

LOKALPLAN 2017 -15

Boliger, Bjørnshave, Bygholm Bakker, Horsens



Ansvarlig medarbejder: hmkr

KS 1: tebv

KS 2: tegss

HORSSENS KOMMUNE - Plan & By, Rådhusstorvet 4, 8700 Horsens

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

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

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, samt veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område. Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen. Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i minimum 4 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

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

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

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

Baggrund

Horsens Kommune ønsker, at skabe mulighed for udstykning til boliger, i området Bygholm Bakker, vest for Horsens.

Området ligger inden for 1-2012 (Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø).

I de seneste 5 år har det attraktive område nord for Bygholm Sø været under udbygning i overensstemmelse med helhedsplanen, som blev vedtaget i 2012.

Denne lokalplan udarbejdes som planlagt, i forlængelse af den overordnede helhedsplanlægning af det 158 ha store byudviklingsområde, som i dag hedder Bygholm Bakker.

I 1-2012 er enklaven 2.6, som svarer til Bjørnshave, udlagt til boliger i form af etagebyggeri, åben-lavt eller tæt-lavt byggeri. Horsens Kommune har besluttet at udlægge enklaven til åben-lavt boligbebyggelse (parcelhuse).

På grund af markedsforholdene er der ønske om at ændre på bestemmelserne i Lokalplan 1-2012 om grundstørrelse på maksimum 600 m² og krav om byggeri i to etager. Lokalplanens bestemmelser om Bjørnshave lægger sig dermed indholdsmæssigt tæt op ad lokalplanerne for Billeshave og Normandshave.

Formål

Det er lokalplanens formål, at udlægge området til boligformål, som åben-lavt boligbebyggelse.

Med lokalplanen skal der fastlægges principper for områdets udstykning, byggeriets omfang og karakter, samt beplantning.

Det er også et formål med lokalplanen, at understøtte en bæredygtig byudvikling, som gældende helhedsplan sigter mod.

Bestemmelserne i denne lokalplan skal supplere gældende helhedsplan 1-2012 på en række punkter.

Den centrale og østlige del af byudviklingsområdet Bygholm Bakker. Boligenklaverne nr. 2.2, 2.3 og 2.4 er byggemodnede og under udbygning. Nærværende lokalplan omfatter enklaven 2.6, Bjørnshave.



BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Området i dag

Lokalplanområdet er ca. 3 ha stort, og er en del af byudviklingsområdet *Bygholm Bakker*, der ligger nord for Bygholm Sø i det vestlige Horsens.

Mod nord afgrænses *Bygholm Bakker* af Silkeborgvej, der skaber gode trafikforbindelser til både Horsens centrum og motorvej E45.

Området ligger attraktivt i forhold til bosætning, med korte afstande til både natur, midtby og overordnet infrastruktur.

Landskabet skråner ned mod Bygholm Sø, men er relativt fladt i selve lokalplanområdet. Området dyrkes i dag som landbrugsjord og der er ingen bygninger.

I forbindelse med planlægningen i *Bygholm Bakker*, er der fundet flere fortidsminder. Nogle fortidsminder bevares som en del af *Bygholm Bakkers* grønne struktur, mens andre skal udgraves i forbindelse med byggemodninger.

Støj

På grund af trafikken på E45 og Silkeborgvej ligger området i kommunenplanens udpegning som *Støjbelastet areal*.

Derudover kan der være støj fra en skydebane nord for Silkeborgvej.

I forbindelse med helhedsplanlægningen, blev støjforholdene kortlagt og der er i dag etableret støjvolde parallelt Silkeborgvej. Inden området tages i brug skal det dokumenteres, at der er opnået et acceptabelt støjniveau i boligområdet.



Luftfoto af området med lokalplanens afgrænsning.

LOKALPLANENS INDHOLD

Boligenklaven

Lokalplanen afgrænses og udstykkes i en blød linje mod det omgivende landskab. Tanken er, at området skal opleves som en lille selvstændig enklave i Bygholm Bakker.

Her må bygges énfamiliehuse, som åben-lav boligbebyggelse.

Åben-lav boligbebyggelse er fritliggende parcelhuse på grunde der er minimum 700 m². Den maksimale bebyggelsesprocent for denne boligtype er 30.

Som følge af boligenklavens landskabelige beliggenhed og synlighed set fra omgivelserne indeholder lokalplanen krav om hvilket tagmateriale der må anvendes, 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. Endvidere er der bestemmelser, der begrænser omfanget af kviste med henblik på, at opnå en indbyrdes harmoni mellem bebyggelsens individuelle huse.

Der stilles desuden krav om, at farver, materialer og tekniske elementer anvendes, placeres og udformes, så området ikke skæmmes og domineres af reflekterende overflader og stærke signalfarver.

Ubebyggede arealer og beplantning

De enkelte bebyggelsesenkaver er i rammelokalplan 1-2012 fastlagt adskilt fra det omgivende landskab med en ensartet bevoksning i sin yderkant. Det er målet, at hver enklave på den måde får sin egen karakter.

Lokalplanen viderefører dette princip og fastlægger derfor anvendelse af arten bøg. Med én gennemgående hæktype i enklavens yderkant, vil der blive en tydelig adskillelse af landskab og bebyggelse.

Klimatilpasning

For at medvirke til en bæredygtig byudvikling, skal regnvand håndteres og nedsives lokalt i området.

Ved at forsinke regnvand lokalt kan man aflaste spildevandsledninger og modvirke oversvømmelse ved store regnskyl.

Desuden kan lokale regnvandselementer ofte bidrage til et områdes grønne herlighedsværdi. Dels fordi vandet skaber gode vækstbetingelser for beplantninger, dels fordi vandet i sig selv kan udgøre et fint motiv og tiltrække f.eks. fugle og insekter.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

EKSISTERENDE LOKALPLANER

1-2012, Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø

Lokalplanområdet ligger som en enklave i 1-2012, Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø.

Helhedsplanens formål er,

- at sikre den samlede bebyggelse indgår harmonisk i landskabet og afspejler tidens bedste arkitektur,
- at fastlægge placering af bebyggelsesenkaver, opført i velafsluttede helheder med hver sin identitet og med en grøn karakter,
- at tilgodese kulturarv og landskabelige værdier samt at mulighederne for økologisk forbindelse gennem området,
- at sikre, at bæredygtige løsninger indgår i områdets og bebyggelsens udformning,
- at fastlægge principper for regulering af terrænet i råstofområdet, der sikrer de økologiske og bymæssige interesser og
- at overføre området til byzone.

Formålet i helhedsplanen danner grundlag for denne lokalplans formål og bestemmelser.

Helhedsplanen er fortsat gældende, men følgende bestemmelser i denne lokalplan supplerer og erstatter 1-2012, Helhedsplan, Området nord for Bygholm Sø, inden for lokalplan 2017-15:

Formål (§1) supplerer helhedsplanen.

Område og zonestatus (§2) supplerer helhedsplanen.

Områdets anvendelse (§ 3) erstatter helhedsplanen.

Udstykning (§ 4) erstatter helhedsplanen.

Vej og sti (§ 5) erstatter helhedsplanen.

Parkeringsforhold (§ 6) erstatter helhedsplanen.

Ledningsanlæg og belysning (§ 7) supplerer helhedsplanen.

Bebyggelsens omfang og placering og udseende (§§ 8-9) erstatter helhedsplanen.

Ubebyggede arealer (§ 10) erstatter helhedsplanen.

Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug (§11) erstatter helhedsplanen.

KOMMUNEPLANEN

Kommuneplan

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 Horsens Kommuneplan 2013 og der er derfor ikke udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

Retningslinjer

Støjbelastet areal

Lokalplanområdet ligger inden for udpegningen støjbelastet areal. Det skyldes dels trafikstøj, dels støj fra en nærliggende skydebane, Østjysk Flugtskydnings Center.

Ved udlæg af områder til støjfølsom anvendelse inden for den fælles planlægningszone skal det ved bestemmelser og udformning i kommuneplan og lokalplan sikres, at retningslinjen overholdes. Dette gælder såvel boligområder som rekreative områder og støjfølsomme erhvervs- og centerområder som fx undervisningslokaler, hoteller, kontorer og institutioner.

I forbindelse med udlæggene tages der stilling til behovet for støjafskærmning og zoneopdeling af områderne med henblik på, at sikre acceptable støjforhold.

Planlægningen skal sikre, at konflikter mellem støjfølsom anvendelse, som boliger, og støjende anlæg undgås. Det gælder f.eks. i planlægningen af byudviklingsområder og infrastrukturelle anlæg.

I takt med udbygningen af Bygholm Bakker, etableres der støjvolde parallelt med Silkeborgvej, der afværger trafikstøj herfra.

Skydebanens miljøgodkendelse indeholder vilkår om skydetider, der begrænser den eventuelle støjs omfang.

Miljøpåvirkningen fra skydebanen vurderes, at ligge inden for rammen af miljøgodkendelsen.

Rammer

Lokalplanområdet ligger i ramme HR.03.B.5.

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål: etagebyggeri, åben-lav og tæt-lav med tilhørende nærrekreative arealer, butikker og kollektive anlæg til områdets forsyning: institutioner og lignende offentlige formål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammen.

OVERORDNET PLANLÆGNING

Nationale interesser

Produktionsvirksomheder

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

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

ØVRIG PLANLÆGNING

Skole- og institutionsforhold

Lokalplanområdet ligger i Lundskolens skoledistrikt og dagsinstitutionsdistrikt Lund.

Vandområde- & Natura 2000 planer

Lov om vandplanlægning

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

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

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

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Der gælder særlige krav til redegørelsen til planforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, jf. § 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 forslaget 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.

Horsens Kommune har foretaget en foreløbig habitatvurdering og på den baggrund konkluderer, at det ansøgte ikke vil:

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

Spildevandsplan 2012 - 2015

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

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

Overflade-/regnvand håndteres på egen grund, f.eks. ved nedsivning.

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".

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.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven.

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

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra SAMN forsyning.

Regnvand

I forbindelse med nedsivning af regnvand i fællesanlæg, er det hensigten, at der skal oprettes et regnvandslaug til varetagelse af driften og vedligeholdelsen af anlæggene.

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).

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr. nr. 1ab Bygholm hgd., Hatting. Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på den nævnte ejendom, jf. Lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

Museumsloven

Der er foretaget arkæologisk forundersøgelse indenfor lokalplanområdet.
Der er indenfor selve lokalplanområdet ikke gjort fund af fortidsminder. Umiddelbart udenfor lokalplanområdet er gjort fund af fortidsminder, der enten skal friholdes eller undersøges arkæologisk forud for anlægsarbejde.

Museumsloven er gældende for hele lokalplanområdet. Gøres der under jordarbejde fund af historisk karakter, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og Horsens Museum underrettes, jf. museumsloven § 27, stk. 2.

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 forsyningselskaber 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 forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

MILJØSCREENING

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

Horsens Kommune har foretaget en screening af områderne efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslaget ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering af lokalplanen. Vurderingen af, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en endelig afgørelse, der kan påklages til Planklagenævnet.

Afgørelse og begrundelse

Horsens Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv.

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

- Afgrænsning mellem byen og det åbne land
- Udledning til vandmiljøet (søer og vandløb)
- Museets bemærkning

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn:

Afgrænsning mellem byen og det åbne land

Lokalplanområdet udgør en ny etape i udbygningen af Bygholm Bakker.

Med lokalplanens bestemmelser sikres der en bevoksning rundt om området, så det indgår naturligt i udbygningen af området som helhed.

Udledning til vandmiljøet (søer og vandløb)

Lokalplanområdet ligger i spildevandskloakeret planopland. Spildevand skal således afledes til offentlig kloak (Samn Forsyning ApS), mens regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet ved nedsivning. Vejvand må ikke nedsive i faskiner men skal passere en iltet rodzone, såsom et nedsivningsbassin tilsået med græs eller andre planter. Grundvandet i området har god kemisk og kvantitativ målsætning samt god kvantitativ tilstand og ringe kemisk tilstand. Der er imidlertid i den henseende ikke vedtaget nogen indsatser af relevans for lokalplanen.

Museets bemærkning

Der er foretaget arkæologisk forundersøgelse indenfor lokalplan-området. Der er indenfor selve lokalplanområdet ikke gjort fund af fortidsminder. Umiddelbart udenfor lokalplanområdet er gjort fund af fortidsminder, der enten skal friholdes eller undersøges arkæologisk forud for anlægsarbejde.

Konklusion:

Horsens Kommune har vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet den ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen heraf er truffet med hjemmel i lovens § 10.

LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

Horsens Kommune ejer arealet i lokalplanområdet og det forventes, at kommunen gennemfører en byggemodning og efterfølgende selv står for grundsalget.

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

Det er lokalplanens formål, 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 boligenklave udstykket efter en samlet plan,

1.2

varetage hensyn til klimatilpasning gennem bestemmelser om udformning af terræn og vejprofil,

1.3

fastlægge områdets anvendelse til boligformål, som helårsboliger, som åben-lav boligbebyggelse,

1.4

fastlægge principper for områdets udstykning,

1.5

fastlægge bestemmelser om byggeriets udseende, omfang og materialevalg og

1.6

sikre principper for beplantning i området.

§2 - Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter dele af matr. nr. 1aa og 1ab, 1ae Bygholm Hgd., Hatting. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 13. oktober 2017 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§3 - Anvendelse

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

3.1

Området skal anvendes til boligformål i form af helårsboliger som åben-lav bebyggelse.

3.2

Åben-lav bebyggelse består af én beboelsesbygning pr grund, med maksimum to boliger med vandrette lejlighedsskel.

3.3

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, regnvandsbassin og tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

§4 - Udstykning

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

4.1

Udstykning skal følge principperne på kortbilag 3.

Redegørelse - Udstykning

Området skal udstykkes med en cirkulært vejforløb, så der opstår grunde i lokalplanområdets yderkant med skel mod det omgivende landskab. Herved skabes et markant motiv i landskabet, efter samme princip som øvrige enklaver i helhedsplanens/rammelokalplanens område. Bestemmelsen suppleres med § 10.3 om hække i skel mod de omgivende landskab.

§5 - Vej og sti

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

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Bygholm Bakker. Ved vejtilslutning af boligvejen til Bygholm Bakker samt i vejkurverne skal oversigtsarealerne, jf. gældende vejregler, sikres.

5.2

Lokalplanområdet betjenes af én boligvej, der anlægges i overensstemmelse med principperne på kortbilag 3.

5.3

De enkelte parcelhusgrunde må kun have direkte vejadgang til boligvejen.

5.4

Boligvejen skal udlægges i en bredde på 11,0 m med kørebanebredde på 5,5 m og med 2 x 3 m rabatareal. Vejen skal udformes i overensstemmelse med det viste snit under fanebladet "Skitsen".

5.5

Kørebaner skal udføres i asfalt.

5.6

Træer langs boligvejen skal sættes i den modsatte vejside af belysningen. Der sættes et antal træer cirka svarende til antallet af belysningsmaster. Der skal anvendes røn (sorbus latifolia Atrø), som den gennemgående træsort.

5.7

Vejudlæg skal anlægges med elementer, der opsamler og forsinker regnvand (LAR).

5.8

Der kan etableres én overkørsel pr. parcelhusgrund i en bredde af overkørslen på maksimalt 4 meter ved enkelt carport/garage og på maksimalt 6 meter ved dobbelt carport/garage. Yderligere kan Teknik og Miljø ansøges om en privat stiadgang i forbindelse med sti til fordør/postkasse o.l. En sådan stiadgang må maksimalt være 2 meter bred. Denne stiadgang må ikke etableres ved siden af overkørslen til carport/garage, idet der skal være minimum 3 m afstand mellem overkørsel til carport/garage og sti. *Se i øvrigt Horsens Kommunes "Information ved bygge- og anlægsopgaver."*

5.9

Stier i fællesarealer skal udlægges i en bredde på minimum 5 m med en stibanebredde på 3 m. Stier skal anlægges med fast belægning, som f.eks. grus, stenmel, fliser eller asfalt.

5.10

Stier skal placeres, så de forbindes med eksisterende stier udenfor området.

Redegørelse - Vej og sti

Boligvejen skal indrettes som vist på tværsnittet. Det skal sikres, at vejen indrettes med regnvandshåndtering og vejtræer, så boligområdet bliver imødekommer klimaforandringer i form af øget regn og samtidig er frodigt og grønt.

For at sikre et ensartet og harmonisk forløb, skal der anvendes den samme træsort til alle vejtræerne i området. Der er udvalgt en sort, der er robust og velegnet som vejtræ.

De ind/overkørsler som den enkelte grundejer må etablere mellem vejbane og egen grund, er reguleret for at undgå, at hele rabatarealet kan befæstes. Herved sikres det, at vejprofilen i overvejende grad er grønt og muliggør nedsivning af regnvand.

Stier i området skal koble sig på stinettet i Bygholm Bakker i sin helhed, så området bliver attraktivt for bløde trafikanter og understøtter det bæredygtige i at bevæge sig til fods eller på cykel i stedet for bil.

Et godt stinet skal også styrke adgangen til naturen i det omgivende landskab og danne ramme for et aktivt liv.

§6 - Parkeringsforhold

Lokalplan 1-2012, § 8 *Trafikforhold*, ophæves for lokalplanområdet og erstattes med bestemmelserne i denne lokalplans § 5 Vej og sti, samt nedenstående:

6.1

Der skal udlægges 2 p-pladser pr. bolig.

Redegørelse - Parkeringsforhold

Med bestemmelsen skal det sikres, at de enkelte grundejere gør det muligt at parkere mindst to biler på egen grund, så parkering på boligvejen i hverdagen i videst muligt omfang ikke er nødvendig.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

Lokalplan 1-2012 er gældende for lokalplanområdet.

7.1

Der skal i lokalplanområdet være kollektiv varmforsyning og hele området omfattes af tilslutningspligt til denne.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplan 1-2012, § 5 *Bebyggelsens omfang og placering*, ophæves for lokalplanområdet og erstattes med:

8.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse. Andele af veje og fælles opholdsarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

8.2

Garager, carporte, udhuse og drivhuse, må ikke placeres nærmere end 1,0 meter fra naboskel.

8.3

På skrånende terræn skal bygninger udformes og placeres, så grundens niveauspring optages i bebyggelsen. Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,50 meter i forhold til eksisterende terræn.

8.4

Bebyggelsen må opføres i maksimum 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må været hævet mere end 8,5 meter over naturligt terræn/niveauplan. Skorstene undtaget.

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelsen om at garager, carporte og udhuse, ikke må opføres nærmere skel end 1 meter, sikrer at der ikke opføres bebyggelse i skel, hvor der i stedet kan etableres hække.

Bestemmelsen harmonerer med forbuddet mod terrænregulering nærmere skel end 1 meter, jf. § 10.8.

§9 - Bebyggelsens udseende

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

9.1

Bebyggelsens facader skal opføres i træ, tegl, vandskuret eller pudset murværk, eller i en kombination af de nævnte materialer. Facader på mindre bygninger, som skure, drivhuse, garager og lignende, må udføres i andre materialer.

9.2

Tag- og facadematerialer må ikke være blanke eller reflekterende, som f.eks. ædelengoberet tegl. Vinduer og lignende er undtaget.

9.3

Facader må ikke være hvide.

9.4

Der må ikke anvendes stærke signalfarver hverken på byggeriets facader, tage eller bygningsdetaljer, herunder vinduer, døre, gavltrekanter og lignende.

9.5

Der må ikke anvendes kobber, zink og andre metaller på byggeriets tage og facader. Undtaget er tagrender, nedløbsrør og lodrette flader.

9.6

Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Paraboler må højst have en diameter på 1 meter.

9.7

Tekniske installationer som f.eks. varmepumper, skal etableres og afskærmes, som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

9.8

Solceller og solfangere på tage og facader skal være antirefleksbehandlede, og rammer og solceller/solfangere skal have samme farve.

9.9

Solceller og solfangere skal enten opsættes med samme hældning som taget eller facaden og samles i hele firkanter. På flade tage må anlægget højst stikke 1 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1 m fra tagkant.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Bestemmelserne har til formål, at sikre et byggeri, der ikke dominerer landskabet med farver og materialer, og der må derfor ikke anvendes helt hvide, skarpe farver og blanke materialer. Af samme årsag skal tekniske dele afskærmes eller integreres i selve byggeriet.

Solceller er ligeledes reguleret, med det formål at skabe et så diskret anlæg som muligt, der ikke bliver meget synligt og dominerende fra afstand.

Der er forbud mod anvendelse af zink, kobber og andre metaller, da de kan medvirke til forurening af vandmiljøet i området. Mindre dele af byggeriet er undtaget, da de kun udgør små bidrag (f.eks. sternplader, gavltrekanter, nedløbsrør, tagrender mm.)

§10 - Ubebyggede arealer

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

10.1

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

10.2

De fælles friarealer skal udlægges i græs eller anden bevoksning. De skal indrettes til leg, boldspil og ophold. Fællesarealer skal være åbne mod de fælles friarealer, der omgiver boligenklaven.

10.3

Der skal anlægges regnvandsbassin i overensstemmelse med kortbilag 3, fremtidige forhold.

10.4

Alle hegn i skel skal etableres som levende hegn i form af hække af bøg (*Fagus silvatica*). Hegn mod vej, sti og friarealet udenfor enklaven skal placeres mindst 0,3 m fra skel på egen grund.

10.5

Hækken mod det omgivende friareal udenfor enklaven skal etableres. Der må etableres én havelåge pr. grund mod friarealet. Havelågen må være højst 1,0 m bred.

10.6

Der må uanset størrelse og udseende ikke opsættes husstandsmøller.

10.7

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,50 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Undtaget er anlæg til regnvandsopsamling og vej anlæg.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Hækken mod det omgivende friareal udenfor enklaven skal etableres, så enklavens grænse markeres.

Hækken mod det omgivende friareal skal være bøg (*Fagus silvatica*), da det er en velegnet sort til formålet. Når der bruges den samme slags hæk hele vejen rundt om enklaven, vil motivet være tydeligere.

Bestemmelserne om campingvogne, både og husstandsmøller har til formål at hindre, at der opstilles ting der dominerer området på en uhensigtsmæssig måde.

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,50 meter, så områdets naturlige landskab bevares og uhensigtsmæssige terrænspring mellem naboer opstår.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Lokalplan 1-2012, § 16 Forudsætning for ibrugtagning, ophæves for lokalplanområdet og erstattes med:

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er dokumenteret, at støjgrænser på facader og udendørs opholdsarealer kan overholdes.

11.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 10 nævnte fællesfriarealer og anlæg til regnvandshåndtering er sikret.

11.3

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

§12 - Grundejerforening

Lokalplan 1-2012 er gældende for lokalplanområdet.

§13 - Servitutter

Lokalplan 1-2012 er gældende for lokalplanområdet.

§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 denne lokalplans bestemmelser.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1

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

15.2

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

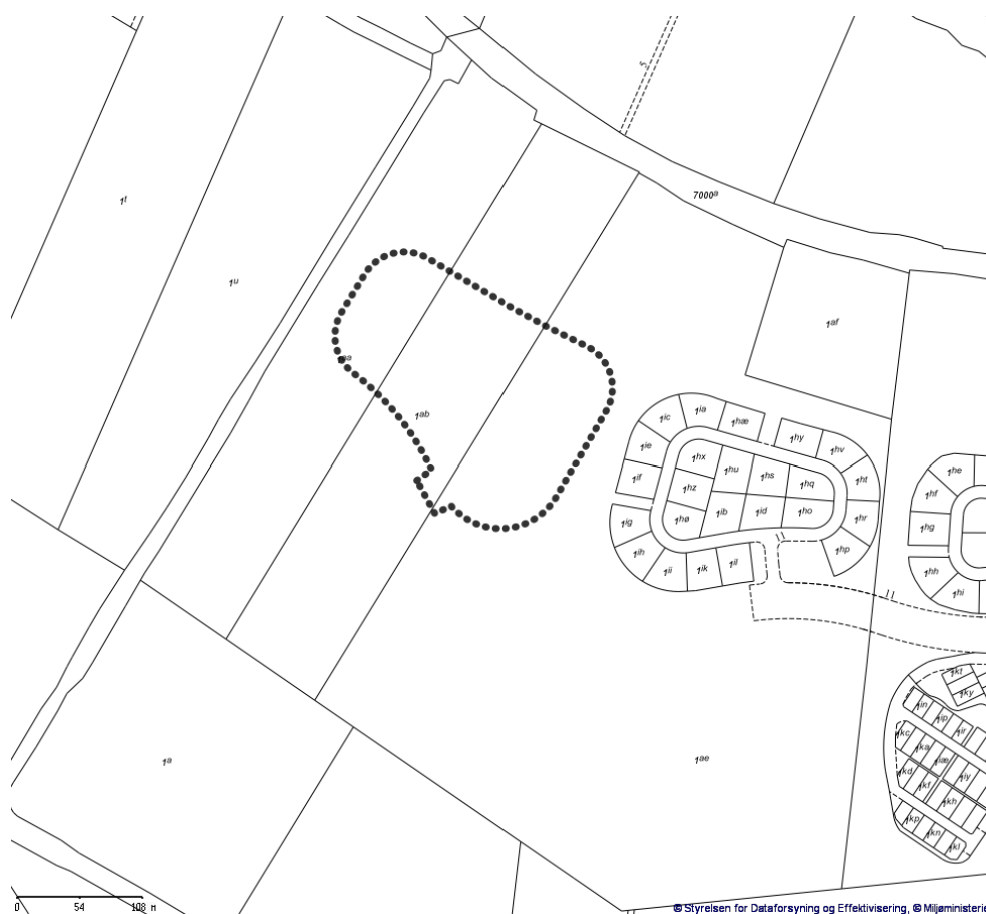
15.3

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

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2017-15---boliger-bjoernshave-bygholm-bakker-horsens/>

LOKALPLANAFGRÆNSNING

KORTBILAG 1



EKSISTERENDE FORHOLD

KORTBILAG 2



FREMTIDIGE FORHOLD

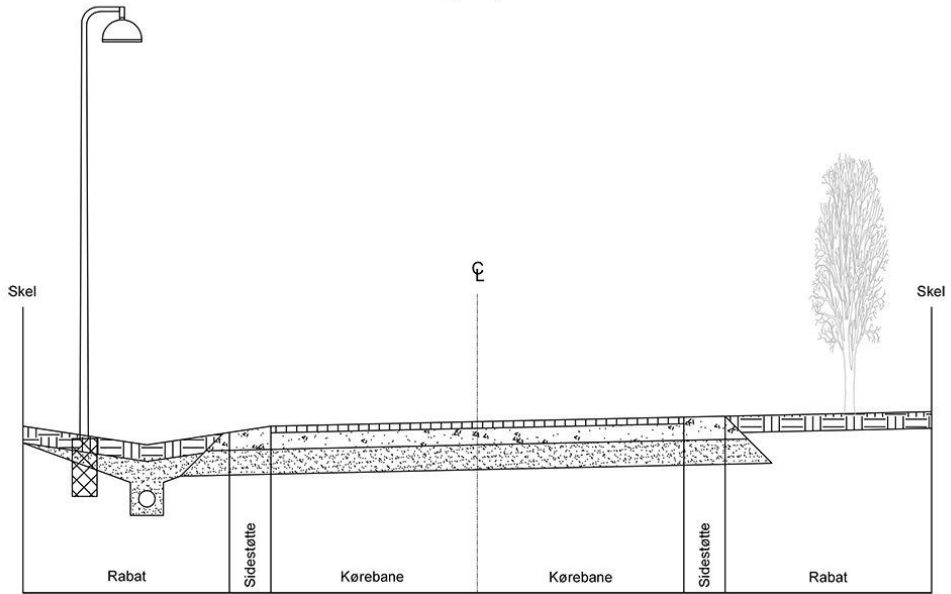
KORTBILAG 3



Området udstykes efter principperne vist på kortet.

SKITSER

Boligvej



HØRING

KLAGEVEJLEDNING

Klagevejledning ved offentliggørelse af endelig vedtaget plan

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, er det kun retlige spørgsmål, der kan 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, der er omfattet af Planlovens § 59. Det vil sige enhver, der har retlig interesse i sagens udfald, samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. bekendtgørelse nr. 130/2017, § 3. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du klager via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen først til den myndighed, der har truffet den afgørelse, der klages over. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden på Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for almindelige borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Planklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der forinden ikke er ansøgt om og bevilliget "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i den sag, du ønsker at klage over. Myndigheden videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som herefter træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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

VEDTAGELSE

Lokalplanen er godkendt i Teknik og Miljøudvalget som forslag den 5. december 2017.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 12. december 2017.

Lokalplanen er endelig godkendt af Horsens Kommune den 31. januar 2018.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 31. januar 2018.

PRINT

Hent lokalplanen som pdf