

Boliger, Filips Alle, Hatting

Lokalplan 6 - 2011, Hatting



HØRSENS KOMMUNE

TEKNIK OG MILJØ

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|-----------|
| Redegørelse | 4 |
| Baggrund for lokalplanen | 4 |
| Lokalplanens formål | 4 |
| Eksisterende forhold | 4 |
| Fremtidige forhold | 4 |
| Lokalplanens forhold til andre planer og love | 9 |
| Kommuneplanen | 9 |
| Eksisterende lokalplaner | 9 |
| Teknisk forsyning | 9 |
| Andre planer og love | 9 |
| Miljøvurdering | 9 |
| Bestemmelser | 10 |
| § 1 Lokalplanens formål | 10 |
| § 2 Område- og zonestatus | 10 |
| § 3 Områdets anvendelse | 10 |
| § 4 Udstykning | 10 |
| § 5 Bebyggelsens omfang og placering | 10 |
| § 6 Bebyggelsens udformning | 10 |
| § 7 Ubebyggede arealer og beplantning | 11 |
| § 8 Trafikforhold | 12 |
| § 9 Tekniske forhold | 12 |
| § 10 Miljøforhold | 12 |
| § 11 Fortidsminder | 12 |
| § 12 Grundejerforening | 13 |
| § 13 Ophævelse af servitutter | 13 |
| § 14 Forudsætning for ibrugtagen | 13 |
| § 15 Tilladelser og dispensationer | 13 |
| § 16 Lokalplanens retsvirkninger | 13 |
| § 17 Påtaleret | 13 |
| Vedtagelsespåtegning | 14 |
| Kortbilag | 16 |
| Kortbilag 1 - Matrikulære forhold | 16 |
| Kortbilag 2 - Eksisterende forhold | 17 |
| Kortbilag 3 - Fremtidige forhold | 18 |
| Kortbilag 4 - Illustrationsplan | 19 |

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

Ejeren af lokalplanområdet, som i dag anvendes til landbrug, har ønsket at der udarbejdes et plangrundlag for at området anvendes til boligbebyggelse. Området vil udgøre en naturlig tilvækst til Hatting. Planerne er i overensstemmelse med Horsens Kommunes ønsker, idet byggemulighederne inden for byzone i Hatting er ved at være opbrugt. Kommunen vil gerne forøge udbuddet af byggegrunde og dermed understøtte byens forsyning med privat og offentlig service, især grundlaget for Hatting Skole.

Hatting by og dens omgivelser ligger indenfor Område med Særlige Drikkevandsinteresser og i indvindingsopland for drikkevand. Der er derfor ikke alternative områder til byvækst uden for OSD og indvindingsopland i Hatting.

Lokalplanen indeholder bestemmelser der mindsker risikoen for nedsivning af uønskede stoffer til grundvandet.

Lokalplanens formål

Det er formålet med lokalplanen, at

- overføre lokalplanområdet til byzone
- fastlægge rammerne for områdets anvendelse til boligformål
- sikre at bebyggelse opføres som åben lav og/eller tæt lav boligbebyggelse der udgør en visuel helhed indpasset i landskabet

- sikre at vejarealerne indrettes som opholds- og legeområder
- sikre at adgangsarealer og friarealer får en grøn karakter
- sikre tiltag der medvirker til at beskytte grundvandet mod forurening
- sikre offentlig adgang til lokalplanområdets veje og stier

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet, som er på ca 3,2 ha og grænser op til nyere parcel- og rækkehusområde i kanten af Hatting, henligger overvejende som ager. Ved Præstemarksvej, som afgrænser grunden mod nord, ligger en eksisterende bolig, en garagebygning og en del markante træer. Arealet skråner mod sydvest, specielt den sydlige del, der indgår i en lavning med forbindelse ind i det tilgrænsende byområde. Arealet falder fra ca. kote 41 i den nordlige del til ca. kote 30 længst mod syd. Fra arealet er der udsigt over det relativt flade landskab mod syd, og i det fjerne ses Ølsted Kirke tydeligt. Umiddelbart sydvest for området ligger den markante bakke Gedhøj. Øst for området ligger landejendomme i et åbent landskab med levende hegn. Området er synligt fra flere af den omkringliggende veje, se fotoet herunder.

Fremtidige forhold

Arealet ligger i Område for Særlige Drikkevandsinteresser, hvor der normalt ikke må ske byudvikling. Naturstyrelsen Aarhus har dog



Set fra vejene syd for området fremtræder lokalplanområdet tydeligt som en del af et lavt bakkedrag i kanten af Hatting



Fra lokalplanområdet er der udsigt til bl.a. Ølsted Kirke

accepteret muligheden for denne begrænsede byvækst, og der lægges op til at byudviklingen skal ske med nogle specifikke grundvandsbeskyttende tiltag, selv om grundvandet vurderes at være velbeskyttet af lerlag.

Kommunen har derfor indarbejdet bestemmelser i lokalplanen, som kan medvirke til at sikre grundvandet mod forurening. Desuden tinglyser ejeren inden lokalplanens endelige vedtagelse en deklaration, der forbyder anvendelse af sprøjtemidler inden for lokalplanområdet, når det overgår til boligområde.

På grund af de begrænsninger for byvækst, som grundvandsinteresserne medfører, må arealet formodes at udgøre Hattings bys sydøstlige udkant i en lang årrække fremover.

Lokalplanområdets bebyggelse skal trafikbetjenes via den offentlige kommunevej Præstemarksvej. Eventuelle ændringer af Præstemarksvej foranlediget af lokalplanområdets omdannelse til byformål vil ske på bygherrens regning og foranledning og efter anvisning fra Teknik og Miljø.

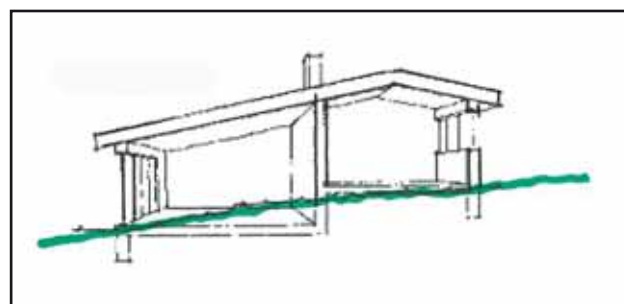


Gruppen af bøgetræer i områdets nordvestlige hjørne skal bevares. To kastanietræer tæt ved Præstemarksvej kan bevares, hvis de kan indpasses i de fremtidige anlæg.

På baggrund af drøftelser med Teknik og Miljø har ejerens konsulent Land & Plan udarbejdet et forslag til en fremtidig disponering af området i form af parcelhuse placeret langs relativt brede, uregelmæssige stikveje, som er tænkt som lege- og opholdsområde. Der er et grønt areal i bunden af lavningen mod syd. Planen indgår som illustrationsplan i denne lokalplan.

Det er mest sandsynligt, at der opføres åbenlav bebyggelse i form af parcelhuse, men lokalplanen åbner også for muligheden af at bygge tæt-lav byggeri som kædehuse, rækkehuse og dobbelthuse.

Byggegrundene længst mod sydvest skråner så meget, at de bør anvendes til boliger som udnytter terrænfaldet ved hjælp af forskudte



Princip for bygning på skrånende grund med forskudte planer. Kan også udføres med fladt tag.

planer el. lign, således at store jordpåfyldninger undgås.

For at sikre en vis harmoni i bebyggelsen og for at undgå at den virker unødigt markant i landskabet, fastlægges lokalplanen en række begrænsninger af de materialer det er muligt at anvende. Det er derimod ikke skønnet nødvendigt med særlige bestemmelser om byggeriets højder, placering mv, idet Bygningsreglementet varetager disse hensyn i tilstrækkelig grad. Dog tillades maksimalt en facadehøjde på 6,5 m og der fastlægges en byggelinje på 5 m langs lokalplanområdet vestlige grænse for at mindske evt. indbliksgener for de nuværende beboere i kvarteret vest for lokalplanområdet.

Lokalplanen sikrer at området - uanset om det udstykes til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse - får en markant 'rygrad' der giver adgang til området og desuden åbner mulighed for fælles aktiviteter, ophold, boldspil og leg for større børn. Arealet skal også give adgang og visuel god kontakt til det grønne friareal sydligst i området.

Arealet indrettes dels mellem forskellige an-



Belægningernes type og geometri, græs, træer og en bålplads er eksempler på virkemidler ved udformning af vejarealet i et ophold- og legeområde.

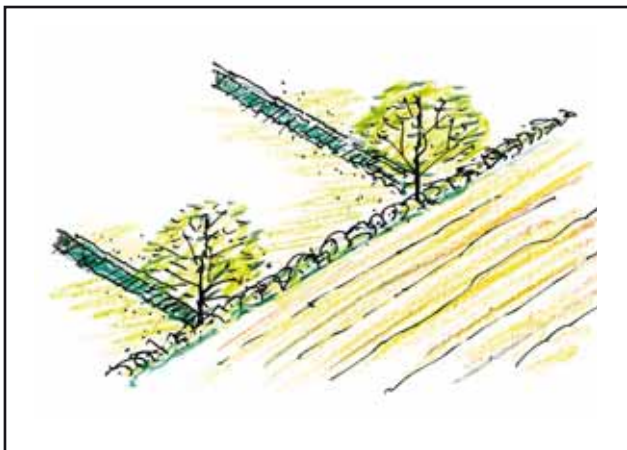


vendelser og forskellige trafikarter. Målet er at gøre det offentlige rum til rum for menneskelig udfoldelse og social kontakt. Der skal anslås en stemning, der ikke muliggør høj hastighed, men tværtimod til meget lav fart og høj grad af årvågenhed fra bilisternes side. Arealet skal indrettes i overensstemmelse med reglerne for Opholds- og legeområder, herunder:

- Det er tilladt at opholde sig og lege på vejen i hele dens bredde.
- Kørsel i området må kun ske med meget lav hastighed (normalt under 15 km/h).
- Parkering i opholds- og legeområder må ikke ske uden for særligt afmærkede pladser. Dette gælder dog ikke cykler, knallerter og tohjulede motorcykler.
- Kørende har ubetinget vigepligt ved udkørsel fra et opholds- og legeområde.

Der anvendes en række virkemidler for at gøre vejarealet egnet som ophold- og legeområde, eksempelvis indsnævring/udvidelse af vejareal og skarpe sving, der nedsætter bilisternes hastighed, sammenflydende belægningstyper der slører afgrænsningen mellem gående, cyklister og bilister, grønne indslag som vejtræer, plantekum-





Eksempel på beplantning med egetræer og lavt, levende hegn mellem parceller og åbent land mød øst

mer, græs mv., rekreative indslag som legeredskaber, bålpladser, motionsredskaber samt byinventar som bænke, pullerter, skulpturer mv.

Grundejerforeningen skal have mulighed for at opføre en mindre bygning i tilknytning til færdsels- og opholdsarealerne og de grønne fællesarealer. Bygningen kan understøtte de vedligeholdelsesmæssige og de rekreative aktiviteter i de fælles arealer og i området som helhed, og den kan rumme eksempelvis redskaber og maskiner til fælles brug.

Færdsels- og opholdsarealerne og friarealerne vil være tilgængelige for offentligheden til fods, således at borgernes muligheder for motion og leg øges. Tilsvarende er de nuværende boligområder omkring Julsvænget vest for lokalplanområdet offentligt tilgængelige.

Lokalplanen rummer en række bestemmelser om etablering af græsarealer og beplantning med træer og hække, der skal sikre at området får et markant grønt præg. Der er endvidere mulighed for grønne tage og facadebevoksning.

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser, der har til hensigt at minimere risikoen for forurening af grundvandet. Desuden er der

regler for hvor meget hver grund må belægges og bebygges, idet det er ønskeligt at der fortsat er en stor andel åbne arealer (græs, bede mv.), hvor der kan ske en nedsivning af uforurennet vand - og dermed en fortsat grundvandsdannelse. Krav om nedsivning af eksempelvis tagvand skønnes ikke hensigtsmæssigt, idet der formodentlig er højt indhold af ler i jordbunden, som derfor ikke har tilstrækkelig god kapacitet til at modtage vandet i normale faskiner.

Langs områdets østskel, som formodentlig i en lang årrække vil udgøre en del af Hattings grænse mod det åbne land, etableres et levende hegn af buskroser eller surbær eller en hæk af bøg, som kan holdes i en lav højde af hensyn til udsigten fra boligerne. Der plantes enkelte solitære egetræer i østskellet for at indpasse den nye byfront til landskabets karakter.

Lokalplanområdet skal indarbejdes i spildevandsplanen. Spildevandssystemet i området er overbelastet, og der er jævnlige overløb af spildevand til Hatting Bæk. Nybyggeri i området forudsætter at Horsens Vand A/S udbygger ledningssystem, forsinkelsesbassiner (bl.a. forsinkelsesbassiner ved overløbsbygværkerne ved Gedhøjen og Oensvej) mv. Dette arbejde koordineres med byggemodningen af lokalplanområdet og afsluttes senest 1. sept. 2012.

Rekreative og kulturelle aktiviteter

Parcelhuse giver store individuelle muligheder for rekreative og kulturelle aktiviteter i boligen og haven, mens mulighederne for fælles aktiviteter for beboerne ofte er begrænsede. Der skal arbejdes med at styrke sundhed og fællesskab indenfor boligområdet, for derved at sikre optimale livsbetingelser for alle indbyggere. Dette skal gøres ved at etablere mødesteder og skabe muligheder for aktivitet i det fri. I udformningen af fællesarealer og grønne områder såvel som vejarealer, hvor reglerne herfor muliggør dette, skal der arbejdes med kreative løsninger, der kan tilgodese disse behov.

I de grønne områder skal der derfor anlægges et eller flere møde- og aktivitetssteder i form af mindre træningspavillioner, boldbaner, legearealer, bænkeborde, aktivitetszoner af forskellig slags - eksempelvis til idræt eller kulturaktiviteter. Alt dette skal indpasses i helheden.

De nære omgivelser skal udformes på en måde der giver næring til fantasi og muligheder for forskellige aktiviteter. Udenoms- og vejarealerne skal tilrettelægges, så børn - og voksne i højere grad benytter disse, med de fordele dette har for sundhed og livskvalitet og for områdets generelle attraktion.

Regnvandshåndtering

Regnvandsbassin placeres i princippet som vist på Kortbilag 4 - Illustrationsplan. Regnvandsbassinet vil blive udført som et naturligt vandhul med blivende vandspejl, men udføres med tæt bund/membran. For at undgå uønskede stoffer i grundvandet må regnvand fra køre- og parkeringsarealer ikke nedsives.

Arealforbrug

Antallet af boliger vil afhænge af fordelingen mellem tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Hvis arealet bebygges med ca. 20 parcelhuse, vil der indenfor området være i alt 21 boliger på et areal på 3,2 ha. Dette arealforbrug på ca. 1500 m² pr. bolig inkl. veje, fællesarealer mv. er lidt højere end nabobebyggelserne. Det bør derfor tilstræbes i den efterfølgende projektering af området, at der indpasses 1-2 boliger yderligere ved åben-lavt byggeri, eller at der indgår et antal tæt-lave boliger.

Bæredygtighed

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanen indeholder bestemmelser der mindsker risikoen for at grundvandet forurenes af ned-sivende, uønskede stoffer. Eksempelvis ledes alt overfladevand fra kørearealer til kloak.

Energiforbrug

Der gives i lokalplanen mulighed for at anvende solfangere og solceller integreret i bygningernes udformning og arkitektur. Etableres der solfangere eller solceller vil dette blive modregnet i bygningens energiregnskab. Det vil betyde lave bygningsmæssige omkostninger ved anlæg af vægge, vinduer og isolering m.v., hvilket så kan være med til at betale for anlægget af solfangere og/eller solceller i stedet. Alt i alt vil det betyde, at området på sigt kan forsynes med miljørigtig og kollektiv opvarmning alt imens solcellerne fortsat vil forsyne ejerne med miljørigtig el.

Lokalplanens forhold til andre planer og love

Kommuneplan

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvorfor der er udarbejdet kommuneplantillæg 8 - 2011 til kommuneplan 2009-21.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet grænser op til et eksisterende boligområde, som er omfattet af lokalplan nr 134 fra 1996. Principperne for disponering af nærværende lokalplanområde falder godt i tråd med det eksisterende boligområde.

Teknisk forsyning

- Området skal forsynes med kollektiv opvarmning
- Vandforsyning skal ske fra Hatting Vandværk
- Området skal kloakeres til eksisterende regn- og spildevandsledninger.
- Lokalplanområdet ligger i NRG1's forsyningsområde.

Andre planer og love

Miljøvurdering

I henhold til § 4 i Lov om Miljøvurdering har Teknik og Miljø 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.

Landbrug

Planens gennemførelse forudsætter at Jordbrugsdirektoratet ophæver landbrugspligten på arealet.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. Der skal dog gøres opmærksom, at arbejdet skal standses og kommunen under-

rettes, hvis der konstateres en forurening af jorden under bygge- eller jordarbejde.

Når et areal overgår fra landzone til byzone, bliver området omfattet af områdeklassificering, med mindre området udtages fra områdeklassificeringen, jf. jordforureningsloven.

Med baggrund i kommunens eksisterende kendskab til lokalplanområdet vurderes der ikke at have været aktiviteter i området, som kan have givet anledning til diffus forurening af arealet. Horsens Kommune planlægger derfor at udtage området af områdeklassificeringen jf. jordforureningslovens § 50a.

Affaldshåndtering

Det påhviler alle borgere og grundejere i Horsens Kommune at tilmelde sig indsamlingsordningen for dagrenovation og dagrenovationslignende affald.

Det er alene Horsens Kommunes renovatør, som af kommunalbestyrelsen er bemyndiget til at foretage indsamling af dagrenovation eller dagrenovationslignende affald.

Adgangsforhold og anbringelse af affaldsbeholdere mv. skal udføres i henhold til Horsens Kommunes gældende regulativer for affald.

Se mere på www.horsenskommune.dk.

Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

1.01 Det er formålet med lokalplanen at

- overføre lokalplanområdet til byzone
- fastlægge rammerne for områdets anvendelse til boligformål
- sikre at bebyggelse opføres som åben lav og/eller tæt lav boligbebyggelse der udgør en visuel helhed indpasset i landskabet
- sikre at vejarealerne indrettes som opholds- og legeområder
- sikre at adgangsarealer og friarealer får en grøn karakter
- sikre tiltag der medvirker til at beskytte grundvandet mod forurening
- sikre offentlig adgang til lokalplanområdets veje og stier

§ 2 Område- og zonestatus

2.01 Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 1h, Hatting By, Hatting.

2.02 Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.01 Området må kun anvendes til åben lav boligbebyggelse (parcelhuse) og/eller tæt lav boligbebyggelse (rækkehuse eller dobbelthuse)

3.02 Hvis den eksisterende bolig nedrives kan arealet anvendes til boligbebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

3.03 I områdets sydlige del skal der udstykes et fællesareal til områdets beboere. Færdsel på fællesarealet skal være tilladt for offentligheden.

3.04 Der skal etableres regnvandsbassin i fællesarealet.

3.05 Inden for området må der opføres trans-

formerstationer o. lign., der er nødvendige for områdets tekniske forsyning.

§ 4 Udstykninger

4.01 Ved åben lav boligbebyggelse skal grundstørrelsen være 800 - 1100 m²

4.02 Ved tæt lav boligbebyggelse skal grundstørrelsen være 400 - 600 m².

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.01 Bebyggelse må maks. være i to etager

5.02 Højden på facader må maks. være 6,5 m. Højden måles fra naturligt terræn eller fra et eller flere niveauplaner, som Teknik og Miljø kan fastlægge for hver bygning

5.03 Der fastlægges en byggelinje på 5 m fra lokalplanområdets grænse mod vest gældende for boligbyggeri i to etager.

5.04 Det naturlige terræn skal så vidt muligt bevares. Kun omkring bolig, adgangs- og parkeringsarealer samt terrasser i tilknytning til boligen må terrænet reguleres. Terrænreguleringer der overstiger +/- 50 cm skal godkendes af Teknik og Miljø. På grunde med skrånende terræn skal der i forbindelse med byggesagsbehandlingen fastlægges et eller flere niveauplaner, bl.a. med henblik på at opnå at byggeriet tilpasses terrænet.

5.05 Småbygninger må ikke placeres nærmere end 1 m fra skel.

§ 6 Bebyggelsens udformning

6.01 Facader og tagflader skal fremstå i ensartede materialer og i farver dannet af sort, hvid eller jordfarver.

6.02 Facader må begrønnes med vedbend og andre slyngplanter.

6.03 Der må etableres solvarme- eller solcelleanlæg, hvis de udføres med antirefleksbehandlet overflade, integreres i tagflader og/eller facader som en del af bygningens arkitektur og orienteres så de ikke kan blænde, set fra omgivelserne.

6.04 Taghældning for boligbyggeri i en etage

- skal være 25-50°. Taghældning for byggeri i to etager skal være 0-15°.
- 6.05 Tagbeklædning skal være med en ikke-reflekterende overflade. Som materiale kan vælges begrønnede tage (sedumtage, græstørvstage eller lignende), tegl, skifer og pap. Glaserede eller engoberede tagsten må ikke anvendes.
- 6.06 Tagterrasser må ikke etableres nærmere end 5 m fra skel.
- 6.07 Af hensyn til vandmiljøet må der ikke anvendes tagmaterialer af kobber.
- 6.08 Skiltning, reklamering og opsætning af paraboler og antenner synlige fra grundens omgivelser må kun finde sted med Horsens Kommunes godkendelse.
- § 7 Ubebyggede arealer og beplantning**
- 7.01 Den eksisterende gruppe af bøgetræer i områdets nordvestlige del skal bevares. Beskæring og uddynding må kun ske efter aftale med Horsens Kommune.
- 7.02 I områdets sydlige del udlægges et fælles opholds- og legeareal med klippet og uklippet græs med grupper af træer som tjørn, seljærøn, eg eller andre arter der naturligt forekommer i landskabet. Der skal etableres eksempelvis mindre træningspavillioner, boldbaner, legearealer, borde, bænke og aktivitetszoner til idræt eller kulturaktiviteter. En samlet plan for arealernes indretning skal godkendes af Teknik og Miljø.
- 7.03 Mellem fællesarealet og færdselsarealerne skal være en mindst 18 m bred åbning, jfr. kortbilag 4.
- 7.04 Der etableres en sti langs grundens sydside med forbindelse til færdselsarealerne, jfr Bilag 3 Fremtidige forhold. Stien kan henligge som klippet græs.
- 7.05 Der kan etableres fælles dyrkningshaver og fælles kompostering af haveaffald i maks. 20% af fællesarealet.
- 7.06 I fællesarealet skal anlægges et regnvandsbassin med permanent vandspejl.
- Bassinet udformes med flade skråninger min. 1:8, dog min. 1:5 hvor terrænforholdene gør det nødvendigt. Skråninger mv. skal udformes således, at de indgår som en naturlig del af terrænet, uden skarpt markerede kanter. Der må ikke ske nedrivning fra bassinet. Plan for bassinet skal godkendes af Teknik og Miljø.
- Ud over sumpplanter må der kun etableres beplantning i mindre grupper af træer eller buske omkring regnvandsbassinet, således at beplantningen ikke lukker sig omkring det.
- 7.07 I skel mellem haver og matr. nr 1m skal være levende hegn af glansbladet rose (*Rosa virginiana*) eller surbær (*Aronia melanocarpa* Aron) eller en hæk af bøg (*Fagus silvatica*) i en højde på min. 100 cm. Ved hvert hjørne af boliggrunde, bortset fra boliggrunde ud for haven på matr. nr 1m, skal være et egetræ (*Quercus robur*), som skal udvikles til et højstammet træ. Beskæring af egetræerne må kun ske efter aftale med Horsens Kommune. Beplantningen etableres som en del af byggemodningen.
- 7.08 I skel mod fællesarealer og nabo skal være hæk af bøg (*Fagus silvatica*). Hække holdes i en højde på min. 150 cm. Evt hæk eller levende hegn mod vej skal plantes på egen grund, min. 30 cm fra skel og holdes i en højde på maks. 100 cm.
- 7.09 Langs parceller mod Præstemarksvej skal der være et 5 m bredt bælte med græs og egetræer (*Quercus robur*). Etableres som en del af byggemodningen.
- 7.10 Maks. 50% af grundareal for åben-lav bebyggelse må være bebygget eller belagt. Maks. 60% af grundareal for tæt-lav bebyggelse må være bebygget eller belagt.
- 7.11 Adgangsarealerne skal med belægning, anlæg og beplantning etableres som opholds- og legeområder. Arealerne må kun anvendes til boligvej, sti, parkering, beplantning, græsarealer, redskabshus, le-

geplads og fælles opholdsareal. En samlet plan for arealernes disponering skal godkendes af Teknik og Miljø i forbindelse med byggemodningen.

- 7.12 Bebyggelsens færdselsarealer skal rumme en beplantning med 1-2 arter træer som Naur (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Fuglekirsebær (*Prunus avium* 'Plena') eller røn (*Sorbus latifolia* 'Atro'), i princippet som vist på illustrationsplanen. Hvert træ skal plantes i min. 60 cm muld i 4 m² bed, uden underliggende kabler og ledninger.
- 7.13 Hæk mod fælles areal og vej vedligeholdes fra begge sider af den pågældende grundejer.
- 7.14 Fast hegn eller mur (indblikshegn) må kun etableres ved terrasser og ikke nærmere end 1 m fra skel.

§ 8 Trafikforhold

- 8.01 Veje anlægges som private fællesveje.
- 8.02 Vejene udformes som opholds- og legeområder (maks. hastighed 15 km/t) efter vejlovens regler og i overensstemmelse med §7.11. Princip for vejenes geometri og minimumsdimensioner fremgår af bilag 4. Vejene anlægges niveaufri, bortset fra evt hævet flade ved indkørslen.
- 8.03 For at minimere risikoen for nedsvivning af skadelige stoffer til grundvandet skal alle arealer for kørende trafik, herunder p-pladser på parcellerne, udføres med tæt belægning (normalt asfalt) og afvandes til regnvandssystemet.
- 8.04 Projekt for tilslutning til Præstemarksvej og for indretning af færdselsarealerne skal godkendes af Teknik og Miljø.
- 8.05 Der skal anlægges 2 p-pladser pr. bolig. I tæt-lave dele af bebyggelsen kan der alternativt anlægges i 1 p-plads og 0,5 gæsteparkeringsplads pr. bolig. P-pladserne skal etableres på egen grund og afvandes til regnvandssystemet.
- 8.06 Der skal anlægges pladser til gæsteparkering svarende til i alt 0,25 pladser pr.

bolig. Pladser kan indgå i fællesvejene (opholds- og legeområderne), hvis de markeres med opstribning, belægnings-skift, markeringssøm el.lign.

- 8.07 Der skal være adgang for offentligheden til at færdes til fods på vejene og på stierne i fællesarealet, jfr kortbilag 3.
- 8.08 Der skal være vendemuligheder for lastbiler.

§ 9 Tekniske forhold

- 9.01 Der udføres kloakering efter anvisning fra Horsens Vand A/S og Teknik og Miljø. Regn- og spildevand skal separeres og regnvand skal forsinkes.
- 9.02 Regnvand ledes til regnvandsbassin, der udformes med tæt bund/membran efter nærmere anvisning fra Teknik og Miljø. Der skal være adgangsmulighed med køretøjer til regnvandsbassinet. Belægning kan være græsarmering.
- 9.03 Området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
- 9.04 Området skal forsynes med vand fra Hatting Vandværk.
- 9.05 Der må ikke oplagres olie, benzin eller andre kemiske stoffer inden for området, udover normal opbevaring af brændstof mv til husholdningsbrug og til maskiner til vedligeholdelse af haver, færdselsarealer og friarealer. Der må ikke etableres jordtanke til dette formål.
- 9.06 Jordvarmeanlæg og andre tekniske installationer må ikke indeholde væsker. der ved udsivning kan skade grundvandet.
- 9.07 Belysning af færdsels- og opholdsområder skal være parkbelysning, rettet mod terræn.

§ 10 Miljøforhold

Ingen bestemmelser.

§ 11 Fortidsminder

- 11.01 Inden anlægsarbejder igangsættes, skal Horsens Museum kontaktes med

henblik på udførelse 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 Grundejerforening

- 12.01 Der er medlemspligt for alle ejere af boliggrunde inden for lokalplanområdet.
- 12.02 Andelsboliger og/eller ejerlejligheder repræsenteres iht. sine vedtægter og i forhold til det antal boliger vedkommende repræsenterer. Tilsvarende forholdes fsva. udgiftsfordelinger.
- 12.03 Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af veje og fællesarealer, når disse er anlagt. Indtil grundejerforening er etableret forestår udstykkeren vedligeholdelsen.
- 12.04 Kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeningen oprettet. Grundejerforeningen er berettiget og forpligtet til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.
- 12.05 Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Teknik og Miljø. Teknik og Miljø vil gøre den kommende grundejerforening opmærksom på, at området ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og at grundejere derfor skal være særlig opmærksomme på at undgå forurening af grundvandet.

§13 Ophævelse af servitutter

- 13.01 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagen

Ingen bestemmelser.

§ 15 Tilladelser og dispensationer

- 15.01 Byrådet kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

§ 16 Lokalplanens retvirkninger

- 16.01 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.
- 16.02 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

§ 17 Påtaleret

- 17.01 Påtaleretten vedrørende denne lokalplan tilkommer alene Horsens Byråd.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Horsens Byråd.
Horsens, den 23. august 2011
p.b.v.

Jan Trøjborg
Borgmester

Sign. /
Sign.

Niels Aalund
Kommunaldirektør

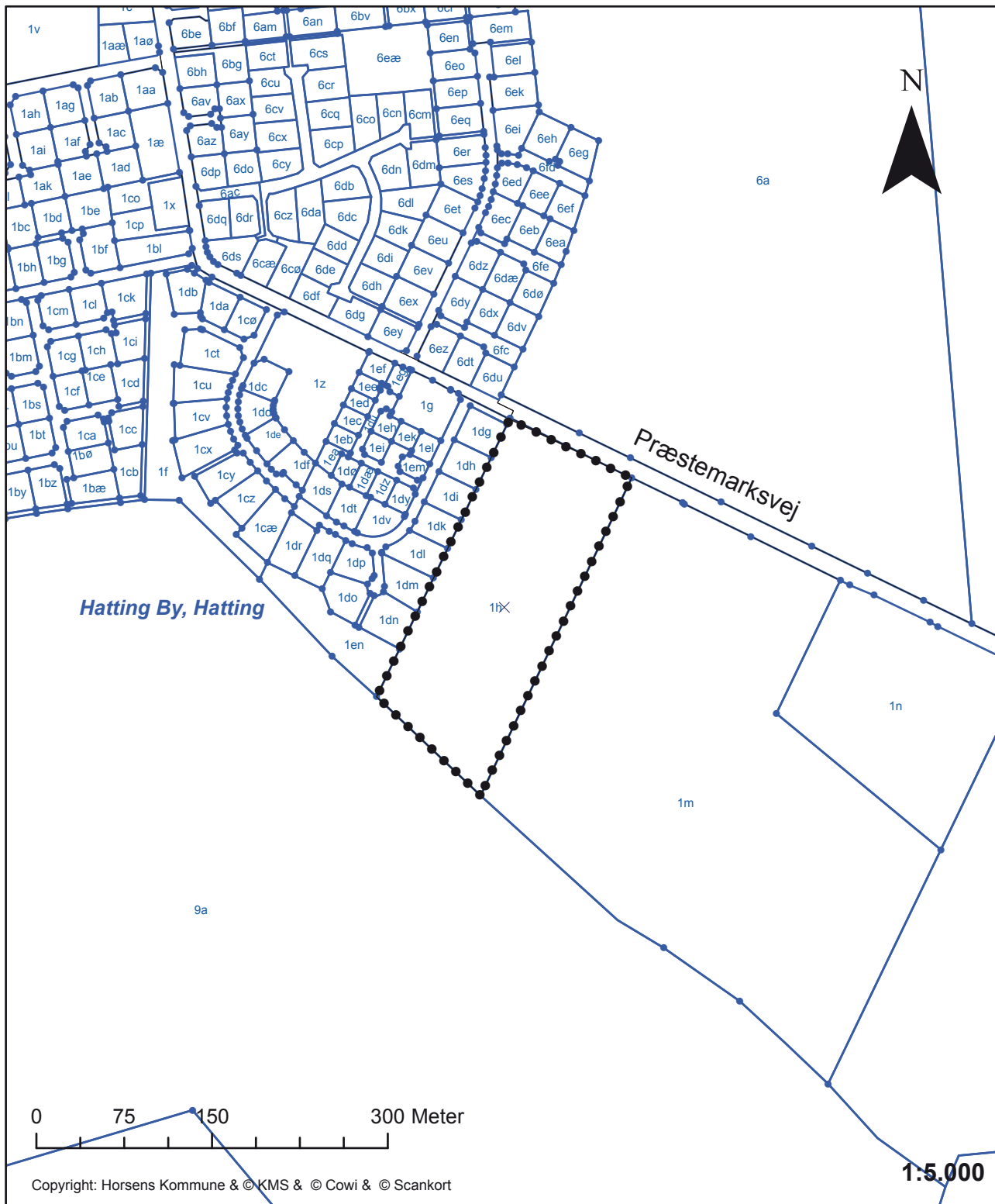
I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages
foranstående lokalplan endeligt.
Horsens den 13. december 2011
p.b.v.

Jan Trøjborg
Borgmester

Sign. /
Sign.

Niels Aalund
Kommunaldirektør

Forslag offentliggjort d. 7. september 2011
Endelig offentliggjort d. 28. december 2011

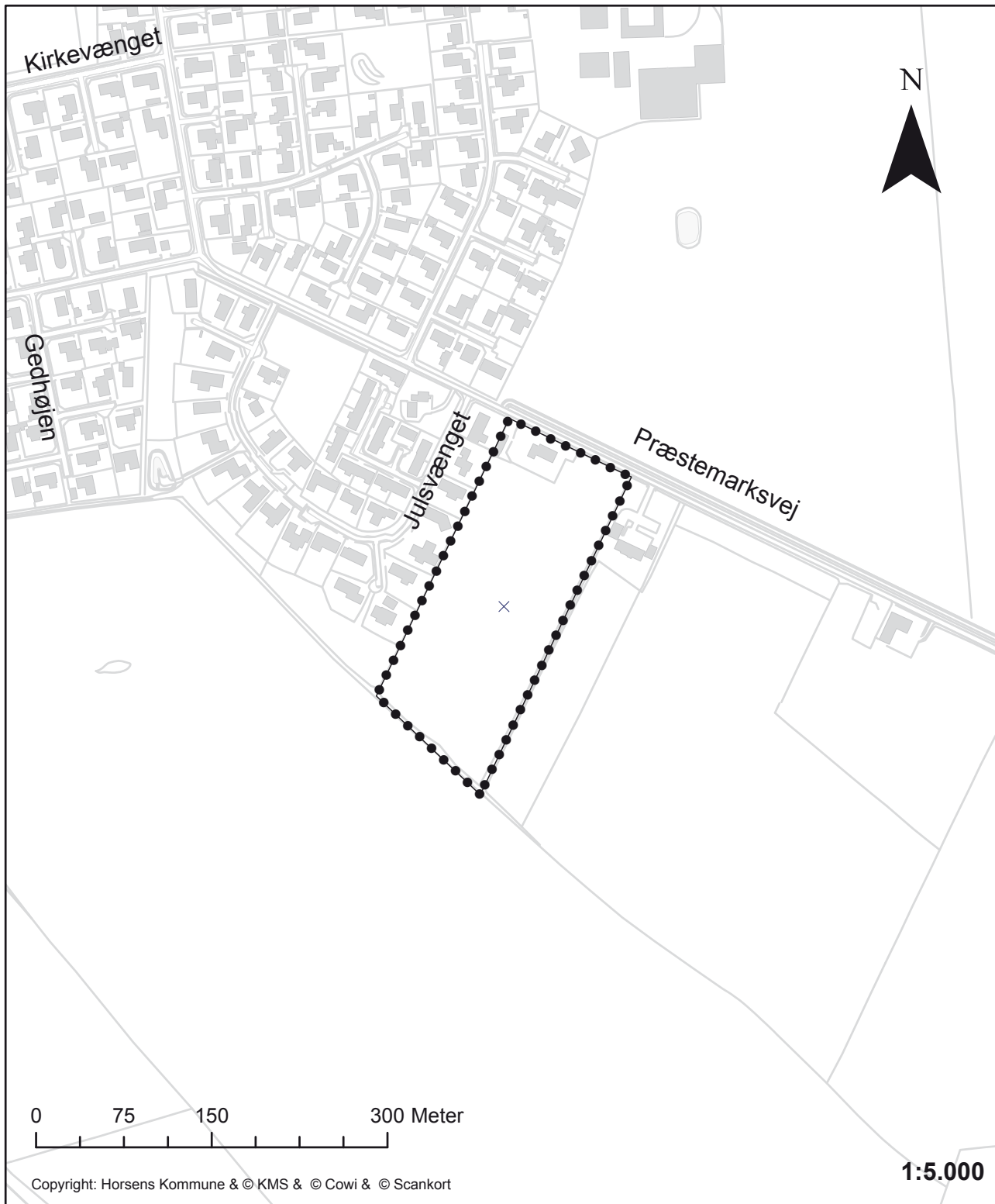


Copyright: Horsens Kommune & ©KMS & © Cowi & © Scankort

1:5.000

..... Lokalplangrænse

Matrikulære forhold
Kortbilag 1
Horsens Kommune
Teknik og Miljø
August 2011

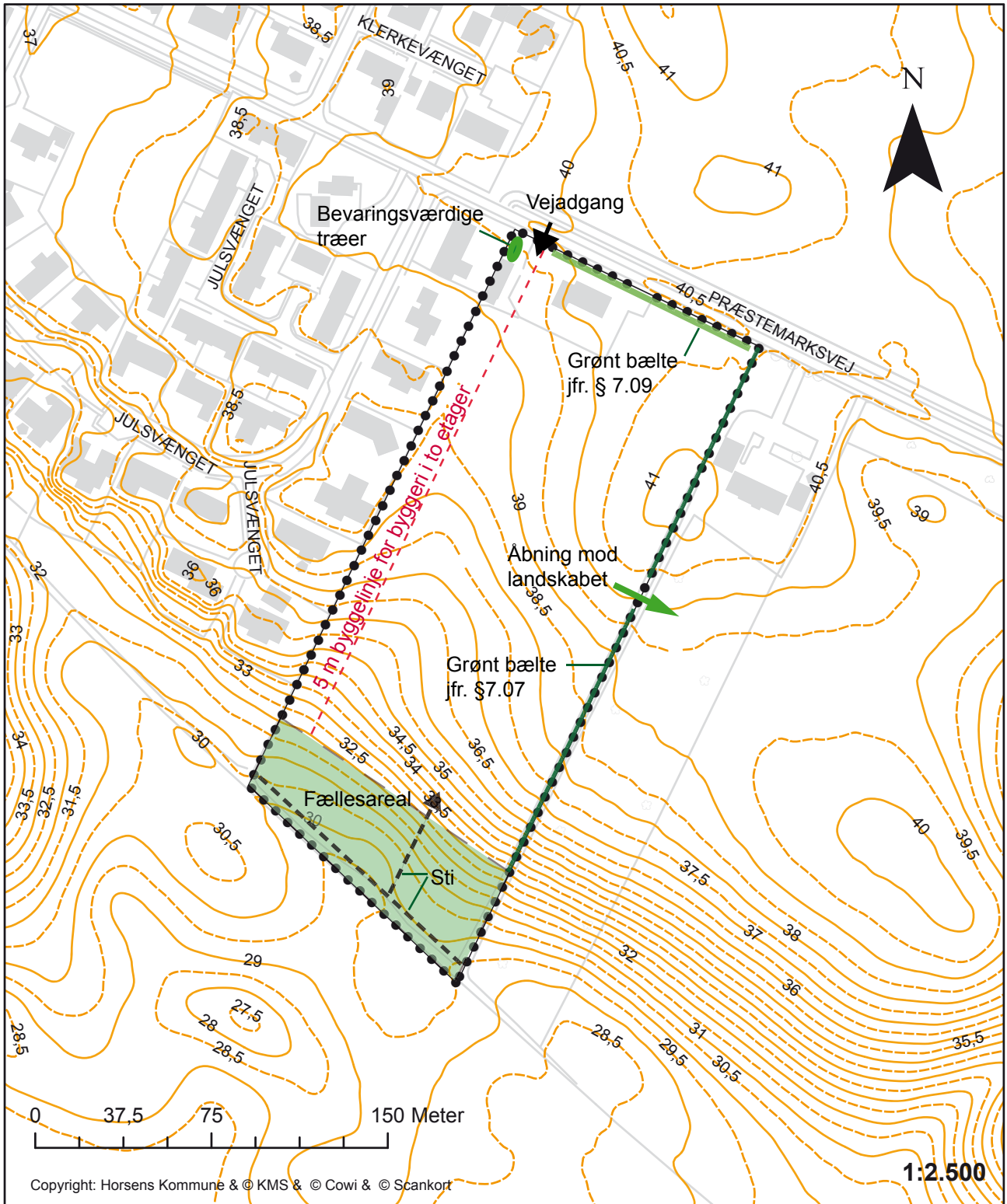


Copyright: Horsens Kommune & © KMS & © Cowi & © Scankort

1:5.000

..... Lokalplangrænse

Eksisterende forhold
Kortbilag 2
Horsens Kommune
Teknik og Miljø
August 2011



..... Lokalplangrænse

Fremtidige forhold
Kortbilag 3
Horsens Kommune
Teknik og Miljø
August 2011



Xm Angiver mindste vejdlæg

Illustrationsplan
Kortbilag 4
Horsens Kommune
Teknik og Miljø
August 2011



Horsens Kommune
Rådhusstorvet 4
8700 Horsens

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

teknikogmiljo@horsens.dk
www.horsenskommune.dk

HÖRSENS KOMMUNE
TEKNIK OG MILJØ
