

Boliger, Ørnstrupvej

Lokalplan 9 - 2007, Horsens by



HØRSENS KOMMUNE

TEKNIK OG MILJØ

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen	4
Lokalplanområdet i dag	4
Formålet med lokalplanen	5
Fremtidige forhold	5
Hensyn til bæredygtig udvikling	9

Lokalplanens forhold til andre planer og love

Tekniske forhold	10
Andre planer og love	10

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2 Område- og zonestatus	12
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykning	12
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 6 Bebyggelsens fremtræden	13
§ 7 Vej- sti- og parkeringsforhold	14
§ 8 Beplantning, ubebyggede arealer	14
§ 9 Tekniske forsyning	15
§ 10 Miljøforhold	15
§ 11 Fortidsminder	15
§ 12 Grundejerforeningsforhold	15
§ 13 Tilladelser og dispensationer	16
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	16
§ 15 Påtaleret	16

Vedtagelsespåtegning	17
----------------------	----

Kortbilag

Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	18
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	19
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	20
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	21
Kortbilag 5 - Plan og snit, Stamvej	22

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

Grundejeren i lokalplanområdet har ønsket at få udarbejdet et plangrundlag for boligbebyggelse. Ideen er at skabe et sammenhængende boligområde med en varieret boligsammensætning i form af åben/lav-bebyggelse, tæt/lav-bebyggelse, punkthuse og etagebyggeri. Der er desuden mulighed for et mindre erhvervsområde.

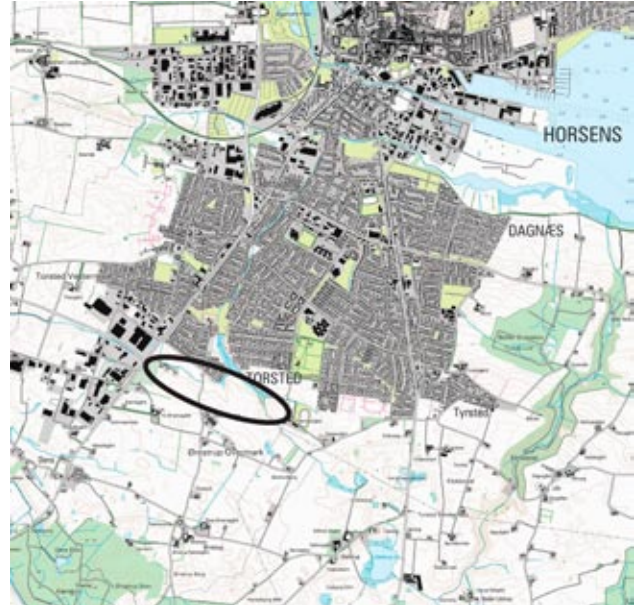
Lokalplanen omfatter et areal på ca. 44 ha, hvor der kan være op til ca. 300 boliger.

Nærværende lokalplan er udarbejdet i samarbejde med grundejeren i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet i dag

Området er i dag dyrkede marker og afgrænses mod nord af et moseområde og bydelen Torsted. Mod vest grænser arealet op til Vejlevej, mod syd den planlagte omfartsvej syd om Horsens, og mod øst af en rideskole og åbent land. Arealet gennemskæres af Ørnstrupvej. Terrænet i området er svagt bølget.

Det er en betingelse for udnyttelsen af en del af lokalplanområdet, at en kyllingefarm, der ligger ca. 150 meter syd for området, nedlægges produktionen.



Lokalplanområdets placering i Horsens.

Området set fra Ørnstrupvej mod øst



Området set fra Ørnstrupvej mod vest. I baggrunden kan Vejlevej med det nuværende erhvervsområde skimtes.



Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at

- fastlægge rammerne for områdets anvendelse,
- sikre mulighed for varieret bebyggelse opført i kvalitetsbetonet arkitektur,
- fastlægge retningslinier for bebyggelsens og fællesarealernes udformning og placering, samt
- overføre området til byzone.

Fremtidige forhold

Området inddeles i følgende delområder:

- Delområde 1, der udlægges til åben-lavt boligbyggeri (parcelhuse) og tæt-lavt boligbyggeri.
- Delområde 2 og 3, der udlægges til punkthuse og etagehuse.
- Delområde 4, der udlægges til erhverv.
- Delområde 5, der udlægges til fælles grønne arealer.

Placeringen af bebyggelsen skal følge de principper, der er vist i bilag 4 og på illustrationesplanen på næste side.

Bebyggelsen

Åben-lav og tæt-lav bebyggelse

Størstedelen af lokalplanområdet består af åben-lave og tæt-lave boliger. Parceller til åben-lav skal være mindst 900 m², mens parceller til tæt-lav skal være mindst 300 m². Mindre grønne områder og kiler, trækkes ind i bebyggelsen, og er med til at give boligområdet et grønt præg.

Åben-lav og tæt-lavt boligbyggeri må opføres i op til 2 etager og maksimalt 8,5 m højde. Såfremt bygninger opføres i 2 etager, må tagene have en hældning på max. 15 grader.

Bebyggelsesprocenten må for ejendomme til åben-lav ikke overstige 25. Hvis huset er i 2 etager må den ikke overstige 30. Bebyggelsesprocenten

Lokalplanområdets opdeling i delområder



for et samlet område til tæt-lav må ikke overstige 30. Der er fastlagt en byggelinje mod samtlige veje og boligveje på 2,5 m.

Horsens Kommune skal godkende projekter for områder til tæt-lav bebyggelse på baggrund af en særskilt bebyggelses- og udstykningsplan.

Punkthuse og etagebyggeri

I den nordlige del af lokalplanområdet, hvor lokalplanområdet grænser op til mosen, placeres punkthuse og etageboliger. Der er fastlagt byggefeltet, som bebyggelsen skal placeres indenfor. For området langs mosen er det intentionen at skabe udsigt til moseområdet fra de bagvedliggende arealer gennem grønne kiler mellem husene.

Punkthuse og etagebyggeri må opføres i op til 3 etager. Det er desuden fastlagt, at der inden for delområde 2 må opføres maksimalt 100 boliger,

mens der inden for delområde 3 må opføres maksimalt 60 boliger. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

Fælles for boligbebyggelsen

Husene må opføres i tegl, evt. vandskuret eller pudset og/eller træ. Der må ikke bruges blanke og reflekterende tagmaterialer.

Det tilstræbes, at bebyggelsen fremstår varieret og mangfoldig, og at det enkelte hus opføres i kvalitetsbetonet arkitektur. Der vil desuden blive lagt vægt på, at husene tilpasses terrænet.

På side 9 er vist eksempler på smukt byggeri.

Erhvervsområde, delområde 4

Området ligger som nabo til erhvervsområderne langs Vejlevej. Det tilstræbes i denne lokalplan at skabe en sammenhæng med det samlede erhvervsområde ved at videreføre bestemmelser vedrørende bygningers fremtræden, placering, beplantning mv. fra lokalplan 240.

Illustrationsplan





På denne side er vist eksempler på smukt boligbyggeri tegnet af tegnestuerne Arkitema, CF Møller og Vandkunsten.

I det byggeri, der skal opføres i lokalplanområdet vil der blive lagt vægt på afvekslende, åbne og harmoniske facader og gode materialer, som eksemplerne viser.

Punkthusene i delområde 2 kan erstattes af rækkehuse placeret vinkelret på højdekurverne og tilpasset terrænet som vist på det nederste eksempel.

Bebyggelse må således opføres i op til 14 m højde, og med en bebyggelsesprocent, der ikke overstiger 60. Endvidere skal bebyggelse placeres i en tvungen facadelinje på 30 m langs Vejlevej.

I erhvervsområdet tilstræbes der kvalitetsbetonet byggeri i kubiske hovedformer, og med facader opført i hovedsageligt ét primærmateriale i dæmpede farver.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet bliver vejbetjent fra Ørnstrupvej og Ternevej. Der skal være mulighed for at anlægge støjvold langs forlængelsen af Ternevej og den planlagte omfartsvej Stamvejen, der på illustrationsplanen er vist som gennemkørende mellem Ternevej og Ørnstrupvej, kan lukkes for gennemkørende trafik, hvis den viser sig at blive for trafikeret.

Stamveje udlægges i 15 m bredde, anlægges i 6,5 m bredde. Der er mulighed for, at nogle strækninger anlægges med fortov og vejtræer i den ene side af vejen, som vist på bilag 5. Andre strækninger vil blive anlagt med fortov og vejtræer i begge sider.

Boligveje anlægges i 10 m, og anlægges med 5 m bred kørebane og græsrabatter i begge sider, se bilag 5. Der plantes træer i den ene side af vejen.

Der anlægges cykel- og gangstier i både den nordlige og sydlige del af lokalplanområdet. Stierne forbindes til det eksisterende stinet i Torsted samt i det grønne rekreative område langs den gamle jernbanestrækning.



Udsnit af illustrationsplanen med angivelse af regnvandsbassiner.

Der anlægges min. 2 p-pladser pr enfamiliebolig (åben-lavt byggeri) og pr bolig i tæt-lavt byggeri med individuel parkering. Til de andre former for boliger anlægges min. 1½ p-plads pr bolig. Til kontorer og liberalt erhverv anlægges 1 p-plads pr 50 m². Der anlægges cykelparkering i henhold til intentionerne i Parkeringsstrategi for Horsens Kommune. Parkeringspladserne ved punkthuse og etagebyggeriet kan i princippet placeres som vist på illustrationsplanen.

Beplantning

Private haver må ikke afgrænses mod omgivelserne af faste hegn, men af beplantning i form af klippede hække eller lignende.

Beplantningen af fællesarealerne skal bestå af spredte grupper af træer og buske på et græs-tæppe. I delområde 4 skal ubebyggede arealer, der ikke anvendes til færdsel og parkering også bestå af græsplæne med spredte grupper af træer og buske.

Rekreative og kulturelle aktiviteter

Området vil være forbundet med den nærliggende skole og idrætsbaner med et stinet. Den grønne kile, der er delvist indeholdende i lokalplanen, vil skabe gode rekreative muligheder for gå- og løbeture for områdets beboere. Der er desuden planlagt en gang- og cykelsti langs den planlagte omfartsvej.

Det er intentionen, at området på længere sigt skal forbindes med Dallerup Sø, Klokkedal og Dallerup Skov via en natursti.

Natur

Området er en del af en grøn kile, der omgiver Torsted Bæk med § 3 beskyttede moser, overdrev og vandløb, regnvandsbassin og grønne områder. Udformningen af bebyggelsen respekterer dette og skaber mulighed for, at der kan skabes et sammenhængende grønt område herfra langs

vådområderne syd for den planlagte omfartsvej til Dallerup Sø. Der skabes desuden mulighed for en grøn forbindelse mod vest til Hatting.

Indenfor lokalplanområdet udlægges områder til ny natur i henhold til regionplanen.

Ønskes stier anlagt i § 3 områder kræves dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

Områdets udnyttelse

Antallet af boliger vil afhænge af den endelige fordeling mellem tæt lav og åben lav bebyggelse. Ca. 300 boliger vil være et realistisk antal, men det kan være et sted mellem 250 og 350 boliger, afhængig af efterspørgslen. Ved parcelhusudstyknings tilstræbes grundstørrelse på ca. 900 m². Dette svarer til ca. 8 boliger pr. hA.

Udbygningstakt

Horsens oplever i disse år en stor befolknings-tilvækst og bl.a. derfor en stor efterspørgsel efter byggemuligheder. De seneste år er der opført ca. 450 nye boliger i Horsens (Ny Horsens) Kommune pr. år, fordelt på ca. 250 parcelhuse, 75 tæt lav boliger og 75 etageboliger.

I kommunen som helhed er der en rummelighed indenfor områder til tæt-lav og åben-lav bebyggelse, der svarer til ca. 2500 nye boliger (eksisterende byzonearealer og udlagte byudviklingsområder).

I de kommende år forventes et forbrug af nye arealer til boligformål i nogenlunde samme omfang som de foregående år og området omfattet af lokalplanen forventes udbygget i løbet af en 4-6 årig periode.

Det er hensigten at udbygge området etapevis, således at der hele tiden bliver et regulært areal til fortsat dyrkning.

Hensyn til bæredygtig udvikling

Drikkevandsinteresser

Da området ligger indenfor Bækkelund Vandværds vandindvindingsopland må delområde 4 ikke anvendes til virksomheder, der producerer, opbevarer og/eller anvender kemiske stoffer, herunder olie- og benzinprodukter.

Desuden skal grunderjereforeningens vedtægter indeholde bestemmelser om, at der ikke må anvendes pesticider indenfor grundejerforeningens område.

Kollektive transportforbindelser

Der er offentlig transportmuligheder (bybusser) gennem området ved Ørnstrupvej samt ved Krokusvej nord for området.

Naturforhold og -beskyttelse m.v.

Der er udlagt ca. 5 hA i lokalplanen til fælles grønne områder - en anvendelse der tilfører og forstærker områdets naturkvaliteter og rekreative anvendelsesmuligheder. Der vil med stier blive sikret forbindelse til såvel de omgivende byområder, herunder skole og indkøbsmuligheder mod nord og det åbne land og naturområder mod syd.

Der er et §3-registreret moseområde i den nordlige del af lokalplanområdet. Lokalplanområdets disponering tager hensyn hertil.

Lokalplanens forhold til andre planer og love

Tekniske forhold

Kloakering og regnvand

Kloakering sker til det offentlige kloaknet. Der skal etableres et seperatsystem, således at regn- og spildevand bortledes hver for sig. Inden for lokalplanområdet reserveres der arealer til regnvandsbassiner, der i princippet placeres som vist på bilag 4, og på vedstående udsnit af illustrationsplanen.

Dele af nedenstående anlæg vil kræve dispensation fra henholdsvis Vandløbsloven og Naturbeskyttelsesloven § 3.

Bassin 1 og 2 sat 7 anlægges med permanente vandspejle, og der genåbnes en nu rørlagt grøft, der vil komme til løbe langs med stamvejen.

Bassin 3 anlægges som et tørt bassin. Mellem moseområdet og bassinet etableres en vold, der adskiller mose og regnvandsbassin.

Bassin 4 anlægges på sydsiden af den østvestgående sti, der løber langs boligområdets afgrænsning mod mosen. Bassinet udformes som en bred grøft, hvor der vil være et lille vandløb i bunden og små søer på de laveste steder.

Bassin 5 anlægges med permanent vandspejl. Den adskilles fra vandløbet af en vold. Vandløbet vil løbe nord for stamvejen og føres under stamvejen i en faunapassage.

Der kan desuden anlægges regnvandsbassiner langs med den planlagte omfartsvej og ved Vejlevej.

El, vand og varme

Området forsynes med el fra Energi Horsens vand fra Horsens Vandforsyning og Torsted Vandværk.

Der kan anvendes alternative energiformer, som f.eks. jordvarme eller solenergi. Hvis dette indebærer synlige installationer (f.eks. solpaneler) skal det indarbejdes i arkitekturen.

Forurening

Der er ikke kendskab til forurening i området.

Støjforhold

Det skal påvises, at trafikstøjniveauet på mindst én bygningsfacade og på udendørs opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A).

Eksisterende ledninger

Der løber en naturgasledning gennem området. Omkring ledningen er tinglyste afstandskrav, der er indarbejdet i bebyggelsesplanen.

Andre planer og love

Regionplan og Kommuneplan

Området er udlagt til byudviklingsområde i region- og kommuneplan. Der udarbejdes kommuneplantillæg, der fastlægger rammer for områdets udnyttelse.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse.

Naturbeskyttelsesloven

I den nordlige del af lokalplanområdet findes der et moseområde, som er registreret i henhold til § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Anlæg af regnvandsbassiner, rørledninger mv., som vil berøre disse områder, kræver dispensation fra loven inden anlægsarbejdet kan igangsættes.

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på hele lokalplanområdet. Landbrugspligten forudsættes ophævet på matriklen efter bestemmelser i landbrugslovens § 6, stk. 1. nr. 1. Ophævelsen sker i forbindelse med udstykningen af området.

Vejloven

Langs Vejlevej er der tinglyst en vejbyggelinie på 20 m, som skal forøges med højde- og passage-tillæg. Byggelinien måles fra vejens midtlinie.

Langs den planlagte omfartsvej vil der blive tinglyst en byggelinie på 25 m, som skal forøges med højde- og passagetillæg. Byggelinien måles fra omfartsvejens midtlinie.

Museumsloven

Inden anlægsarbejdet skal igangsættes, skal Horsens Museum kontaktes med henblik på foretagelse af arkæologiske undersøgelser.

Hvis der ved kommende anlægsarbejder træffes på jordfaste fortidsminder (bopladser, gravpladser mv.) skal arbejdet standses og fundet anmeldes til Horsens Museum, jf. Museumslovens § 27 stk 2.

Miljøvurdering

Lokalplanen er omfattet af Lov om Miljøvurdering og gennemgik derfor en screening i forbindelse med dens udarbejdelse i 2007. Det blev på den baggrund skønnet, at planen ikke ville have væsentlig indvirkning på miljøet, da der gennem planlægningsforløbet var foretaget tilpasninger, til sikring af dette. Der blev derfor ikke foretaget en miljøvurdering.

Kommunens afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering blev påklaget til Naturklagenævnet. Naturklagenævnet fandt ikke, at det fremgik af det udarbejdede screeningsdokument, at kommunen i tilstrækkeligt omfang tog hensyn til kriterierne i lovens bilag 2, hvorfor Naturklagenævnet afgjorde, at der skulle foretages en fornyet screening af planforslaget, samt at lokalplanen skulle genvedtages endeligt.

På baggrund af en ny screening med særligt fokus på kriterierne i lovens bilag 2 har kommunen derefter konkluderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, da planen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Denne afgørelse er annonceret den xx.xx.2008. Lokalplanen er genvedtaget den xx. november 2008.

Screeningen kan rekvireres ved henvendelse til Teknik og Miljø.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning fastsættes her ved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at

- fastlægge rammerne for områdets anvendelse,
- sikre mulighed for en varieret bebyggelse opført i kvalitetsbetonet arkitektur,
- fastlægge retningslinjer for bebyggelsens og fællesarealernes udformning og placering,
- overføre området til byzone.

§ 2 Område- og zonestatus

- 2.01 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilagene og omfatter matriklerne 4im, 4iz, 5d Torsted By, Torsted, del af matriklerne 3c, 4b Ørnstrup By, Torsted, del af matrikel 9cl Tyrsted By, Tyrsted samt alle parceller, der udstykkes fra disse matrikler.
- 2.02 Lokalplanområdet er med vedtagelsen af denne lokalplan beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.01 Området opdeles i følgende 5 delområder, som angivet på kortbilag 3 og vist s 3:
- Delområde 1 kan anvendes til åben-lav og/eller tæt-lav boligbyggeri.
 - Delområde 2 kan anvendes til punkthuse og/eller etagehuse.
 - Delområde 3 kan anvendes til punkthuse og/eller etagehuse.
 - Delområde 4 kan anvendes til erhverv, der ikke stiller særlige bekiggenhedskrav.
 - Delområde 5 er fælles grønne arealer og § 3 områder.

3.02 Inden for delområde 1 skal områder til tæt-lav byggeri godkendes af Horsens Kommune på baggrund af en særskilt bebyggelses- og udstykningsplan.

3.03 Inden for delområde 1, 2, 3 og 5 må der ikke ske parkering af lastbiler, større varevogne (over 3.500 kg), campingvogne og både.

3.04 Der må ikke indrettes eller opføres boliger inden for delområde 4. Delområde 4 må ikke anvendes til virksomheder, der producerer, opbevarer og/eller anvender kemiske stoffer, herunder olie- og benzinprodukter.

3.05 Inden for delområde 4 kan der indrettes mindre arealer (ikke mod Vejlevej) til udstilling og salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionshal. Der kan desuden indrettes arealer til showrooms mv.

Der må ikke etableres detailhandelsbutikker.

Udendørs oplag er ikke tilladt.

3.06 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformatorstationer mv., der er nødvendige for områdets tekniske forsyning.

§ 4 Udstykning

4.01 Ejendomme til åben/lav boliger skal have en grundstørrelse på min. 900 m².
Ejendomme til tæt/lav boliger skal have en grundstørrelse på min. 300 m².

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.01 I områder til åben/lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten pr. ejendom ikke overstige 25. Hvis huset er i 2 etager, må den ikke overstige 30.

- I områder til tæt/lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30. I delområderne 2 og 3 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40. I delområde 4 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 60. Bebyggelsesprocenten beregnes for den enkelte ejendoms matrikulære areal uden fradrag for byggelinjebelagte arealer mv.
- 5.02 I delområde 1 må bebyggelse opføres i max. 2 etager og ikke overstige en højde på 8½ m. I delområde 2 og 3 må bebyggelse opføres i max. 3 etager, højden må ikke overstige 13 m. I delområde 4 må bebyggelse ikke overstige en højde på 14 m. Højderne måles fra naturligt terræn eller fra et af kommunen fastlagt niveauplan.
- 5.03 Inden for delområde 2 må der opføres maksimalt 100 boliger. inden for delområde 3 må der opføres maksimalt 60 boliger.
- 5.04 Inden for delområde 2 og 3 skal bebyggelse holdes inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter. Der pålægges en byggelinje på 2,5 meter fra vejskel langs stamveje og boligveje inden for lokalplanområdet. Langs Vejlevej fastlægges en tvungen facadelinje på 30 m fra vejskel. Der kan laves udkragninger ud over facadelinjen på op til 2,5 m, så længe hovedparten af facaden holdes i facadelinjen. Inden for delområde 4 må bebyggelse ikke placeres nærmere end 10 m fra naboskel, dog ikke nærmere end 20 meter fra skel mod nord..
- 5.05 På ejendomme til åben-lav må garager/ carport/udhuse og lignende ikke opføres nærmere skel end 1 m til skel mod sti og fællesarealer samt til naboskel, medmindre de sammenbygges med tilsvarende bygning på nabogrunden.
- 5.06 I delområde 2 og 3 kan miljøstationer, bygninger til teknisk forsyning mv. placeres uden for byggefelterne.
- 5.07 Det naturlige terræn skal bevares. Kun omkring hus, adgang og terrasse må det reguleres. Terrænreguleringer, der overstiger +/- 0,5 meter skal godkendes af Teknisk Forvaltning.
- § 6 Bebyggelsens fremtræden**
- 6.01 I delområderne 1, 2 og 3 skal facaderne fremstå i tegl, evt. med pudset eller vandskuret overflade. Mindre partier kan beklædes med træ, zink eller kobber.
- 6.02 Der må ikke bruges blanke og reflekterende tagmaterialer. Tagmaterialer må have max. glans 30.
- 6.03 I delområde 1 må tage på bygninger, der opføres i 2 etager, have en hældning på maks. 15 grader.
- 6.04 I delområde 4 skal bygninger i deres hovedform være kubiske eventuelt med svagt skrånende eller buede tag- og facadeflader. Mindre bygningsdele, f.eks. glas-tage, indgangspartier e.l. kan have andre former.
- 6.05 Inden for lokalplanområdet skal udvendige bygningssider generelt fremtræde i dæmpede farver. Der må således ikke anvendes signalfarver eller meget klare farver.
- 6.06 Der må ikke opsættes paraboler eller lignende, der er synlige fra omgivelserne.

- 6.07 Hvis der anvendes alternative energiformer, som indebærer synlige installationer, skal det indarbejdes i arkitekturen.

Delområde 4

- 6.08 Facaderne mod Vejlevej og omfartsvejen skal overvejende have karakter af administration/kontor i modsætning til lager-, fremstillings- og værkstedsbygninger.

- 6.09 Minimum 50 % af facadearealet på et administrationsafsnit eller lignende bygninger skal opføres i eller beklædes med ét primært facademateriale. Som materialer kan anvendes tegl, oxiderede metaloverflader (kobber, zink, cortin stål), natursten, beton uden fritlagte søsten, og glas - både som egentlig klimaskærm og som bygningsglas. Der skal tilstræbes et harmonisk materialeudtryk.

- 6.10 Facader på lager-, fremstillings- og værkstedsbygninger samt skure o.l. skal opføres i eller beklædes med ét primært facademateriale. Som materialer kan anvendes beton uden fritlagte søsten, oxiderede metaloverflader (kobber, zink, cortin stål) og bygningsglas. Hertil kan i mindre omfang (maksimalt 20 % af facadearealet) anvendes ikke farvede stål-/aluminiumsplader og glas. Betonflader skal holdes i en mørkegrå skala (minimum 50 % sort).

- 6.11 Tage skal beklædes med sort eller grå tagpap, stålplader som IP Diamant eller zink.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.01 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ørnstrupvej og Ternevej.

- 7.02 Vejene skal indrettes som stillevejsområde (30 km zone). Dog skal stamvejen mellem Ternevej og Ørnstrupvej, samt mod vest

til erhvervsområdet kunne afmærkes som 40 km zone. Stamvejen mellem Ternevej og Ørnstrupvej skal kunne afbrydes for gennemkørende trafik.

Veje og stier udlægges og anlægges i princippet som vist i bilag 3 og 5. Efter vurdering af trafikmængde anlægges strækninger af stamveje med fortov og vejtræer i begge sider.

Stier udlægges i min. 4 m bredde og befæstes i 2 m bredde med stenmel eller lignende.

Der anvendes parkarmaturer som vej- og stibelysning.

- 7.03 Der anlægges min. 2 p-pladser pr bolig i åben-lavt byggeri og pr bolig i tæt-lavt byggeri med individuel parkering. Til de andre former for boliger anlægges min. 1½ p-plads pr bolig. Til kontorer og liberalt erhverv anlægges 1 p-plads pr 50 m². Parkeringspladserne ved punkthusene og etagebyggeriet kan i princippet placeres som vist på illustrationsplanen. Der anlægges cykelparkering i henhold til intentionerne i Parkeringsstrategi for Horsens Kommune.

§ 8 Beplantning, ubebyggede arealer

- 8.01 Private haver må ikke afgrænses mod omgivelserne af faste hegn, men skal afgrænses af klippede hække eller anden beplantning. Langs veje og fællesarealer skal hækken plantes i en afstand af min. 30 cm fra skel.

- 8.02 Der skal plantes vejtræer i den ene vejside langs stamvej og boligveje, se bilag 5. Beplantningsplan skal godkendes af Teknik & Miljø.

- 8.03 Inden overdragelse til grundejerforeningen

udlægges fælles friarealer udenfor §3 arealer (markeret på bilag 2) som græseng eller i græs med spredte grupper af træer og buske efter en overordnet plan, der skal godkendes af Teknik & Miljø.

- 8.04 Arealet mellem vejskel og facadelinje langs Vejlevej samt øvrige ikke-belagte arealer indenfor delområde 4 skal udlægges med græs og beplantes med spredte grupper af træer efter en overordnet plan, der skal godkendes af Teknik & Miljø.

§ 9 Teknisk Forsyning

- 9.01 Der udføres separat kloakering. Regnvand ledes til regnvandsbassiner, der udformes efter nærmere anvisning fra Teknik & Miljø og i princippet som beskrevet på side 8 og i princippet placeret som vist på bilag 4.
- 9.02 Området skal tilsluttes naturgas. Der kan suppleres med alternative energiformer, som f.eks. jordvarme eller solenergi. Placering af synlige installationer skal godkendes af Teknisk Forvaltning.
- 9.03 Området forsynes med vand fra Torsted Vandværk og Horsens Vandforsyning. Lokalplanområdet ligger indenfor Bækkelund Vandværks vandindvindingsopland.

§10 Miljøforhold

- 10.01 Trafikstøjniveauet, herunder trafikstøj fra den planlagte omfartsvej, på mindst én boligfacade og på udendørs opholdsarealer må ikke overstige 55 db(A).
- 10.02 Der kan etableres en støjvold langs en eventuel forlængelse af Ternevej.
- 10.03 De afledte miljømæssige krav kan for virksomhedsstøj angives som de maksimale

grænser for ekstern støj fra virksomheden ved det ækvivalente, konstante, korrigerede støjniveau i dB(A) og målt i skel.

- 10.04 Virksomhederne inden for lokalplanområdet må ikke belaste boligområder mere, end at grænseværdierne ifølge kommuneplanens generelle rammebestemmelser for boligområder 45/40/35, dag/aften/nat kan overholdes.
- 10.05 Virksomheder inden for lokalplanområdet må ikke udlede spildevand ud over det sanitære.
- 10.06 Eksisterende vandløb må ikke rørlægges.
- 10.07 Langs vandløb skal friholdes en bræmme på min. 2 meter for faste belæggninger og bebyggelse.

§ 11 Fortidsminder

- 11.01 Inden anlægsarbejder igangsættes, skal Horsens Museum kontaktes med henblik på foretagelse af arkæologisk forundersøgelse. Gøres der efterfølgende fund af fortidsminder skal det arbejde, der berører fundet straks indstilles og Horsens Museum tilkaldes, jf. museumslovens § 27, stk. 2.

§ 12 Grundejerforeningsforhold

- 12.01 Der er medlemspligt for alle boliger inden for delområde 1, 2, 3 og 4.
- 12.02 Andelsboliger og/eller ejerlejligheder repræsenteres iht. sine vedtægter og i forhold til det antal boliger vedkommende repræsenterer. Tilsvarende forholdes fsva. udgiftsfordelinger. Delområde 4 repræsenteres udgiftsmæssigt svarende til 10 boligenheder.

12.03 Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af veje, stier og grønne arealer når disse er anlagt. Overtagelsen kan ske etapevis i takt med områdets udbygning. Arealerne overdrages med skøde til grundejerforeningen, som skal forestå drift og vedligeholdelse af disse.

12.04 Kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeningen oprettet.

Grundejerforeningen overtager arealerne, når området efter Horsens Kommunes vurdering er tilstrækkeligt udbygget.

12.05 Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Byrådet. Byrådet vil sikre sig, at det i vedtægterne fremgår, at brug af sprøjtemidler indenfor området ikke er tilladt af hensyn til Bækkelund Vandværks vandindingsområde

§ 13 Tilladelser og dispensationer

13.01 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt med lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 14 Lokalplanens retvirkninger

14.01 Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges 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.

14.02 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.

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

§ 15 Påtaleret

15.01 Påtaleret vedrørende overholdelse af denne lokalplan har alene Horsens Byråd.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Horsens Byråd
Horsens, den 22. maj 2007

P.b.v.

Jan Trøjborg

/

Niels Aalund

I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtag
foranstående lokalplan endeligt.

Horsens Byråd, den 25. september og
den 25.. november 2008

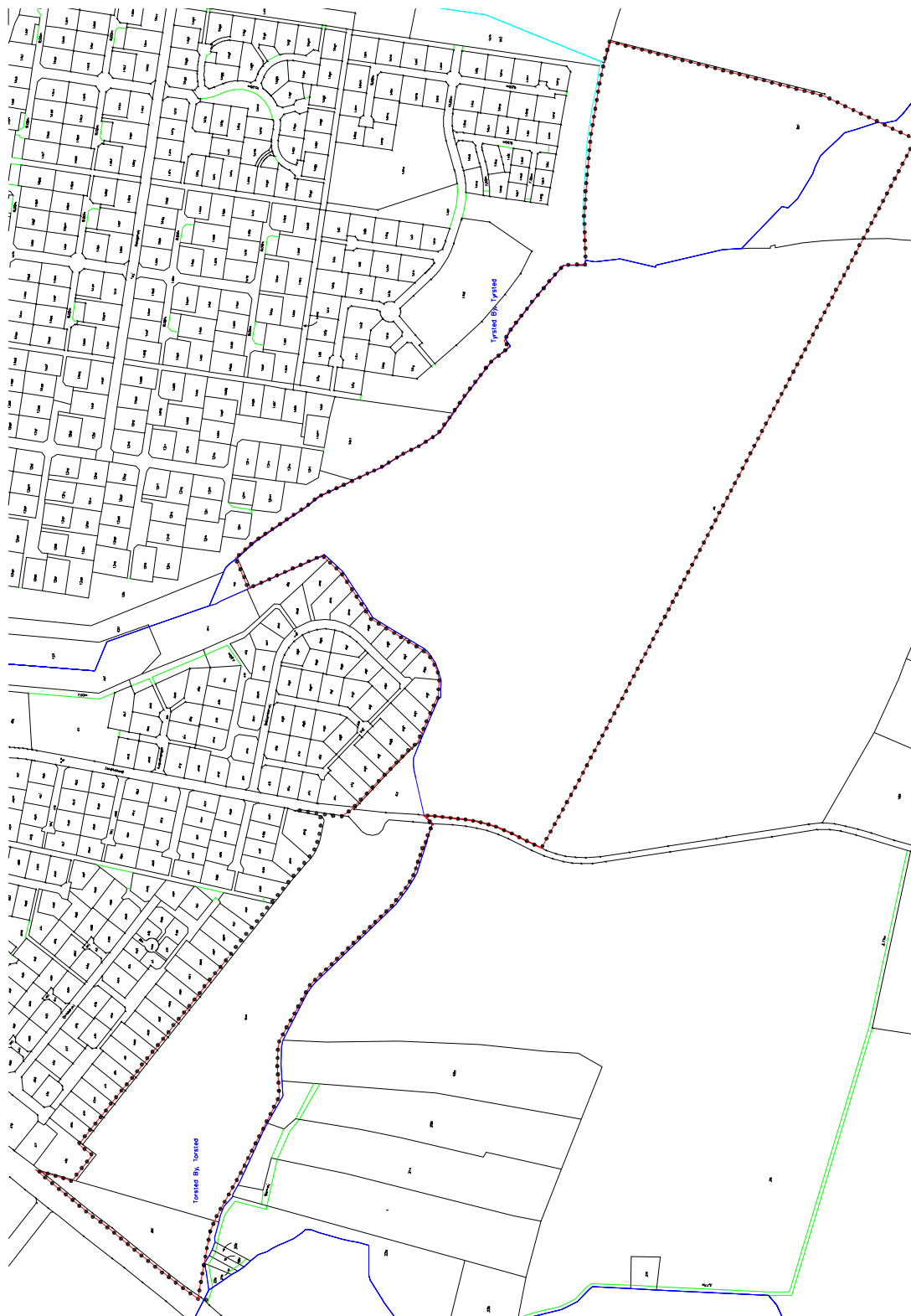
P.b.v.

Jan Trøjborg

/

Niels Aalund

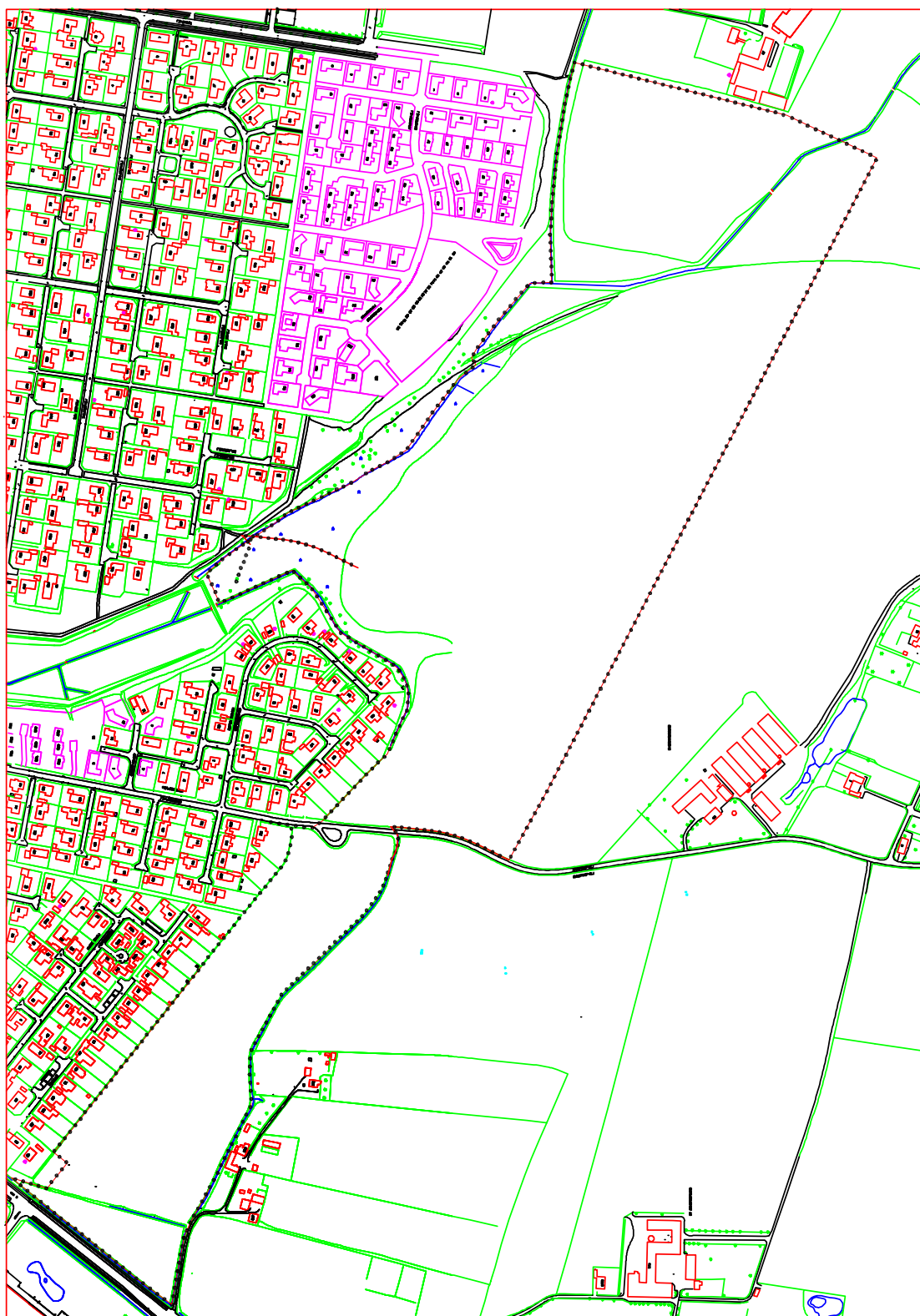
Forslag offentliggjort d. 20. juni 2007
Endelig offentliggjort d. 10. oktober 2007
og d. 21. januar 2009



..... Lokalplangrænse

Matrikulære forhold
Kortbilag 1
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
Oktober 2007

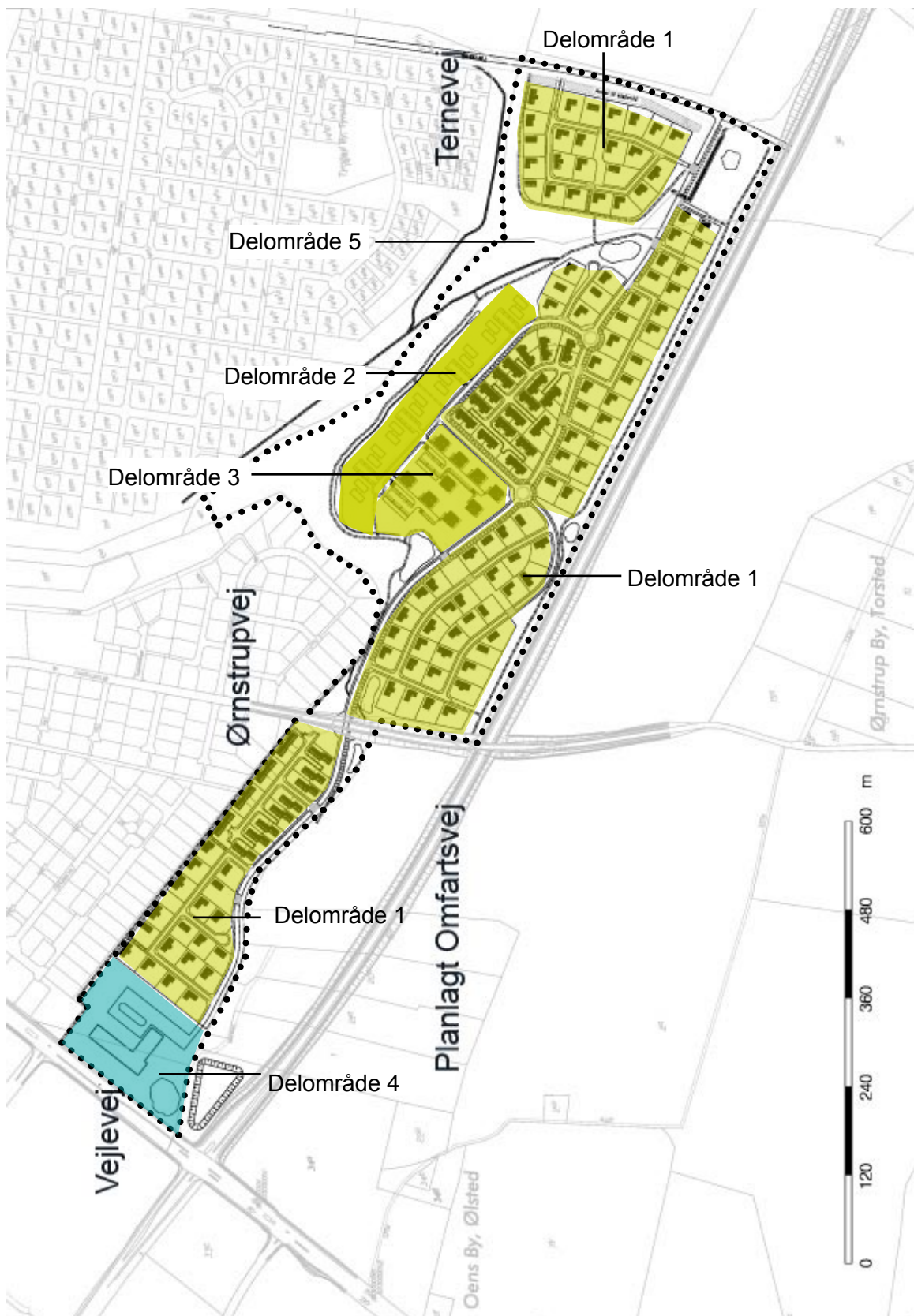




..... Lokalplangrænse

Eksisterende forhold
Kortbilag 2
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
Oktober 2007





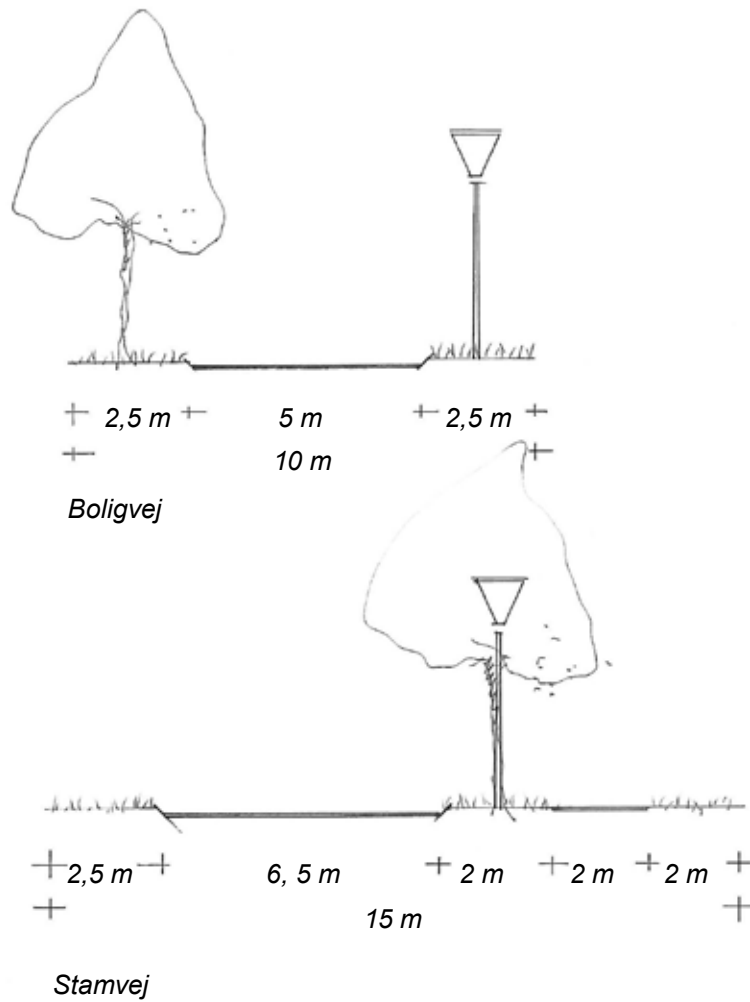
..... Lokalplangrænse

Fremtidige forhold
Kortbilag 3
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
Oktober 2007



..... Lokalplangrænse

Illustrationsplan
Kortbilag 4
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
Oktober 2007





Horsens Kommune
Rådhusvej 4
8700 Horsens

Telefon: 76 29 29 29
Telefax: 76 29 27 42

teknikogmiljo@horsens.dk
www.horsenskommune.dk

HÖRSENS KOMMUNE
TEKNIK OG MILJØ
