

LOKALPLAN 300

Boliger, Nordrevej 19, Horsens



Horsens Kommune

Plan & By, Rådhusvej 4, 8700 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 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.

Lokalplanens baggrund og formål

Nærværende lokalplan udspringer af et ønske fra grundejer om at nedrive Tyrstedgaards driftsbygninger og bebygge området med tæt-lav boliger af samme karakter som boligerne på de omkringliggende matrikler. Gennemførelse af dette byggeprojekt kræver udarbejdelse af en ny lokalplan, da den nuværende lokalplan ikke tillader et sådant projekt.

Lokalplanen giver mulighed for at bygge tæt-lave boliger, i form af rækkehuse. Den nuværende allé bevares og gårdspladsens rum opretholdes for at sikre elementer af områdets historiske og karakteristiske udtryk. Det er nødvendigt at anvende arealet til boligområde, da byen udvikler sig i denne retning, idet der er opført ny bymæssig bebyggelse på den anden side af arealet, hvor der tidligere var landzone.

Bygningerne der er vurderet bevaringsværdige, vurderes ikke at kunne ombygges til boliger i den standard der kræves i dag, ift. energiforbrug, indeklima osv. Derfor må bygningerne nedrives for at bygge tidssvarende boliger.



Planområdets placering i lokalområdet

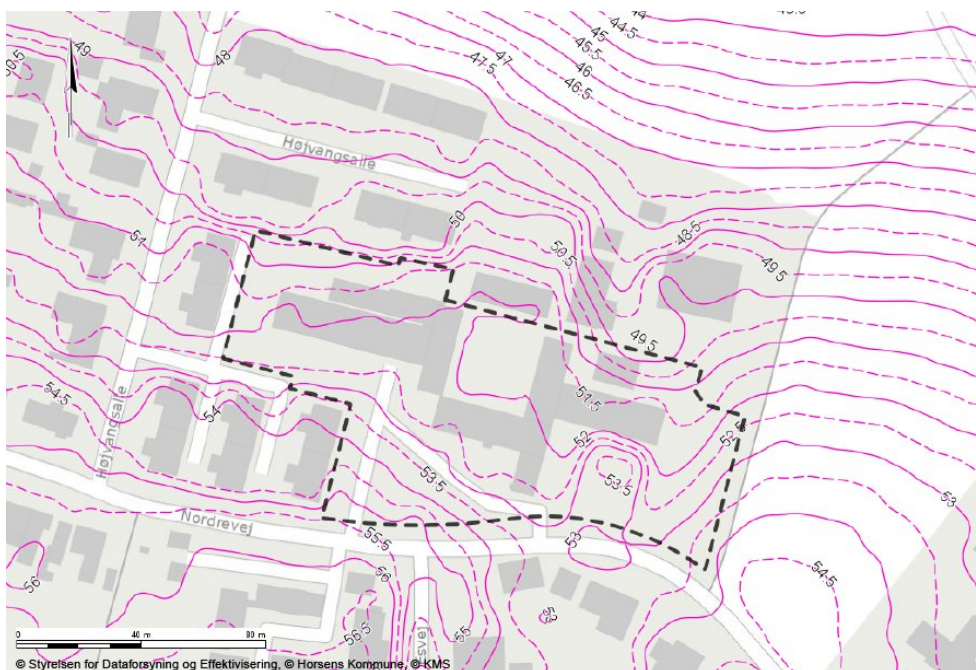
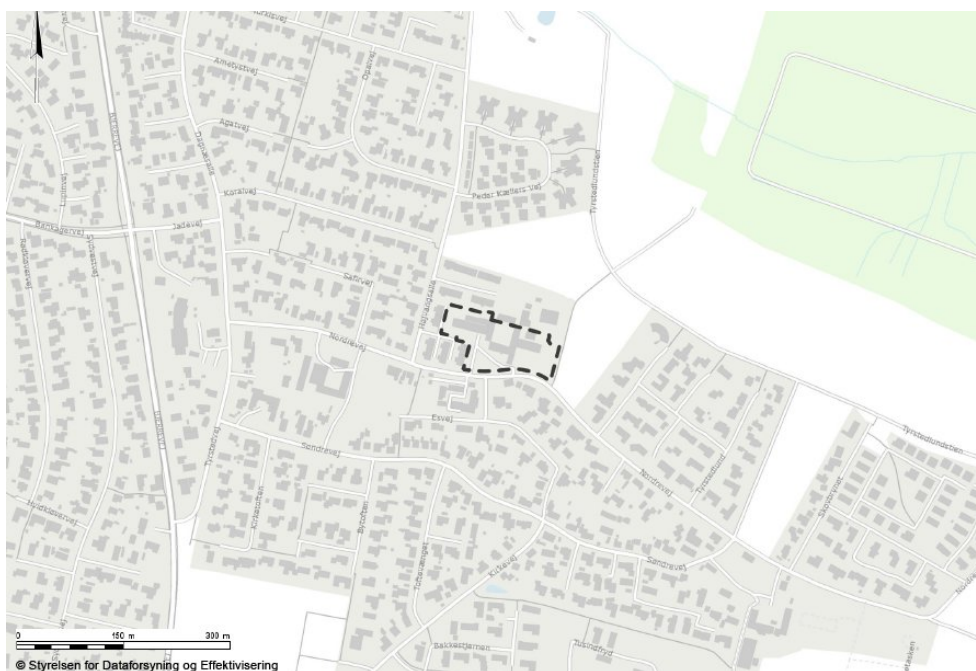
BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet, på godt 1 ha, er beliggende i Tyrsted, i den sydøstlige del af Horsens (se kort). Grunden skråner ca. 5,5 højdemeter ned mod nord (se foto), hvilket bidrager med udsigt over Horsens, fjorden og det omkringliggende landskab.

Den nuværende bebyggelse består af Tyrstedgaards driftsbygninger. I dag anvendes området til boliger og erhverv. Driftsbygningerne har forskellige karakteristiske udtryk og indebærer bl.a. vogn port, spidse taghældninger, særegne kviste samt divergerende murværk.

Syd for området løber Nordvej og vest for området løber Højvangsalle. Øst for området løber vejadgangen til nabomatriklen nordfor.

Planområdet ligger ikke i et støjbelastet område.



LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen indeholder overordnet formål og bestemmelser om:

- udformning og placering af nye boliger hvor Tyrstedgaards driftsbygninger ligger i dag,
- beliggenhed og udformning af veje og fælles friarealer, herunder beplantning,
- forhold der sikrer at både hverdags- og klimaregn håndteres indenfor lokalplanområdet.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Eksisterende lokalplaner

Lokalplan nr. 173 "Boligområde mellem Tyrsted og Boller Skov" omhandler et større område med boligenklaver placeret med grønninger imellem.

Nærværende lokalplanområde indebærer en del af ovenstående lokalplans delområde 3. Lokalplan 173 aflyses inden for nærværende Lokalplan 300's område.

Overordnet set er ændringerne i bestemmelserne i nærværende lokalplan, i forhold til Lokalplan nr. 173, at Tyrstedgaards driftsbygninger må rives ned for at give mulighed for at bygge tæt-lav boliger.

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.

Der sker med lokalplanen ikke ændringer, som ikke er i overensstemmelse med Horsens Kommuneplan 17's Hovedstruktur, Retningslinier og Rammer.

Kommuneplan 2017's rammer for området indebærer: *"Områdets 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. Indenfor området kan der også etableres nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning. Notat: Bebyggelsens omfang og udformning: Hvis der etableres tæt-lav i området, er den maksimale bebyggelsesprocent 40"*

Det vurderes at området kan indrettes mest hensigtsmæssigt ved at de nye boliger etableres som tæt-lav bebyggelse, for at tilpasse den nye bebyggelse til den omkringliggende eksisterende tæt-lav bebyggelse.

Øvrig planlægning

Skole- og institutionsforhold

Området ligger i Højvangsskolens skoledistrikt. De to nærmeste institutioner er Børnehuset Evigglad (afstand ca. 50 meter) og børnehaven Pyramiden (afstand ca. 350 meter)

Trafikplanlægning

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 skal sikres at samtlige enkeltparceller/ejendomme i lokalplanområdet har vejadgang til enten Nordvej eller Højvangsallé.

I forbindelse med udformning af vejprojekter og terrænreguleringer i forbindelse dermed, henvises der til vejledningen "Terrænregulering og jordhåndtering i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde" udgivet af Teknik og Miljø.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Området ligger i spildevandsplanen i separatkloakeret statusopland, så regn- og spildevand skal afledes

til offentlig kloak.

Lokalplanområdet kloakeres i henhold til gældende spildevandsplan og tilsluttes SAMN Forsynings spildevandssystem.

Området er separatkloakeret. Spildevandet ledes til Horsens Centralrenseanlæg.

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

SAMN Forsyning vurderer at der er kapacitet i ledningerne uden at overløbene bliver påvirket.

Jordbalance

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

Jordforurening

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

Dele af lokalplanområdet er beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenede. 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 forurenede jord inden for området. De stoffer og koncentrationsniveauer, som kendetegner lettere forurenede 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 forurenede jord i fyldjord, som er samlet fra forskellige områder, hvor der har været mindre forurenende aktiviteter. 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.

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.

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.

Det planlagte har en neutral påvirkning på de miljømål, som gennem Lov om vandplanlægning er fastlagt for overfladevand og grundvand. 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. § 6, stk. 1, i

bekendtgørelse nr. 408 af 01/05/2007 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (habitatbekendtgørelsen) samt Vejledning om administration af internationale naturbeskyttelsesområder, fra 2001 (under revision).

Her skal der - under hensyn til bevaringsmålsætningen for området - indgå en vurdering af forslagens virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde, herunder på områdets naturtyper og levesteder samt de arter, området er udpeget for at bevare (Se NKO_059/1995: Forslag uden redegørelse var ugyldig). Hvis vurderingen viser, at planen vil skade det internationale naturbeskyttelsesområde, kan planen ikke gennemføres, jf. bekendtgørelsens § 6, 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 de pågældende arter, jf. bekendtgørelsens § 11, stk. 2. Flere af dyrearterne er udbredte og kan have relevans, typisk ved lokalplanlægning i det åbne land. En oversigt over de pågældende dyrearter kan bl.a. findes i bilag 11 til habitatbekendtgørelsen.

Jf. habitatbekendtgørelsens § 6 stk. 1-4 (bekendtgørelse nr. 188 af 26. feb. 2016 med senere ændringer) skal der forud for meddelelse af udarbejdelse af lokalplan foretages en vurdering af om projektet i sig selv eller i sammenhæng med andre planer og projekter kan påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV-arter i området væsentligt.

Der kan kun udarbejdes en lokalplan, hvis det vurderes, at projektet ikke medfører:

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

Natura 2000

Projektområdet ligger ca. 7 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside: <https://mst.dk/natur-vand/natur/natura-2000/natura-2000-omraaderne/udpegningsgrundlag/>

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at lokalplanen kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Der er vedtaget en Natura 2000-plan for det internationale naturbeskyttelsesområde og projektet vurderes at være foreneligt med planens bevaringsmålsætninger.

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 omkring projektområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander og arter af flagermus.

Lokalplanområdet vurderes ikke, at have nogen værdi som yngle- eller rasteområde for de ovenfor nævnte bilag IV arter.

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.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring.

For boligerne skal renovationen overholde Horsens Kommunes til en hver tid gældende "Regulativ for husholdningsaffald".

For erhverv skal renovationen overholde Horsens Kommunes til en hver tid gældende "Regulativ for erhvervsaffald".

Opkørsler og overkørsler, skal, hvis dagsrenovationen ønskes afhentet på standpladsen ved boligerne, udformes så de overholder de stillede krav jf. Horsens Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Støj fra virksomheder

Der vil blive stillet almindelige krav til virksomheder i området, jf. Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder.

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes af kollektiv vandforsyning.

Risikovirksomheder

Cirkulære nr. 37 af 20/04/2006 om planlægning af arealanvendelsen inden for en afstand af 500 meter fra risikovirksomhed skal sikre, at kommunalbestyrelsen inddrager risikovurderinger i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen.

I lokalplanforslag skal der gøres rede for, hvordan planen tager højde for, at vilkårene for produktionsvirksomheder indenfor et erhvervsområde, ikke skærpes efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven.

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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Skovbyggelinje

På nær arealet mod den vej, som på projektkort/luftfotoet betegnes "Vores vej" er skovbyggelinjen i lokalplanområdet ophævet. Med angivelserne i kortbilag 3, "Fremtidige Forhold" af hvor der må bebygges, er der ikke nogen konflikt med skovbyggelinjen.

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 af Teknik og Miljø, Horsens Kommune, med samtykke fra politiet, jf. Færdselslovens § 100. Før vejprojektet er approberet kan der ikke udstedes byggetilladelse. Der skal ligeledes indhentes tilladelse fra Teknik og Miljø, Horsens Kommune, til tilslutning af lokalplanrådets vejanlæg til eksisterende vejanlæg.

Museumsloven

Lokalplanområdet har været tæt bebygget, hvorfor risikoen for at påtræffe bevarede jordfaste fortidsminder er lille. 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.

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.

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 i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering. Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv.

Forvaltningsmæssig afgørelse:

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

Fysisk planlægning: Fredede og bevaringsværdige bygninger

Vandløb: Udledning til vandmiljøet (søer og vandløb)

Jord: Forurenede jord på arealet

Spildevand: Nedbør, i forhold til klima

2. Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

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.

Fysisk planlægning: Fredede og bevaringsværdige bygninger: Der er bevaringsværdige bygninger iblandt de der påtænkes at rives ned. Dog er disse SAVE-vurderet til en lavere kategori end 4.

Vandløb: Udledning til vandmiljøet (søer og vandløb): Der er kendte problemer med overfladevand fra området, som skaber gener for husene omkring Højvangsalle 63G-F. Det skal, i regi af forskellig lovgivning, sikres at projektet ikke skaber problemer med overfladevand på naboarealer, og derfor skal bygherre redegøre for håndteringen af dette vand.

Jord: Forurenede jord på arealet: Lokalplanområdet er beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenede. 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.

Spildevand: Nedbør, i forhold til klima: Et 12 ha stort skybrudsopland leder vand til lokalplanområdet. Der er risiko for at der ved kraftig regn og skybrud, kan ske oversvømmelse og skade på nye og eksisterende boliger i lokalplanområdet. Der er i dag store problemer med overfladevand fra det nye lokalplansområde og ned til de nord for liggende ejendomme. Det er meget vigtigt, at man ved fremtidig håndtering af overfladevand sikrer, at der ikke strømmer overfladevand fra befæstede arealer ned til de nord for liggende boligområder. Ifølge retningslinje i Kommuneplan 2017 skal bygherre levere et vandhåndteringsnotat der redegør for håndtering af hverdagsregn og for håndtering af vand på terræn ved skybrud/kraftig regn. Der skal ligeledes redegøres for, at man ikke forværrer oversvømmelsesrisikoen med henblik på skader, i nedstrøms liggende områder for lokalplanen. Der skal også redegøres for, at den terrænnære grundvandsstand ikke står for tæt på terræn.

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

Da planen er udarbejdet på baggrund af bygherres ønsker, afhænger lokalplanens gennemførelse af, at grundejer etablerer forholdene.

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

1.1

Lokalplanen har til formål:

- at muliggøre opførelse af tæt-lav boliger i området hvor der i dag ligger driftsbygninger,
- at videreføre gårdspladsens rum samt bevare allén ud mod Nordvej,
- at sikre at ny bebyggelse indpasses arkitektonisk i området,
- at sikre en tilstrækkelig løsning for afledning af regnvand i forbindelse med nybyggeri,
- at sikre vejadgang til de eksisterende boliger i perioden frem til realiseringen af hele det nye boligområde,
- at ophæve Lokalplan nr. 173 inden for områdets afgrænsning.

Redegørelse - Formål

Gårdspladsrummet skal opretholdes og alléen skal bevares for at sikre områdets historiske struktur og karakter.

Det skal sikres at områdets karakter bevares og at der skabes ensartethed i bebyggelsen.

Dette sikres gennem bestemmelser om bebyggelsens udformning og materialevalg.

Derudover skal områdets karakter af boligområde med nærliggende rekreative naturarealer sikres gennem bl.a. beplantningsplanen på kortbilag 3, "Fremtidige forhold".

Krav til regnvandshåndtering er begrundet i klimahensyn.

§2 - Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, "Lokalplanafgrænsning", og består af en del af matrikelnummer 16a, Tyrsted By, Tyrsted, samt alle parceller der udstykkes deraf.

2.2

Området forbliver i byzone.

§3 - Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må anvendes til boligformål i form af tæt-lav byggeri.

3.2

I lokalplanområdet kan der placeres liberale erhverv, hvis aktiviteterne ikke ændrer karakteren af boligområde.

Alle aktiviteter i forbindelse med liberale erhverv skal kunne holdes på den enkelte boligparcel.

Typiske liberale erhverv der kan gives tilladelse til at etablere i boligområder er konsulentvirksomhed, lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje eller lignende.

3.3

Maks. tilladte miljøklasse er 2.

Redegørelse - Anvendelse

Driftsbygninger i gårdkomplekset Tyrstedgaard må rives ned til fordel for boligbyggeri.

Tæt-lav bebyggelse skal være i form af rækkehuse.

§4 - Udstykning

4.1

Området må udstykkes, således at de enkelte boligenheder udstykkes i grundstørrelser på mindst 200 m².

4.2

Matrikel 16a kan udstykkes således, at den del der i dag indeholder bebyggelse udstykkes fra den del af matriklen der ligger nord for, som indeholder mark og skov.

§5 - Vej og sti

5.1

Nye veje og stier udlægges som private fællesveje/fællesstier.

5.2

Boligveje skal udlægges i 8 meters bredde, med 5,5 meter bred kørebane.

5.3

Vejen skal udformes som illustreret i kortbilag 5, "Skitser". Vejene skal i deres udformning og indretning tilgodese den skiltede hastighed, hvilket, bl.a. kan medføre at der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger.

5.4

Intern vejforbindelse i lokalplanområdet sker ad vejen, som skal anlægges i forbindelse med udvidelsen af antallet af boliger.

5.5

I blinde vejender skal der etableres vendeplads for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne mv.), som vist på illustrationsplanen. Stianlæg der udmunder i vendepladser skal udformes, så der tages højde for sikkerheden for cyklister og fodgængere. Det skal sikres at alle vejanlæg herunder vendepladser udformes så tilstrækkeligt arealbehov ved retningskift for lastbiler overholdes.

5.6

Ved vejtilslutninger og vejenes kurveforløb skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer.

5.7

Overkørsler skal anlægges i asfalt, beton, belægningssten eller granit.

5.8

Den nye veje skal anlægges, så den kan aflede regnvand kontrolleret inde i området, så vandet ikke forvolder skade på bygninger, veje og tekniske anlæg.

5.9

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Nordrevej, henholdsvis Højvangsallé. Den nye boligvej tilsluttes Højvangsallé via den eksisterende boligvej vest for lokalplanområdet, samt Nordrevej via den eksisterende allé.

5.10

Vejanlægget på gårdspladsen skal anlægges i asfalt med min 0,5 meter, yderligere end kørebanen, med chaussesten, pigsten eller knoldebrolægning i kanten ind mod de fælles friarealer i gårdrummet.

Redegørelse - Vej og sti

Gårdspladsens belægning skal understrege rummets karakteristik af gårdsplads med en rekreativ karakter.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Der etableres min. 1,5 parkeringspladser pr. bolig.

6.2

Den første p-plads pr. bolig må etableres med fast belægning. Den anden p-plads pr. bolig skal etableres i permeabel belægning.

6.3

Der må på gårdspladsen etableres maks. 3 parkeringspladser til brug for beboerne på matr. nr. 16cb og som illustreret på kortbilag 3, "Fremtidige forhold". Derudover må der ikke etableres parkering i gårdrummet.

6.4

Parkering af last-, omnibus-, flytte- og fragtbiler, campingvogne samt oplag og henstilling af campingvogne, både, uindregistrerede køretøjer, samt køretøjer med en totalvægt på over 3500 kg er ikke tilladt inden for lokalplanens område.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Ved veje skal der etableres vejbelysning. Der kan anvendes lav park/stibelysning i gårdspladsen.

7.2

Elledninger, herunder til vej-, sti og friarealernes belysning, skal fremføres med jordkabler.

7.3

Området er omfattet af tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

7.4

Området er seperatkloakeret og nye bebyggelse skal tilsluttes denne løsning. Regnvand nedsives på den enkelte parcel eller via forsinkelsesanlæg til regnvandsledning, eller i kombination heraf.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Bebyggelsen skal følge principperne, der er vist på kortbilag 3, "Fremtidige Forhold".

8.2

Områdets fælles friarealer indebærer gårdspladsen, de to græsarealer ud mod Vores Vej, samt græsarealet ud mod Nordrevej.

8.3

På parceller gælder det, at grundejer skal placere bebyggelse, belægninger og udføre terrænregulering så diffus strømning på terræn og/eller i render optimeres i forhold til at aflede vandet med fald væk fra bygninger og i retning af boligvejene.

8.4

Bebyggelsen må opføres i maks. 1 etage og i maks. 6 meters højde.

8.5

Bebyggelsesprocenten for hele området må højst være 40 %.

8.6

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

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Facader skal udføres som blank mur i gule/gullige nuancer af teglsten, der skifter nuance pr. 2-3 boligheder.

9.2

Facader skal udføres og fastholdes i tegl, som blank mur. Til skure og garager samt til mindre bygningsdele, såsom gavltrekanter, udhæng, stern mv, kan der anvendes skifer-, granit- eller træbeklædning. Der må endvidere anvendes stål til garager. Kompositmaterialer med træstruktur må ikke anvendes som beklædningsmateriale.

9.3

Som tagmateriale kan vælges begrønnede tage eller sorte tagsten. På garager, carporte og andre flade tage må anvendes tagpap.

9.4

Tagbeklædning skal være med en ikke-reflekterende overflade og udføres i vinge- eller falstagsten i beton eller ler.

9.5

Bebyggelsens facader og tag, herunder gavltrekanter, udhæng, stern, døre, vinduer mv. må ikke udføres i klare signalfarver.

9.6

Tekniske installationer, som f.eks. varmepumper, skal afskærmes og/eller integreres i bygningens arkitektur.

9.7

Solceller og solvarmeanlæg må opsættes på bebyggelsen og skal integreres i eller opsættes på taget. Solceller skal være antirefleksbehandlede. Rammer og solceller skal være sorte og de skal opsættes i en hel firkant og med samme hældning som taget. Såfremt solceller opsættes på flade tage må det bærende stativ ikke være synligt. Afskærmningen af stativet skal tilpasses byggeriets farver og materialer.

9.8

Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelsen, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Materiale- og farvevalg tager udgangspunkt i den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse, samt nærområdets karakteristiske træk.

Bestemmelse om beklædningsmateriale bidrager ved at sikre området et karakteristisk udtryk og kvalitet. Ved at anvende naturmaterialer (tegl i murværket og tegl, sten eller træ i garager) sikres et ensartet og sammenhængende arkitektonisk udtryk imellem boligernes facader og garager.

Der må ikke anvendes bly, zink eller kobber som tagbeklædning, af hensyn til grundvand og overfladerecipienter.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Terrænreguleringer må ikke finde sted, bortset fra terrænreguleringer på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere end 1 m til skel. Bestemmelsen om +/- 0,5 m gælder dog ikke for terrænreguleringer i forbindelse med regnvandshåndtering og klimasikring.

10.2

Ubebyggede arealer må kun bebygges såfremt vandvejene gennem arealerne er undersøgt og det dokumenteres at der er truffet tilstrækkelige foranstaltninger for at undgå oversvømmelse af både nuværende og ny bebyggelse, både indenfor lokalplanområdet og nedstrøms for lokalplanområdet, i forbindelse med ekstreme regnmængder.

10.3

Der skal udlægges fælles friarealer som illustreret på kortbilag 3, "Fremtidige forhold".

10.4

Fælles friarealer udlægges i græs. Der kan plantes spredte grupper af hjemmehørende, løvfældene buske og træer som angivet i beplantningsplanen på kortbilag 3, "Fremtidige forhold".

10.5

Fællesarealer, der udlægges i området, må ikke udstykkes og skal til enhver tid fremtræde som fælles for hele bebyggelsen i området.

10.6

Der skal etableres et aktivitetsareal på et af de fælles friarealer.

10.7

Træerne der udgør den grønne allé mod Nordrevej skal bevares. Disse træer må kun beskæres som følge af sygdom i træerne eller hvis løse grene el. lign. indebærer en risiko for mennesker eller materiel. Hvis fældning er nødvendigt skal træet/træerne genplantes i samme art og med mindst 20 cm stammeomkreds i 1 meters højde.

10.8

Hegn mod vej, sti og fællesarealer skal være levende hegn i bøg og skal plantes mindst 30 cm inde på egen grund. Hvis ikke matriklen udstykkes skal der placeres levende fælleshegn i skel mellem hver have der tilhører den enkelte boligenhed. Der må opsættes fast hegn i afstand af maks. 5 meter fra boligerne. Eksisterende levende hegn i skel mellem lokalplanområdet og nabomatrikler må bibeholdes, såfremt ejerne af de berørte matrikler kan nå til enighed om det.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Bestemmelse om terrænregulering er i overensstemmelse med "Information ved bygge- og anlægsarbejder", udgivet af Teknik og Miljø. Terrænregulering i forbindelse med klimasikring og regnvandshåndtering er undtaget bestemmelsen om at terrænregulering må være maks. +/- 0,5 m. Lokalplanområdet skal indrettes til at kunne håndtere regnvand på terræn når kloakkerne løber over ved kraftig regn og skybrud. Bestemmelse om undersøgelse af vandveje samt etablering af foranstaltninger mod oversvømmelse er desuden i henhold til Planlovens §15 stk. 2 15). "Stk. 2. I en lokalplan kan der optages bestemmelser om: ... 16) friholdelse af et område for ny bebyggelse, når en bebyggelse kan blive udsat for sammenstyrtning, oversvømmelse eller anden skade, der kan medføre fare for brugernes liv, helbred eller ejendom". Aktivitetsbane kan for eksempel være en boldbane eller en legeplads. Den eksisterende allé skal bevares for at bevare områdets grønne struktur og historiske værdi. Genplantning skal ske i samme art og mindst stammeomfang 20, af hensyn til alléens ensformige, repetitive struktur.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er tilsluttet den kollektive varmforsyning.

11.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er redegjort for hvordan regnvand håndteres i området i skybrudssammenhæng, jf. § 10, samt at foranstaltningerne i redegørelsen er etableret.

11.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er oprettet en grundejerforening, jf. § 12.

11.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det i §5 nævnte vejprojekt er etableret.

11.5

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før fælles friarealer og beplantning er etableret, jf. § 10. Bygges boligerne etapevis skal det fælles friareal med beplantning der refererer til den enkelte boligenklave etableres inden boligerne i pågældende enklave må tages i brug. Boligenklaver med refererende fælles friarealer og beplantning er illustreret kortbilag 5, "Skitser" og er angivet som hhv. X, Y og Z. Disse boligenklaver med refererende fælles friarealer må udbygges på samme tid eller i den rækkefølge bygherre finder det mest hensigtsmæssigt.

Redegørelse - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Bestemmelse om anlæggelse af fælles friarealer som betingelse for ibrugtagning sikrer at de fælles friarealer med tilhørende beplantning anlægges.

§12 - Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes en grundejerforening der dækker lokalplanområdets afgrænsning. Denne indebærer medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.

12.2

Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af Byrådet. Vedtægtsændringer skal ligeledes godkendes af Byrådet.

12.3

Grundejerforeningen skal oprettes, når Horsens Kommune kræver det.

12.4

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

12.5

Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift, vedligeholdelse og renholdelse af lokalplanområdets fælles anlæg og fælles friarealer, herunder også beplantning.

12.6

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fælles anlæg og fælles friarealer inden for lokalplanafgrænsningen.

12.7

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

§13 - Servitutter**13.1**

Lokalplanen aflyser privatretlige servitutter og tilstandsservitutter der er uforenelige med planens gennemførelse.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan**14.1**

Ved lokalplanens vedtagelse aflyses Lokalplan 173's gyldighed inden for nærværende lokalplanområdets afgrænsning.

Redegørelse - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan 173 er fortsat gældende for den øvrige del af dennes lokalplanafgrænsning.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger**15.1**

Efter Horsens Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2

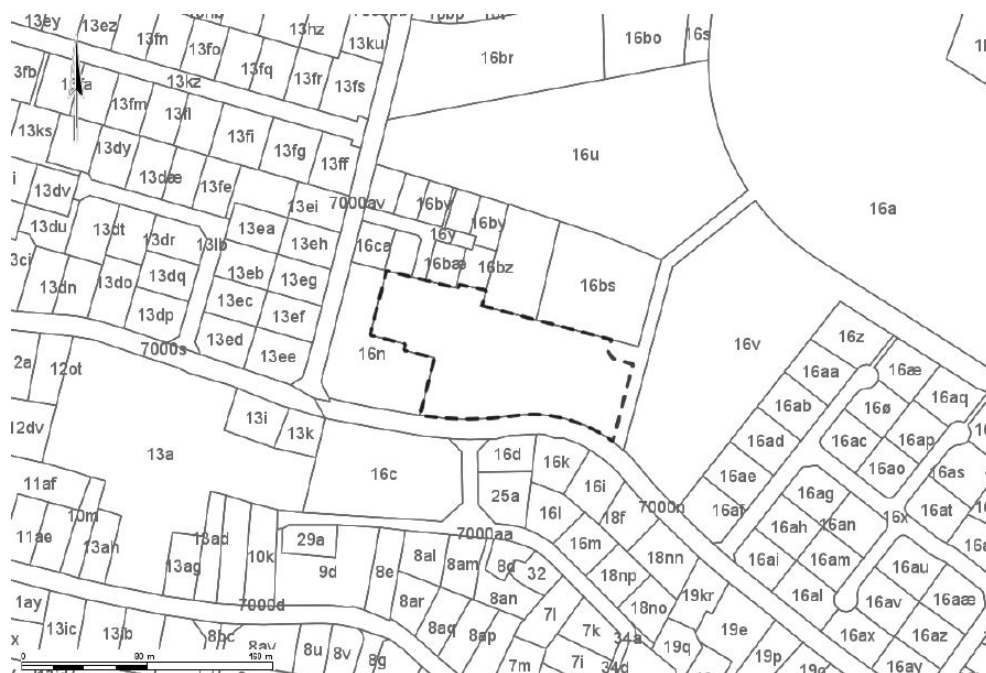
Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til PlanSystemDK.

15.3

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/300---boliger-nordrevej-19-horsens/>

KORTBILAG 1 LOKALPLANAFGRÆNSNING



KORTBILAG 2 EKSISTERENDE FORHOLD



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

KORTBILAG 3 FREMTIDIGE FORHOLD



Signaturforklaring



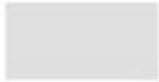
Områdefælgelseslinje



Vejadgang



Vej



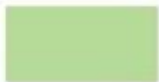
Bygning



Byggefælt boliger



Byggefælt garager/carporte/skure



Grønt område



Fælles friareal



Eksisterende beplantning



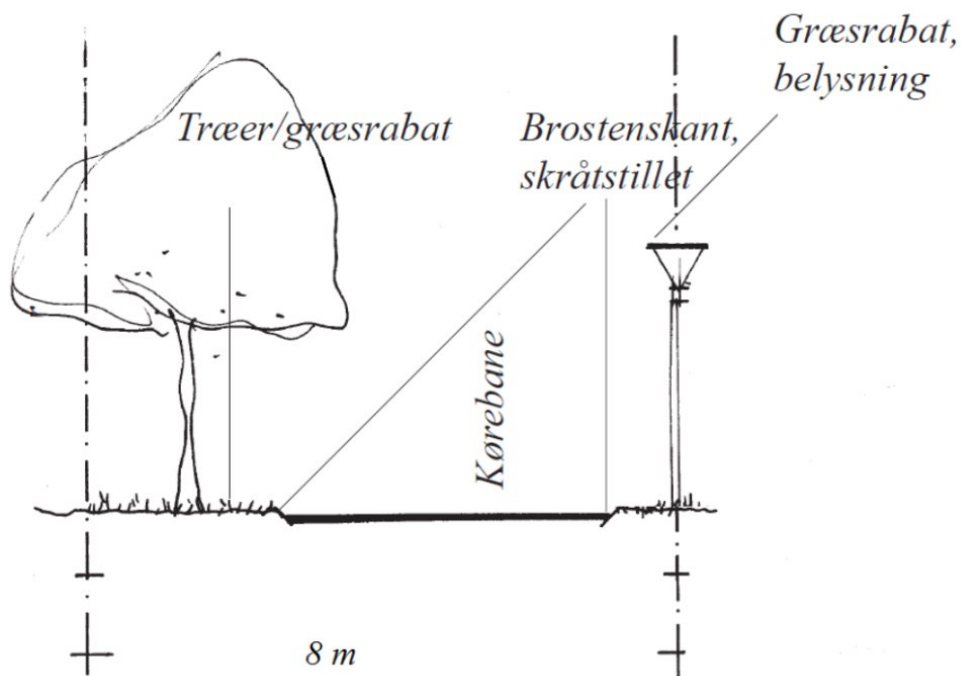
Ny beplantning

KORTBILAG 4 ILLUSTRATIONSPLAN



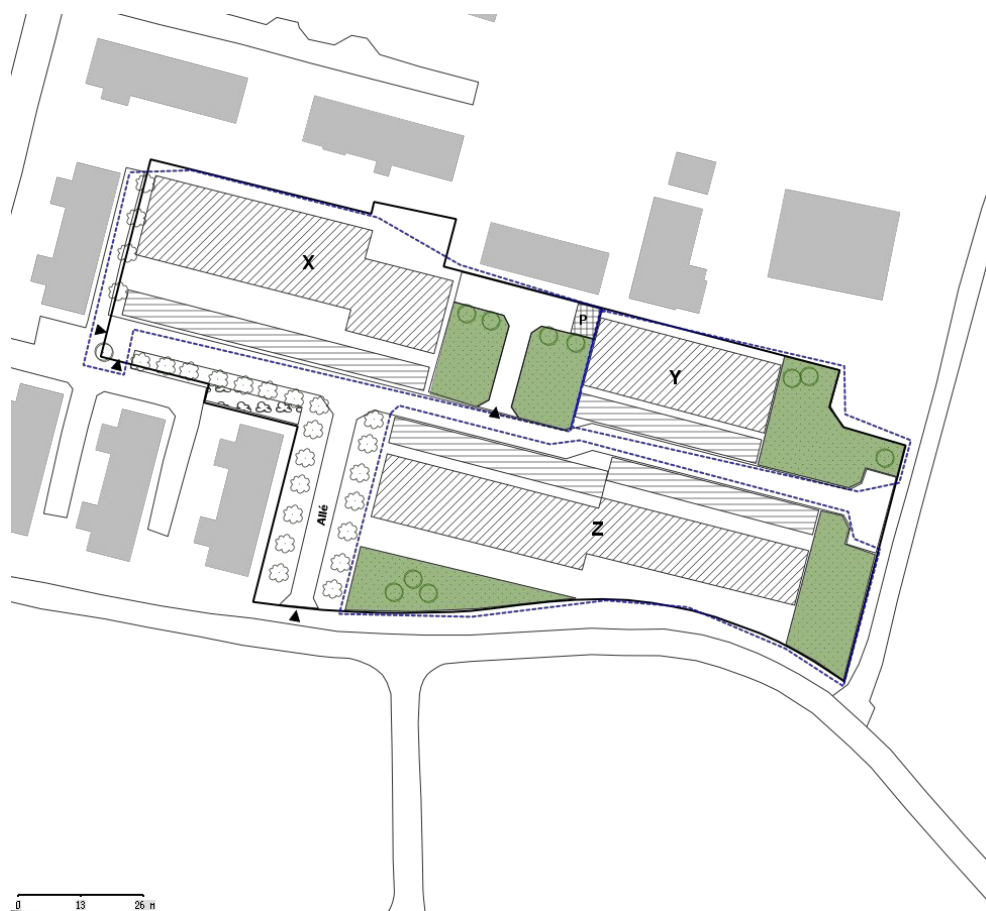
KORTBILAG 5 SKITSER

Skitse af tværprofil af veje



Skitse over boligenklaver med referende fælles friarealer og beplantning

- i forbindelse med betingelse for ibrugtagning af de enkelte boligenklaver.



HØRING

KLAGEVEJLEDNING

Klagevejledning

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 videregiver herefter din anmodning til Planklagenævnet, som herefter træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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

VEDTAGELSE

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 9. januar 2018.

Forslaget er offentlig bekendtgjort den 12. januar 2018.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 6. marts 2018.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 13. marts 2018.

PRINT

Lokalplanforslaget findes i pdf-format her:

[http://lokalplaner.horsens.dk/download/pdf/kladde til lokalplan nr 300 boliger nordvej 19 horsens.pdf](http://lokalplaner.horsens.dk/download/pdf/kladde%20til%20lokalplan%20nr%20300%20boliger%20nordrevej%2019%20horsens.pdf)