

LOKALPLAN 2017 - 06

Boliger, Hyrdetasken, Horsens



BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanen er det led i planlægningen, der udtrykker de konkrete rammer for realisering af de mål, der er indeholdt i kommunens overordnede planlægning - Kommuneplanen.

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, samt veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område. Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen. Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i minimum 8 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på plansystemdk.dk og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

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

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

Baggrund

Området Tyrstedhøj er i Kommuneplanen udlagt til boligområde og det senere udarbejdede tillæg til Kommuneplan 2013 (tillæg 7-2013) fastlægger områdets anvendelse til helårsboliger, åben-lav eller tæt-lav med tilhørende nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning, institutioner og lignende offentlige formål. Ved lokalplanlægning for området skal der i størst muligt omfang tages hensyn til indblikket til kirken fra Bjerrevej og det omkringliggende landskab.

Der er ved tidligere lokalplanlægning (2015-9) lavet en helhedsplan for byudviklingsområdet, som beskrev området på følgende måde:

Der er udarbejdet en helhedsplan for hele byudviklingsområdet ved Tyrstedhøj. Der bliver adgang til den vestlige del af området fra Kirkevej, og det er tanken, at der skabes adgang til den østlige del af området fra Nordrevej. Der vil ikke blive mulighed for gennemkørende trafik for biler, men for cyklende og gående.

Boligenklaver placeres med adgang fra Tyrstedhøj adskilt fra hinanden af grønne kiler, hvor der anlægges stier. Det er vigtigt, at området forbindes til resten af Tyrsted og skole mod nord samt til Klokkeadal mod sydøst for gående og cyklende.

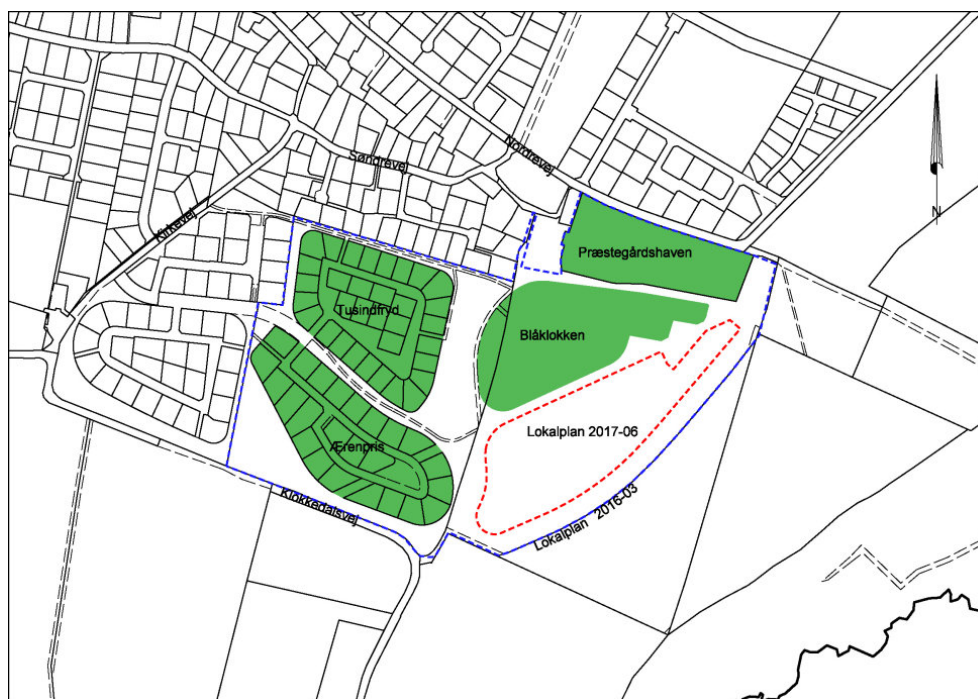
Midt i området er en nord-syd gående lavning, der udlægges til en fælles grønning, og hvor der anlægges et eller flere regnvandsbassiner med permanent vandspejl, som vist på Helhedsplanen."

Området Tyrstedhøj er lokalplanlagt i etaper, senest er lokalplan 2016-3 vedtaget for boligområderne Tusindfryd, Ærenpris, Blåklokken, Hyrdetasken og Præstegårdshaven. Tusindfryd og Ærenpris er udstykket, mens Blåklokken og Præstegårdshaven p.t. er under udstykning.

Lodsejeren har ønsket, at der i området Hyrdetasken bliver mulighed for at opføre en tæt-lav boligbebyggelse, hvilket er baggrunden for nærværende lokalplan. Nuværende lokalplan 2016-3 giver ikke mulighed for dette, men det er vurderet, at principperne i helhedsplanen og kommuneplanen ikke fraviges ved dette ønske.

Formål

Formålet med lokalplanen er at udvide rammerne for området Hyrdetasken, således at det bliver muligt at opføre både tæt-lav og åben-lav i området.



Lokalplanområdets placering.

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger som den sydøstligste kant af Horsens og blev med vedtagelsen af lokalplan 2016-3 overført til byzone. Området er i dag ubebygget og afgrænses mod nord af de nye boligområder Blåkløkken og Præstegårdshaven, som er under udbygning, og mod vest af det udstykkede boligområde Ærenpris. Mod syd og øst afgrænses området af åbne marker. Området udgør et areal på ca. 3 ha.

Terrænet inden for lokalplanområdet er fladt. Mod øst er der udsigt til Klokkedal Skov og mod syd til Purhøj.



Lokalplanområdets placering i forhold til boligområderne Blåkløkken, Ærenpris, Tusindfryd og Præstegårdshaven.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen viderefører de overordnede principper fra lokalplan 2016-3. Det vil sige, at princippet for vejforløbet inde i lokalplanområdet er uændret, og lokalplanområdet har adgang til den offentlige kommunevej Nordvej via de private fællesveje Hyrdetasken og Præstegårdshaven.

Ændringen består i at bebyggelsen i området kan fortættes, idet der åbnes op for muligheden for at opføre tæt-lav boligbebyggelse.

Med lokalplanen gives der således mulighed for at opføre tæt-lav boligbebyggelse (sammenhængende bebyggelse), åben-lav bebyggelse på små grunde (min. 500 m²) samt åben-lav bebyggelse på store grunde (> 700 m²).

Bygherren/udstykkeren har frihed til at vælge mellem de nævnte bebyggelsestyper, og kan f.eks. udføres som vist i princippet på illustrationsplanen.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan 2016-3, Boliger, Tyrstedhøj, etape III, Horsens (det sydøstligste delområde 3). Med nærværende lokalplan udvides anvendelsesbestemmelserne til også at omfatte tæt-lav boliger. De overordnede intentioner i lokalplan 2016-3 samt i helhedsplanen, som er beskrevet i lokalplan 2015-9, fastholdes.

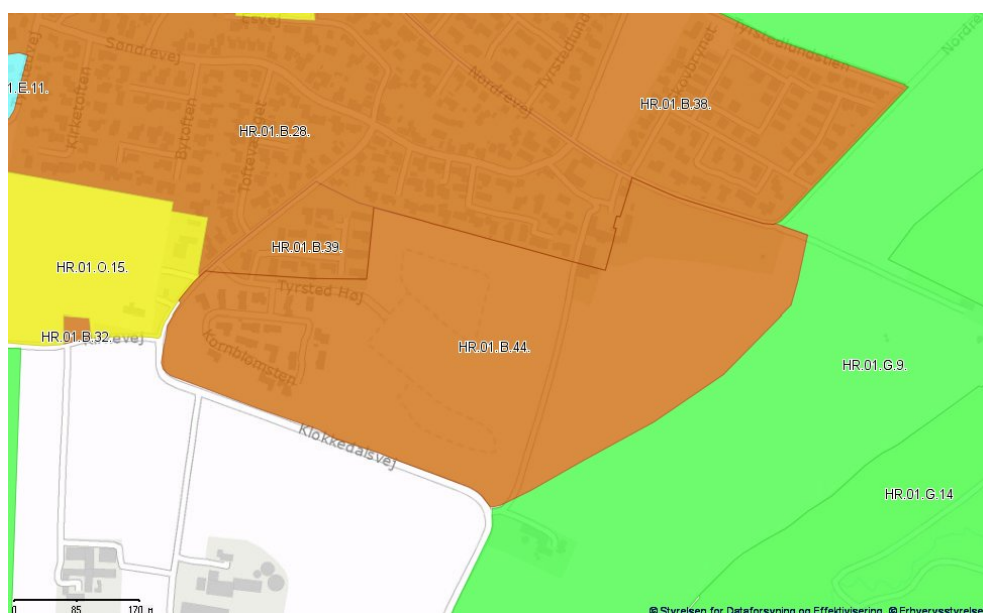
Lokalplan 2016-3, det sydøstligste delområde 3, aflyses ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

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.

Lokalplanen er, sammen med den eksisterende lokalplan 2016-3, i overensstemmelse med Horsens Kommuneplans Hovedstruktur og Retningslinier, som skal sikre, at Horsens som hovedby, udvikles som kommunens center for blandt andet bosætning. En af de største udfordringer er at sikre tilstrækkeligt med fremtidige byggemuligheder til blandt andet boliger. Dette behov imødekommes primært ved at inddrage nye arealer til byvækst i tilknytning til eksisterende byområder.

Denne lokalplan udnytter, sammen med den eksisterende lokalplan 2016-3, et område i den sydøstligste del af Horsens, som tidligere blev udlagt til byudvikling og som i et tillæg til kommuneplanen er udlagt til boligområde. Udbygningen af området påbegyndtes i 2013 ved udarbejdelse af lokalplan 5-2013 og igen i 2015 ved udarbejdelse af lokalplan 2015-9, som indeholdt en helhedsplan for det resterende byudviklingsområde (læs endvidere under "Baggrund og Formål").



Kommuneplantillæg 7-2013, rammenr. HR.01.B.44

Link til Kommuneplantillæg:

[Kommuneplantillæg 7-2013](#)

ØVRIG PLANLÆGNING

Skole- og institutionsforhold

Området hører under skoledistriktet for Højvangsskolen og daginstitutionsdistriktet Højvang med børnehuset Evigglad på Esvej, som nærmeste integrerede daginstitution.

Trafikplanlægning

Vejen inden for lokalplanområdet har vejnavnet Hyrdetasken.

Ringvej Syd

Trafik 2030 indeholder en videreførelse af Ringvej Syd mellem Bjerrevej og Horsens Havn. Store dele af linjeføringen har indgået i region- og kommuneplanlægningen i mere end 25 år. Dette er videreført i Kommuneplanen.

Retningslinjen i Kommuneplanen foreskriver: "Der skal ske en videreførelse af Ringvej Syd, fra Bjerrevej til Bollervej, som har til formål at lede den gennemkørende trafik uden om Horsens by og aflaste Bollervej og Bjerrevej. Der skal sikres krydsningsmuligheder langs omfartsvejen". Linjeføringer er vist i Kommuneplanen og ligger sydøst for lokalplanområdet..

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".

Spildevandsplan 2012 - 2015

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

Området er separatkloakeret. Spildevandet ledes til Horsens Centralrenseanlæg.

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,35 for så vidt angår åben/lav bebyggelse og 0,55 for så vidt angår tæt-lav bebyggelse. Overskrides befæstelsesgraden skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden overholdes.

Regnvandet ledes til forsinkelsesbassiner forinden afledning til kloaknettet. Regnvandet skal forsinkes til 1 l/s pr. ha for at sikre kapacitet i de eksisterende regnvandsledninger, og for dermed at undgå oversvømmelser fra regnvandssystemet.

Jordbalance

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

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke jordforurenet og er heller ikke beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenet. 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.

Nationale interesser

Produktionsvirksomheder

I Lokalplanforslag skal der gøres rede for, hvordan planen tager højde for, at vilkårene for

produktionsvirksomheder indenfor et erhvervsområde, ikke skærpes efter reglerne i milgøbeskyttelsesloven.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et konsekvensområde for en produktionsvirksomhed. Det vurderes derfor, at lokalplanområdet ikke giver mulighed for anvendelser, der vil skærpe vilkårene for eksisterende produktionsvirksomheder.

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

I forbindelse med lokalplan 2016-3 er der udarbejdet et projektforslag for området 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. Fjernvarme Horsens forslår, at containerne males koksgrå eller sort og monteres med et saddetag med pap og en skorsten i samme farve.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Samn Forsyning ApS.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Skovbyggelinje

Styrelsen for Vand og Naturforvaltning (Nu Miljøstyrelsen) har d. 13.09.2016 truffet afgørelse om at reducere skovbyggelinjen mod Klokkedal Skov inden for området der er omfattet af lokalplan 2016-3. Da nærværende lokalplan ligger inden for afgrænsningen af lokalplan 2016-3, er der ikke behov for yderligere reducere af skovbyggelinjen.

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).

I forbindelse med udførelsen af lokalplan 2016-3 er der allerede udarbejdet og godkendt et vejprojekt. Der er ikke påtænkt ændringer i vejprojektet i forbindelse med nærværende lokalplan.

Servitutter

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

Museumsloven

Horsens Museum har foretaget arkæologiske prøvegravninger i lokalplanområdet, og eventuelle fortidsminder er undersøgt. Området inden for lokalplanområdet er således frigivet til anlægsarbejde.

Dog gælder Museumslovens § 27, stk. 2 og 3 stadig, og anlæg og byggeri skal derfor standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Horsens Museum skal underrettes om fundet.

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Med nærværende lokalplan sker der ikke ændrede produktionsmuligheder for den pågældende gård, i forhold til hvad der er beskrevet i lokalplan 2016-3, Her står der følgende:

Ca. 200 meter syd for lokalplanområdet ligger der i dag en stor malkekvægsbesætning, der har tilladelse til 156 årskøer med opdræt pt. svarende til 286 DE. Der er tre gylleholdere og store ensilagesiloer, men ingen møddingsplads. Der kan ligge en enkelt markstak i foråret til hurtig udspreddning. Gården vil kunne påvirke området med lugt.

Lokalplanen kan påvirke gårdens mulighed for produktionsudvidelse, men den konkrete indretning og placering kan evt. give mulighed for øget produktion.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Iht. § 8, stk. 4 og § 11 i habitatbekendtgørelsen, skal der foretages en vurdering af, om planlagte aktiviteter kan påvirke et internationalt beskyttet område (Natura 2000-område) væsentligt, og om aktiviteterne kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter - eller ødelægge de plantearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV (strengt beskyttede arter i EU).

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 52 Horsens Fjord, havet øst for og Endelave 7,5 km nordøst for lokalplanområdet. Klokkedal Å løber til Horsens Fjord. Der er fundet flere bilag IV arter inden for et 10 km område, jf. registreringer fra Aarhus Universitet, DCE - herunder flere flagermusearter, odder, stor vandsalamander, spidssnudet frø og markfirben.

Vurdering

Horsens Kommune vurderer, at de planlagte ændringer ikke har en væsentlig negativ indvirkning på de naturtyper eller levesteder for de arter, Natura 2000-området er udpeget for. Forholdene vil heller ikke have en skadelig virkning på yngle- eller rasteområder for bilag IV arter i området.

KYSTNÆRHEDSZONE

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen. Området er dog ikke synlig fra kysten, da det ligger bag anden bebyggelse. Bebyggelsen vil derfor ikke komme til at påvirke kystlandskabet. Der er desuden redegjort for dette i forbindelse med tillæg 7 til Kommuneplan 2013.

UDBYGNINGSAFTALER

Der forligger ikke med nærværende lokalplan en udbygningsaftale. Der henvises til betinget udbygningsaftale i lokalplan 2016-3, mellem kommunen og udstykkeren.

MILJØSCREENING

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

Teknik og Miljø har foretaget en screening af områderne efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslaget ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering. Vurderingen af, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en endelig afgørelse, der kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet efter Planlovens bestemmelser om miljøvurdering.

Afgørelse og begrundelse

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

- Gældende planlægning for området, samt de trafikale forhold, områdets sammenhæng med den eksisterende by og rekreative områder samt forholdet til landskab og kirken.

Idet nærværende lokalplan alene gælder for et delområde i den eksisterende lokalplan (Lokalplan 2016-3) er den samme vurdering genanvendt. Der er tale om, at det pågældende område fortsat kan anvendes til åben-lav boliger, men udvides til også at rumme tæt-lav.

Arealet er tidligere udlagt til byudviklingsområde og anvendelsen er ved tematillæg 7 til kommuneplan 2013 i rammerne blandt andet fastlagt til helårsboliger, åben-lav eller tæt-lav. Området vil blive en del af en ny afgrænsning af Horsens mod det åbne landskab, som vil tegne sig på den højderyg, der afgrænser Horsens mod syd. Lokalplanområdet (2016-3) ligger lidt lavere end Tyrsted Kirke, der er placeret på en lille høj. Kirken vil således bevare sin dominans i landskab, hvilket forsøges sikret ved, at bebyggelsen trækkes lidt tilbage fra vejen. Perspektivisk vil bebyggelsen således synes mindre, når man ser området fra syd fra Bjerrevej og Kirkevej.

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

LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

Lokalplanen skal gennemføres på private initiativer. Arealet inden for området er også på tidspunktet for udarbejdelsen af lokalplanen privatejet.

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 formålet med lokalplanen

1.1

at fastlægge anvendelsen til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav boligbyggeri.

1.2

at udstikke retningslinier for bebyggelsens og fællesarealernes udformning

1.3

at fastlægge maksimale befæstigelsesgrader for ubebyggede arealer for at varetage klimahensyn.

Redegørelse - Formål

Bygherre vil gerne udvide mulighederne til at boligbyggeri ved Hyrdetasken både må omfatte åben-lav og tæt-lav byggeri. Den nuværende lokalplan 2016-3 giver kun mulighed for åben-lav boligbyggeri.

§2 - Område og zonestatus

2.1

Området ligger i byzone og omfatter en del af matr.nr. 1-a Tyrsted by, Tyrsted samt alle matrikler, der fra 16.06.2017 udstykkes herfra.

§3 - Anvendelse

3.1

Området skal anvendes til boligformål som åben-lav og/eller tæt-lav.

Redegørelse - Anvendelse

Tæt-lav bebyggelse er dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel.

§4 - Udstykning

4.1

For åben-lav boligbyggeri er min. grundstørrelse 500 m².

4.2

For tæt-lav boligbyggeri er min. grundstørrelse 250 m² og maks. 700 m².

4.3

I forbindelse med beregning af grundstørrelser, kan der ikke medregnes andele af selvstændigt matrikulerede fælles friarealer og vejarealer.

§5 - Vej og sti

5.1

Lokalplanområdet har vejadgang til den offentlige vej, Nordrevej, via Hyrdetasken og Præstegårdshaven.

5.2

Veje og stier anlægges som private fællesveje/-stier.

5.3

På illustrationsplanen er vist de arealer, der skal udlægges til vej- og stianlæg.

5.4

Vej- og stiprojektet skal i videst muligt omfang tilpasses det eksisterende terræn samt redegøre for eventuelle terrænreguleringer (skråningsanlæg langs veje og stier) på tilstødende grunde uden for vejudlæggene. (Der henvises til vejledningen terrænreguleringer udarbejdet af Teknik og Miljø).

5.5

Boligvejene, som tilsluttes stamvejene udlægges i princippet som vist på illustrationsplanen og i en samlet bredde på 10-18 meter, hvoraf mindst 5,0 meter er kørebaneareal. Det resterende vejudlæg kan anlægges som græsrbatter.

5.6

Der kan etableres én overkørsel pr. hus, som maksimalt må være 6 meter bred ved skel. Der kan endvidere etableres en fodgængeradgang til fordør/postkasse og lignende, der er maksimalt 2 meter bred. Fodgængeradgang og overkørsel skal være indbyrdes adskilt med en minimumsafstand på 3 meter.

5.7

Overkørsler og tilkørslen til den enkelte ejendom skal, hvis dagrenovationen ønskes afhentet på standpladsen på ejendommen, udformes så den overholder de stillede krav jf. kommunens regulativ for husholdningsaffald.

5.8

Boligvejen 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 etableres vendepladser for lastbiler i henholdt til vejreglerne.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Der etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

6.2

Parkering kan udformes som fællesparkering.

6.3

Indenfor lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler, større varevogne (over 3.500 kg), campingvogne, både eller lignende.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Området er omfattet af tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

7.2

Området forsynes med vand fra Samn Forsyning ApS.

7.3

Der udføres separat kloakering. Spildevand ledes til det offentlige kloaknet efter anvisning fra Teknik og Miljø. Regnvand ledes til regnvandsbassiner (forsinkelsesbassiner), der i placeret uden for lokalplanområdet og som er anlagt i forbindelse med realiseringen af lokalplan 2016-3.

7.4

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

7.5

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

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Bebyggelsen skal følge principperne, der er vist på illustrationsplanen.

8.2

Ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 7,5 meter over terræn eller det niveauplan, der måtte være fastsat af Teknik og Miljø. Mindre bygningsdele såsom skorstene må opføres derudover.

8.3

Terrænreguleringer må ikke overstige +/0,5 m i forhold til terræn efter byggemodningen.

8.4

Der må ikke ske terrænreguleringer nærmere end 1 meter fra skel ved åben-lav bebyggelse. Undtaget er dog terrænreguleringer i naboskel, såfremt der kan opnås enighed mellem berørte naboer.

For boligbyggeri til åben-lav gælder:

8.5

For åben-lav boligbyggeri må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom højst være 35.

8.6

Afstanden for garager, carporte og udhuse til skel skal være mindst 1 meter.

For boligbyggeri til tæt-lav gælder:

8.7

For tæt-lav boligbyggeri må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom højst være 40.

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Afstanden for garager, carporte og udhuse til skel skal være mindst 1 meter er med til at understrege, at der er tale om et område til åben-lav boliger.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Tagbeklædning skal være med en ikke-reflekterende overflade. Som materiale kan vælges begrønnede tage, tagpap, eller sten i mørke eller røde farver.

9.2

Facader skal fremstå i tegl, natursten og / eller træ. Tegl kan være som blank mur eller vandskuret eller pudset.

9.3

Der må ikke anvendes signalfarver.

9.4

Affaldsbeholdere 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

Fællesarealerne indenfor boliggrupperne udlægges i græs med grupper af træer og buske. Indenfor fællesarealerne kan der indrettes lege- og opholdspladser.

10.2

Der skal plantes opstammede træer langs vejene i princippet som vist på illustrationsplanen.

10.3

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,35 for åbenlav bebyggelse og 0,55 for tæt-lav bebyggelse. Overstiger befæstelsen hhv. 0,35 for åbenlav og 0,55 for tæt-lav skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden overholdes.

10.4

Der kan indenfor lokalplanområdet opstilles midlertidige fjernvarmeforsyningsanlæg, på op til 30 m², for hver 20 ejendomme.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Det er intentionen med området (2016-3 + 2017-6), at det kommer til at fremstå grønt og frodigt. I bebyggelsen udlægges brede gaderum. Kørebanerne vil være ret smalle og sidearealerne anlægges med græs og opstammede træer samt eventuelt grupper af buske, og kan anvendes til fælles ophold. Opholdspladser kan belægges med fliser. Der kan opsættes legeredskaber, anlægges bålpladser med videre.

Fællesarealerne udenfor boliggrupperne må ikke komme til at ligne fine, klippede græsplæner, men skal have karakter af naturområder. De tilsås med græs, der slås højst én gang årligt. Derved fremelskes flora med vilde blomster. I arealerne plantes grupper af hjemmehørende, løvfældende arter af træer og buske, som eg, tjørne, slåen, vildæble med videre.

Midlertidige fjernvarmeforsyningsanlæg

Anlægget skal være beklædt med sortmalet vandret ru træbræddebeklædning og have fladt tag.

Der skal 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

Ingen bestemmelser.

§12 - Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet.

12.2

Der er medlemspligt for alle boliger inden for lokalplanområdet.

12.3

Grundejerforeningen skal deltage i den fælles drift og vedligeholdelse af stamveje, stier, grønne arealer, herunder regnvandsbassiner, for området i lokalplan 2016-3. Overtagelsen af de nævnte anlæg kan ske etapevis i takt med områdets udbygning.

12.4

Boligvejenes drift og vedligehold forestås af den enkelte grundejerforening.

12.5

Indtil grundejerforeningen er oprettet forestår udstykkeren vedligeholdelsen.

12.6

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

12.7

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.

12.8

Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Byrådet.

§13 - Servitutter

13.1

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, i henholdt til Planlovens § 18.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan 2016-3 i sin helhed for det område, der berøres af lokalplanen.

§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. Dispensation 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 fra lokalplanen af mere omfattende karakter kan kun gennemføres ved vedtagelse af en ny lokalplan.

15.4

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

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2017-06---boliger-hyrdetasken-horsens/>

LOKALPLANAfGRÆNSNING

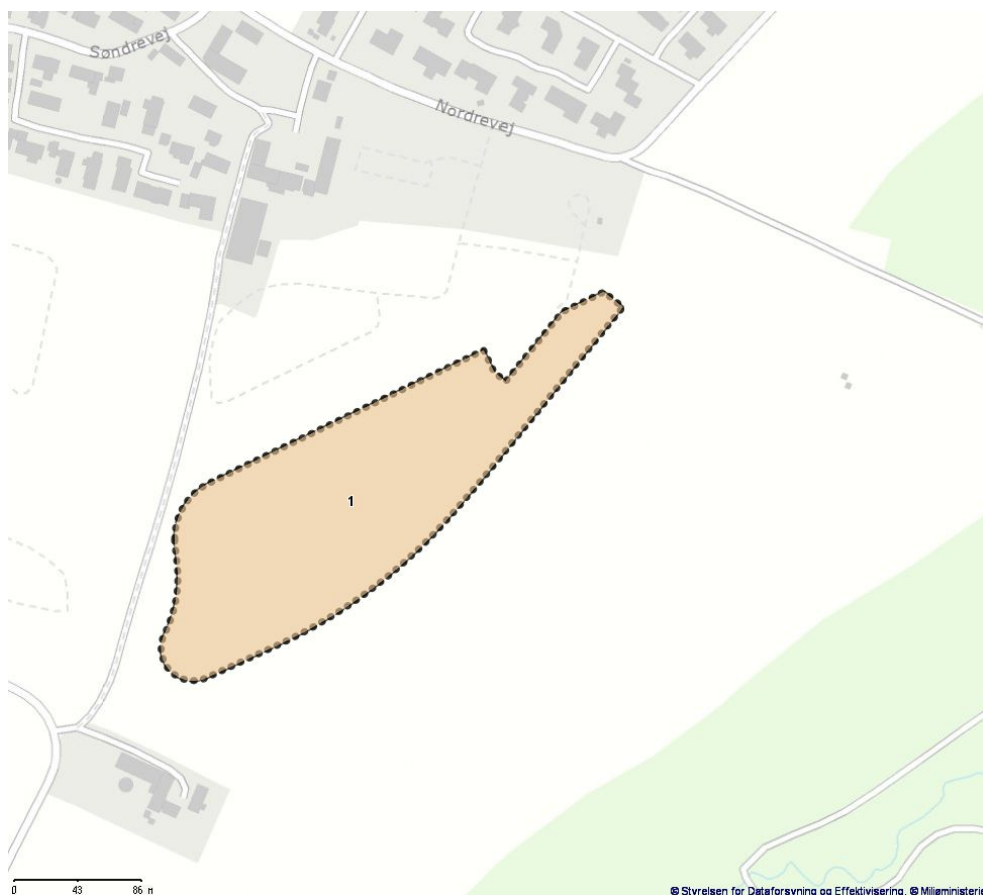
KORTBILAG 1



Lokalplanafgrænsning

LOKALPLANDELOMRÅDER

KORTBILAG 1A

*Lokalplandelområde*

EKSISTERENDE FORHOLD

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.

KORTBILAG 2



ILLUSTRATIONSPLAN



KLAGEVEJLEDNING

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, er det kun retlige spørgsmål, der kan 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, der er omfattet af Planlovens § 59. Det vil sige enhver, der har retlig interesse i sagens udfald, samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. bekendtgørelse. nr. 130/ 2017, § 3. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du klager via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen først til den myndighed, der har truffet den afgørelse, der klages over. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden på Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for almindelige borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Planklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der forinden ikke er ansøgt om og bevilliget "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i den sag, du ønsker at klage over. Myndigheden videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som herefter træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om afgørelsens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen, hvor afgørelsen er meddelt eller offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 62.

VEDTAGELSE

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 3. oktober 2017.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 17. oktober 2017.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 28. november 2017.

PRINT

Pdf-fil af lokalplanen til [download](#)her.