

LOKALPLAN 2015-7

Boliger, Østerhåb Vest, Horsens



Baggrund & formål

Hvad er en lokalplan?

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

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

Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på plansystemdk.dk og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

En lokalplan hindrer ikke, at eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen består af bestemmelser, redegørelser og geografiske udpegninger.

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

Baggrund for lokalplanen

Horsens er centerby og drivkraften i Horsens Kommunes udvikling. Nye områder til boligformål i Horsens er vigtige for at kunne opfylde det behov, der er for arealer til nye boliger i Horsens Kommune. Horsens Kommune ønsker, at sikre muligheden for et bredt udbud af attraktive boligtyper, så bosætningen i Horsens kan fastholdes og forskellige boligønsker kan imødekommes.

Horsens Kommune ønsker, at sikre byvæksten med udarbejdelsen af en ny lokalplan til åben-lav og tæt-lav boligbyggeri i den vestlige del af Horsens ved Østerhåb.

Området er i *Kommuneplantillæg nr. 7 for byvækst og fritidsformål* til Horsens Kommuneplan 2013 udlagt til boligformål.

I Horsens Kommunes bosætningsstrategi fremgår det desuden, at der skal ske en styrkelse af de særlige kendetegn ved de enkelte områder, og der skal arbejdes på at øge tilgangen til naturherlighederne.

Med afsæt i Horsens Kommunes bosætningsstrategi vil lokalplanen styrke områdets eksisterende kvaliteter ved at fortsætte den eksisterende boligstruktur og forstærke det let bølgede landskab, eksisterende beplantning og digestrukturen gennem placering af bebyggelse, beplantning, veje og rekreative arealer.

Lokalplanområdet vil være en afrunding af Horsens by mod vest og danne en afslutning på byen ud til det grønne rekreative bånd, der er planlagt mellem Horsens og Hatting.

Formål med lokalplanen

Lokalplanens formål er at sikre, at området kan anvendes til boligformål enten som åben-lav boligbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse, så udstykning og bebyggelse følger de principper, som lokalplanen fastlægger for udbygningen af området. Lokalplanen er opdelt i delområder, som vist på kortbilag 2 og 3. De enkelte områders karakter og kvalitet fastlægges ved vejudlæg, samt udstyknings, beplantnings- og bygningsregulerende bestemmelser. Det er også lokalplanens formål, at fortsætte og styrke den tilgrænsende boligstruktur og sikre de eksisterende landskabelige kvaliteter.

I hele område er der lagt hovedvægt på udstykningens landskabelige karakter i form af vejudlæg med grøn karakter, adgang til fælles grønne områder og bestemmelser om beplantning i skel. I lokalplanområdets nordøstlige del er der særlige forhold omkring den nære beliggenhed til diget. Her er der ved bestemmelser om beplantning og stiudlæg lagt vægt på at bevare digerne som en markering i landskabet. Der skal holdes en afstand på minimum 5 meter fra bebyggelse og anlæg til diget, så det bevares.

Lokalplanen skal sikre at eksisterende landskabstræk som diger, levende hegn, vandhul og udsigten til marklandskabet, danner grundlag for boligområdets overordnede struktur.



Lokalplanområdet set fra vest med Horsens by og fjorden i baggrunden.

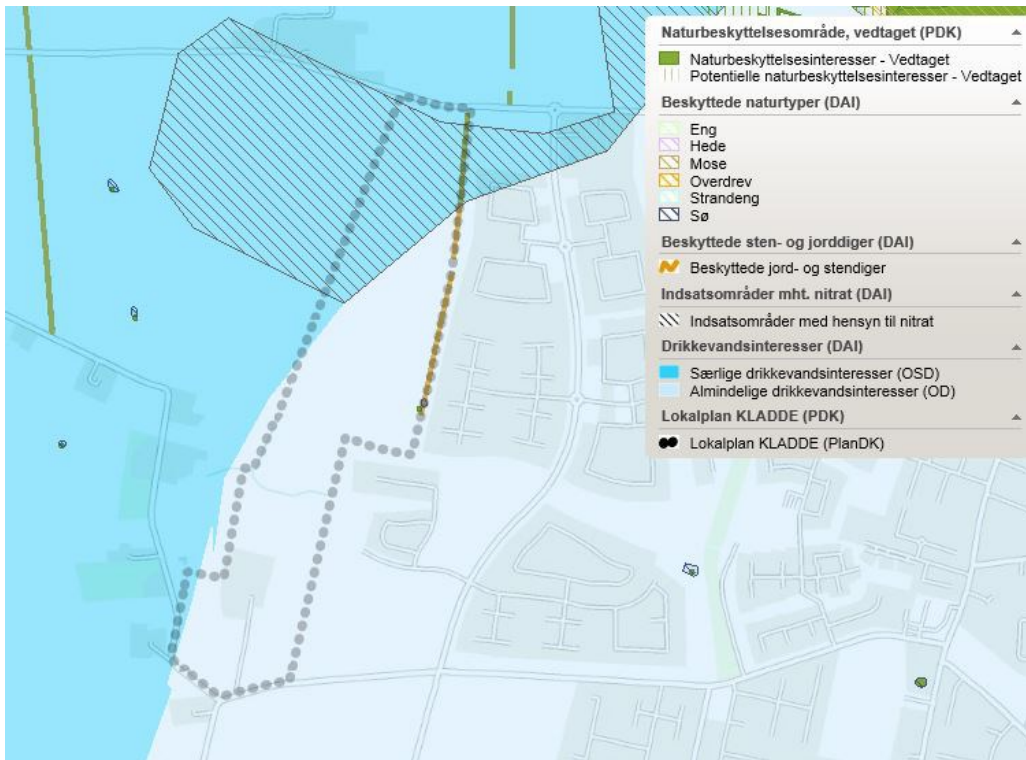
Beliggenhed & eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger vest for et nyere boligområde Østerhåb, omfattet af lokalplan nr. 215. Mod nord afgrænses området af Østerhåbsvej, mod syd af Thorsgårdsvej og mod vest af åbne marker mod Hatting. Lokalplanområdet afgrænses mod nordøst af et beskyttet dige, som deler det nye lokalplanområde fra det allerede bebyggede nabo-område mod øst. Diget er beplantet med buske og træer og fremstår som et markant landskabs-element. Den sydøstlige del af lokalplanområdet afgrænses af et levende hegn. Der er et enkelt beskyttet vandhul indenfor lokalplanområdet. Vandhullet ligger i forbindelse med det beskyttede dige. Vandhullet skal bevares med en bufferzone på mindst 25 m fra brinkens øverste kant. Der må ikke ledes regnvand til vandhullet.

Området anvendes i dag til henholdsvis landbrug og rideskole. Ved rideskolen findes også en landejendom, Thorsgårdsvej 40, som i dag har hestehold. På ejendommen løber en 60kV luftledning. Det er en forudsætning for lokalplanens realisering at ledningen kabellægges. Lokalplanen vil give mulighed for at arealerne kan anvendes til boligformål, når rideskolen ikke længere er i anvendelse. Terrænet falder fra syd mod nord, men har lokale højdedrag og lavninger. Området gennemskæres i dag af en cykel og gangsti, som sikrer en tværgående forbindelse for bløde trafikanter mellem Hatting og Torsted. Lokalplanområdet er ca. 35 ha stort og omfatter del af matr.nr. 36e Hatting By, Hatting, matr.nr. 2b Torsted By, Torsted og del af matr.nr. 7ha Torsted By, Torsted. Området ligger tæt på daginstitutionen ved Østerhåbsvej.

Sydøst for planområdet ligger et stort erhvervsområde med blandende erhvervstyper, der med gældende lokalplan bl.a. giver mulighed for et 30-35 meter højt lager. I overgangen mellem de to lokalplanområder er der stillet krav om en landskabsbearbejdning og støjskærmning, der danner en grøn overgang og en bufferzone mellem de to områder.

En del af lokalplanområdet ligger i kanten af et område, der er udpeget til OSD - Område med særlige drikkevandsinteresser. I Horsens Kommunes Grundvandsredegørelse vurderes det at en udnyttelse af lokalplanområdet til boliger vil have en ubetydelig påvirkning af den tilgængelige grundvandsressource. Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer tekniske tiltag og en indretning af området, som sikrer grundvandsressourcen. Kravene til de tekniske foranstaltninger er gældende for de boligområder, der er indenfor OSD og NFI og indvindingsoplandet til Torsted Vandværk. Det drejer sig om delområde 1, delområde 2 og den nordlige halvdel af delområde 3. Gennem information og formidling vil beboerne blive oplyst om områdets vigtige grundvandsinteresser og de vil blive opfordret til at undgå brug af sprøjtemidler.



Drikkevandsinteresser, beskyttet dige og naturbeskyttelseinteresser.



Lokalplanområdet set fra Østerhåbvej i nord og med eksisterende bebyggelse på den anden side af diget.



Lokalplanområdet set fra Østerhåbvej i nord.



Thorsgårdsvej i syd.



Rundkørsel ved Østerhåbsvej i nord.

Lokalplanens indhold

Anvendelsen

Lokalplanens formål er at sikre, at området kan anvendes til boligformål enten som åben-lav eller som tæt-lav bebyggelse, så udstykningen og bebyggelsen følger de principper, som lokalplanen fastlægger for udbygningen af området. Lokalplanens bærende ide er, at sikre et attraktivt boligområde med varierede boligtyper gennem sikring af de eksisterende landskabelige kvaliteter, indarbejde dem i udstykningsplanen, samt underbygge den attraktive beliggenhed tæt på natur og friluftsliv. Lokalplanen skal sikre, at de eksisterende landskabs- og beplantningstræk, det vil sige eksisterende terræn, dige, levende hegn og beplantning, danner udgangspunkt for boligområdets hovedstruktur. På områdets fælles opholds- og friarealer må der etableres regnvandsbassiner og legearealer.

Udstykning og bebyggelse

Bebyggelsen skal følge principperne, der vises på kortbilag 3 og 4.

Området rummer mulighed for både parcelhuse, dobbelthuse, rækkehuse og andre former for tæt-lav boligbyggeri i op til 2 etager. De enkelte boligformer skal opføres i samlede enheder, der skal opbygges omkring det skitserede vejsystem, som angivet på skitsen. Rækkehuse kan dog opføres indenfor parcelhusenheder.

Parceller til åben-lav må maksimalt være 1000 m², mens parceller til tæt-lav skal være mindst 400 m².

Delområde 1-4 og 6 er udlagt til tæt-lav og/eller åben-lav boligbebyggelse i 2 etager med en maksimum bygningshøjde på 8,5 meter. Ved tæt-lav boligbebyggelse vil delområderne fungere som storparceller.

Delområde 7 er udlagt til regnvandsbassiner og grønt friareal og skal friholdes for bebyggelse. Her kan etableres legepladser med naturpræg. Delområde 5 er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse med en maximal bygningshøjde på 8,5 meter.

Mellem boligområderne er der åbne rekreative passager, som parcellerne grænser op til. Her etableres stier og spredt beplantning. Bebyggelsen skal opføres i naturligt terræn. Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skråninger uden brug af støttemure og stensætninger mod vej.

Bebyggelsen skal opføres i tegl, natursten, træ eller pudsede overflader. Teglfalder kan være pudsede eller vandskurede. Udvendige bygnings sider og tage må ikke være reflekterende eller blændende. Der må ikke anvendes glaserede teglsten eller ædelengoberede tagsten.

Som materiale til tage kan vælges begrønnede tage, tagpap eller sten i mørke eller røde farver.

Materiale- og farveholdningen vil fremme at bebyggelsen vil falde så naturligt og diskret ind i landskabet, samt at der opnås en sammenhængende helhed i udstykningen.

Vej-, sti -og parkering

Området skal vejbetjenes henholdsvis fra Østerhåbsvej og Thorsgårdsvej. I tilslutningspunkterne på Østerhåbsvej og Thorsgårdsvej skal der etableres rundkørsler.

Herfra etableres stamveje, hvorfra boligveje fordeler sig. Boligerne orienterer sig hertil. Vejtræer, hække i skel og græsrabatter understreger den grønne karakter, der er karakteristisk for hele den nye bydel. Der er fra hver boligenklave stiftorbindelse til det overordnede stisystem. Der skal reserveres areal syd for Østerhåbsvej til cykelsti.

Trafikvejen udlægges i en bredde på 15-19 meter med græsrabat, belysning og gang/cykelsti i begge sider. Der plantes vejtræer i begge sider af vejen, hvor vejforløbet mod vest vil afgrænses af et levende hegn.

Stamvejene udlægges med græsrabat, belysning, vejtræer og fællesti i den ene side. Stamvejene skal have et udlæg på 12-15 meter. Boligveje anlægges med græsrabat i begge sider og vejtræer, samt belysning i den ene side. Nye boligveje skal have et udlæg på 8-10 meter. Der anlægges minimum 2 p-pladser pr. åbent-lavt byggeri og 1,5 pr. bolig i tæt-lavt byggeri med individuel parkering.

Træerne plantes midt i græsrabatten. Langs boligveje skal plantes mindre blomstrende træer som f.eks. røn, paradisæble, kirsebær eller tjørn.

Ubebyggede arealer

Langs lokalplanens vestlige afgrænsning mellem Østerhåbsvej og Præstemarksvej, skal der etableres et levende hegn af hjemmehørende, løvfældende arter som f.eks. hassel, røn, tjørn, slåen og vildæble. Hegnet vil danne overgang til det område der i kommuneplanen ramme HR.02.G.18, er udlagt til rekreativt formål og skov. Dette sker for at sikre grundvandsbeskyttelse af området. Stier inden for lokalplanområdet vil kunne kobles på området og skabe stor værdi og identitet i området. Stier anlægges med et udlæg på 5 meter med en stibanebredde på 2 meter. Stierne, langs sekundære trafikveje, skal anlægges med fast belægning, som for eksempel asfalt eller betonsten. Øvrige stier udlægges i stenmel eller grus. På støjvolden mod syd etableres trampestier.

Der skal udlægges et 30 meter bredt bælte mod Thorsgårdsvej til etablering af en landskabeligt bearbejdet støjvold som kan skærme mod den stigende trafik fra Thorsgårdsvej efter omlægningen af Erhvervsparken. For at højne den landskabelige oplevelse i området skal støjvolden beplantes med lav beplantning og der skal etableres en trampesti på volden. Der kan etableres legeredskaber på volden, så volden kan anvendes til leg, motion og ophold. Det er intentionen at bevare kig fra volden til det omgivende landskab og bebyggelsens indre rekreative elementer, samtidig med at volden og beplantningen ikke må skygge for lokalplanområdets sydlige bebyggelse. De grønne friarealer udlægges med græs og kan anvendes til legepladser med legeredskaber, der har et naturpræg i materialevalg.

Indenfor delområde 7 kan der etableres spredte træer og buske. Mellem delområde 3 og 4 skal der etableres en tværgående sti og grupper af træer, som vist på illustrationsplanen. Langs bækken syd for Præstemarksvej og stien mod Hatting, skal der etableres en sti samt et friareal.

Det eksisterende levende hegn langs lokalplanens sydøstlige afgrænsning skal bevares.

Naturbeskyttelsesloven og museumsloven

Lokalplanområdet afgrænses mod nordøst af et beskyttet sten -og jorddiger. Diget er beskyttede efter museumsloven og skal bevares og må ikke beskadiges. Indblikket til diget fra vest skal bibeholdes.

Der skal være en bufferzone på mindst 5 meter fra de nærmeste udstykninger og til diget. Evt. stianlæg eller andet må ikke anlægges indenfor de nærmeste 2 m langs diget, og der må ikke plantes på selve diget eller i zonen mellem stien og diget.

Der er et eksisterende gennembrud i diget ud for matr. 38ac og 38aa Hatting By, Hatting. Her kan der etableres en stiovergang mellem det nye og det eksisterende boligområde.

Diget er beskyttet efter museumslovens § 29 a, og såfremt lokalplanens vedtagelse forudsætter tilstandsændringer af diget kræve dette en dispensation efter museumslovens § 29 j stk. 2, jf. § 29 a.

Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan overgår diget fra landzone til byzone, og diget vil herved ikke længere være omfattet af museumslovens beskyttelse. Digets beskyttelse er derfor varetaget af lokalplanen, jf. § 1.4 og § 10. Efter lokalplanens vedtagelse vil alle tilstandsændringer af diget således kræve, at kommunalbestyrelsen giver en dispensation.

I lokalplanens østlige kant ligger et mindre vandhul der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Vandhullet ligger i forbindelse med den beskyttede dige, som deler det nye lokalplanområde fra det allerede bebyggede naboområde mod øst. Vandhullet skal bevares med en bufferzone på mindst 25 meter fra brinkens øverste kant. Der må ikke sættes hegn omkring vandhullet og der må ikke plantes indenfor de første 10 meter fra brinkens top. Vandhullet ønskes oprenset og udvidet således at vandspejlet vil bidrage med en rekreativ værdi til området. Oprensningen kræver en forudgående dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Arealforbrug

Lokalplanområdet har en størrelse på ca. 35 ha og giver mulighed for etablering af ca. 350 boliger. Det skal bemærkes, at der er udlagt arealer til regnvandsbassiner og rekreative fællesarealer, herunder støjvold og stier.



Vejudlæg i lokalplanområdet, der grænser op til nærværende lokalplan.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Horsens Kommune - både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men skal revideres hvert fjerde år. Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Tillæg 7 til Kommuneplan 13

Lokalplanområdet er med tillæg 7 til kommuneplan 2013 også udlagt som et rammeområde til boligformål med rammenummer HR.02.B.35. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, åben-lav eller tæt-lav med tilhørende nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning, institutioner og lignende offentlige formål.

Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem denne lokalplan og kommuneplanens retningslinjer for byvækst og kommuneplanens rammer.

Horsens er centerby og drivkraften i hele kommunens udvikling. Arealer i Horsens by er nødvendigt for at kunne opfylde det behov der er for arealer til nye boliger i Horsens Kommune. Der findes ikke alternativer til udlægget indenfor bydelen og skoledistriktet udenfor OSD. Se ressourceopgørelse og risikovurdering i Grundvandsredegørelsen*. For at sikre, at den resterende del af området mellem Hatting og Horsens ikke bebygges udpeges dette areal til rekreativt område i kommuneplanrammerne og skovrejsning retningslinjerne se mere i tillæggets del vedrørende rekreative områder og fritidsformål. Derfor vil dette arealudlæg være en afrunding af Horsens by mod vest og en sikring af den grønne kile mellem

Hatting og Horsens. Den grønne kile vil samtidig fungere som del af grundvandssikring af ressourcen i Rugballegård OSD'et.

[link grundvandsredegørelsen](#)

Højspændingsledninger

Der løber en 60kV luftledning i nordsydgående retning i lokalplanens sydligste del. Luftledningen kan kabellægges partielt. Det er en forudsætning for realisering af den sydligste del af lokalplanområdet at luftledningen kabellægges eller flyttes.

Opmærksomheden omkring højspændingsledninger i befolkningen er fortsat stor. Der er et udpræget ønske om at undgå luftledninger i nærheden af bebyggede områder samt ønske om at friholde de åbne landskaber for luftledninger af hensyn til landskabet og øge forsyningsikkerheden ved at nedgrave elkablerne.

Overordnet planlægning

Grundvand

Drikkevandsinteresser

En del af lokalplanområdet ligger i kanten af et område, der er udpeget til OSD (Område med særlige drikkevandsinteresser). I Horsens Kommunes Grundvandsredegørelse vurderes det, at en udnyttelse af lokalplanområdet til boliger vil have en ubetydelig påvirkning af den mængde grundvand der er tilgængelig til indvinding. Det vurderes også, at risikoen for at forurene grundvandsressourcen er lille ved, at man i lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer tekniske tiltag og en indretning af området, som beskytter grundvandsressourcen.

Øvrig planlægning

Trafikplanlægning

Der etableres en sekundær trafikvej (fordelingsvej) fra Østerhåbvej til at vejbetjene den nordlige del af lokalplanområdet via en rundkørsel. Primære lokalveje (stamvej) vil kobles hertil.

Der etableres vejadgang til den sydlige del af lokalplanområdet med en sekundær trafikvej fra Thorsgårdsvej og veje herfra til de enkelte parceller. Der etableres et stiforløb langs diget i den nordlige del af lokalplanområdet. I forbindelse med anlæg af grønne gennemgående bånd i lokalplanen skal der etableres en offentlig sti, som i fremtiden kan fortsættes mod vest udenfor lokalplanområdet, som er planlagt til grønt området i kommuneplanen.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Renovationen skal overholde Horsens Kommunes til en hver tid gældende "Regulativ for husholdningsaffald".

I bymæssige områder, etagehusbebyggelser mv. kan vælges nedgravede affaldsbeholdere. Inden etableringen påbegyndes skal udformningen og tilkørselsforholdene i givet fald godkendes af Horsens Kommunes afdeling for Affald og Trafik.

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. I forbindelse med udviklingen af erhvervsområdet syd for lokalplanområdet sikres, det at miljøstyrelsen gældende grænseværdier for støj overholdes.

Jordforurening

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

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

Områdeklassificering

Undtagelse fra områdeklassificering.

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 forureningsdata. Aktiviteter i forbindelse med ovennævnte har generelt ikke givet anledning til diffus forurening.

Vandplaner

Naturstyrelsen offentliggjorde den 30. oktober 2014 de endelige vandplaner som gælder for perioden 2009 til 2015. Lokalplanområdet ligger indenfor det område, som Vandplanen for Horsens Fjord dækker.

I vandplanerne har staten fastlagt et miljømål som samtlige grundvandsforekomster skal kunne opfylde. Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor der er udpeget en regional grundvandsforekomst og som i dag har miljømålsopfyldelse. Kommunens vandhandleplan skal derfor ikke indeholde særlige indsatser i forhold til grundvandet.

Vandplanerne er til gengæld udarbejdet under forudsætning af, at drikkevandet beskyttes under den igangværende indsatsplanlægning - som en grundlæggende foranstaltning.

I kommune- og lokalplanlægning og ved sagsbehandling efter anden lovgivning skal der tages hensyn til de i Horsens Kommune vedtagne indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse. Lokalplanområdet ligger indenfor Rugballegård indsatsområde, som der i 2005 er vedtaget en indsatsplan for i løbet af 2015.

Naturstyrelsen udsendte i oktober 2012 et notat "Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande" samt et tilhørende bilag 1.

Retningslinjerne 40 og 41 er bindende retningslinjer for kommunens fysiske planlægning og administration, og danner grundlaget for kommunens anvendelse af arealer og planlægning indenfor Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Indvindingsoplande (IO).

Af den statslige udmelding fremgår det, at kommunerne fremover kan planlægge for placering af boliger og mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg i OSD og indvindingsoplande, herunder nitratfølsomme indvindingsområder (NFI), hvis der for et givent område er kortlagt og tilstrækkeligt redegjort for både planbehov og grundvandsbeskyttelse.

Lokalplanområdet er miljøvurderet jf. Statens udmelding forbindelse med udarbejdelsen af Grundvandsredegørelse for Horsens Kommune, som er bilag til Kommuneplantillæg 7, Byudvikling og Fritidsformål i Kommuneplan 2013.

Lokalplanområdet er desuden miljøvurderet jf. indsatsplanen for området "Indsatsplan for et område ved Rugballegård, 2005".

Grundvand

Den nordlige del af lokalplanområdet, er beliggende indenfor Torsted Vandværks indvindingsområde, men udenfor Rugballegårdværkets indvindingsområde. Desuden ligger lokalplanområdet indenfor område med særlige drikkevandsinteresser - Rugballegård OSD'et. Naturstyrelsen har vurderet, at grundvandsressourcen er nitratfølsom i den nordlige del af udlægget og samtidig den del der ligger indenfor Torsted Vandværks indvindingsområde. Det drejer sig om delområde 1, delområde 2 og den nordlige halvdel af delområde 3. Jf. kort 2.

Idet Rugballegård OSD'et rummer en af kommunens største og vigtigste grundvandsressourcer, hvor bl.a. Rugballegårdværket indvinder fra, bemærkes det, at det vil være både vanskeligt og dyrt, at finde denne grundvandsressource andre steder i kommunen.

Området for Lokalplan Østerhåb vurderes ikke, at medføre en risiko overfor Rugballegårdværkets eksisterende vandindvindinger.

Lokalplanområdet ligger 560 meter opstrøms og sydvest for Torsted Vandværks borer og den nordligste halvdel af udlægget ligger indenfor indvindingsoplandet til Torsted Vandværk.

I grundvandsredegørelsen er boligudlægget som udgangspunkt vurderet problematisk, da det er placeret indenfor et sårbart område i et af kommunens vigtigste drikkevandsområder, og fordi det ligger relativt tæt på (560 meter) Torsted Vandværks borer.

Torsted Vandværks borer ligger i et område hvor der er en stor grundvandsdannelse der kan betyde større sårbarhed. Torsted Vandværk indvinder fra samme grundvandsmagasin som Rugballegårdværket, og som er et magasin med overtryk (spændt magasin) og som har en beskyttet vandtype.

Torsted Vandværk er et af kommunens større vandværker og det forventes, at fortsætte i mange år frem over og evt. med en udvidelse af vandværkets forsyningsområde. I grundvandsredegørelsen, bilag til Kommuneplantillæg 7, findes en mere uddybende redegørelse for grundvandsforholdene.

På baggrund af grundvandsforholdene og med den planlagte afrunding af Østerhåb og Hatting By, og dermed stop for yderligere byvækst mellem Hatting og Østerhåb, har Horsens Kommune vurderet, at en udvidelse af boligområdet ved Østerhåb kan ske med en lav risiko for påvirkning af grundvandsressourcen i området.

Idet dele af lokalplanområdet ligger indenfor et nitratfølsomt indvindingsområde, er det dog Horsens Kommunes vurdering, at byudviklingen skal foregå så hensynsfuldt som muligt i forhold til den meget vigtige grundvandsressource som området rummer. Horsens Kommune vil i sin planlægning derfor udvise forsigtighed og finder, at placering af et nyt boligområde kun kan lade sig gøre, såfremt der tages hensyn til beskyttelsen

af grundvandet i forbindelse med indretning af området.

Det vurderes, at i det omfang byudviklingen foregår indenfor OSD og NFI, er det vigtigt, at byudviklingen foregår så hensynsfuldt som muligt i forhold til grundvandsressourcen i området.

Lokalplanen skal derfor gennem disponeringen af området, samt bestemmelser om befæstelse og opsamling af regnvand m.v., sikre, at der afværges mod miljømæssige konsekvenser for grundvandet

Kravene til de tekniske foranstaltninger er gældende for de boligområder, der er indenfor OSD og NFI og indvindingsoplandet til Torsted Vandværk. Det drejer sig om delområde 1, delområde 2 og den nordlige halvdel af delområde 3.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Idet at området ligger udenfor spildevandsplanens oplande, skal der laves et tillæg til spildevandsplanen. Regn- og spildevand skal tilsluttes Horsens Vand A/S spildevandssystem. Området separatkloakeres. Spildevandet skal ledes til Horsens Centralreenseanlæg.

Der skal reserveres plads til et regnvandsbassin i området nord for Præstemarksvej og et bassin syd for Præstemarksvej til forsinkelse af regnvandet i området. Regnvandsbassiner skal udføres med en tæt membran af plast eller ler. Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,3. Overstiger befæstelsen 0,3 skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel.

Tagvand fra tage kan nedsives i faskiner, såfremt tagene ikke er lavet af bly, zink og kobber jf. §9. Der skal ansøges om tilladelse til nedsivning af regn- og overfladevand.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

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

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Torsted Vandværk.

Tilladelser fra andre myndigheder

Trafikregulering

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., Der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Museumsloven

Horsens Museum har foretaget arkivalisk kontrol af planområdet og har følgende bemærkninger:

Lokalplanområdet er beliggende på et småkuperet moræneplateau. I området er kendskab til mange jordfaste fortidsminder. Øst for lokalplanområdet er undersøgt omfattende bebyggelsesspor fra perioden omkring Kristi fødsel samt overgangen mellem yngre romersk jernalder og ældre germansk jernalder. Ved disse udgravninger blev der også fundet spor efter aktivitet fra ældre perioder, både stenalder og bronzealder. Disse perioder er i området også repræsenteret ved mange overpløjede gravhøje. Det er museets vurdering, at risikoen for at påtræffe skjulte fortidsminder ved anlægsarbejde er stor.

En del af lokalplanområdet er allerede forundersøgt i forbindelse med byggemodning af boligområdet øst for. Her blev ikke registreret væsentlige fortidsminder. Horsens Museum anbefaler, at der på det øvrige lokalplanområde forud for ethvert anlægsarbejde foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens §25-27 for at afklare, om der befinder sig skjulte jordfaste fortidsminder på arealet. 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.

Beskyttede jord- og stendiger

Lokalplanområdet afgrænses mod nordøst af et beskyttet jord - og stendige med beplantning. Diget er beskyttet efter Museumslovens § 29 a. Diget skal bevares og må ikke beskadiges. Der skal være en bufferzone på mindst 5 m fra de nærmeste udstykninger og til diget. Evt. stianlæg eller andet må ikke anlægges indenfor de nærmeste 2 m langs diget, og der må ikke plantes på selve diget eller i zonen mellem stien og diget.

Der er et eksisterende gennembrud i diget ud for matr. 38ac og 38aa Hatting By, Hatting. Der gives mulighed en stiovergang mellem det eksisterende boligområde og det boligområde her.

Såfremt lokalplanens vedtagelse forudsætter tilstandsændringer af diget kræver dette en dispensation efter museumslovens § 29 j stk. 2, jf. § 29 a.

Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan overgår diget fra landzone til byzone, og diget vil herved ikke længere være omfattet af Museumslovens beskyttelse. Digets beskyttelse er derfor varetaget af lokalplanen. Efter lokalplanens vedtagelse vil alle tilstandsændringer af diget således kræve, at kommunalbestyrelsen giver en dispensation fra lokalplanen.

Naturbeskyttelsesloven

I lokalplanens østlige kant ligger et mindre vandhul der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Vandhullet ligger i forbindelse med den beskyttede dige, som deler det nye lokalplanområde fra det allerede bebyggede naboerområde mod øst.

Vandhullet skal bevares med en bufferzone på mindst 25 m fra brinkens øverste kant. Der må ikke tilledes regnvand eller andet til vandhullet. Der må ikke opsættes hegn omkring vandhullet og der må ikke plantes indenfor de første 10 m fra brinkens top.

Vandhullet ønskes oprenset og udvidet således at vandspejlet vil bidrage med en rekreativ værdi til området. Oprensningen kræver en forudgående dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

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.

Der løber en 60kV luftledning i nord-syd gående retning i lokalplanens sydligste del. Luftledningen kan kabellægges partielt. Det er en forudsætning for realisering af den sydligste del af lokalplanområdet at luftledningen kabellægges eller flyttes.

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

I lokalplanområdets sydlige del ligger en hesteejendomsom anvendes til rideskole, Thorsgårdvej 40. På ejendommen er der registreret et tilladt hestehold på ca. 48 heste. Der er en møddingsplads på ejendommen og der er etableret udendørs ridebaner. Kommunen har mulighed for at dispensere for udvidelser og ændringer ved eksisterende hestehold i byzone jf. husdyrgødningsbekendtgørelsens § 4. Det vil derfor fortsat være muligt at have hestehold på stedet, men en dispensation vil medføre, at der vil komme skærpede krav bl.a. til opbevaring af møg og andre forhold som ville kunne give anledning til gener.

Umiddelbart sydvest for området ligger en ejendom, Præstemarksvej 106, hvorpå der er registreret et tilladt dyrehold bestående af 8 heste. Der er ligeledes etableret en ridebane.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på alle ejendomme indenfor lokalplanområdet. Lokalplanens gennemførelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves på de nævnte ejendomme, jf. Lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

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.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal) Udpegningsgrundlaget pr. 31.12.2012 for området kan ses på Naturstyrelsens hjemmeside: udpegningsgrundlag habitatområde/udpegningsgrundlag fuglebeskyttelsesområde. Lokalplanen kan kun vedtages hvis det vurderes at planen ikke medfører en forringelse af:

1. de naturtyper, som området er udpeget for
2. levesteder for de arter, som området er udpeget for
3. eller betydelige forstyrrelser for arterne som området er udpeget for.

Afstanden til det internationale naturbeskyttelsesområde er mere end 3,4 km. På baggrund af den forholdsvis store afstand og projektets beskedne omfang vurderes ingen af arterne eller naturtyperne, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000- området at blive påvirket af lokalplanen og dennes indhold.

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. Der er ifølge DCE, Aarhus Universitet fundet flere bilag IV-arter i lokalområdet. Det drejer sig om arter af padder og flagermus samt markfirben og odder. Horsens Kommune har ikke konkret kendskab til forekomster af bilag IV-arter i nærområdet. Lokalplanområdet er almindelig landbrugsjord, der har været i omdrift og vurderes ikke at være egnet som raste-, yngle, eller voksested for bilag IV-arter og projektet vurderes derfor ikke at ville påvirke disse arter i negativ retning. Horsens Kommune vurderer således, at lokalplanforslaget kan vedtages uden at skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000- områder eller indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området.

Miljøscreening

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

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

Afgørelse og begrundelse

Som hovedhensyn for afgørelsen har Horsens Kommune vurderet planens mulige påvirkning af de parametre, der indgik i miljøvurderingen af Kommuneplantillæg nr. 7: Grundvand, landskab og befolkning og sundhed. Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplantillægget og vil ikke medføre væsentligt ændret indvirkning på disse forhold.

Lokalplanområdet ligger delvist indenfor OSD og den nordøstlige del endvidere indenfor nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) Lokalplanen sikrer i disponeringen af området, samt bestemmelser mht. befæstelse og opsamling af regnvand mv, samt information om brug af pesticider og placering af potentielle forureningskilder at der afværges mod miljømæssige konsekvenser for grundvandet.

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

Bestemmelser

Hjemmel

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

§1 - Formål

Det er formålet med lokalplanen, at

- 1.1 fastlægge rammerne for anvendelse af området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
- 1.2 fastlægge den trafikale adgang til området.
- 1.3 fastlægge retningslinjer for beplantning af ubebyggede arealer.
- 1.4 sikre at eksisterende digestruktur og levende hegn bevares.
- 1.5 de eksisterende naturelementer og udlagte regnvandsrelaterede arealer indpasses i bebyggelsen som del af de rekreative elementer og i sammenhæng med udlagte grønne arealer.
- 1.6 overføre området til byzone.
- 1.7 fastlægge bestemmelser, der sikrer grundvandet mod forurening fra miljøfremmede stoffer.

Redegørelse - Formål

For at sikre et fortsat udbud af boliger i den sydvestlige del af Horsens udlægges et nyt boligområde.

I hele område er der lagt hovedvægt på udstykningens landskabelige karakter i form af vejudlæg med grøn karakter, adgang til fælles grønne områder og bestemmelser om beplantning i skel. I lokalplanområdets nordøstlige del er der særlige forhold omkring den nære beliggenhed til diget. Her er der ved bestemmelser om beplantning og stiudlæg lagt vægt på at bevare digerne som en markering i landskabet. Der skal holdes en afstand på minimum 5 meter fra bebyggelse og anlæg til diget.

Lokalplanen skal sikre, at eksisterende landskabstræk som diger, levende hegn, vandhul og udsigten til marklandskabet, danner grundlag for boligområdets overordnede struktur.

Lokalplanen sikrer også at grundvandstilstanden ikke ændres.

§2 - Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 2b og 7ha Torsted By, Torsted og del af matr.nr.36e Hatting By, Hatting.
- 2.2 Lokalplanområdet overføres til byzone ved lokalplanen endelige vedtagelse.
- 2.3 Lokalplanområdet inddeles i 7 delområder.

§3 - Anvendelse

- 3.1 Delområde 1-6 må anvendes til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.
- 3.2 Delområde 7 må anvendes til grønne arealer, vandløb og regnvandsbassiner.
- 3.3 Der er offentlig adgang til områdets sekundære veje (boligveje) og stier som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.
- 3.4 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, etableres anlæg til opsamling af regnvand samt øvrige tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

For delområde 1 gælder

Redegørelse - Anvendelse

Lokalplanens formål er at sikre, at området kan anvendes til boligformål enten som åben-lav boligbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse, så udstykning og bebyggelse følger de principper, som lokalplanen fastlægger for udbygningen af området.

§4 - Udstykning

4.1

Der må udstykkes i princippet som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

4.2

For åben-lav bebyggelse er den største grundstørrelse 1000m².

4.3

For tæt-lav bebyggelse er mindste grundstørrelse, excl. andel af fællesareal, 400m².

4.4

Den resterende del af lokalplanområdet, der ikke udstykkes til parceller som vist på kortbilag 3 Fremtidige forhold overgår til grundejerforeningen/grundejerne som privat fællesareal, og må ikke siden udstykkes eller bebygges.

§5 - Vej og sti

1. 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Østerhåbsvej, henholdsvis fra Thorsgårdsvej. I tilslutningspunkterne på Østerhåbsvej og Thorsgårdsvej skal der etableres rundkørsler.

5.2

På illustrationsplanen bilag 4 er vist de arealer der skal udlægges til vej- og stianlæg:
Vejanlæggene er opdelt i følgende vej kategorier:

1. Sekundære trafikveje (Fordelingsveje). Anlægges med en hastighedsbegrænsning på 50 km/t
2. Primære lokalveje (Stamveje). Anlægges med hastighedsbegrænsning 30 km/t
3. Sekundære lokalveje (Boligveje). Anlægges som stillevej med hastighedsbegrænsning 30 km/t.

Vejene skal i dens udformning og indretning tilgodese den ønskede/skiltede hastighed, hvilket bl.a. kan medføre at der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger.

Vejanlæggene udlægges med følgende tværprofil:

1. Sekundære trafikveje (Fordelingsveje) udlægges i en bredde på 15-19 m (se tværprofil i bilagsdelen), dvs. med 6 m kørebaneareal, 2-4 m rabatareal langs begge vejsider mellem kørebane og fællessti, 2,5 - 3,5 m enkeltrettet fællessti langs begge vejsider og 1-2 m yderrabat mellem vejanlægget og tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer.
2. Primære lokalveje (Stamveje), udlægges i en bredde på 14-15 m (se tværprofil i bilagsdelen) dvs. med 5,5 m kørebaneareal, 1-2 m rabatareal langs begge vejsider mellem kørebane og fællessti, 2-2,5m enkeltrettet fællessti langs begge vejsider og 1-2 m yderrabat mellem vejanlægget og tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer.
3. Sekundære lokalveje (Boligveje) udlægges i en bredde på 8-10 m (se tværprofil i bilagsdelen) dvs. med 5-5,5 m kørebaneareal, 1-2 m rabatareal langs begge vejsider mellem kørebane og fællessti, 2-2,5m enkeltrettet fællessti langs den ene vejside og 1-2 m yderrabat mellem vejanlægget og tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer.

5.3

Vej- og stiprojektet skal i videst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn samt redegøre for eventuelle terrænreguleringer (skråningsanlæg langs veje og stier) på tilstødende grunde uden for vejudlæggene (Der henvises til vejledningen terrænreguleringer udarbejdet af Teknik og Miljø).

5.4

Der må ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende grunde/parceller til de sekundære trafikveje (fordelingsveje) og de primære lokalveje (stamveje). De enkelte parcelhusgrunde må kun have direkte vejadgang til de sekundære lokalveje (boligvejene).

5.5

Der kan etableres én overkørsel pr. parcelhusgrund: Overkørslen samt stiadgang må maksimalt være 4 m bred ved skel ved enkelt carporte/garage, og maksimalt 6 m bred ved skel ved dobbelt carport/garage. Ved separat stiadgang til den enkelte parcel skal der være en minimumsafstand til overkørslen på 3 m.

5.6

I alle blinde vejender skal der etableres vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.).

5.7

Ved vejtilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler. Inden for oversigtsarealerne i kryds må der således etableres rækværker, plantestensmure eller lignende med en højde under 0,8 meter, ligesom hække eller anden beplantning som er placeret indenfor oversigtsarealet skal holdes i en højde under 0,8 m.

5.8

Der skal etableres vej- og stibelysning. Vej- og stibelysningen skal tilgodese Horsens Kommunes belysningsplan.

5.9

Alle nye veje og stier bliver private fællesvej/private fællesstier, og grundejerforeningen overtager derfor driften og vedligeholdelsen heraf.

5.10

Der plantes vejtræer i græsrabatter på begge sider af trafikvejen og stamveje, og på den ene side af boligvejene.

5.11

Stier anlægges med et udlæg på 5 meter med en stibanebredde på 2 meter. Stierne, langs sekundære trafikveje, skal anlægges med fast belægning, som for eksempel asfalt eller betonsten. Øvrige stier udlægges i stenmel eller grus. På støjvolden mod syd etableres trampestier, se principskitse.

5.12

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

Redegørelse - Vej og sti

Området skal vejbetjenes fra Østerhåbsvej og Thorsgårdsvej via en rundkørsel til en fordelingsvej.

Vejtræer, hække i skel og græsrabatter understreger den grønne karakter, der er karakteristisk for hele den nye bydel. Der er fra hver boligenklave stiforbindelse til det overordnede stisystem.

Træerne plantes midt i græsrabatten. Langs boligveje skal plantes mindre blomstrende træer som f.eks. bypære, røn, paradisæble, kirsebær eller tjørn.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Der anlægges minimum 2 p-pladser pr. bolig i åben-lavt byggeri. I områder med tæt - lav bebyggelse skal der minimum etableres 1 p-plads pr. bolig og yderligere 0,5 p -plads pr. bolig som fællesparkering.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Lokalplanområdet skal forsynes med kollektiv varmforsyning og hele området omfattes af tilslutningspligt til denne.

7.2

Vandforsyning skal ske fra Horsens Vand A/S.

7.3

Området skal kloakeres efter anvisning fra Horsens Kommune og Horsens Vand.

7.4

Området skal separat kloakeres. Regnvand ledes til regnvandsbassiner, der udformes med en landskabelig bearbejdning.

7.5

Tagvand fra tage kan nedsives i faskiner, såfremt tagene ikke er lavet af bly, zink og kobber. Der skal søges om tiladelse til nedsivning af regnvand.

7.6

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,3. Overstiger befæstelsen 0,3 skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel.

7.7

Der skal etableres belysning af veje og stier i overensstemmelse med Horsens Kommunes belysningsplan.

7.8

El-ledninger skal fremføres som jordkabler.

7.9

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

Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

Det er et mål, at friarealerne får en naturlignende karakter. Derfor anlægges regnvandsbassinet,

som et naturlignende vandhul med permanent vandspejl og en dybde på min. 1 meter. Brinkerne anlægges med hældning på min. 1:8. De tilsås med naturgræs, der slås 1-2 gange årligt.

§8 - Bebyggelsens placering og udformning

8.1

Bebyggelsen skal følge intentionerne, der er vist på illustrationsplanen, kortbilag 4, og beskrevet i redegørelsen. Den omtrentlige størrelse på boligområderne fremgår af kortbilag 3.

8.2

Bebyggelsen må opføres i 2 etager.

8.3

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

8.4

Der skal sikres en afstand på minimum 5 meter til digerene fra bebyggelse og anlæg, så digestrukturen bevares.

8.5

Langs veje udlægges en byggelinje på 2,5 fra vejskel.

8.6

Det naturlige terræn skal bevares. Kun omkring hus, adgang og terrasse må det reguleres. Terrænreguleringer, der overstiger +/- 0,5 meter skal godkendes af Teknik og Miljø. Der henvises til Horsens Kommunes vejledning 'Terrænregulering og jordhåndtering i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde'.

8.7

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

8.8

Der må ikke opføres bygninger uden for parcellerne. Hver grundejerforening må dog opføre 1 mindre bygning i 1 etage på op til 25 m² til redskaber til vedligehold af områdets fælles grønne arealer.

Redegørelse - Bebyggelsens placering og udformning

Området rummer mulighed for både parcelhuse, dobbelthuse, rækkehuse og andre former for tæt-lav boligbyggeri i op til 2 etager. De enkelte boligformer skal opføres i samlede enheder, der skal opbygges omkring det skitserede vejsystem, som angivet på skitsen. Rækkehuse kan dog opføres indenfor parcelhusenheder.

Parceller til åben-lav skal være maksimum 1000 m², mens parceller til tæt-lav skal være mindst 400 m².

Delområde 1-4 og 6 er udlagt til tæt-lav og/eller åben-lav boligbebyggelse i 2 etager med en maksimum bygningshøjde på 8,5 meter. Ved tæt-lav boligbebyggelse vil de fungere som storparceller.

Delområde 7 er udlagt til regnvandsbassin og grønt friareal og skal friholdes for bebyggelse. Delområde 5 er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse.

Mellem delområderne er der åbne rekreative passager, som parcellerne grænser op til. Bebyggelsen skal opføres i naturligt terræn. Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skrånninger uden brug af støttmure og stensætninger.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Facader og tagflader må ikke udføres med reflekterende materialer eller blændende overflader. Der må ikke anvendes glaserede eller ædelengoberede tagsten.

9.2

Som tagmateriale kan vælges begrønnede tage, tagpap, tegl, zink eller sten i mørke eller røde farver.

9.3

Facader skal fremstå i tegl, natursten, træ eller som pudset/vandskuret overflade.

9.4

Klare signalfarver må ikke anvendes.

9.5

Af hensyn til vandmiljøet må der ikke anvendes tagmaterialer af kobber, jfr. afsnittet i redegørelsen om spildevand.

9.6

Affaldsbeholdere skal placeres i henhold til "Regulativ for Husholdningsaffald" og være afskærmet set fra vejen. Afskærmningen kan bestå af beplantning eller et fast hegn, der harmonerer med husets arkitektur og materialeholdning.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Begrundelsen for den nævnte materiale- og farveholdning er ønsket om at bebyggelsen vil falde så naturligt og diskret ind i landskabet, samt at der opnås en sammenhængende helhed i udstykningen.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Der skal udlægges grønne fællesarealer i princippet som vist på bilag 3 og 4. Fællesarealer udlægges i græs med grupper af træer og buske. Indenfor fællesarealerne kan der indrettes lege- og opholdsarealer.

10.2

Private haver må ikke afgrænses mod omgivelserne af faste hegn, men kan i naboskel afgrænses levende hegn som f.eks. klippede hække eller anden levende beplantning.

10.3

Der skal plantes opstammede vejtræer langs primærvejen i begge vejsider.

10.4

Det levende hegn, der i dag findes i tilknytning til digerene, skal bevares. Der må ikke ske tilstandsændringer i diget.

10.5

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til det oprindelige terræn og ikke nærmere end 1 meter fra skel. Undtaget er regnvandsbassiner og vej anlæg.

10.6

Der kan anlægges regnvandsbassiner indenfor området. Disse skal dog primært placeres som vist på kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

10.7

Regnvandsbassiner anlægges med permanent vandspejl og skråningsanlæg på min. 1 på 8. Regnvandsbassiner må ikke indhegnes, men skal fremstå som naturlige vandhuller med beplantning.

10.8

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

10.9

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

10.10

De rekreative arealer må ikke udstykkes og skal fremtræde som fælles for området i sin helhed.

10.11

Alle friarealer holdes fri for bebyggelse, bortset fra bygninger til områdets forsyning f.eks. transformestationer og pumpestationer.

10.12

Der skal udlægges et 30 meter bredt bælte langs Thorsgårdsvej og Præstemarksvej til etablering af en støjvold som afskærmning mod trafikstøj fra Thorsgårdsvej. Støjvolden anlægges med en højde på 5 meter og et udlæg på 30 meter. Støjvolden udformes med en landskabelig bearbejdning og bugtende forløb. Skråningerne beplantes med spredte grupper af lave træer og buske. På toppen af volden kan anlægges en sti med trappeforbindelse til foden af støjvolden. Støjvolden kan, mod bebyggelsen, anvendes som rekreativt område med legeredskaber til leg og motion.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Der skal udlægges et 30 meter bredt bælte mod Thorsgårdsvej til etablering af en landskabeligt bearbejdet støjvold som afskærmning mod trafikstøj fra Thorsgårdsvej. For at højne den landskabelige oplevelse i området skal støjvolden beplantes. Det er intentionen at bevare kig til det omgivende landskab og bebyggelsens indre rekreative elementer. De grønne friarealer

udlægges med græs.

Det er et mål, at friarealerne får en naturlignende karakter. Derfor anlægges regnvandsbassinet som et naturlignende vandhul med permanent vandspejl og en dybde på min. 1 meter. Brinkerne anlægges med hældning på min. 1:8. De tilsås med naturgræs, der slås 1-2 gange årligt. Regnvandsbassiner skal etableres med tæt membran pga. Grundvandsforholdene i lokalplanområdet.

Det er intentionen med området at det kommer til at fremså grønt.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

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

11.2

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

11.3

støjvolden i §10 er etableret.

§12 - Grundejerforening

12.1

Der er medlemspligt for alle boliger inden for lokalplanområdet.

12.2

Andelsboliger og/eller ejerlejligheder repræsenteres iht. sine vedtægter og i forhold til det antal boliger vedkommende repræsenterer.

12.3

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

12.4

Kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeningen oprettet.

12.5

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

§13 - Servitutter

13.1

Private servitutter der er uforlignelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1

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

15.2

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

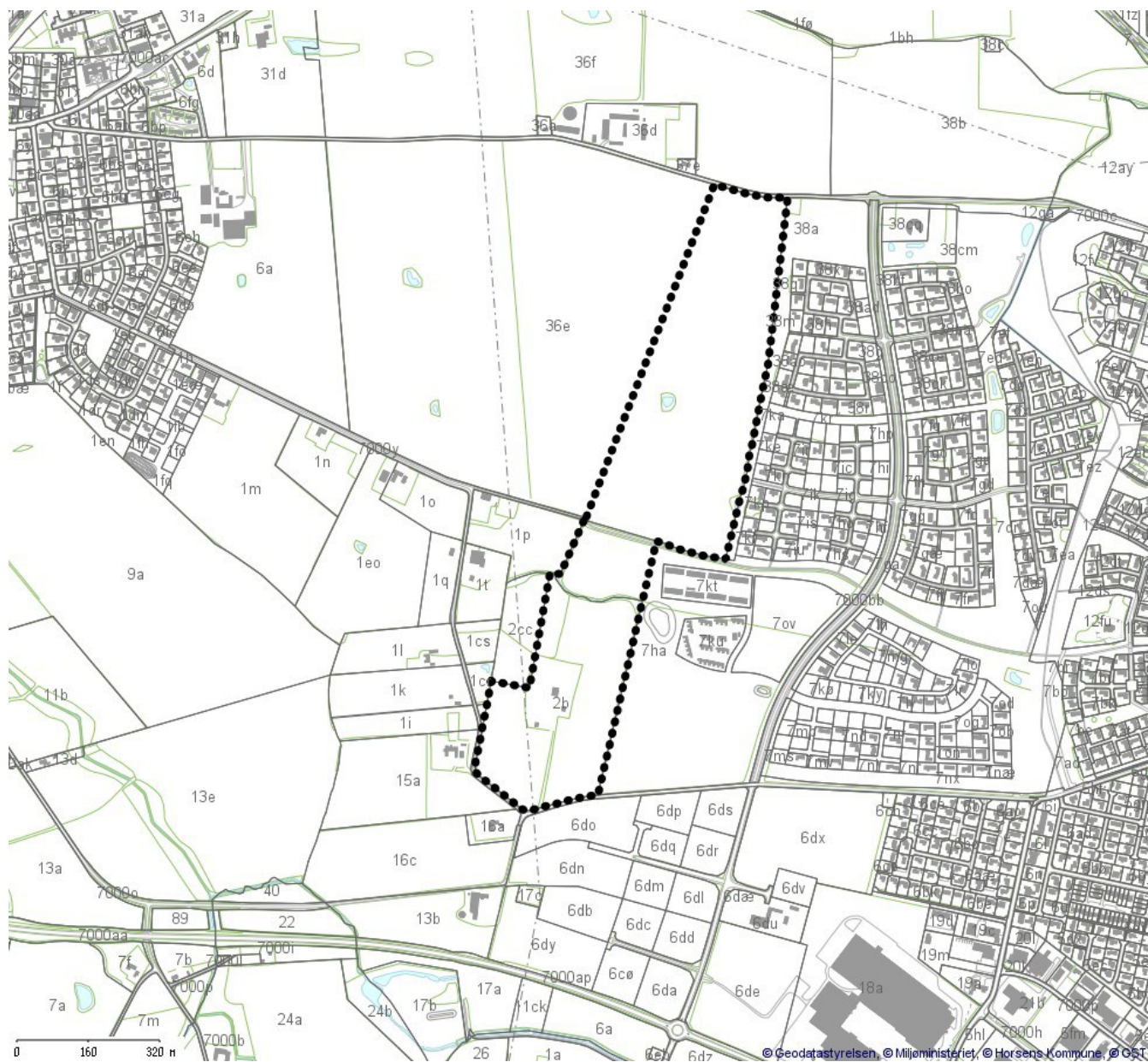
15.3

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

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2015-7---boliger-oesterhaab-vest-horsens/omdirigering.htm>

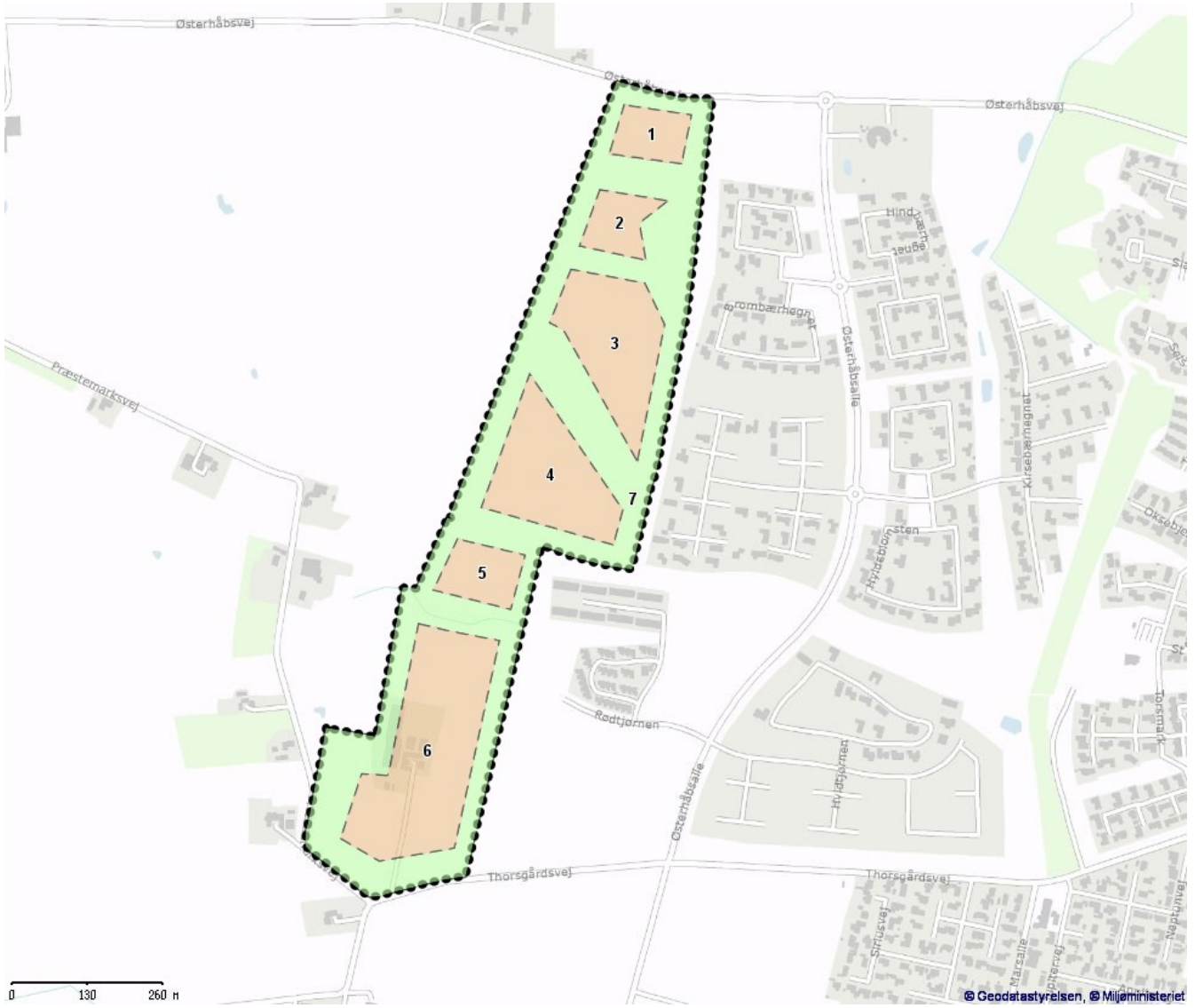
Lokalplanafgrænsning

KORTBILAG 1



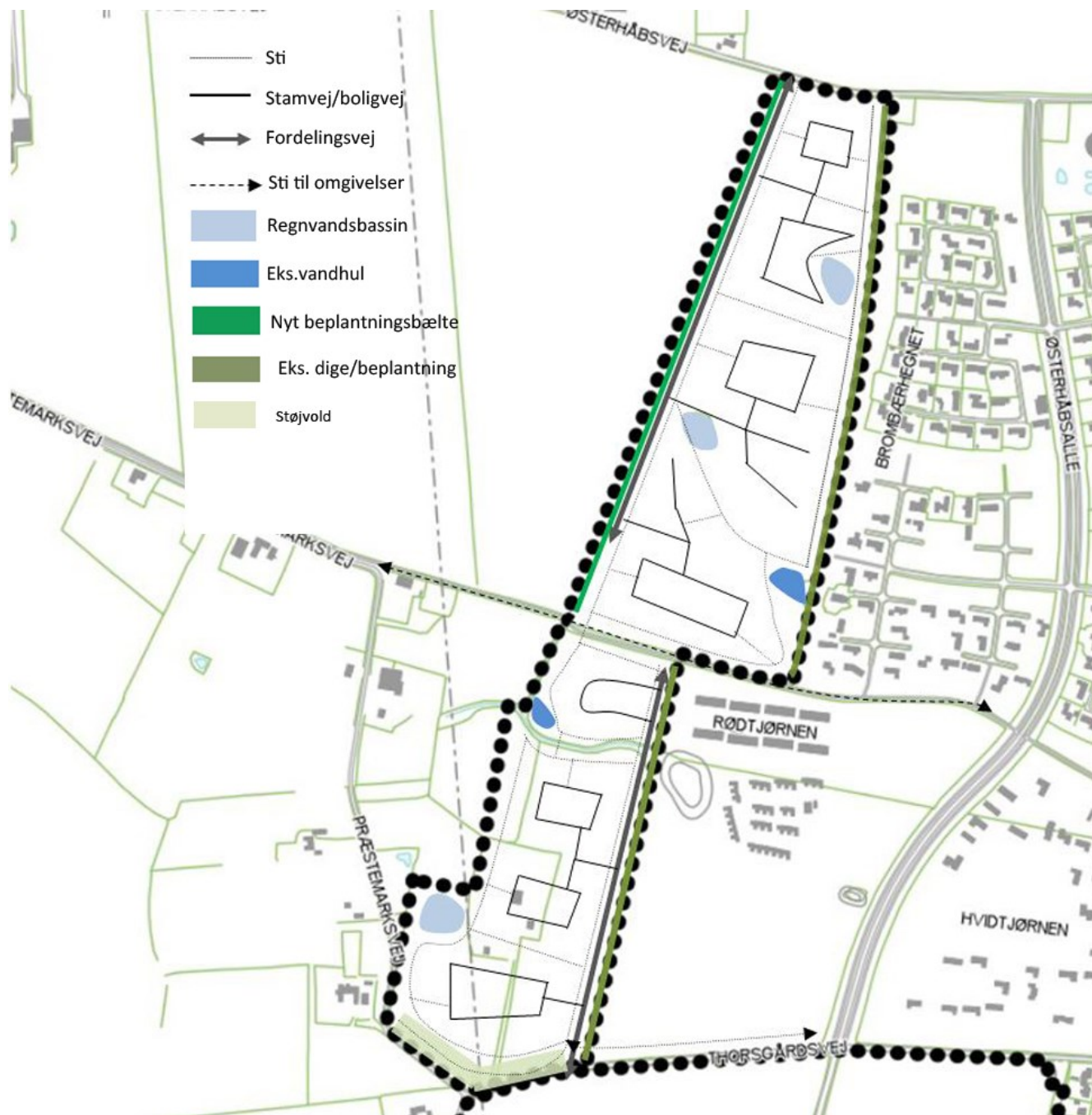
Lokalplandelområder

KORTBILAG 2



Fremtidige forhold

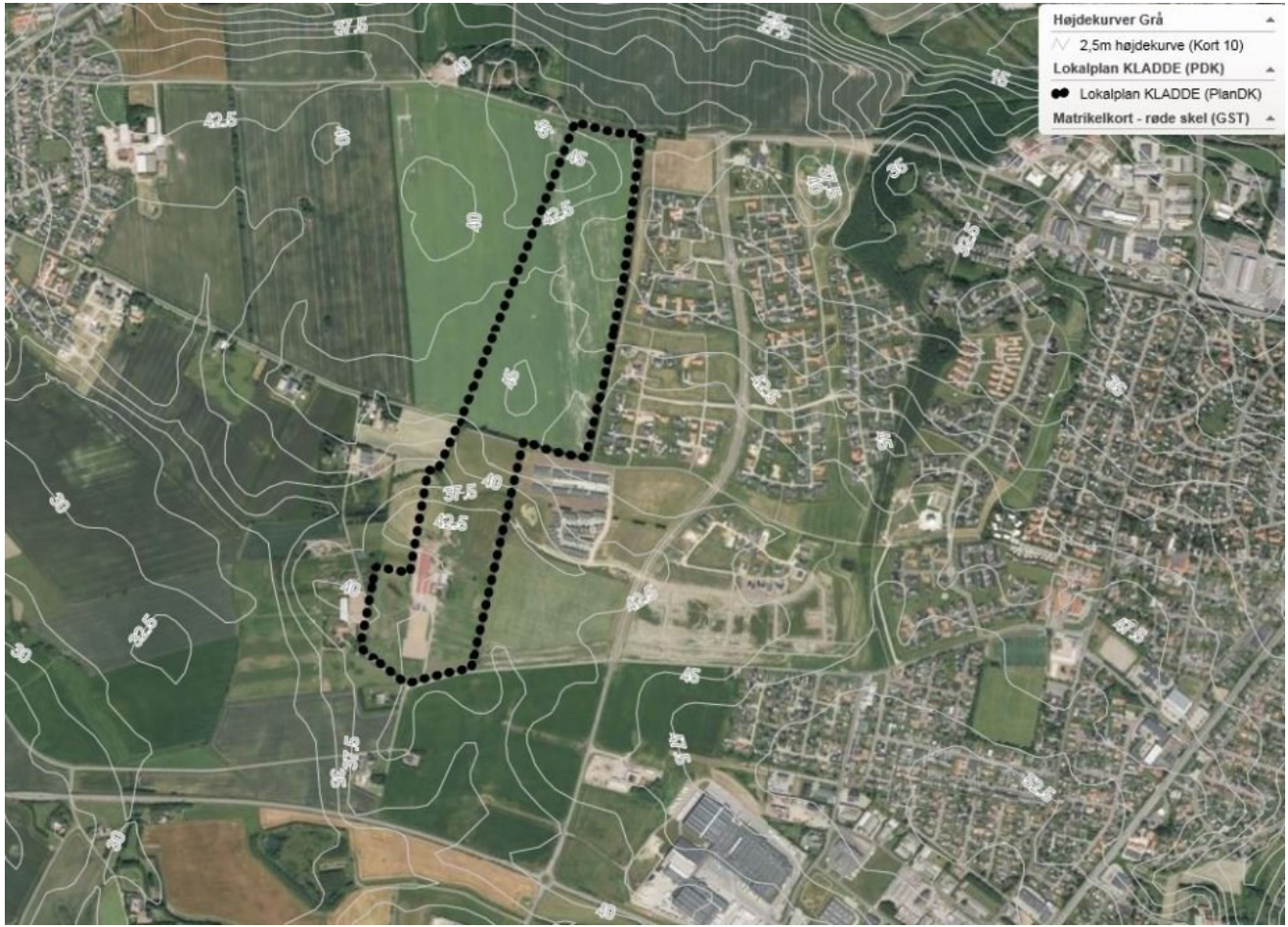
KORTBILAG 3



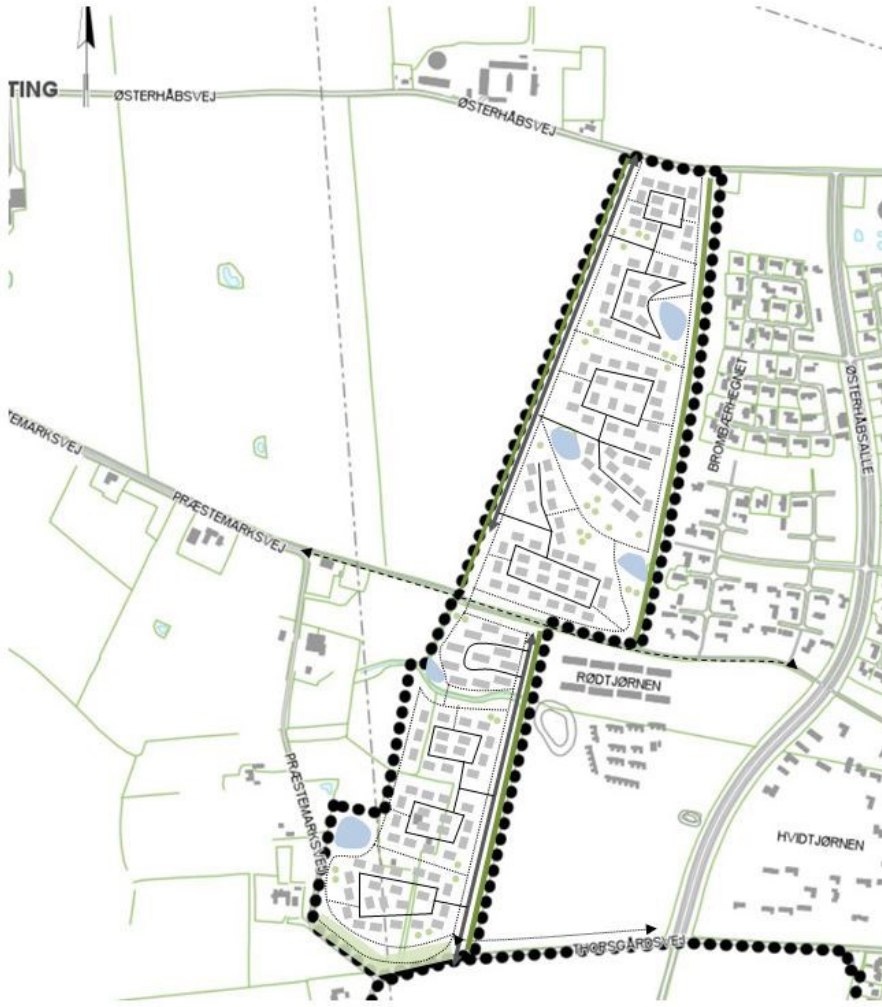
Området i dag

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

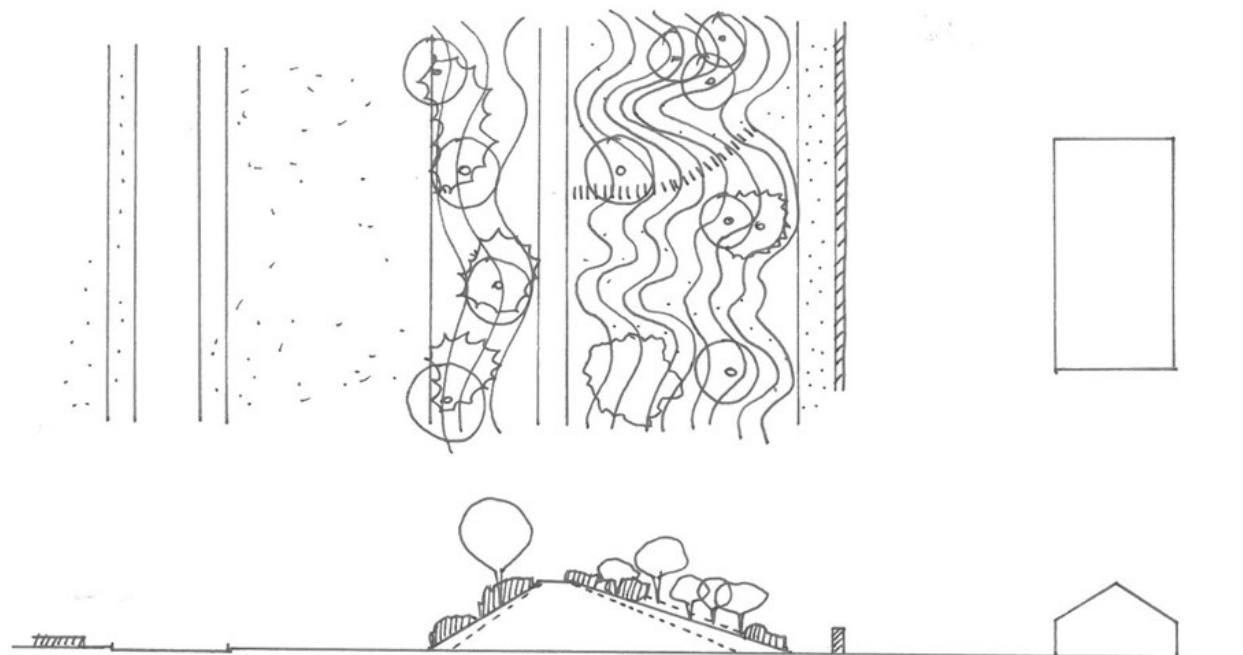
Vær opmærksom på at dette kort ændre sig over tid og derfor ikke er juridisk bindende i forhold til lokalplanen.



Illustrationsplan

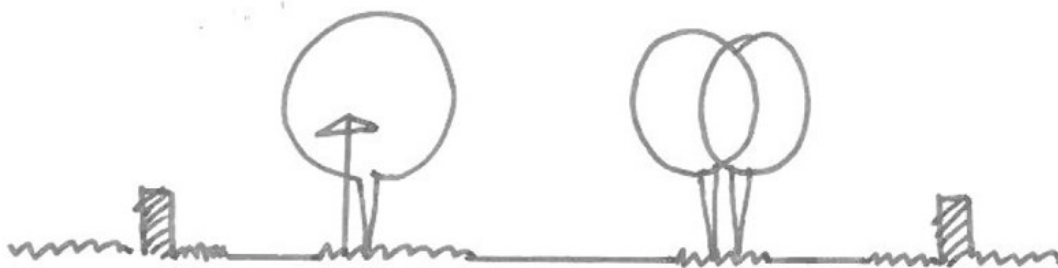
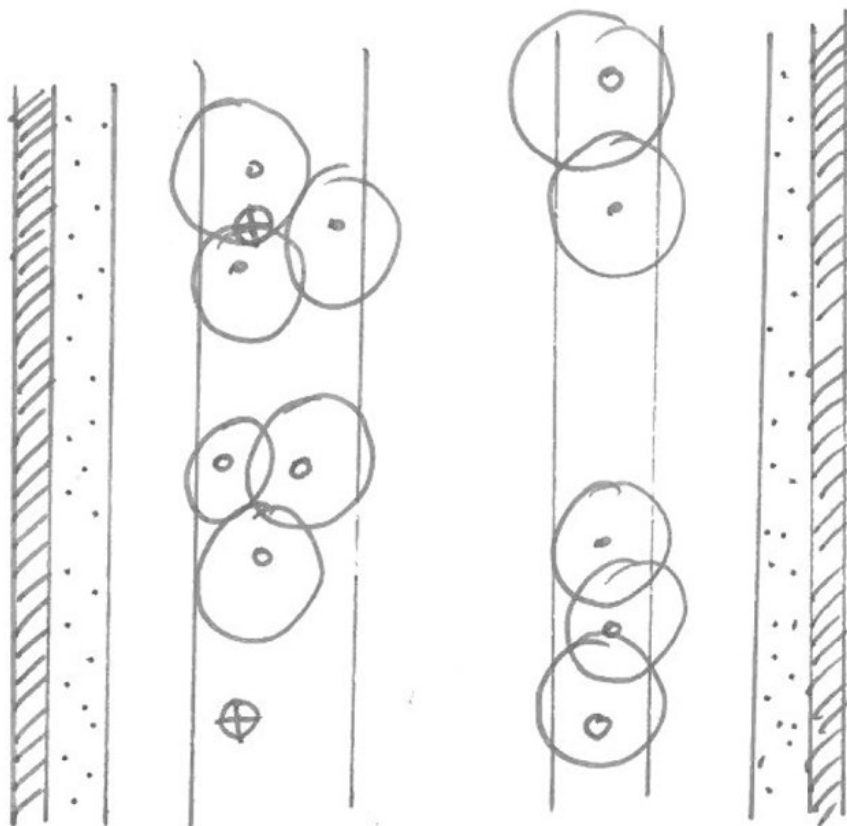


Skitser

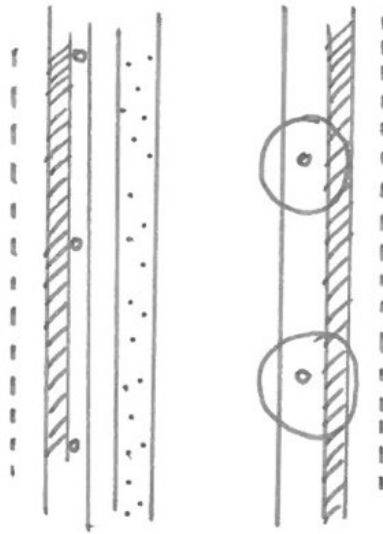


Plan og profil af støjvold langs Thorsgårdsvej

Plan og profil af stamvej



Plan og profil af boligvej



Høring

Klagevejledning

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold. Klageberettigede er alle omfattet af Planlovens § 59.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er

meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Horsens Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune. Horsens Kommune videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for planens offentliggørelse.

Vedtagelse

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

Forslaget er offentlig bekendtgjort den 1. september 2015.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 15.12.2015.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 17.12.2015.

Print

Pdf af lokalplanforslaget ses [her](#)