

# Baggrund & formål

## Hvad er en lokalplan?

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

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

Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på [plansystemetdk.dk](http://plansystemetdk.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.

## Beliggenhed & eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige udkant af Hovedgård by op til eksisterende åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt det åbne land. Området er på godt 10 ha og udgøres af et relativt plant areal, hvoraf langt størstedelen er i jordbrugsdrift. Ned midt gennem området løber Ørskov bæk. Langs bækken er der stedvist en tæt beplantning. I lokalplanområdets sydøstlige del ligger en mindre sø, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.

## Redegørelse

### Baggrund for lokalplanen

Hovedgård er en særdeles populær bosætningsby, men der er stort set ikke flere ledige byggemuligheder i byen. En privat lodsejer ønsker derfor at udvikle lokalplanområdet til åben-lav /tæt-lav boliger.

### Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at sikre, at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og i den forbindelse fastlægge bestemmelser, der bedst muligt sikrer de grundvandsinteresser, der er i området. Lokalplanen har også til formål at fastlægge principper for udformning af kørearealer, principper for stiforbindelser i området og til det overordnede stinet samt sikre stikrydsninger af Coldingvej. Ligesådan er det lokalplanens formål at sikre det grønne præg i form af beplantning langs Coldingvej, langs stamvej og på boligveje samt udlæg og beplantning af et grønt bælte langs Kirkevej og stiføring her. Endelig er det formålet at sikre, at udformningen af overkørsel over Ørskov Bæk tilgodeser passage af oddere.



Lokalplan området set fra Kirkevej mod nord, med Ørskov Bæk til højre i billedet.



Lokalplanområdet på højre side af vejen set fra Coldingvej mod syd.

### **Eksisterende forhold**

Langt størstedelen af lokalplanområdet er i jordbrugsdrift. Ned midt gennem området løber Ørskov bæk. Langs bækken er der stedvist en tæt beplantning. I lokalplanområdets sydøstlige del ligger et mindre vandhul, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.

### **Fremtidige forhold**

Der placeres en åben-lav parcelhusbebyggelse på begge sider af Ørskov bæk. Det samlede lokalplanområde får trafikale adgang fra Coldingvej via en stamvej, der krydser Ørskov Bæk. Overkørslen over bækken udformes, så den tilgodeser passage af oddere. Kørearealerne på boligvejene udformes til 20 km/t og i varierende bredde. Dette betyder, at det bliver muligt også at anvende kørearealer til leg. Langs Coldingvej etableres fortov og allébeplantning i den vestlige side. Samtidig etableres der hævede flader på Coldingvej ved stikrydsninger ved hovedstien fra Vinthervej og ved Coldingvej/N.P. Danmarksvej. Dette sikrer de bløde trafikanter og reducerer farten på Coldingvej. Langs stamvej og på boligveje plantes træer. I de grønne fællesarealer etableres spredt beplantning, trampestier og regnvandsbassiner, der udformes som naturlige søer med flade brinker og naturlig beplantning. Langs Kirkevej udlægges et grønt bælte på 15 m, hvori der etableres trampesti og plantes spredte grupper af træer. Lokalplanen stiller samtidig i udsigt, at der kan opnås tilladelse til at reducere beplantning mod sydøst ved områdets beskyttede § 3 vandhul, samt udflyde brinkerne langs vandhullet.



Lokalplanområdets afgrænsning.





Lokalplanområdet set fra Kirkevej mod syd, hvor området ligger i forlængelse af bebyggelsen, på venstre side af vejen.

## Lokalplanens indhold

Hovedgård er en særdeles populær bosætningsby. Der er imidlertid stort set ikke flere ledige byggemuligheder i byen. En privat lodsejer ønsker derfor at udvikle lokalplanområdet til åben-lav og evt. tæt-lav boliger.

Det er lokalplanens formål at sikre, at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og i den forbindelse fastlægge bestemmelser, der bedst muligt sikrer de grundvandsinteresser, der er i området. Lokalplanen har også til formål at fastlægge principper for udformning af kørearealer, principper for stiforbindelser i området og til det overordnede stinet samt sikre stikrydsninger af Coldingvej. Ligesådan er det lokalplanens formål at sikre det grønne præg i form af beplantning langs Coldingvej, langs stamvej og på boligveje samt udlæg og beplantning af et grønt bælte langs Kirkevej og stiføring her. Endelig er det formålet at sikre, at udformningen af overkørsel over Ørskov Bæk tilgodeser passage af oddere.

## 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 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. Hovedgård er en kommunens Mellelbyer og dermed en vigtig bosætningsby for Horsens kommune. Samtidig med lokalplanen er der udarbejdet et kommuneplantillæg, tillæg 7 og tillæg 13 til Kommuneplan 2013.

Tillæg 7 udlægger lokalplanområdet til fremtidig byvækst og tillæg 13 sikre overensstemmelse mellem kommuneplanens retningslinjer for Ørskov Bæk og lokalplanen.

## Øvrig planlægning

### Trafikplanlægning

Der er i forbindelse med lokalplanprocessen sendt en forespørgsel til Affald og Trafik vedrørende et nyt vejnavn til det nye boligområde. Vejnavnet er "Ørskovbæk Parken"

Øvrige forhold se bestemmelserne §5 og §6

### Vand- & natura2000-planer

Vandløbsloven

Overkørsel over Ørskov Bæk kræver tilladelse efter Vandløbsloven. Horsens Kommune er myndighed.

## Grundvand

Lokalplanområdet ligger indenfor afgrænsningen af områder med særlige drikkevandsinteresser. Anvendelsen til boligformål/ erhverv/vurderes uproblematisk i relation til grundvandsbeskyttelse. Udlægget vurderes ikke at udgøre en risiko for det grundvandsmagasin, som Åes Vandværk indvinder fra. Alt i alt vurderes boligudlægget ikke at udgøre nogen direkte risiko for den nuværende vandindvinding i området, og det vurderes alene, at være risikoen for ressourcen lige under udlægget, som man bør forholde sig til. Boringer lokalt i området viser dog, at der overvejende er ler i området og at der er mindst 30-40 meter ler ovenpå de primære grundvandsmagasiner. Der er ingen vandværker der indvinder fra det terrænnære magasin og det forventes ikke at have interesse mht. fremtidig indvinding. De primære grundvandsmagasiner vurderes ikke at være særligt truet af boligudlægget.

### Spildevandsplan 2012 - 2015

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

Der skal udarbejdes tillæg til Spildevandsplanen. Området skal separatkloakeres.

Overfladevand (regnvand og vejvand) bortledes samlet med en afløbskoefficient på 0,3. Der skal sikres plads til regnvandsbassiner. Regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran. Ved tæt membran forstås en membran udført af plast eller ler

For at imødekomme klimaændringer er afløbskoefficienten 80 % af den i spildevandsplanen med en afløbskoefficient på 0.3. Hvis afledningen overstiger den tilladelige afløbskoefficient, skal overfladevandet forsinkes og neddrøles til den tilladelige afløbskoefficient.

Tagvand fra tage kan nedsives i faskiner, såfremt tagene ikke er lavet af bly, zink, kobber og tagpap.

Tagvand fra tage lavet af bly, zink, kobber og tagpap, kan nedsives gennem en vegetationsdækket jordoverflade, regnbede eller lign.

## Tekniske anlæg

### Elforsyning

Lokalplanområdet ligger i Energi Midt's forsyningsområde.

### Varmeforsyning

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

## Vandforsyning

Området skal forsynes fra Hovedgård Vandværk.

## Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Horsens Kommunes "regulativ for dagrenovation og husholdning/Affaldshåndteringsplan". Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

## 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.

Lokalplanområdet er ikke 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 foreningsdata. Aktiviteter i forbindelse med ovennævnte har generelt ikke givet anledning til diffus forurening.

## Tilladelser fra andre myndigheder

### Skovbyggelinje

Omkring skoven syd for Gl. Katstrupvej og vest for Kirkevej er der en 300 meter skovbyggelinje. Realiseringen af lokalplanen kræver, at Naturstyrelsen reducere skovbyggelinjen inden for lokalplanens område. Naturstyrelsen har fremsendt sinde skrivelse om ophævelse af skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet.

### Museumsloven

Lokalplanområdet blev i 2014 undersøgt i den østlige halvdel af lokalplanområdet. Ved forundersøgelsen fremkom et hus, der er dateret til jernalderen. Horsens Museum anbefaler derfor, at der foretages arkæologisk forundersøgelse på den resterende del af arealet, så det kan afklares, om der er skjulte, jordfaste fortidsminder på arealet inden jordarbejde påbegyndes. 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.

## Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Der findes landbrugsejendomme nær lokalplanområdet, som kan være omfattet af bilag 3 i bek. Nr. 294 Af 31.03.2009 om tilladelse og godkendelse m.v. af husdyrbrug" med senere ændringer.

Kirkevej 59 er registreret med 17 DE i kvægopdræt og ligger 300 m fra området.

Katstrupmølle 15, tilladt årsopdræt kvæg, 19 DE, afstand til området ca. 900 m

Snareskovvej 5, tilladt 4 DE i heste, afstand til området ca. 1 km

Byvækst kan betyde, at ejendommene bliver forhindret i at udvide deres bedrifter.

## Servitutter

Der er ingen servitutter der skal ophævelse for at lokalplanen kan realiseres.

## Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Horsens Kommune vurderer, at lokalplanen kan vedtages 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.

## Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matrikel 3a og 6e Ørridslev By, Ørridslev., lokalplanens gennemførelse forudsætter af landbrugspligten ophæves på de nævnte ejendomme.

## Miljøscreening

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

### Afgørelse og begrundelse

Som hovedhensyn for afgørelsen har Teknik og Miljø valgt størrelsesorden af den generelle indvirkning af planens realisering på grundvandet, i sammenligning med den nuværende anvendelse til landbrugsjord.

Udlæggets store afstand til vandværksboringerne gør, at der ikke vurderes at være en direkte trussel for kildepladserne i området. Desuden vurderes den primære grundvandsressource under udlægget at være mindre sårbar end resultatet af statens grundvandskortlægning indikerer, da boringer i området viser, at der er 30-40 meter lerlag ovenpå de primære grundvandsmagasiner i området, og at vandet ikke viser tegn på påvirkning af overfladeaktiviteter.

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

Der er indført afværgeforanstaltninger i lokalplanen, i forhold til miljøscreeningen.

Afværgeforanstaltningerne er :

Området seperatkloakeres, således at alt sanitært spildevand ledes ud af området.

Tagvand fra tage kan nedsives i faskiner, såfremt tagene ikke er lavet af bly, zink, kobber og tagpap.

Tagvand fra tage lavet af bly, zink, kobber og tagpap, kan nedsives gennem en vegetationsdækket jordoverflade, regnbede eller lign.

Regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran. Ved tæt membran forstås en membran udført af plast eller ler.

Parkeringspladser og kørearealer (stamvej og boligvej) skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb.

Områdets opvarmning skal ske med kollektiv opvarmning.

Der må ikke opstilles eller nedgraves olietanke eller lign. til fyringsolie o.lign.

## 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

Lokalplanen skal gennemføres på private initiativer. Arealet 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 at:

- 1.1 Fastlægge rammer for områdets anvendelse til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt tilhørende grønne friarealer
- 1.2 Overføre lokalplanområdet til byzone
- 1.3 Udlægge området til boligområde
- 1.4 Fastlægge bestemmelser, der sikrer grundvandet mod forurening fra miljøfremmede stoffer
- 1.5 Fastlægge at vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Coldingvej
- 1.6 Fastlægge beplantningsprincipper langs veje og på grønne arealer for at sikre områdets grønne præg samt beplantning langs veje i og omkring området
- 1.7 Sikre at der udlægges et grønt bælte langs Kirkevej på min. 15 m bredde regnet fra asfaltkant som en del af byens afgrænsning mod landskabet
- 1.8 Fastlægge principper for udformning af kørearealer internt i boligområderne for at sikre vendemulighed for lastbiler samt kørearealernes udtryk og udformning.
- 1.9 Sikre at stier placeres, så der bliver sammenhæng internt i området og til det overordnede stinet
- 1.10 Sikre at der etableres sti langs Kirkevej som en del af en fremtidig forbindelse rundt om Hovedgård langs Kirkevej og Ørridslevvej
- 1.11 Sikre at udformningen af overkørsel over Ørskov Bæk tilgodeser passage af oddere

### §2 - Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af følgende Matr. nr.: **3a og 6e Ørridslev By, Ørridslev**, samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2014 udstykkes fra den nævnte ejendom.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og bliver med nærværende lokalplan overført til byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet indeles i delområderne 1 og 2.

### Redegørelse - Område og zonestatus

Området ligger som en lomme i landzone i udkanten af Hovedgård og skal overføres til byzone for at kunne udnytte området til boligformål.

### §3 - Anvendelse



3.1

Lokalplanområde kan anvendes til boligformål, grønne friarealer, regnvandsbassiner, samt veje og stier.

3.2

I de grønne friarealer kan der etableres en kælkebakke

3.3

Delområde 1 kan anvendes til åben/lav bebyggelse

3.4

Delområde 2 kan anvendes til åben/lav eller tæt/lav bebyggelse

3.5

Der kan indenfor området indpasses nødvendige mindre bygningsanlæg til fællesforsyningsanlæg m.m.

3.6

Der kan på den enkelte ejendom drives virksomhed inden for miljøklasse 1. Virksomheden skal være af en sådan art, at den almindeligvis kan udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse. Det er en betingelse, at virksomheden drives af den der bebor ejendommen, at virksomheden drives på en sådan måde, at karakteren af villa ikke forandres, eksempelvis ved skiltning eller lignende og at virksomheden ikke medfører behov for mere parkering, end der er plads til på den pågældende ejendom.

### **Redegørelse - Anvendelse**

Området skal fremstå med karakter af boligområde med åben lav/tæt lav bebyggelse. Der kan ikke gives tilladelse andre anvendelser end de ovenfor nævnte.

## **§4 - Udstykning**

4.1

Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes som sokkelgrund +1,5 meter hele vejen rundt herom.

4.2

Udstykning af åben-lav bebyggelse skal foretages som vist på kortbilag 4 og 5 - Illustrationsplan. Mindre afvigelser kan accepteres.

4.3

Åben/lav bebyggelse skal udstykkes med grundstørrelse på 900 - 1200 m<sup>2</sup> som vist på kortbilag 4-5 - Illustrationsplan. Mindre afvigelser kan accepteres.

4.4

Tæt-lav bebyggelse kan udstykkes i delområde 2, med en minimum grundstørrelse på 400 m<sup>2</sup> som vist på kortbilag 5 - Illustrationsplan.

### **Redegørelse - Udstykning**

Sokkelgrund er for at sikre muligheden for etablering af mindre tekniske anlæg til området, hvis dette bliver nødvendigt.

## **§5 - Vej og sti**

5.1

Der etableres vejadgang til lokalplanområdet fra Coldingvej som vist på illustrationsplanen 4 og 5

5.2

Fortovet på Coldingvejs vestlige side videreføres frem til den hævede flade/stikrydsningen ved Coldingvej/N.P. Danmarksvej, etableret som eksisterende fortov langs Coldingvej mellem Vestergade og Katrinelundsvej.

5.3

Stamveje, boligveje og stier anlægges som private fællesveje.

5.4

Veje skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb.

5.5

Der etableres hævede flader på Coldingvej ved stikrydsningen ved Vinthervej, samt ved stikrydsningen ved Coldingvej/N.P. Danmarksvej

5.6

Stamvejen skal være 10 meter udlæg, med kørebane i 6 meters bredde. Kørebanelen skal etableres i asfalt mens kanter og rabatter skal udføres i græs og græsarmering.

5.7

Boligvejene min. 10 meters bredder, kørebane med tæt belægning i min. 5 meters bredde

5.8

Overkørsel over Ørskov Bæk skal udformes, så der er passage for Oddere.

5.9

Boligvejene er stilleveje og hastighedsbegrænsningen er 20 km/t

5.10

Disponering af vejarealer internt i området skal forholde sig til vendeplads for lastbiler og bakkende lastbiler, eks. ved afhentning af affald. Boligvejene skal afsluttes med en vendeplads med minimum Ø12 meter. Der kan undtagelsesvis etableres en hammerhoved-vendeplads til en lastbil der kan bakke ind, på enkelte boligveje.

5.11

Hvor der brug for, at opsamling af affald sker i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren uden at skulle bakke.

5.12

Anlagte stier med fast belægning er kun stiforbindelse mellem stamvejen og stien ved Vinthervej og to stigennembrud der forbinder køreopholds arealerne med fortovet ved Coldingvej og de hævede flader ved stikrydsningen ved Vinthervej og Coldingvej/N.P. Danmarksvej. Alle øvrige stier er grus/trampestier i min. 1.2 meters bredde.

5.13

Der skal etableres sti langs Ørskov Bæk. På vestsiden af bækken skal stien være gennemgående fra tilslutningen til eksisterende sti ved Vinthervej i nord, til tilslutningen til ny sti langs Kirkevej i syd. På østsiden af bækken skal stien etableres minimum imellem stamvejens overkørsel over Ørskov Bæk og mod syd, hvor stien afsluttes med en bro som fører over bækken ved nummer 31

5.14

Der skal etableres belysning på stiforbindelsen imellem stamvejen og stien ved Vinthervej. Belysning på veje og stier skal udføres som parkbelysning rettet mod terræn.

## Redegørelse - Vej og sti

Områdets interne veje og stier skal fremstå som stilleveje. Dette kan være med til at skabe større fællesskab og sammenhæng internt i boligområdet.

Kanter og rabatter kan udformes med i græs og græsarmering for at sikre et grønt udtryk i boligområdet.

Veje skal laves i en tæt belægning, for at sikre grundvandet. Samme krav gælder for lokalplan H96, nord for udstykningen.

Der etableres vendepladser på Ø12 i området for at sikre renovationsbiler og lignende kan vende ubesværet i området.

Der etableres en offentlig stiforbindelse fra østsiden af Vinthervej nr. 40 og ned langs med den vestlige side af Ørskov bæk til stienforbindelsen rammer det nye vejsystem i lokalplanområdet.

Belysningen skal udføres som parkbelysning for at sikre karakteren af at veje og stier er en del af opholdsarealerne i området.

## §6 - Parkeringsforhold

6.1

Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav.

6.2

Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav, og derudover skal der etableres ½ parkeringsplads pr. bolig som gæsteparkering indenfor det tæt-lave boligområde.

6.3

Gæstepladserne i et tæt-lav område kan indgå i fællesvejene (opholds- og legeområderne)

## Redegørelse - Parkeringsforhold

Det er vigtigt, at lokalplanen sikrer, at der er tilstrækkeligt med parkeringsfaciliteter i området.

## §7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Alle forsyningsledninger skal udføres i jord.

7.2

Tagvand fra tage kan nedsives i faskiner, såfremt tagene ikke er lavet af bly, zink, kobber og tagpap.

7.3

Tagvand fra tage lavet af bly, zink, kobber og tagpap, kan nedsives gennem en vegetationsdækket jordoverflade, regnbede eller lign.

## Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

Dette er for at sikre områdets samlede visuelle udtryk og karakter set i sammenhæng med de omkringliggende boligområder og landskab.

Grundvandsbeskyttelsen skal sikres via forskellige nedsivningsmuligheder, alt efter belægningstyper. Se også under grundvand.

## §8 - Bebyggelsens placering og udformning

8.1

Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end to etager.

8.2

Ny bebyggelse skal tilpasses det naturlige terræn.

8.3

Terrænregulering må ikke overstige +/- 0,5 meter.

8.4

Der må ikke terrænreguleres med støttemure mod boligveje, hvis støttemuren måler mere end 0,5 meter i højden.

8.5

Den nye bebyggelses samlede højde må ikke overstige 8,5 meter og facadehøjden må ikke overstige 6,5 meter ved 1 etage, og 7.5

meter ved 2 etager.

8.6

Der må ikke etableres nogen former for bebyggelse indenfor de naturbeskyttede arealer i området.

8.7

Matrikelskel skal holde en afstand til eksisterende vejskel ved Coldingvej og dennes naturlige forlængelse på 4 m, svarende til et samlet vejudlæg på 19 meter.

8.8

Matrikelskel skal holde en afstand til Ørskov Bæk på min. 10 m regnet fra vandløbets øverste kant.

8.9

Bebyggelse skal holde en afstand til § 3 søens nuværende udstrækning på min. 10 m. Det vil ikke blive tilladt at hegne omkring § 3 søen. Brinkerne til § 3 søen kan flades ud, og søen kan oprensnes og beplantningen kan åbnes op mod sydøst.

### Redegørelse - Bebyggelsens placering og udformning

Der må ikke bygges i mere end to etager og 8,5 meter, fordi boligområdet skal passe ind i den eksisterende skala i byen.

Ny bebyggelse skal tilpasses det naturlige terræn for at sikre uhensigtsmæssige terrænreguleringer mod naboer. Hvis naboer er enige om at terrænregulere med støttemur i skel kan dette være en løsning.

### §9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Beboelsesbygningens facader skal udføres i ensartede materialer i farver dannet af sort, hvid og jordfarver.

9.2

Sekundære bygninger som garage/carport, skure og lignende kan udføres i andre materialer end beboelsesbygninger.

9.3

Facader kan begrønnes med beplantning.

9.4

Taghældningen på bygninger i 1 etage skal være mellem 0° og 45°. Bygninger i to etager skal have en taghældning mellem 0° og 15°.

9.5

Facader og tagflade skal etableres med ikke reflekterende/blændende overflader. Vinduer er undtaget fra bestemmelsen.

9.6

Det areal affaldscontainere skal transporteres på, til og fra renovationsbilen, må ikke være ujævnt.

9.7

Der må etableres solcelleanlæg med samme farve som tagbelægningen, hvis disse udføres med antirefleksbehandlet overflade og integreres i tagfladen, samt i facaden som en del af bygningen, og hvis de orienteres så de ikke blænder naboer i området.

9.8

Skiltning og reklamering, udover almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted. Der kan dog tillades et enkelt mindre skilt, hvis der i boligen drives en lovlig virksomhed efter § 3.3.

9.9

Der må ikke opsættes radio- eller tv-antenner udendørs.

### Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Bebyggelsens ensartethed og farve er afgørende for områdets samlede udtryk, hvorimod der godt kan etableres bygninger i forskelligeartede materialer, når blot den enkelte bygning fremstår ensartet, det vil sige at facade ikke består af mere end to typer materialer udover vinduer og døre.

Taghældningen bør ikke overstige 45° for en etages byggeri, da dette vil opleves fremmed i forhold til områdets nabobebyggelser. To etagers byggeri må ikke have en større hældning end 15° for at undgå unyttelsen af loftsrummet på en toetagersbygning. Dette er blandt andet for at sikre naboer mod indbliksgéner, men også for at sikre karakteren af området, som et område til énfamilieboliger.

Et mindre skilt vil sige et skilt der ikke overstiger en størrelse på 0,6 x 0,3 meter.

Zink, Kobber og Bitumen skal begrænses fordi grundvandsmagasinet nedenunder skal beskyttes. Forbuddet er en afværgeforanstaltning i forhold til Miljøscreeningen. Se grundvand og spildevand samt §7 i bestemmelserne

Radio- og tvantenner skæmmes området visuelle karakter, hvorfor disse ikke må opsættes indenfor området.

### §10 - Ubebyggede arealer

10.1

Hække og hegn skal være levende

10.2

Der må ikke opstilles tanke til opbevaring af olie, diesel, benzin eller lign.

10.3

Arealet mod sydøst er beskyttet af naturbestyttelseslovens §3 og skal bevares.

10.4

Der skal indenfor området sikres beplantning med enkeltstående træer og grupper af træer på de fælles opholds- og friarealer, samt langs stamvejen. Se illustrationsplan 4 og 5 for illustration af beplantning.

10.5

Der skal etableres et 15 meters beplantet bælte langs med Kirkevej, bæltet skal indeholde en trampesti, i hele Kirkevejs længde inden for lokalplanområdet. Stien skal i den nordlige del af lokalplanområdet have forbindelse til den interne boligvej. Der er ikke krav om en sti ud mod kirkevej, langs med det matrikel der er placeret længst mod nord på Kirkevej.

10.6

Langs Coldingvej vestlige side og 2 meter fra fortov plantes et træ for hver 12-14 meter. Træsarten skal være røn Sorbus Latifolia "arto"

10.7

Der kan etableres to regnvandsbassiner indenfor lokalplanområdet, som en del af et fælles grønt friareal. Regnvandsbassinernes skråningsoverkant/max vandspejl, skal holdes minimum 20 meter fra Ørskov Bæk. Der kan etableres et regnvandsbassin på hver side af Ørskov bæk. Regnvandsbassiner skal udføres med en tæt membran af plast eller ler.

10.8

Der skal holdes min. 10 meters afstand fra brinkerne i Ørskov bæk til matrikelskel, i samme 10 meter zone må der heller ikke må sprøjtes eller gødskes.

10.9

Vandhullet i den sydlige del af lokalplanområdet er beskyttet af naturbeskyttelses lovens §3 og skal have et friareal på min. 10 meter fra de eksisterende brinker.

Hvis der ændres på vandhullet, skal brinkerne flades ud og vandhullet kan renses op. Beplantningen rundt om vandhullet kan åbnes op og friholdes for beplantning, dog kun mod sydøst.

10.10

Terrænregulering i friarealerne +/- 0.5 meter må ikke finde sted, bortset fra opbygning af regnvandsbassiner, kælkebakke og lign.

Terrænregulering skal godkendes af Horsens Kommune i forbindelse med projektgodkendelsen.

10.11

Belysning på veje og visse stier skal være parkbelysning rettet mod terræn.

## Redegørelse - Ubebyggede arealer

Beplantningen er en vigtig del af den samlede oplevelse, som man får af boligområdet både som beboer og besøgende. Beplantningen hjælper samtidig med at skabe rum på områdets ophold- og friarealer.

Etableringen af regnvandsbassiner er nødvendig for at håndtere områdets regnvand, men samtidig vil det kunne indgå som et rekreativt element på områdets fællesarealer.

Belysningen på opholds- og friarealer bør kun rettes mod terræn, for at sikre trafikkanter og naboer mod at blive blændet.

Forbud mod tanke, er nødvendigt for at undgå nedslivning til grundvandet. Se lokalplanens formål.

## §11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Før ny bebyggelse tages i brug skal veje og stier i §5 og parkering i §6 være etableret.

11.2

Før bebyggelse i området kan tages i brug, skal området separatkloakeres og tilsluttes den kollektive spildevandsforsyning.

11.3

Før ny bebyggelse tages i brug skal regnvandsbassinet i §10 være etableret.

11.4

Før ny bebyggelse tages i brug skal der være etableret kollektiv varmforsyning.

11.5

Før ny bebyggelse tages i brug skal ejendommen være tilsluttet forsyningen af vand fra Hovedgård Vandværk.

11.6

Før ny bebyggelse tages i brug skal beplantning og belysning i overensstemmelse med §5 og §10 være etableret.

## Redegørelse - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Bestemmelser om tilslutning til forsyningsfaciliteterne er altafgørende for om boligen er beboelig, derfor skal disse sikres inden bebyggelsen tages i brug.

Belysning og beplantning skal være etableret for at beboerne får en sikkerhed for at disse elementer etableres i området.

## §12 - Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes én grundejerforening, med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Hver husstand har én stemme på grundejerforeningens generalforsamling uanset om det er en åben-lav eller en tæt-lav bolig.

12.2

Grundejerforeningens vedtægter skal indeholde en økonomisk fordelingsnøgle til vedligeholdelsesudgifterne til fællesanlæg blandt alle foreningens medlemmer.

12.3

Grundejerforeningens er pligtig til vedligeholde fællesanlæg, f.eks. grønne fællesarealer

12.4

Grundejerforeningen skal stå for driften af de grønne områder indenfor lokalplanområdet.

12.5

Grundejerforeningen skal oprettes, senest når 2/3 af grundene er bebygget eller når Horsens Kommune kræver det.

12.6

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

12.7

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Horsens Kommune.

### **Redegørelse - Grundejerforening**

Der skal etableres grundejerforening indenfor området blandt andet for at sikre en organisation, der kan varetage driften af området fællesarealer, veje, stier, grønne områder osv.

### **§13 - Servitutter**

13.1

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

### **Redegørelse - Servitutter**

Ingen af de tinglyste servitutter er til hinder for lokalplanens realisering og ingen skal ophæves i lokalplanen

### **§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). Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved vedtagelse af en ny lokalplan.

15.4

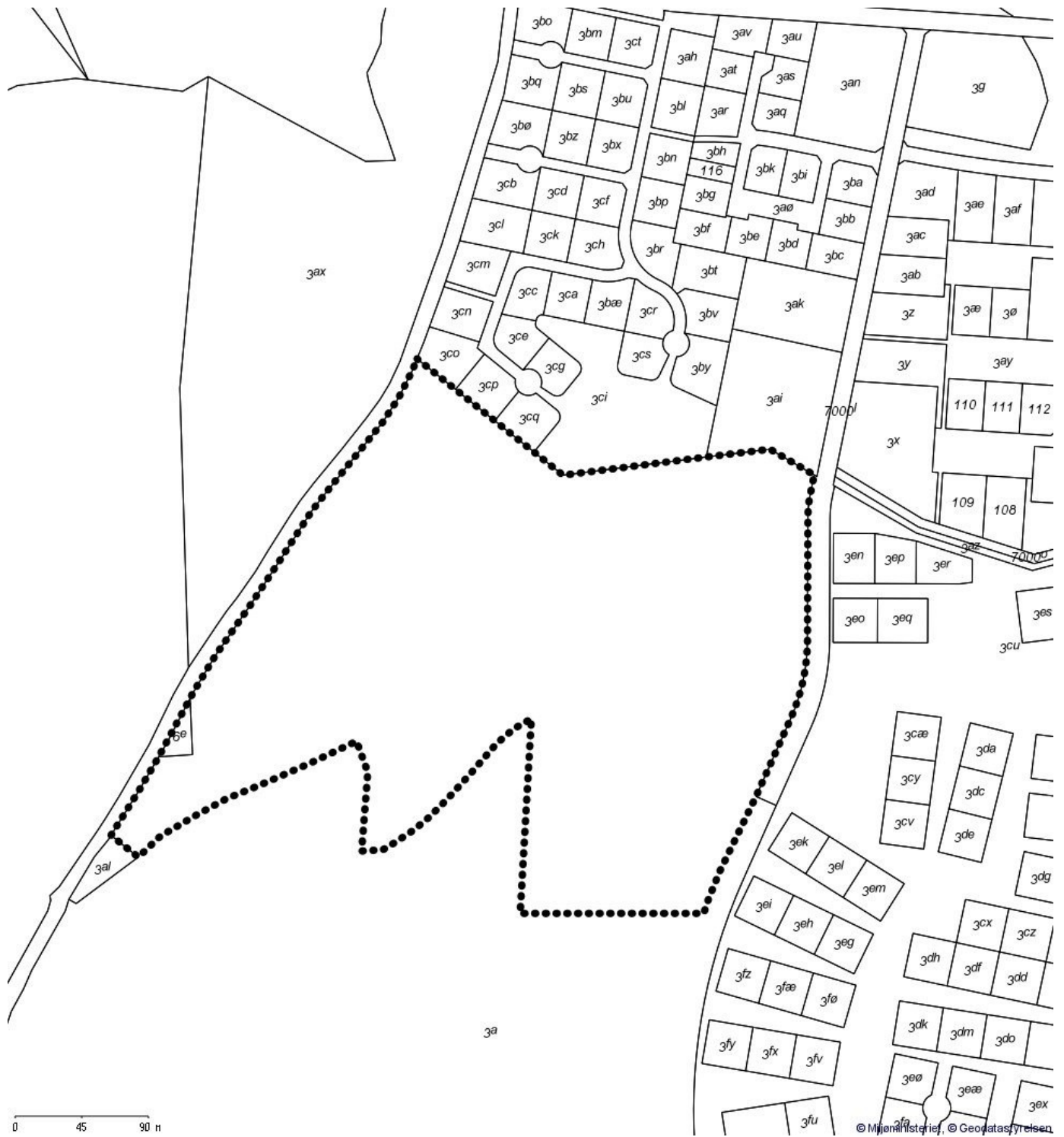
Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2015-4---boliger-coldingvej-hovedgaard/2015-4---boliger-coldingvej-hovedgaard.htm>

## **Kort & skitser**

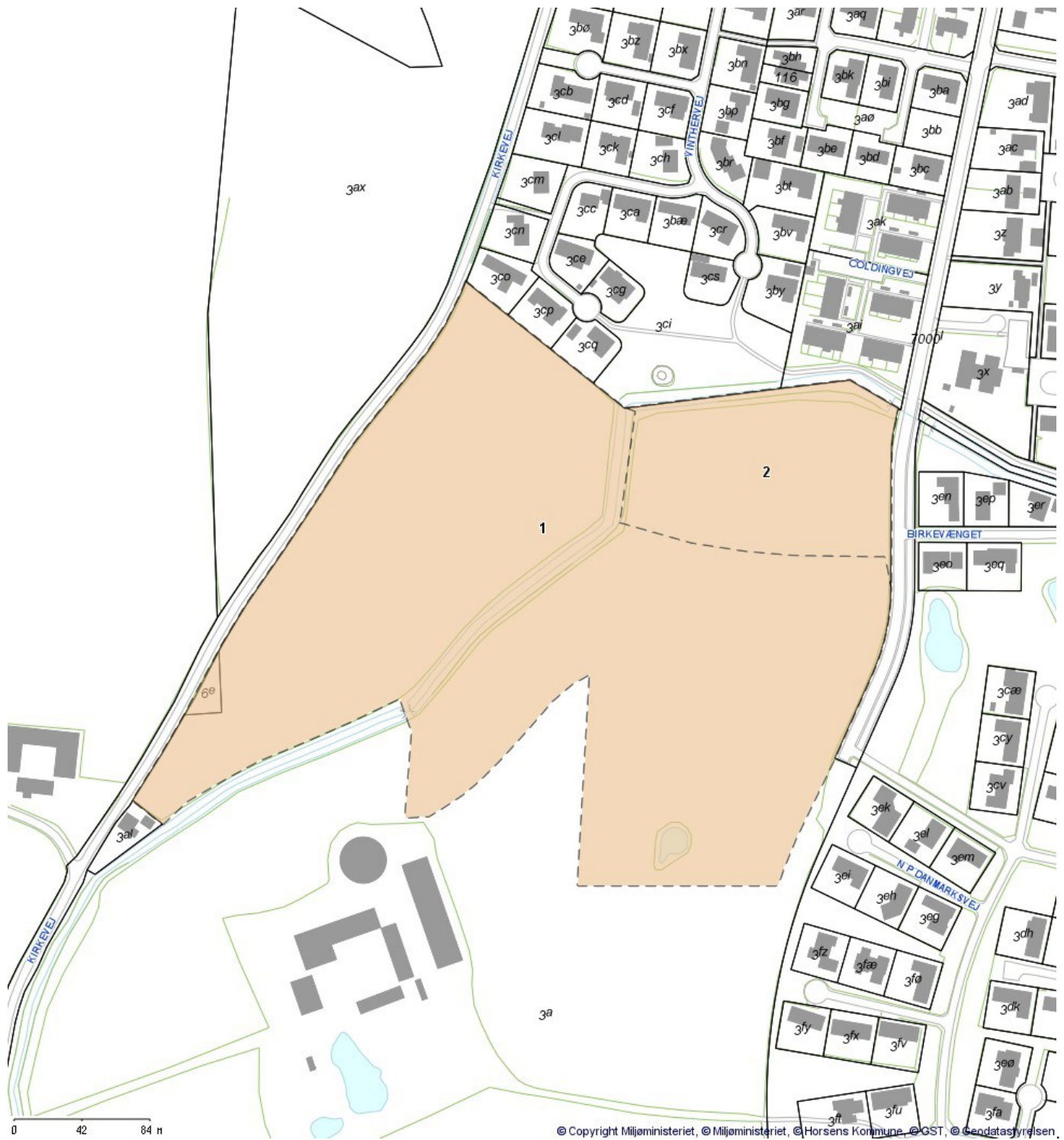
## **Lokalplanafgrænsning**





# Lokalplandelområder

## KORTBILAG 2



# Illustrationsplan





Illustrationsplan 4 med åbenlav bebyggelse i området



Illustrationsplan 5 med åben/lav -tætlav bebyggelse i området

## Kommuneplantillæg

Samtidig med Lokalplanen er der udarbejdet et tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2013, som sikre at arealet i Hovedgård udlægges til fremtidig byzone.

Derudover er der udarbejdet et tillæg, som sikre overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Ørskov Bæk og lokalplanen. Dette tillæg hedder 2013-13 - Retningslinje, Ørskov Bæk, Hovedgård.

Find tillæg 7 [her](#).

Find tillæg 13 [her](#).

## Høring

For at give borgerne i Horsens Kommune lejlighed til at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold har lokalplanen været offentligt fremlagt i mindst 8 uger, jf. bestemmelserne i Lov om Planlægning § 24.

Lokalplanforslaget var derfor fremlagt fra den 17. februar 2015 til den 30. april 2015.

Se klagevejledning [her](#).



# Klagevejledning

## Offentliggørelse

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.

Desuden kan kommunalbestyrelsens afgørelse efter lov om miljøvurdering af planer og programmer - om at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering af planforslaget - påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, jf. miljøvurderingslovens § 16.

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](http://www.nmkn.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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 planforslagets lovlighed samt afgørelse vedr. miljøvurdering for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for planforslagets offentliggørelse.

## Vedtagelse

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 27. januar 2015

Forslaget er offentlig bekendtgjort den 17. februar 2015

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd som forslag den 25. august 2015

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 1 . september 2015.

## Print

Link til PDF af planen her.