

Forslag til LOKALPLAN 2015 - 14

Boliger, Ørnstrup Møllevej, Horsens



Ansvarlig medarbejder: SWJ

KS 1: VH

KS 2: SWJ/VH

HORSSENS KOMMUNE - Plan & By, Rådhusvej 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 8 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at borgere skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

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

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

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

Baggrund for lokalplanen

Horsens Kommune ønsker, at udarbejde en lokalplan, der giver mulighed for etablering af et nyt boligområde i den sydlige del af Horsens for at sikre byvæksten i Horsens Kommune.

Ideen er at skabe et sammenhængende boligområde med en varieret boligsammensætning i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i henhold til Horsens kommunes bosætningsstrategi.

I Horsens Kommunes bosætningsstrategi fremgår det, at Horsens Kommune vil arbejde for et mere differentieret udbud af boliger og boliggrunde i kommunen, som matcher forskellige målgruppers behov. Der skal ske en styrkelse af de særlige kendetegn ved de enkelte områder, og der skal arbejdes på at øge adgangen til naturherlighederne.

Med afsæt i Horsens Kommunes bosætningsstrategi vil lokalplanen styrke områdets eksisterende kvaliteter ved at fortsætte den eksisterende bolig- og servicestruktur og forstærke områdets eksisterende grønne træk, gennem placering af bebyggelse, beplantning, veje og rekreative arealer.

Lokalplanområdet ligger nord for et let bølget landskab, der rummer flere både små og større vådområder. I lokalplanen vil denne karakter forstærkes ved udlæg af flere landskabelig tilpassende regnvandsbassiner i varierende størrelse. Bassinerne vil give boligområdet en grøn og rekreativ værdi og samtidig formidle overgangen til vejen og det åbne land mod syd.

Boligområdet skal etableres i forlængelse af eksisterende servicefaciliteter, såsom skole, indkøb, daginstitution, idrætsfaciliteter og rideskole, men samtidig være en ny struktur, der rummer grønne rekreative rum mellem bebyggelsen.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 43 ha, hvor der gives mulighed for ca. 250-300 boliger.



Lokalplanområdet set fra syd med Horsens by, fjorden og det åbne land som baggrund.

Beliggenhed & eksisterende forhold

Området er i dag dyrkede marker og anvendes fortrinsvist til landbrugsformål. Området afgrænses mod nord af bydelen Tyrsted. Der ligger 4 gårdbebyggelser indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen giver mulighed for at bevare den eksisterende bebyggelse i sammenhæng med ny bebyggelse. Lokalplanen giver også mulighed for at erstatte eksisterende bebyggelse med ny.

Mod øst grænser arealet op til Bjerrevej og det åbne land, mod syd den planlagte omfartsvej syd om Horsens, og mod vest af en rideskole og eksisterende boligbebyggelse. Umiddelbart nord for lokalplanområdet ligger et stedkarakteristisk blåt vandtårn, samt parcelhusbebyggelse fra 1960-70'erne. Arealet gennemskæres diagonalt af Ørnstrupvej Møllevej. Terrænet i området er svagt bølget og falder fra nord mod syd.



Ømstrup Møllevej og udsigten til landskabet.

Lokalplanområdet etableres i forlængelse af eksisterende boligområde og eksisterende offentlige servicefaciliteter som idrætsfaciliteter, skole, daginstitutioner og busforbindelser. På tværs af lokalplanområdet ligger en gasledning, der forudsættes omklassificeret, så der kan etableres boliger i dens nærhed.

Området er udlagt til boligformål i kommuneplanramme HR.01.B.43, HR.01.B.40, HR.01.O.16.

Lokalplanområdet omfatter matr.nre. 7a, 7x, 8a, 8be, 8bi, 9c, 10a, 10q og del af 7000ax Tyrsted By, Tyrsted. Lokalplanen omfatter et areal på ca. 43 ha, hvor der gives mulighed for ca. 250-300 boliger. Området ligger i landzone og overføres med lokalplanen til byzone.



Bymæssig bebyggelse langs Ørnstrup Møllevej -nær Bjerrevej.



Områdets karakteristiske blå vandtårn.



Landskabets karakteristika mod syd.



Lokalplanområdet set fra Ørnstrup Møllevej i sydvest.



Lokalplanens indhold

Det er lokalplanens bærende ide, at skabe rammerne for et attraktivt boligområde i forlængelse af et eksisterende boligområde i det sydlige Horsens, samt at tilføre området en ny karakter, ved at sikre de eksisterende landskabelige kvaliteter og understrege dem ved placeringen af den nye bebyggelse, grønne områder og placering af veje og stier.

Lokalplanen er opdelt i delområder, som vist på kortbilag 2. I delområderne er der lagt vægt på udstykningens landskabelige karakter i form af vejudlæg, adgang til grønne områder, samt bestemmelser om beplantning i skel.

Bebyggelse

Bebyggelsen skal følge principperne, der vises på kortbilag 3 og 4. Lokalplanområdet inddeles i tre overordnede strukturer. Den nordlige del af planområdet delområde 1, udlægges til fælles grønt friareal. Den nordlige del af bebyggelsen, delområde 2, vejforsynes fra nord af den omlagte Ørnstrup Møllevej og følger terrænets fald fra nord mod syd og understreger derved landskabets karakter. Bebyggelsen her kan være tæt-lav eller åben-lav bebyggelse. Den sydlige del af lokalplanområdet, delområde 3, vejforsynes via en ny tværgående vej, Kværbækvej, og udlægges i en mere åben, grøn struktur, der orienterer sig mod det rekreative område med regnvandsbassiner mod syd. Bebyggelsen kan her opføres som tæt-lav bebyggelse eller sokkelhuse på storparceller.

Delområde 1 er udlagt til grønt friareal og skal friholdes for bebyggelse. Der kan etableres legeplads og mindre boldbaner for områdets beboere.

Delområde 2 er udlagt til tæt-lav og/eller åben-lav boligbebyggelse i 2 etager med en maksimum bygningshøjde på 8,5 meter. Delområdet rummer 7 enheder, som forsynes med en stamvej og boligveje.

Delområde 3 er udlagt til tæt-lav og/eller sokkelhuse i 2 etager med en maksimum bygningshøjde på 8,5 meter. Delområde 2 kan ligeledes rumme regnvandsbassiner, der tilpasses terrænet med en landskabelig bearbejdning.

Mellem enhederne er der åbne rekreative passager, som parcellerne grænser op til. Her etableres stiforbindelser. Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skråninger uden brug af støttemure og stensætninger.

Bebyggelsen skal opføres i tegl, natursten, træ eller med pudsede overflader. Uvendige bygningssider og tage må ikke være reflekterende. Der må ikke anvendes glaserede teglsten eller ædelengoberede tagsten. Som materiale til tage kan vælges begrønnede tage, tagpap eller sten i mørke eller røde farver.

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

Parceller til åben-lav må max. være 1000 m², mens parceller til tæt-lav skal være mindst 400 m². Mindre grønne områder og kiler, trækkes ind i bebyggelsen, og er med til at give boligområdet et grønt præg.

Der er fastlagt en byggelinje mod samtlige veje på 2,5 m.

Der er fastlagt en bygge - og anlægslinje på 12 meter fra gasledningen midt på begge sider. Se kortbilag 3.

Beplantning og ubebyggede arealer

Det er intentionen at lokalplanen skal have en grøn karakter. Mellem boligenhederne etableres grønne nord-sydgående bånd med stier og spredt beplantning. Der udlægges fælles friareal i den nordlige del af lokalplanområdet, som danner overgang med eksisterende parcelhusbebyggelse og den nye udstykning. Her kan der etableres legeplads. Længs Kvæmbækvej etableres stiforløb og grønne lommer. Mod syd langs omfartsvejen i delområde 3 gives der mulighed for placering af regnvandsbassiner. Bassinet skal udformes med en landskabelig bearbejdning med et permanent vandspejl. Her etableres ligeledes en støjvold i forbindelse med omfartsvejen. Støjtolden skal beplantes med lav beplantning.

Vej og stier

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Bjerrevej og fra Ternevej. Ørnstrup Møllevej omlægges, så der opstår en ny vejforbindelse mellem Bjerrevej og Ternevej. Vejen for navnet Højagergårdsvej. Derudover etableres en intern vejstruktur indenfor lokalplanområdet som vist på kortbilag 3, der sikrer betjening af lokalplanområdets sydlige del. Lokalplanen giver mulighed for at der kan etableres en vejforbindelse mod syd i forbindelse med en eventuel fremtidig byudvikling syd for omfartsvejen.

Der anlægges cykel- og gangstier i både den nordlige og sydlige del af lokalplanområdet, som vist på kortbilag 3 og 4. Stierne forbindes til det eksisterende stin i Tyrsted. Det er intentionen, at området på længere sigt kan forbindes med Dallerup Sø, Klokkeal og Dallerup Skov via en natursti. I forbindelse med etableringen af omfartsvejen, etableres en underført sti syd for rideskolen, for gående og ridende mod syd.

Naturforhold og beskyttelse

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

Overfladevand fra tagflader og befæstede arealer må ikke ledes til vandhuller eller moser. Lokalplanen sikrer at der kan etableres regnvandsbassiner til afledning af regnvand evt. med overløb til eksisterende vandløb.

Der skal holdes en afstand fra de beskyttede naturområder og vandløb til bebyggelsen på minimum 25 meter. Dette gælder også stier og øvrige anlæg.

Eksisterende gamle løvtræer og småskove søges så vidt muligt bibeholdt.

Der kan med fordel indarbejdes grønne korridorer langs de eksisterende vandløb med inddragelse af de eksisterende beskyttede naturområder. Fremtidig lokalplanlægning med evt. byudvidelse mod syd og øst, hvor der er fine naturområder, kan evt. indtænkes, når det planlægges, hvordan de grønne strøg skal lægges. De beskyttede moseområder indgår i udstykningens sydlige grønne strøg.

Der er planlagt en støjvold langs omfartsvejen. Støjtolden skal beplantes med lav beplantning.

Horsens Kommune vurderer under ovenstående forudsætninger, at lokalplanen kan realiseres uden at: skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området medføre tilstandsændringer i § 3-beskyttede naturområder.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Horsens Kommune - både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen gælder som

udgangspunkt i 12 år, men skal revideres hvert fjerde år. Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Hovedstruktur

Vision

Af Kommuneplan 2013 fremgår det i afsnittet naturen og natur i byerne at:

Der skal i højere grad etableres natur som en integreret del af nye byområder, og der skal arbejdes for at skabe tilgængelighed fra eksisterende og fremtidige byområder til naturen. Borgernes sundhed er tæt knyttet til mulighederne for bevægelse. Blandt andet derfor er det ønsket at styrke de rekreative og fysiske udfoldelsesmuligheder i boligområderne og andre byområder.

Bymønster og byroller

Udgangspunktet for Horsens Kommunes bymønster er rollefordelingen mellem byerne og den geografiske placering af byerne. Det er målet at skabe velfungerende og attraktive by- og lokalsamfund, hvor der bygges videre på eksisterende styrker og kvaliteter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens hovedstruktur, da der i lokalplanen sikres mulighed for at sikre byvæksten, ved at udlægge området til etablering af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i forlængelse af eksisterende boligbebyggelse i Tyrsted. Samtidig styrkes områdets eksisterende kvaliteter gennem en sikring af grønne gennemgående bånd med stier og afstand til beskyttet natur. Nye regnvandsbassiner der er landskabeligt bearbejdet og med permanent vandspejl vil tilføje området rekreativ værdi.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens hovedstruktur.

Kommuneplanens retningslinjer

Husdyrproduktioner i by- og byudviklingsområder

Ifølge Husdyrloven er det ikke tilladt at etablere nyanlæg eller udvide eksisterende husdyrbrug, som giver anledning til øget forurening i kommuneplanens eksisterende og fremtidige byzone eller sommerhusområder.

Når kommunen modtager en ansøgning om udvidelse af et større husdyrbrug, som ikke giver anledning til øget gene, skal det konkret vurderes, om udvidelsen vil være i strid med den fremtidige anvendelse i det pågældende område.

De forhold, der skal vurderes i dialog med landmanden, kan være produktionens størrelse, udviklingsmulighederne for virksomheden, anlæggets afskrivningstid, tidshorisonten for ind dragelse af området til byudvikling, arronderingsforhold m.m.

Ved udvidelse og ændring af husdyrbrug tæt på by- og byudviklingsområder skal hensynet til byernes muligheder for udvikling på den ene side og hensynet til landbrugets investeringssikkerhed på den anden side nøje vurderes.

Der er således foretaget en afvejning mellem ønsket om at få en sammenhængende byudvikling kontra ønsket om at sikre et eksisterende husdyrbrugs overlevelsesmuligheder/investeringssikkerhed.

Rammer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanramme HR.01.B.43. og HR.01.B.40

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, Åben-lav og tæt-lav med tilhørende nærrekreative arealer, butikker og kollektive anlæg til områdets forsyning; institutioner og lignende formål. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanen.

Overordnet planlægning

Statens vandplan

Regnvandet afledes til Torsted Bæk og Dallerup Sø. Der skal etableres våde regnvandsbassiner til forsinkelse og rensning af regnvand forinden afløb til recipient. Desuden stilles skærpede krav til rensning af regnvand til Dallerup Sø, da Dallerup Sø er udpeget af Statens Vandplaner 2010-2015 til restaurering.

Øvrig planlægning

Trafikplanlægning

I forbindelse med lokalplanen og etableringen af den nye omfartsvej mellem Vejlevej og Bjerrevej, skal der ske en omlægning af Ørnstrup Møllevej. Lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra Bjerrevej og Ternevej og kobler sig på den eksisterende infrastruktur. Der etableres 2 nye fordelingsveje indenfor lokalplanområdet, som får navnene Kværnbækvej og Højagergårdsvej. I lokalplanområdet skal der sikres mulighed for en eventuel fremtidig tilkobling på omfartsvejen i syd.

Der vil blive etableret stier indenfor lokalplanområdet som forbindes med det eksisterende stinet i området, så der sikres gode forbindelser for cyklister og gående.

Renovation

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

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen.

Spildevandsplan 2012 - 2015

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

Området er planlagt til separatkloakering. Spildevandet ledes til Horsens Centralrenseanlæg.

Regnvandet afledes til Torsted Bæk og Dallerup Sø. Der skal etableres våde regnvandsbassiner til forsinkelse og rensning af regnvand forinden afløb til recipient. Desuden stilles skærpede krav til rensning af regnvand til Dallerup Sø, da Dallerup Sø er udpeget af Statens Vandplaner 2010-2015 til restaurering.

Regn- og overfladevand fra fordelingsvej og de primære veje skal afledes overfladisk via grøfter/trug til regnvandsbassinerne eller nedsive i regnbæde.

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

Natura 2000-områder og bilag IV arter (international beskyttelse)

Habitatbekendtgørelsen

Udførelse af planen vurderes hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer og projekter at kunne have en væsentlig påvirkning på udpegningsgrundlaget for de internationalt beskyttede naturområder, Natura 2000-områderne eller at kunne skade yngle- eller rastesteder for de strengt beskyttede arter, bilag IV-arterne.

I hht. § 8, stk. 4 og § 11 i habitatbekendtgørelsen[1], skal der foretages en vurdering af, om lokalplanen kan påvirke et internationalt beskyttet område (Natura 2000-område) væsentligt, og om det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter - eller ødelægge de plantearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV[2] (strengt beskyttede arter i EU).

Nærmeste Natura 2000-område, nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal) er beliggende ca. 6,5 km nordvest for området, og der er vedtaget en Natura 2000-plan for området. Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området kan ses på Naturstyrelsens hjemmeside. Pga. lokalplanens omfang og afstand til nærmeste Natura 2000-område, vurderer Horsens Kommune på baggrund af det oplyste, at gennemførelsen af lokalplanen ikke vil have en væsentlig negativ indvirkning på de naturtyper eller levesteder for de arter Natura 2000-området er udpeget for.

Der er fundet bilag IV arter inden for et 10 km område, jf. registreringer fra Aarhus Universitet, DCE. Stor vandsalamander er bl.a. udbredt i Østjylland og arten yngler i solåbne vandhuller med rent vand. Dybe, kolde eller forurenede vandhuller kan dog anvendes som rasteområde. På land kan den findes nær vandhuller under væltede træer o.l. Spidssnudet frø findes udbredt over det meste af landet og kan yngle i mange slags vådområder og vandhuller af forskellig type og størrelse. Det kan ikke udelukkes at spidssnudet frø og/eller stor vandsalamander yngler eller raster i vandhullet eller mosen indenfor lokalplanområdet. Under forudsætning af at området omkring vandhul og mose også for fremtiden bibeholder det nuværende naturpræg og der forsøges indbygget grønne korridorer mellem biotoperne, vurderes projektet ikke at ville medføre forringelser af området som yngle- og rastested for de beskyttede arter af padder.

Lokalplanen vurderes således ikke at være i strid med bevaringsmålsætningerne for det anførte beskyttelsesområde eller bilag IV-arter.

Beskyttet natur og vandløb (national beskyttelse)

Der er flere biotoper i lokalplanområdet, der er beskyttede af naturbeskyttelseslovens § 3, herunder vandhuller og moser.

Overfladevand fra tagflader og befæstede arealer må ikke ledes til vandhuller eller moser. Der bør etableres et passende antal regnvandsbassiner til afledning af regnvand evt. med overløb til eksisterende vandløb.

Der holdes en afstand fra de beskyttede naturområder og vandløb til byggefelter på minimum 25 meter. Stier og andet anlæg holdes udenfor disse 25 meter.

Eksisterende gamle løvtræer og småskove bør så vidt muligt bibeholdes.

Der kan med fordel indarbejdes grønne korridorer langs de eksisterende vandløb med inddragelse af de eksisterende beskyttede naturområder. Fremtidig lokalplanlægning med evt. byudvidelse mod syd og øst, hvor der er fine naturområder, kan evt. indtænkes, når det planlægges, hvordan de grønne strøg skal lægges. Der er planlagt en støjvold langs omfartsvejen, bl.a. af hensyn til engsnarren, der yngler i langfredagsmosen. I den forbindelse bør det indtænkes, at strækningen der passerer den lille mose inden for lokalplanområdet ikke ligger i skygge af støjvolden, hvorfor den beplantes med lav beplantning.

Samlet vurdering

Horsens Kommune vurderer under ovenstående forudsætninger, at lokalplanen kan realiseres uden at: skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området eller medføre tilstandsændringer i § 3-beskyttede naturområder.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

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

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Bækkelund Vandværk.

Tilladelser fra andre myndigheder

Trafikregulering

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

Museumsloven

Museet har foretaget arkivalisk kontrol af planområdet og har følgende bemærkninger:

Ved kabelgravning i 1982 er registreret syv lokaliteter med fund fra stenalder, bronzealder og jernalder. I de omliggende områder er registreret mange fortidsminder i form af bebyggelsesspor og gravfund (herunder overpløjede høje) ligeledes fra stenalder, bronzealder og jernalder. Området ligger landskabsmæssigt på et sted, der har været meget velegnet for alle typer aktiviteter i forhistorisk tid, hvorfor der vil være stor risiko for fortidsminder ved anlægsarbejde. Horsens Museum må derfor anbefale, at der forud for anlægsarbejder inden for området foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens paragraf 25-27 for at afklare, om der skulle befinde sig skjulte fortidsminder på stedet.

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.

Endvidere opfordrer museet til, at man i lokalplanen ikke glemmer områdets historie, og i højere grad inddrager den i planlægningen. På den tilsendte projektskitse synes alle historiske spor at være fjernet til fordel for en helt ny struktur. Udover Kværnbækgård, ligger der indenfor

lokalplanområdet flere gårde. Gårde, der i 1800-tallet blev udskiftet fra landsbyen Tyrsted. Det skal bemærkes, at stuehuset på Højagergård, Ørnstrup Møllevej 41, i kommuneatlasset har en høj bevaringsværdi på 3. Af den tidligere firlængede gård skal det bevaringsværdige stuehus fremhæves, opført klassicistisk stil i 1909. Østligere ligger endnu en gård, Ørnstrup Møllevej 47. Den nu trelængede gårds bygninger blev opført år 1900. De to af bygningerne har en middelhøj bevaringsværdi på 5.

Endelig skal en mindre ejendom på adressen Ørnstrup Møllevej 47 nævnes. Ejendom opført i 1950 i gule sten. Bygningen har ingen bevaringsværdi, men bygningen er veldisponeret, og har et fint arkitektonisk udtryk. Det er museets anbefaling, at man ikke fjerner alle spor og bygninger fra området, hverken de bevaringsværdige eller dem, der ikke er tildelt en bevaringsværdi, men i stedet integrerer dem i de kommende boligområder. Det er museets overbevisning, at der derved vil kunne skabes et spændende miljø, hvor de udskiftede gårde fra Tyrsted vil være en dynamisk kontrast til den voksende moderne by.

Ved at bibeholde de historiske elementer i landskabet vil der kunne skabes et varierende og velfungerende nyt boligområde, der dels tilgodeser den voksende storbys behov, men samtidig bevarer nogle af de historiske rødder. Lokalplanen giver mulighed for at eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet kan bevares.

Kirkebyggelinje

Omkring Tyrsted Kirke er der en kirkebyggelinje på 300 meter, hvor der ikke må bygges højere end 8,5 meter. Lokalplanen berører en mindre del, der ligger inden for kirkebyggelinjen. Området, der berører kirkebyggelinjen, bliver ikke bebygget.

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

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

Lige vest for lokalplanområdet ligger Kværnbækgård Ridecenter. Ridecenteret har 50 heste (18 DE).

Der ligger endvidere et kvægbrug knap 1 km sydøst for lokalplanområdet.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr.nr. 7a, 8be, 8bi, 9c Tyrsted By, Tyrsted. Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på de nævnte ejendomme, jf. Lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

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.

Der ligger en gasledning på tværs af lokalplanområdet i øst-vestgående retning. Gasledningen er klassificeret som classlocation 2. Det er en forudsætning for realisering af lokalplanen, at gasledningen omklassificeres til classlocation 3. Ved en omklassificering udlægges der en bygge- og anlægslinje på 12 meter på hver side af ledningens midte. Arealet kan rumme et vejudlæg, samt grønne områder.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Habitatbekendtgørelsen

Udførelse af planen vurderes hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer og projekter at kunne have en væsentlig påvirkning på udpegningsgrundlaget for de internationalt beskyttede naturområder, Natura 2000-områderne eller at kunne skade yngle- eller rastesteder for de strengt beskyttede arter, bilag IV-arterne.

Natura 2000-områder og bilag IV arter (international beskyttelse)

I hht. § 8, stk. 4 og § 11 i habitatbekendtgørelsen[1], skal der foretages en vurdering af, om lokalplanen kan påvirke et internationalt beskyttet område (Natura 2000-område) væsentligt, og om det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter - eller ødelægge de plantearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV[2] (strengt beskyttede arter i EU).

Nærmeste Natura 2000-område, nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal) er beliggende ca. 6,5 km nordvest for området, og der er vedtaget en Natura 2000-plan for området. Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området kan ses på Naturstyrelsens hjemmeside. Pga. lokalplanens omfang og afstand til nærmeste Natura 2000-område, vurderer Horsens Kommune på baggrund af det oplyste, at gennemførelsen af lokalplanen ikke vil have en væsentlig negativ indvirkning på de naturtyper eller levesteder for de arter Natura 2000-området er udpeget for.

Der er fundet bilag IV arter inden for et 10 km område, jf. registreringer fra Aarhus Universitet, DCE. Stor vandsalamander er bl.a. udbredt i

Østjylland og arten yngler i solåbne vandhuller med rent vand. Dybe, kolde eller forurenede vandhuller kan dog anvendes som rasteområde. På land kan den findes nær vandhuller under væltede træer o.l. Spidssnudet frø findes udbredt over det meste af landet og kan yngle i mange slags vådområder og vandhuller af forskellig type og størrelse. Det kan ikke udelukkes at spidssnudet frø og/eller stor vandsalamander yngler eller raster i vandhullet eller mosen indenfor lokalplanområdet. Under forudsætning af at området omkring vandhul og mose også for fremtiden bibeholder det nuværende naturpræg og der forsøges indbygget grønne korridorer mellem biotoperne, vurderes projektet ikke at ville medføre forringelser af området som yngle- og rastested for de beskyttede arter af padder.

Lokalplanen vurderes således ikke at være i strid med bevaringsmålsætningerne for det anførte beskyttelsesområde eller bilag IV-arter.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen. Området er dog ikke synlig fra kysten, da det ligger bag anden bebyggelse. Bebyggelsen vil derfor ikke komme til at påvirke kystlandskabet.

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

Forvaltningsmæssig afgørelse:

Som hovedhensyn for afgørelsen har Teknik og Miljø vurderet planens mulige påvirkning af trafik, natur, afledning af regnvand og geografiske omfang.

Nærværende lokalplan vil ikke medføre væsentligt ændret indvirkning på disse forhold.

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn:

Lokalplanen stiller skærpede krav til rensning af regnvand til Dallerup Sø, da Dallerup Sø er udpeget af Statens Vandplaner 2010-2015 til restaurering.

Lokalplanen kan realiseres uden at skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området eller medføre tilstandsændringer i § 3-beskyttede naturområder.

Realiseres planen må efterfølgende forventes en stigning i persontrafikken på Ternevej uden for lokalplanens område. Ternevej bør trafiksesikres og der bør etableres yderligere hastighedsdæmpende foranstaltninger på Ternevej.

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.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en

ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af forslaget, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog maksimalt et år fra offentliggørelsesdatoen.



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

Lokalplanens formål er at

1.1

fastlægge områdets anvendelse til boligformål som åben-lav og tæt-lav bebyggelse,

1.2

fastlægge retningslinjer for bebyggelsens og fællesarealernes udformning og placering,

1.3

de eksisterende naturelementer og udlagte regnvandsbassiner skal indpasses i bebyggelsen som del af de rekreative elementer og i sammenhæng med udlagte grønne arealer

1.4

sikre etablering af et vej - og stisystem, der dels binder boligområdet sammen internt, dels kobler området sammen med omkringliggende natur- og boligområder, efter principperne i illustrationsplanen,

1.5

overføre området fra landzone til byzone

Redegørelse - Formål

Horsens Kommune ønsker, at udarbejde en lokalplan, der giver mulighed for etablering af et nyt boligområde i den sydlige del af Horsens for at sikre byvæksten i Horsens Kommune.

Ideen er at skabe et sammenhængende boligområde med en varieret boligsammensætning i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i henhold til Horsens kommunes bosætningsstrategi.

I Horsens Kommunes bosætningsstrategi fremgår det, at Horsens Kommune vil arbejde for et mere differentieret udbud af boliger og boliggrunde i kommunen, som matcher forskellige målgruppers behov. Der skal ske en styrkelse af de særlige kendetegn ved de enkelte områder, og der skal arbejdes på at øge tilgangen til naturherlighederne.

Med afsæt i Horsens Kommunes bosætningsstrategi vil lokalplanen styrke områdets eksisterende kvaliteter ved at fortsætte den eksisterende bolig og servicestruktur og forstærke områdets eksisterende grønne træk, gennem placering af bebyggelse, beplantning, veje og rekreative arealer.

Lokalplanområdet ligger nord for et let bølget landskab, der rummer flere både små og større vådområder. I lokalplanen vil denne karakter forstærkes ved udlæg af flere landskabelig tilpassede regnvandsbassiner i varierende størrelse. Bassiner vil give boligområdet en grøn og rekreativ værdi og samtidig formidle overgangen til det åbne land.

Boligområdet skal etableres i forlængelse af eksisterende servicefaciliteter, såsom skole, indkøb, daginstitution, idrætsfaciliteter og rideskole, men samtidig være en ny struktur, der rummer grønne rekreative rum mellem bebyggelsen.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 43 ha, hvor der gives mulighed for ca. 250-300 boliger.

Udstykningen skal skabe visuelle og fysiske forbindelser til det omgivende landskab, bebyggelse og servicefunktioner. Derved gives både lokalplanområdet og omgivelserne omkring en rekreativ værdi, da landskabet og dets muligheder åbnes for såvel beboere og offentligheden. Samtidig tilføjes området som helhed større bevægelsesmuligheder.

§2 - Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr.

7a, 7x, 8a, 8be, 8bi, 9c, 10a, 10q og del af 7000ax Tyrsted By, Tyrsted og alle parceller der udstykkes herfra.

2.2

Området ligger i landzone og overføres med denne lokalplan til byzone.

2.3

Området opdeles i delområder som vist på kortbilag 3, fremtidige forhold.

Redegørelse - Område og zonestatus

Ingen redegørelse.

§3 - Anvendelse

3.1

Området skal anvendes til boligformål

3.2

Delområde 2 skal anvendes til åben-lav bebyggelse i 2 etager

3.3

Delområde 3 skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med dobbelhuse, kædehuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Delområde 3 kan også anvendes til sokkelhuse på storparceller.

3.4

Delområde 1 må kun anvendes til grønt friareal.

3.5

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, etableres anlæg til opsamling af regnvand samt øvrige tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

Redegørelse - Anvendelse

Lokalplanens formål er at sikre, at området kan anvendes til boligformål enten som parcelhuse, sokkelhuse eller som tæt-lav bebyggelse, så udstykningen og bebyggelsen følger de principper, som lokalplanen fastlægger for udbygningen af området. Bebyggelsen skal følge principperne, der vises på kortbilag 3 og 4. Lokalplanområdet inddeles i tre overordnede strukturer. Den nordlige del af planområdet, delområde 1, udlægges til fælles grønt friareal. Den nordlige del af bebyggelsen, delområde 2, vejforsynes fra nord af den omlagte Ørnstrup Møllevej og følger terrænets fald fra nord mod syd og understreger derved landskabets karakter. Bebyggelsen her kan være tæt-lav eller åben-lav bebyggelsen. Den sydlige del af lokalplanområdet, delområde 3, vejforsynes via en ny tværgående vej og udlægges i en mere åben, grøn stuktur, der orienteres sig mod det rekreative område med regnvandsbassiner mod syd. Bebyggelsen kan her opføres som tæt-lav bebyggelse eller sokkelhuse på storparceller.

Sokkelhuse har kun et lille stykke jord omkring huset, som hører til huset. Resten af området er en storparcel, man deler med andre. Boformen er et alternativ til det typiske parcelhuskvarter.

Delområde 1 er udlagt til grønt friareal og skal friholdes for bebyggelse. Der kan etableres legeplads og mindre boldbaner for områdets beboere.

Delområde 2 er udlagt til tæt-lav og/eller åben-lav boligbebyggelse. Ved tæt-lav boligbebyggelse vil de fungere som storparceller. Delområdet rummer 7 enheder, som forsynes med en stamvej og boligveje.

Delområde 3 er udlagt til tæt-lav og/eller sokkelhuse. Delområde 3 kan ligeledes rumme regnvandsbassiner, der tilpasses terrænet med en landskabelig bearbejdning.

§4 - Udstykning

4.1

Der må udstykkes i princippet som vist på kortbilag 3 og 4.

4.2

Grunde til tæt-lav boliger må kun udstykkes med en størrelse på mindst 400 m², og grunde til åben-lav boliger må udstykkes med en maximum grundstørrelse på 1000 m². Andel af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen.

4.3

Den resterende del af området, der ikke udstykkes til parceller som beskrevet i § 4.2 og vist på kortbilag 3 - Fremtidige forhold, overgår til grundejerforeningen/grundejerne som privat fællesareal og må ikke siden udstykkes eller bebygges.

§5 - Vej og sti

5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Bjerrevej og Ternevej, ad en ny vej, som vist på illustrationsplanerne.

5.2

Veje og stier udlægges og anlægges som private fællesveje/-stier.

5.3

På lokalplanens illustrationsplan/kortbilag er vist de arealer der skal udlægges til vej- og stianlæg.

5.4

Fordelingsvejen som tilsluttes Bjerrevej og Ternevej udlægges i en samlet bredde på 15-19 m, hvoraf de 6 m er kørebaneareal, 2 - 4 m er rabatareal langs begge vejsider mellem kørebane og de enkeltrettede fællesstier, de 2,5 m er enkeltrettede fællesstier langs begge vejsider og de 1,5 - 3,5 m er yderrabatter mellem vejanlægget og de tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer langs begge vejsider. Fordelingsvejen udlægges til middel hastighed (50 km/t)

5.5

Der skal etableres åbne grøfter/kanaler til regnvand langs fordelingsvejene.

5.6

De primære lokalveje/stamvejene der tilsluttes fordelingsvejen udlægges i en samlet bredde på 14 - 16 m, hvoraf de 6,5 m er kørebaneareal, 2 - 3 m er rabatareal langs den ene vejside mellem kørebane og fortovsarealet, 2 m er fortovsareal langs den ene vejside og de 2 - 3 m er yderrabat mellem fortovet i den ene vejside og yderrabat i den anden vejside mellem vejanlægget og de tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer. Stamvejene udlægges til lav hastighed (30 - 40 km/t)

5.7

Der skal etableres regnbede langs de primære lokal veje.

5.8

De sekundære lokaleveje/boligvejene der tilsluttes stamvejene udlægges i en samlet bredde på 8 - 10 m, hvoraf de 5,5 m er kørebaneareal, 1 - 3 m er rabatareal langs begge vejsider mellem kørebane og de tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer langs begge vejsider. Boligvejene udlægges afhængig af udformning til lav hastighed (30 - 40 km/t) evt. meget lav hastighed (10 - 20 km/t)

Der skal anlægges stiforbindelser jf. illustrationsplanerne. Stierne udlægges i minimum 5 m bredde og befæstes i 2- 3 m bredde.

5.9

Belægningsmaterialer:

Kørebane udlægges med fast kørebanebelægning (asfalt)

Fællesstier udlægges med fast belægning i asfalt eller betonbelægningssten

Fortove udlægges med fast belægning i betonfliser og granit

Rabatter udlægges som græsrabatter

Stier udføres med fast kørebanebelægning i asfalt. Undtaget er stier, der anlægges i grønne passager. Disse skal udlægges i grus/slotsgrus.

Overkørsler udlægges i jævn belægning i betonstens/tegl eller granitbelægning. Der må kun etableres én overkørsel til hver parcel, med en maksimal bredde på 6 m. Der må ikke være direkte vejadgang fra de tilgrænsende grunde/parceller til stamvejene eller fordelingsvejen.

5.10

Den sydgående stamvej skal kunne forlænges ved en evt. fremtidig byudvikling syd for lokalplanområdet.

5.11

Opkørsler til den enkelte parcel skal, hvis dagrenovationen ønskes afhentet på standpladsen på ejendommen, udformes så den overholder de stillede krav jf. kommunens regulativ for husholdningsaffald, herunder AT vejledning D.2.24 nyeste udgave (Indretning og brug af dagrenovationssystemer)

5.12

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

5.13

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

5.14

Ved vejtilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler. Inden for oversigtsarealerne i kryds må der således ikke plantes hække eller etableres rækværker, plantestensmure eller lignende med en højde over 0,8 meter.

5.15

Der skal etableres vej-/stibelysning på vejene/stierne. Belysningen i h. t vejreglerne.

Langs fordelingsvejen placeres gadebelysningen langs begge vejsider i skillerabatten mellem fællesstierne og kørebane.

Langs stamvejene placeres vejbelysningen i rabatarealet i samme side som fortovsarealet.

Langs boligvejene placeres vejbelysningen i rabatarealet i samme side som træerne

Såfremt Horsens Kommune skal overtage driften og vedligeholdelsen af vej- og stibelysningen skal den tilgodese Horsens Kommunes belysningsplan.

5.16

Der skal placeres træer langs vejene.

Langs begge sider af fordelingsvejen skal der placeres opstammede blomstrende træer i skillerabatten mellem fællesstierne og kørebane.

Langs stamvejene placeres mindre, blomstrende træer i min. str. 12-14 (F.eks. røn, paradisæble, kirsebær eller tjørn) i rabatarealet i samme side som fortovsarealet.
Langs boligvejene placeres mindre, blomstrende træer i min. str. 12-14 (F.eks. røn, paradisæble, kirsebær eller tjørn) i rabatarealet i samme side som vejbelysningen.

Redegørelse - Vej og sti

Der skal etableres en ny vejadgang fra Ørnstrup Møllevej som også skal sikre en eventuel fremtidig byudvikling syd for lokalplanområdet.

Vejtræer og græsrabatter vil skabe en grøn udstykning, med stedkarakteristiske plantearter, der passer ind i området. Vejvand fra fordelingsvejen afledes, hvor det er teknisk muligt, via åbne grøfter/kanaler til regnvandsbassiner. Vejvand fra de primære veje afledes til nedsivning i regnbede. Overløb fra regnbedene ledes til regnvandsbassinerne.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Der anlægges minimum 2 p-pladser pr. bolig i åben-lavt byggeri. I områder med tæt - lav bebyggelse skal der etableres 1,5 p-plads pr. bolig med individuel parkering.

Redegørelse - Parkeringsforhold

Parkeringskrav i henhold til kommuneplanen.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Området skal tilkobles den kollektive varmforsyning.

7.2

Vandforsyning skal ske fra Horsens Vand A/S.

7.3

Området separatkloakeres efter anvisning fra Teknik og Miljø og Horsens Vand A/S.

7.4

Ved nedsivning af regnvand skal der ansøges om tilladelse ved Natur og Miljø, Horsens Kommune.

7.5

Der anvendes parkarmaturer som vej- og stibelysning i henhold til Horsens Kommunes belysningsplan.

7.6

Stier langs veje skal være belyst.

7.7

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

Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

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

§8 - Bebyggelsens placering og udformning

8.1

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

8.2

Ny bebyggelse skal underordne sig følgende byggelinier:

Stamveje min. 5 meter fra vejskel.

Boligveje min. 2,5 meter fra vejskel.

Gasledningen 12 meter på hver side.

Derudover er der udlagt byggelinjer i forhold til mosen på 25 meter, som vist på kortbilag 3.

8.3

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

8.4

Områdets naturlige terræn skal søges bevaret. Der må terrænreguleres +/- 0,5 meter. Regnvandsbassiner og vejudlæg er undtaget. Der henvises til Horsens Kommunes vejledning 'Terrænregulering og jordhåndtering i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde'. Ved nedsivning af regnvand skal der ansøges om tilladelse ved Natur og Miljø, Horsens Kommune.

8.5

Der må ikke opføres bygninger uden for storparcellerne vist på bilag 3. Hver grundejerforening må dog opføre 1 mindre bygning i 1 etage på op til 25 m² til redskaber til vedligehold af områdets fælles grønne arealer. Bygninger over 10m² vil kræve en byggetilladelse.

Redegørelse - Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsen skal følge principperne, der vises på kortbilag 3 og 4. Lokalplanområdet inddrages i tre overordnede strukturer. Den nordlige del af planområdet delområde 1 udlægges til fælles grønt friareal. Den nordlige del af bebyggelsen, delområde 2, vejforsynes fra nord af den omlagte Ørnstrup Møllevej og følger terrænets fald fra nord mod syd og understreger derved landskabets karakter. Bebyggelsen her kan være tæt-lav eller åben-lav bebyggelsen. Den sydlige del af lokalplanområdet, delområde 3, vejforsynes via en ny tværgående vej og udlægges i en mere åben, grøn stuktur, der orienteres sig mod det rekreative område med regnvandsbassiner mod syd. Bebyggelsen kan her opføres som tæt-lav bebyggelse eller sokkelhuse på storparceller.

Mellem storparcellerne er der åbne rekreative passager, som parcellerne grænser op til.

Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skråninger uden brug af støttemure og stensætninger, så området bevares det oprindelig terræn så vidt muligt.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

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

9.2

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

9.3

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

9.4

Klare signalfarver må ikke anvendes.

9.5

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

9.6

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

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Bebyggelsen vil danne en delvist afrundning af Tyrsted mod det åbne land. Begrundelsen for den nævnte materiale- og farveholdning er ønsket om at bebyggelsen vil falde så naturligt og diskret ind i landskabet, samt at der opnås en sammenhængende helhed i udstykningen.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Private haver skal afgrænses af levende hegn, såsom hække eller anden beplantning.

10.2

Alle hegn i skel må kun etableres som levende hegn. Hegn mod vej, sti og fællesarealer skal placeres mindst en 0,3 meter fra skel.

10.3

Ved etablering af tæt - lav boligbebyggelse skal der indrettes opholds - og legeområder i de grønne fællesarealer.

10.4

Der skal plantes mindre blomstrende træer som allébeplantning i begge sider af fordelingsvejen. Plantningen af disse træer er en del af byggemodningsprojektet/færdiggørelsen.

10.5

Der skal plantes blomstrende vejtræer i den ene side af primær og sekundære lokalveje, f.eks. røn, paradisæble, kirsebær eller tjørn. Plantningen af disse træer er en del af byggemodningsprojektet/færdiggørelsen.

10.6

Der skal etableres en støjvold langs lokalplanens sydlige afgrænsning.

10.7

De fælles friarealer skal fremstå grønne og henligge i græs eller anden lav bevoksning.

10.8

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

10.9

Regnvandsbassiner indgår i de rekreative arealer og skal fremtræde som fælles for området i sin helhed.

10.10

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

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Lokalplanområdet grænser op mod det åbne land og vil opleves fra det omgivende vejnet og landskab. Det er derfor væsentligt at udstykningen formidler overgangen mellem bebygget og ubebygget areal nænsomt.

Ved etablering af beplantningsbælter og træer langs veje skabes der en grøn karakter i området.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret: de i §10 fælles- og friarealer og beplantning i overensstemmelse med udstykningsplanens principper.

Redegørelse - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

§12 - Grundejerforening

12.1

Der er medlemspligt for alle boliger inden for lokalplanområdet.

12.2

Andelsboliger og/eller ejerlejligheder repræsenteres iht. sine vedtægter og i forhold til det antal boliger vedkommende repræsenterer. Tilsvarende forholdes for så vidt angår udgiftsfordelinger.

12.3

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

12.4

Kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeningen oprettet. Grundejerforeningen er berettiget og forpligtet til vedlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.

12.5

Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Byrådet.

12.6

Kommunen kan også kræve at foreninger optager tilgrænsende ejendomme/områder i foreningen.

Redegørelse - Grundejerforening

Det kan være mest hensigtsmæssigt at oprette en separat grundejerforening eller tilsvarende for områder, som anvendes til tæt - lav boligbebyggelse. Organisationsformen afhænger af om der er tale om andelsboliger, ejerboliger eller andet.

I salgsvilkårene vil Horsens Kommune kræve, at grundejerforeningen vederlagsfrit tager skøde på områdets fællesarealer og andre fællesanlæg.

Grundejerforeningen overtager arealerne, når området efter Horsens Kommunes vurdering er tilstrækkeligt udbygget, dog senest når halvdelen af grundene er bebygget.

§13 - Servitutter

13.1

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

Der løber en naturgasledning gennem området. Omkring ledningen er tinglyste afstandskrav, der er indarbejdet i bebyggelsesplanen. Der er fastlagt en bygge - og anlægslinje på 12 meter fra gasledningen midt på begge sider. Se kortbilag 3.

Redegørelse - Servitutter

På matrikelnumrene indenfor lokalplanens afgrænsning er tinglyst en række servitutter. De servitutter, der er tinglyst på matrikler i lokalplanområdet, er gennemgået.

Der løber en naturgasledning gennem området. Omkring ledningen er tinglyste afstandskrav, der er indarbejdet i bebyggelsesplanen. Der er fastlagt en bygge - og anlægslinje på 12 meter fra gasledningen midt på begge sider. Se kortbilag 3.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

14.1

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.

14.2

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

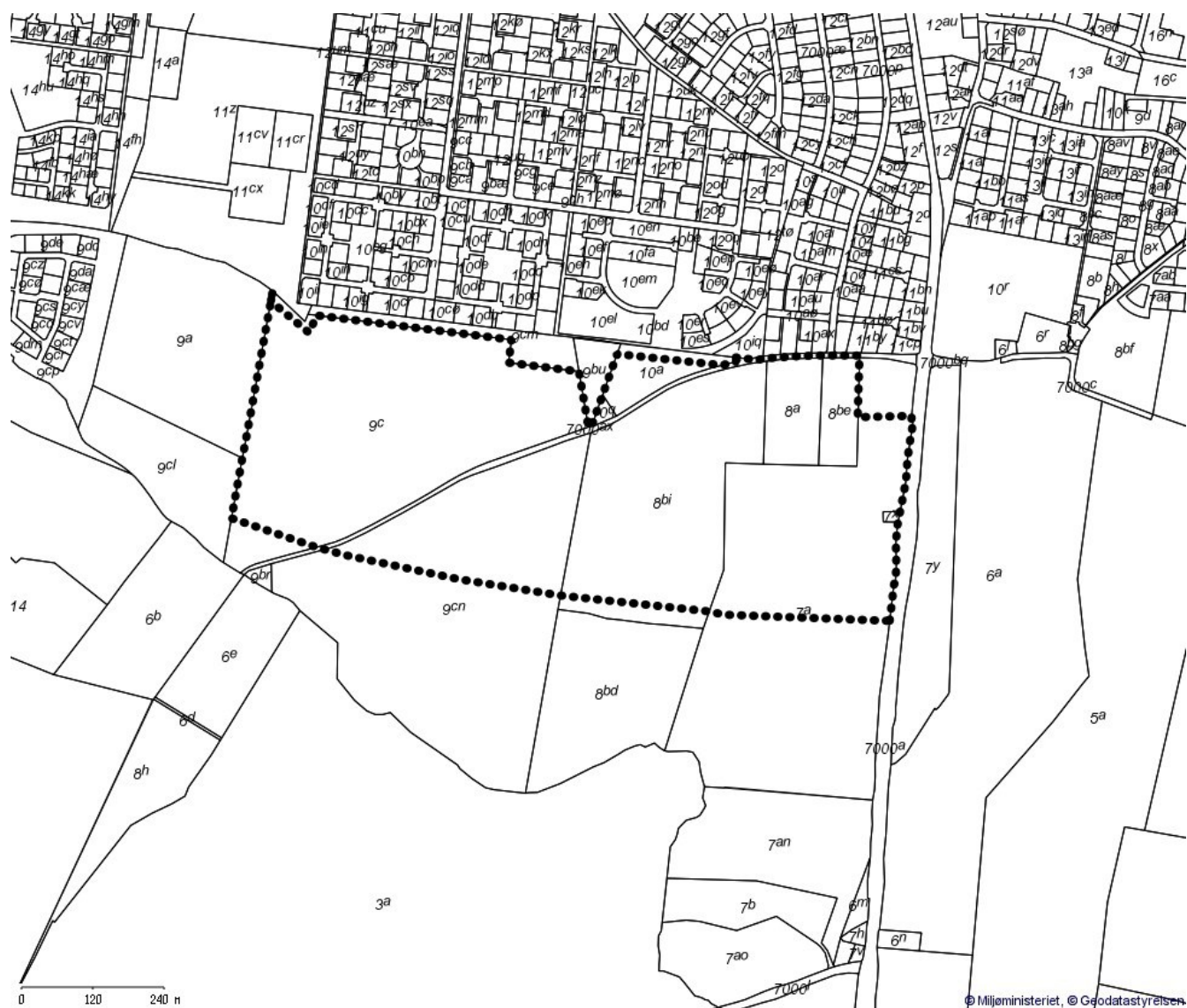
14.3

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

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2015-14---boliger-oernstrup-moellevej-horsens/2015-14---boliger-oernstrup-moellevej-horsens.htm>

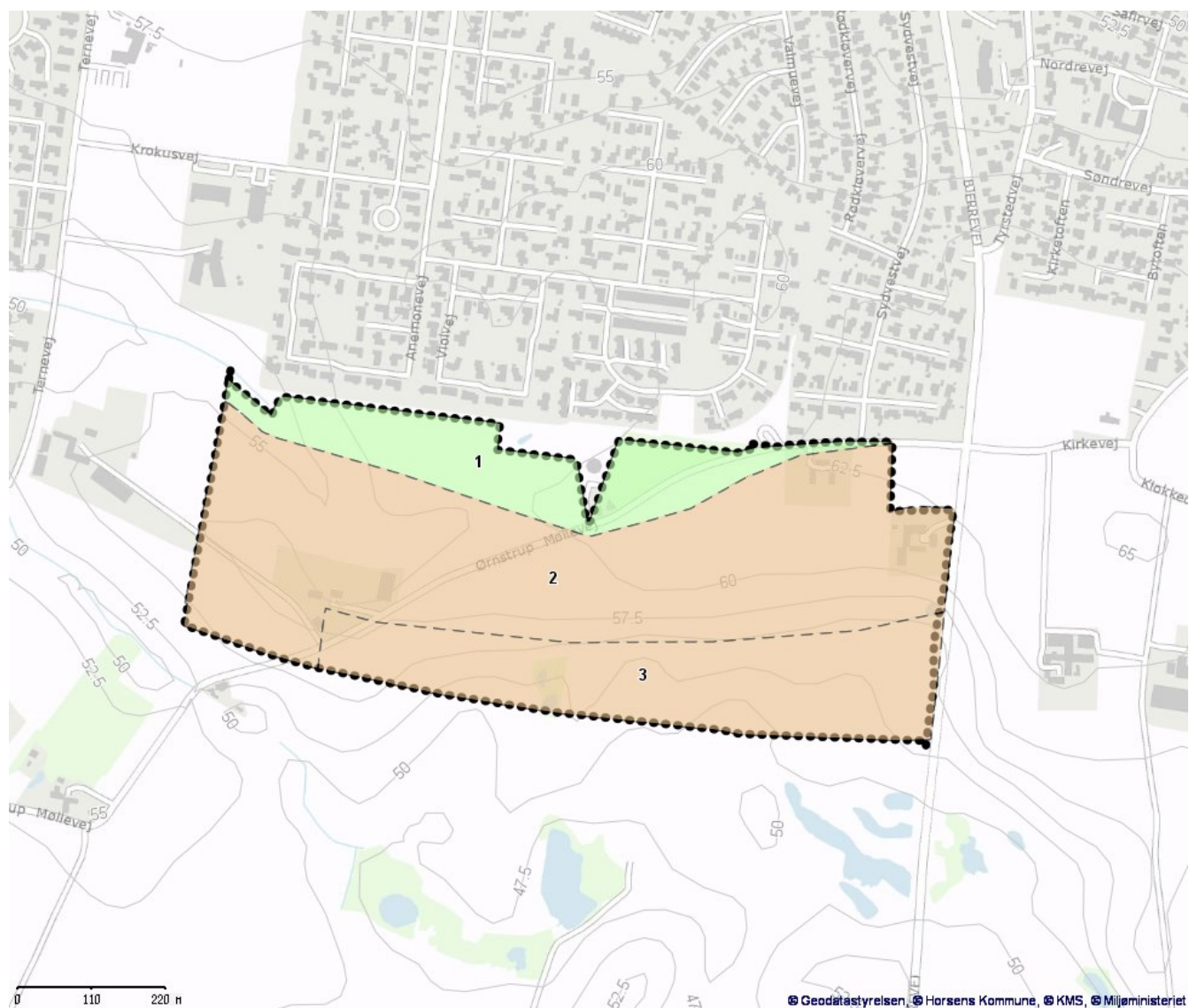
Lokalplanafgrænsning

KORTBILAG 1



Lokalplandelområder

KORTBILAG 2

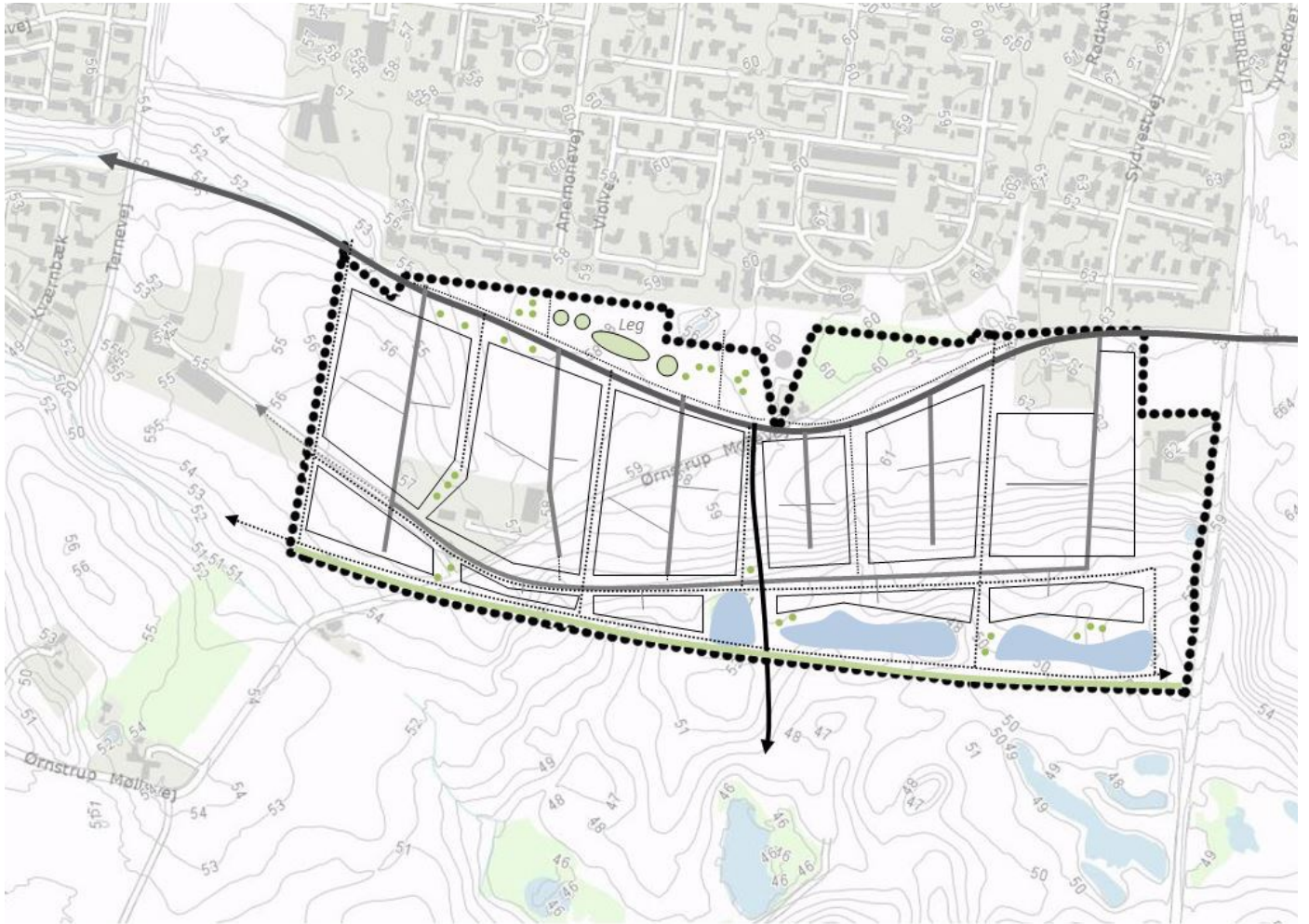


Fremtidige forhold

KORTBILAG 3



Illustrationsplan

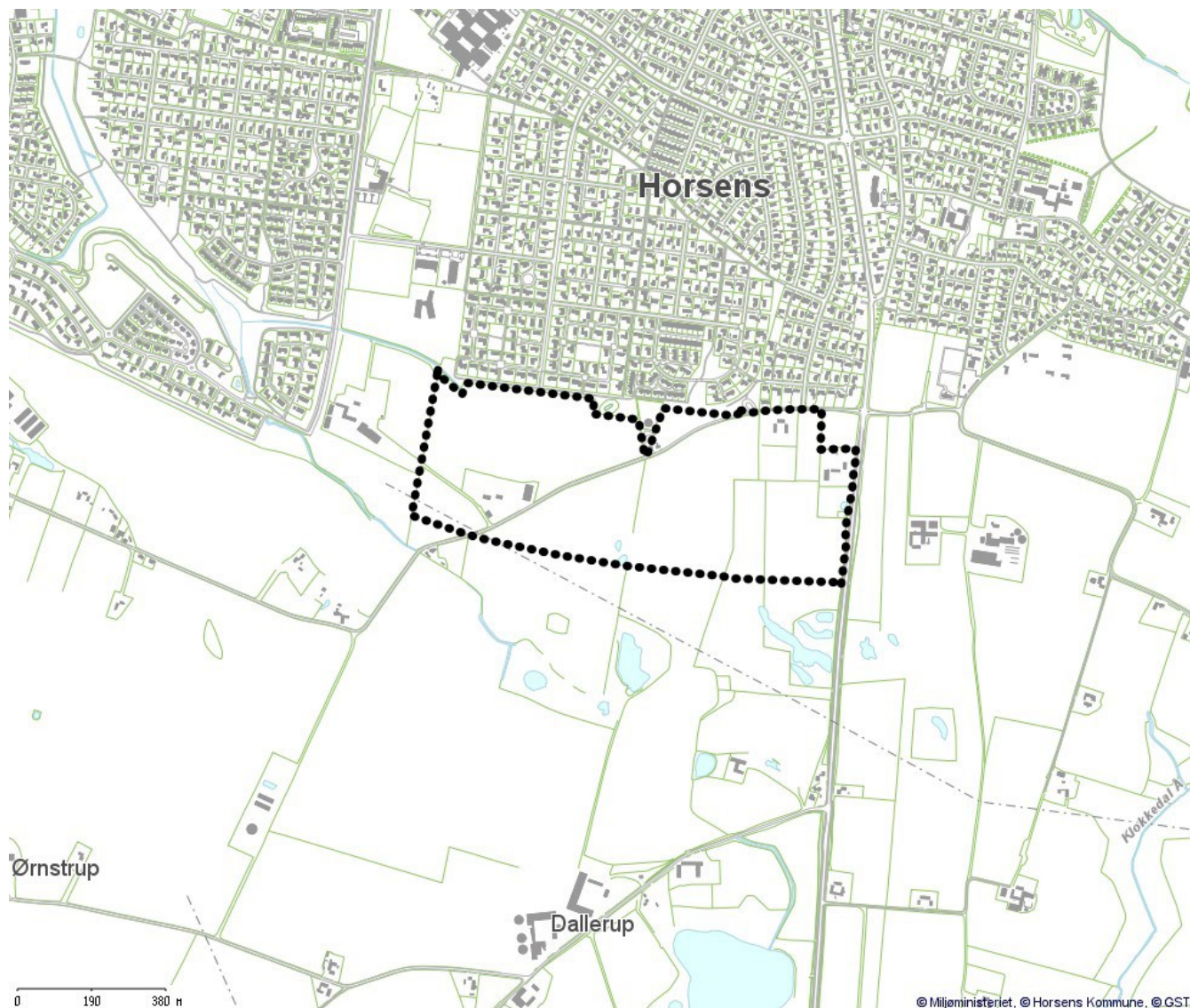


Skitser

Skitse over trafikstrukturen i området



Kort over området



Klagevejledning

Offentliggørelse af planforslag

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. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Horsens Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune. Horsens Kommune videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planforslagets lovlighed samt afgørelse vedr. miljøvurdering for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for planforslagets offentliggørelse.

Print

[Her](#) kan lokalplanen hentes som pdf.