

LOKALPLAN 2016 - 3

Boliger, Tyrstedhøj, Etape 3



Baggrund & formål

Hvad er en lokalplan?

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

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

Tyrstedhøj etape 3 fortsætter udvidelsen af byudviklingsområdet i den sydøstligste del af Horsens by. I Kommuneplanen 2013's retningslinier for byvækst og byzone er området udlagt til boligområde.

Der er senere udarbejdet tillæg til Kommuneplan 2013 (tillæg 7-2013), der i rammerne fastlægger områdets anvendelse til helårsboliger, åben-lav eller tæt-lav med tilhørende nærrecreative 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 Tyrsted Høj. 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 Tyrsted Høj 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 Klokkedal 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. Gennem grønningen fastholdes den eksisterende markvej eventuelt i et nyt forløb.

Denne lokalplan sikrer, med små ændringer, gennemførelse af helhedsplanen. Dog inddrager lokalplanen yderligere et areal mod nord - den tidligere præstegård med tilhørende have, som ligeledes ønskes anvendt til boliger som enten åben-lav eller tæt-lav. Adgang til disse boliger sker fra Nordrevej.

De private lodsejere har anmodet kommunen om at få udarbejdet en lokalplan for den resterende del af byudviklingsområdet blandt andet med henblik på byggeudstilling i foråret 2017 samt altså den tidligere præstegård.



Helhedsplan

Formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammerne for udbygningen af boligområdet med åben-lav og tæt-lav boliger og at udstikke rammer for fællesarealernes placering og udformning i overensstemmelse med den overordnede helhedsplan (tidligere beskrevet). Derudover er det formålet med lokalplanen at bevare den tidligere præstegård, som er bevaringsværdig (SAVE* vurdering kl. 3), samt sikre bevaring af en del af den eksisterende beplantning i den gamle præstegårdshave. Lokalplanen sikrer endvidere anvendelse af den tidligere præstegårdshave til åben-lav eller tæt-lav boliger. Endelig skal lokalplanen sikre vejadgang til de enkelte boligenklaver fra henholdsvis Kirkevej og Nordvej. Området overføres med denne lokalplan til byzone.

*SAVE er en sammenskrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment" = Kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet

Beliggenhed & eksisterende forhold

Området ligger som den sydøstligste kant af Horsens, umiddelbart øst for Tyrsted Kirke. Området er i dag dyrkede marker i landzone og afgrænses mod vest, af den nye bebyggelse på Bakkestjernen og Klokkeblomsten. Mod nord støder området op til eksisterende boligbebyggelse og den tidligere Tyrsted præstegård, mens åbne marker udgør afgrænsningen mod øst og syd. Området udgør et areal på ca. 17 ha.

Terrænet er ret fladt og er en del af af en højderyg, der falder mod nord ned mod fjorden, og afgrænser den sydlige del af Horsens by. Mod øst er der udsigt til Klokkedal og mod syd til Purhøj.



Luffoto med Lokalplan- og delområdeafgrænsning

Lokalplanens indhold

Bebyggelsen

Bebyggelsen skal følge principperne, der er vist på illustrationsplanen.

- Området inddels i flere delområder med forskellig anvendelse til enten tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse samt grønne fællesarealer.
- I lokalplanområdets nordligste del ligger den tidligere bevaringsværdige præstegård for Tyrsted kirke med tilhørende parklignende have. Dette delområde i sig selv skal sikre bevarelse af præstegården samt mulighed for opførelse af åben-lav boliger i præstegårdshaven.
- Gennem hele området anlægges en sti, der skaber forbindelse mellem Tyrstedhøj (Kornblomsten og Bakkestjernen) og "Præstegårdshaven" (Nordrevej).

Terrænreguleringer skal begrænses til det nødvendige og kan foretages så der skabes gode adgangsforhold og opholdsarealer for den enkelte bolig, men ikke, så de påvirker naboer og vej. Hvis to naboer bliver enige om, at det for dem er mest hensigtsmæssigt at regulere nærmere skel end 1 meter, kan de aftale dette indbyrdes. Der må som udgangspunkt ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn. Terrænregulering på de enkelte grunde afklares i forbindelse ved byggesagsbehandlingen i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Tage må ikke beklædes med glaserede tagsten eller have andre overflader, der virker reflekterende.

Ubebyggede arealer og beplantning

Det er intentionen med området, at det kommer til at fremstå grønt og frodigt.

I bebyggelsen udlægges et bredt gaderum. Kørebanen vil være ret smal og sidearealerne, der bliver ret brede, 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 bålplads mv.

De fælles grønne arealer udenfor boliggrupperne må ikke komme til at ligne fine, klippede græsplæner, men skal have karakter af naturområder. De tilsås med naturgræs, der slås højst én gang årligt for at fremelske flora med vilde blomster. I arealerne langs Tyrsted Høj og mod øst kan plantes hjemmehørende, løvfældende arter af træer og buske, som eg, tjørn, slåen, vildæble mv.

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

I fællesarealerne anlægges stier, som forbinder de enkelte boligområder, men som også skaber nemme forbindelser mellem de enkelte boliggrupper og fællesarealerne. Der kan endvidere etableres boldbaner / legepladser i fællesarealerne.



LAND & PLAN
 Rådgivende landspektører
 og planlæggere A/S

Skovvej 10
 DK-1278 Solrød
 Tlf. 39 20 44 33
 Fax 39 20 44 41
 land@landplan.dk

**Dispositionsplan
 Boligområde ved
 Kirkevej, Tyrsted
 85 parceller + 33 tæt-lav
 Horsens Kommune**

J.nr. 30529
Mål: 1:2000
Dato: 01.12.2016

1726 Jule til vinkelrigt

Illustrationsplan

Forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplaner

Tyrstedhøj etape 3 støder op til eksisterende boligområde Bakkestjernen og Klokkeblomsten, som er omfattet af lokalplanerne 5-2013 og 2015-9. Lokalplan 2015-9 (Klokkeblomsten) omfatter en helhedsplan for byudviklingsområdet. Denne nærværende lokalplan sikrer at intentionerne i helhedsplanen videreføres.

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 kommuneplanens hovedstruktur, 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 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:

<http://kommuneplan.horsens.dk/dk/tillaeg/7-2013---tematillaeg-for-byvaekst-og-fritidsformaal/>

Øvrig planlægning

Trafikplanlægning

Vejnavne

De enkelte boligområder får vejnavnene:

Ærenpris, Blåkløkken, Hyrdetasken, Tusindfryd og Præstegårdshaven

Vurdering af nye vejanlæg

Efter kommuneplanens retningslinier skal et projektforslag overtaget fra tidligere Vejle Amt om omfartsvej syd om Horsens mellem Bjerrevej og Bollervej vurderes i kommuneplanperioden. På tidspunktet for nærværende lokalplanudarbejdelse er strækningen ikke aktuel.

Vand- & natura2000-planer

Regnvandet afledes via regnvandsbassiner til eksisterende regnvandsledning i Søndrevej, hvorfra det ledes til Horsens Fjord. Regnvandsbassiner udformes således, at der sker en tilbageholdelse af sand.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og udenfor indvindingsopland til et vandværk, og har derfor ingen indflydelse på grundvandsforholdene.

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.

Spildevandsplan 2012 - 2015

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

Området er separatkloakeret. Spildevandet ledes til Horsens Centralreanseanlæg.

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,35. Overstiger befæstelsen 0,35 skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden på 0,35 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.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. I loven anvendes ordet "kortlægning" i betydningen "registrering". Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet på et areal der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes.

Områdeklassificering

Når et areal overgår fra landzone til byzone bliver området omfattet af områdeklassificering med mindre området udtages fra områdeklassificeringen, jf. jordforureningsloven.

Med baggrunde i kommunens eksisterende kendskab til lokalplanområdet vurderes der ikke at have været aktiviteter i området, som kan have givet anledning til diffus forurening af arealet. Horsens kommunen planlægger derfor at udtage området af områdeklassificeringen jf. jordforureningslovens § 50a.

Jordbalance

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

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

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

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

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

Der er tale om containere på 5 x 2.4 meter. 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 Horsens vand A/S.

Tilladelser fra andre myndigheder

Skovbyggelinje

Omkring Boller skov er der en 300 meter skovbyggelinje. Realiseringen af lokalplanen kræver, at Naturstyrelsen ophæver eller reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens område. Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens landskabelige værdier. Skovbyggelinjen måles 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der forbud mod at bygge. Naturstyrelsen kan ophæve / reducere skovbyggelinjen, mens kommunen kan dispensere fra linjen. Skovbyggelinjen omkring Boller skov omfatter lokalplanområdets østligste del.

Skovbyggelinjen vil blive søgt ophævet ved endelig vedtagelse af lokalplanen.

Kirkebyggelinje

Lokalplanområdets vestligste del ligger indenfor kirkebeskyttelseslinjen for Tyrsted Kirke. I henhold til naturbeskyttelseslovens § 19 må der ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.

Lokalplanområdet 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, og hvor Tyrsted Kirke ligger. Området ligger lidt lavere end kirken, der ligger på en lille høj. Kirken vil således bevare sin dominans i landskabet, hvilket yderligere er sikret ved, at bebyggelsen indenfor lokalplanområdet for Kornblomsten (Lokalplan 2015-9) ikke opføres højere end 7,5 meter over terræn, og at den trækkes lidt tilbage fra vejen. Perspektivisk vil bebyggelsen således synes mindre, når man ser området fra syd fra Bjerrevej og Kirkevej.

I den foregående lokalplan 2015-9 er endvidere indarbejdet en byggelinje langs Kirkevej og Klokkedalsvej, som sammen med begrænsninger på beplantningen indenfor dette areal sikrer det fortsatte indkik til kirken.

Trafikregulering

Der skal jf. vejlovgivningen (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, Teknik og Miljø med 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.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på en del af lokalplanområdet, matr.nre. 6 ap, 4 x og 4 z Tyrsted by, Tyrsted. Landbrugspligten forudsættes ophævet, jf. § 6 i Lov om landbrugsejendomme 616 af 01/06 2010 som udmøntet i Bek. 305 af 26/03 2010 om landinspektørerklæringer i henhold til lov om landbrugsejendomme.

Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

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.

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

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 gyllebeholder 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

I hht. § 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 flagemusearter, 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.

Udbygningsaftaler

Der foreligger en betinget udbygningsaftale mellem kommunen og bygherren for byggemodningen. I forbindelse med byggemodningen breddes Nordvej til ca. 6 meter og der etableres delt fællessti på ca. 2,5 meter langs begge sider af Nordvej fra vej- og stilttilslutningen af den nye stamvej "Præstegårdshaven" og frem til Skovbrynets tilslutning. Horsens Kommune forventer i 2016 at breddes Nordvej og etablere delt fællessti langs begge sider af Nordvej frem til Højvangsallé. I krydset mellem Nordvej og "Præstegårdshaven" er der ligeledes betinget udbygningsaftale om etablering af en hævet flade og lokal hastighedsbegrænsning (der er ikke på indeværende tidspunkt fastlagt en hastighedsbegrænsning ligesom forholdet ikke har været drøftet med Sydøstjyllands Politi).

Aftalen er indgået med henblik på at opnå en højere kvalitet i henhold til planlovens § 21 b stk. 2 nr. 1. Lokalplanens indhold og bestemmelser har ingen sammenhæng med udbygningsaftalen.

Miljøscreening

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

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

Afgørelse og begrundelse

Horsens Kommune har 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.

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.

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn:

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. Området ligger lidt lavere end Tyrsted Kirke, der er placeret på en lille høj. Kirken vil således bevare sin dominans i landskabet, 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.

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 overføre området til byzone og fastlægge anvendelsen til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav boligbyggeri.

1.2

At sikre at den eksisterende bevaringsværdige præstegård anvendes til en eller flere boliger og at bygningens oprindelige udseende så vidt muligt bevares.

1.3

At sikre at en del af den gamle præstegårdshave bevares, så der skabes åbenhed omkring præstegården og i bebyggelsen som helhed og i respekt for de udpegede bevaringsværdige træer .

1.4

At udstikke retningslinier for bebyggelsens og fællersarealernes udformning.

1.5

At sikre en stiforbindelse mellem Tyrsted Høj og Klokkedalsvej.

1.6

At fastlægge maksimal befæstigelsesgrader for ubebyggede arealer for at varetage klimahensyn.

Redegørelse - Formål

Præstegården, som er bevaringsværdig (SAVE* vurdering klasse 3) skal i videst muligt omfang bevare sit oprindelige udseende ved ombygning, renovering og vedligeholdelse. Ombygninger og renoveringer skal ske med respekt for detaljerne i bygningen.

Ved byggearbejder vedrørende præstegården anbefales det at tage forudgående kontakt til Horsens Kommune, Teknik og Miljø, Byggesag eller Plan og By selvom arbejdet ikke kræver forudgående ansøgning og tilladelse efter byggeloven.

*SAVE er en sammenskrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment" = Kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet.

§2 - Område og zonestatus

2.1

Området ligger i landzone og omfatter matriklerne 6 ap, 6 ar, 4 x, 4 z, 1 y og del af 1 a Tyrsted by, Tyrsted samt alle matrikler, der udstykkes herfra. Området overføres til byzone ved vedtagelse af denne lokalplan.

§3 - Anvendelse

Delområder 1, 2, 3 og 4

For delområde 1 gælder

3.1.1

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

3.1.2

Den eksisterende præstegård skal anvendes til boligformål indrettet til én eller flere boliger.

3.1.3

I præstegårdshaven kan der opføres højst 10 åben-lav boliger som vist på illustrationsplanen.

3.1.4

Såfremt præstegårdshaven anvendes til tæt-lav boliger kan der opføres højst 20 boliger.

For delområde 2 gælder

3.2.1

Området skal anvendes til boligformål som tæt-lav.

For delområde 3 gælder

3.3.1

Området skal anvendes til boligformål som åben-lav.

Redegørelse - Anvendelse

Delområde I

For at sikre bevarelse af en del af den gamle præstegårdshaves beplantning samt for at skabe åbenhed omkring præstegården og i bebyggelsen som helhed er det bestemt, at der højst kan opføres / udstykkes højst 10 åben-lav boliger eller 20 tæt-lav boliger i delområdet. Der henvises til at formålsbestemmelsen i § 1 om åbenhed omkring præstegården og i bebyggelsen som helhed tilgodeses.

Delområde II

For at sikre Horsens kommunes intentioner om et tilbud af et bredt udvalg af boligformer i kommunen, er det bestemt, at en del af lokalplanområdet

skal

anvendes til tæt-lav boliger.

Delområde IV

Den øgede tillidning af regnvand fra lokalplanområdet til den eksisterende regnvandsledning ved Søndrevej, vil belaste det eksisterende system og kan forårsage oversvømmelser ved Esvej. Regnvandet i området skal derfor forsinkes for at undgå / minimere oversvømmelser nedstrøms i regnvandssystemet.

Forslaget til omfartsvejen, jf. Kommuneplan 2013, syd om Horsens by (Vestvejen / Bjerrevej / Bollervej) er på tidspunktet for udarbejdelse af nærværende lokalplan ikke aktuelt for strækningen Bjerrevej / Bollervej. Udviklingen af blandt andet Horsens havn kan dog afstedkomme, at omfartsvejen igen kan blive aktuel, hvorfor en eventuel støjvold mellem omfartsvejen og lokalplanområdet (Tyrstedhøj etape III) ville skulle placeres i delområde IV.

§4 - Udstykning

Delområder I og II

For delområde 1 gælder

4.1.1

Der kan udstykkes højst 10 grunde til åben-lav boliger.

4.1.2

Der kan udstykkes højst 20 grunde til tæt-lav boliger.

4.1.3

Maksimum grundstørrelse for tæt-lav er 400 m².

For delområde 2 gælder

4.2.1

Maksimum grundstørrelse er 700 m².

Redegørelse - Udstykning

Delområde I

Det er vigtigt at en del af den gamle præstegårdshave bevares og at der skabes en vis åbenhed i bebyggelsen samt at præstegården kommer til at ligge fri af den ny bebyggelse. Såfremt der opføres tæt-lav boliger henvises til "Redegørelse - Anvendelse" i § 3, delområde I.

Delområde II

Det skal sikres at en del af lokalplanområdet bliver tæt-lav boligbyggeri.

§5 - Vej og sti

5.1

Lokalplanrådets vestligste 2 delområder skal vejbetjenes fra Tyrsted Høj, der har tilslutning til Kirkevej.

5.2

Lokalplanrådets østligste 3 delområder skal vejbetjenes fra ny adgangsvej (Præstegårdshaven), som bliver tilsluttet Nordrevej, cirka 110 meter øst for Skovbrynets tilslutning til Nordrevej. Undtaget herfra er Præstegården (Nordrevej 60), der fortsat skal vejbetjenes ad eksisterende "alle", der har vejtilslutning til Nordrevej.

5.3

Veje og stier anlægges som private fællesveje/-stier.

5.4

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

5.5

Der må ikke være direkte vejadgang fra de tilgrænsende grunde / parceller til stamvejene; Tyrsted Høj og "Præstegårdshaven" (ny stamvej tilsluttet Nordrevej).

5.6

Vej- og stiprojektet skal i videst muligt omfang tilpasses 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).

5.7

Ved vejtilslutningen af boligvejene til stamvejene samt ved den nye stamvej, Præstegårdshavens tilslutning til Nordrevej, skal oversigtsarealerne, jf. gældende vejregler sikres. Inden for oversigtsarealerne i kryds må der således ikke være hække, rækværker, plantestensmure eller lignende med en højde over 0,8 meter over vejniveau.

5.8

Stamvejen Tyrsted Høj udlægges som en videreførelse af den allerede anlagte del af vejen. Vejen udlægges således i en samlet bredde på mindst 12 meter, hvoraf mindst 5,5 meter er kørebaneareal. Der anlægges fortov i den ene vejside i en bredde på mindst 2 meter. Det resterende vejudlæg anlægges som græsrabatter. Tyrsted Høj udlægges til lav hastighed (30-40 km/t).

5.9

Den ny stamvej "Præstegårdshaven" udlægges som stamvejen Tyrsted Høj.

5.10

Boligvejene, som tilsluttes stamvejene udlægges i princippet som vist på illustrationsplanen og i en samlet bredde på 10-18 meter, hvoraf 5,0 meter er kørebaneareal. Det resterende vejudlæg anlægges som græsrabatter. Boligvejene udlægges til lav hastighed (30-40 km/t).

5.11

Der kan etableres én overkørsel pr. parcellusgrund, som maksimalt må være 4 meter bred ved skel ved enkelt carporte/garage, og maksimalt 6 meter bred ved skel ved dobbelt carport carport/garage. Der kan endvidere etableres en forgængeradgang til

fordør/postkasse og lignende, der er maksimalt 2 meter bred. Fodgængeradgang og overkørsel skal være indbyrdes adskilt med en minimumsafstand på 3 meter.

Overkørsler og tilkørsler 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.

5.12

Alle vejanlæg (stamveje og boligveje) skal udformes så det sikres at lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.) kan køre uhindret på vejene uden at skulle bakke. I blinde vejender skal der etableres vendepladser for lastbiler i henholdt til vejreglerne.

Redegørelse - Vej og sti

Belægningsmaterialer

Kørebanerne Stamvejene udlægges i 5,5 meter med fast kørebanelægning (foreksempel asfalt eller betonstensbelægning).

Boligvejene udlægges med mindst 6 meter i fast kørebanelægning, hvoraf mindst 3 meter af kørebanelægningen udføres i tæt fast belægning (asfalt eller betonbelægningssten) og mindst 3 meter af kørebanelægningen udføres i åben (græsarmeringssten) eller eventuelt tæt belægning (asfalt eller betonbelægningssten).

Fortove udlægges med fast belægning i betonfliser og granit.

Rabatter udlægges som græsrabatter og beplantes og benyttes som bekrævet i § 10.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Der etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

6.2

I delområde 2 samt for selve præstegården i delområde 1 kan parkering udformes som fællesparkering.

6.3

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

For delområde 2 gælder

6.4.1

Parkering kan udformes som fællesparkering.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Området er omfattet af tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

7.2

Området forsynes med vand fra Horsens Vand A/S

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 princippet placeres som vist på illustrationsplanen, og udformes efter anvisning fra Teknik og Miljø og efter intentionerne beskrevet under Lokalplanens indhold.

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.

Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

Til vejbelysning af "Præstegårdshaven" vælges samme armaturer, som er anvendt på Tyrsted Høj's 1. del.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1

bebyggelsen skal følge principperne, der er vist på illustrationsplanen.

8.2

Terrænreguleringer, der overstiger +/- 0,5 meter i forhold til det naturlige terræn efter byggemodningen skal godkendes af Teknik og Miljø. Undtaget fra bestemmelsen om +/- 0,5 meter er eventuelle støjvolde.

8.3

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.

8.4

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.

For delområde 1 gælder

8.5.1

Bebyggelsesprocenten må være højst 30 for den enkelte ejendom til åben-lav og tæt lav boliger boliger

8.5.2

Ingen bebyggelse må placeres mellem byggelinierne på 5 meter, der er angivet på illustrationsplanen, og beplantningsbælterne.

For delområde 2 gælder

8.6.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må være højst 40.

For delområde 3 gælder

8.7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må være højst 35.

8.7.2

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

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Af hensyn til bevarelse af de eksisterende beplantningsbælter, som omgiver "den gamle præstegårdshave" er der indlagt 5 meter byggelinie mod beplantningsbælterne. Byggelinien måles 5 meter fra skel.

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.

For delområde 1 gælder

9.5.1

Præstegårdens ydervægge skal fremstå i eksisterende blankt murværk.

9.5.2

Præstegårdens tag skal udføres / beklædes som eksisterende med rød vingetegl (gl. dansk format).

9.5.3

Præstegårdens vinduer skal udføres i træ med "opdeling" som eksisterende.

§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. Langs stamvejene Tyrsted Høj og "Præstegårdshaven" placeres træerne i samme side som fortovet.

10.3

Der skal kunne placeres overskudsjord fra anlæg af veje i det omfang, at det kan indpasses på en naturlig og brugbar måde som eksempelvis støjvolde eller mindre bakkeformationer under 10 meter.

10.4

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,35. Overstiger befæstelsen 0,35 skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden på 0,35 overholdes.

10.5

Der kan indenfor delområderne 1, 2 3 og 4 opstilles midlertidige fjernvarmeforsyningsanlæg, på op til 30 m², for hver 20 ejendomme i lokalplanområdet.

For delområde 1 gælder

10.6.1

De udpegede træer skal bevares (se illustrationsplan). Ligeledes skal de eksisterende beplantningsbælter vist på illustrationsplanen mod nord, syd og øst bevares. Beplantningsbælterne kan udtyndes og opstammes.

For delområde 4 gælder

10.7.1

Fællesarealerne udenfor boliggrupperne, udlægges som naturarealer i græs med lavt plejeniveau.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Generelt

Det er intentionen med området, 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.

Delområde I

De bevaringsværdige træer er udpeget og efterfølgende indmålt (se nedenfor). De eksisterende beplantningsbælter skal bevares, men kan tyndes ud og opstammes, så boligerne får udsyn under træernes kroner. Det er formålet med bevarelsen af de udpegede træer og

beplantningsbælterne, at området får karakter af at være anlagt i den gamle præstegårdshave.

Delområde 1,2,3 og 4- 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 grundejerforeninger inden for lokalplanområdet.

12.2

Indenfor delområde 1 skal oprettes selvstændig grundejerforening.

12.3

Der er medlemspligt for alle boliger indenfor lokalplanområdet.

12.4

Grundejerforeningerne forestår drift og vedligeholdelse af stier og grønne arealer, herunder regnvandbassiner (delområde 4), når disse er anlagt. Overtagelsen kan ske etapevis i takt med områdets udbygning. Boligvejenes drift og vedligehold forestås af de(n) respektive grundejerforeninger.

12.5

Grundejerforeningen for delområde 1 forestår særskilt vedligeholdelse af boligveje, stier og grønne arealer (præstegårdshaven) indenfor delområdet.

12.6

Indtil grundejerforeningerne er oprettet forestår udstykkeren vedligeholdelsen.

12.7

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

12.8

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.

12.9

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.

Redegørelse - Servitutter

Der er under lokalplanudarbejdelsen gennem landinspektør fremsendt en Servitutredegørelse. Ingen servitutter gældende for området er til hinder for gennemførelse af lokalplanen. Ikke relevante servitutter tinglyst indenfor lokalplanområdet aflyses.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser

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

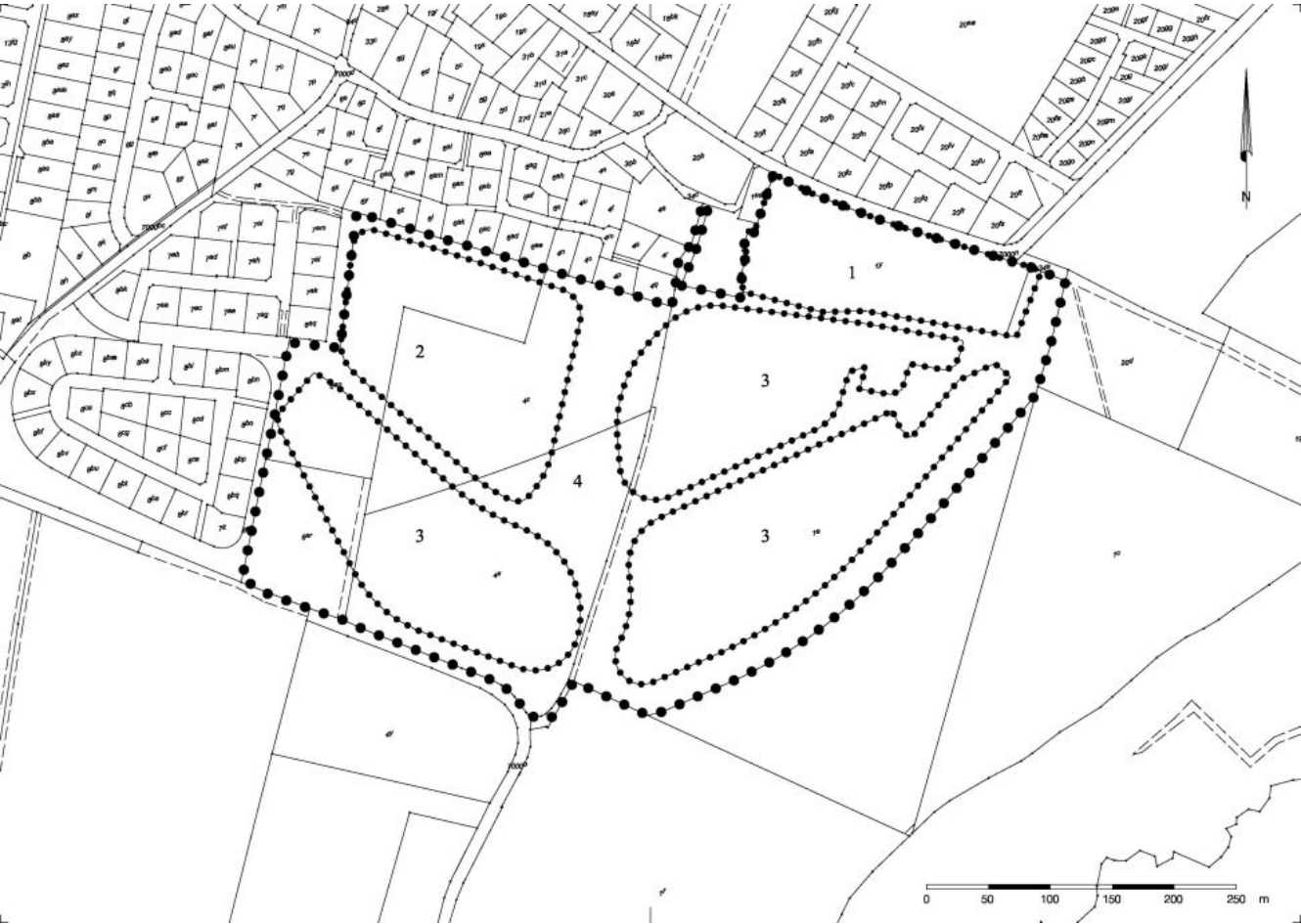
15.4

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

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2016-3---boliger-tyrstedhoej-etape-iii-horsens/2016-3---boliger-tyrstedhoej-etape-iii-horsens.htm>

Lokalplanafgrænsning

KORTBILAG 1



Lokalplan- og delområdeafgrænsning

Illustrationsplan



Illustrationsplan

Høring

Skriv dine kommentarer her:

Fornavn

Efternavn

E-mail

Kommentar

Vedhæft fil No file selected

Emne

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. februar 2016.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 2. marts 2016.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 21. juni 2016

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 28.juni 2016.

Print

Du kan hente pdf-filen ind til download [her](#)