

# LOKALPLAN 2016 - 5

## Boliger, Munksbakke og Normandshave, Bygholm Bakker, 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 borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

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

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

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

## Baggrunden for lokalplanen

Som led i den fortsatte udvikling af boligområdet Bygholm Bakker i overensstemmelse med Lokalplan 1-2012, Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø er der udarbejdet forslag til byggeretsgivende lokalplan for to boligenklaver. Lokalplanen omfatter enklaven Munksbakke med tæt-lav boligbebyggelse og enklaven Normandshave med åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse), begge grænsende op til områdets første boligenklave Billeshave.

Baggrunden for planen for enklaven Munksbakke er, at en investor har udvist interesse for enklaven med henblik på opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse med 74 boliger i 1-2 etager. Horsens Kommune vurderer, at projektet er i god overensstemmelse med intentionerne om høj bebyggelsestæthed, som fremgår af Lokalplan 1-2012, hvor den pågældende enklave benævnt 2.3 er udlagt til byggeri i 2-4 etager. Med udgangspunkt i investorens skitseprojekt har Horsens Kommune udarbejdet supplerende lokalplanbestemmelser, som præciserer og justerer enklavens afgrænsning og anvendelse til tæt-lavt boligbebyggelse. Hensigten er at give mulighed for at etablere en tæt, harmonisk bebyggelse, hvor beplantning og lokal afledning og nedsivning af regnvand medvirker til at give en særlig karakter.

I lokalplan 1-2012 er enklaven 2.4, som svarer til Normandshave, udlagt til boliger i form af etagebyggeri, åben-lavt eller tæt-lavt byggeri. Horsens Kommune har besluttet at udlægge enklaven til åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse). På grund af markedsforholdene er der ønske om at ændre på bestemmelserne i Lokalplan 1-2012 om grundstørrelse på maks. 600 m<sup>2</sup> og krav om byggeri i to etager. Lokalplanens bestemmelser om Nordmandshave lægger sig dermed indholdsmæssigt tæt op ad lokalplan 2014-5, Billeshave.

## Lokalplanens formål

Formålet med nærværende lokalplan 2016-5, Boliger, Munksbakke og Normandshave, Bygholm Bakker er at fastlægge supplerende bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udformning, således at der gives mulighed for at etablere en tæt-lav boligenklave opført efter en samlet plan og en åben-lav boligenklave med grunde på 900-1.100 m<sup>2</sup> og boliger i en eller to etager. Bebyggelserne skal have en grøn karakter med beplantning samt lokal afledning og nedsivning af regnvand.

Lokalplanen supplerer Lokalplan 1-2012, Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø.



Den centrale og østlige del af byudviklingsområdet Bygholm Bakker. boligenklaven nr. 2.2 Billeshave er byggemodnet. Nærværende lokalplan omfatter enklaverne 2.3 Munksbakke og 2.4 Normandshave.

## Beliggenhed & eksisterende forhold

Boligenklaven Munksbakke er i princippet lig med boligenklaven 2.3 i Lokalplan 1-2012, Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø. Størrelsen og placeringen af enklaven er justeret, dels som følge af en vejteknisk optimering af stamvejen Bygholm Bakkers forløb, dels fordi lavere bygningshøjde gør en placering længere mod syd landskabeligt uproblematisk.

Boligenklaven Normandshave er i princippet lig med boligenklaven 2.4 i Lokalplan 1-2012, Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø. Størrelsen og placeringen af enklaven er justeret, især som følge af den øgede grundstørrelse og en vejteknisk optimering af stamvejen Bygholm Bakkers forløb.

Lokalplanen omfatter således to delområder, adskilt af fordelingsvejen Bygholm Bakker.

Delområdernes placering og de eksisterende terrænforhold fremgår af kortbilag 2. Delområde 1 Munksbakke er 3,3 ha og henligger som udyrket areal, der falder ca 4 m mod nordøst. Delområde 2 Normandshave er ca 3,4 ha og henligger som dyrket og udyrket areal, der falder ca 3,5 m mod øst. Terrænforholdene er angivet på kortbilag 2. Den sydvestlige del berører Nørremarksgården, hvor der i en årrække har været rideskole. De berørte bygninger har lav bevaringsværdi og påregnes nedrevet. Nordvest for Nørremarksgården er eksisterende løvfældende træbevoksning, hvoraf en del, som er placeret umiddelbart vest for Normandshave, skønnes at kunne bevares.



Lokalplanområdets beliggenhed i Horsens



Lufffoto fra juni 2015. Den centrale og østlige del af byudviklingsområdet set mod syd

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen supplerer og korrigerer den gældende Lokalplan 1-2012 på følgende punkter:

Munskbakke (der henvises til lokalplanens kortbilag 3) udlægges til tæt-lav boligbebyggelse, fordi der vurderes at være et behov, som i øjeblikket er større end efterspørgslen på etageboliger. Bebyggelsen etableres efter en samlet plan, der defineres i nærværende lokalplan. Bebyggelsen er af en karakter, som investoren vurderer vil være attraktiv: Enkle, energiokonomiske boliger i en og to etager, små grunde med begrænset vedligeholdelse, parkeringspladser ved boligen og fælles grønne områder.

Bebyggelsen opdeles i to enheder af en relativt smal, fælles grøntning med legeområder. Terrænet udformes så der i tilfælde af kraftig regn eller skybrud kan afledes og opsamles vand fra bebyggelsen. Overfladevand fra områder nordvest for bebyggelsen ledes gennem Munskbakke i en såkaldt wadi, der udformes som en græsklædt rende. Desuden etableres et bassin med flade sider til forsinkelse af vand. Wadien og bassinet er i overensstemmelse med principperne om lokal afledning og nedsivning af regnvand, som fremgår af Lokalplan 1-2015, Helhedsplan, Området nord for Byholm Sø. Munskbakke er udformet således af overfladevand fra tage, belægning og veje ledes på overfladen til en wadi, der løber langs hver vej. Wadierne udformes som en blød græsfordybning, med hældning mod syd, således vandet kan rende væk. Langs boligområdets sydlige kant nedgraves en drænkasse til opstuvning af det vand der ikke nedsives. Drænkassen udføres med overløb til regnvandsbassinet i tilfælde af ekstremregn.

For begge boligenklaver gælder, at de fælles grønne arealer er relativt små, fordi området Byholm Bakker vil blive velforsynet med grønne arealer mellem boligenklaverne og på arealerne mellem boligenklaverne og Lovbyvej langs Byholm Sø.

For Normandshave er der skitseret en udstykningsplan, som indgår som kortbilag 6 i nærværende lokalplan. På baggrund af en vurdering af markedsforholdene ændres grundstørrelsen fra maksimalt 600 m<sup>2</sup> til 900- 1100 m<sup>2</sup> og etageantallet ændres fra 2 etager til 1-2 etager.

Som følge af begge boligenklavers landskabelige beliggenhed og synlighed set fra omgivelserne er bestemmelse om tagmateriale skærpet, således at der ikke må anvendes reflekterende materiale som glaseret eller engoberet tegl. Tagpap tillades, fordi det vurderes at være et tidløst materiale som fremtræder diskret i landskabet. I Nordmanshave tillades røde og sorte tag i tegl og beton, som kan medvirke til at bebyggelsen får sin eget præg i forhold til Billeshave. Endvidere er der bestemmelser, der begrænser tagformerne og omfanget af kviste med henblik på at opnå en indbyrdes harmoni mellem bebyggelsens individuelle huse.

De ovenstående ændringer vedrører §1- §8 i Lokalplan 1-2012. Disse paragraffer ophæves for nærværende lokalplanområder og erstattes af nærværende lokalplans bestemmelser, hvori relevante bestemmelser fra Lokalplan 1-2012 er indarbejdet. Den øvrige del af lokalplan 1-2012 er fortsat gældende for boligenklaverne Munskbakke og Normandshave.

# Forhold til anden planlægning

## Eksisterende lokalplaner

Denne lokalplan supplerer den gældende lokalplan 1-2012, Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø, idet den inden for boligenklaverne Munksbakke og Normandshave erstatter §1 § 8. Endvidere suppleres lokalplan 12012 i nærværende lokalplan med en situationsplan for tæt-lav boligbebyggelse i Munksbakke og udstykningsplan for boligenklaven Normandshave til åben-lav boligbebyggelse. Øvrige dele af Lokalplan 1-2012 er fortsat gældende for boligenklaverne Munksbakke og Normandshave.

## Kommuneplanen

Området er omfattet af kommuneplanramme HR.03.B.5., der er udlagt til blandet boligområde. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

## Øvrig planlægning

### Spildevandsplan 2012 - 2015

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

Området spildevandskloakeres (sanitært spildevand) uden mulighed for afledning af overflade-/regnvand til spildevandssystemet. Spildevandet ledes til Horsens Centralreanseanlæg.

Overflade-/regnvand håndteres ved lokal afledning og nedsivning af regnvand. Der skal ansøges om tilladelse til nedsivning ved Horsens Kommune, Natur- og Miljøafdeling.

## Tekniske anlæg

### Varmeforsyning

Der er godkendt projektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning (fjernvarme). Der er mulighed for dispensation for lavenergibyggeri, jfr Bygningsreglementet. Der henvises i øvrigt til redegørelsen under overskriften Bæredygtighed side 24 i lokalplan 1-2012, Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø.

## 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.

I lokalplanen stilles krav om afskærmning af affaldscontainere.

## Tilladelser fra andre myndigheder

### Skovbyggelinje

Omkring skoven ved Bygholm Sø er der en 300 meter skovbyggelinje, som berører boligenklaven Munksbakke. Realisering af lokalplanen forudsætter, at Horsens Kommune dispenserer fra skovbyggelinjen eller at Naturstyrelsen ophæver eller reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens område.

### Trafikregulering

Der skal jf. vejlovgivningen (Lov om offentlige veje kapitel 6 og Lov om private fællesveje kapitel 8, § 27) udarbejdes et projekt for de nævnte veje og stier som skal godkendes hos Horsens Kommune, Teknik og Miljø, med samtykke fra Politiet, jf. Færdselslovens § 100. Før vejprojektet er godkendt kan der ikke udstedes byggetilladelse.

## 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 Teknik og Miljø vurderet planens mulige påvirkning af de parametre, der indgik i miljøvurderingen af Lokalplan 1 - 2012, Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø: Den biologiske mangfoldighed, de kulturhistoriske forhold, karakteristiske landskabstræk og værdier samt trafikale forhold. Nærværende lokalplan er en minimal ændring af den gældende plan for området og vil ikke medføre væsentligt ændret indvirkning på disse forhold.

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 supplerende og korrigerende bestemmelser for lokalplan 1-2012 Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø således at der gives mulighed for at etablere en tæt-lav boligenklave udstykket efter en samlet plan og en åben-lav boligenklave med ændrede grundstørrelser og en eller to etagers boliger.

1.2

Varetage hensyn til klimatilpasning gennem bestemmelser om udformning af terræn.

For øvrige lokalplanmæssige forhold vil Lokalplan 1-2012, Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø fortsat være gældende.

## §2 - Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet omfatter dele af matrikelnumrene 1ac, 1ad og 1al, Bygholm Hgd., Hatting, som angivet på kortbilag 1, og er beliggende i byzone.

## §3 - Anvendelse

Lokalplan 1-2012, §3 Områdets anvendelse ophæves for lokalplanområdet og erstattes med:

3.1

Delområde 1 Munksbakke må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse

3.2

Delområde 2 Normandshave må anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

## §4 - Udstykning

Lokalplan 1-2012, §4 Udstykninger ophæves for lokalplanområdet og erstattes med:

4.1

Udstykninger skal i princippet udformes som vist på bilag 3, Illustrationsplan Munksbakke og bilag 6, Illustrationsplan Normandshave.

4.2

Grundstørrelse for tæt-lav boligbebyggelse skal være 200-400 m<sup>2</sup> excl 25 m<sup>2</sup> andel af fælles friarealer inden for enklaven.

4.3

Grundstørrelse for åben-lav boligbebyggelse skal være 900-1100m<sup>2</sup>.

## Redegørelse - Udstykning

De relativt små grundstørrelser for Munksbakke er fastlagt ud fra ønsket om stor bebyggelsestæthed i området som helhed, jfr lokalplan 1-2012, Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø.

De relativt store grundstørrelser for Normandshave er fastsat ud fra en vurdering af markedsforholdene.

## §5 - Vej og sti

Lokalplan 1-2012, §8 Trafikforhold ophæves for området og erstattes med:

5.1

Lokalplanområdet Munksbakke og Normandshave skal begge vejbetjenes via fordelingsvejen Bygholm Bakker.

5.2

På lokalplanens illustrationsplaner er vist de arealer der skal udlægges til vej- og stianlæg.

5.3

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

5.4

Ved vejtilslutning af boligvejene til stamvejene, samt i vejkurverne skal oversigtsarealerne, jf. gældende vejregler sikres. Indenfor oversigtsarealerne i kryds må der således ikke være hække, rækværker, plantestensmure eller lignende med en højde over 0,8 m over vejniveau.

5.5

Overkørsler og tilkørsler til den enkelte ejendom skal, udformes så den overholder de stillede krav jf. kommunens regulativ for

husholdningsaffald.

5.6

Vejbelysning skal være i overensstemmelse med Horsens Kommunes belysningsplan. I Delområde 1 Munksbakke kan udover belysningsplanens armaturer anvendes NYX Led (Focus Lightning). Interne stier i Munksbakke forsynes som minimum med orienteringslys.

### **Særligt gældende for delområde 1, Munksbakke**

*Vedr benævnelser for veje og stier henvises til planskitsen i redegørelsen herunder.*

5.7

Stamvejene (Stamvej A-B, og B-C) udlægges i 5,5 - 6 m med asfaltbelægning og med fortov/rabat langs den ene vejside i min. 2 m bredde, hvoraf min. 1,5 m skal være med fast belægning (betonfliser eller lignende). Langs den anden vejside bør der være min. 1,0 m græsklædt rabatareal/trug.

5.8

Stamvejene i (Stamvej A-B, og B-C) udlægges til lav hastighed (30 - 40 km/t). Vejene skal i deres udformning og indretning tilgodes den maksimale tilladelige kørselshastighed, hvilket bl.a. kan medføre at der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger.

5.9

Boligvejene i (Boligvej 1-6) udlægges med min. 5 fast kørebanelægning (f.eks. asfalt, betonfliser/sten og græsarmeringsfliser/sten). Langs boligvejene udlægges 1,5 - 2 m stiareal i fast belægning (f.eks. betonfliser).

5.10

Boligvejene (Boligvej 1-6) i udlægges til meget lav hastighed (10 - 20 km/t). Vejene skal i deres udformning og indretning tilgodes den maksimale tilladelige kørselshastighed, hvilket bl.a. kan medføre at der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger.

5.11

De enkelte ejendomme må kun have direkte vejadgang til boligvejene (Boligvej 1-6).

5.12

Der må kun etableres én overkørsel pr. grund. Overkørslen må maksimalt være 4 m bred ved skel ved den enkelte carport/garage jf. bilag 4.

5.13

Der skal udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig eller 1 parkeringsplads pr. bolig og 0,5 parkeringsplads pr. bolig som gæsteparkering.

5.14

Stianlæg (sti a-b, b-c, c-d) skal udlægges i en bredde på 3 m med min. 2 m fast belægning eller f.eks. slotsgrus eller tilsvarende. Der kan etableres stiforbindelser fra stamvejen til stien langs fordelingsvejen Bygholm Bakker.

### **Særligt gældende for delområde 2, Normandshave**

5.15

Boligvejen udlægges i 5- 6 m bredde med asfaltbelægning og med 2 x 3 m rabatareal (græsabat/wadi).

5.16

Boligvejen udlægges til lav hastighed (max. 30 km/t). Vejen skal i deres udformning og indretning tilgodes den maksimale tilladelige kørselshastighed, hvilket bl.a. kan medføre at der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger.

5.17

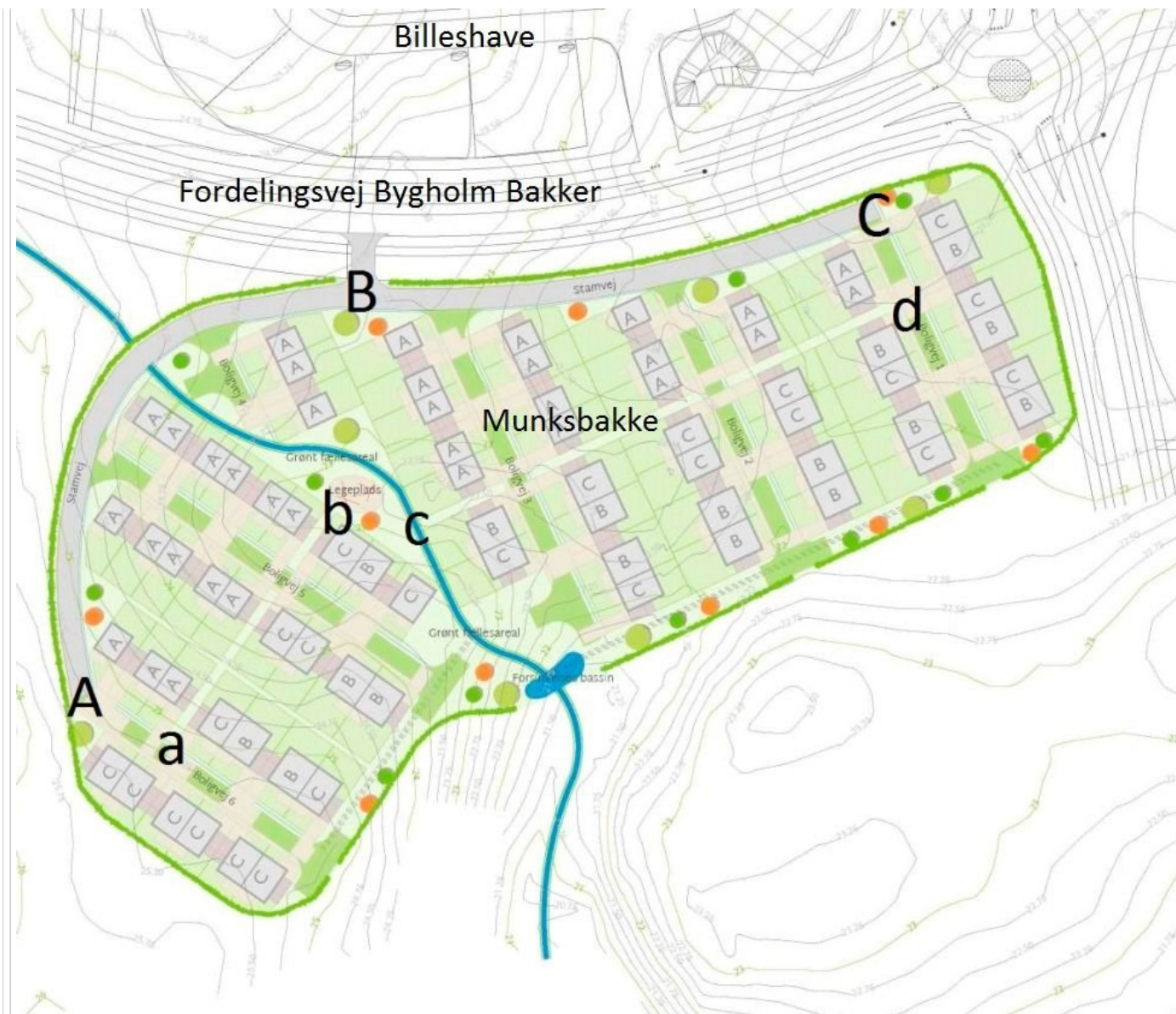
De enkelte parcelhusgrunde må kun have direkte vejadgang til boligvejen.

5.18

For hver parcelhusgrund må der kun etableres én overkørsel, som maksimalt må være 4 m bred ved skel ved enkelt carporte/garage, og maksimalt 6 m bred ved skel ved dobbelt carport/garage. Der kan endvidere etableres en fodgængeradgang til fordør/postkasse o.l. som er maksimalt 2 m bred. Fodgængeradgang og overkørsel skal være indbyrdes adskilt med en minimumsafstand på 3 m.

## **Redegørelse - Vej og sti**





Benævnelser for veje og stier i Munksbakke.

## §6 - Parkeringsforhold

Lokalplan 1-2012, §8 Trafikforhold ophæves for området og erstattes med bestemmelserne i nærværende lokalplan, §5 Vej og Sti samt nedenstående bestemmelser.

### Særligt gældende for delområde 1, Munksbakke

6.1

Der skal udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig eller 1 parkeringsplads pr. bolig og 0,5 parkeringsplads pr. bolig som gæsteparkering.

### Særligt gældende for delområde 2, Normandshave

6.2

Der skal udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig.

## Redegørelse - Parkeringsforhold

Kravene er i overensstemmelse med Horsens Kommunes vejledende parkeringsnorm.

## §7 - Ledningsanlæg & belysning

Lokalplan 1-2012, §9 Tekniske anlæg er gældende for lokalområdet.

## §8 - Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplan 1-2012, §4 Bebyggelsens omfang og placering ophæves for lokalplanområdet og erstattes med:

### Særligt gældende for delområde 1, Munksbakke:

8.1

Bebyggelse skal placeres i principiel overensstemmelse med Kortbilag 3.

8.2

Bygningshøjden må ikke overstige 8,0 m. Højden måles fra naturligt terræn eller fra et af kommunen fastlagt niveauplan.

8.3

Terrænreguleringer der overstiger +/-50 cm skal godkendes af Teknik og Miljø.

8.4

Bygninger i fælles friarealer må kun være småbygninger til brug for friarealernes pleje og rekreative anvendelse.

8.5

Det skal sikres, at terrænet udformes, så tag- og overfladevand håndteres og nedsives efter Horsens Kommunes gældende retningslinjer for nedsivning. Terrænet skal udformes, så overløb fra boligenklaven ved skybrud (5-års hændelse) løber til den tilgrænsende grønning mod syd. Det skal endvidere sikres, at overfladevand fra omgivende arealer ikke løber ind i boligenklaven, udover gennem wadien i bebyggelsens fælles grønning.

### Særligt gældende for delområde 2, Normandshave:

8.6

Terrænreguleringer der overstiger +/- 50 cm skal godkendes af Teknik og Miljø.

8.7

Det skal sikres, at terrænet udformes, så overfladevand holdes på egen grund og nedsives efter Horsens Kommunes gældende retningslinjer for nedsivning. Terrænet skal udformes, så overløb fra grunden ved skybrud (5-års hændelse) løber til den omgivende grønning eller til vejarealet. Det skal endvidere sikres, at overfladevand fra omgivende arealer ikke løber ind i boligenklaven.

8.8

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

8.9

Garager, carporte og udhuse placeres min. 1 meter fra skel.

## Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Der henvises til Horsens Kommunes vejledning 'Terrænregulering og jordhåndtering i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde'.

Hensigten med bestemmelserne for Munksbakke om udformning af terrænet er at sikre at nedbør ved skybrud ledes væk fra bygninger og til wadier og forsinkelsesbassiner med overløb til den fælles grønning, som har naturligt fald mod syd. En samlet plan for terrænregulering inden for boligenklaven skal godkendes i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Hensigten med bestemmelserne for Normandshave om udformning af terrænet er at sikre at nedbør ved skybrud ledes væk fra bygninger og til forsinkelsesbassin eller omgivende grønning, hvorfra vandet kan løbe videre gennem grøningen i boligenklaven Munksbakke eller langs Billehave mod øst. Endvidere er det hensigten at undgå markante terrænpåfyldninger inden for parcellerne, dels af hensyn til naboer, dels af landskabelige grunde, idet det er et overordnet ønske at bevare eksisterende terræn.

## §9 - Bebyggelsens udseende

Lokalplan 1 2012, §6 Bebyggelsens udformning ophæves for lokalplanområdet og erstattes med:

### **Særligt for delområde 1, Munksbakke:**

9.1

Bebyggelsen skal fremstå som rækker af dobbelthuse i 1-2 etager med facader af blank mur i blødstregnede tegl, i princippet som vist på bilag 5 Facader, Munksbakke.

9.2

Mindre bygningsdele som døre må have kontrasterende farver.

9.3

Som tagmateriale skal anvendes tagpap eller begrønnede tage (f. eks. sedum) eller tagfladerne må anvendes til terrasser. Mindre tagflader kan have en anden beklædning. Der må ikke anvendes tagbeklædninger som zink og kobber.

9.4

På flade tage må etableres solfanger- og/eller solcelleanlæg hvis de udføres med antirefleksbehandlet overflade, hælder maksimalt 10 grader i forhold til vandret plan, er skjult bag murkroner og placeres på hver bolig efter et ensartet princip for hele bebyggelsen.

9.5

Affaldsbeholdere skal placeres i henhold til Regulativ for Husholdningsaffald og være afskærmet set fra vejene. Afskærmningen skal bestå af beplantning eller et fast hegn/mur, der skal udføres ensartet for området som helhed.

9.6

Afgrænsning af private haver må kun være klippede hække, jfr §10. Der må dog være faste træhegn nær bygningerne, hvis hegnene er ens og etableres som en del af den samlede bebyggelse.

### **Særligt for delområde 2, Normandshave:**

9.7

Facaderne skal fremstå i dæmpede farver. Der må ikke anvendes signalfarver, og facaderne må ikke være hvide. Glas skal være klart eller svagt tonet. Facaderne må begrønnes med slyngplanter.

9.8

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, som f.eks. glaseret tegl. Som tagmateriale skal anvendes røde og sorte teglsten, røde og sorte betonsten, sort skifer, tagpap eller begrønnede tage (f. eks. sedum) eller tagfladerne må anvendes til terrasser. Mindre tagflader kan have en anden beklædning. Der må ikke anvendes tagbeklædninger som zink og kobber. Tage som ikke er flade eller med ensidig taghældning skal hælde mindst 25 grader. Kviste må maksimalt udgøre 50% af tagfladens bredde.

9.9

Der må etableres solfanger- og/eller solcelleanlæg, hvis de udføres med antirefleksbehandlet overflade, indpasses i bygningens arkitektur og orienteres så de ikke kan blænde, set fra omgivelserne.

9.10

Affaldsbeholdere skal placeres i henhold til Regulativ for Husholdningsaffald og være afskærmet set fra vejene. Afskærmningen skal bestå af beplantning eller et fast hegn/mur, der harmonerer med byggeriets arkitektur og materialeholdning.

## **Redegørelse - Bebyggelsens udseende**

### **Særligt om delområde 1, Munksbakke:**

Der kan anvendes flere, indbyrdes harmoniske typer tegl, eksempelvis en type til 2 plans huse og en mørkere eller lysere type til et plans huse, således at hele bebyggelsen får et varieret udseende.

Mindre bygningsdele i afvigende farver kan give spil i facaden uden af bebyggelsen bliver dominerende i landskabet.

Ved flade tage må solfangere/solceller kun etableres bag murkronen og ikke have højere overkant end denne. Tagfladerne vil være synlige fra højtliggende huse i boligenklaven og på afstand fra bakker og fremtidige etagebyggerier, og det er derfor et krav at solfangere/solceller placeres efter et samlet princip.

Zink og kobber må ikke anvendes som tagmateriale af hensyn til beskyttelse af grundvandet.

Det ønskes at bebyggelsen præges af hække og anden beplantning, men faste interne hegn ved terrasser tillades fordi de giver læ og afskærmning straks.

### **Særligt om delområde 2, Normandshave**

Bestemmelserne om bebyggelsens udseende skal medvirke til at der etableres en moderne parcelhusbebyggelse med et visuelt afdæmpet helhedspræg, idet boligenklaverne i Bygholm Bakker er placeret tæt på værdifulde landskaber (området ved Bygholm Sø mod syd og Store Hansted ådal mod nord).

Der tillades flere typer tagmateriale og farver end lokalplan 1-2012, således at bebyggelsen vil adskille sig fra bebyggelsen Billeshave, men under hensyntagen til den landskabelige virkning, idet der ikke tillades blanke eller reflekterende materialer eller markante farver. Solceller/solfangere skal almindeligvis etableres i et samlet regulært felt parallelt med tagfladen og/eller facader for at indpasses bedst muligt i bygningens arkitektur.

## §10 - Ubebyggede arealer

Lokalplan 1-2012, §7 Ubebyggede arealer og beplantning ophæves for lokalplanområdet og erstattes med:

### Særligt for delområde 1, Munksbakke:

#### 10.1

Grønne arealer angivet på kortbilag 3 Illustrationsplan Munksbakke, udlægges til fællesarealer, som skal indrettes til leg, boldspil og ophold. Fællesarealerne skal være åbne mod de fælles friarealer der omgiver boligenklaven. Areal markeret med blå udlægges til wadi (rende for afledning af kraftig regn) og bassin, med eller uden permanent vandspejl, til forsinkelse og nedsivning af regnvand.

#### 10.2

Der skal i haver og fælles grønne områder være stor andel af græsarealer eller bede med mulighed for nedsivning af regnvand. Andelen af befæstede arealer skal generelt begrænses eller der skal etableres permeable befæstelser.

#### 10.3

Interne hække mellem haver mv skal være bøg, *Fagus silvatica*.

#### 10.4

Beplantning langs enklavens afgrænsning mod omgivelserne skal være hæk af bøg *Fagus silvatica*, vildæble *Malus silvestris* eller *Malus sargentii*. Alternativt kan vælges uklippet hæk af surbær *Aronia melanocarpa* 'Aron' eller tilsvarende. Beplantningen vedligeholdes fra begge sider af den pågældende boligenklaves grundejerforening.

#### 10.5

Grupper af træer angivet på kortbilag 3, Illustrationsplan, Munksbakke skal være kraftigt voksende frugttræer (æble, pære, blomme eller kirsebær, alle podet på vildstamme), sorter af røn, *Sorbus*, naur, *Acer campestre* eller tilsvarende.

#### 10.6

Affaldsbeholdere skal placeres i henhold til Regulativ for Husholdningsaffald og være afskærmet, set fra vejen. Afskærmningen skal bestå af fast hegn/mur, der er ensartet for delområdet.

### Særligt for delområde 2, Normandshave

#### 10.7

Grønne arealer angivet på kortbilag 5 Illustrationsplan Normandshave, udlægges til fællesarealer, som skal indrettes til leg, boldspil og ophold. Fællesarealerne skal være åbne mod de fælles friarealer der omgiver boligenklaven. Areal markeret med blå udlægges til bassin, med eller uden permanent vandspejl, til forsinkelse og nedsivning af regnvand fra veje.

#### 10.8

Vejtræer skal være en sort af fuglekirsebær, *Prunus Avium* 'Plena' eller tilsvarende.

#### 10.9

I skel mod fællesarealer og nabo skal være hæk af naur, *Acer Campestre*. Hække holdes i en højde på min. 150 cm. Evt hæk eller levende hegn mod vej skal plantes på egen grund, min. 30 cm fra skel og holdes i en højde på maks. 100 cm.

#### 10.10

Hæk mod fælles areal og vej vedligeholdes fra begge sider af den pågældende grundejer.

#### 10.11

Fast hegn eller mur (indblikshegn) må kun etableres ved terrasser og ikke nærmere end 1 m fra skel.

#### 10.12

Affaldsbeholdere skal placeres i henhold til Regulativ for Husholdningsaffald og være afskærmet, set fra vejen. Afskærmningen skal bestå af beplantning eller fast hegn/mur.

## Redegørelse - Ubebyggede arealer

De foreskrevne plantearter er robuste og velegnede under de lokale vækstbetingelser. Hække i Munksbakke er bøg, om giver

afskæmning og læ det meste af året, fordi bøg beholder visne blade i vinterhalvåret. Træer og hække i Normandshave er forskellige fra de tilsvarende i nabobebyggelsen Billeshave, så de medvirker til at give de to parcelhus områder hver sin beplantningsmæssige karakter.

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

Lokalplan 1-2012 er gældende for lokalplanområdet.

### **§12 - Grundejerforening**

Lokalplan 1-2012 er gældende for området.

### **§13 - Servitutter**

Ingen bestemmelser.

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

Ingen bestemmelser.

### **Redegørelse - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan**

Lokalplan 1-2012 er gældende for lokalplanområdet med de ændringer der fremgår af nærværende lokalplan 2016-5.

### **§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 dispensation er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20). Afvigelser af mere vidtgående karakter kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

15.4

For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

[http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2016---5---boliger-munskbakke-og-normandshave-bygholm-bakker-horsens/2016---5---boliger-munskbakke-og-normandshave-bygholm-bakker-horsens.htm](http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2016---5---boliger-munksbakke-og-normandshave-bygholm-bakker-horsens/2016---5---boliger-munskbakke-og-normandshave-bygholm-bakker-horsens.htm)

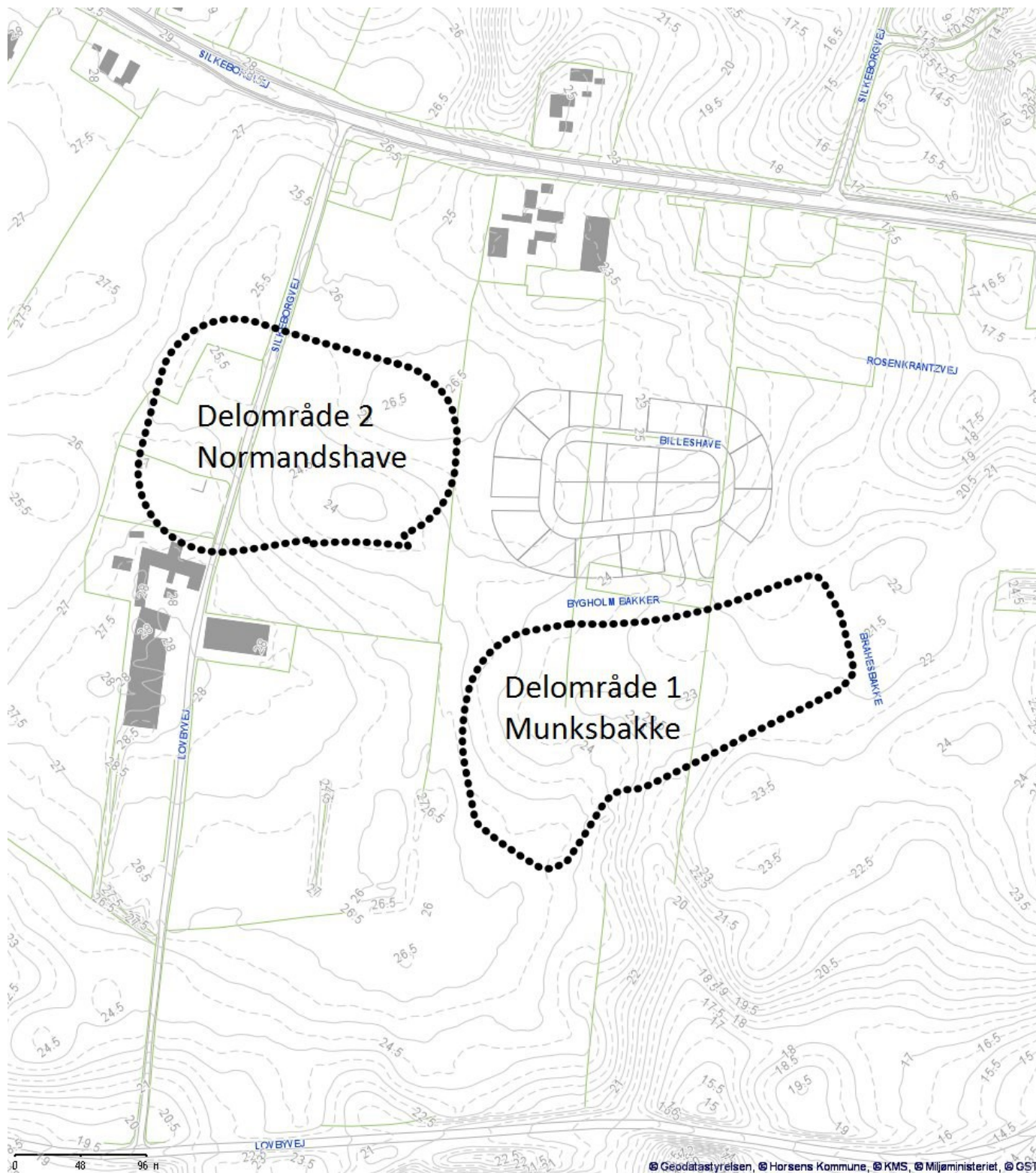
## **Lokalplanafgrænsning**

### **KORTBILAG 1**



# Lokalplandelområder

# KORTBILAG 2



# Illustrationsplan Munksbakke

## KORTBILAG 3





# Planudsnit og snit Munksbakke

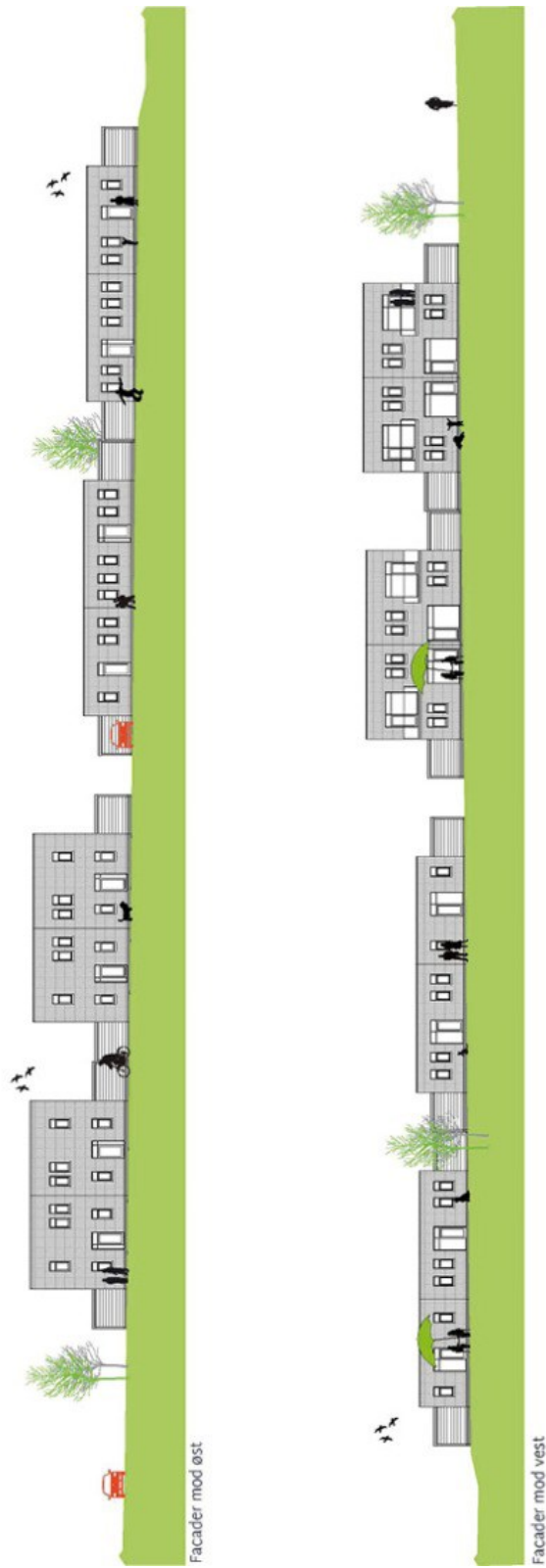
## Bilag 4



# Facader Munksbakke

## Bilag 5

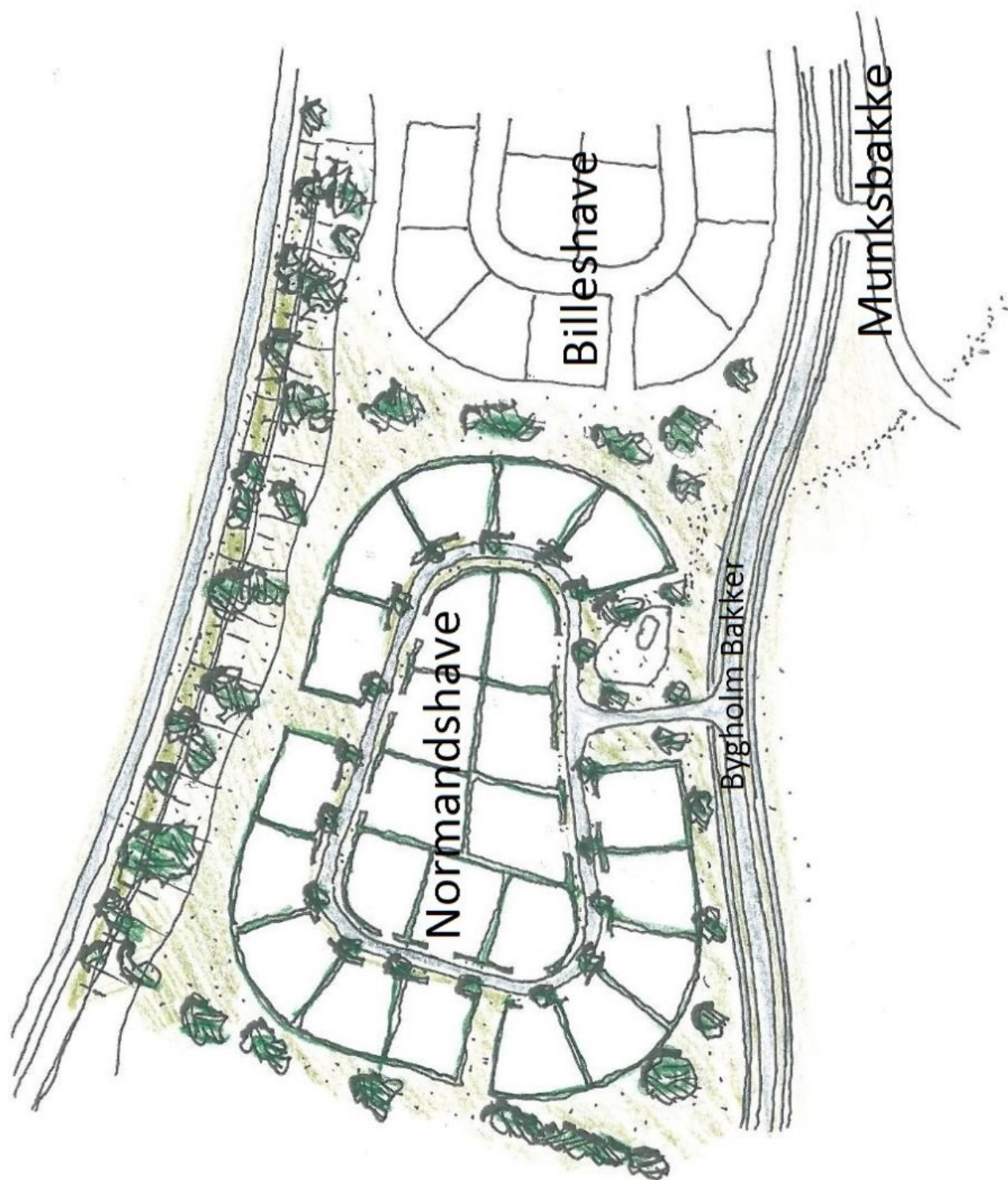
# Illustrationsplan Normandshave



## Munskbakke. Facader. Princip



# KORTBILAG 6



# 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.

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 [23.02.2016](#).

Forslaget er offentlig bekendtgjort den [25.02.2016](#).

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den [24. maj 2016](#).

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den [31. maj 2016](#).

## Print

[Link til pdf-fil](#)