

Bygholm Søpark

Lokalplan 2 - 2011, Horsens by



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	12
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2 Område- og zonestatus	12
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykning	12
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 6 Bebyggelsens udformning	13
§ 7 Ubebyggede arealer og beplantning	13
§ 8 Trafikforhold	13
§ 9 Tekniske forhold	14
§ 10 Miljøforhold	14
§ 11 Fortidsminder	15
§ 12 Ophævelse af Lokalplan/servitutter	15
§ 13 Grundejerforening	15
§ 14 Skiltning	15
§ 15 Forudsætning for ibrugtagen	15
§ 16 Tilladelser og dispensationer	15
§ 17 Lokalplanens retsvirkninger	16
§ 18 Påtaleret	16
Vedtagelsespåtegning	16
Kortbilag	17
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	17
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	18
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	19
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	20
Bilag 5 - Facader	21

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

En investor ønsker at afslutte den oprindeligt planlagte kontorbebyggelse mod Schüttesvej og heri integrere en dagligvarebutik til lokal forsyning i stueplan.

Lokalplanens formål

Det er formålet med lokalplanen at

- fastlægge rammerne for områdets anvendelse til
 - boligformål (delområde A)
 - butiks- og erhvervsformål (delområde B)
 - erhvervsformål (delområde C)
 - grønt område/fællesareal (delområde D)
 - fællesareal/offentlig sti/bolværk/bådebro (delområde E)
- fastlægge retningslinier for bebyggelsens udformning så der opnås en arkitektonisk enhed og en materialemæssig lighed.
- fastlægge retningslinier for beplantning af parkeringsarealer for derved at sikre en begrønning af disse
- ophæve lokalplan 155 for området.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er idag udbygget med en vifteformet boligbebyggelse i 2 etager ned mod Bygholm Sø og delvist udbygget med en 3 etagers kontorbebyggelse langs Schüttesvej. Bebyggelsen er opført i et ensartet formsprog og materialer - røde teglsten og glas. Centralt i området er der ankomst- og tilkørselsarealer samt grønne plæner. I områdets nordøstlige del, i forlængelse af kontorbebyggelsen er der en støjvold, der skærmer boligbebyggelsen mod trafikstøj fra Schüttesvej. Se fotos side 5.

Fremtidige forhold

Bebyggelse

Erhvervsbyggelsen langs Schüttesvej færdiggøres i stort set samme placering og omfang og i samme stil og materialevalg som den eksisterende kontorbebyggelse. En eventuel dagligvarebutik vil blive integreret i erhvervsbebyggelsen, så den ikke er synlig fra Schüttesvej men kun fra Lovbyvej og området mod vest. Herved fås en sammenhængende facade mod Schüttesvej og området færdiggøres og vil efterfølgende fremstå med ét samlet, harmonisk bygningsudtryk.



Lokalplanområdets beliggenhed i byen
© COWI



Hele bebyggelsen set fra Lovbyvej nær krydset ved Schüttesvej. Boligerne vender bagsiden ud mod det interne rum. I forgrunden ses støjvolden.

Foto: Horsens Kommune



Kontorbebyggelsen set fra krydset mellem Schüttesvej og Lovbyvej. I forgrunden ses støjvolden

Foto: Horsens Kommune



Kontorbebyggelsen set fra Schüttesvej

Foto: Horsens Kommune



Bebyggelsen set fra Schüttesvej ved Bygholm skov og over Bygholm Sø.

Foto: Horsens Kommune



Del af området set fra Lovbyvej. Der ønskes bygget, hvor støjvolden er placeret

Foto: Horsens Kommune



Visualisering af den facaden mod vest med butik integreret i stueetagen
Illustration: RUM Arkitekter



Facadens østside som den vil tage sig ud mod mod Schüttesvej
Illustration: RUM Arkitekter



Visualisering af den facadens østside
Illustration: RUM Arkitekter

I forhold til den oprindeligt planlagte anvendelse af lokalplanområdet, gives der i denne lokalplan mulighed for at der i stueetagen i det nye kontorbyggeri kan integreres en dagligvarebutik til lokal forsyning. Denne vil kun være synlig fra den vestlige side af bebyggelsen, hvorfra der også vil være adgang til butikken. Visualiseringer af det fremtidige byggeri kan ses på side 6. Redegørelse for bymiljøet kan findes på s. 11.

Til gengæld fjernes muligheden for boliger i eksisterende som fremtidig bebyggelse mod Schüttesvej, grundet beliggenheden op ad en trafikalt hovedåre. Ligesådan reduceres muligheden for virksomhedstyper, der kan placeres i området, for derved at skabe et mere homogent område.

Beplantning

Bortset fra lokalplanområdets sydligste del, hvor der er flere store og karakterfulde træer, er om-

rådet idag sparsomt beplantet. Der er derfor krav om begrønning af p-arealer og sikring af eksisterende træer i området.

Indenfor lokalplanområdet skal der plantes løvtræer i overensstemmelse med de eksisterende træer i området for at skabe en helhed i det grønne præg. Træerne plantes i en størrelse der både sikrer at beplantningen fra start syner af noget og samtidig er sikret mod hærværk. For at træerne sikres ordentlige vækstbetingelser, og derved får mulighed for at vokse sig store og smukke, skal de plantes i plantebede af en vis bredde som er nærmere defineret i bestemmelserne eller frit som i have eller park.

Hvis træer bliver syge, knækker eller på anden måde går ud og/eller der er fare for at træet vælter og kan forårsage skade på personer eller materiel, skal træet fjernes. De træer der fjernes skal genplantes efter lokalplanens bestemmelser for at sikre at området ikke med tiden mister sit



Eksisterende beplantning i lokalplanområdet. Det ses tydeligt, at den karakterfulde beplantning er begrænset til områdets sydligste del.

grønne præg. Træer må derimod gerne plejes og beskæres.

Ved etablering af en svingbane på Lovbyvej øst for indkørslen til lokalplanområdet vil det dog være nødvendigt at fælde de eksisterende små træer der står i vejarealet. Disse vejtræer skal da genetableres indenfor lokalplanområdet efter lokalplanens bestemmelser.

På parkeringsarealerne eller i kanten af dem plantes der træer efter en norm der sikrer at parkeringsarealerne får et grønt præg. Det vil da være hensigtsmæssigt samtidig at plante tilsvarende nye vejtræer vest for indkørslen til lokalplanområdet for derved at sikre en helhed i beplantningens art og størrelse.

Lokalplanen har gjort det til en betingelse for, at ny bebyggelse kan tages i brug, at beplantningen på parkeringsarealerne er etableret. En evt. dispensation fra en sådan bestemmelse kan gøres betinget af, at ansøgeren over for kommunen stiller sikkerhed for sin forholdsmæssige andel af de forventede omkostninger ved den senere etablering af anlægget.

Trafik

Den trafikale adgang til området sker fra Lovbyvej ad den eksisterende indkørsel. I forbindelse med etablering af en dagligvarebutik vil der blive etableret en højresvingbane fra Lovbyvej til Schüttesvej for at sikre en tilfredsstillende afvikling af trafikken på begge vejstrækninger.

Der anlægges parkering til såvel erhvervsbebyggelse og en dagligvare butik til lokal forsyning i overensstemmelse med Horsens Kommunes parkeringsnorm. Den del af parkeringen det ikke er muligt at etablere på terræn, må derfor etableres i parkeringskælder under erhvervs- og detailhandelsbebyggelsen. Cykelparkering skal etableres umiddelbart i forbindelse med indgangen til dagligvarebutikken. Dette dels for at tilskynde til at bruge cykel istedet for bil og dels fordi man erfaringsmæssigt ved at cykler alligevel forsøges henstillet nær indgangen.

Cykelparkering

Lokalplanen indeholder krav om antallet af cykelparkeringspladser og ved butiksetablering også om placering af disse.

Opholdsarealer

Indenfor lokalplanområdet er der sikret opholdsarealer i bebyggelsens midte for områdets beboere og de der arbejder i lokalplanområdet og langs søkanten er der offentlig adgang. Boligerne har tillige deres egne private opholdsarealer på terræn og på altan.

Skiltning

Det er hensigten at området skiltes på en diskret, men dog synlig måde. Skiltningen må ikke komme til at dominere facadearkitekturen, hverken i størrelse, farvevalg eller ved brug af lys. Facadearkitekturen skal tværtimod fremstå som det primære visuelle indtryk med skiltningen som et indpasset og diskret element.

Rekreative- og kulturelle aktiviteter

Langs Bygholm sø i lokalplanområdets sydlige del er anlagt en offentlig sti langs søen, ligesom der er mange rekreative muligheder i Bygholm skov og park nærvæd. Lokalplanen udløser ikke et yderligere behov for rekreative områder

Bæredygtighed

Lokalplanen indeholder ingen særlige krav vedr. bæredygtighed. Koncentreret bebyggelse er dog altid mere bæredygtigt end spredt bebyggelse og med bygningsreglementets nuværende krav vil der blive tale om bygninger med lavt energiforbrug. Lokalplanen giver mulighed for at integrere solfangere og solceller i arkitekturen og Byrådet vil gerne opfordre bygherrer til at udnytte denne mulighed eller at forberede facaden for en senere integration.

Lokalplanens forhold til andre planer og love

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanens rammeområde HR.03.I.2.

Lokalplanen var ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvorfor der blev udarbejdet kommuneplantillæg 2 - 2011 til kommuneplan 2009-21.

Område HR.03.I.2. er herefter udlagt til:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervs- og boligformål; etagebyggeri, åben-lav og tæt-lav med tilhørende kollektive anlæg; butikker til lokal forsyning; institutioner og lignende offentlige formål

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 155, der ophæves med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Teknisk forsyning

- Området skal forsynes med Kollektiv opvarmning
- Vandforsyning skal ske fra Horsens Vand
- Området skal kloakeres til eksisterende regn- og spildevandsledninger. De gældende godkendelser til udledning af regn- og overfladevand skal overholdes. Området er omfattet af spildevandsplanen.
- 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.

Udbygningsaftale om infrastruktur

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget har en grundejer i lokalplanområdet overfor Horsens Kommune tilkendegivet at han ønsker at finansiere forbedringer i infrastrukturen, der forbedrer udbygningsmulighederne området mod at kommunen udarbejder et nyt plangrundlag for de forbedrede udbygningsmuligheder. Nærmere bestemt ønsker grundejeren en højresvingbane på Lovbyvej i østgående retning ved udkørsel til Schüttesvej.

Horsens Byråd har ved vedtagelsen af lokalplanen samtidig vedtaget at indgå en udbygningsaftale om infrastruktur, jf. ovenstående.

Udbygningsaftalen har indflydelse på lokalplanens indhold derhen at det nu bliver muligt at placere en dagligvarebutik til lokal forsyning i området. Derudover har udbygningsaftalen haft indflydelse på bestemmelserne 7.04 og 8.06. Førstnævnte § 7.04, omhandler krav om genplantning af eksisterende vejtræer ved etablering af svingbane på Lovbyvej. Sidstnævnte § 8.06, omhandler krav om at der ved anlæg af p-pladser mod Lovbyvej, mellem udkørsel fra lokalplanområdet og det signalregulerede kryds ved Schüttesvej, skal tages højde for en fremtidig etablering af svingbane, fortov og cykelsti eller cykelbane samt det krævede 1,5 m plantebed.

Vejbyggelinje

Mod Schüttesvej er der pålagt en vejudvidelseslinje på 17,5 m + højde og passagetillæg. Horsens Kommune er påtaleberettiget.

Beskyttelseslinjer

Søbeskyttelseslinjen for Bygholm Sø, og skovbyggelinjen for Bygholm skov blev ophævet for lokalplanområdet efter vedtagelsen af lokalplan 155. Et meget lille, ubebygget område i lokalplanområdets sydligste del er omfattet af Åbeskyttelseslinjen for Bygholm Å.

Støj

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens fælles planlægningszone for støj med tilhørende retningslinje for støjfølsom anvendelse. Efter retningslinjen herfor, må arealet derfor ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Lokalplanen indeholder flere bestemmelser, der sikrer en overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, såvel indendørs i boliger og kontorer, som på udendørs opholdsarealer og som en forudsætning for ibrugtagningen af bebyggelse i lokalplanområdet.

Der er i lokalplanområdet placeret en støjvold på matr. 2yt, Bygholm Hovedgård., Horsens Jorder til støjafskærmning af de eksisterende boliger mod trafikstøj fra Schüttesvej. Ved realisering af lokalplanens byggeret vil denne blive fjernet og erstattet af en sammenhængende bygningskrop.

Støjgrænserne er til forskel fra tidligere angivet som L_{den} , der er støjens døgnvægtede middelværdi.

Støjen fra aftenperioden (kl. 19 – 22) tillægges et genetillæg på 5 dB, og støjen i natperioden (kl. 22 – 07) får et genetillæg på 10 dB, inden middelværdien regnes ud.

Støjgrænsen for støjisolerede boliger i sove- og opholdsrum er L_{den} 46 dB, beregnet med åbne vinduer i møbleret rum. Det forudsættes, at alle oplukkelige vinduer er åbnet til et åbningsareal på 0,35 m² pr. vindue, og at efterklangstiden er 0,5s.

Bymiljø

Butikken i lokalplanområdet forudsættes primært at betjene det lokale område, herunder det store byudviklingsområde nord for Bygholm sø, der ligger lidt vest for lokalplanområdet. Butiksbebyggelsen integreres i stueetagen til den nye erhvervsbebyggelse. I omfang og udseende fastlægges ny bebyggelse stort set til at være lig den bebyggelsesmulighed der lå i den oprindelige lokalplan 155, når der ses bort fra et

merareal til butik. Butikken fylder imidlertid ud i et gårdrum mellem to bygningsfløje, så set udefra virker bebyggelsen ikke væsentligt anderledes. Friarealer i lokalplanområdet ændres ikke som følge af denne lokalplan.

Trafikalt set vil etablering af en butik til lokal forsyning betyde en større mængde trafik til området og i det umiddelbare nærområde. Lokalplanområdet er imidlertid placeret op til en overordnet vej og den samlede trafikale stigning i området er, set i lyset af eksisterende trafik, vurderet til ikke at være væsentlig. Hertil kommer, at en væsentlig del af trafikanterne vurderes at være allerede forekommende trafik, herunder særligt beboerne i området - såvel de eksisterende som de fremtidige, jf. ovenfor.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. I loven anvendes ordet "kortlægning" i betydningen "registrering". 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. I henhold til jordforureningsloven skal ejeren eller brugeren sikre, enten at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet, eller at der er etableret en varig fast belægning før en ejer eller bruger af et areal ændrer anvendelsen af arealet til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus. I forbindelse med at ejer eller bruger udfører bygge- og anlægsarbejder på en ubebygget del af et areal, der anvendes til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal ejeren eller brugeren på det af arbejdet berørte areal sikre, enten at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurennet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Lokalplanområdet er beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurennet. Baggrunden for klassificeringen er kommunens eksisterende kendskab til de enkelte byzoneområders bebyggelsestidspunkt, intensi-

tet af arealanvendelse, trafikbelastning, industriel belastning, opvarmningsformer, bebyggelsestæthed, historik om byudvikling, kendskab til områder med fyldjord samt kendte forureningsdata. Aktiviteter i forbindelse med ovennævnte har med stor sandsynlighed givet anledning til diffus forurening i området eller der er tidligere påvist let forurenede jord inden for området. De stoffer og koncentrationsniveauer, som kendetegner lettere forurenede jord, er typisk et resultat af såkaldt diffus forurening. Den diffuse jordforurening er opstået gennem længere tids spredning, opblanding eller fortynding af forureningsbidrag, som typisk stammer fra flere forureningskilder. Lettere forurening kan også være et resultat af forurening fra punktkilder, hvor spild eller lækage har ført til forurening i lave koncentrationer. Endelig ses lettere forurenede jord i fyldjord, som er samlet fra forskellige områder, hvor der har været mindre forurenende aktiviteter.

Områdeklassificeringen medfører følgende begrænsninger og pligter:

- I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra områdeklassificerede arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ.

Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

Det er formålet med lokalplanen at

- fastlægge rammerne for områdets anvendelse til
 - boligformål (delområde A)
 - butiks- og erhvervsformål (delområde B)
 - erhvervsformål (delområde C)
 - grønt område/fællesareal (delområde D)
 - fællesareal/offentlig sti/bolværk/bådebro (delområde E)
- fastlægge retningslinier for bebyggelsens udformning så der opnås en arkitektonisk overensstemmelse og en materialemæssig lighed med eksisterende bebyggelse.
- sikre, at en dagligvarebutik opføres som en integreret del af erhvervsbebyggelsen
- fastlægge retningslinier for beplantning af parkeringsarealer for at sikre en min. begrønning af disse.
- ophæve lokalplan 155 for området.

§ 2 Område- og zonestatus

- 2.01 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 - Matrikulære forhold og omfatter matr.nr. 2yt, 2zr, 2ys, 2zq, 2bg og 2zp Bygholm Hovedgård, Horsens Jorder, samt alle parceller, der udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.02 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- Området opdeles i delområderne A, B, C, D og E, jf. kortbilag 3 - Fremtidige forhold.
- 3.01 Delområde A må anvendes til boligformål. Delområde B må anvendes til erhvervsformål samt en dagligvarebutik til lokal forsyning og tilhørende parkering på terræn og i kælder. Delområde C må anvendes til erhvervsformål med tilhørende parkering på ter-

ræn og i kælder.

Delområde D må anvendes til fællesareal - grønt område, og skal friholdes for bebyggelse og anlæg.

Delområde E må anvendes til fællesareal, offentlig sti og bådebro. Det i delområde E udlagte friareal mellem søbredden og havearealerne til boligerne i delområde A må benyttes af offentligheden. Der må ikke opføres bebyggelse indenfor delområde E.

- 3.02 Indenfor delområde B og C må erhvervsdelen kun anvendes til lettere erhverv i virksomhedsklasse 1 og 2, herunder liberale erhverv, dagligvarebutik til lokal forsyning og hotel.
- 3.03 Indenfor lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler og andre større varevogne over 3.500 kg.
- 3.04 Indenfor området kan der tillades opført transformerstationer, når de udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4 Udstykninger

- 4.01 Der kan ske udstykninger i området i overensstemmelse med den fremtidige bebyggelse.
- 4.02 Fællesarealerne i delområde D og E må ikke udstykkes. De skal fremtræde som fælles for delområderne A, B og C og for delområde E også for offentligheden.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.01 Den maksimale bebyggelsesprocent for lokalplanområdet er for matr. 2zp 30%, matr. 2bg 40%, matr. 2zq 50 %, matr. 2ys 65 %, matr. 2zr 90% og matr. 2yt 95%.
- 5.02 I delområde A, B og C må bebyggelse maks. opføres i 3 etager.
- 5.03 Der må maks. placeres 1.000 m² bruttoetaageareal til butiksformål i lokalplanområdet.
- 5.04 Den enkelte butik på maks. have en størrelse på 1.000 m² bruttoetaageareal til butiksformål.

- 5.05 Der kan etableres parkering i klæder under bebyggelse.
- 5.06 Bebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne vist på kortbilag 3 - Fremtidige forhold og i overensstemmelse med § 8.10.
- 5.07 Boliger i delområde A må ikke placeres nærmere søbredden end 16 m.
- § 6 Bebyggelsens udformning**
- 6.01 Ny bebyggelse skal udformes i en arkitektonisk overensstemmelse med den eksisterende bebyggelse og illustrationerne på bilag 5 - Facader. Med arkitektonisk overensstemmelse menes bygningskroppens udformning og stil samt materialevalg. Der kan dog indarbejdes solceller i facaden, hvis de integreres arkitektonisk.
- 6.02 Dagligvarebutik skal opføres som en integreret del af erhvervsbebyggelsen, i princippet som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan og kortbilag 5 - Facader.
- 6.03 På matr. 2bg og parceller heraf kan der ikke opføres udestuer, herunder overdækning mv. af altaner. Undtaget er dog støj- og indbliksskærmning, som kan opføres alene med bygningsmyndighedens tilladelse.
- 6.04 Parabol- og antenner må ikke opsættes på facader eller tage, så de er synlige fra gader, veje og fællesarealer.
- § 7 Ubebyggede arealer og beplantning**
- 7.01 Vejbelysning skal udføres som parkbelysning efter Horsens Kommunes designmanual.
- 7.02 Træer i lokalplanområdet skal være løvtræer og plantes i min. str. 16-18 (stammens omkreds i cm målt 1 m over terræn). Træer skal som min. plantes i min. 1,5 m brede sammenhængende plantebede, evt. med en underbeplantning. De skal plantes med opbinding med min. 1 stok. Hvis træer bliver syge, knækker eller på anden måde går ud og/eller der er fare for at træet vælter og kan forårsage skade på personer eller materiel, skal de fjernes. De træer der fjernes skal genplantes for at sikre at området ikke med tiden mister sit grønne præg. Træer må derimod gerne plejes og beskæres.
- 7.03 I forbindelse med en evt. udførelse af svingbane ved Lovbyvej, kan vejtræer mod Lovbyvej fældes. Efterfølgende genplantes disse og i overensstemmelse med 7.02 og 7.05.
- 7.04 Der skal min. plantes 1 løvtræ for hver 5 p-pladser på terræn, i princippet som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan og i overensstemmelse med § 7.02. Alternativt kan træerne plantes i et min. 2 x 5 m plantebed mellem p-pladserne.
- 7.05 Mod Lovbyvej og Schüttesvej anlægges eller videreføres plantebede med lave bøgehække/pur og opstammede træer. Træer mod Lovbyvej og Schüttesvej plantes med en indbyrdes afstand af maks. 15 m.
- 7.06 Øvrige ubebyggede arealer skal etableres og holdes som have/park.
- 7.07 Der kan etableres felter med espalier med slyngplanter på facaderne.
- 7.08 Det i delområde E udlagte friareal mellem søbredden og havearealerne til boligerne i delområde A må benyttes af offentligheden. Arealet mellem søbredden og haveafgrænsningen udlægges i en bredde af 10 - 12 m.
- 7.09 Terrænreguleringer større end +/- 0,5 m skal godkendes af Teknik og Miljø.
- § 8 Trafikforhold**
- 8.01 Til- og frakørsel må kun ske fra Lovbyvej. Placering og udformning af overkørsler skal godkendes af Teknisk og Miljø, Horsens Kommune.
- 8.02 Mod Schüttesvej er pålagt vejudvidelseslinje på 17,5 m + højde- og passagetillæg og med Horsens Kommune som påtaleberettiget. Langs Lovbyvej er pålagt en 5 m parallelbyggelinie (målt fra vejskel),

samt en hjørneafskæringslinie på 10 m, der forbinder ovennævnte 2 byggelinier. Denne vejudvidelseslinie og parallelbyggelinie skal respekteres.

8.03 Adgangsvejen i delområde B og C skal i princippet udføres som vist på kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

8.04 Boligvejen i delområde A anlægges som en 6 m bred stillevej. Mod boligbebyggelsen anlægges en 5 - 7 m bred græsabat til træer. Boligvejen skal kunne benyttes af renovationsvogne. Der skal være passende vendemulighed.

Adgangsveje, boligveje og vendepladser har status som private fællesveje.

8.05 Der skal anlægges min. 1 p-plads til bil pr. 50 m² erhverv og 1 p-plads til cykel pr. 100 m² erhverv.

Der skal anlægges min. 1 p-plads til bil pr. 25 m² butik og 1 p-plads til cykel pr. 50 m² butik.

I forbindelse med butiksbggeri skal p-pladser til cykler anlægges nær indgangen til butikken.

8.06 Ved anlæg af p-pladser mod Lovbyvej, mellem udkørsel fra lokalplanområdet og det signalregulerede kryds ved Schüttesvej, skal der tages højde for en fremtidig etablering af svingbane, fortov og cykelsti/cykelbane samt 1,5 m plantebed og i overensstemmelse med § 7.02.

8.07 Ved placering af vareindlevering til dagligvarebutik skal der tages højde for at al manøvrering med køretøjer foregår i lokalplanområdet og at vareindleveringen er til mindst mulig gene for de øvrige trafikanter i lokalplanområdet.

8.08 I delområde A skal garager og udhuse etableres som overdækkede arealer for derved at syne som en integreret del af delområde D.

8.09 Vedligeholdelse af stien i delområde E varetages af Horsens Kommune.

8.10 Ved Schüttesvej skal der være mulighed for at anlægge en fodgængertunnel med

tilslutning nord for Studentervænget.

Forinden byggeri opføres, skal den præcise udformning og placering af fodgængertunnelen anvises.

§ 9 Tekniske forhold

9.01 Lokalplanområdet skal forsynes med kollektiv opvarmning.

9.02 Vandforsyning skal ske fra Horsens Vand

9.03 Lokalplanområdet skal kloakeres til eksisterende regn- og spildevandsledninger. De gældende godkendelser til udledning af regn- og overfladevand skal overholdes.

§ 10 Miljøforhold

10.01 For lokalplanområdet skal følgende døgnvægtede middelværdi Lden i henhold til Miljøministeriets Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4 / 2007 om støj fra veje, tages i betragtning ved boligarealer, udendørs områder og erhvervslokaler til kontorer:

Udformning af boligernes facader skal sikre, at støjniveauet er højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum, beregnet med åbne vinduer i møbleret rum. Før ny boligbebyggelse påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør at denne grænseværdi overholdes.

Udendørs områder der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, planlægges således, at der er et støjniveau på højst 58 dB – køreveje og p-pladser er ikke omfattet. Før ny boligbebyggelse påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør at denne grænseværdi overholdes.

Udformning af kontorarealers facader skal sikre, at der højst er 51 dB indendørs, beregnet for åbne vinduer. Før ny erhvervslokaler til kontorbrug påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør at denne grænseværdi overholdes.

10.02 Den eksisterende støjvold mod

Schüttesvej må kun fjernes, hvis den erstattes med en sammenhængende bebyggelse, der som min. yder den samme støjafskærmning af de bagvedliggende fællesarealer og boliger. Opføres bygningerne enkeltvis, skal støjvolden reetableres på det resterende areal. Støjvolden kan herefter fjernes i takt med at den erstattes af byggeri.

§ 11 Fortidsminder

11.01 Forud for byggemodningen skal Horsens Museum kontaktes angående muligheden for arkæologiske fund.

11.02 Skulle der i forbindelse med anlægsarbejdet fremkomme fund af fortidsminder, skal arbejdet, som berører fundet indstilles og Horsens Museum tilkaldes.

§ 12 Ophævelse af Lokalplan/servitutter

12.01 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 155 i sin helhed.

Tinglyst: 22. marts 2000

Nummer: 9232-55

Titel: Lokalplan nr. 155, Lokalplan for bolig- og erhvervsbyggeri på Teglværksgrunden ved Bygholm Sø.

Påtalerettighed: Horsens Kommune

12.02 Følgende servitutter ophæves med denne lokalplan:

Tinglyst: 10. januar 1944

Nummer: 1966-55

Titel: Dok om højspænding

Påtalerettighed: Andelsselskabet Horsens Omegns forenede Vandkraftanlæg

Tinglyst: 11. juni 1964

Nummer: 910170-55

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger
Påtalerettighed: Horsens Kommune

12.03 Følgende bestemmelser i nedenstående servitut ophæves med denne lokalplan:

§ 1 Bebyggelsens placering

Tinglyst: 13. juni 2001

Nummer: 20710-55

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger
Påtalerettighed: Horsens Kommune

§ 13 Grundejerforening

Intet under dette punkt.

§ 14 Skiltning

14.01 Henvisningsskilte for de enkelte virksomheder i lokalplanområdet skal samles i én fritstående pylon med en maks. højde på 3,5 m. og en maks bredde på 1 m. Bundfarven skal være den samme for alle henvisningsskilte.

14.02 Der kan monteres ét skilt på bygningen. Dette skilt anbringes på forretningens hovedfacade og skal være en naturlig markering af indgangspartiet. Evt. belysning skal være yderst diskret og lysarmaturkasser accepteres ikke.

14.03 Der må ikke opsættes bannere, tavler med aktuelle tilbud eller lign. Hverken på bygningen eller andre steder.

§ 15 Forudsætninger for ibrugtagen

15.01 Ny bebyggelse må ikke tages ibrug før det er tilsluttet kollektiv opvarmning i overensstemmelse med § 9.01.

15.02 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret de krævede antal p-pladser i overensstemmelse med § 8.05.

15.03 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den i § 7.04 beskrevne beplantning er etableret.

§ 16 Tilladelser og dispensationer

16.01 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.

§ 17 Lokalplanens retvirkninger

17.01 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.

17.02 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, jf. ovenfor.

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

§ 18 Påtaleret

18.01 Påtaleretten vedrørende denne lokalplan tilkommer alene Horsens Byråd.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Horsens Byråd.
Horsens, den 26. april 2011
p.b.v.

Jan Trøjborg
Borgmester

Sign. /
Sign.

Niels Aalund
Kommunaldirektør

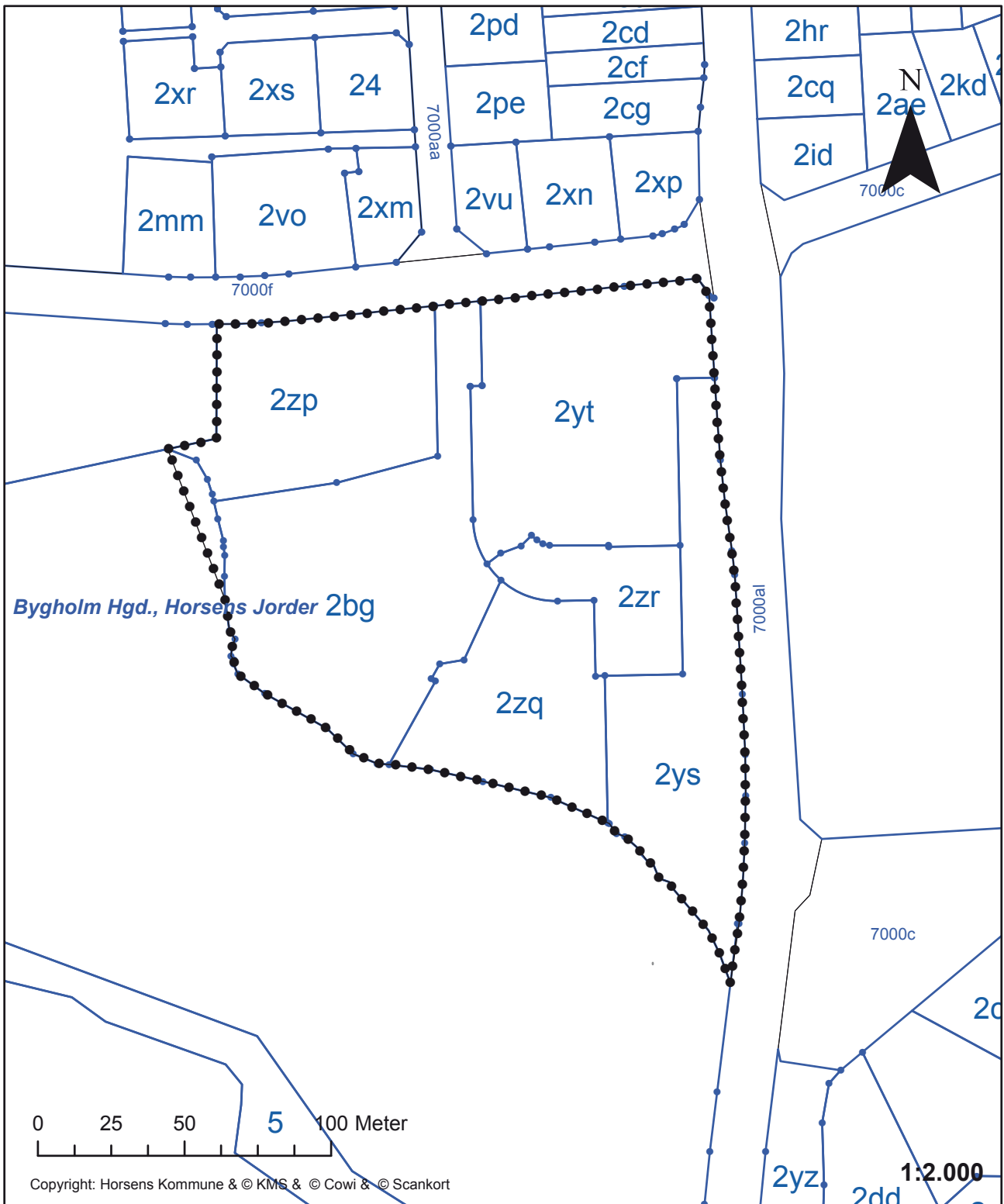
I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Horsens den 23. august 2011
p.b.v.

Jan Trøjborg
Borgmester

Sign. /
Sign.

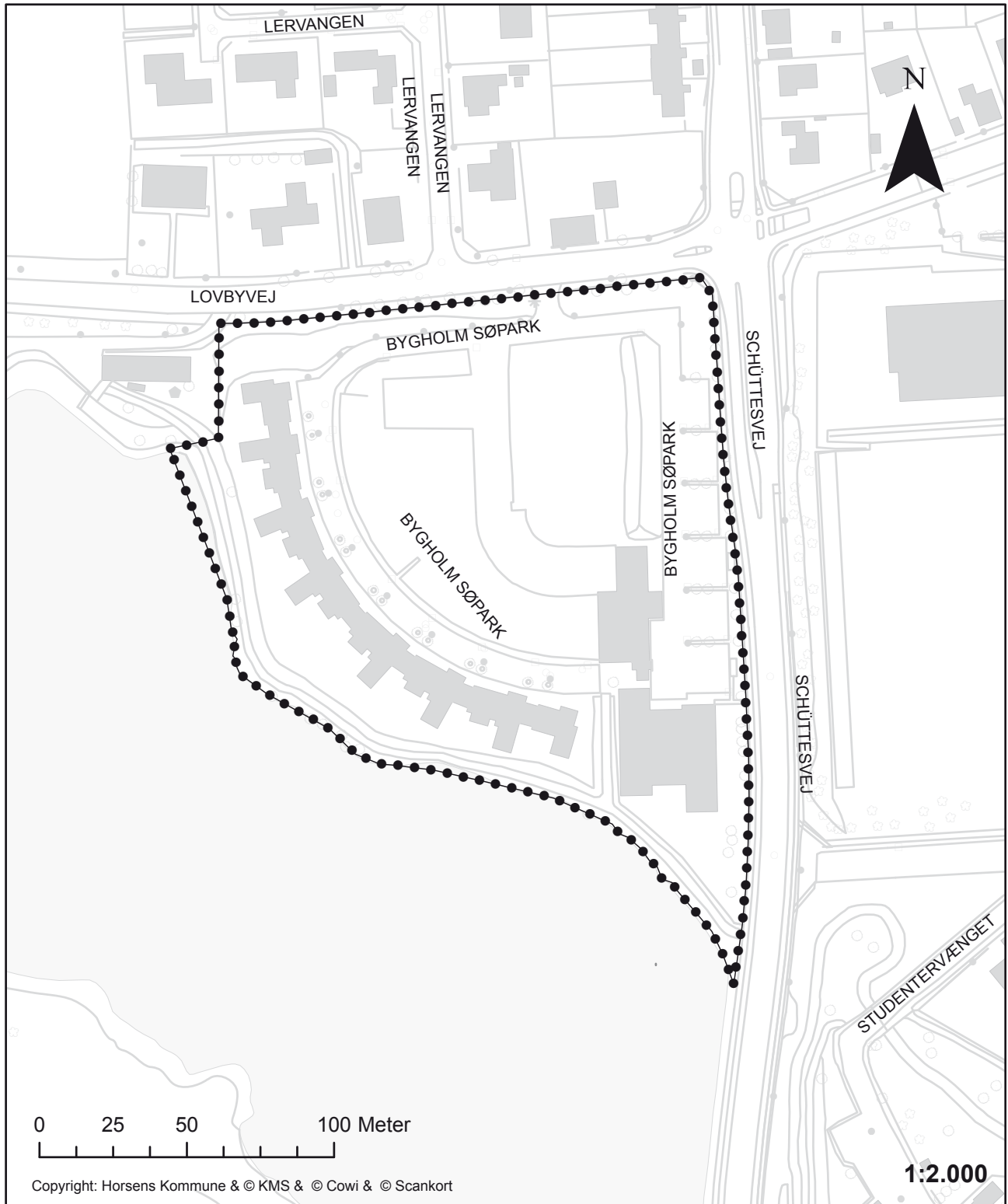
Niels Aalund
Kommunaldirektør

Forslag offentliggjort d. 4. maj 2011
Endelig offentliggjort d. 14. september 2011



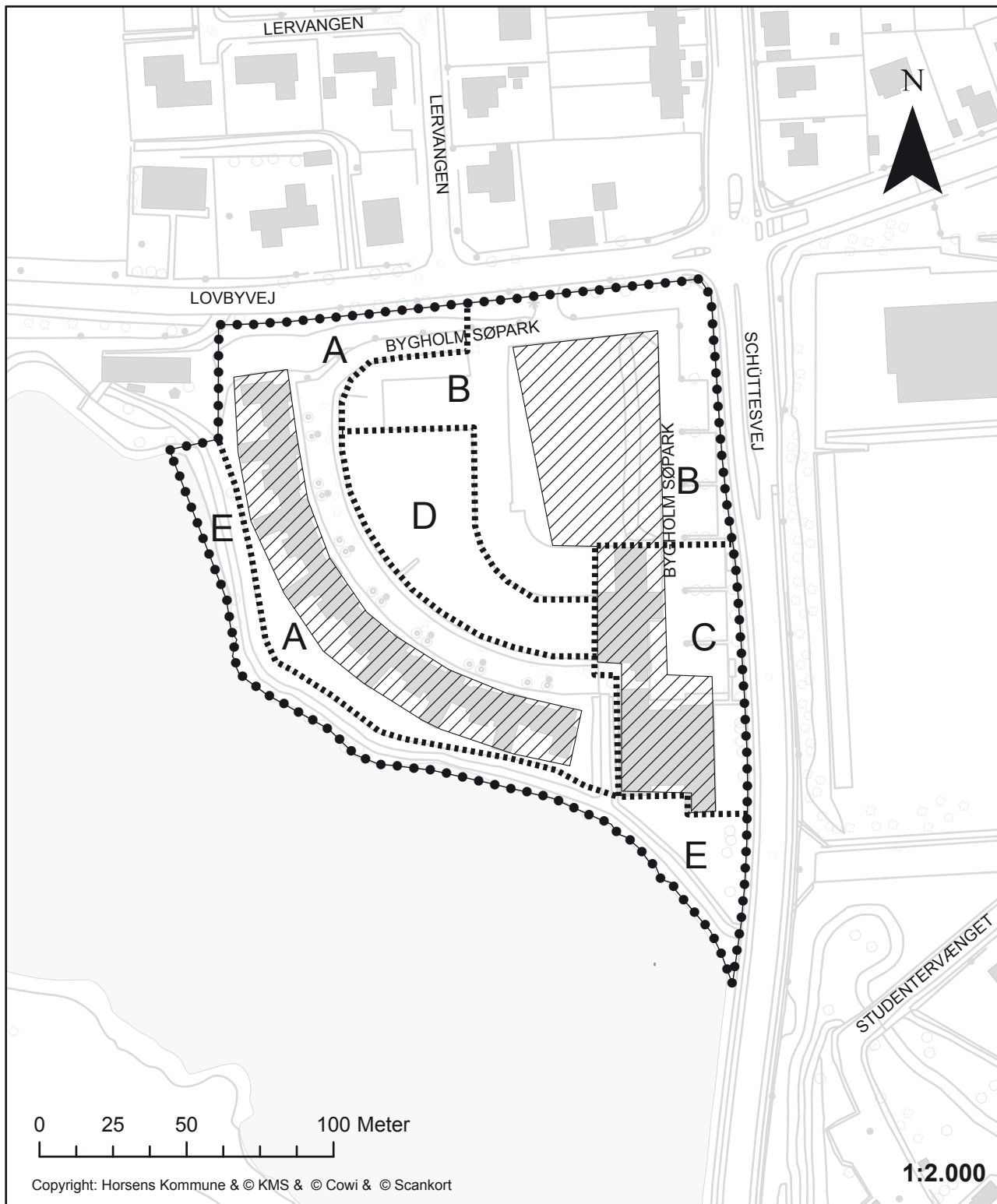
..... Lokalplangrænse

Matrikulære forhold
Kortbilag 1
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
August 2011



..... Lokalplangrænse

Eksisterende forhold
Kortbilag 2
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
August 2011



..... Lokalplangrænse

Fremtidige forhold
Kortbilag 3
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
August 2011



Illustrationsplan
Kortbilag 4
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
August 2011



Facader
Bilag 5
Horsens Kommune
Teknik & 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
