

Andreas Flensborgs Minde

Lokalplan 2 - 2008, Horsens by



HØRSENS KOMMUNE
TEKNIK OG MILJØ

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Baggrund for lokalplanen	4
Lokalplanens formål	4
Eksisterende forhold	4
Fremtidige forhold	6
Lokalplanens forhold til andre planer og love	12
Kommuneplanen	12
Eksisterende lokalplaner	12
Teknisk forsyning	12
Andre planer og love	13
Bestemmelser	14
§ 1 Lokalplanens formål	14
§ 2 Område- og zonestatus	14
§ 3 Områdets anvendelse	14
§ 4 Udstykninger	14
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 6 Bebyggelsens udformning	15
§ 7 Ubebyggede arealer og beplantning	16
§ 8 Trafikforhold	17
§ 9 Tekniske forhold	17
§ 10 Miljøforhold	18
§ 11 Fortidsminder	18
§ 12 Grundejerforening	18
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagen	18
§ 14 Tilladelser og dispensationer	18
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	18
§ 16 Påtaleret	18
Vedtagelsespåtegning	19
Kortbilag	20
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	20
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	21
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	22
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	23

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

Horsens Kommune overtog pr. 1. januar 2006 det tidligere kolonihaveområde ved Overgade. Området er i kommuneplanen udlagt til boligformål.

Kolonihaveområdet var i mange år ejet af Det Flensburgske lagat v/Horsens Statsskole, der udlejede det til Haveselskabet Andreas Flensborgs Minde på løbende kontrakter. Den sidste lejekontrakt løb til 31. december 2005. Det Flensburgske lagat v/Horsens Statsskole valgte ikke at forlænge kontrakten og solgte efterfølgende området til Horsens Kommune. Horsens Kommune ønsker nu at etablere boliger i området.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål, at udlægge området til boligbebyggelse, at fastlægge rammerne for bebyggelsens omfang, placering og udformning, samt for den trafikale adgang til området.

Herudover vil lokalplanen fastlægge retningslinier for etablering af støjvold mod Langmarksvej samt retningslinier for beplantning af ubebyggede arealer. Til sidst vil lokalplanen sikre karakterfuld beplantning mod Overgade.



Eksisterende høj og karakterfuld beplantning mod Overgade
Foto: Horsens Kommune



Lokalplanområdets beliggenhed i byen
Foto: COWI

Eksisterende forhold

Den centrale del af området med kolonihaver og kolonihavehuse samt beplantning, blev ryddet i perioden juni til august 2007.

Af bevaringsværdi var der kun en del af den høje og markante beplantning mod primært Overgade og stedvist mod Langmarksvej. Horsens Kommune har besigtiget den resterende beplantning og konstateret, at en del af disse træer er nødlidende.

En del af bebyggelsen på Overgade vest for lokalplanområdet har, da den er terrænmæssigt



Eksisterende lav beplantning mod Overgade
Foto: Horsens Kommune



Eksisterende bebyggelse langs Overgade
Foto: Horsens Kommune



Eksisterende beplantning mod Langmarksvej
Foto: Horsens Kommune

hævet over gadeniveau - i vinterhalvåret ved løvfald, en vis udsigt over Horsens fjord gennem grenene i hegnet. Fra gadeplan kan man i den nordligste del af Overgade ligeledes få et fjordkig. Lokalplanen sikrer gennem sin strukturering af området, at flest muligt fortsat vil få glæde af denne udsigt.

Området ved Godthåbsgade var tidligere forbundet med såvel Overgade som Langmarksvej ved stierne gennem kolonihaveområdet. Lokalplanen lægger op til, at det fortsat skal være muligt at færdes gennem området for offentligheden via

stier og områdets boligveje.



Området set fra nordvest
Foto: Horsens Kommune



Kig over Horsens fjord set indefra området
Foto: Horsens Kommune



Området set fra sydvest mod bebyggelsen ved Langmarksvej
Foto: Horsens Kommune



Områdets sydøstlige hjørne
Foto: Horsens Kommune

Fremtidige forhold

Adgang og stier

Adgang til området med køretøj sker fra Overgade via to overkørsler. Derudover vil der blive etableret offentlig stiforbindelse gennem området fra Godthåbsvej via sti og boligvej til Overgade og Langmarksvej. Se fremtidige forhold - kortbilag 3 og illustrationsplan - kortbilag 4.

Arkitektur og bebyggelsesplan

Variation og sammenhæng er lokalplanens to arkitektoniske fokuspunkter.

Det er lokalplanens klare intention, at de huse der opføres i området er arkitektonisk forskellige, men strukturelt ens.

Det er hensigten, at det bliver en bebyggelse, hvor strukturen - bebyggelsesplanen og hustypen, sikrer en ro og sammenhæng, samtidig med at den enkelte villa får rig mulighed for individuel arkitektur og udfoldelse.

Stedets attraktionsværdi taget i betragtning, vil det vil give en alsidig, spændende og unik bebyggelse.

Lokalplanen fastlægger derfor den enkelte boligs

beliggenhed, omfang - herunder højde, samt tilhørende carport præcist, hvorimod lokalplanen ikke som traditionelt indeholder nogen bestemmelser om materialer, farver eller lignende. Disse strukturerende bestemmelser vil sammen med det frie materiale- og farvevalg give en bebyggelse, der ligger i spændingsfeltet mellem genkendelighed og variation.

Lokalplanen vil endvidere fastlægge muligheden for senere tilbygning således at tilfældige knop-skydninger og forvridninger af den oprindelige bygningskrop undgås og genkendeligheden og sammenhængen består.

Den enkelte bolig udføres som en kubisk form med tagterrasse. Husets interne disponering er fri. Facaden, der ses som husets ramme og formidleren af den kubiske form, trækkes op i fuld højde og skærmer derved tagterrassen klimatisk samt fra indblik. Se princip på fig. 2.

I denne ramme kan der udspares til altan eller terrasse og "skæres huller" til vinduer og døre. Hertil kommer rene åbninger, åbninger med skodder eller deciderede vinduer til tagterrassen,



Fig. 1. Gaden i Amsterdam set fra vandsiden

hvorved man kan iscenesætte en bestemt udsigt. Man kan i mindre omfang ligeledes gå ud over husets ramme og etablere mindre karnapper. En dobbelt carport skydes som et element ind i

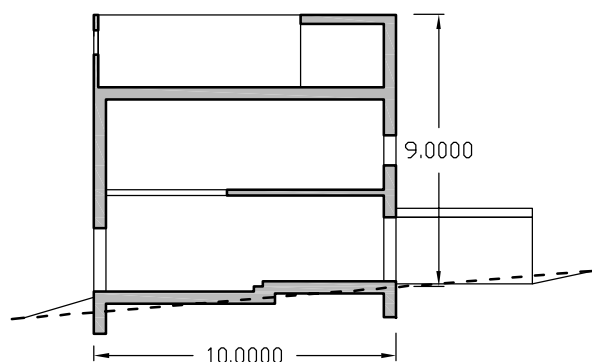


Fig. 2

husets kubiske form og hjælper derved, sammen med en eventuel tilbygning, med at formidle overgangen - samt forankre huset, til terræn.

En stram styring af hustype, omfang, højde mv. er ingen hindring for arkitektonisk udfoldelse. Det skaber blot en ramme, indenfor hvilken arkitekt og bygherre kan udfolde sig frit.

Et eksempel herpå er byggeriet af i en gade på Amsterdams havn. Her kunne man opføre individuelle huse efter en meget stram og fastlagt hustype, men ellers helt frit hvad angår alt andet. Resultatet var en gade af meget høj kvalitet med en ligeledes høj grad af variation og sammenhæng. Se fig. 1.



Bebyggelsen set mod øst fra Overgade ved den nordligste boligvej.
Horsens Kommune

Højder

Bygningshøjden på den enkelte boligenhed er fastsat til 9 m fra naturligt terræn for at tilgode- se husets proportioner, ordentlig loftshøjde samt ramme omkring tagterrassen.

Tilpasning til terræn

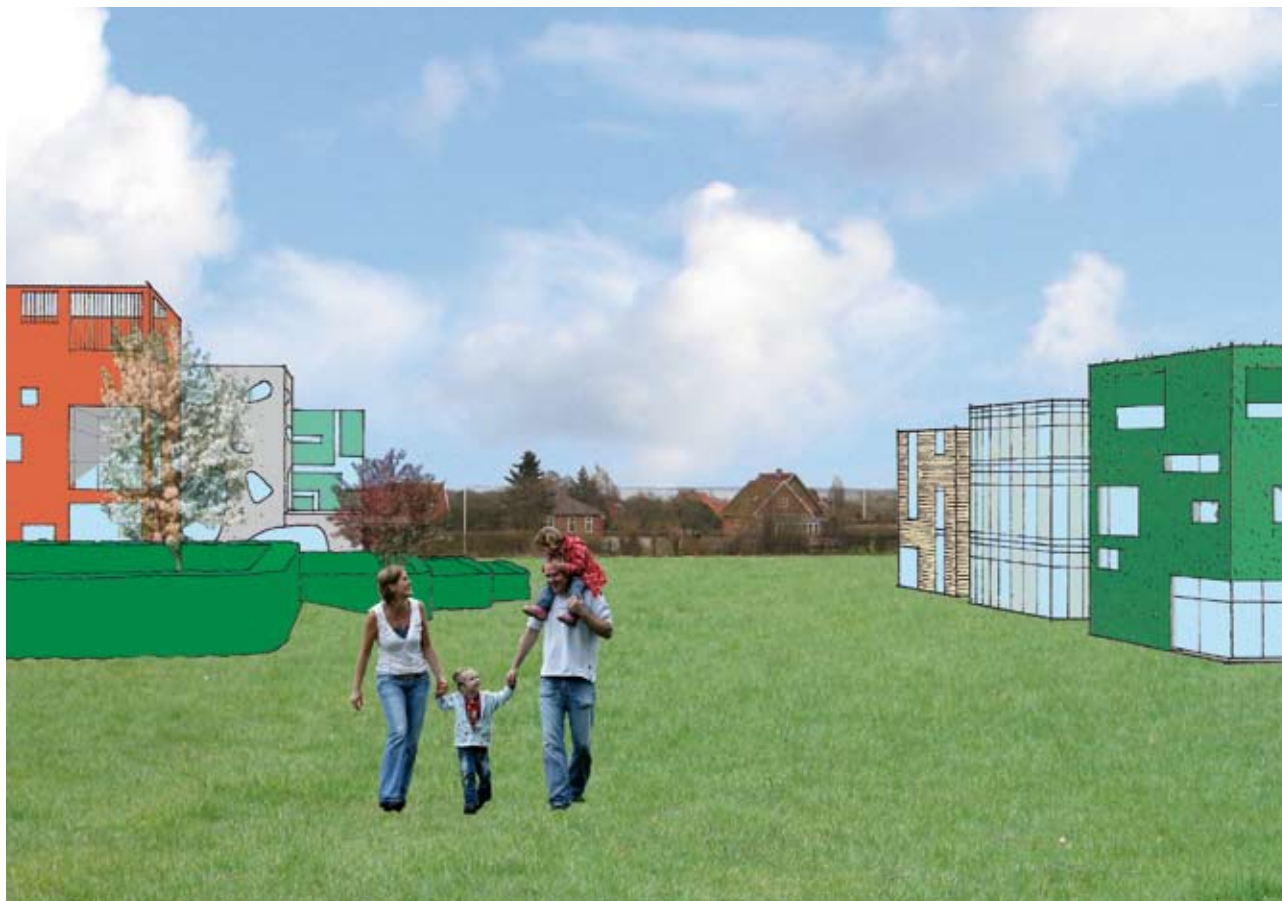
Den enkelte bolig skal tilpasses det eksisterende terræn, således at man undgår urimeligt høje sokler og terrænreguleringer. I de få tilfælde, hvor man med den fastlagte gulvkote og den tilladte terrænregulering ikke kan optage det eksisterende terrænspring indenfor et byggefelt, skal boligen derfor udformes med niveauskift i stue- etagen. Se princip på fig. 2.

Matrikulering

Den enkelte bolig udmatrikuleres så matrikelskel følger bygninger og have samt indkørsel frem til privat fællesvej. Se kortbilag 3 - Fremtidige forhold. De resterende arealer er privat fællesareal.

Haverum

Til boligerne hører to væsensforskellige haverum. På terræn vil hver bolig få en mindre grøn og traditionel have med hæk omkring. Her kan man plante, nyde græsset mellem tærne, spille bold. Haverummet kan ligeledes stå i åben forbindelse med boligen. Denne have vil i sagens natur være åben for indblik. På taget vil hver bolig få et privat haverum i form af en tagterrasse. Privatheden opnås ved at facaden som en ramme trækkes op



Bebyggelsen set fra Overgade ved det centrale grønne område og mod øst Horsens Kommune

i fuld bygningshøjde. Derved bliver dette have- rum også skærmet mod en kraftig klimatisk faktor - vinden. I facaden kan man så "skære huller" ind til tagterrassen og derved iscenesætte et bestemt kig eller en udsigt - eksempelvis over Horsens Fjord.

Beplantning og udenomsarealer

Det eksisterende høje hegn mod Overgade, hvori der som tidligere nævnt er nogle nødlidende træer, tyndes ud til grupper af raske træer, der sikres gennem lokalplanen. Det lave kratlignende, hegn mod Overgade fjernes helt, hvorved der sammen med udtyndningen nævnt ovenfor åbnes op til området. Her plantes stedvist nye træer, der med tiden når samme anseelige størrelse

og karakter som de eksisterende høje træer.

Vejstruktur

De to interne boligveje anlægges med en begrænset bredde, men som sammenhængende vejforløb, hvorved vendepladser undgås.

Stier

Der anlægges stier i området, der forbinder Godthåbsvej med Overgade og Langmarksvej. Der er offentlig adgang på områdets stier og veje.

Naboer

Lokalplanen søger at tilgodese de eksisterende naboer i de, mod øst og syd, tilgrænsende bo-

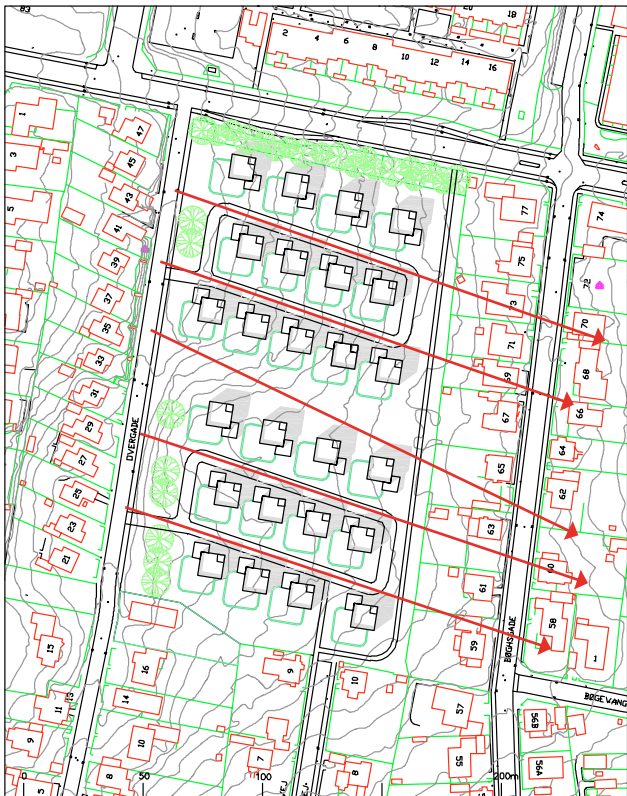


Fig. 3 Udsigtsskiler

liger, herunder privatheden i disses haver. Ny bebyggelse er derfor, afvejet med andre forhold, søgt placeret så langt fra skel mod disse naboer som muligt. Dette resulterer i en mindstefstand på ca. 15 m til skel i et enkelt tilfælde og en afstand fra facade på nyt byggeri til facade på eksisterende byggeri på 35-40 m.

Udsigt og bebyggelsesplan

Den præcise styring af den enkelte boligs beliggenhed kan, udover at skabe ro og sammenhæng, sikre at flest muligt - både eksisterende og nye boliger, får del i den attraktive udsigt over Horsens fjord. Se fig. 3.

Bebyggelsesplanen er formet og vinklet således, at alle indenfor området har mulighed for reel udsigt over byens tage til Horsens fjord, ligesom der er indføjet bestemmelser om beplantningens maksimale højde i de private haverum på

terræn.

Fjernelsen af den eksisterende lave beplantning samt uddynding i den høje beplantning mod Overgade vil sammen med bebyggelsesplanen også sikre at langt størsteparten af den eksisterende bebyggelse ved Overgade fortsat vil have en udsigt over Horsens fjord. For nogle vil denne tilmed blive forbedret.

Ud over udsigten til vandet, vil der være en flot udsigt til Stensballe bjerge og Galgehøj.

Rekreative- og kulturelle aktiviteter

Grundet områdets centrale beliggenhed i byen er der i umiddelbar nærhed rigelige og gode muligheder for både indendørs og udendørs aktiviteter - det være sig fritids-, fysiske-, såvel som kulturelle aktiviteter.

En del af lokalplanområdet vil ligeledes blive udlagt til privat fællesareal til brug for områdets beboere. På fællesarealet anlægges en mindre boldbane til områdets børn.

Bæredygtighed

Da bebyggelse opføres efter det nye skærpede bygningsreglement og forsynes med fjernvarme, er der ikke, bygningsmæssigt set, indført bestemmelser om yderligere tiltag i forhold til bæredygtighed. Disse er dog altid velkomne. Bæredygtige tiltag kan integreres i byggeri og anlæg eksempelvis ved miljørigtig projektering, energi- og resourcebesparende tiltag eller integration af solceller i facaden.

Da arealforbruget er bedre end normalt for åbent lavt byggeri, anses dette også for bæredygtigt ligesom de store grønne fællesarealer gør planen bæredygtig set fra en natur- og social synsvinkel.

Lokalplanområdet er desuden placeret bynært med kort afstand til skole og indkøbsmuligheder.

Stiforbindelserne gennem området giver gode alternative transportmuligheder til bil, såsom cykel og gang.

Lokalplanens forhold til andre planer og love

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanens rammeområde 04.B34 for tidl. Horsens Kommune

Område 04.B34 udlægges til:

Boligformål

Offentlige formål

Nærmere angivne erhvervstyper, herunder visse former for liberale erhverv.

Maks. bebygg. %	25
Maks. etageantal	2 + tagterrasse
Maks. Bygningshøjde	9 m

Der er udarbejdet kommuneplantillæg nr. 1 - 2008 til kommuneplan 2006-2009.

Teknisk forsyning

- Området skal forsynes med fjernvarme fra Horsens Varmeværk
- Vandforsyning skal ske fra Horsens Vandforsyning.
- Området skal kloakeres til eksisterende regn- og spildevandsledninger. Regn- og spildevand skal separeres. Der skal etableres regnvandsforsinkelse i form af rørbassin.
Der skal udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.
- Lokalplanområdet ligger i Energi Horsens forsyningsområde.

Andre planer og love

Miljøvurdering

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.

Støj

Lokalplanområdet grænser mod nord op til Langmarksvej. Denne er i Horsens Kommunes Trafikplan udpeget som en af de 60 strækninger i Horsens, der er støjbelastet og som en af de 11 konkrete strækninger, hvor der foreslås opstilling af støjskærme (ved Nørrebakken/Bakkesvinget). Det skal sikres, at der, hvis nødvendigt, udføres tiltag, der kan sikre et vejstøjniveau på primære udendørs opholdsarealer, der ikke overstiger 55 dB(A).

Mod Langmarksvej kan der derfor, indenfor lokalplanområdet, anlægges en støjskærm eller jordvold. Sidstnævnte begrønnes med træer og buske, således at anlægget fremstår som et levende hegn.

Arealforbrug

Bebyggelsesprocenten i området er, med 25% lig den for de omkringliggende villakvarterer, hvorfor arealforbruget svarer til dette. Bruttoarealforbruget pr. bolig er dermed ca. 1000 m² eller ca. 10 boliger pr. ha. I normal åben lav boligbyggeri regnes med ca. 8 boliger pr. ha.

Jordforurening

Ifølge jordforureningsloven kan der ske kortlægning på to vidensniveauer:

Vidensniveau 1:

Hvis konkrete aktiviteter har foregået på en given ejendom, og disse aktiviteter erfaringsmæs-

sigt giver anledning til mistanke om risiko for forurening.

Vidensniveau 2:

Hvis der er konstateret viden om forurening på en given ejendom, f.eks. i form af større eller mindre undersøgelser ved analyser af jordprøver.

Derudover klassificeres byzonen som et område, der kan være lettere forurenede. Disse områder benævnes områdeklassificerede områder.

Der er ingen kortlagte ejendomme indenfor lokalplanområdet. Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificeringen.

Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

Det er formålet med lokalplanen at

- fastlægge rammerne for anvendelsen af matrikel 19, samt del af 563q, Horsens Markjorder til boligformål,
- fastlægge rammerne for bebyggelsens omfang, placering og udformning,
- fastlægge den trafikale adgang til området,
- fastlægge retningslinier for etablering af støjskærm eller støjvold mod Langmarksvej,
- fastlægge retningslinier for beplantning af ubebyggede arealer og
- sikre karakterfuld beplantning mod Overgade

§ 2 Område- og zonestatus

- 2.01 Lokalplanen omfatter matriklerne 19 samt del af 563q, Horsens Markjorder. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, matrikulære forhold.
- 2.02 Området er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.01 Området må anvendes til åben lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.
- 3.02 Der er offentlig adgang til områdets stier og boligveje som vist på kortbilag 3 – Fremtidige forhold.

§ 4 Udstykninger

- 4.01 Der må kun udstykkes som vist på kortbilag 3 – Fremtidige forhold. Den enkelte

boligs matrikel følger med + 0,5 m byggefelterne for hus, have og carport og frem til privat fællesvej.

- 4.02 Den resterende del af matrikel 19, Horsens Markjorder, der ikke udstykkes til parceler som beskrevet i § 4 og vist på kortbilag 3 – Fremtidige forhold, overgår sammen med matrikel 563, Horsens Markjorder, til grundejerforeningen som privat fællesareal og må ikke siden udstykkes eller bebygges - jf. dog § 5.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.01 Indenfor hver matrikel kan der maks. bygges 240 m² til beboelse inkl. trappetårn til tagterrasse og eventuel tilbygning. Se principtegning på fig. a.
- 5.02 Boligerne må kun placeres i de på kortbilag 3 – Fremtidige forhold, viste byggefelter.
- 5.03 Boligens højde (9 m) regnes fra byggefeltets højeste kotepunkt regnet fra naturligt terræn.

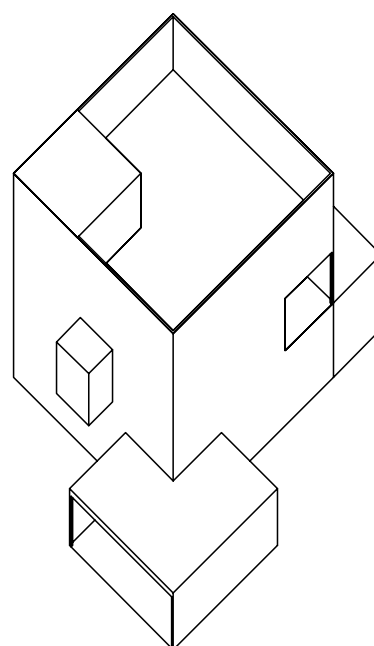


Fig. a

- 5.04 For hvert enkelt bolig/tilbygning fastlægges en gulvkote 20 cm over byggefeltets højeste kote punkt og 20 cm over byggefeltets laveste kote punkt (evt. efter tilladt terrænregulering. se § 7).
- 5.05 En eventuel tilbygning til den enkelte bolig må kun opføres i 1 etage og må kun placeres indenfor det på kortbilag 3 – Fremtidige forhold viste byggefelt.
- 5.06 Carporte må kun placeres i de på kortbilag 3 – Fremtidige forhold, viste byggefelter og skal udfylde en ramme på bredde 6,5 m, længde 6,5 m og højde 2,5 m.
- 5.07 Carportens kvadratiske form skydes ind i boligens kvadratiske form som vist på fig. a og fig. b.
- 5.08 Der må ikke opføres en bolig uden at den tilhørende carport samtidig opføres.
- 5.09 Udover én mindre bygning (legehus, drivhus el. lign.) på maks. 5 m² og 2,5 m højde, må der ikke bygges pavilloner, skure, o. lign. i de private haverum på terræn, der

hører til de enkelte boliger.

- 5.10 Indenfor lokalplanområdet og udenfor byggefelterne kan der kun opføres 1 mindre bygning i 1 etage med fladt tag og på op til 30 m² til redskaber til vedligehold af området grønne arealer.

§ 6 Bebyggelsens udformning

- 6.01 Boligerne skal udfylde et volumen på bredde 10 m, længde 10 m og højde 9 m som vist på principtegning fig. a og c. Dette volumen må kun overskrides (dog ikke i højden) med mindre karnapper el. altaner - maks. 5 m² i alt. Der kan i bygningsvolumenet etableres mindre udskæringer/nicher til altan el. lignende - maks. 10 m² i alt. Se principtegning fig. a.
- 6.02 Facaden trækkes som en ramme op i fuld højde og gives en plan afslutning (samme kotehøjde) som vist på principskitse fig. a og fig. c.
- 6.03 Boliger må kun opføres med tilhørende fuld

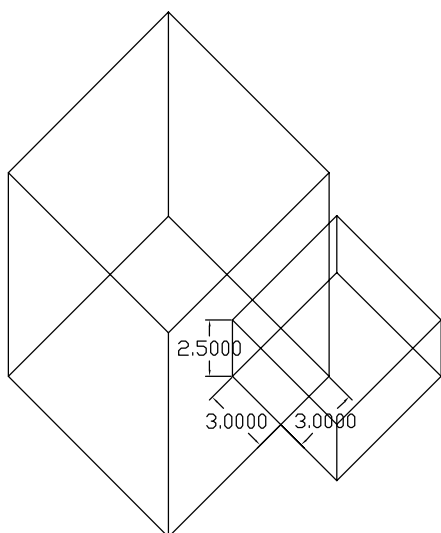


Fig. b

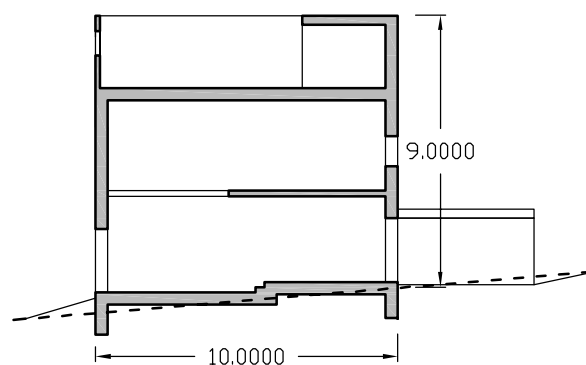


Fig. c

tagterrasse. Fraregnes tagterrassens areal kan kun det areal, der går til den nødvendige adgang til tagterrassen (trappe/elevatortårn) samt et mindre opbevaringsrum på maks. 10 m² i forbindelse hermed. Se principskitse fig. a.

- 6.04 Hvis der anvendes alternative energiformer, som indebærer synlige installationer, skal det indarbejdes i arkitekturen.
- 6.05 Carporten skal være åben (uden port, afskærmning el. lign.) mod den private fællesvej.
- 6.06 Redskabsrum til haveredskaber, brænde mv. skal integreres i carporten.

§ 7 Ubebyggede arealer og beplantning

- 7.01 Haven til den enkelte bolig skal placeres i de på kortbilag 3 – Fremtidige forhold, viste byggefelter.
- 7.02 Haven til den enkelte bolig skal omkranses af en hæk med runde hjørner, som vist på kortbilag 3 – Fremtidige forhold og kortbilag 4 - Illustrationsplan. Hækken skal placeres i havebyggefeltets afgrænsning mod fællesareal, se kortbilag 3 - Fremtidige forhold og kortbilag 4 - Illustrationsplan. Hækken skal være i min. to rækker med en bredde mellem 0,3 – 0,5 m. Hækken skal nå en højde mellem 1,2 m og 1,3 m og skal holdes i denne højde. Vedligeholdelse af hækken mod fællesarealer påhviler den enkelte grundejer.
- 7.03 Beplantning i de private haverum må ikke nå en højde, der overstiger 4 m. Undtaget herfor er begrønning af bygningsfacader.
- 7.04 Efter salg af storparcel eller overdragelse af de grønne private fællesarealer til grundejerforeningen, må den beplantning af løvtræer mod Overgade, samt

løvtræer, buske mm. mod Langmarksvej, der er bevaret eller nyplantet af Horsens Kommune, ikke fældes. Dette skal sikres ved særskilt deklaration. Beplantningen mod Langmarksvej kan dog fældes i tilfælde af etablering af støjvold, men skal herefter reetableres – jf. § 7, og må ikke siden fjernes. Det, til rydningen af kolonihaveområdet, etablerede hul i beplantningen mod Langmarksvej gentilplantes og et nyt til sti-gennemføring etableres.

- 7.05 Udgåede løvtræer mod Overgade, jf. § 7.04, erstattes med lignende sort i min. str. 50 (stammediameter i mm målt 1 m over terræn).

Andre udgåede træer og buske på fællesarealer indenfor lokalplanområdet erstattes ved genplantning. Disse nye træer må ikke hindres i at nå deres fulde naturlige højde.

- 7.06 Grønne fællesarealer, samt den del af de enkelte private matrikler der ligger udenfor hækken må, udover den omtalte beplantning mod Overgade og Langmarksvej, samt naboskel, kun udlægges med græs. Grønne fællesarealer skal holdes som have.

- 7.07 Mod naboskel mod syd og øst etablerer udstykker en ca. 1 – 1,5 m bred, tæt buskbeplantning, af sorter der når en maksimal højde på ca. 2 m. Alternativt kan etableres en dobbeltradede bøgehæk, der skal nå en højde på min. 1,80 m og maks. 2,20.

- 7.08 Såfremt det bliver nødvendigt, kan der mod Langmarksvej anlægges en støjafskærmning i form af en støjskærm eller jordvold (herefter støjvold), der kan sikre et acceptabelt støjniveau på primære udendørs opholdsarealer på terræn - jf. §

10. I tilfælde af, at der skal etableres en støjvold, kan det eksisterende levende hegn mod Langmarksvej ryddes.

Efter etablering skal denne støjvold begrønnes med en beplantning af løvfældende buske og træer så den fremstår som et tæt, levende hegn med en udvokset højde på ikke under 5 m regnet fra terræn. Denne beplantning må ikke siden fældes. Beplantningen renholdes af udstykker for ukrudt i etableringsfasen (minimum 3 år), indtil konkurrerende ukrudt ikke væsentligt begrænser plantebælternes tilvækst. Pleje af støjvoldsbeplantningen efter 5 år i form af udtynding, fældning, genplantning i huller m.v. skal udføres af grundejerne. Der vil i særskilt deklARATION være beskrivelse af plejen af beplantningen.

7.09 Beplantning på støjvold og langs nabo-skel mod syd og øst etableres af udstykkeren som en del af byggemodningen. Beplantningen må ikke ved beskæring eller lignende hindres i at nå sin fulde/bestemte højde. Udstykkeren forestår pleje af beplantning de første 5 år efter etablering, hvorefter forpligtigelsen overgår til grundejerforeningen.

7.10 Der anlægges en mindre boldbane på ca. 10 x 15 m i princippet som vist på kortbilag 3 – Fremtidige forhold.

Der kan anlægges en mindre nærlegeplads.

7.11 For boligbebyggelse må der kun terrænreguleres op til 0,5 m over naturligt terræn regnet fra det laveste kote punkt på byggefeltet.

7.12 For bebyggelse til carport og anlæg af boldbane må der terrænreguleres op til +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn.

§ 8 Trafikforhold

8.01 Området trafikbetjenes fra Overgade med to overkørsler med en beliggenhed som vist på kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

8.02 Boligveje anlægges med udlæg på 9 m. Boligveje anlægges i 5 m bredde med asfalt og brosten på kant og som vist på kortbilag 3 – Fremtidige forhold.

8.03 Boligveje anlægges som stilleveje, 30 km/timen.

8.04 Til vej- og stibelysning anvendes armaturer efter Horsens Kommunes designmanual. Belysning etableres som en del af byggemodningen.

8.05 Stier anlægges med udlæg på 5 m. Stier anlægges i 2 m bredde i princippet som vist på kortbilag 3 – Fremtidige forhold. Stier skal forbinde Godthåbsvej med den sydlige boligvej og dermed Overgade samt Godthåbsvej med Langmarksvej, Stier anlægges med grus eller stenmel. Stien mellem Godthåbsvej og den sydlige boligvej skal være belyst.

8.06 Der anlægges 2 p-pladser pr. bolig (i carport som nævnt i § 5).

8.07 Områdets veje og stier skal overtages af områdets Grundejerforening som "private fællesveje".

§ 9 Tekniske forhold

9.01 Området skal forsynes kollektivt med fjernvarme.

9.02 Vandforsyning skal ske fra Horsens Vandforsyning.

9.03 Området skal kloakeres efter anvisning fra Teknik & Miljø. Regn- og spildevand skal separeres. Regnvandsforsinkelse skal etableres i form af rørbassin.

9.04 EI-ledninger skal fremføres som

jordkabler.

§ 10 Miljøforhold

10.01 Det ækvivalente udendørs trafikstøjniveau inden for lokalplanområdet må ikke overstige 55 LAeq i dB(A) på døgnbasis.

10.02 Det skal sikres, at trafikstøjniveauet på en del af boligernes primære opholdsarealer på terræn og på mindst én af boligernes facader ikke overstiger 55 dB(A). Desuden skal det ved bygningsmæssige foranstaltninger sikres, at der opnås et indendørs støjniveau på maksimalt 30 dB(A) internt i boligene.

10.02 Der kan etableres en støjskærm eller en jordvold som støjafskærmning mod Langmarksvej som beskrevet i § 7. Jordvolden anlægges i højde/bredde forholdet 1:2 til 1:3 og med en kronebredde på 1 m.

10.03 Såfremt der skal flyttes jord mellem lokalplanområdets matrikler og bort fra lokalplanområdet skal dette forinden anmeldes til Horsens Kommune, jf. retningslinjerne i jordflytningsbekendtgørelsen.

§ 11 Fortidsminder

11.01 Gøres der fund af fortidsminder, skal Horsens Museum straks tilkaldes jf. Museumsloven § 27, stk. 2. Det arbejde, der eventuelt berører fundet skal straks indstilles.

§ 12 Grundejerforening

12.01 Der skal stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme i lokalplanområdet. Hver grundejer har én stemme pr. bolig i foreningen.

12.02 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i lokalplanområdet udlagte private fællesveje og stier samt fællesarealer og beplantning.

12.03 Grundejerforeningens vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Horsens Kommune.

12.04 Grundejerforeningen skal vederlagsfrit tage skøde på områdets veje, stier, fællesarealer og andre fællesanlæg.

12.05 Kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeningen oprettet. Grundejerforeningen overtager arealerne, når området efter Horsens Kommunes vurdering er tilstrækkeligt udbygget, dog senest når halvdelen af grundene er bebygget.

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagen

13.01 Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til den kollektive varmforsyning samt til offentlig kloak og renseanlæg.

§ 14 Tilladelser og dispensationer

14.01 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.

§ 15 Lokalplanens retvirkninger

15.01 Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykket, 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.

- 15.02 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 15.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

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

§ 16 Påtaleret

- 17.01 Påtaleretten vedrørende denne lokalplan tilkommer alene Horsens Byråd

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Horsens Byråd.
Horsens, den 22. april 2008

p.b.v.

Jan Trøjborg
Borgmester

/

Niels Aalund
Kommunaldirektør

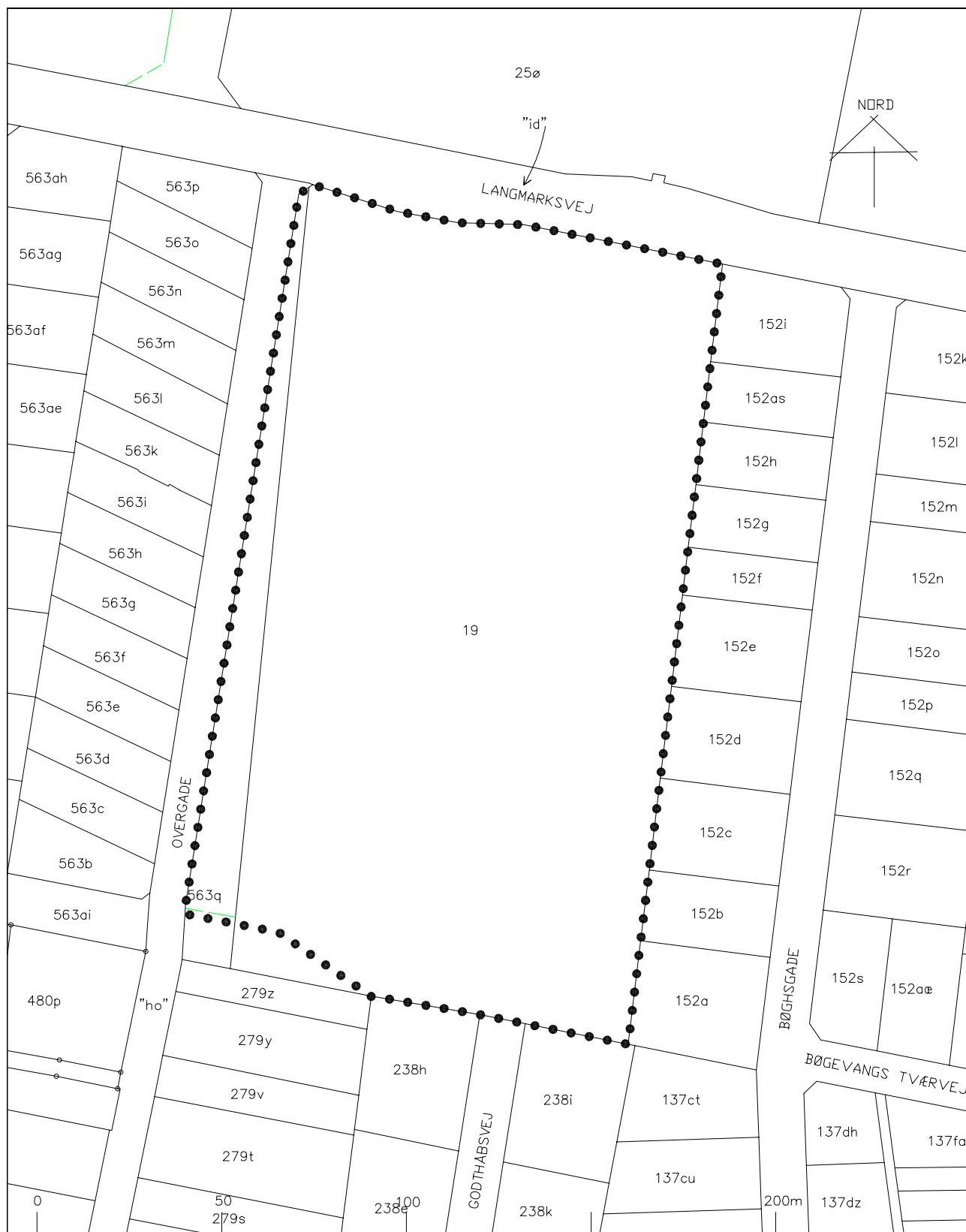
I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Horsens den 23. september 2008
p.b.v.

Jan Trøjborg
Borgmester

/

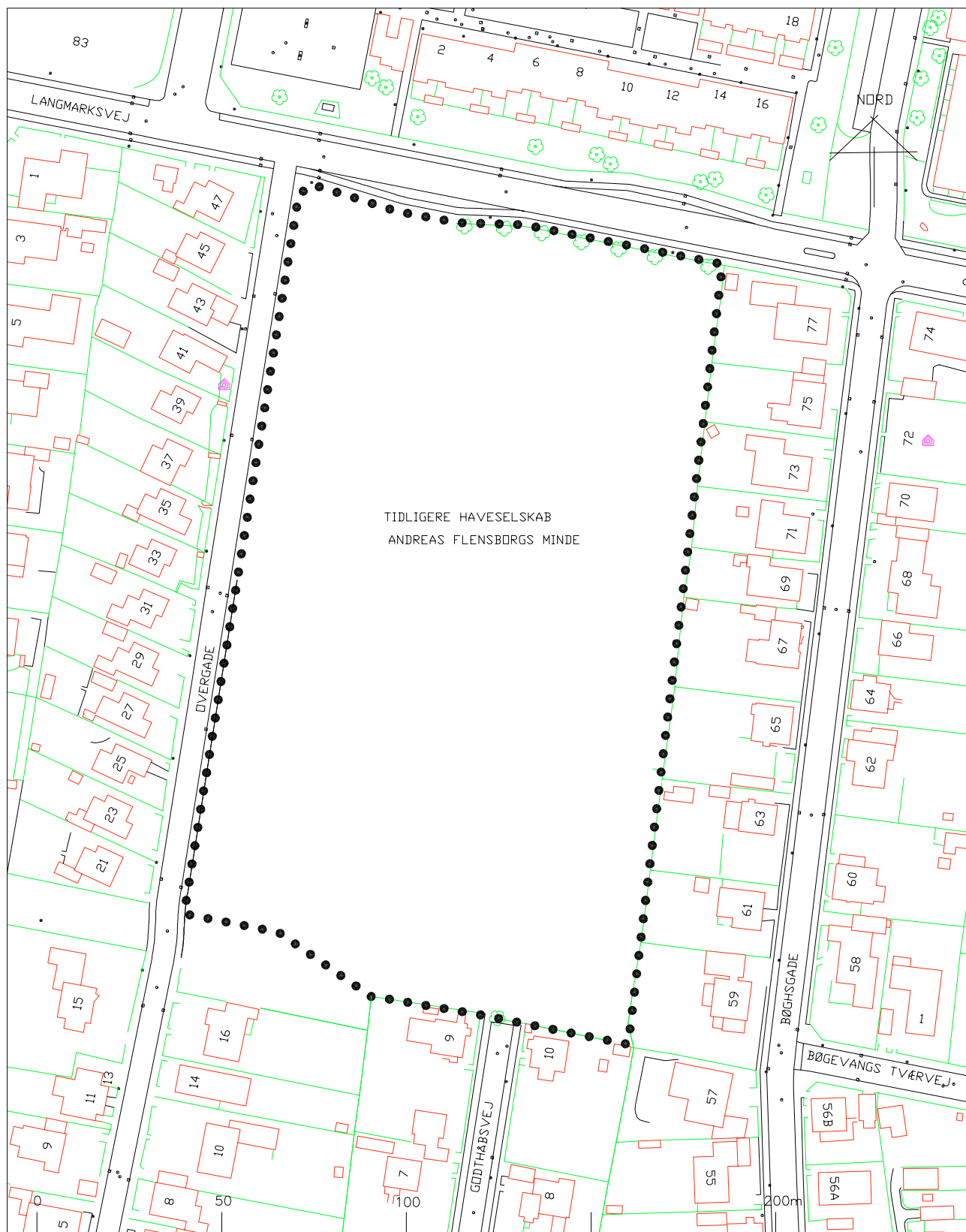
Niels Aalund
Kommunaldirektør

Forslag offentliggjort d. 21. maj 2008
Endelig offentliggjort d. 22. oktober 2008



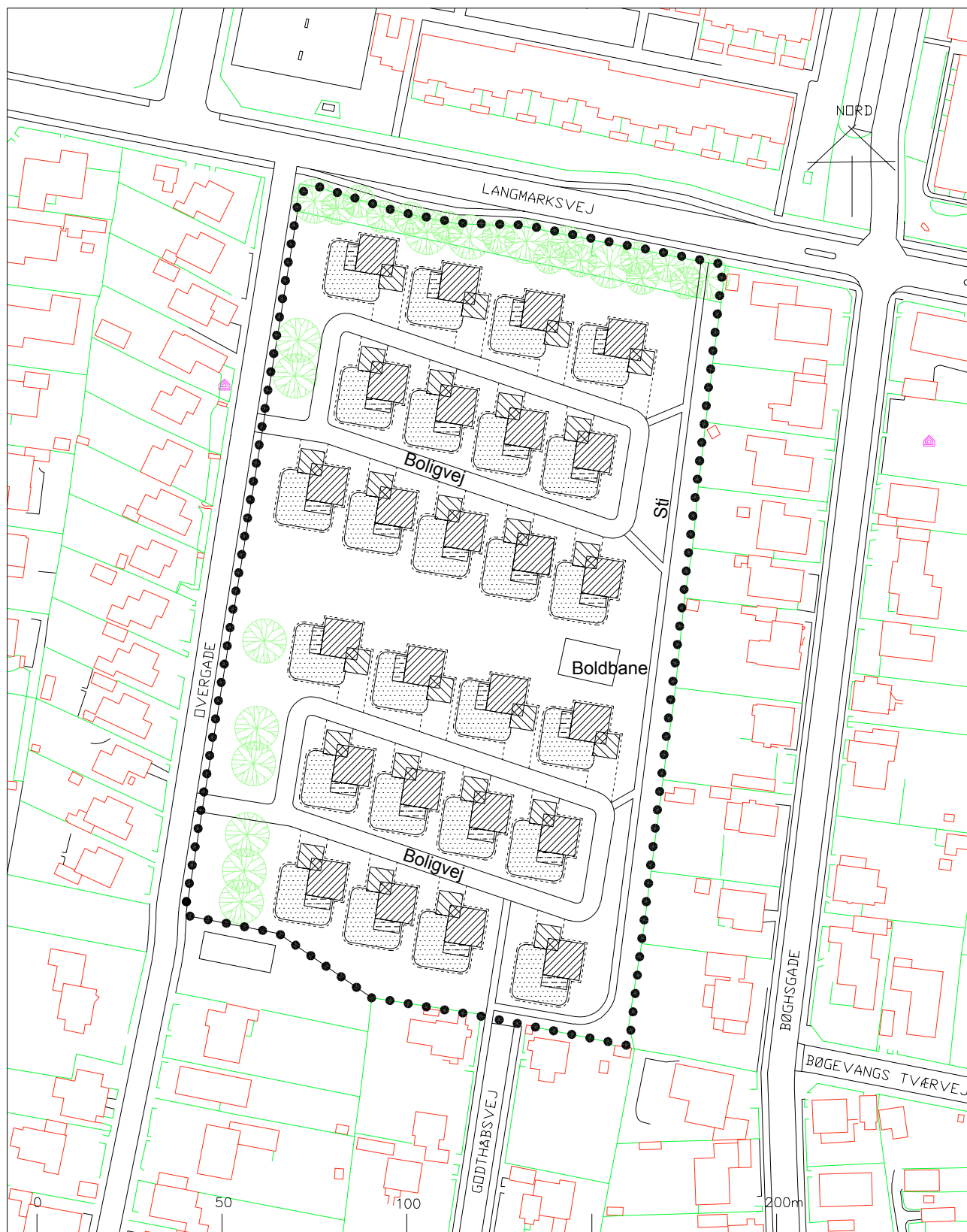
..... Lokalplangrænse

Matrikulære forhold
 Kortbilag 1
 Horsens Kommune
 Teknik & Miljø
 September 2008



..... Lokalplangrænse

Eksisterende forhold
Kortbilag 2
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
September 2008



..... Lokalplangrænse

 Byggefelt - bolig

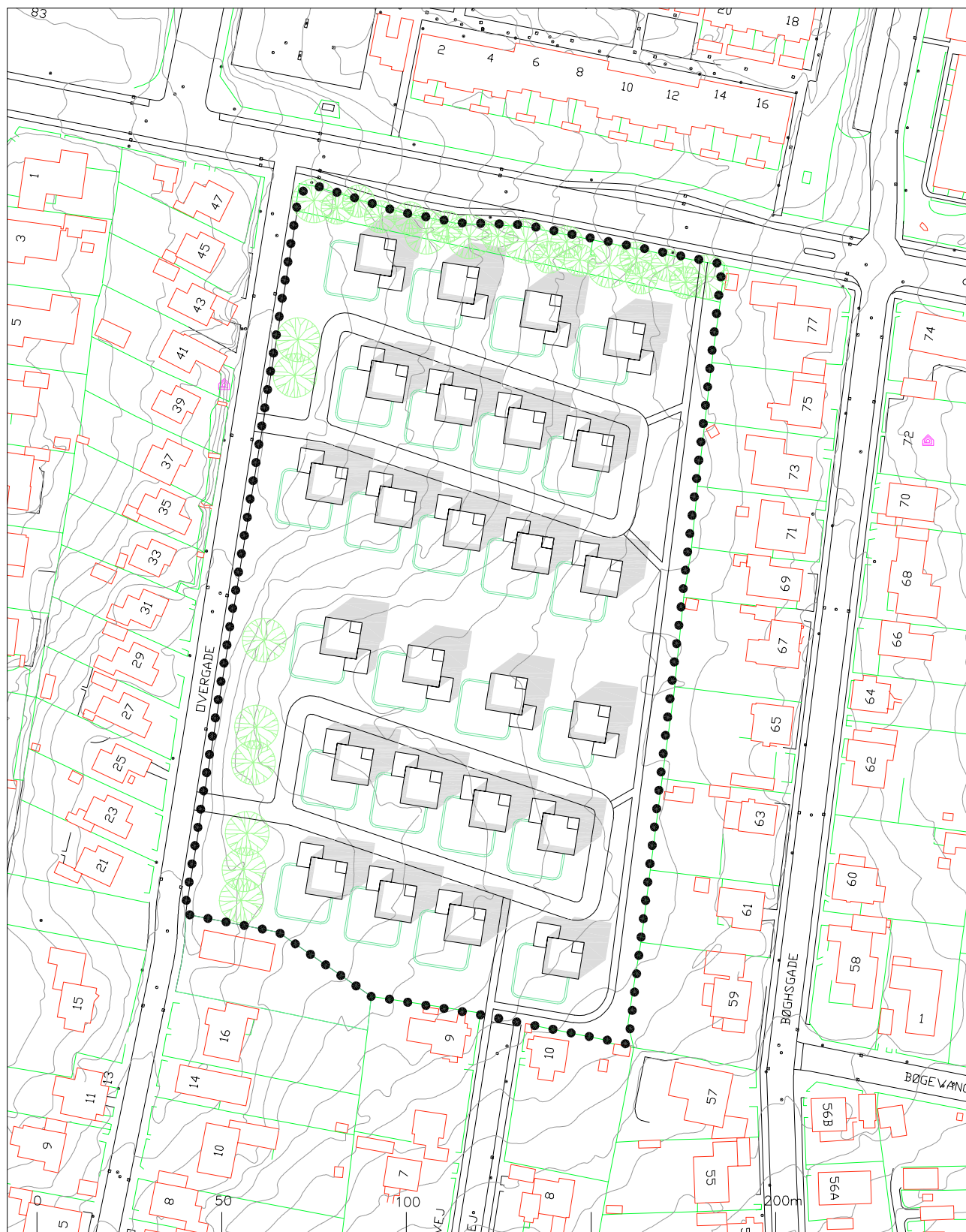
 Byggefelt - carport

 Byggefelt - tilbygning

 Byggefelt - have

----- Matrikelgrænse

Fremtidige forhold
Kortbilag 3
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
September 2008



..... Lokalplangrænse

Illustrationsplan
Kortbilag 4
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
September 2008



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
