

LOKALPLAN 2015 - 15

Boliger, Rylevej, 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.

Lokalplanen er udarbejdet efter et ønske om at etablere et moderne og tidssvarende boligbyggeri som tæt-lav bebyggelse på Rylevej i Horsens. Den nuværende boligbebyggelse er en husvildebebyggelse fra 1950, som i dag er utidssvarende i sin indretning og i generelt mindre god stand. Horsens Kommune ønsker at give mulighed for en bedre udnyttelse af området til en tidssvarende og moderne tæt-lav boligbebyggelse.

Formålet med lokalplanen er at fastholde karakteren af det eksisterende villakvarter i området, og integrere den nye bebyggelse i et etableret villakvarter. Langs jernbanen reserveres der areal til støjafskærmning, mod støjgener fra jernbanen.



Luftfoto over lokalplanområdet

Beliggenhed & eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Horsens by. Området er et boligområde, der har været stort set udbygget siden 1950-1960'erne. Området nord og vest for lokalplanområdet består hovedsageligt af parcelhuse. Lokalplanområdet indeholder i dag 20 boliger, der blev bygget i 1950 til almennyttigt formål. Bebyggelsen er i dag utidssvarende og i mindre god stand. Derudover rummer lokalplanområdet et grønt areal, der endnu ikke har været bebygget. Det grønne område har fungeret som boldbane for områdets beboere. Lokalplanområdet afgrænses mod syd af jernbanen og mod nord af Fuglevangsvej, mod øst af børnefamilieinstitutionen Fuglevang, der tilbyder familierådgivning. Institutionen vejbetjenes gennem lokalplanområdet og skal forsætte med det i den nye lokalplan. Mod vest grænser området op mod eksisterende villahaver.

Området er ca. 1,3 ha og ligger i byzone.



Lokalplanområdet set fra syd - Det eksisterende grønne areal



Lokalplanområdet set fra Fuglevangsvej



Familieinstitutionen Fuglevang og jernbanen set fra øst - Bygholm Parkvej

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal give mulighed for at etablere en ny og moderne tæt-lav boligbebyggelse i et etableret og velfungerende villaområde.

Anvendelse

Lokalplanens formål er at sikre at området kan anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse. Der skal skabes en bebyggelse, der tilpasser sig de krav der stilles til moderne boligbyggeri og det eksisterende villakvarter, der omgiver lokalplanområdet. Den kommende bebyggelse skal skabe mulighed for et attraktivt og trygt boligmiljø.

Udstykning og bebyggelse

Formålet med lokalplanen er at fastholde karakteren af det eksisterende villakvarter i området, og integrere den nye bebyggelse i et etableret villakvarter. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres byggeri i op til 2 etager med en maksimum bygningshøjde på 8,5 meter. Bebyggelsen skal opføres i princippet som vist på kortbilag 3 og 4. Bebyggelsens etableres i et eksisterende villakvarter der overvejende rummer bebyggelse fra 1950-60'erne, som hovedsageligt er opført i tegl.

Bebyggelsen erstatter et rødt teglstensbyggeri som har et fint og tidstypisk udtryk. Det ønskes, at der holdes en hvis ensartethed i området, hvorfor lokalplanen stiller krav om at facader overvejende fremstå som murede teglstensfacader. I facaderne må der indbygges mindre felter i let facadebeklædning som f.eks. træ.

Til mindre bygningsdele kan der anvendes træ, hvis det er i harmoni med hele bebyggelsen og områdets samlede karakter. Træpartiernes farve skal holdes i afdæmpede jordfarver.

Vej, sti og parkering

Området skal vejbetjenes fra Fuglevangsvej. Ved vejadgangen fra Fuglevangsvej og i selve området skal der etableres oversigtsarealer i overensstemmelse med vejloven. Lokalplanen giver fortsat mulighed for at familieinstitutionen øst for kan vejbetjenes gennem lokalplanområdet. Lokalplanen giver ligeledes mulighed for et gennemgående vejsystem, som sikre en sammenhæng i bebyggelsen.

Der udlægges minimum 1 p-plads pr. bolig.

Ubebyggede arealer

Der skal plantes mindre blomstrende vejtræer som vist på kortbilag 3, f.eks. bypære, røn, paradisæble, kirsebær eller tjørn. Plantningen af disse træer er en del af byggemodningsprojektet/færdiggørelsen. Private haver skal i naboskel afgrænses af klippede hække, f.eks. bøg eller liguster.

Det grønne friareal skal udgøre minimum 5% af det samlede areal.

Det fælles opholdsareal kan anvendes til rørbassin til forsinkelse af regnvand.

Støj

Der er foretaget en støj- og vibrationsberegning, der viser at det er nødvendigt med støjafskærmning ud mod jernbanen. Støjafskærmningen kan udføres enten som støjvold eller støjskærm og skal afskærmes med grøn beplantning. Der reserveres areal til støjafskærmning langs lokalplanens sydlige grænse, som vist på kortbilag 3.

Forhold til anden planlægning

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 i overensstemmelse med Kommuneplanen.

Hovedstruktur

I Kommuneplanens hovedstruktur fremhæves det at ved at udnytte byggemuligheder på ledige arealer i byerne, spares der på forbruget af landbrugsjord og byfortætning kan miljømæssigt være en bedre løsning end byvækst.

Byomdannelsen kan bidrage til at styrke og udvikle eksisterende byområder, så der skabes bymæssige sammenhænge og smukke bymiljøer med liv og variation.

Retningslinjer

Området er omfattet af kommuneplanramme HR.02.B.25, som fastlægger områdets anvendelse til boligformål; åben-lav og tæt-lav med tilhørende nærrekreative arealer, butikker og kollektive anlæg til områdets forsyning; institutioner og lignende offentlige formål. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Øvrig planlægning

Trafikplanlægning

Den eksisterende offentlige vejadgang til lokalplanområdet fra Fuglevangsvej fastholdes. Lokalplanen fastlægger placeringen af privat vejadgang til ejendommen matr.nr. 2li Bygholm Hgd, Horsens Jorder, der ligger umiddelbart øst for lokalplanområdet, hvor der i dag ligger en familieinstitution.

Området er i dag udlagt med et offentligt vejareal, der har været anvendt til trafikbetjening af området. Det offentlige vejareal nedlægges delvist og vejen som trafikbetjener området beliggende nord-øst for lokalplanområdet flyttes. Nedlæggelsen/omlægningen gennemføres for at kunne realisere lokalplanen, så det kan anvendes til ny bebyggelse.

Tilstødende matrikler skal som hidtil have vejadgang.

Vejnedlæggelsen/omlægningen vil køre i en selvstændig procedure.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanen for Rylevej er beliggende i spildevandsplanens opland A246. Området er i dag fælleskloakeret, men vil på sigt blive separatkloakeret.

Nyanlæg bør derfor anlægges som separatsystem.

Der må afledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,24. Overstiger befæstelsen 0,24 skal regnvandet forsinkes eller nedsive på egen matrikel. I forbindelse med nybyggeri, ændring i befæstelsen eller ved ændring i det interne afløbssystem skal det sikres at befæstelsesgraden overholdes.

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.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens 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 mv. kan vælges nedgravede affaldsbeholdere. Inden etableringen påbegyndes skal udformningen og tilkørselsforholdene i givet fald godkendes af Horsens Kommunes afdeling for Affald og Trafik.

Støj

Der er udarbejdet en støj- og vibrationsrapport for lokalplanområdet på baggrund af områdets placering nær jernbanen mod sydøst. På baggrund af rapportens beregninger af vibrationer skal der holdes en minimumafstand på 20 meter fra bebyggelsen til jernbaneskinneerne. Derudover reserveres der plads til en støjskærm eller støjvold langs lokalplanområdets sydlige grænse. Støjafskærmningen skal begrønnes med levende beplantning.

Jordforurening

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

Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes.

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

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er 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 med stor sandsynlighed givet anledning til diffus forurening i området eller der er tidligere påvist let forurenet jord inden for området. De stoffer og koncentrationsniveauer, som kendetegner lettere forurenet jord, er typisk et resultat af såkaldt diffus forurening. Den diffuse jordforurening er opstået gennem længere tids spredning, opblanding eller fortynding af forureningsbidrag, som typisk stammer fra flere forureningskilder. Lettere forurening kan også være et resultat af forurening fra punktkilder, hvor spild eller lækage har ført til forurening i lave koncentrationer. Endelig ses lettere forurenet jord i fyldjord, som er samlet fra forskellige områder, hvor der har været mindre forurenende aktiviteter.

Områdeklassificeringen medfører følgende begrænsninger og pligter:

I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra områdeklassificerede arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ

Tilladelser fra andre myndigheder

Vejloven

Der skal jf. Lov om offentlige veje - kapitel 6 og Lov om private fællesveje - kapitel 8, §27 udarbejdes et projekt for de nævnte veje og stier, som skal godkendes hos Horsens Kommune og have samtykke fra Politiet jf. Færdselslovens § 100. Før vejprojektet er godkendt, kan der ikke udstedes byggetilladelse.

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 projektområdet. Der er ikke på forhånd kendte fortidsminder på arealet, men ca. 100 meter nord for projektarealet blev i 1924 gjort et helt unikt offerfund, Bygholmfundet, der er berømt blandt arkæologer. Bygholmfundet bestod af 4 kobberfladeøkser, 1 kobber spydspids og tre kobberspiral armringe, i alt 3 kilo kobber, liggende ovenpå et lerkarskår, dateret til ca. år 3400 f. Kr (yngre stenalder). Det er fra den tid, hvor man opførte de første dysser, og da man fandt Bygholmfundet i 1924 troede man endnu, at metal hørte bronzealderen til. Dette fund viste, at metal fandtes 2000 år tidligere end bronzealderen, og det er noget af det ældste metal, der er fundet i Danmark. Lidt længere mod syd (ca. 500 m) findes en koncentration af overpløjede gravhøje. Museet forventer, at bevaringsforholdene på det projekterede areal er gode, da en del af arealet tilsyneladende siden anlæggelsen af boligområdet har ligget i grønt areal. Det samme gør sig muligvis gældende for parcelhushaverne, hvor der siden anlæggelsen af boligkvarteret ikke har været foretaget omfattende anlægsarbejder. Disse parametre tilsammen med de topografiske forhold, der svarer til fundet af Bygholmfundet (overgangen mellem det tørre land og vådområde) gør, at museet anbefaler, at der foretages arkæologisk forundersøgelse forud for byggeriet.

Museumsloven er 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.

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

Miljøscreening

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

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

Afgørelse og begrundelse

Som hovedhensyn for afgørelsen har Teknik og Miljø vurderet planens mulige påvirkning ud fra parametrene: Støj, vibrationer og sundhedsrisiko.

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

Der er foretaget en støj- og vibrationsberegning, der viser at det er nødvendigt at holde en afstand til banelegemet, samt etablere en støjafskærmning langs jernbanen. Lokalplanen sikrer, at der reserveres areal til etablering af støjafskærmning mod syd, samt en afstand fra lokalplanområdet til jernbaneskinne på 20 meter.

Lokalplanen sikrer foranstaltninger, der sikrer at støj og vibrationer fra jernbanen ikke får en væsentlig betydning for det nye boligområde.

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



Bestemmelser

Hjemmel

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

§1 - Formål

Lokalplanens formål er at

1.1
udstykning og bebyggelse sker efter de principper, der fremgår af kortbilag 3 og 4,

1.2
fastlægge områdets anvendelse til boligformål som tæt-lav bebyggelse,

1.3
fastlægge retningslinjer for bebyggelsens og fællesarealernes udformning og placering,

1.4
sikre etablering af et vejsystem, der sikrer vejadgang til matr.nr 2li Bygholm Hgd., Horsens Jorder mod øst.

Redegørelse - Formål

Lokalplanen er udarbejdet efter et ønske om at etablere et moderne og tidssvarende alment boligbyggeri som tæt-lav bebyggelse på Rylevej i Horsens. Den nuværende boligbebyggelse er en husvildebebyggelse fra 1950, som i dag er utidssvarende i sin indretning og i generelt mindre god stand. Horsens Kommune ønsker at give mulighed for en bedre udnyttelse af området til en tidssvarende og moderne tæt-lav boligbebyggelse. Formålet med lokalplanen er at fastholde karakteren af det eksisterende villakvarter i området, og integrere den nye bebyggelse i et etableret villakvarter. Længs jernbanen reserveres der areal til støjfaskærmning, mod støjgener fra jernbanen.

§2 - Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nre 2cæ, 2cø, 2cz, 2cx og 2vi Bygholm Hgd., Horsens Jorder og alle de parceller, der udstykkes herfra.

Redegørelse - Område og zonestatus

Ingen redegørelse

§3 - Anvendelse

3.1

Området skal anvendes til boligformål som tæt-lav bebyggelse.

3.2

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, etableres anlæg til opsamling af regnvand samt øvrige tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

Redegørelse - Anvendelse

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

§4 - Udstykning

4.1

Der må udstykkes i princippet som vist på kortbilag 3 og 4.

Redegørelse - Udstykning

Ingen redegørelse.

§5 - Vej og sti

5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Fuglevangsvej, som vist på kortbilag 3.

5.2

Den interne vej i lokalplanområdet skal anlægges som privat fællesvej.

5.3

På lokalplanens illustrationsplan/kortbilag er der vist de arealer, der skal udlægges til vejudlæg.

5.4

Overkørsler udlægges i jævn belægning i betonstensbelægning. Der må kun etableres én overkørsel til hver parcel, med en maksimal bredde på 4 m.

5.5

Ved blinde vejender skal der etableres vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.) jf. vejreglerne.

5.6

Der skal etableres vejbelysning på vejene. Belysningen i h.t. vejreglerne.

5.7

Der skal jf. Lov om offentlige veje - kapitel 6 og Lov om private fællesveje - kapitel 8, §27 udarbejdes et projekt for de nævnte veje og stier, som skal godkendes hos Horsens Kommune og have samtykke fra Politiet jf. Færdselsovens § 100. Før vejprojektet er godkendt, kan der ikke udstedes byggetilladelse.

Redegørelse - Vej og sti

Området skal vejbetjenes fra Fuglevangsvej. Ved vejadgangen fra Fuglevangsvej og i selve området skal der etableres oversigtsarealer i overensstemmelse med vejloven. Lokalplanen giver fortsat mulighed for at familieinstitutionen øst for kan vejbetjenes gennem lokalplanområdet. Lokalplanen giver ligeledes mulighed for et gennemgående vejsystem, som sikrer en sammenhæng i bebyggelsen.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

I områder med tæt - lav bebyggelse skal der etableres minimum 1 p-plads pr. bolig med individuel parkering.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Området skal tilkobles den kollektive varmforsyning.

7.2

Vandforsyning skal ske fra Horsens Vand A/S.

7.3

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

7.4

Der anvendes parkarmaturer som vej- og stibelysning i henhold til Horsens Kommunes belysningsplan.

§8 - Bebyggelsens placering og udformning

8.1

Bebyggelsen skal følge intentionerne, der er vist på illustrationsplanen, Kortbilag 3 og 4 og beskrevet i redegørelsen.

8.2

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

8.3

Ny bebyggelse skal holde en minimumsafstand til jernbaneskinne på 25 meter.

8.4

Boligerne må maksimalt have en højde på 8,5 m, regnet fra naturligt terræn.

8.5

Der skal holdes en afstand på min. 10 meter fra facade til støjafskærmning mod matr. nr. 20d Bygholm Hgd., Horsens Jorder og 5 meter mod matr.nr. 2li Bygholm Hgd., Horsens Jorder.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Udvendige bygningssider og tage må ikke være reflekterende.

9.2

Solvarme- eller solcelleanlæg skal udføres med antirefleksbehandlet overflade og være parallelle med tagflader og/eller facader.

9.3

Facader skal overvejende fremstå som murede teglstensfacader. I facaderne må der indbygges mindre felter i let facadebeklædning som f.eks. træ. Til mindre bygningsdele kan der anvendes træ, hvis det er i harmoni med hele bebyggelsen og områdets samlede karakter. Træpartiers farve skal holdes i afdæmpede jordfarver.

9.4

Signalfarver må ikke anvendes.

9.5

Af hensyn til vandmiljøet må der ikke anvendes tagmaterialer af kobber.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Bebyggelsens etableres i et eksisterende villakvarter der overvejende rummer bebyggelse fra 1950-60'erne, som hovedsageligt er opført i tegl. Bebyggelsen erstatter et rødt teglstensbyggeri som har et fint og tidstypisk udtryk. Det ønskes, at der holdes en vis ensartethed i området, hvorfor lokalplanen stiller krav at facader overvejende i tegl.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Der skal plantes mindre blomstrende vejtræer i min. str. 10-12, som vist på kortbilag 3 og 4, f.eks. bypære, røn, paradisæble, kirsebær eller tjørn. Plantningen af disse træer er en del af byggemodningsprojektet/færdiggørelsen.

10.2

Private haver skal i naboskel afgrænses af klippede hække, f.eks. bøg, liguster.

10.3

Ved etablering af tæt - lav boligbebyggelse skal der indrettes opholds - og legeområder i de grønne fællesarealer.

10.4

Det befæstede areal på matriklen må udgøre 24 %. Hvis det befæstede areal er mere end de 24 %, skal regnvandet forsinkes inden det tilsluttes kloak eller nedsive på grunden. Hvis regnvand nedsives, skal der ansøges om tilladelse ved Horsens Kommune.

10.5

Der skal etableres støjafskærmning langs lokalplanens sydlige afgrænsning mod jernbanen. Støjafskærmningen skal begrønnes.

10.6

Det grønne friareal skal udgøre minimum 5% af det samlede areal.

10.7

De fælles friarealer skal fremstå grønne og skal fremtræde som fælles for området i sin helhed.

10.8

Affaldsbeholdere skal placeres i henhold til Regulativ for Husholdningsaffald og være afskærmet, set fra vejen. Afskærmningen skal bestå af beplantning eller et fast hegn/mur i f.eks. tegl eller træ.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

For at sikre at området får en grøn karakter, fastlægges der bestemmelser om træer og levende hegn i skel.

Der er foretaget en støj - og vibrationsberegning, der viser at det er nødvendigt med støjafskærmning ud mod jernbanen. Støjafskærmningen kan udføres enten som støjvold eller støjskærm og skal afskærmes med grøn beplantning.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret: de i § 6 og §10 nævnte støjafskærmning, parkeringsarealer, fælles friarealer og beplantning i overensstemmelse med udstykningsplanens principper.

§12 - Grundejerforening

12.1

Grundejerne forestår drift og vedligehold af fælles arealer, veje og renovation.

12.2

Der er medlemspligt for alle boliger inden for lokalplanområdet.

12.3

Andelsboliger og/eller ejerlejligheder repræsenteres iht. sine vedtægter og i forhold til det antal boliger vedkommende repræsenterer. Tilsvarende forholdes for så vidt angår udgiftsfordelinger.

12.4

Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af veje, stier og grønne arealer, når disse er anlagt. Overtagelsen kan ske etapevis i takt med områdets udbygning.

12.5

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

12.6

Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Byrådet. Byrådet vil sikre sig, at det i vedtægterne fremgår, at brug af sprøjtemidler indenfor området bør undgås, på grund af drikkevandsinteresserne i området.

§13 - Servitutter

13.1

Private servitutter der er uforlignelige 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 - Lokalplanens retsvirkninger

14.1

Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Lokalplanen medfører i sig selv ikke pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen og den hindrer ikke en fortsat lovlig anvendelse af en ejendom.

14.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 15. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

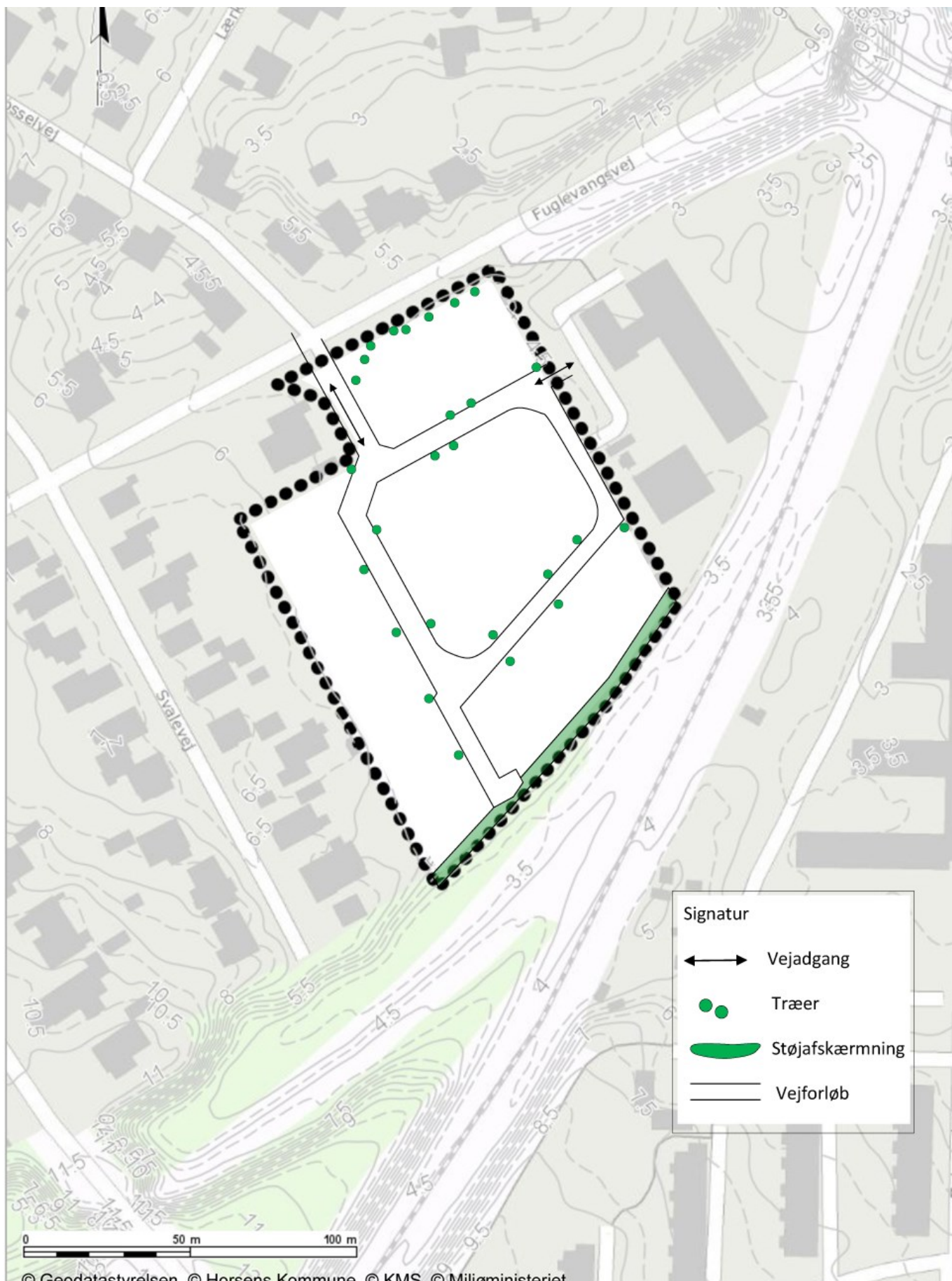
14.3

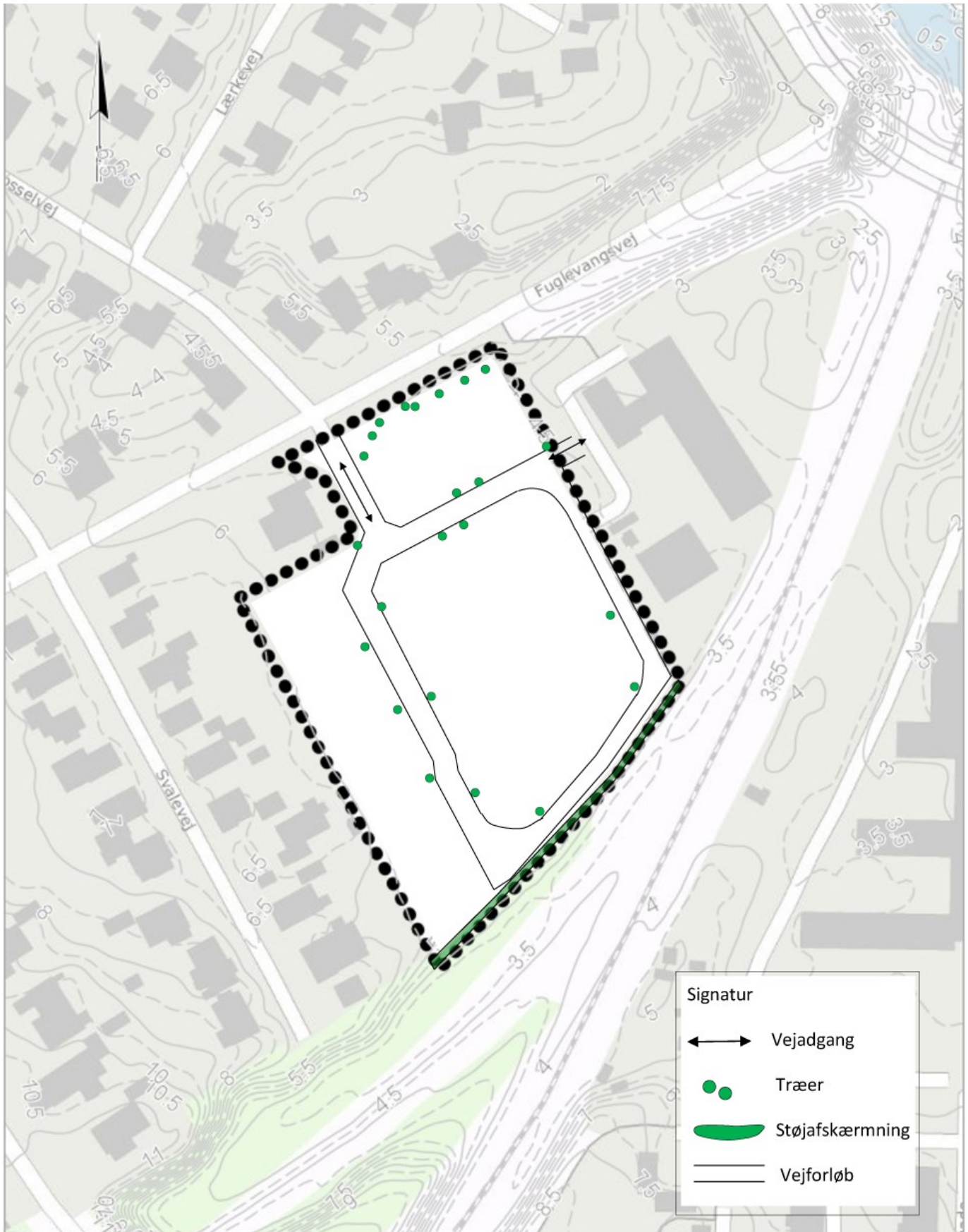
Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2015-15---boliger-rylevej-horsens/2015-15---boliger-rylevej-horsens.htm>

Lokalplanafgrænsning

KORTBILAG 1







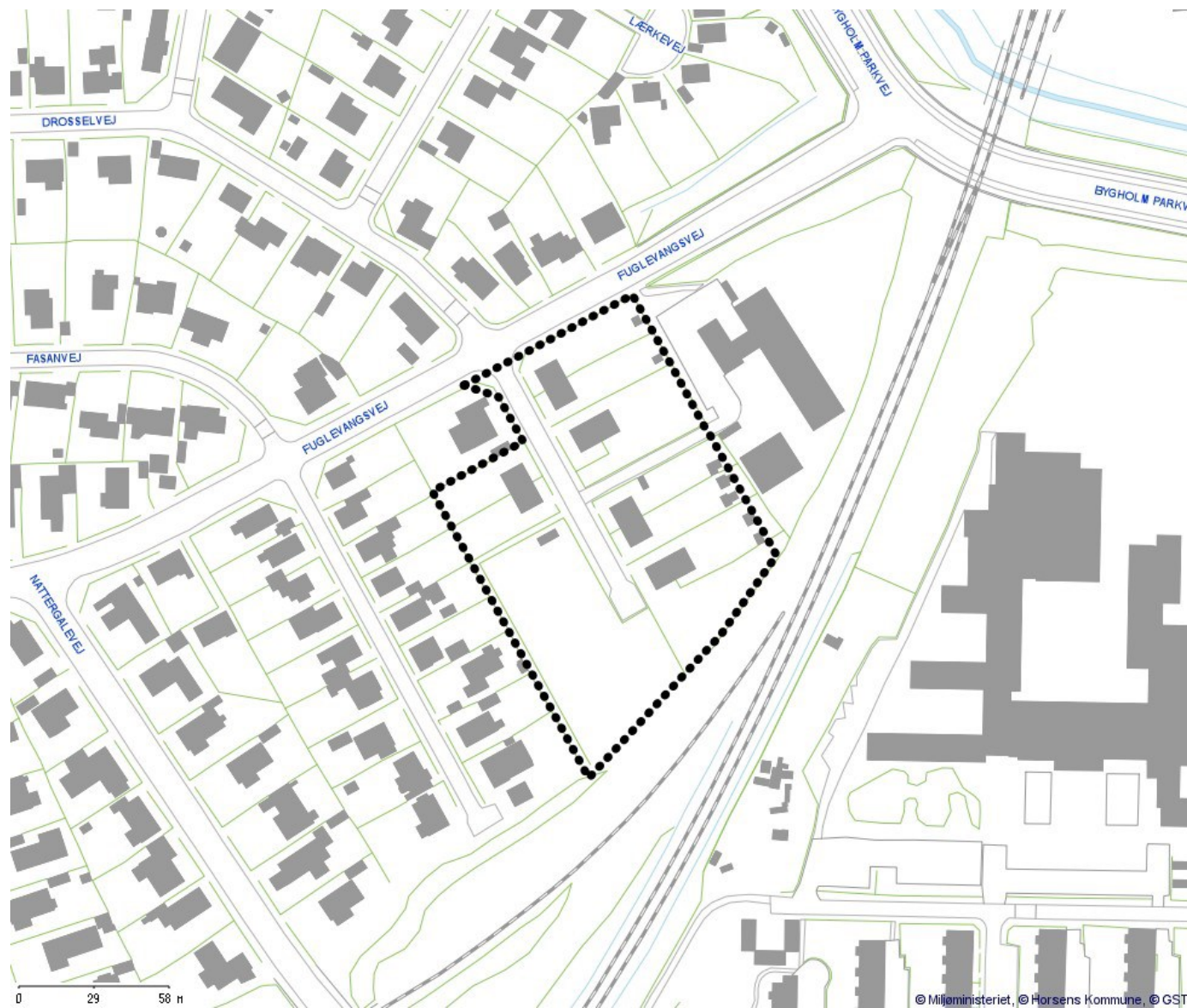
Området i dag

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

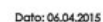
Vær opmærksom på at dette kort ændre sig over tid og derfor ikke er juridisk bindende i forhold til lokalplanen.



Kort over området



Illustrationsplan



constructa
Tegnestuen Østjylland A/S
www.constructa.dk

Vedtagelse

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den [23.6.2015](#)

Forslaget er offentlig bekendtgjort [30.6.2015](#)

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den [27.10.2015](#)

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort [3.11.2015](#)

Print

Lokalplan kan hentes [her](#).