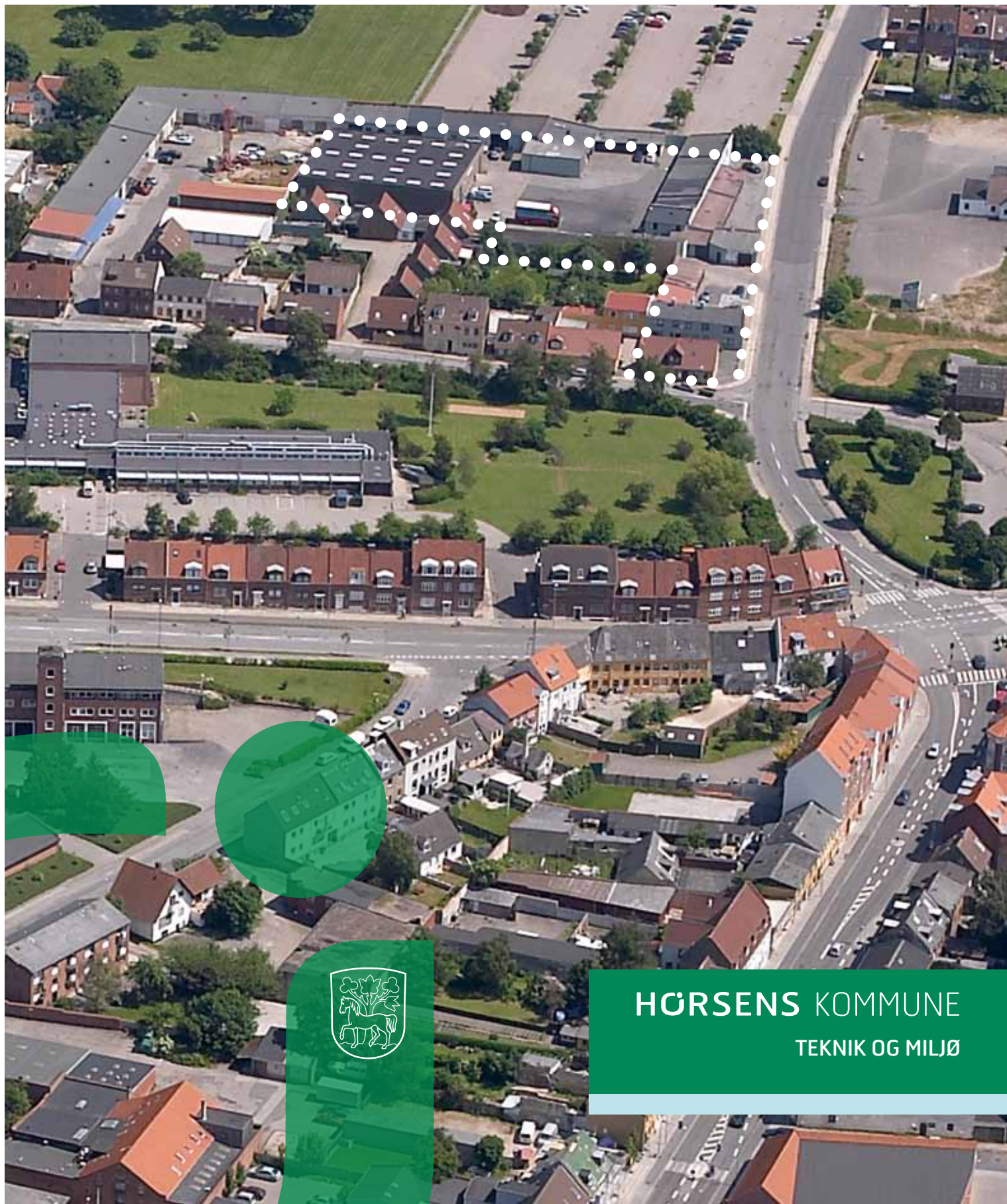


# Boliger, Ane Staunings Vej

Lokalplan 6 - 2009, Horsens 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>8</b>
Kommuneplanen	8
Eksisterende lokalplaner	8
Teknisk forsyning	8
Andre planer og love	8
<b>Bestemmelser</b>	<b>10</b>
§ 1 Lokalplanens formål	10
§ 2 Område- og zonestatus	10
§ 3 Områdets anvendelse	10
§ 4 Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 5 Bebyggelsens udformning	10
§ 6 Ubebyggede arealer og beplantning	11
§ 7 Trafikforhold	11
§ 8 Tekniske forhold	11
§ 9 Miljøforhold	12
§ 10 Fortidsminder	12
§ 11 Ophævelse af Lokalplan/servitutter	12
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen	12
§ 13 Tilladelser og dispensationer	12
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	12
§ 15 Påtaleret	12
Vedtagelsespåtegning	13
<b>Kortbilag</b>	<b>14</b>
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	14
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	15
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	16
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	17

# Redegørelse

## Baggrund for lokalplanen

Baggrunden for lokalplanen er en privat investors ønske om at bygge boliger på adressen Ane Staunings Vej 5, matrikel 753a, Horsens markjorder.

## Lokalplanens formål

Det er formålet med lokalplanen at

- sikre områdets anvendelse til boligformål i form af boliger med vandret adskillelse (lejligheder)
- sikre at bebyggelse maksimalt kan opføres i 2 etager for derved at indpasse sig i området og under hensyntagen til naboejendommens eksisterende forhold og fremtidige anvendelsesmuligheder
- sikre et samlet grønt fællesareal til udeophold for områdets beboere
- fastlægge beplantningsnorm samt minimumsstørrelser på træer for derved at

sikre, at området får et samlet grønt præg og at de nyplantede træer er levedygtige

- fastlægge en parkeringsnorm.

## Eksisterende forhold

Området er i dag et udbygget erhvervsområde, hvor der findes transportvirksomhed/garager og anden småvirksomhed. Lokalplanområdet grænser op til eksisterende boligbebyggelse ved Nørrestrandsgade 16 - 22. Indenfor området, ved hjørnet af Ane Staunings Vej og Nørrestrandsgade, ligger et mindre antal boliger. Området har en nedslidt karakter og er overalt med fuldt belagte arealer og uden grøn beplantning. Der vil således være tale om en forskønnelse af bymiljøet i området.

## Fremtidige forhold

Området saneres og der gives mulighed for opførelse af ny boligbebyggelse i maksimalt 2 etager i form af boliger med vandret adskillelse (lejligheder).



Lokalplanområdets placering i byen  
© Kort- og Matrikelstyrelsen

## Bygningernes placering og udformning

Der fastlægges et skrå højdegrænseplan, gavltrekantreregnet, på 0,8 - 1 gange afstanden til skel mod matrikler uden for lokalplanområdet. Dette betyder at man, såfremt man eksempelvis ønsker at bygge i 6 m højde, da skal holde en min. afstand til skel på 7,5 m ved et skrå højdegrænseplan på 0,8.

Bebyggelsen kan udføres som øst-vest gående boligblokke i 2 etager som vist på visualiseringen på side 6 og på kortbilag 4 - Illustrationsplan. Der gives mulighed for at ny bebyggelse ved Ane Staunings Vej 5 kan tilpasses eksisterende bebyggelse ved Nørrestrandsgade og ny bebyggelse på Ane Staunings Vejs modsatte side ved højde, udformning og materialevalg. Der kan dog også bygges med flade tage og med en anden facadeudformning, end den i visualiseringen viste. Det er Horsens Kommunes ønske, at bygningerne får et tidsvarende udtryk - evt. som en nyfortolkning af dansk funktionel tradition.

Alle lejligheder udstyres med egen altan. Disse



Nørrestrandsgade ved hjørnet af Ane Staunings Vej  
Foto: Horsens Kommune



Bebyggelsen Nørrestrandsgade 22  
Foto: Horsens Kommune

udgør således, sammen med det område der friholdes for byggeri (se kortbilag 3 - Fremtidige forhold), bebyggelsens primære udendørs opholdsarealer.

Mod Ane Staunings Vej skal der bygges i skel, for derved at forstærke gaderummet. Samtidig hæves bygningerne, hvorved man undgår indbliksgener, sikrer privathed på de til lejlighederne tilhørende altaner og giver mulighed for lysindfald i kælderetagen.

#### *Altaner og altangange*

Altangange skal gives en konstruktiv udformning, der synes så let som mulig, således at konstruktio-

nen ikke kommer til at dominere facadeudtrykket negativt, men ved lethed og elegance bidrager positivt til bygningens samlede udtryk og virker som en integreret del af denne. Altangange skal således primært bæres af bygningens facade med et minimum af lodret understøttelse i form af søjler. Ydermere skal såvel altaner som altangange og trappetårne udføres i et tidsvarende udtryk med lette gelænder og rækværk - eksempelvis glasplader, spinkle lodrette eller vandrette tremmer, lette riste, wirer eller lignende. Fast, ugenomsigtigt plademateriale kan ikke anvendes.



Ane Staunings Vej 5 og modstående ny bebyggelse  
Foto: Horsens Kommune



Ane Staunings Vej 5  
Foto: Horsens Kommune



Blik langs Ane Staunings Vej mod vest. Lokalplanområdet er beliggende bag muren til højre.  
Foto: Horsens Kommune



Hjørnet af Nørrestrandsgade og Ane Staunings Vej  
Foto: Horsens Kommune

#### *Trafikal adgang og parkering*

Der etableres 1 indkørsel til området fra Ane Staunings Vej. Parkeringsarealer placeres langs den østlige skelgrænse i dennes fulde længde som vist på kortbilag 3 - fremtidige forhold.

Parkeringsarealerne skal begrønnes ved plantning af løvtræer med tilhørende underbeplant-

ning i plantebede mellem p-båsene.

Cykelparkering skal placeres ved indgangene til boligerne og ved eventuelle trapper/trappetårne, men kan dog også placeres i cykelkældre.

#### *Ubebyggede arealer*

Arealerne mellem boligblokkene og det for byg-



Visualisering af den påtænkte bebyggelse, dog uden altaner, set fra Ane Staunings Vej og mod øst.  
Foto: Land og Plan

geri friholdte området som vist på kortbilag 3 - Fremtidige forhold, udlægges som grønne fællesarealer, der tilsås med græs og hvor der anlægges stier. Fællesarealer beplantes med træer af en størrelse, der dels giver området en karakter fra starten, dels er mere levedygtige samt mindre sårbare over for hærværk. Der er til området valgt træsorter med lysåbne kroner således at lysforholdene i bebyggelsens stueplan sikres bedst muligt samtidig med at området begrønnes.

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

Der reserveres et sammenhængende område til grønt fællesareal indenfor lokalplanområdet, som vist på kortbilag 3 - Fremtidige forhold. Dette skal fungere som samlingssted for områdets beboere og der skal her etableres faciliteter til bevægelsesaktiviteter, grillplads, legeplads - en blanding heraf eller lignende. Området skal have en størrelse og rummelighed, der modsvarer bebyggelsens indbyggertal og udstrækning, hvorfor der i lokalplanens bestemmelser er beskrevet et mindstekrav til denne facilitet.

## Lokalplanens forhold til andre planer og love

### Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af del af Kommuneplanens rammeområde 04.E2 samt del af 04.B8 for tidl. Horsens Kommune

Der er udarbejdet kommuneplantillæg nr. 4 - 2009 til kommuneplan 2006-2009. I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillægget har der været afholdt forudgående offentlighed.

Der er oprettet et nyt rammeområde 04.B35 som er udlagt til:

- Boligformål
  - tæt-lav (rækkehuse)
  - boliger med vandret adskillelse (lejligheder)

### Eksisterende lokalplaner

Der er ikke yderligere lokalplaner for området.

### Teknisk forsyning

- Området skal forsynes med fjernvarme fra Horsens Varmeværk
- Vandforsyning skal ske fra Horsens Vandforsyning
- Området skal kloakeres efter anvisning fra Horsens Kommune, Teknik og Miljø, Spildevand. Regn- og spildevand skal separeres. Ved en samlet befæstigelse på mere end 50 % skal der ske en lokal reduktion af regn- og overfladevand
- Lokalplanområdet ligger i Energi Horsens forsyningsområde

### Andre planer og love

#### Miljøvurdering

Lokalplanforslaget 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

Ifølge jordforureningsloven kan der ske kortlægning på to vidensniveauer:

- Vidensniveau 1: Hvis konkrete aktiviteter har foregået på en given ejendom, og disse aktiviteter erfaringsmæssigt 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.

Hovedparten af lokalplanområdet - ved Ane Staunings Vej 5, er kortlagt på vidensniveau 1. En mindre del af lokalplanområdet ved hjørnet af Ane Staunings Vej og Nørrestrandgade er udgået fra områdeklassificeringen efter kortlægning.

Da der skal ske ændret arealanvendelse fra erhvers- til boligformål på et forureningskortlagt areal af matr. 753a Horsens Markjorder, skal der søges om tilladelse ændringen, jf. Jordforureningslovens §8. Ansøgningen fremsendes til Miljøafdelingen, Horsens Kommune. Der vil efter det konkrete bygge- og anlægsprojekt blive stillet en række vilkår i medfør af jordforureningslovens § 8. Vilkårene skal uanset lokalplanens bestemmelser følges.

#### Støj

Umiddelbart nord for lokalplanområdet ligger rammeområde HR 04.E2. Dette er et erhvervsområde, hvor der inden for rammerne af kommuneplanen kan drives virksomhed, som ville kunne give en støjbelastning på boligerne i lokalplanområdet. Som mulig støjkilde indeholder

området idag en automekaniker. Dennes aktiviteter reguleres i henhold til bekendtgørelse 922 - "Bek. om miljøkrav i forbindelse med etablering og drift af autoværksteder m.v.", så aktiviteterne bl.a. overholder fastlagte grænseværdier for støj. Lokalplanen indeholder samtidig bestemmelse om det maksimalt tilladelige indendørs støjniveau i boligerne. Desuden etableres boligerne som øst-vest gående blokbebyggelse, der har deres udendørs opholdsarealer på sydsiden af boligblokkene, der således effektivt skærmer for en eventuel resterende støjbelastning under de gældende grænseværdier.

## 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

- sikre områdets anvendelse til boligformål - boliger med vandret adskillelse (lejligheder)
- sikre at bebyggelse maksimalt kan opføres i 2 etager for derved at indpasse sig i området og under hensyntagen til naboejendommers eksisterende forhold og fremtidige anvendelsesmuligheder
- sikre et samlet grønt fællesareal til udeophold for områdets beboere
- fastlægge beplantningsnorm samt minimumsstørrelser på træer for derved at sikre, at området får et samlet grønt præg og at de nyplantede træer er levedygtige
- fastlægge en parkeringsnorm for området.

### § 2 Område- og zonestatus

- 2.01 Lokalplanområdet omfatter matr. 753a, Horsens markjorder samt alle matrikler udstykket heraf. Området afgrænses som vist på kortbilag 1 - Matrikulære forhold.
- 2.02 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.01 Området må anvendes til boligformål. I området kan der kun opføres boliger med vandret adskillelse (lejligheder).
- 3.02 Der kan, i tilknytning til en bolig, drives liberale erhverv som psykolog, revisor, arkitekt, zoneterapeut og lignende.

### § 4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.01 Den maksimale bebyggelsesprocent for området under ét er 60.
- 4.02 Der kan bygges i maksimalt 2 etager.
- 4.03 Der fastlægges et skrå højdegrænseplan,

gavltrekantraregnet, på 0,8 gange afstanden til skel mod matrikler uden for lokalplanområdet, jf. dog § 4.04.

- 4.04 Mod skel mod matrikel 753f, Horsens markjorder, fastlægges et skrå højdegrænseplan, gavltrekantraregnet, på 1 gange afstanden til skel.
- 4.05 Indenfor lokalplanområdet fastlægges et skrå højdegrænseplan på 1,7 gange afstanden til modstående boligbebyggelses facade, gavle fraregnet.
- 4.06 Der skal bygges i skel mod Ane Staunings Vej.
- 4.07 For boligbebyggelse fastlægges en sokkelhøjde på min. 0,8 m over terræn.
- 4.08 Der reserveres et samlet areal som vist på kortbilag 3 - Fremtidige forhold til grønt fællesareal. Dette må ikke bebygges.

### § 5 Bebyggelsens udformning

- 5.01 af facadematerialer kan anvendes tegl som blank mur eller skærmtegl. Mindre partier kan udføres som lette facadeelementer af træ, metal/fibercementplader eller lignende.
- 5.02 Tage udføres som enten flade tage eller som sadeltag med en hældning på min. 30 grader.
- 5.03 Af tagmaterialer kan anvendes dansk vingetegl eller metalplader, natur/eternitskifer og tagpap med listedækning i sort eller mørkegrå nuance (ingen listedækning ved flade tage).
- 5.04 Der kan ikke anvendes glaserede eller reflekterende tagmaterialer. Tagmaterialer må have en glansgrad på maks. 10.
- 5.05 Til hver lejlighed skal der etableres en altan på min. 2 m<sup>2</sup>. Indenfor lokalplanområdet skal der etableres en ensartet altanløsning.
- 5.05 Altangange skal udarbejdes som lette konstruktioner. Altangange skal primært bæres af bygningens facade med et minimum af lodret understøttelse i form af søjler.

Altangange og trappetårne skal udføres med lette gelænder og rækværk - eksempelvis glasplader, spinkle lodrette eller vandrette tremmer, lette riste, wirer eller lignende. Fast, ugenomsigtigt plademateriale kan ikke anvendes.

## § 6 Ubebyggede arealer og beplantning

- 6.01 Når boligbebyggelse er etableret udlægges de resterende arealer - parkeringsarealer fraregnet, til grønne fællesarealer der tilsås med græs. Der kan plantes buske.
- 6.02 På det i § 4 nævnte samlede fællesareal etableres et samlingssted for områdets beboere (grillplads, legeplads eller lign.). Samlingsstedet skal have en udstrækning på min. 50 m<sup>2</sup> og med borde og bænkeplads til min. 12 personer.
- 6.03 På de grønne fællesarealer plantes min. 1 træ pr. 100 m<sup>2</sup> bebygget areal, i princippet som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan. Træer plantes enkeltvis og/eller i mindre grupper på 2-3 stk. og jævnt fordelt på de grønne fællesarealer. Der kan kun plantes Akacie (*Robinia pseudoacacia* "Nyrsegi") og/eller Hæg (*Prunus padus* "Albertii") i min. str. 16-18 (omkreds i cm målt 1 m over terræn). Træer skal plantes med opbinding med min. 2 stokke i min. 3 år. Akacietræer skal blive store fuldkronede træer.
- 6.04 Parkeringsarealer begrønnes i princippet som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan. På parkeringsarealer mod skel mod øst etableres et plantebed på min. 2 x 5 m for hver 6 parkeringspladser og fordelt mellem disse. I disse plantebede plantes en Søvlø (Acer saccharinum pyramidalis) eller en bredbladet røn (Sorbus latifolia "Atro") i min. str 18-20 (omkreds i cm målt 1 m over terræn). Som underbeplantning i bedene plantes Kranstop (*Stephanandra incisa* "Crispa"). Træer plantes med opbinding med min. 2 stokke i min. 3 år.

6.05 Knækkede træer, og træer og underbeplantning der er udgået, syge eller lign. erstattes ved genplantning.

6.06 Ubebyggede arealer skal holdes som have.

## § 7 Trafikforhold

- 7.01 Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Ane Staunings Vej. Der kan etableres 1 indkørsel fra Ane Staunings Vej, placeret i princippet som vist på kortbilag 3 - Fremtidige forhold.
- 7.02 Parkeringsarealer anlægges med asfalt og granit kantsten.
- 7.03 Parkering skal primært placeres i området som vist på kortbilag 3 - fremtidige forhold.
- 7.04 Langs parkeringsarealer anlægges for-tov i den ene side i min. 1,2 m bredde og i princippet som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan.
- 7.05 Der skal anlægges parkeringpladser efter følgende norm:
- |                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Boliger op til 60 m <sup>2</sup> : | ½ pr. bolig |
| Boliger over 60 m <sup>2</sup> :   | 1½ pr bolig |
- 7.06 Der skal anlægges 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> bolig, dog maks. 3 pr. bolig.
- 7.07 Cykelparkering placeres ved indgangen til boligerne i stueetagen og for boliger på 1. sals plan ved trapper/trappetårne. Alternativt kan der udføres cykelparkering i kælder. Ved etablering af cykelparkering i kælder, skal der dog fortsat etableres min. 1 cykelparkeringsplads på terræn pr. 100 m<sup>2</sup> bolig placeret centralt ved indgangene og trapper/trappetårne.
- 7.09 Stier i området anlægges som asfalterede eller belagte stier.
- 7.10 Parkeringsarealer og stier skal belyses, jf. § 8.06.

## § 8 Tekniske forhold

- 8.01 Området skal forsynes med fjernvarme fra Horsens Varmeværk.
- 8.02 Vandforsyning skal ske fra Horsens

- Vandforsyning
- 8.03 Området skal kloakeres efter anvisning fra Horsens Kommune, Teknik og Miljø, Spildevand. Regn- og spildevand skal separeres. Ved en samlet befæstigelse på mere end 50 % skal der ske en lokal reduktion af regn- og overfladevand.
- 8.04 Elforsyning skal fremføres som jordkabler.
- 8.05 Der må ikke opsættes friluftsentenner, parabolere og lignende, så de er synlige fra omgivelserne.
- 8.06 Udendørs belysning udformes som parkbelysning efter samråd med Teknik & Miljø.

### § 9 Miljøforhold

- 9.01 Da der skal ske ændret arealanvendelse fra erhvers- til boligformål af lokalplanområdet matr. 753a, Horsens markjorder, skal der søges om tilladelse til ændringen, jf. Jordforureningslovens § 8. Såfremt der skal flyttes jord skal dette følge bestemmelserne i jordflytningsbekendtgørelsen.
- 9.02 I forbindelse med bygge- og anlægsarbejde indenfor lokalplanområdet skal der søges tilladelse ved Horsens Kommune jf. jordforureningslovens § 8. Såfremt der skal flyttes jord skal dette følge bestemmelserne i jordflytningsbekendtgørelsen.
- 9.03 Det skal sikres, at det indendørs støjniiveau i boligerne kan holdes under 30 dB (A).

### § 10 Fortidsminder

- 10.01 Gøres der ved jordarbejder fund af fortidsminder skal det arbejde, der berører fundet straks indstilles og Horsens Museum tilkaldes, jf. museumslovens §27 stk. 2.

### § 11 Ophævelse af Lokalplan/servitutter

- 11.01 Følgende servitut ophæves med denne lokalplan.

Tinglyst: 29. september 1914  
 Nummer: 964109  
 Titel: Dok. om færdselsret, låge m.v.  
 Påtalerettighed: -

### § 12 Forudsætninger for ibrugtagen

- 12.01 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet kollektiv fjernvarme.
- 12.02 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det i § 6.02 omtalte samlingssted er etableret.

### § 13 Tilladelser og dispensationer

- 13.01 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.

### § 14 Lokalplanens retvirkninger

- 14.01 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.
- 14.02 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.
- 14.03 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

### § 15 Påtaleret

- 15.01 Påtaleretten vedrørende denne lokalplan

tilkommer alene Horsens Byråd.

### **Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget af Horsens Byråd.  
Horsens, den 25. august 2009  
p.b.v.

Jan Trøjborg  
Borgmester

Sign. /  
Sign.

Niels Aalund  
Kommunaldirektør

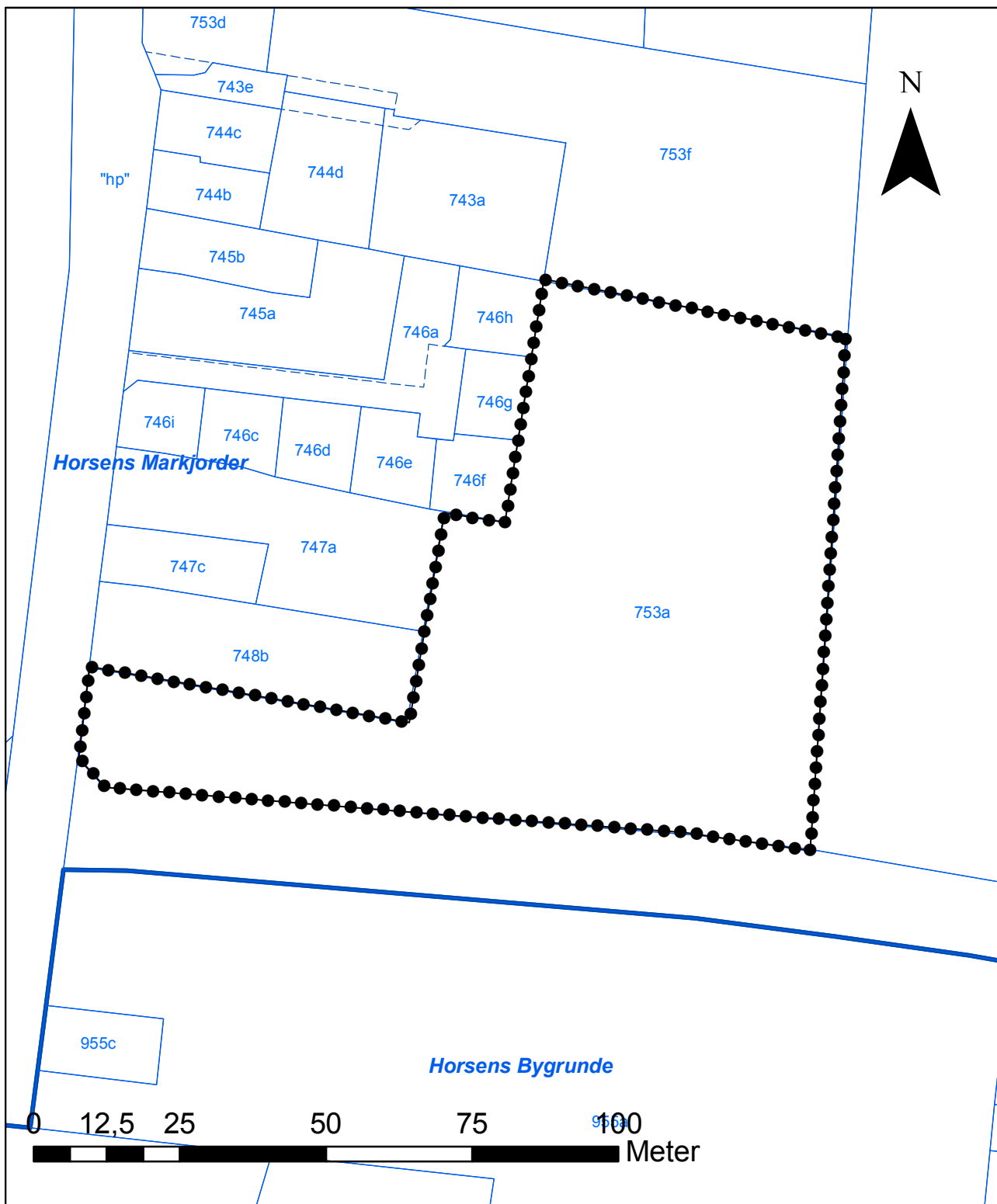
I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages  
foranstående lokalplan endeligt.  
Horsens den 15. december 2010  
p.b.v.

Jan Trøjborg  
Borgmester

Sign. /  
Sign.

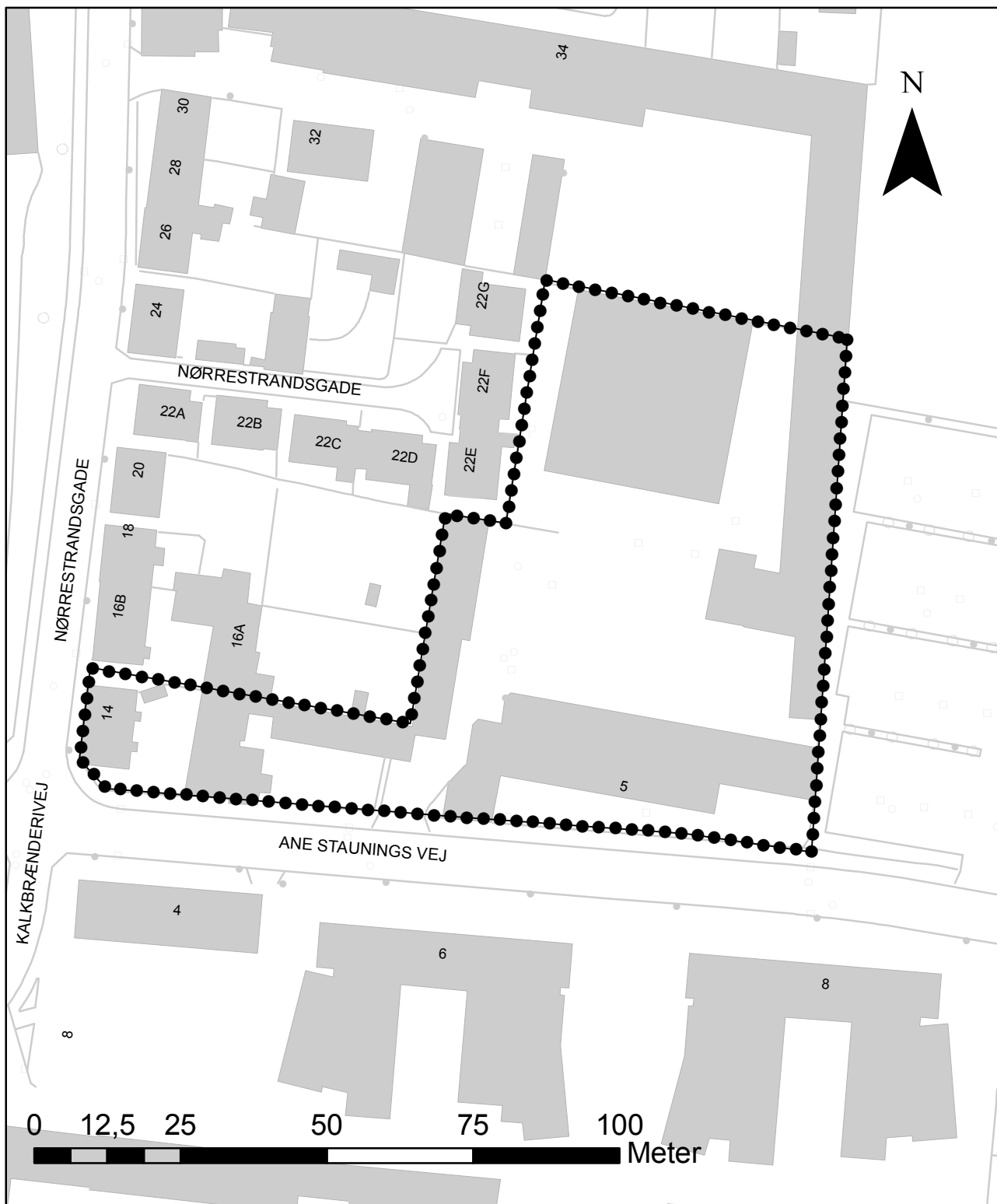
Niels Aalund  
Kommunaldirektør

Forslag offentliggjort d. 16. september 2009  
Endelig offentliggjort d. 20. januar 2010



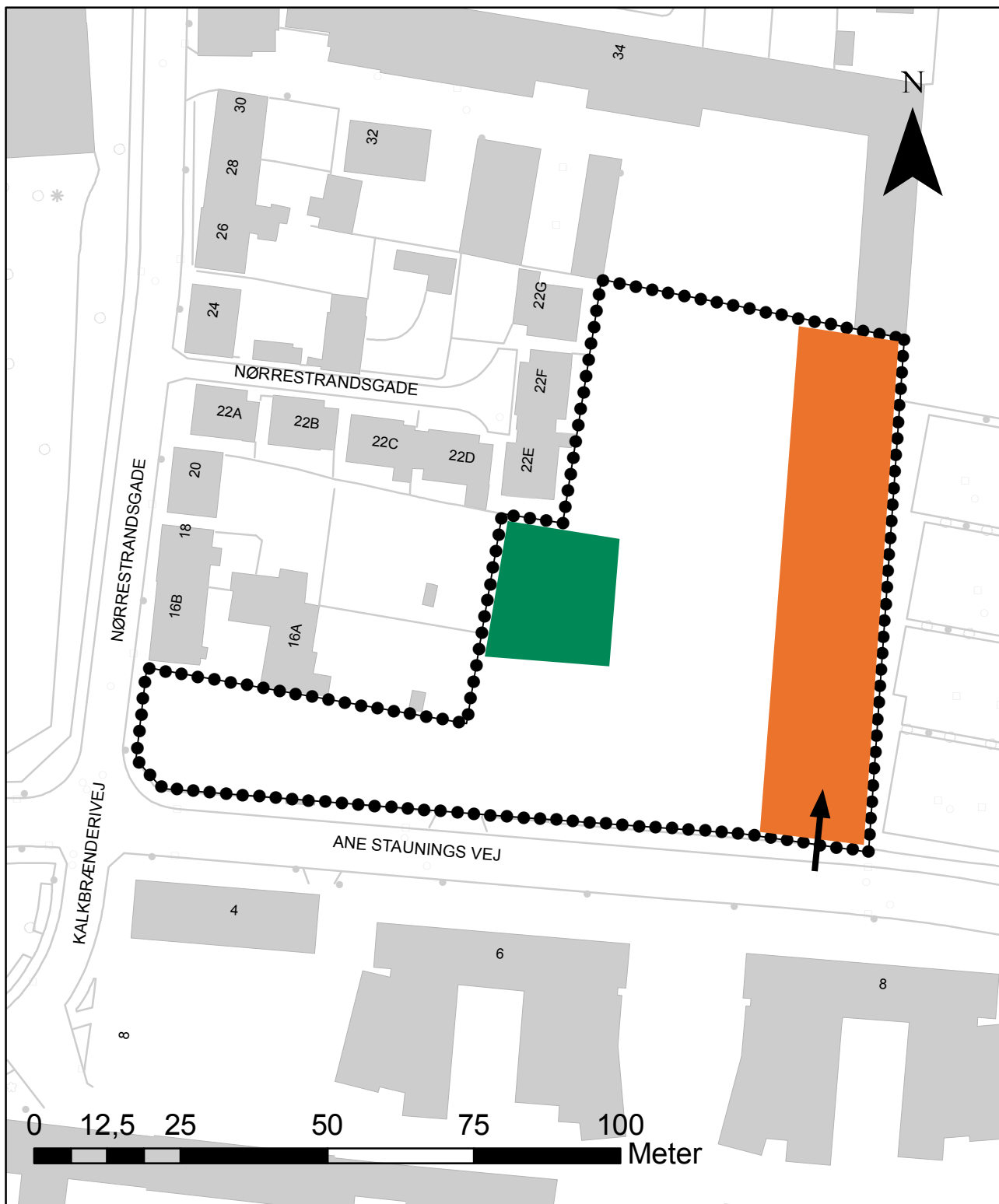
..... Lokalplangrænse

Matrikulære forhold  
Kortbilag 1  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
December 2009



..... Lokalplangrænse

Eksisterende forhold  
Kortbilag 2  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
December 2009



..... Lokalplangrænse



Trafikal adgang



Parkering - jf. § 7.03



Grønt fællesareal - må ikke bebygges

Fremtidige forhold  
Kortbilag 3  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
December 2009



..... Lokalplangrænse

Illustrationsplan  
Kortbilag 4  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
December 2009







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**

---