

# Butikker ved Ørridslevvej

Lokalplan 7 - 2011, Hovedgård by



HØRSENS KOMMUNE  
TEKNIK OG MILJØ



# Indholdsfortegnelse

<b>Redegørelse</b>	<b>4</b>
Baggrund for lokalplanen	4
Lokalplanens formål	4
Eksisterende forhold	4
Fremtidige forhold	4
<b>Lokalplanens forhold til andre planer og love</b>	<b>10</b>
Kommuneplanen	10
Eksisterende lokalplaner	10
Teknisk forsyning	10
Andre planer og love	10
Miljøvurdering	10
<b>Bestemmelser</b>	<b>12</b>
§ 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	12
§ 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	15
§ 18 Påtaleret	16
Vedtagelsespåtegning	16
<b>Kortbilag</b>	<b>17</b>
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	17
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	18
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	19
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	20
Bilag 5 - Visualiseringer	21

## Redegørelse

### Baggrund for lokalplanen

En projektudvikler ønsker, på vegne af en butikskæde og en anden virksomhed, at omdanne området fra erhvervsområde til butiksområde med detailhandel. Omdannelsen kræver en ændring af kommuneplanen i form af en udvidelse af bymidten for Hovedgård. Horsens Kommune er indstillet på at foretage denne ændring, da Byrådet ønsker at styrke den lokale handel og da det ikke er muligt at placere en sådan butik i den eksisterende bymidte. Det er allerede muligt at placere særligt pladskrævende varegrupper i området.

### Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål, at fastlægge områdets anvendelse til butikker og liberalt erhverv, retningslinjer for bebyggelsens omfang, placering og udseende, den trafikale adgang samt beplantningsforhold i området.

### Eksisterende forhold

Indenfor lokalplanområdet er der idag placeret en ældre gård i god stand. Området anvendes til virksomhed med tilhørende beboelse. Se fotos s. 5.

I lokalplanområdets østlige del, ud mod



Lokalplanområdets beliggenhed i Hovedgård  
© Horsens Kommune

Horsensvej og Ørridslevvej, er der en del store løvtræer - herunder en markant blodbøg.

### Fremtidige forhold

#### Områdets anvendelse

Lokalplanområdet er i dag udlagt til erhverv og industri samt Særligt pladskrævende varegrupper. Området er placeret ved indkørslen til Hovedgård by. Lokalplanområdets optages som en del af Hovedgård bymidte.

#### Trafik

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Ørridslevvej. Det vil ikke være muligt at anvende eksisterende ind- og udkørsel fra matr. 8y til Horsensvej.

Teknik og Miljø har udarbejdet et trafikredogørelse der konkluderer, at der ikke vil være nogen nævneværdige trafikafviklingsmæssige problemer med den beregnede fremtidige trafikbelastning i nogen af de tilstødende kryds. Der er i dag en del tung trafik til og fra erhvervs- og industriområdet. Langt størstedelen af den fremtidige trafik til lokalplanområdet vil være let trafik med personkøretøjer i lav fart, og trafik der for en væsentlig del allerede forekommer i nærområdet grundet områdets beliggenhed.

Der anlægges parkering efter Horsens Kommunes parkeringsnorm. Ved anlæg af parkeringsarealer skal der reserveres plads til at der på et senere tidspunkt kan etableres en



Arealet syd for stenhuggeren  
Foto: Horsens Kommune



Området som det præsenterer sig ud mod Århusvej. Til venstre stenhugger og butik. Til Højre den eksisterende bolig i lokalplanområdet

Foto: Horsens Kommune



Indkørslen til Hovedgård fra Århusvej

Foto: Horsens Kommune



Eksisterende ejendom på Matr. 8t. Ejendommen nedrives

Foto: Horsens Kommune



Eksisterende ejendom på Matr. 8t set fra Ørridslevvej. Ejendommen nedrives

Foto: Horsens Kommune



Ørridslevvej set mod vest

Foto: Horsens Kommune

højresvingsbane på Ørridslevvej ved udkørsel på Horsensvej. Parkerings- og kørearealer disponeres i princippet som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan.

### Cykelparkering

Lokalplanen stiller krav om cykelparkering placeret i nær forbindelse til indgangene til butikkerne.

### Bebyggelse

Eksisterende bebyggelse nedrives. Ny bebyggelse opføres i lokalplanområdets vestlige del og opføres som en samlet bebyggelse - evt. i flere etaper.

Bygningerne er placeret på kanten mellem byen og industriområdet. Med deres funktion som butik overgår området fra en industrimæssig til en bymæssig sammenhæng. Det samlede mulige bygningsanlæg vil have en sådan størrelse, at det vil kunne virke massivt, hvis det kun består af ét materiale - eksempelvis en mørk teglsten. Med baggrund i bygningens størrelse og placering overfor de mindre beboelsesejendomme på Ørridslevvej, kan det derfor være en synsmæssig fordel at mindske bygningernes størrelse. Dette kan gøres ved et forskelligartet, men enkelt materialevalg, der giver bygningerne et lettere udtryk og får dem til at falde naturligt ind i området mel-



Illustrationsplan, der viser hvordan området kan komme til at tage sig ud  
Illustration: Ginneruparkitekter



Bebyggelsen set fra sydøst ved krydset mellem Gl. Århusvej og Horsensvej.

Illustration: GinnerupArkitekter

lem industri og by. Lokalplanen fastlægger derfor de primære facadematerialer til at være tegl og hvid eller lys facadepuds.

Da der lægges op til, at en stor del af butikkernes facader er lukket - dvs. uden vinduer, skal der etableres gennemgående rytterlys i tagfladerne.

Et rytterlys er et saddelformet ovenlysparti - et bånd af 45 grader skrånede vinduer.

Den sydvendte del af rytterlysene vil være ideelle til opsætning af solceller eller solfangere til produktion af el eller varme. Derved undgås også problemer med køling ved for meget varmeind-



Bebyggelsen set fra nordøst ved krydset mellem Horsensvej og Ørridslevvej.

Illustration: GinnerupArkitekter



Bebyggelsen set fra adgangen ved Ørridslevvej.  
Illustration: GinnerupArkitekter

stråling gennem de sydvendte vinduer. Den nordvendte del derimod vil være ideelt til forsyning af naturlig belysning til butik og lager m.m. En stor del af butikkernes belysningsbehov kan derved dækkes af dagslys, hvilket vil give en væsentlig energibesparelse. Samtidig vil det give en oplagt mulighed for for at kunne producere vedvarende energi til butikkens øvrige energiforbrug ligesom indeklimaet vil blive væsentligt forbedret.

### Opholdsarealer

Der er ikke eksisterende offentlige opholdsarealer i området. Med etablering af butikker som vist på illustrationsplanen og herstående visualiseringer, vil der samtidig være mulighed for at etablere udeservering eller sidde- og mødepladser på den mindre torvedannelse umiddelbart foran butikkernes facader.

### Beplantning

Af hensyn til en ordentlig disponering af køre- og parkeringsarealer har det ikke været muligt at bevare den markante blodbøg. Lokalplanen fastlægger istedet retningslinjer for ny træbeplantning, der sikrer en begrønning af området med

træer og plantebede af en god størrelse. I plantebedene mellem træerne kan der etableres en underbeplantning, men plantebedene kan også udlægges med græs. En evt. underbeplantning skal holdes i den samme højde og må ikke få en højde over 60 cm, så den bliver til gene for oversigten ved ind- og udkørsel fra området.

Den eksisterende mur mod matr. 8y er ikke omfattet af lokalplanen. Om denne nedrives og dermed skaber plads til den viste træplantning er derfor uvidst. Hvis det ikke er tilfældet skal den bevokses med en stedsegrøn slyngplante, eksempelvis vedbend.

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.

### Tankanlæg

Der kan etableres et tankanlæg til benzin- og die-

selsalg i lokalplanområdet. Tankanlægget har fået den bedst mulige placering i forhold til trafikafviklingen - herunder varetilkørslen, disponeringen af området og indblik på bebyggelsen ved ankomst til Hovedgård. Der vil ikke kunne anvendes signalfarver på tankanlægget.

### **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.

### **Bymiljø**

For redegørelse vedr. butikkers påvirkning af bymiljøet henvises til foranstående afsnit.

### **Bæredygtighed**

Lokalplanen anses for at være bæredygtig i den forstand, at den lever op til såvel planlovens som kommuneplanens målsætninger. Disse sigter på at fremme en varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer, sikre at butiksarealer udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle, herunder specielt den gående og den cyklende trafik samt minimere transportafstandene i forbindelse med indkøb.

Lokalplanen fastlægger ydermere at der etableres gennemgående rytterlys i tagfladerne. Se under det foranstående afsnit Bebyggelse. Rytterlys etableret efter lokalplanens bestemmelser vil sikre butikkerne naturlig belysning, en oplagt mulighed for produktion af el i form af solceller eller varme i form af solfangere samt et væsentligt forbedret indeklima.

Som en del af forsinkelsen af regnvand, kan der etableres grønne tage ligesom parkeringsarealer kan udformes så de kan tilbageholde en vis mængde regnvand.

### **Rekreative- og kulturelle aktiviteter**

Lokalplanområdet er idag del af et eksisterende erhvervsområde. Lokalplanen udløser ikke et yderligere behov for rekreative områder ligesom det ikke vurderes at der er et behov for reservering af indendørs eller udendørs arealer til børn og unges fritids- og bevægelsesaktiviteter og/eller børn og unges kunstneriske og kulturelle aktiviteter på grund af lokalplanen.

## Lokalplanens forhold til andre planer og love

### Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanens rammeområde GE.2.E.3. samt kommuneplanens bymidteafgrænsning til detailhandel og afgrænsning til handel med Særligt pladskrævende varegrupper.

Område GE.2.E.3. er udlagt til erhvervsformål; industri, lager, værkstedsvirksomhed, service og forretningsvirksomhed med mulighed for enkelte boliger til bestyrer, portner eller lignende

Lokalplanen var ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvorfor der blev udarbejdet kommuneplantillæg 9 - 2011, Udvidelse af Hovedgård bymidte til kommuneplan 2009-21.

### Kommuneplanens udbygningsramme for detailhandel

Der er i Horsens Kommuneplan 2009 - 21 fastsat en samlet udbygningsramme for detailhandel for Hovedgård bymidte i perioden 2009 - 21 på 2.800 m<sup>2</sup>. Denne ramme gælder såvel nyopførte som udvidede butikker samt fremtidige udlæg i gældende lokalplaner.

Lokalplanens forbrug af udbygningsrammen:

Byområde	Hovedgård Bymidte
Udbygningsramme 1/1 2010	1.500 m <sup>2</sup>
Aktuel Udbygningsramme	2.800 m <sup>2</sup>
Forbrug af Udbygningsramme	1.900 m <sup>2</sup>
Resterende Udbygningsramme	800 m <sup>2</sup>

Der kan etableres 1.900 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butiksformål.

Dagligvarebutikker kan have en maks. størrelse på 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butiksformål.

Udvalgswarebutikker kan have en maks. størrelse på 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butiksformål.

### Eksisterende lokalplaner

Lokalplan 7 - 2011, Butikker ved Ørridslevvej.

### Teknisk forsyning

- Området skal forsynes med Kollektiv opvarmning
- Vandforsyning skal ske fra Hovedgård Vandværk
- Arealet er beliggende som en del af Spildevandsplanens separatkloakerede opland L11. Spilde- og regnvand afledes efter aftale med Forsyningsselskabet Horsens Vand A/S.
- Lokalplanområdet ligger i forsyningsområdet for EnergiMidt.

### Andre planer og love

#### Miljøvurdering

Lokalplanforslaget og forslag til kommuneplantillæg er omfattet af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, lov nr. 316 af 05.05.2004 med senere ændringer.

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

I henhold til § 4 i Lov om Miljøvurdering er det vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet den ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

#### 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.

#### Spildevand

Området skal kloakeres til eksisterende regn- og spildevandsledninger. Afledning skal godkendes af Horsens Vand og Horsens Kommune. Spildevandsplanen for området dikterer en maks.

befæstigelsesgrad på 48 %.

### Områdeklassificering

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

### Vejloven

Langs Horsensvej er der tinglyst en vejbyggelinie på 15 m fra vejmidte plus 1,5 gange højdeforskellen og en meters passagetillæg.

Etablering af parkeringspladser og lignende blivende anlæg på det byggeliniebelagte areal for-

udsætter særskilt tilladelse af kommunen som vejbestyrelse. En tilladelse vil blive gjort betinget af tinglysning af servitut om skadesløs fjernelse. Det betyder, at ejendommens ejer skal fjerne anlægget uden udgift for vejbestyrelsen, hvis vejbestyrelsen på et senere tidspunkt får brug for det byggeliniebelagte areal til en vejudvidelse, eller hvis vejbestyrelsen kræver anlægget fjernet under hensyn til færdselsens tarv.

### 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](http://www.horsenskommune.dk)

### Grundvand

Området er beliggende i et område med drikkevandsinteresser (OD - område).

## 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 områdets anvendelse til butik-, service- og fremstillingsvirksomhed i miljøklasse 1-3 samt tankanlæg til benzin- og dieselsalg
- fastlægge retningslinjer for bebyggelsens materialevalg
- fastlægge at vejadgang sker fra Ørridslevvej
- fastlægge retningslinjer for træbeplantningens størrelse samt for den samlede beplantning af parkerings- og udenomsarealer.

### § 2 Område- og zonestatus

- 2.01 Lokalplanområdet omfatter matr. 8t samt del af 8y, Ørridslev by, Ørridslev samt alle parceller udstykket heraf. Afgrænsningen kan ses på kortbilag 1 - Matrikulære forhold.
- 2.02 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.01 Lokalplanområdet må anvendes til service- og fremstillingsvirksomhed - eksempelvis bageri, i miljøklasse 1-3, dagligvarebutikker, udvalgsvarerbutikker, butikker til Særligt pladskrævende varegrupper, tankanlæg til benzin- og dieselsalg samt kiosk, café, restaurant eller lignende i forbindelse med butiksbuget. 3.02 Der må ikke placeres boliger i området.

### § 4 Udstykninger

- 4.01 Der kan ske udstykninger i området i overensstemmelse med den fremtidige bebyggelse.

### § 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.01 Den maksimale bygningshøjde er 6,5 m.
- 5.02 Der må kun bygges i 1 etage.
- 5.03 Der må maks. placeres 1.900 m<sup>2</sup> bruttoetaageareal til butikformål i lokalplanområdet.
- 5.04 Den enkelte butik på maks. have et bruttoetaageareal til butikformål på 1.900 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker, 1.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarer og 1.900 m<sup>2</sup> for Særligt pladskrævende varegrupper.
- 5.05 Bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet vist på kortbilag 3 - Fremtidige forhold. Der kan bygges i skel i princippet som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan.
- 5.06 En eventuel transformerstation kan placeres uden for byggefeltet
- 5.07 Vareindlevering skal placeres i princippet som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan.
- 5.08 Uden for byggefeltet må der opføres maks. 3 overdækninger til kundevogne, hver på maks. 10 m<sup>2</sup>.

### § 6 Bebyggelsens udformning

- 6.01 Ny bebyggelse skal principielt udformes og fremtræde i overensstemmelse med bilag 5 - Visualiseringer samt kortbilag 4 - Illustrationsplan.
- 6.02 Facader på butikker skal primært (>85% udføres med vinduesglas og blank mur af blødstrøgne teglsten eller hvid/lys facadepuds. Herudover må facaderne detaljeres (<15%) med et lakeret, malet, forzinket eller forpatineret pladermateriale, dog ikke trapez-, pande- eller sinusplader. Der kan også anvendes solceller, hvis de integreres arkitektonisk. Stærke farver som rød, gul, blå eller lign. kan kun anvendes umiddelbart omkring vinduer og indgangspartier, i princippet som vist på bilag 5 - Visualiseringer.
- 6.03 Tage skal udformes som flade tage. På tagfladerne skal der for den enkelte butik i øst-vestlig retning etableres et gennemgående rytterlys som min. for hver påbegyndt 10 m bygning i nord-sydlig retning.

- De gennemgående rytterlys skal starte maks. 2,5 m fra tagkant. Den sydvendte side af rytterlysene kan anvendes til solceller eller solfangere.
- Der kan etableres grønne tage i form af eksempelvis mos/sedum eller græs tage.
- 6.04 Facader på varegårde skal være mørke, ikke-reflekterende plader eller samme materiale som butikken iøvrigt.
- 6.05 Tankanlæg til benzin- og dieselsalg skal udformes så diskret som muligt, herunder ved farvevalg.
- 6.06 Arealer til affaldshåndtering og lignende skal bygningsintegreres.
- 6.07 Køle-, kompressor-, og ventilationsanlæg skal bygningsintegreres.
- 6.08 Indenfor området kan der tillades opført transformerstationer, når de i udformning og materialevalg er i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
- § 7 Ubebyggede arealer og beplantning**
- 7.01 Træer i lokalplanområdet skal være løvtræer og plantes i min. str. 16-18 OH (stammensomkreds i cm målt 1 m over terræn). Træer plantes med en indbyrdes afstand af maks. 15 m i 60 cm dybe muldbede med min. 4 m<sup>3</sup> muld. Løvtræer skal være lind, robinia, avnbøg, platan eller eg. Der må ikke anvendes typer med særlig vækstform.
- Træer skal plantes i min. 1,5 m brede sammenhængende plantebede, evt. med en underbeplantning. Alternativt kan træerne plantes i et min. 2 x 5 m plantebed mellem p-pladserne. 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.
- 7.02 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 § 7.01. Der skal således både plantes langs p-arealernes ydre afgrænsning mod de omliggende veje som internt på p-arealerne.
- 7.03 Langs skel mod nabo på matr. 8y, Ørridslev by, Ørridslev er der en eksisterende mur. Såfremt denne ikke fjernes og der etableres belplantningsbede og træer efter § 7.01, skal der ved terræn etableres bede med slyngplanter, således at konstruktionen dækkes af stedsegrønne slyngplanter. Vedligeholdelse af beplantningen påhviler de grundejere, som beplantningerne er orienteret mod.
- 7.04 Underbeplantning skal holdes i den samme højde og må ikke få en højde over 60 cm, så den bliver til gene for oversigten ved ind- og udkørsel fra området.
- 7.05 Belægning skal overvejende være asfalt (uden lyst tilslagsmateriale) eller belægningssten. Langs bede afgrænses belægningen med kantsten. Øvrig belægning skal være felter med fliser der markerer fodgængerarealer mv. Der kan ligeledes etableres felter med græsarmering.
- 7.06 Vejbelysning skal udføres som parkbelysning efter Horsens Kommunes designmanual.
- 7.07 Øvrige ubebyggede arealer skal etableres og holdes som have/park.
- 7.08 Der kan etableres felter med espalier med slyngplanter på facaderne.
- 7.09 Udendørs oplag må ikke finde sted.
- 7.10 Terrænreguleringer større end +/- 0,5 m skal godkendes af Teknik og Miljø.
- § 8 Trafikforhold**
- 8.01 Til- og frakørsel for kørende trafik må kun ske fra Ørridslevvej som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan. Ingen overkørsel må være nærmere end 30 m fra vejskel mod Horsensvej.

- 8.02 Placering og udformning af overkørsler skal godkendes af Teknisk og Miljø, Horsens Kommune. Ind-/udkørsel må ikke være bredere end 6 m og skal udformes så der kun er ét indfartsspor henholdsvis ét udfartsspor.
- 8.03 Varetilkørsel/indlevering må kun ske vest om bebyggelsen, som vist på kortbillag 4 - Illustrationsplan. Al manøvrering med køretøjer i forbindelse med varetilkørsel foregår i lokalplanområdet.
- 8.04 Der skal etableres fysisk adskillelse for kørende trafik mellem arealerne ved varetilkørsel og øvrige køre- og parkeringsarealer. Gennemkørsel med tankvogne er dog undtaget.
- 8.05 Der må ikke etableres adgang for kørende trafik mellem matr. 8t og 8y, Ørridslevvej by, Ørridslev.
- 8.06 Der må ikke etableres gennemgang for gående trafik fra Horsensvej.
- 8.07 Ved Ørridslevvej skal der sikres oversigt i overensstemmelse med vejreglerne for byernes trafikarealer.
- 8.08 Ved anlæg af p-pladser mod Ørridslevvej, mellem udkørsel fra lokalplanområdet og krydset ved Horsensvej, skal der tages højde for en fremtidig etablering af svingbane, cykelsti/cykelbane, rabat samt 1,5 m plantebed i overensstemmelse med § 7.01.
- 8.09 Der skal anlægges parkeringspladser svarende til mindst 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål for dagligvarebutikker og mindst 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål for udvalgsvarerbutikker.
- 8.10 Der skal udlægges cykelparkeringspladser centralt ved hovedindgangen til butikken svarende til mindst 1 pr. 25 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål. Heraf skal 50% anlægges inden ibrugtagning og de resterende anlægges efter krav fra Horsens Kommune. Cykelparkeringspladser anlægges nær indgangen til butikken.
- 8.11 Såfremt anlæg, herunder parkeringsanlæg, overskrider den eksisterende vejbyggelinie langs Horsensvej på 15 m fra vejmidte plus 1,5 gange højdeforskellen og en meters passagetillæg, skal der på ejendommen tinglyses servitut om skadesløs fjernelse. Det betyder, at ejendommens ejer skal fjerne anlægget uden udgift for vejbestyrelsen, hvis vejbestyrelsen på et senere tidspunkt får brug for det byggeliniebelagte areal til en vejudvidelse, eller hvis vejbestyrelsen kræver anlægget fjernet under hensyn til færdselsens tarv. Tidsfrist fastlægges af kommunen.
- § 9 Tekniske forhold**
- 9.01 Lokalplanområdet skal forsynes med kollektiv opvarmning.
- 9.02 Vandforsyning skal ske fra Hovedgård Vandværk.
- 9.03 Området skal separatkloakeres til eksisterende regn- og spildevandsledninger i overensstemmelse med Spildevandsplanen og efter aftale med Horsens Vand A/S. Regn- og overfladevandsafledningen skal reduceres svarende til en maksimal befæstigelse/afløbskoefficient på 48 % og/eller en maksimal afledning på 43 l/sek.
- 9.04 Elkabler skal fremføres som jordkabler.
- 9.05 Der må ikke opsættes friluftsentenner, paraboler og ligende, så de er synlige fra omgivelserne.
- 9.06 Udendørs belysning udformes som parkbelysning efter Horsens Kommunes designmanual og må ikke virke blændende uden for området.
- 9.07 Flytning og/eller reetablering af diverse rør, ledninger, kabler og lign. indenfor lokalplanområdet bekostes af områdets ejer/ bygherre.
- § 10 Miljøforhold**
- 10.01 Det skal sikres at støj fra aktiviteter og tekniske anlæg i lokalplanområdet ik-

ke medfører, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overskrides i det tilgrænsende boligområde (Områdetype 5. Boligområde for åben og lav boligbebyggelse).

- 10.02 Køle-, kompressor- og ventilationsanlæg skal støjdæmpes med den bedste, tilgængelige teknologi.
- 10.03 Ved etablering af tankanlæg, eller anden udendørs aktivitet, der kræver etablering af benzin- og olieudskillere må det uoverdækkede areal, der afleder gennem udskilleren, maksimalt udgøre 60 m<sup>2</sup>.
- 10.04 I skel mod nabo på matr. 8ac, Ørridslev by, Ørridslev skal der efter behov etableres støjafskærmning.

### § 11 Fortidsminder

- 11.01 Gøres der fund af fortidsminder i forbindelse med anlægsarbejde skal Horsens Museum straks tilkaldes, jf. museumslovens §27 stk. 2. Arbejder, der berører fundet, skal straks indstilles.

### § 12 Ophævelse af Lokalplan/servitutter

- 12.01 Følgende servitut ophæves med denne lokalplan:

Tinglyst: 03.01.1966

Nummer: 968741-55

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 for hver butik. Dette skilt anbringes på for-

retningens 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.
- 14.04 Der kan ikke etableres flagstænger i området.

### § 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 § 8.09 og 8.10.
- 15.03 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den i § 7.02 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 ekspropri-eres, 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 28. juni 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 27. september 2011  
p.b.v.

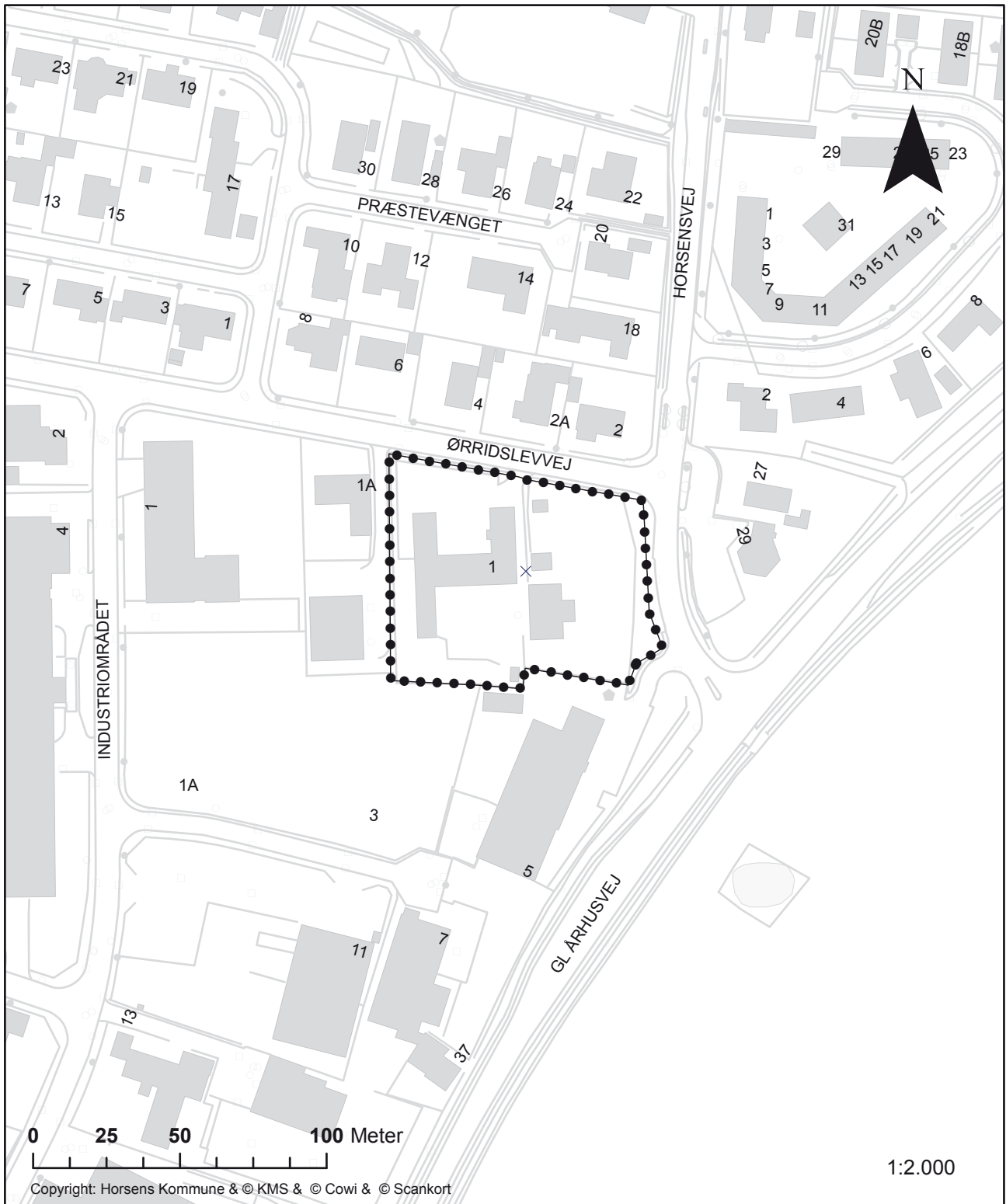
Jan Trøjborg  
Borgmester

Sign. /  
Sign.

Niels Aalund  
Kommunaldirektør

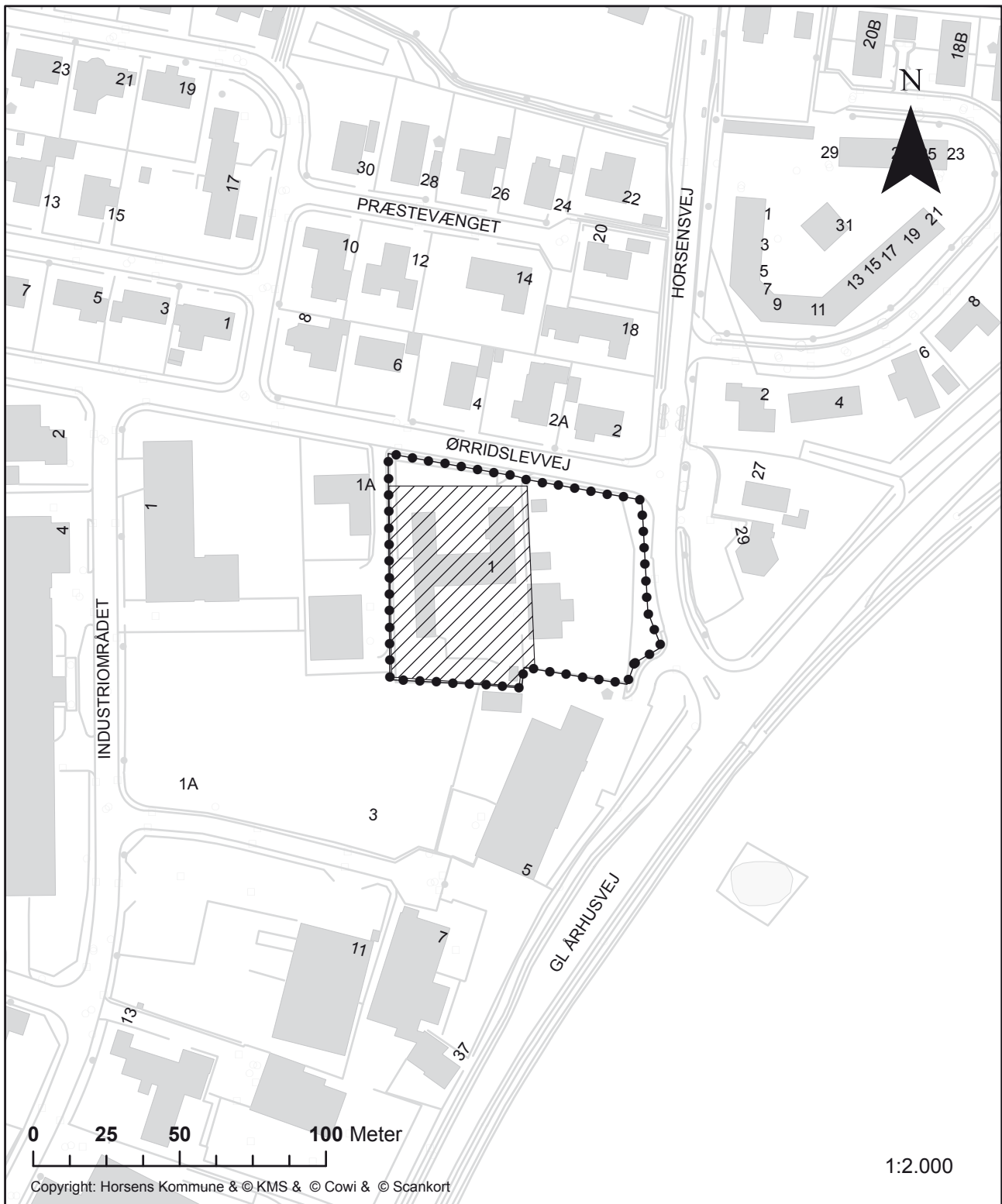
Forslag offentliggjort d. 29. juni 2011  
Endelig offentliggjort d.19. oktober 2011





..... Lokalplangrænse

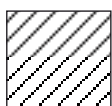
Eksisterende forhold  
Kortbilag 2  
Horsens Kommune  
Teknik og Miljø  
September 2011



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

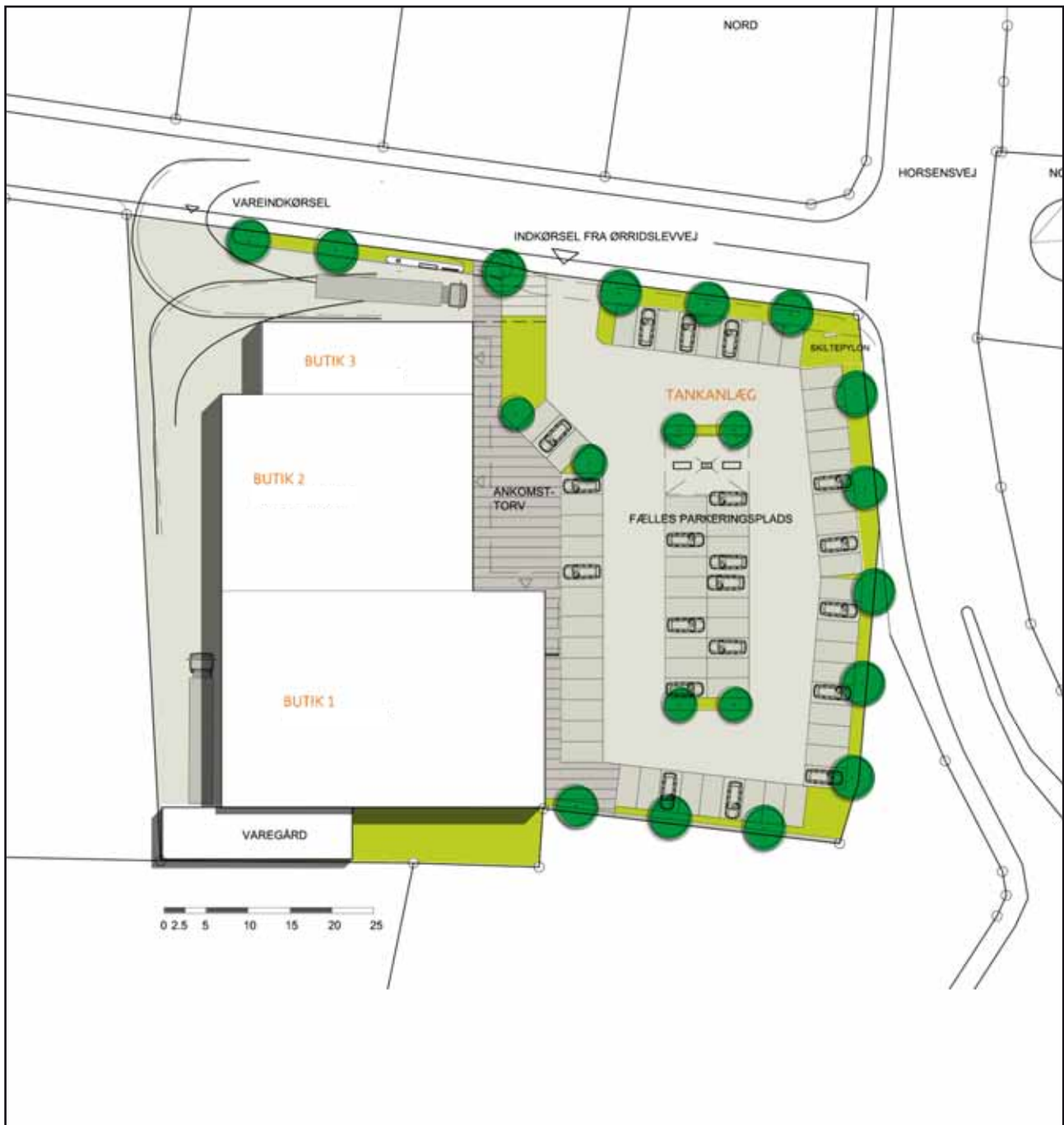
1:2.000

..... Lokalplangrænse



Byggefelt

Fremtidige forhold  
Kortbilag 3  
Horsens Kommune  
Teknik og Miljø  
September 2011



..... Lokalplangrænse

Illustrationsplan  
Kortbilag 4  
Horsens Kommune  
Teknik og Miljø  
September 2011



Visualiseringer  
Bilag 5  
Horsens Kommune  
Teknik og Miljø  
September 2011



Horsens Kommune  
Rådhusstorvet 4  
8700 Horsens

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

[teknikogmiljo@horsens.dk](mailto:teknikogmiljo@horsens.dk)  
[www.horsenskommune.dk](http://www.horsenskommune.dk)

**HÖRSENS KOMMUNE**  
**TEKNIK OG MILJØ**

---