med et samlet bruttoetageareal på 1.800 m².

For delområde 2 gælder

8.2.1

Tæt-lav boliger må i delområde 2 opføres i højst 2 etager med en højde på maksimum 6,5 meter.

8.2.2

Bebyggelsesprocenten for delområde 2 må være højst 40 for det samlede delområde.

8.2.3

Bebyggelsen i delområde 2 skal placeres således at den enkelte boligenhed kan udstykes med vejadgang og med tilhørende udendørs

opholdsareal.

8.2.4

Bebyggelsen skal i princippet placeres som vist på illustrationsplanen.

8.2.5

Eventuelle sekundære bygninger som garager, carporte, udhuse, overdækkede terrasser i delområde 2 skal udføres ens med hensyn til placering, udtryksform og materialevalg.

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens højde måles fra det højeste punkt i bygningens fodaftryk. Den nordligste halvdel af delområde 1 skal fremstå og etableres som grønt fællesareal for lokalplanområdets delområde 1 samt for området omfattet af lokalplan nr. 5-2010 og må derfor ikke bebygges.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Facader og tage skal udføres i mørke dæmpede jordfarver.

9.2

Boligerne indenfor lokalplanområdet med eventuelt tilhørende garager, carporte, udhuse, overdækkede terrasser i området kan opføres i materialer som beton, tegl, puds, glas, stål, træ, fibercement el. lignende.

9.3

Tage kan udføres som flade eller skrå konstruktioner. Tagmaterialer skal være sort tagpap, zink, tegl eller glas (som mindre partier). Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, som f.eks. glaseret tegl.

9.4

Der må etableres solvarme- og solcelleanlæg, eventuelt integreret i byggeriet. Anlæggene skal udføres med antirefleksbehandlede overflader samt orienteres således de ikke blænder omgivelserne.

9.5

Ventilationsanlæg skal integreres i bebyggelsen, så de ikke uden afskærmende konstruktion fremstår som synlige anlæg.

9.6

Affalds beholdere skal placeres i henhold til regulativ for husholdningsaffald og være afskærmet set fra vejen. Afskærmningen kan bestå af beplantning eller et fast hegn / mur, der harmonerer med husets arkitektur og materialeholdning.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter uden godkendelse fra Horsens Kommune.

10.2

Der må højst være en befæstelsesgrad på 0,45 indenfor lokalplanområdet.

10.3

Regnvand fra befæstede arealer og tage, skal så vidt muligt afledes i åbne render grøfter til regnvandsbassin(er) som ligger umiddelbart syd for lokalplanområdet. Der kan udtagesvist, hvis dette ikke er teknisk muligt sættes regnvandsbrønde med tilhørende nedgravede regnvandsledninger.

10.4

Stiforbindelser i hele lokalplanområdet er ubefæstede.

10.5

Der kan indenfor delområderne 1 og 2 opstilles midlertidige fjernvarmeforsyningsanlæg, på op til 30 m², for hver 20 ejendomme i lokalplanområdet. Anlægget skal være med sortmalet ru træbræddebeklædning og have fladt tag. Der skal udarbejdes en fjernelsesdeklaration, der sikrer at området reetableres i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelser. Arealerne rundt om fjernvarmeforsyningsanlæggene skal vedligeholdes i mindst 1 meters bredde mindst 2 gange årligt, af ejeren af anlægget.

For delområde 1 gælder

10.6.1

Grønne fællesarealer i delområde 1 skal fremstå med et parklignende præg. I den nordligste del af delområde 1, som ikke må bebygges, skal der plantes solitære træer. Der skal plantes mindst 1 træ pr. 500 m². Træer skal plantes med opbinding med mindst 1 stok i mindst 3 år. Knækkede træer eller træer der er udgået / syge /beskadigede skal erstattes ved genplantning.

10.6.2

Der skal i den nordligste del af område delområde 1 etableres mindst 2 aktivitetszoner i form af legeplads, sportsbane, træningspavillon eller mødested.

10.6.3

Fællesarealer mellem bebyggelse i delområde 1 skal holdes som have og beplantes med spredt lav beplantning (buske).

For delområde 2 gælder

10.7.1

Der skal etableres en beplantet / begrønnet støjskærm mod Skanderborgvej som sikring af at max. tilladelige støjniveau kan overholdes på mindst 1 bolig facade og på udendørs opholdsarealer. Støjskærmen kan opføres på vejarealet efter anvisning fra Teknik og Miljø. Omkostningerne til etableringen af støjskærmen med tilhørende beplantning / begrønning afholdes af udvikleren af området.

10.7.2

Eksisterende beplantning mod Skanderborgvej skal så vidt muligt bevares og hvor dette ikke er muligt erstattes af ny beplantning.

10.7.3

Der kan inden for delområde 2 plantes levende hegn mellem de enkelte boliger som afskærmning mod indblik mellem boligerne. Den afskærmende beplantning mellem boligerne skal være ens i art og omfang for hele delområde 2. Eventuel beplantning mellem de private haver og fællesarealer / vej skal udføres ens med beplantningen mellem boligerne.

10.7.4

Der kan i øvrigt i området udføres spredt lav beplantning, som kan medvirke til at fremhæve områdets topografi.

10.7.5

De grønne fællesarealer ved og imellem boligerne i delområde 2 skal holdes som have. Fællesarealet mod syd skal fremstå som en glidende overgang til det grønne rekreative område syd for lokalplanområdet.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Fjernvarmeforsyningsanlæg:

Bestemmelserne om de midlertidige fjernvarmeforsyningsanlæggenes udseende skal sikre at disse får et visuelt ordentligt udseende.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Nord-syd gående stamvej Langagergård skal anlægges ved påbegyndelse af byggeri i delområde 1. Stamvejen anlægges i sin fulde længde. Såfremt byggeriet etapeopdeles i delområde 2 skal stamvejen være færdiganlagt i sin fulde længde senest ved færdiggørelse af etape 1.

11.2

Etableringen af støjskærmen mod Skanderborgvej samt beplantning / begrønning heraf skal være udført før ibrugtagning af bebyggelsen i delområde 2. Såfremt byggeriet etapeopdeles skal støjafskærmningen etableres og færdigøres før den kan ske ibrugtagning af boligerne i 1. etape. Der skal endvidere foreligge tilstrækkelig og nødvendig dokumentation for at støjniveauerne kan overholdes før ibrugtagning af etape 1.

11.3

Det grønne fællesareal i den nordligste del af delområde 1 skal være færdiganlagt før ibrugtagning af ny bebyggelse i delområdet.

Såfremt byggeriet etapeopdeles skal det grønne fællesareal etableres og færdigøres før der kan ske ibrugtagning af boligerne i 1. etape.

§12 - Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes 2 grundejerforeninger inden for lokalplanområdet for henholdsvis delområde 1 og delområde 2.

12.2

Grundejerforeningerne skal forestå drift af egne og fælles friarealer, herunder veje og stier, åbne vandrender og grøfter og lignende i det omfang vedligeholdelsen ikke varetages af de respektive forsyningsselskaber. Bestemmelsen finder tilsvarende anvendelse for så vidt angår støjafskærmning med tilhørende beplantning placeret på vejarealer ud for de enkelte delområder. Grundejerforeningen for delområde 1 bidrager derudover til driften af det fælles regnvandssystem, som ligger i delområde 2 med en forholdsmæssig andel efter bruttoetageareal.

12.3

Indtil grundejerforeningerne er oprettet forestår de respektive udviklere eller de til enhver tid værende ejere af delområderne vedligeholdelsen som nævnt i § 12.2.

12.4

Grundejerforeningerne er efter påbud fra Horsens Kommune forpligtet til at udvide sit geografiske område, og optage medlemmer fra eventuelt kommende naboarealer.

12.5

Kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeningen oprettet. Grundejerforeningen er berettiget og forpligtet til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.

12.6

Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Byrådet.

Redegørelse - Grundejerforening

Grundejerforeningerne indenfor området skal sikre varetagelse af drift og vedligeholdelse af området herunder vej, parkering, fællesarealer osv. Grundejerforeningen har endvidere funktion som kontaktoorgan for kommunen.

§13 - Servitutter

13.1

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenlige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven (planlovens § 18)

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Gældende Lokalplaner 5-2010 og 11-2010 aflyses for de områder, som er omfattet af denne lokalplan nr. 2016-18.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1

efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

15.3

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationen kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Horsens Kommune skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20). Afvigelser af mere vidtgående karakter kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

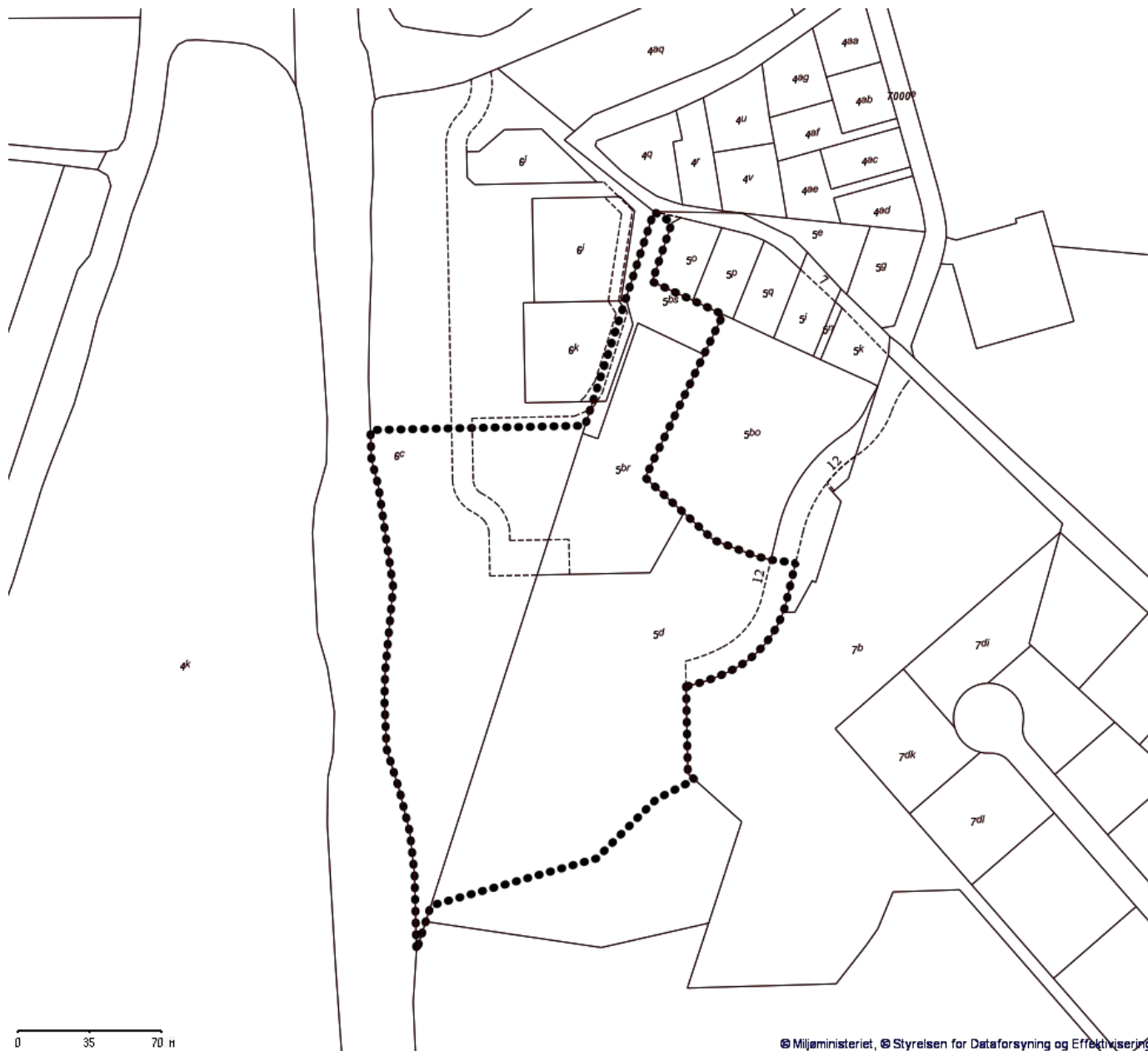
15.4

For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2016-18---boliger-egbjerg-bakke-etape-3/>

Lokalplanafgrænsning

KORTBILAG 1



sættes kortet fra SpatialSuite ind.

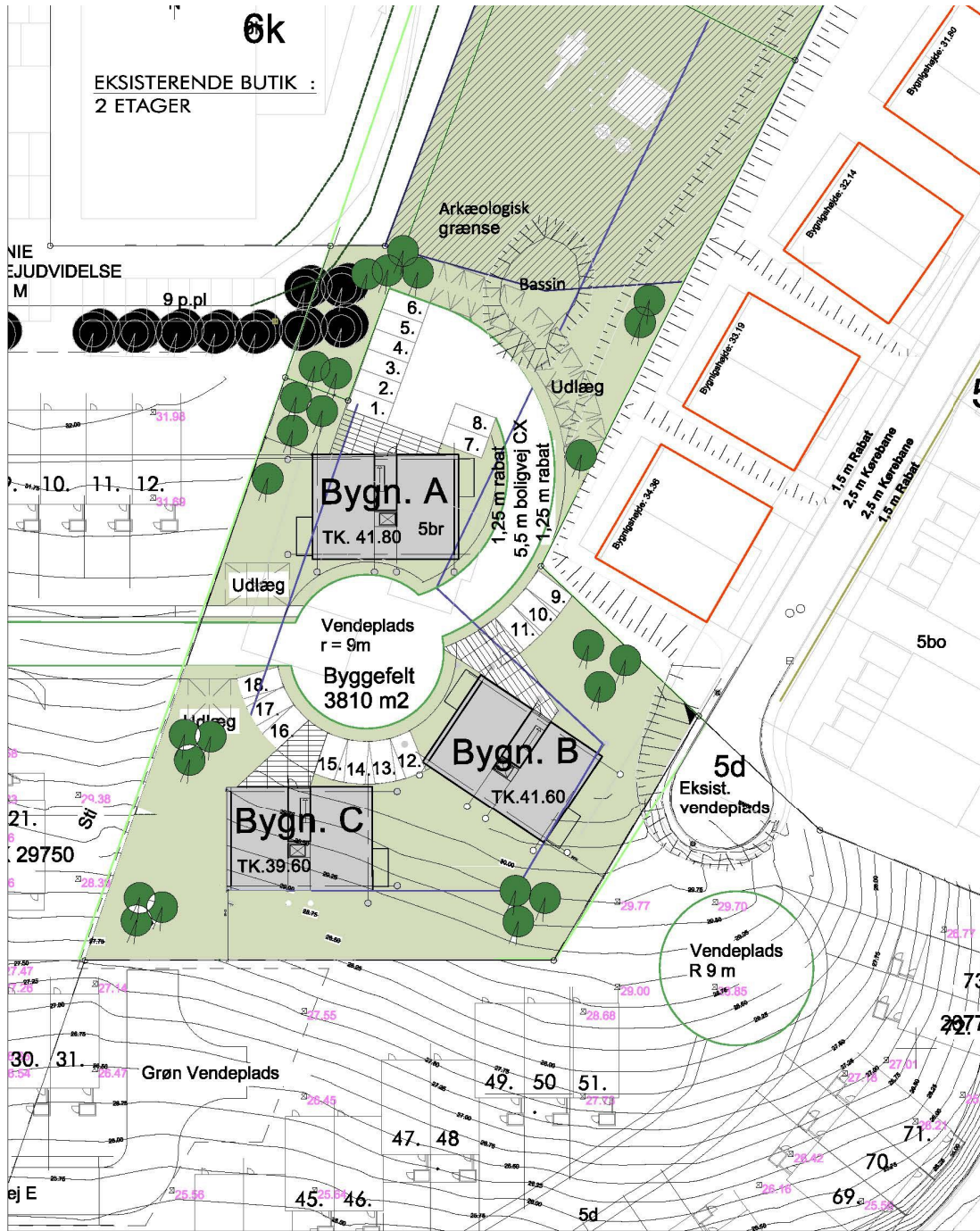
Lokalplandelområder

KORTBILAG 2



sættes kortet fra Spa





Området i dag



Aktuelle luftfoto med lokalplanafgrænsning

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

Illustrationsplan

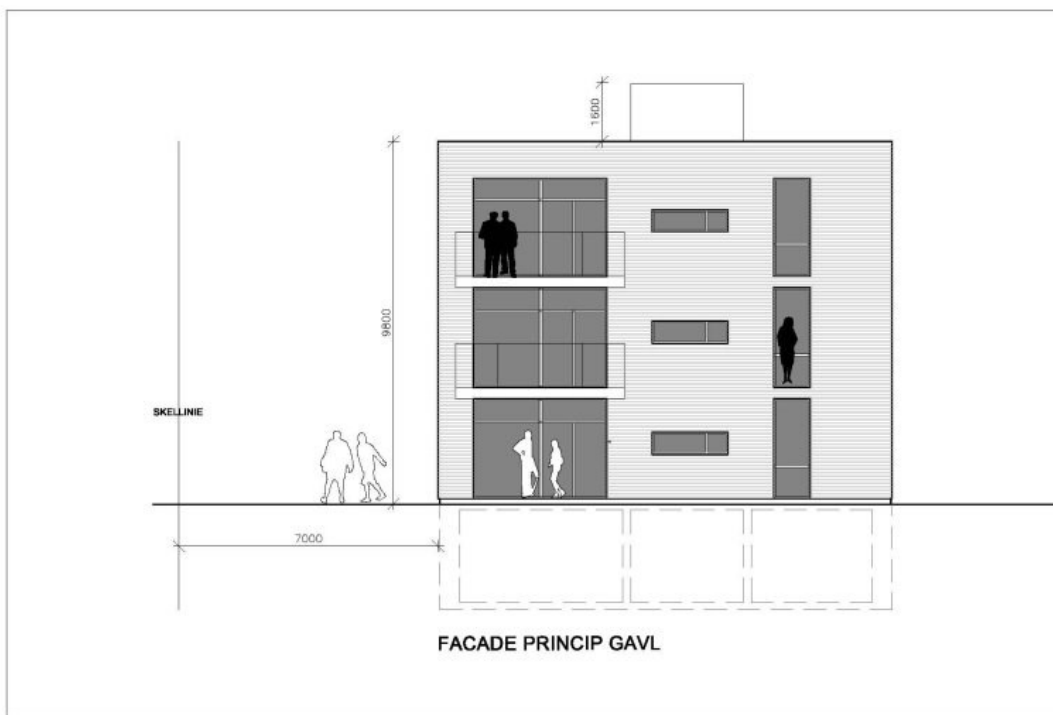
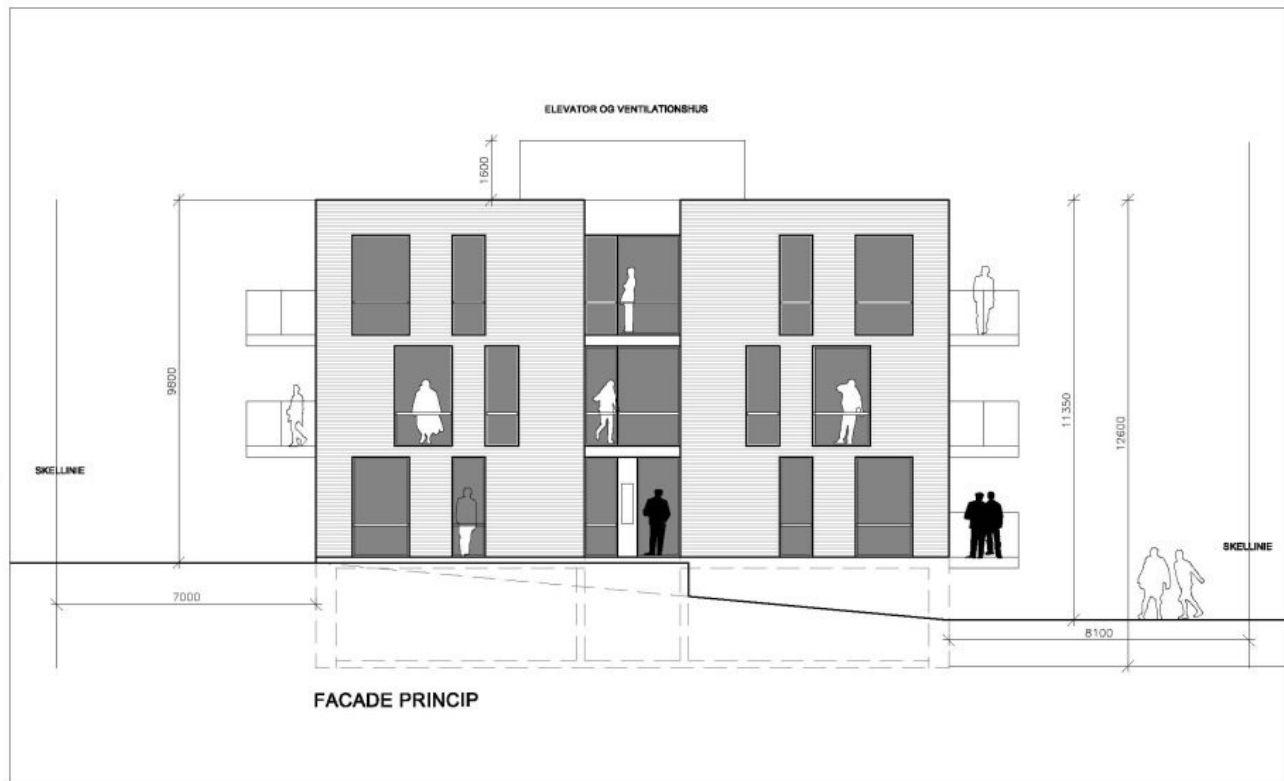


SITUATIONSPLAN DELOMRÅDE 1 OG 2
1:1000

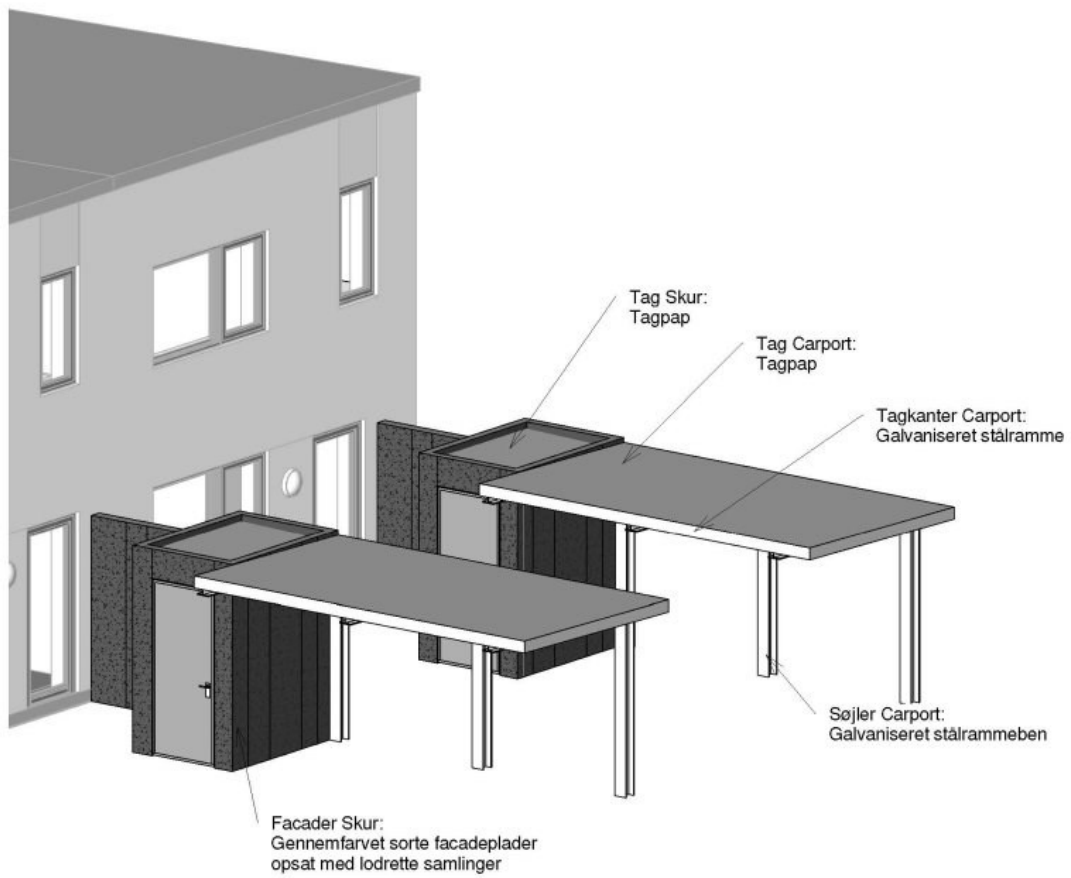
168163

Illustrationsplan, samlede lokalplanområde

Skitser



FACADE PRINCIPPER DELOMRÅDE1
1-125



Princip for skure og carpote



Høring

For at give borgerne i Horsens Kommune lejlighed til at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold bliver lokalplanen offentligt fremlagt i mindst 8 uger, jf. bestemmelserne i Lov om Planlægning § 24.

Se klagevejledning [her](#).

Din mulighed

Hvis du har kommentarer til forslaget til lokalplan, skal disse senest den 23. august 2016 sendes til Plan & By.

Det kan du gøre her fra siden ved at sende en kommentar fra formularen, hvor du også kan vedhæfte billeder, kort eller andre filer i jpg el. pdf format. Du skal oplyse en e-mailadresse, da der sendes en kvittering retur til dig, når vi har modtaget dine kommentarer.

Hvis ikke det er muligt at sende den her fra siden kan det også sendes til:

planogby@horsens.dk el. Horsens Kommune, Teknik og Miljø, Plan & By, Rådhusvej 4, 8700 Horsens.

Byrådet vil herefter igen tage stilling til planforslaget/planforslagene og de indsendte bemærkninger og indsigelser.

Svar på indkomne indsigelser vil blive fremsendt efter Byrådets endelige stillingtagen til lokalplanen.

Skriv dine kommentarer her:

Fornavn

Efternavn

E-mail

Kommentar

Vedhæft fil No file selected

Emne

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 indhold. Klageberettigede er alle omfattet af Planlovens § 59.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Horsens Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune. Horsens Kommune videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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 21. juni 2016.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 22. juni 2016.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 27. september 2016.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 5. oktober 2016.

Print

Pdf-fil af lokalplanen kan downloades [her](#).