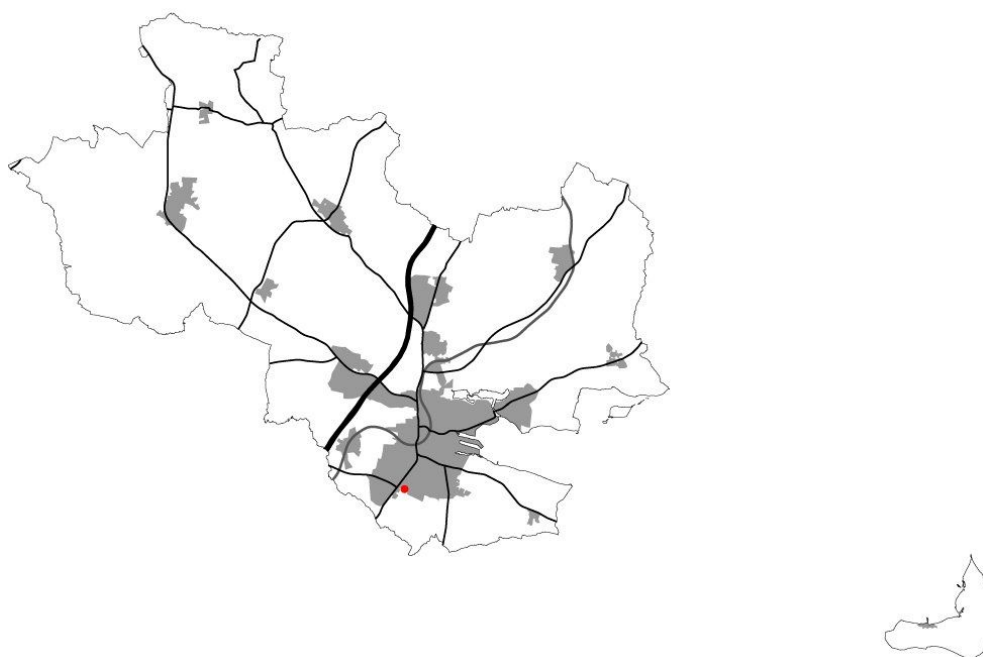


FORSLAG TIL LOKALPLAN 306

Boliger, Overmarksvej, Horsens



Ansvarlig medarbejder: JN

KS 1: SWJ

KS 2: GSS

Plan & By, Rådhusvej 4, 8700 Horsens

Horsens Kommune

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 4 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.

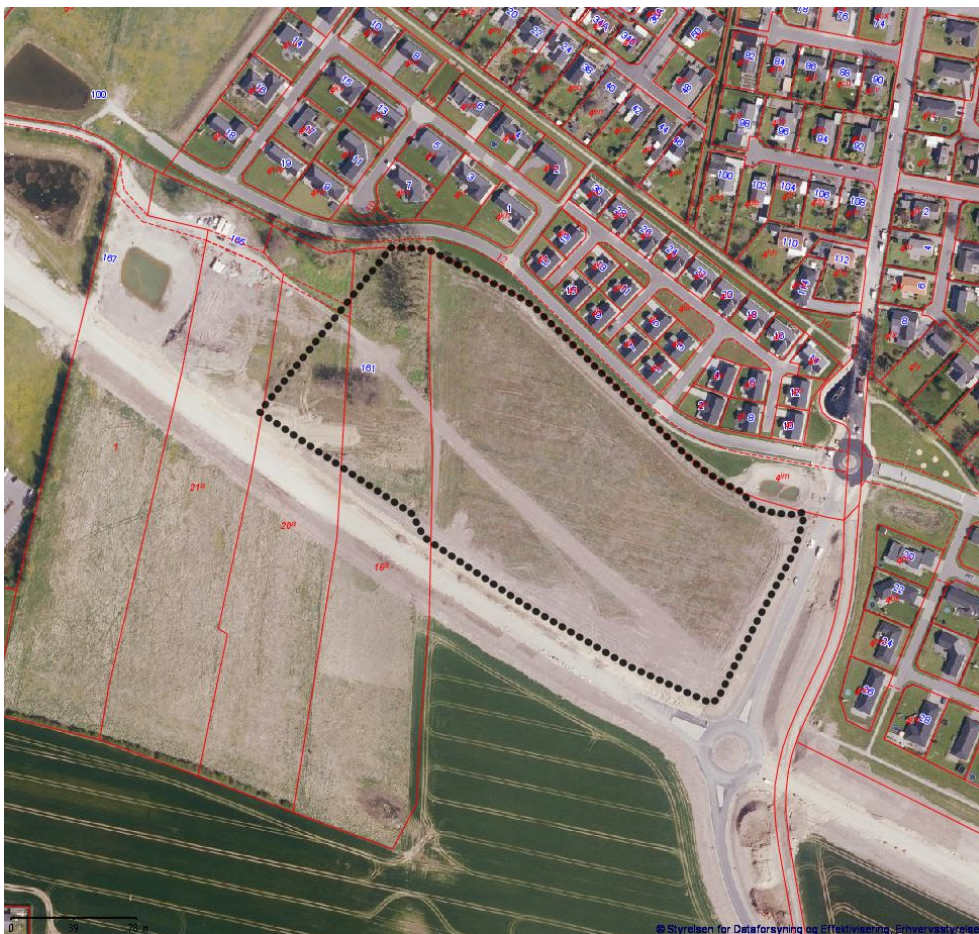
Bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen, mens redegørelsen beskriver baggrund, formål med planen og uddyber hvad der menes med de enkelte bestemmelser.

Baggrund

Området ved Overmarksvej der planlægges for, er i Kommuneplan 2017 udlagt til boligområde, ramme nr. 15BO22. Ejeren af jorden, et areal på ca. 4 ha, ønsker området udviklet til boliger. Udviklingen af området er i overensstemmelse med kommuneplanen og jf. planlovens § 13, stk. 3 forpligter kommunen sig herefter til at udarbejde en lokalplan efter anmodningen fra ejeren. Arealet ligger i landzone og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone. Idet arealerne ikke på tidspunktet for udarbejdelsen af lokalplanen anvendes til landbrugsdrift er det kommunens vurdering, at der ikke skal indhentes frafaldserklæring fra ejeren jf. planlovens § 47.

Formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etablering af et boligområde på et areal i Horsens bys sydvestligste del. Der gives mulighed for både åben-lav og tæt-lav boliger. Området skal i karakter ligne de tilstødende boligområder nord og øst for området. Området skal udover at rumme boliger have en rekreativ værdi, som blandt andet skabes gennem bevaring af nogle ældre træer fra den tidligere landbrugsejendoms have samt etablering af et regnvandsbassin, der får afløb til Torstød bæk, som løber langs lokalplanområdet nordside. Derudover udlægges der grønne fælles udenomsarealer og det sikres at offentligheden har adgang gennem området, herunder en forbindelse mod vest mod Vejlevej.



Ansvarlig medarbejder: JN

KS 1: SWJ

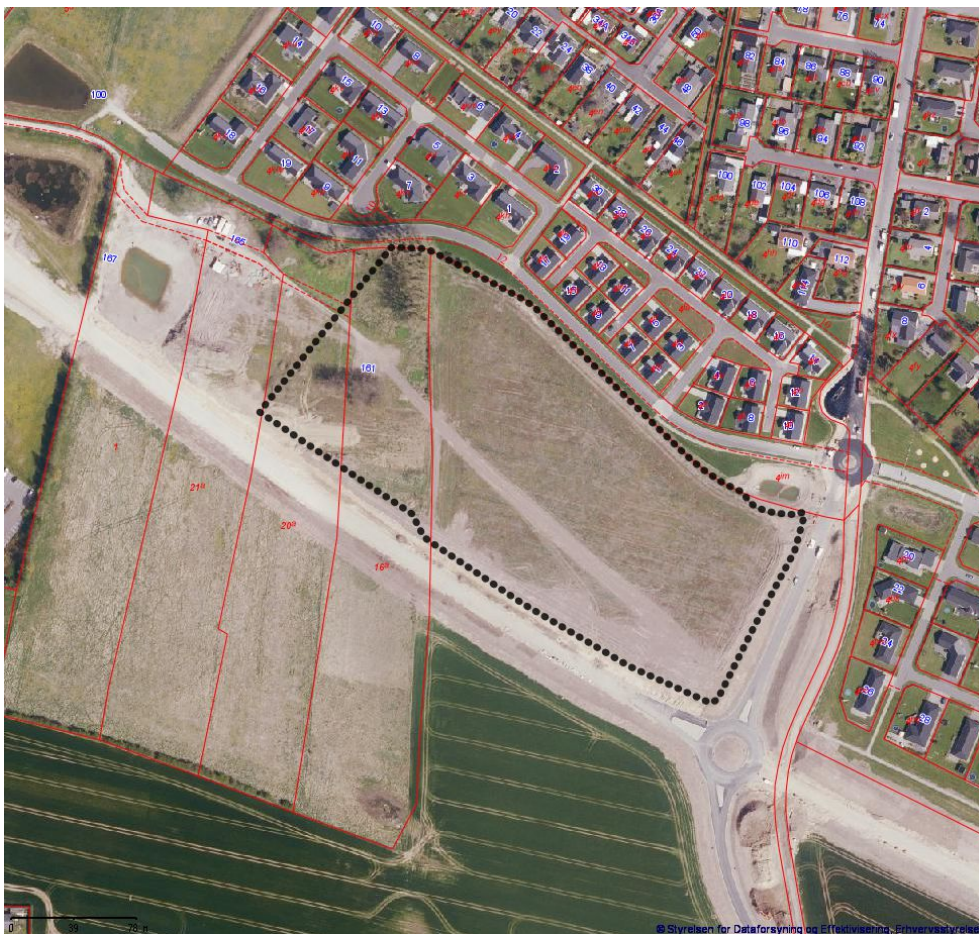
KS 2: GSS

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i Horsens bys sydvestligste del. Området ligger i landzone og er mod nord og øst "afgrænset" af eksisterende boligområder. Mod syd afgrænses området af Ringvej Syd og mod vest af et åbent grønt areal, som ligger ud til Vejlevej. Lokalplanområdet har en størrelse på ca. 4 ha eller 40.000 m².

Fra nord mod syd i lokalplanområdets længderetning (øst-vest) stiger terrænet ca. 3 - 4 meter i højder mellem kote ca.49 og kote 53. Arealet er noteret som landbrugsareal, men er ikke i drift som landbrugsjord. En del af arealet rummer den tidligere landbrugsejendoms have og rummer en del større træer, som ved udpegning i lokalplanen sikres bevaret. I områdets nordøstligste del, er der i terrænet en lille lavning, som vil blive anvendt regnvandsbassin med afløb til Torsted bæk, der løber langs med lokalplanområdets nordlige afgrænsning.

Den nyligt indviede Ringvej Syd ligger umiddelbart udenfor lokalplanområdets afgrænsning mod syd. Ringvejen ligger ca. 2- 3 meter under lokalplanområdets terræn. Højdeforskellen samt en etableret støjvold sikrer sandsynligvis, at Miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj kan overholdes. Dette skal dog eftervises senest i forbindelse med den efterfølgende byggesagsbehandling. Af visuelle årsager, for at skjule den forbi kørende tunge lastbiltrafik forlænges den allerede etablerede støjvold i retning mod øst.



LOKALPLANENS INDHOLD

Denne lokalplan skal sikre, at området, som er vist på kortbilagene bagerst i lokalplanen kan anvendes til boliger. Boligerne kan både være almindelige parcelhuse (åben-lav boliger) og det kan være sammenbyggede eller tætliggende boliger (tæt-lav boliger). Det betyder, at der på det grønne areal, som i dag er landbrugsjord kan bygges boliger, efter at lokalplanen er vedtaget. Lokalplanen bestemmer også, hvor indkørslen til området skal ligge og hvordan veje og stier skal anlægges. Der er også i lokalplanen andre bestemmelser, for eksempel om, at der skal laves et regnvandsbassin og at nogle af de gamle træer skal bevares.

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.

Lokalplanområdet ligger efter Kommuneplan 2017 i rammeområde nr. 15BO22, hvis anvendelse fastlægges til boligformål. Indenfor rammen kan etableres åben-lav boliger, men der er også mulighed for enkelte bebyggelser med tæt-lav boliger, hvis det enkelte område kan indrettes hensigtsmæssigt.

Hvis der etableres tæt-lav i området er den maksimale bebyggelsesprocent 40. Indenfor området kan der også etableres nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.

Hovedstruktur

Som kommunens hovedby skal Horsens fortsat udvikles som kommunens center for bosætning, detailhandel, erhverv, kulturtilbud og offentlig og privat service. Planlægningen skal styrke Horsens i samspillet (herunder både samarbejde og konkurrence) med de øvrige større byer i Østjylland og Business Region Aarhus.

Retningslinjer

Udviklingen af byerne sker i et vist omfang gennem byomdannelse eller byfortætning. I Horsens kommune er efterspørgslen på nye boliger så stor, at der er behov for at udlægge nye arealer til byformål i kommuneplanen. De nye arealer, som kommunen tager i brug til byformål, skal være i byzone. Overførsel af landzonearealer til byzone eller sommerhusområde sker gennem lokalplanlægning. Derfor indeholder kommuneplanen også rammer for den efterfølgende lokalplanlægning for de nye byarealer.

Byvæksten fylder og forandrer landskabet. Derfor skal der tænkes mere smart og bæredygtigt, hvis ikke vi skal opsluge for meget af det åbne land. Arealressourcen er især under pres i den østlige del af kommunen og i særdeleshed omkring Horsens by og E45. Derfor skal der primært planlægges for en samlet byvækst i den nye bydel nord for Nørrestrand, som det er beskrevet i Planstrategi 2015.

Byvæksten skal ske indefra og ud. For at begrænse inddragelsen af landbrugsjord, vil der ikke blive inddraget større arealer til byudvikling i kommuneplanlægningen, end der er behov for i den 12-årige kommuneplanperiode. Byernes vækst vil desuden i videst muligt omfang ske i tilknytning til eksisterende byområder. Byvækstområderne vil blive taget i brug indefra. Kommunen lægger vægt på, at lokalplanlægningen sikrer, at byerne til stadighed fremtræder som sammenhængende enheder.

Øvrig planlægning

Trafikplanlægning

Vej- og stianlæg

Lokalplanen skal sikre, at samtlige enkeltparceller / ejendomme indenfor lokalplanområdet har vejadgang til Overmarksvej. Der skal sikres stiadgang for gående og cyklende igennem lokalplanområdet samt til arealet umiddelbart vest for lokalplanområdet. Dette areal forventes at overgå til rekreativt formål og der vil dermed kunne opnås stiadgang helt frem til Vejlevej.

En stor del af ledningsanlæggene / forsyningsledningerne placeres i de fremtidige vejanlæg indenfor lokalplanområdet og der skal i vejprojektet disponeres / reserveres plads indenfor vejens tværprofil til disse ledningsanlæg / forsyningsledninger. Det bemærkes at flere af forsyningsledningerne til det nye boligområde sandsynligvis skal tilsluttes de eksisterende ledningsanlæg i Overmarksvej.

Langs med Ringvej Syd (Vestvejens forlængelse) er en vejbyggelinje, som skal respekteres. Overmarksvej er registreret som en privat fællesvej. Ved vejtilslutning af det nye boligområde skal ejernes / grundejerforeningens accept af dette sikres efter privatvejsloven.

Vejnavne

Vejnavnet for de nye boliger indenfor lokalplanområdet bliver Julivænget.

Vandområde- & Natura 2000 planer

Lov om vandplanlægning

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevareministeren miljømål for vandområdedistrikternes enkelte overfladevandområder og grundvandsforekomster gennem vandområdeplaner. For alle vandforekomster er miljømålet 'god tilstand' og for kunstige og stærkt modificerede overfladevandområder er miljømålet et godt økologisk potentiale og en god kemisk

tilstand.

Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres.

Der er ikke noget i lokalplanens indhold, som er til hinder for, at vandområdeplanens miljømål for grundvandsforekomster og overfladevandsområder kan opnås.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Der gælder særlige krav til redegørelsen til planforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 3.

Her skal der, under hensyn til bevaringsmålsætningen for området, indgå en vurdering af forslaget virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde.

Hvis vurderingen viser, at planen vil skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, kan planen ikke gennemføres, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 3, stk. 2.

Det skal også fremgå af lokalplanforslaget, om det kan indebære påvirkning af visse dyrearter, såvel i som uden for de internationale naturbeskyttelsesområder.

Planer kan ikke vedtages, hvis de kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for arter der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, jf. ovenstående bekendtgørelses § 7, stk. 2.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område (Bygholm Ådal) ligger i en afstand af 6 km. Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og projektets beskudte omfang er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området.

Bilag IV arter

En række arter af planter og dyr, de såkaldte bilag IV-arter, er omfattet af en særlig streng beskyttelse i alle EU-medlemsstater herunder Danmark. Det gælder for dyrearterne, at der er et generelt forbud mod at beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder i deres naturlige udbredelsesområde, mens der for plantearterne er forbud mod at ødelægge dem. Forbuddet gælder uanset om disse dyr og planter findes indenfor eller udenfor beskyttede naturområder.

Horsens Kommune har kendskab til, at der indenfor et område på 10 km ifht. projektområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed. Arealet som bebygges, vurderes ikke at være egnet som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV arter

Horsens Kommune vurderer således samlet, at projektet kan realiseres uden at:

- skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder
- indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området

Spildevandsplan 2012 - 2015

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

Området er planlagt til separatkloakering. Spildevandet ledes til Horsens Centralrenseanlæg.

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,35 for åben-lav og 0,55 for tæt-lav. Overstiger befæstelsesgraderne skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraderne overholdes. Befæstes der mere end dette skal regnvandet forsinkes forholdsmæssigt eller nedsives på egen matrikel.

Regnvandet afledes til Torsted skelgrøft. Det afledte regnvand skal kunne forsinkes til naturlig afstrømning før udledning til skelgrøften svarende til 0,78 l/s/red. ha. Der skal reserveres tilstrækkeligt areal til at dette. Forsinkelsebassinet skal have et vådvolumen på mindst 250 m³/red. ha opland.

Der skal indsendes kloakprojekt til godkendelse ved Horsens Kommune, Team Spildevand - spildevand@horsens.dk. Ansøgning om eventuel nedsivningstilladelse indsendes ligeledes til Team Spildevand.

Nationale interesser

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

Støj fra virksomheder

I forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder vil der blive stillet krav til, hvor meget virksomheden må bidrage med til støjniveauet i skel.

Klimatilpasning

Jævnfør miljøscreeningen vurderes det, at lokalplanområdet ikke er i særlig risiko for oversvømmelse og at lokalplanen ikke ændrer oversvømmelsesrisikoen nedstrøms.

Bebyggelse og anlæg skal anlægges, så de ikke afskærer de naturlige strømningsveje, når vandet strømmer på terræn ved kraftig regn og skybrud.

Veje skal anlægges, så de kan udnyttes til at håndtere regnvandet når det strømmer på terræn i forbindelse med kraftig regn og skybrud.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening i området.

Områdeklassificering

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 Kommune 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.

Nationale interesser

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

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".

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Bækkelund Vandværk.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Trafikregulering

Der skal jf. vejlovgivningen (Lov om offentlige veje (Vejloven) kapitel 6, henholdsvis Lov om private fællesveje kapitel 8, §27) udarbejdes et projekt for de nævnte veje og stier, som skal godkendes hos Horsens Kommune, Teknik og Miljø med samtykke fra Politiet jf. Færdselslovens § 100. Før vejprojektet er approberet kan der ikke udstedes byggetilladelse. Der skal ligeledes indhentes tilladelse fra Horsens Kommune, Teknik og Miljø til tilslutning af lokalplanrådets vejanlæg til eksisterende vejanlæg.

Servitutter

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

Museumsloven

Der er ikke registreret fortidsminder på indenfor selve lokalplanområdet. I nærområdet er registreret bopladsspor fra hhv. stenalder og perioden yngre bronzealder/førromersk jernalder.

Sb 20: Udgravning af forskelligartede gruber, hvoraf to lidt større dateres til tidlig førromersk jernalder. Anlæggene anses for at være isolerede anlæg for forskellige aktiviteter.

Sb 33: Skrabere, bor m.m. fundet på mark ved Skidenkær.

Sb 49: Ved forundersøgelse forud for byggemodning blev fundet ca. 20 kogestensgruber, 5-10 spredte stolpehuller og 10 affaldsgruber med keramik fra yngre bronzealder/tidlig førromersk jernalder.

I forbindelse med forundersøgelser og undersøgelser forud for anlæggelsen af Ringvej Syd er også registreret et større antal anlæg fra perioden yngre bronzealder/ældre jernalder særligt øst for området. Anlæggene har for størstedelens vedkommende været gruber og kogestensgruber, men også urner med bevarede metalgenstande samt større områder med tørvegravning i ældre jernalder er undersøgt.

Topografisk er lokalplanområdet beliggende på en jævn flade ned mod vandløbet nord for området, - landskabsmæssigt et sted, som har været meget velegnet for alle typer aktiviteter i forhistorisk tid. Horsens Museum anbefaler, at der forud for anlægsarbejder inden for området foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens paragraf 25-27 for at afklare, om der skulle befinde sig skjulte fortidsminder på stedet.

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.



Kort der viser hvor museet har truffet fund

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.

Horsens Kommune 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 af lokalplanen. 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 Planklagenævnet.

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 § 10.

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

- Visuel påvirkning af nærmiljøet og mod det åbne land
- Trafikale forhold ud fra trafikbelastning / - kapacitet, trafiksikkerhed, oversigtsforhold m.m.
- Klimahensyn

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn:

Visuel påvirkning

Området ligger i Kommuneplan 2017 i rammeområde 15BO22 og er altså allerede med som byudviklingsområde i Horsens bys sydvestligste del. Området ligger umiddelbart nord for ringvej syd, hvis vejanlæg allerede nu afgrænser byen mod det åbne land. Den relativt lille boligprojekt på et ca. 4 ha. areal vurderes ikke visuelt at ville påvirke indblikket mod byen fra syd. Den visuelle påvirkning for de eksisterende omkringliggende boligområder vil gå fra at området i dag henligger som grønt ubebygget område til at være bebygget. Idet området allerede er udlagt til byudviklings, boligområde er det en forventelig udvikling. Lokalplanen sikrer, at der bevares en del eksisterende store træer samt at der etableres et regnvandsbassin. Derudover sikrer lokalplanen en offentlig tilgængelig sti gennem som forbinder det allerede anlagte stisystem vest for området – mod Vejlevej.

Trafikbelastning

Den samlede trafikbelastning fra de nye boliger indenfor lokalplanområdet (28 boliger) vurderes at medføre en årsdøgnstrafik på mellem 100 og 125 køretøjer i begge retninger tilsammen.

Spidstimetrafikken vurderes til at være i størrelsesorden 15 - 20 køretøjer i begge retninger tilsammen.

Ved en senere udbygning af boligområdet mod vest vurderes at der vil blive en yderligere trafikbelastning fra 1,3 ha svarende til 9 -10 boliger, der medfører en årsdøgnstrafik på mellem 35 og 45 køretøjer i begge retninger tilsammen, således at den fremtidige årsdøgnstrafik samlet bliver mellem 135 og 170 køretøjer i begge retninger tilsammen, og en spidstimetrafik i størrelsesorden 20 - 25 køretøjer i begge retninger tilsammen.

Kapacitetsberegninger

Der er ikke udført kapacitetsberegninger, idet stigningen i trafikbelastningen forårsaget af de 28 plus 10 boligheder vurderes lav og uden nævneværdig betydning for trafikafviklingen på Overmarksvej.

Trafiksikkerhed

Udbygning med det aktuelle boligområde vurderes ikke at medføre øget risiko for uheld.

Klimahensyn

Der er ikke større blue spots i lokalplanområdet. Ringvej Syd og Ørnstrupvej afgrænser desuden skybrudsoplandet omtrentligt til lokalplanområdet. Det vurderes, at Torsted Skelgrøft kan afvande området. Bygherre skal i h.t. 8.1.2 i Kommuneplan 2017 udarbejde vandhåndteringsplan for

lokalplanområdet.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af forslaget, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog maksimalt et år fra offentliggørelsesdatoen.

LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

En del af lokalplanområdet, matr.nr. 16a, 20a og 21a Ørnstrup by, Torsted ejes af Horsens Kommune. Udviklingen af området sker på initiativ af ejeren af matr.nr. 2 a efter erhvervelse af kommunes jord. Det forventes at hele lokalplanområdet byggemodnes samtidigt.

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lovebekendtgørelse 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 / eller åben-lav boligbyggeri.
- 1.2 at udstikke retningslinjer for bebyggelsens og fællesarealernes udformning.
- 1.3 at sikre at vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Overmarksvej som angivet på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.
- 1.4 at sikre offentligheden gående / cyklende adgang gennem lokalplanområdet til arealet mod vest (arealet mellem lokalplanområdet og Vejlevej), se Kortbilag 3, Fremtidige forhold.
- 1.5 at fastlægge maksimale befæstelsesgrader for at varetage klimahensyn.

Redegørelse - Formål

I befæstelsesgraderne som nævnt i §§ 1 og 10 medregnes både befæstede arealer og bebyggede arealer.

§2 - Område og zonestatus

- 2.1 området ligger i landzone og består af dele af matr.nre. 2a, 16 a, 20 a og 21 a Ørnstrup by, Torsted. Lokalplanområdet overføres til byzone ved endelig vedtagelse af lokalplanen.

§3 - Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål som åben-lav og / eller tæt-lav med tilhørende grønne rekreative arealer.

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 mindste grundstørrelsen 500m².

4.2

For tæt-lav boligbyggeri er mindste grundstørrelse 250 m² og største grundstørrelse 700 m².

4.3

Bebyggelsesprocenter beregnes efter arealet af den enkelte boligparcel. Der kan ikke til den enkelte boligparcel medregnes andele af selvstændigt matrikulerede fælles fri- og vejarealer.

Redegørelse - Udstykning

Bestemmelsen i 4.3 skal sikre den enkelte bolig et rimeligt udendørs opholdsareal.

§5 - Vej og sti

5.1

Lokalplanområdet har vejadgang fra Overmarksvej, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.2

Vej og stier anlægges som private fællesveje/-stier.

5.3

På Kortbilag 3, Fremtidige forhold er vist strukturer for hvor arealer til vej og sti kan anlægges.

5.4

Boligveje skal udlægges i en bredde på mindst 10 meter, hvoraf mindst 5 meter er befæstet kørebaneareal. Det resterende vejudlæg kan anlægges som græsrabatter eller som "armerede" græsrabatter.

5.5

Stier skal udlægges i en bredde på mindst 5 meter, hvoraf mindst 3 meter er befæstet som f.eks. grus, stenmel, fliser eller asfalt.

5.6

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

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

6.2

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 alment vandværk.

7.3

Der udføres separat kloakering. Spildevand ledes til offentlig kloaknet. Regnvand ledes til regnvandsbassin (forsinkelsesbassin), der placeres indenfor lokalplanområdet og som anlægges samtidig med byggemodningen.

7.4

Der skal sikres fornøden vandforsyning til brug for brandslukning. Vandforsyningens art og omfang skal afklares med brandmyndigheden.

Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

Tilslutning til offentligt kloaknet kan ske efter anvisning fra Teknik og Miljø.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Bebyggelsen skal følge principperne, der er vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

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 derover.

8.3

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

8.4

Der må ikke terrænreguleres nærmere end 1 meter fra skel. Undtaget er dog terrænreguleringer i naboskel, såfremt der kan opnås enighed mellem berørte naboer.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Tagbeklædning skal være med en ikke reflekterende overflade. Som materiale kan vælges begrønnede tage, tagpap eller tagsten i mørke eller røde farver. Tagpap skal være sort- eller mørkgrå nuance.

9.2

Facader skal fremstå i tegl, natursten og / eller træ. Tegl kan være som blank murværk, vanskuret 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

De udpegede træer som fremgår af Kortbilag 3, Fremtidige forhold skal bevares.

10.2

Der skal inden for lokalplanområdet etableres udendørs opholds- og friarealer svarende til mindst 100 % af det bebyggede areal.

10.3

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

10.4

Støjvolden mod Ringvej Syd kan forlænges i østlig retning. Støjvolden kan beplantes med enkeltstående træer og/eller buskbeplantning.

10.5

Langs Torsted skelgrøft skal der etableres en grøn bræmme i en bredde på mindst 5 meter. Bræmmen skal være en del af lokalplanrådets grønne fællesarealer og må ikke bebygges.

10.6

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

10.7

For åben-lav boliger på grunde fra 700 m² og opefter må der bortledes regnvand svarende til en befæstelsesgrad på 0,35.

10.8

For åben-lav boliger på grunde fra 500 m² - 700m² må der bortledes regnvand svarende til en befæstelsesgrad på 0,45.

10.9

De ubebyggede arealer på den enkelte grund, samt områdets ubebyggede fællesarealer, må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, uindregistrerede køretøjer med en totalvægt over 3500 kg, samt både.

10.10

For tæt-lav boliger på grunde fra 250 m² - 700 m² må der bortledes regnvand svarende til en befæstelsesgrad på 0,55.

10.11

Regnvand skal forsinkes til recipientkrav, som er 0.78 l/s/red. ha indenfor lokalplanområdet.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Bestemmelsen om at regnvand skal forsinkes til recipientkrav kan anvendes f.eks. i det tilfælde at der opføres tæt-lav boliger på en stor matrikel, som ikke udstykkes med grundareal til den enkelte bolig.

Der må gerne stå en campingvogn i havens kortvarigt, ved klargøring / pakning.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Ny bebyggelsen må ikke tages i brug før det er tilsluttet den kollektive varmemforsyning.

11.2

Ny bebyggelsen må ikke tages i brug før der er sikret afledning af regnvand, enten til nedsivning eller til områdets regnvandsbassin.

11.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kloakanlæg.

11.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret fælles opholdsarealer, veje, stier og parkeringspladser som i §§ 5, 6 og 10.

§12 - Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område.

12.2

Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Horsens Kommune.

12.3

Grundejerforeningen skal oprettes når Horsens Kommune kræver det.

12.4

Grundejerforeningen skal efter krav fra Horsens Kommune optage grundejere fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

12.5

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af boligveje, stier og grønne arealer, herunder regnvandsbassin som nævnt i § 7.3 når dette er anlagt.

12.6

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de anlagte fællesarealer og de anlagte fællesanlæg nævnt i §§ 5, 6 og 10.

12.7

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen.

Redegørelse - Grundejerforening

Regnvandsbassinet som nævnt i § 7.3 anlægges af det almene forsyningsselskab.

Grundejerforeningens vedligeholdelse af bassinet omfatter alene bassinet over vandlinje.

§13 - Servitutter

13.1

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

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser.

Redegørelse - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplanområdet ligger i landzone og dermed ikke tidligere lokalplanlagt.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens 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.

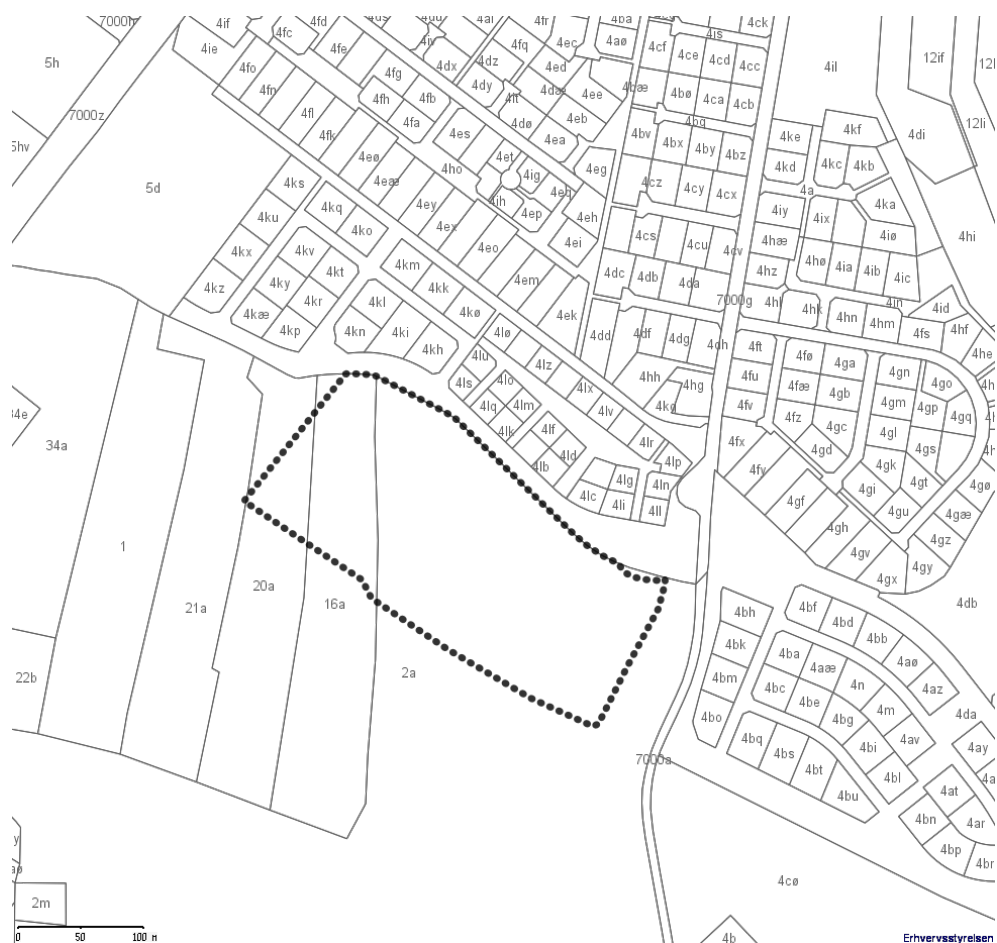
15.4

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

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/306---boliger-overmarksvej-horsens/>

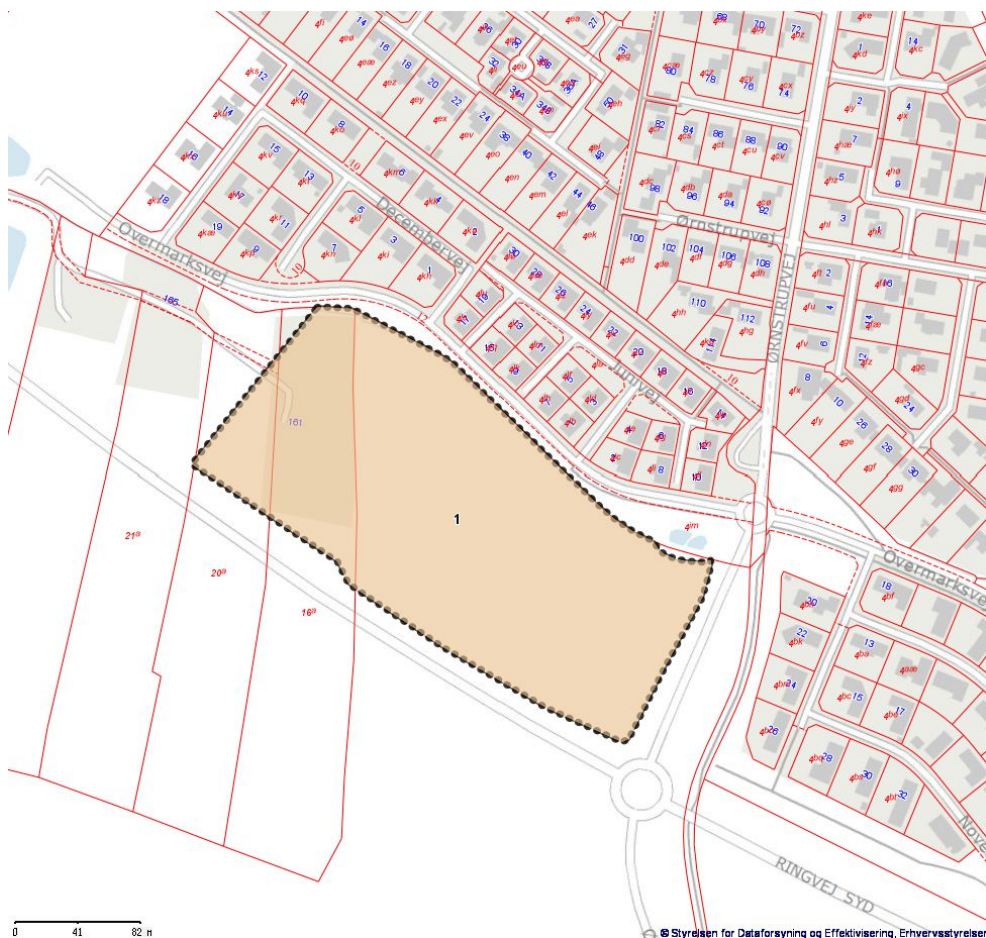
LOKALPLANAFGRÆNSNING

KORTBILAG 1

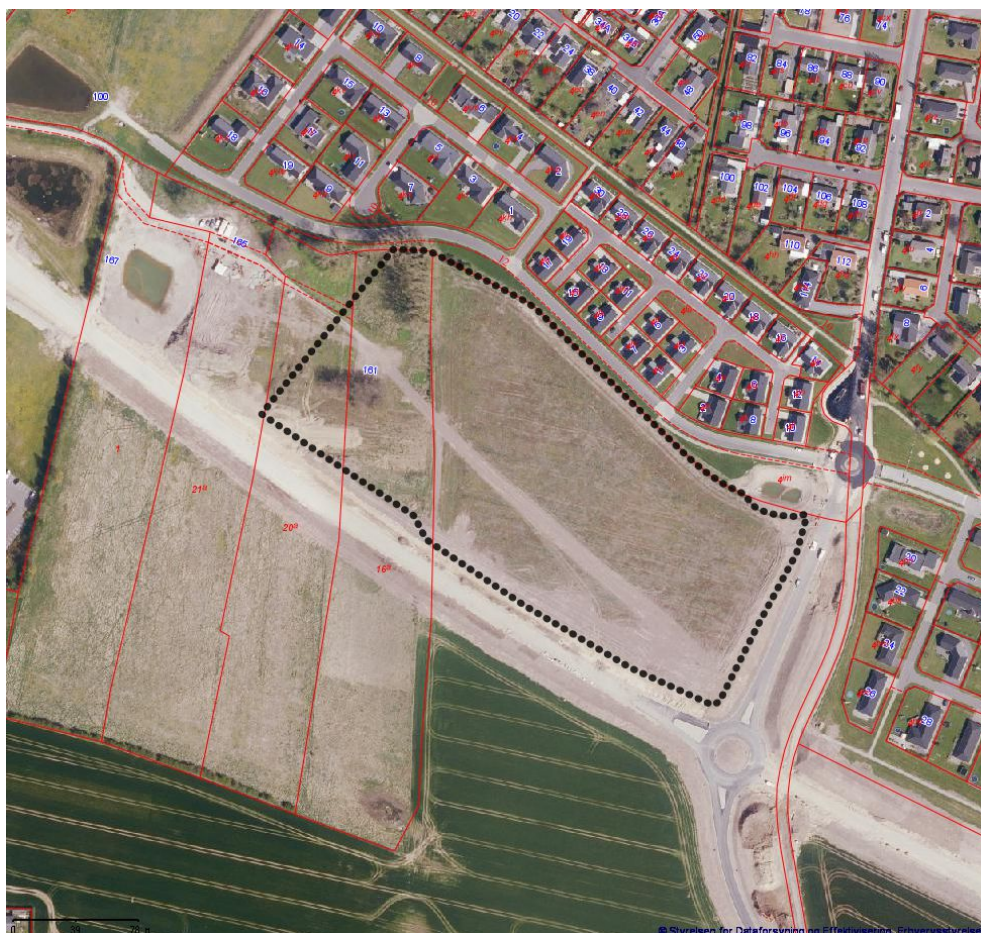


LOKALPLANDELOMRÅDER

KORTBILAG 1A



EKSISTERENDE FORHOLD



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

KORTBILAG 2

FREMTIDIGE FORHOLD

KORTBILAG 3



HØRING

For at give borgerne i Horsens Kommune lejlighed til at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold bliver lokalplanen offentligt fremlagt i mindst 4 uger, jf. bestemmelserne i Lov om Planlægning § 24.

Se klagevejledning [her](#).

Din mulighed

Hvis du har kommentarer til forslaget til lokalplan, skal disse senest den 18. september 2018 sendes til Plan & By.

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

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

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

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

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

Såfremt du er omfattet af navne- og adressebeskyttelse og du indsender bemærkninger / indsigelser / klager er det vigtigt, at du gør kommunen opmærksom på dette.

Skriv dine kommentarer her:

Fornavn	Jens
Efternavn	Nedergaard
E-mail	jene@horsens.dk
Adresse	
Post nr.	
Emne	
Lokalplan	
Kommentar	

Vedhæft fil No file selected

d d b t q

Indtast bogstaverne vist ovenfor

KLAGEVEJLEDNING

Klagevejledning

Byrådets vedtagelse af planforslaget kan ikke påklages til Planklagenævnet. Først ved byrådets endelige vedtagelse og efterfølgende offentliggørelse af planen kan retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet jf. Planlovens § 58, stk. 1 nr. 3.

Afgørelse om ikke-miljøvurdering:

En afgørelse efter Miljøvurderingsloven § 10 om at Horsens kommune ikke skal gennemføre en miljøvurdering af lokalplanen / kommuneplanen kan påklages efter reglerne i Planloven, jf. miljøvurderingsloven § 48, stk. 1.

Efter Planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, kan kun retlige spørgsmål påklages.

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 Plan og Miljøudvalget som forslag den 14. august 2018.

Forslaget er offentlig bekendtgjort den 21. august 2018.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den [dato. måned år](#).

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort [dato. måned år](#).

PRINT

[Her sættes pdf-filen ind til download.](#)