

LOKALPLAN 2016 - 7

Boliger, Flintebakken, 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.

Baggrunden for lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejeren af matr. nr. 883a, Horsens Markjorder, om at kunne opføre boliger.

Gældende lokalplan 2-2012, Horsens by, udlægger området til butikker, liberalt erhverv og boliger. På den sydlige del af lokalplanområdet er der i dag opført en McDonald's restaurant, men det har ikke været muligt at realisere den resterende del af området. Derfor er det besluttet, at der skal udarbejdes lokalplan 2016-7 Boliger, Flintebakken med tilhørende kommuneplantlæg, som planlægger det resterende areal på cirka 13.800 m² til åben-lav boligbebyggelse.



Billede fra Nørrestrand, kik mod Forum og lokalplanområdet

Lokalplanens formål

Formålet med nærværende lokalplan er at skabe rammer for et nyt attraktivt boligområde i et naturskønt område på Nørrestrand. Lokalplanen sikrer et åben-lav boligområde, som tilpasses områdets karakter gennem bestemmelser, der omhandler bebyggelsens placering og udformning. Desuden sikres disponeringen af rekreative arealer, beplantning, vej samt jordvold begrønnet med hegnsbepantning inden for lokalplanområdet. Jordvolden skal skærme mod McDonald's restauranten og det udlagte parkeringsareal ved restauranten.

Beliggenhed & eksisterende forhold

Lokalplanområdet afgrænses af McDonald's restaurant ved Langmarksvej og Flintebakken mod henholdsvis syd og øst. Øst for området er der opført etageboliger og syd for Langmarksvej findes større ældre parcelhusområder, samt et nyere boligområde under udbygning, Andreas Flensborgs Have. Området er grænsende op til CASA Arenas store volumen og åbne grønne træningsbaner mod vest. I arealet mellem boldbanerne og området ligger der i dag en trampesti. Nordligt for området ligger den store landskabsfredning omkring Nørrestrand. Mellem lokalplanområdet og Nørrestrand er der opført spredt bebyggelse, som rummer børnehave, vuggestue samt et vandrehjem. Der er i dag opført en McDonald's restaurant ved Langmarksvej og Flintebakken. Den resterende nordlige del af det eksisterende lokalplanområde 2-2012 er ikke bebygget og udgør et areal på cirka 13.800 m².

I forbindelse med lokalplanarbejdet udarbejdes et kommuneplantillæg. Området er i dag omfattet af kommuneplanens ramme HR.04.I.2, som udlægger området til bolig og erhverv, den ændres til boligformål. Desuden ændres retningslinjer 1.11 om detailhandelsstruktur for Horsens kommune idet bydelscenter Øst tages ud af strukturen.

Lokalplanområdet ligger højt i terrænet. Terrænet falder cirka 10 meter fra syd mod nord indenfor området. Terrænfaldet bidrager til en smuk udsigt mod nord til Nørrestrand. Områdets placering har både bymæssige og landskabelige kvaliteter med en beliggenhed tæt på bymidten, boligområder, skole samt indkøbsmuligheder men også med en smuk udsigt over Nørrestrand og de åbne grønne boldbaner ved Forum. Denne unikke placering danner baggrund for et særligt attraktivt boligområde.



Billede fra Flintebakken og kik mod syd. Lokalplanområdet til højre på billedet.



Kik fra den nordlige del af lokalplanområdet mod Forum. Billedet er taget ved Back Stage Vej.



Luffoto med rød markering af lokalplanområdets placering

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal muliggøre udvikling af området mellem etageboliger, parcelhusgrunde, åbne boldbaner og det smukke landskab ved Nørrestrand. Planlægningen for området skal sikre, at det nye boligområde fremstår som en samlet helhed med de eksisterende nærområder. Oplevelsen af den landskabelige reference til Nørrestrand er vigtig for områdets planlægning. Lokalplanen sikrer, at der etableres et mindre grønt, rekreativ fællesareal, et vejforløb med et blødt sving gennem området samt en disponering af de cirka 15 udstykninger, som tilpasses terrænet i forhold til de landskabelige kvaliteter. Boligerne kan desuden med fordel tilpasses terrænforskellene ved anvendelse af forskudt plan.

Endvidere skal lokalplanen sikre, at området anvendes til åben-lav boligbebyggelse med boliger, som har et moderne, minimalistisk og moderne udtryk. Med boligernes forenklede udformning, som kubiske bygninger med flade tage eller svagt hældende tage, vil områdets landskabelige kvaliteter i højere grad være i fokus og være iøjnefaldende.

Vejadgang til området tilsluttes de eksisterende veje, Flintebakken samt Backstage-vejen, som ligger øst og nord for lokalplanområdet. Backstage-vejen fører desuden til kolonihaveforeningen Strandlyst.

Støj

Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet beregninger af støj fra brugerne af eksisterende boldbaner ved Forum Horsens. For at sikre et acceptabel støjniveau i det nye boligområde etablerer udvikleren af området en støjskærm langs lokalplanens østlige afgrænsning mod de eksisterende boldbaner. Støjskærmen skal være 1,8 meter i højde og begrønnes.

Der etableres desuden en jordvold langs lokalplanens sydlige afgrænsning mod den eksisterende restaurant samt Langmarksvej, jordvolden begrønnes med lav hegnsbepantring.





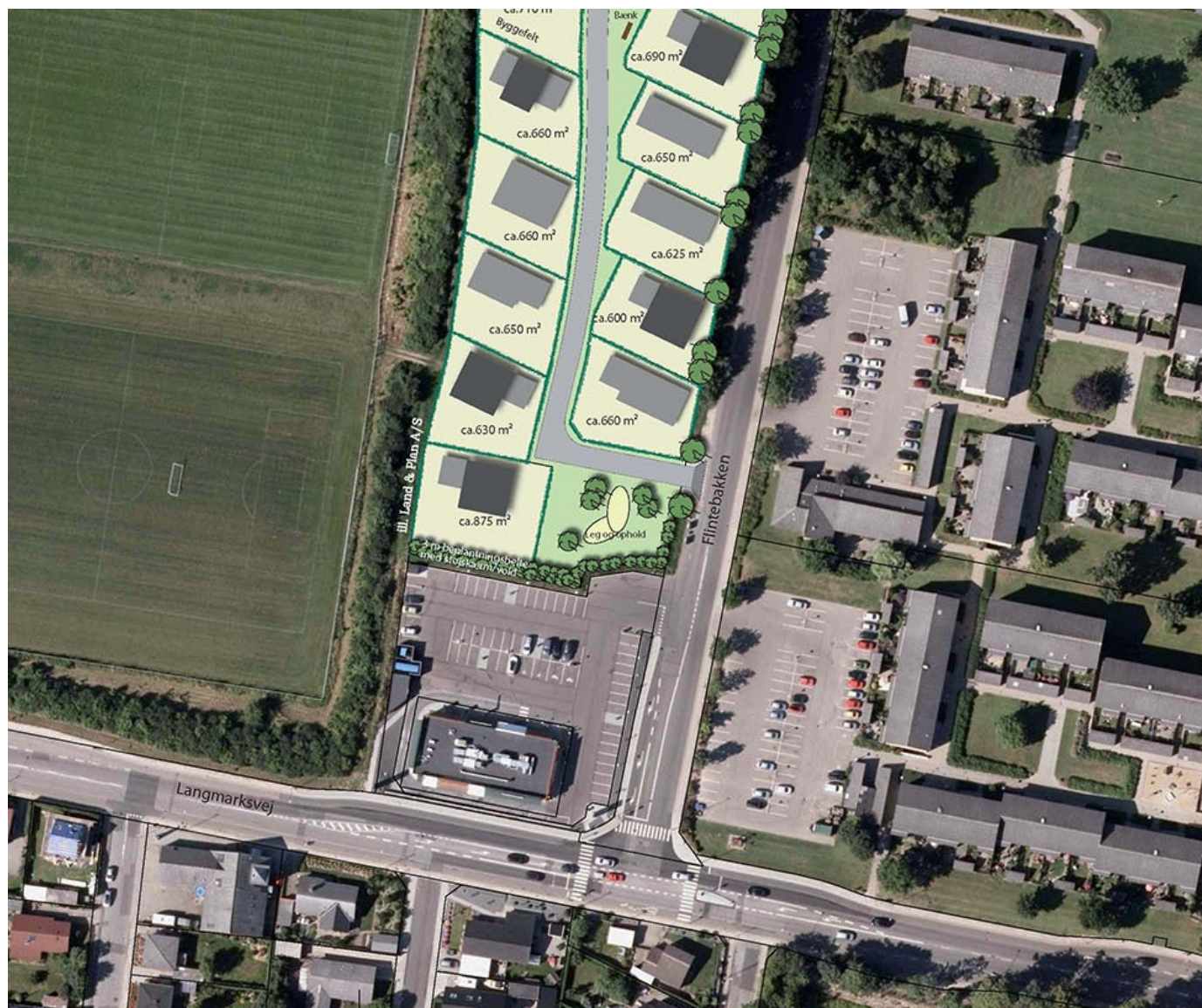
Billeder og inspiration af åben-lav moderne boligbebyggelse i 1-2 etager.

Billederne viser enkelte, moderne og minimalistiske boligbebyggelser.

Den fremtidige boligbebyggelse indenfor lokalplanområdet skal følge principperne, der er vist på nedenstående lokalplankort og illustrationsplan samt beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

- Planen anviser disponering af udstykning til parcelhusgrundene, rekreativt areal, vejforløb, beplantning og jordvold.
- Der er afsat mindre rekreativt areal af til opholds- og legearealer inden for lokalplanens område, med baggrund i områdets beliggenhed med nærhed til svømmehal og andre sportsaktiviteter, samt til Nørrestrands stisystemer.
- Jordvolden mod syd skærmer mod parkeringsarealet og restauranten.
- Bebyggelsesprocent må ikke overstige 40 % for den enkelte parcel.
- Bebyggelsen kan opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 8.5 meter målt fra naturligt terræn.
- Lokalplanens bestemmelser vedrørende bebyggelsens placering og udformning sikrer bebyggelse med moderne minimalistiske former med flade tage eller svagt hældende tage.
- Hver enkelt grund skal tilpasses det eksisterende terræn, således at der undgås høje sokler og terrænreguleringer. I forbindelse med byggesagsansøgningen skal der ansøges om tilladelse til terrænreguleringer større end +/- 50 cm.





Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 2-2012 - Boliger og erhverv, Flintebakken.

Den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 2016-7 Boliger, Flintebakken, aflyser lokalplan 2-2012 Boliger og erhverv, Flintebakken.

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.

Hovedstruktur og retningslinjer

Af Kommuneplan 2013 fremgår det, at boligudviklingen skal ske med fokus på at sikre let adgang til de herlighedsværdier der er i kommunen. Adgangen og tilknytning til det omkringliggende landskab er ligeledes et vigtig parameter i at skabe attraktive boligområder. Desuden skal byvæksten ske i tilknytning til eksisterende bebyggelse, da dette er med til at hindre spredt bebyggelse i det åbne land. Der skal ligeledes tænkes i borgernes sundhed, som er tæt knyttet til mulighederne for bevægelse. Blandt andet derfor er det ønsket at styrke de rekreative og fysiske udfoldelsesmuligheder i boligområderne og andre byområder. Boligområdet ved Flintebakken er i overensstemmelse med disse parametre. Området er beliggende ved Nørrestrand, som danner baggrund for smukke omgivelser og mulighed for fysisk udfoldelse. Lokalplanen søger gennem sine bestemmelser, der omhandler bebyggelsens placering og udformning, at styrke det landskabelige træk i boligområdet med en enkelt modernistisk, kubisk bebyggelse, der diskret tilpasses landskabet.

Området er sin helhed derudover udlagt til bydelscenter i detailhandelsstrukturen for Horsens Kommune. Bydelscentret tages ud af kommuneplanens samlede detailhandelsstruktur i retningslinje 1.11. Hele kvarteret ligger tæt på andre eksisterende bydelscentre ved Sundvej, Nørrebrogade og Vestergade. Desuden er kvarteret beliggende tæt på Horsens midtby. Der er således god adgang til detailhandel fra kvarteret. Derfor vurderes det, at det ikke vil påvirke detailhandelsforsyningen at fjerne bydelscentret.

Rammer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde HR.04.1.2, som udlægger området til erhvervs- og boligformål med mulighed for etagebyggeri, åben-lav og tæt-lav med tilhørende kollektive anlæg. Der kan etableres institutioner eller lignende offentlige formål samt butikker. I forbindelse med lokalplan 2016-7 boliger, Flintebakken udarbejdes kommuneplantillæg nr. 2013-30, som ændrer anvendelsen af området til åben-lav boligbebyggelse.

Kommuneplantillæg 2013-30 reducerer udstrækning af den eksisterende kommuneplanramme HR.04.1.2. Med tillægget oprettes desuden en ny kommuneplanramme HR.04.B.40 med nye rammebestemmelser, hvor områdets anvendelse fastlægges til boligformål; åben-lav opført i maksimalt 8,5 meter i op til 2 etager. Der fastsættes en bebyggelsesprocent på 40 for den enkelte parcelhusgrund.



Ny kommuneplanramme HR.04.B.40 - boligområde (det brune felt)

Øvrig planlægning

Spildevandsplan 2012 - 2015

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

Området er planlagt til separatkloakering. Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,4. Overstiger befæstelsen 0,4 skal regnvandet forsinkes, nedsive og håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden overholdes. Regnvandet afledes til Nørrestrand og spildevand til Horsens Centralrenseanlæg.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes af Horsens Vand A/S.

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.

Det påhviler alle borgere og virksomheder i Horsens Kommune at tilmelde sig indsamlingsordningen for dagrenovation og dagrenovationslignende affald.

Det er alene Horsens Kommunes renovatør, som af kommunalbestyrelsen er bemyndiget til at foretage indsamling af dagrenovation og dagrenovationslignende affald.

Adgangsforhold og anbringelse af affaldsbeholdere mv. skal udføres i henhold til Horsens Kommunes gældende regulativer for affald. Se mere på horsenskom.dk

Jordforurening

Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificeringen, da byzonejorde er klassificeret som lettere forurenet, ifølge jordforureningsloven § 50. 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.

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

Tilladelser fra andre myndigheder

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. Færdselslovens § 100. Før vejprojektet er godkendt kan der ikke udstedes byggetilladelse. Der skal ligeledes indhentes tilladelse fra Horsens Kommune, Teknik og Miljø til tilslutning af lokalplanområdets vejanlæg til eksisterende vejanlæg.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Jf. habitatbekendtgørelsens § 6 stk. 1 (bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) skal der foretages en vurdering af om projektet i sig selv eller i sammenhæng med andre planer og projekter kan påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV-arter i området væsentligt.

Lokalplanen kan kun vedtages, hvis det vurderes, at planen ikke medfører:

- skade på de naturtyper, som området er udpeget for
- skade på levesteder for de arter, som området er udpeget for
- eller betydelige forstyrrelser for bilag IV-arter.



Luftfoto over Flintebakken og Nørrestrand

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. 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. Arealet som bebygges vurderes ikke at være egnet som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

Flere arter af flagermus opholder sig i hulheder i træer og det kan ikke umiddelbart udelukkes, at træer i det levende hegn, som danner planområdets afgrænsning mod øst kan være rastested for flagermus.

Hvis forberedelse til byggeprojektet omfatter rydning af træer og buske, skal Horsens Kommune gøre opmærksom på, at hvis ejer på forhånd er klar over, at der er flagermus i træer som fældes, skal disse fjernes vha. en udslusning, inden arbejdet påbegyndes. Naturstyrelsen Søhøjlandet vil kunne rådgive om udslusning.

Hvis der under arbejdet fældningen opdages flagermus, skal Naturstyrelsen Søhøjlandet kontaktes. De kan hjælpe med at finde en løsning i form af udslusning eller dispensation.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

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.

Horsens Kommune har foretaget en foreløbig habitatvurdering og på den baggrund konkluderes, at det ansøgte kan udelukkes at ville:

- 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.

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, vandedninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er på ejendommen tinglyst supplerende bestemmelser til Lokalplan 2-2012 om udstykning, vej og parkeringsformål. Dertil er der tinglyst vedtægter for Grundejerforeningen Flintebakken Syd. Disse kan aflyses for så vidt de vedrører området omfattet af nærværende lokalplan.

Skovbyggelinje

Nord for lokalplanområdet er der i dag offentligt skovområde. Omkring skoven er der en skovbyggelinje på 300 meter, som omfatter en del af det pågældende lokalplanområde. Realiseringen af lokalplanen kræver, at Naturstyrelsen ophæver eller reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens område. Området mellem lokalplanområdet og skovarealet fremstår med spredt bebyggelse, som rummer børnehaven, vuggestue og vandrehjem.

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.

Horsens Museum har foretaget arkivalsk kontrol af planområdet og har følgende bemærkninger: Lokalplanområdet blev i 2011 og 2012 arkæologisk undersøgt. Området betragtes som arkæologisk færdigundersøgt. Museumsloven er fortsat gældende for hele lokalplanområdet. Gøres der under jordarbejde fund af historisk karakter, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og Horsens Museum underrettes, jf. Museumsloven § 27, stk. 2.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger inden for de kystnære dele af byzonen. Nærværende lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri eller anlæg, der væsentligt ændrer eller påvirker kystlandskabet. Der opført eksisterende byggeri mellem lokalplanområdet og Nørrestrand.

Udbygningsaftaler

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen har ejeren af lokalplanområdet overfor Horsens Kommune tilkendegivet at de ønsker at indgå en udbygningsaftale.

Udbygningsaftalen omhandler finansiering vedrørende etablering af en mindre strækning med fortov i lokalplanens sydøstlige hjørne langs matr.nr 883a Horsens Markjorder, Horsens. Fortovet forbinder det eksisterende fortov langs parkeringsarealet ved McDonald's og møder den nyetablerede vej, som løber gennem området.

Bygherre ønsker at sikre en fornuftig udviklingstakt for områdets bygninger og infrastruktur, der sikrer sammenhæng med eksisterende omgivelser.

Miljøscreening

Planforslagene er omfattet af lov om miljøvurdering. Loven medfører, at der skal foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

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 planforslagene 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 påvirkning af miljøet i forhold til den eksisterende lokalplans miljøpåvirkning. Nærværende lokalplan ændrer anvendelse fra bolig og erhverv til et åben-lav boligområde. Set i forhold til ændring af den eksisterende plan vurderes det, at det planlagte ikke vil medføre væsentlig ændret indvirkning på miljøet.

Lokalplanområdet er på cirka 13.800 m² og skaber en naturlig afrunding af de eksisterende omkringliggende boligområder. Områdets beliggenhed tæt ved byens aktiviteter, skole, indkøbsmuligheder og landskabsfredningen Nørrestrand, danner baggrund for et attraktivt boligområde.

Formålet med planlægningen er at sikre udvikling af et mindre område til boliger med hensynstagen til områdets landskabelige karakter. I forbindelse med planlægningen sættes der rammer for disponering af områdets samt bebyggelsens udformning, som skal tilpasses landskabet.

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



Kik fra Nørrestrand mod lokalplanområdet (den røde prik) ved Forum Horsens

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

Lokalplanens formål er:

- 1.1
at udvikle et område med helårsboliger,
- 1.2
at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning,
- 1.3
at fastlægge en overordnet disponering af området med udstykning af parceller og vejforløb samt afgrænsning af rekreativt område,
- 1.4
at sikre beplantning langs den østlige afgrænsning af lokalplanområdet mod det eksisterende vejforløb, Flintebakken.

Redegørelse - Formål

Det er formålet med lokalplanen at fastlægge retningslinjer for områdets disponering og bebyggelsens omfang, placering og udformning. Hermed skabes et grundlag for at udvikle et attraktivt boligområde i bynære omgivelser med stærk reference til de landskabelige værdier i nærområdet, Nørrestrand. De landskabelige værdier understreges med et blødt vejforløb med grønne lommer, som fungerer som rekreative arealer. For at bevare områdets grønne og frodige træk bevares og forstærkes beplantning langs den eksisterende vej, Flintebakken, således at vejen får en karakter af en allé med træer. Bebyggelsens moderne og rolige udtryk med kubiske former, vil skabe en nutidig stemning i et smukt landskab. Der skabes mulighed for at opføre boliger med et varierende valg af materialer men med ensartethed og forenkling i et modernistisk formsprog. Bebyggelsen indpasses i landskabet.

§2 - Område og zonestatus

- 2.1
Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr. nr. 883a Horsens Markjorder.
- 2.2
Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§3 - Anvendelse

- 3.1
Lokalplanen giver mulighed for at etablere åben-lav boligbebyggelse med tilhørende rekreativ fællesareal.

Redegørelse - Anvendelse

Lokalplanens formål er at sikre, at området anvendes til åben/lav boligbebyggelse med et moderne minimalistisk udtryk. Bebyggelsen skal følge de principper, som lokalplanen fastlægger for området.

§4 - Udstykning

- 4.1
Udstykningen skal i princippet ske i overensstemmelse med kortbilag 3.
- 4.2
Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på minimum 600 m² og maksimal 900 m².
- 4.3
Den resterende del af området, der ikke udstykkes til parceller, overgår til grundejerforeningen/grundejerne som privat fællesareal, og må ikke siden udstykkes eller bebygges.

Redegørelse - Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for at etablere grunde fra 600 - 900 m². Grundstørrelserne vurderes til at være attraktive i de bynære omgivelser, som desuden ligger i tæt forbindelse med store rekreative arealer ved Nørrestrand. Med maksimalt grundstørrelse på 900 m² vurderes det, at der ikke anvendes unødvendige arealressourcer i det planlagte område.

§5 - Vej og sti

5.1

Området skal vejbetjenes via den nye boligvej som tilsluttes Flintebakken og Backstage-vejen, som vist på kortbilag 3. Vejen skal være gennemgående så vendepladser undgås.

5.2

Boligvejen udlægges i en bredde på 8 m, med en kørebanebredde på 5,5 m og med rabatareal langs begge vejsider på 0,5 - 2,0 m bredde.

5.3

Boligvejen udføres med kørebane i fast belægning f.eks. asfalt eller betonstensbelægning og rabatarealerne som muldrabatter med græs eller græsarmeringssten.

5.4

Hvor overkørsel til den enkelte parcel krydser rabatarealet skal overkørslen udlægges med fast belægning i græsarmeringssten med et græsareal på 75 %. Der skal dog sikres en passage til affaldsbeholder på minimum 1 meter og maksimalt 1,5 meter med kørefastbelægning i fliser.

5.5

Ved boligvejens tilslutning Flintebakken henholdsvis Backstage-vejen skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler. Inden for oversigtsarealerne må der således ikke være beplantning herunder hække eller etableres rækværker, plantestensmure eller lignende med en højde over 0,8 meter.

5.6

Der kan etableres én overkørsel pr. parcelhusgrund som maksimalt må være 4 m bred ved skel ved enkelt carporte/garage, og maksimalt 6 m bred ved skel ved dobbelt carport/garage.

5.7

Den enkelte parcelhusgrund må kun have direkte vejadgang til boligvejen.

5.8

Boligvejen og stier bliver private fællesvej/fællesstier, og grundejerforeningen overtager derfor driften og vedligeholdelsen heraf.

Redegørelse - Vej og sti

De grønne græsrabatter langs vejforløbet anlægges som græsarmeringssten ved overkørsler til boligerne. Dermed sikre det grønne udtryk i området som harmonere med det let snoede "landskabelige" vejforløb.

Ved at udlægge en flisepassage til affaldsbeholderne sikre lokalplan en hensigtsmæssig løsning i forbindelse med affaldshåndtering. Den flisebelagte passage kan være en del af overkørslen eller den kan anlægges i tilknytning til overkørslen. Der er ikke fastlagt bestemmelser for hvilke type fliser, passagen skal anlægges med.

Boligvejen skal i dens udformning og indretning tilgodese den maksimale tilladelige kørselshastighed, hvilket bl.a. kan medføre at der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger. Princippet for vejens forløb er cirkulation, og dermed ingen blinde veje samt vendepladser.

I forbindelse med byggemodningen skal der etableres en mindre strækning af fortov i lokalplanens sydøstlige hjørne. Fortovet forbinder det eksisterende fortov langs parkeringsarealet ved McDonald's og møder den nyetableret vej, som løber gennem området.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Der skal anlægges 2 parkeringspladser til hver bolig. Parkeringspladserne anlægges på egen grund.

Redegørelse - Parkeringsforhold

Gennem lokalplanområdet etableres et vejforløb med grønne rekreative lommer. For at sikre et landskabeligt udtryk i vejforløbet, som ikke forstyrres af et større antal parkerende biler langs vejen, skal der være 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Området skal forsynes med kollektiv varmforsyning.

7.2

Vandforsyning skal ske fra Horsens Vand A/S.

7.3

Området skal separatkloakeres efter anvisning fra Teknik og Miljø og Horsens Vand A/S.

7.4

Belysningskilder skal fremstå med ensartet belysningsarmatur. Belysning etableres som en del af byggemodningen

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for den enkelte bolig parcel. Andele af lokalplanens fællesarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocent for den enkelte bolig parcel.

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Med mulighed for en stor bygningsmæssig variation af facader, placering indenfor byggefeltet og materialevalg i den planlagte bebyggelsesstruktur, vil bebyggelsen fremstå varierende men også harmonisk i området. Det er bebyggelsens modernistiske udtryk med flade tage eller svagt hældende tage som sikre en ensartethed i området. Dermed fremstår bebyggelsen ikke væsentligt dominerende i de landskabelige omgivelser.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Bebyggelsen skal opføres i et moderne formsprog.

9.2

Bebyggelsen skal fremstå med ensartede materialer og farver samt med ensartet taghældning og tagudformning.

9.3

Bebyggelsens tage skal være flade eller med ensidigt fald med en maksimal hældning på 5 grader.

9.4

Bebyggelsen kan maksimalt opføres i 2 etager plus eventuel tagterrasse.

9.5

Trapperum, værn og opgange til tagterrasser skal opføres indenfor 8,5 meter målt fra naturligt terræn. Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

9.6

Facader og tagflader skal fremstå matte. Der må ikke anvendes glaserede eller ædelengoberede tagsten.

Denne bestemmelse er dog ikke en hindring for etablering af større glaspartier i bebyggelsernes facader eller solenergipaneler i tagfladerne.

9.7

Solvarme- eller solcelleanlæg skal udføres med antirefleksbehandlet overflade.

9.8

Solfangere og solceller må kun opsættes på sorte tagflader og skal tilpasses eller integreres i tagfladen.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Bebyggelsen vil blive synlig fra Nørrestrand, og derfor ønskes boligerne indpasset naturligt og diskret i landskabet. Bebyggelsens materialevalg er frit, det er de modernistiske kubiske former med falde tage eller svagt hældende tage, der skaber en diskret ensartethed. Bestemmelserne vedrørende udformning af tagene har desuden den fordel, at naboers udsigt ikke unødigt begrænses. Med lokalplanen ønskes det, at skabe rammer for grøn energi. Derfor er der i lokalplanområdet muliggjort etablering af solfangere og solceller på sorte tage. De sorte tagflader sikrer en ensartethed i området, hvis der opsættes solfangere og solceller på tagene.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Grønne rekreative lommer, langs den nyetablerede vej skal anlægges med græs eller lav beplantning.

10.2

Langs lokalplanafgrænsningen mod øst ved den eksisterende vej, Flintebakken, bevares eksisterende træer i et omfang, så der dannes 3-4 grupper af træ. Den eksisterende beplantning skal eventuelt suppleres med nye træer som birk, røn og eg. Beplantningen af disse træer er en del af byggemodningen.

10.3

I forbindelse med byggemodningen etableres der en jordvold langs lokalplanens sydlige afgrænsning. Jordvolden skal begrønnes med lav hegnsbeplantning og have en højde på 1,5 meter. Hegnsbeplantningen skal være af en beplantningstype, der cirka bliver 6-8 meter højt.

10.4

I forbindelse med byggemodningen etableres der en støjafskærmning placeret langs hele lokalplanens vestlige afgrænsning, som vist på kortbilag 3.

10.5

Støjafskærmningen skal opføres 1,8 meter i højden målt fra det naturlige terræn.

10.6

Støjskærmen skal være tæt uden åbninger og sprækker, herunder tæt mod terræn. Skærmen skal have en fladevægt på min. 10 kg/m².

10.7

Støjskærmen skal opføres som en tæt træskærm. Skærmen skal beplantes både mod den vestlige og østlige side.

10.8

På støjskærmen må der ikke anvendes signalfarver eller opsættes skilte el.lign.

10.9

Private haver må kun afgrænses af levende hegn, som hække eller anden beplantning.

10.10

Der kan indenfor lokalplanområdet opstilles midlertidig fjernvarmeforsyningsanlæg, på op til 30 m². Anlægget skal, så vidt det er muligt placeres i tilknytning til områdets ubebyggede areal.

10.11

Fjernvarmeforsyningsanlæg skal være beklædt med sortmalet vandret ru træbræddebeklædning og udformet med fladt tag.

10.12

På grunde med skrånende terræn kan der i forbindelse med byggesagsbehandlingen fastlægges et eller flere niveauplaner med henblik på at bebyggelsen tilpasses terrænet. På grunde med hældende terræn kan etableres forskudte niveauer.

10.13

Affaldsbeholdere skal placeres i henhold til "Regulativ for husholdningsaffald" og være afskærmet set fra vejen. Afskærmningen kan være beplantning eller et fast hegn, der harmonerer med huset arkitektur og materialeholdning.

10.14

De enkelte inventartyper ved det grønne fællesareal, som bænke, skraldespande, orienteringsskilte mv. skal fremstå med en ensartethed i lokalplanområdet.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Lokalplanområdet grænser op mod de åbne træningsboldbaner ved Forum og Nørrestrand, derfor er det væsentligt at udstykningen formidler overgangen mellem bebyggelse og de store grønne omkringliggende arealer. Derfor skal der skabes en grøn karakter i området med et vejforløb der slynges, mindre grønne lommer, levende hegn, beplantning langs Flintebakken samt en begrønnet jordvold på 1,5 meter i højden. Jordvolden skal have en lav hegnsbeplantning på 6-8 meter i højden, så der stadig er i sol i haven på den nærmeste bolig. Samtidig vil man ikke kunne se over den fra 1. sal.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet beregninger af støj fra brugerne af eksisterende boldbaner. For at sikre et acceptabelt støjniveau på 55 dB i det nye boligområde, fastlægges bestemmelser for en støjskærm ved lokalplanens afgrænsning mod vest. En afskærmning med en højde på 1,8 meter placeret ved lokalplanens afgrænsning på toppen af skråningen mod boldbanerne, vil kunne reducere støj ved de nærmeste naboer, således at støjniveauet ikke overstiger 55 dB, heller ikke i scenarier med op til 200 tilskuere. Støjskærmen begrønnes således, at den naturligt tilpasses området. Desuden sikrer beplantningen, at der ikke kan spilles bold op ad skærmen, da den nordlige del af støjskærmens udstrækning møder terrænet ved de tilstødende boldbaner. Banerne som grænser op mod lokalplanområdet er uden belysningsanlæg.

Der er desuden en kunstgræsbane på anlægget, vest for græsbanerne. Støjniveauet fra aktiviteter på kunstgræsbanen vil, ved nærmeste nye bolig, være omkring 40-45 dB og vurderes som acceptabelt.

De grønne rekreative lommer i bebyggelsen kan indrettes til mødesteder med bord, bænke og en mindre natur legeplads. Arealerne skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning. Inventar som lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber

samt belægnings- og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter alle friarealerne. Det skal samtidig sikres, at de funktioner, der indpasses, ikke generer hinanden.

Den østlige afgrænsning af lokalplanområdet langs Flintebakken fremstår med vild tæt bevoksning af buske og krat imellem træer. Der skal i forbindelse med byggemodningen ryddes op ud i den eksisterende beplantning og der kan suppleres med nyplantning af birk, røn og eg. Træerne kan opstammes og organiseres i grupper langs vejen og dermed skabe sammenhæng med den eksisterende beplantningen på modsatte side af Flintebakken. Det er vigtigt at bevare den grønne landskabelige karakter langs Flintebakken i form af træer såvel eksisterende som nye.

Området er muligvis ikke egnet til nedsivning eller regnvandsbassin grundet henholdsvis jordbundsforhold og terræn. Evt. forsinkelse klares med rørbassin.

Vedrørende fjernvarmeforsyningsanlæg skal der udarbejdes en fjernelsesdeklaration med krav om, at området reetableres i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelser. Dette skal ske i byggetilladelsen. Arealerne rundt om anlægget skal vedligeholdes i minimum 1 meters bredde mindst 2 gange årligt, af ejeren af anlægget.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til den kollektive varmeforsyning samt til kloakforsyningen. Dertil skal vejen og fællesarealer være etableret før ibrugtagning af bebyggelsen.

11.2

Der kan ikke gives byggetilladelse til beboelsesejendomme før den i § 10.3 - 10.8 beskrevne jordvold og støjskærm er etableret.

§12 - Grundejerforening

12.1

Der skal stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige lodsejere i lokalplanområdet. Senest når 50 % af boligparcellerne er solgt eller når Byrådet kræver det.

12.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og rekreative fællesarealer inden for lokalplanområdet, når disse er etableret. Desuden skal foreningen stå for etablering af eventuelle nye anlæg.

12.3

Grundejerforeningens vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Horsens Kommune.

12.4

Horsens kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeningen oprettet.

Redegørelse - Grundejerforening

Grundejerforeningen overtager arealerne, når området efter Horsens Kommunes vurdering er tilstrækkeligt udbygget, dog senest når halvdelen af grundene er bebygget.

§13 - Servitutter

13.1

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge planlovens § 18.

13.2

Indenfor lokalplanens område er der tinglyst følgende, som aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Vedtægter for "Grundejerforeningen Flintebakken Syd" Tinglyst den 7. februar 2013.

Deklaration om udstykning, vej- og parkeringsformål tinglyst den 14. marts 2013.

Redegørelse - Servitutter

Lodsejer/bygherre er selv forpligtet til at indhente digitale data eller andre nøjagtige oplysninger om ledningernes og parallelbyggelinjens placering samt deklaraationsbestemmelserne nøjagtige ordlyd som forudsætning for projektering af bygge- og anlægsarbejder.

Ligeledes skal bygherre levere disse data til brug for byggesagsbehandling, dersom bygningsmyndigheden kræver det.

Der er foretaget en servitutundersøgelse af lokalplanområdet jf. §13.2.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1

Området hvor boligerne ønskes placeret, er en del af lokalplan 2-2012 bolig og erhverv, Flintebakken, Horsens by. Ved den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 2016-7 Boliger, Flintebakken aflyses lokalplan 2-2012 for den del af

lokalplanens område, som er omfattet af lokalplan 2016-7.

§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 iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.

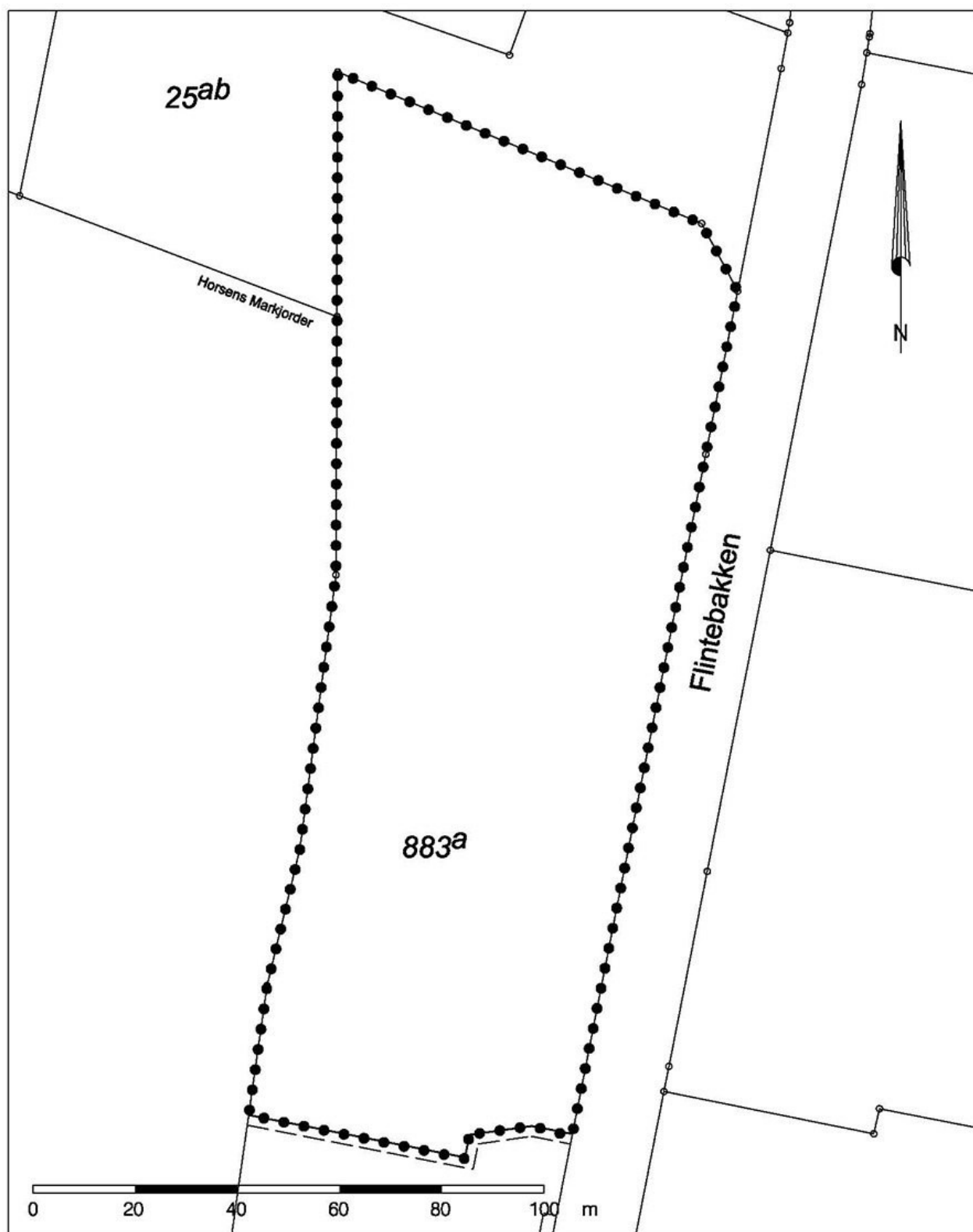
15.3

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

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2016-7---boliger-flintebakken-horsens/>

Lokalplanafgrænsning

Kortbilag 1

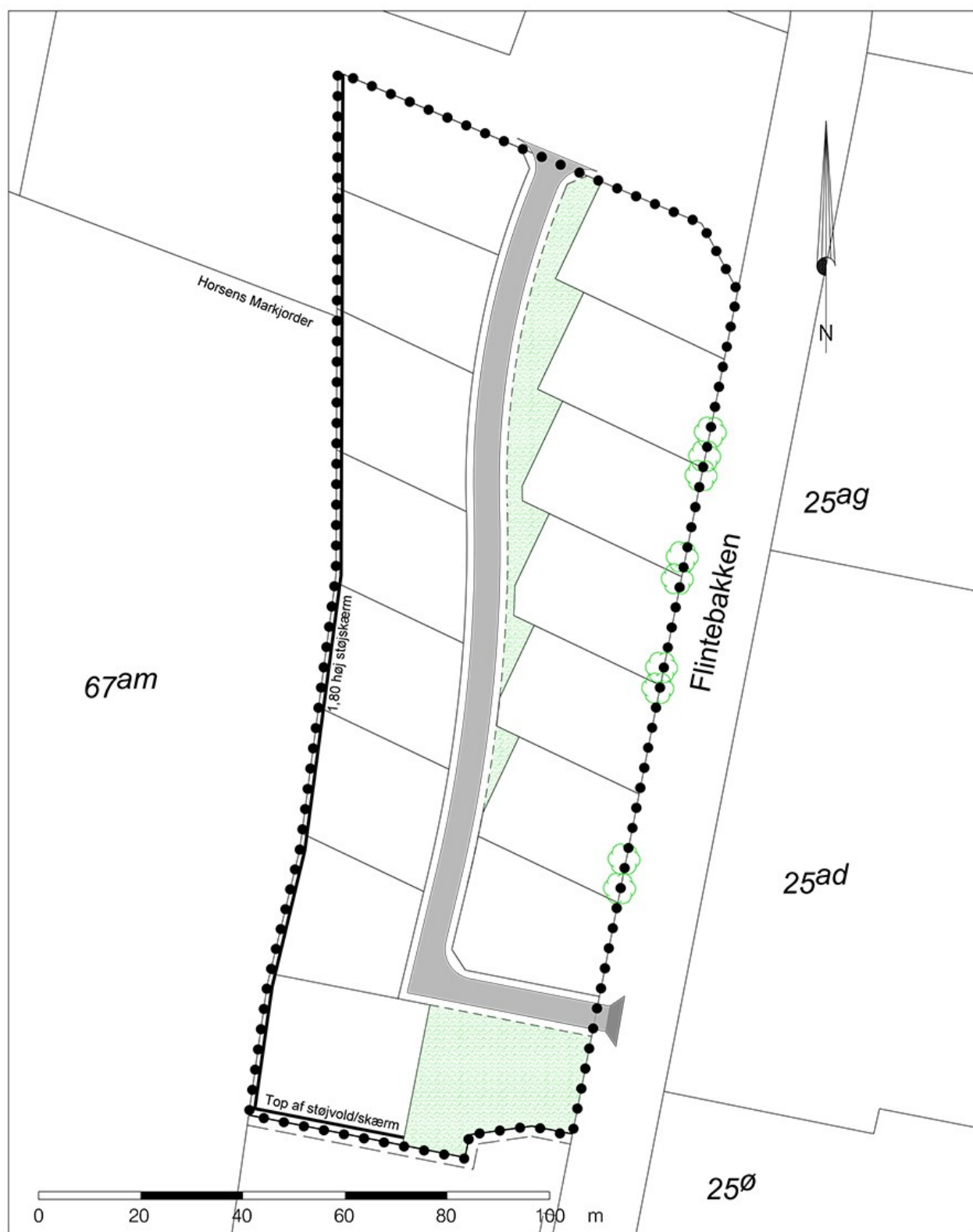


• • • • • Lokalplangrænse



Fremtidige forhold

Kortbilag 3



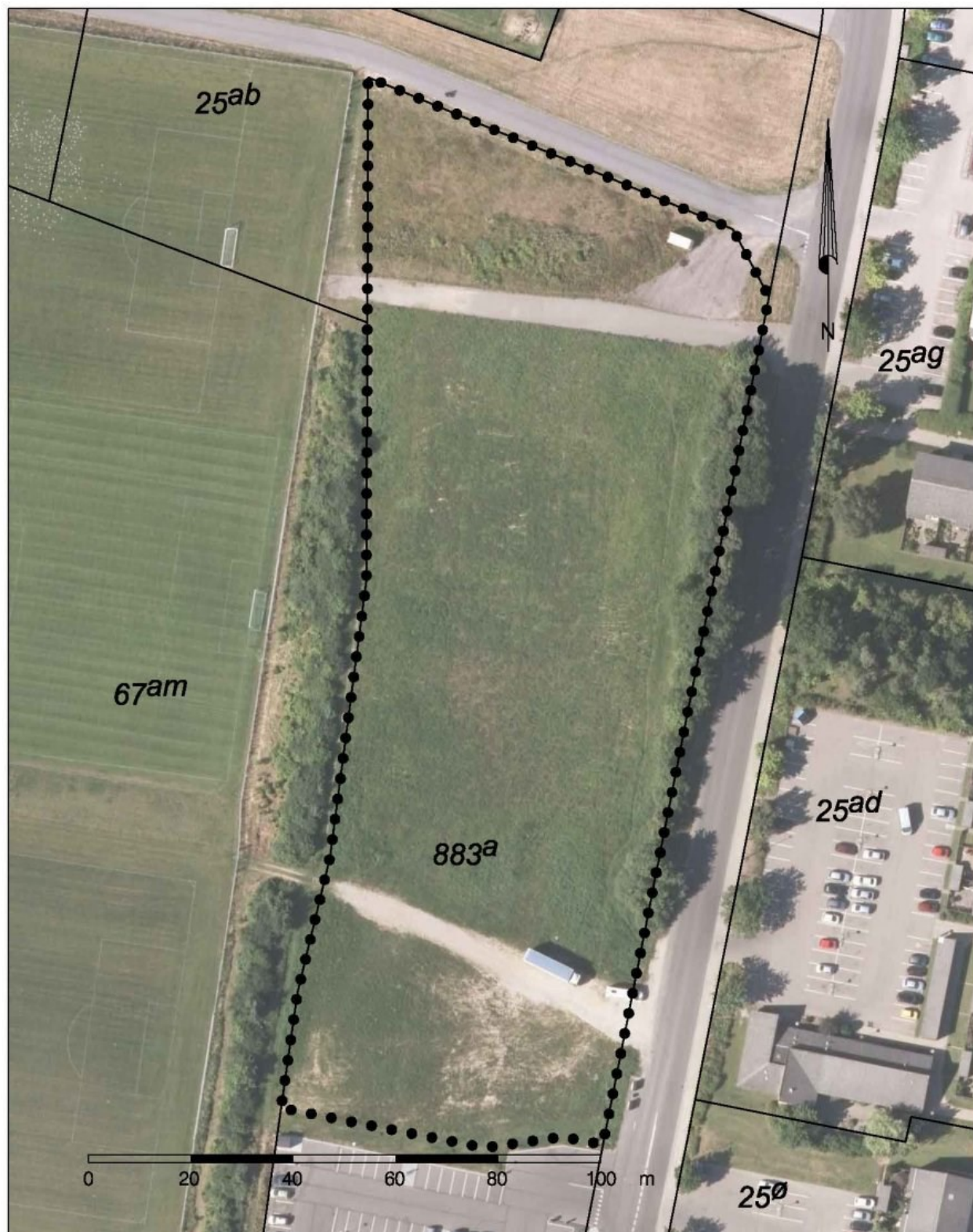
L

L

Området i dag

Her kan du se lokalplanområdet med det aktuelle luftfoto/baggrundskort.

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



Illustrationsplan





Kommuneplantillæg

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 30-2013 til Kommuneplan 2013. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2013 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget [her](#)

Klagevejledning

Offentliggørelse af planer uden miljøvurdering

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 23. august 2016

Forslaget er offentlig bekendtgjort den 30. august 2016.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 24. januar 2017.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 31. januar 2017.

Print

Læs PDF [her](#)