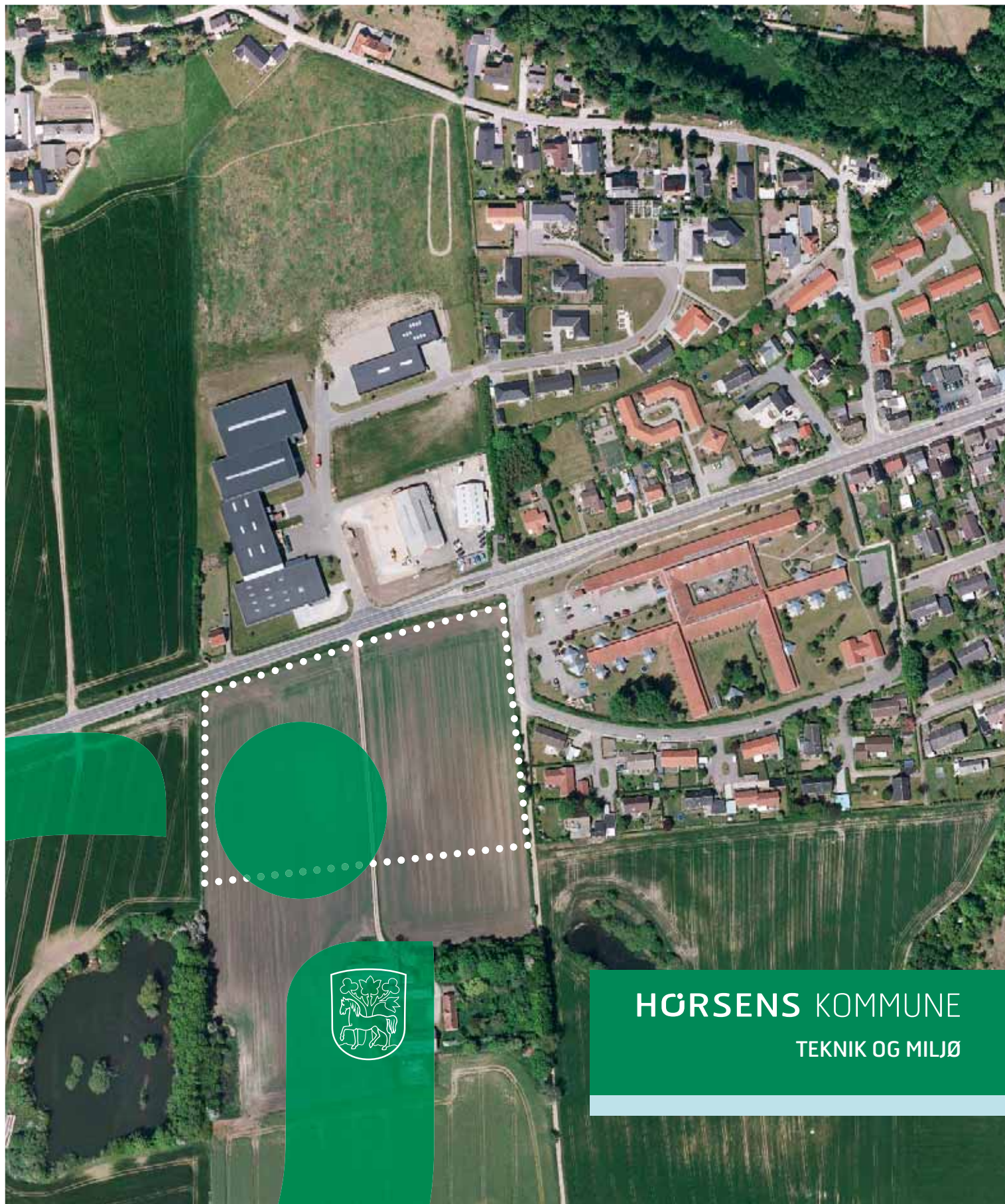


Institution i Søvind

Lokalplan 7-2010



HØRSENS KOMMUNE

TEKNIK OG MILJØ

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen	4
Lokalplanens formål	4
Eksisterende forhold	4
Fremtidige forhold	4

Lokalplanens forhold til andre planer og love

Kommuneplanen	6
Teknisk forsyning	6
Miljøvurdering	6
Jordforurening	6
Kystbærhedszonen	7
Fredning og særligt værdifuldt landskab	7
Vejudvidelseslinie	7

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	8
§ 2 Område- og zonestatus	8
§ 3 Områdets anvendelse	8
§ 4 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 5 Bebyggelsens udformning	8
§ 6 Ubebyggede arealer og beplantning	8
§ 7 Trafikforhold	9
§ 8 Tekniske forhold	9
§ 9 Miljøforhold	9
§ 10 Fortidsminder	9
§ 11 Tilladelser og dispensationer	9
§ 12 Lokalplanens retsvirkninger	9
§ 13 Påtaleret	10
Vedtagelsespåtegning	10

Kortbilag

Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	11
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	12
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	13
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	14
bilag 5 - Princip for facadeudformning og for terrænbearbejdning	15

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

OK-fonden, der er en privat non-profit organisation med virke indenfor plejehjem, psykiatriske tilbud og hospice, ønsker at bygge en ny institution i Søvind. Institutionen skal funktionelt hænge sammen med Enghaven, der ligger på nabogrunden, og indeholde behandling- og botilbud, især til psykisk syge.

Lokalplanen er udarbejdet af Horsens Kommune i samarbejde med OK Fondens konsulenter, Skala Arkitekter AS.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål, at

- sikre at bebyggelsen indpasses det eksisterende terræn på grunden
- sikre at bebyggelsen falder diskret ind i det omgivende landskab
- angive principper for bebyggelsens placering
- sikre bebyggelsen en kvalitativ udformning
- sikre området en grøn karakter med sammenhæng med det omgivende åbne land.

Eksisterende forhold

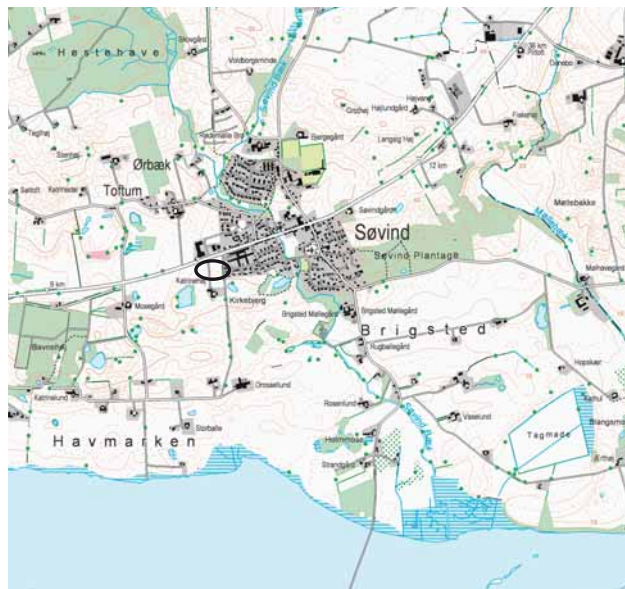
Lokalplanområdet er i dag en dyrket mark, der ligger på kanten af byen. Mod vest og syd afgrænses det af åbne marker, mod øst vil det blive nabo til institutionen Enghaven og mod nord afgrænses det af Haldrupvej og et mindre, men markant erhvervsområde.

Området er ca 25.000 m².

Fremtidige forhold

Området bebygges med 3-4 mindre bygningenheder i en og to etager, der placeres spredt på den østlige del af grunden. De enkelte bygningenheder kan være opdelt i selvstændige boliger, i form af kæde- eller rækkeboliger.

Bygningerne indpasses i terrænet, så det naturlige terræn bevares. Mellem bygningerne ligger grønne arealer med grupper af beplantning be-



Lokalplanområdets placering

stående af planter, der er naturligt hjemmehørende i området, feks. tjørn, sargents æble, røn, hæg, syren mv.

Den vestlige del af lokalplanområdet beplantes som en lille lund, der vil danne grøn indkørsel til Søvind og skabe læfyldte arealer for bebo-

Eksempel på grundens udnyttelse. Bygningenhederne er placeret spredt på grunden adskilt fra hinanden af grønne arealer, med spredte grupper af træer og buske. De fælles udendørs faciliteter er placeret i forbindelse med det sammenbindende stinet. Langs Haldrupvej adskiller en beplantet vold parkeringsarealet fra vejen. Den vestlige del af grunden tilplantes.



erne på institutionen. Beplantningen kan bestå af ovenstående arter suppleret med feks. eg og bøg.

Bygningsenhederne forbindes internt og med Enghaven med stier. Langs stierne placeres fælles udendørs aktiviteter, som bålplads, pe-tanquebane, legeplads mv.

Området har vejadgang fra Søvangen. Parkeringen placeres langs Haldrupvej. For at undgå ud-sigten til parkeringsarealerne fra Haldrupvej ad-skilles de fra vejen af en lav vold.

Husene udformes i moderne arkitektur og i kva-litetsbetonede materialer, som feks. tegl. For at bebyggelsen falder så diskret ind i det omgivende landskab som muligt skal den fremtræde i dæm-pede farver set fra omgivelserne og må højst op-føres i 2 etager.

Rekreative- og kulturelle aktiviteter

Der vil være god sammenhæng mellem lokalplan området og de rekreative tilbud i Søvind. Fra Sø-vangen er der forbindelse til Havmarken og til sti-en rundt om mergelgraven.

Der vil være offentlig adgang til lokalplanområ-dets grønne arealer.

Cykelparkering

Cykelparkering skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til indgangene.

Bæredygtighed

Institutionen vil tilføre Søvind, der har en over-vægt af boliger i forhold til antal arbejdspladser, flere arbejdspladser, der alt andet lige vil reduce-re pendlingstrafik og dermed energiforbrug.

Området ligger indenfor forsyningsområde for Naturgas. Dette forhindrer ikke alternativ op-varmning af bebyggelsen i form af solenergi el-ler jordvarme. Installationerne skal være en del af arkitekturen. Bebyggelsen kan også opføres som 0-energihuse. Ved jordvarme skal der sær-skilt søges om tilladelse ved Teknik og Miljø, Na-turafdelingen.

Fortidsminder

Der er ikke kendskab til fortidsminder på områ-det. Af gamle matrikelkort fremgår det, at områ-det er del af nordsiden af en mindre bakke, der har været afgrænset af flere vådområder. Det er sandsynligt, at der på denne bakke kan have væ-ret forhistorisk bebyggelse. Det anbefales derfor, at der foretages en arkæologisk undersøgelse, inden byggeriet går i gang.

Snit gennem terrænet der dels viser eksempel på ud-formning af husene, dels forholdet til terrænet, hvor den enkelte bygningsenhed "skærer sig ned" i terrænet med en smal flad zone omkring sig. Det overskydende jord

kan fordeles jævnt over grunden i det omfang, dette ikke synligt vil kunne registreres. Endelig ses volden langs par-keringspladserne, der vil skjule parkeringsarealet set fra Haldrupvej



Lokalplanens forhold til andre planer og love

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde GE 3D4, der udlægger området til offentlige formål herunder sociale institutioner. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Teknisk forsyning

- Området skal forsynes med varme fra naturgas
- Vandforsyning skal ske Søvind Vandværk
- Området skal kloakeres efter anvisninger i Spildevandsplan for GI Gedved opland N26.
- Lokalplanområdet ligger i Energi Midts forsyningsområde.

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, lov nr. 316 af 05.05.2004.

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

Teknik & Miljø har foretaget en indledende screening af området og vurderet, at det ikke er nødvendigt at foretage en Miljøvurdering.

Begrundelse:

Planen omfatter ingen af de i bilag 3 og 4, i Lov om miljøvurdering af planer og programmer, omtalte anlæg. Planen fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser som ikke vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet - jf. lovens kapitel 2, § 3 stk. 1 nr. 3. D.

Screeningen kan ses på Teknik & Miljø.

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.

Lokalplanområdet er ikke 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 generelt ikke givet anledning til diffus forurening.

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 forurenede, 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 forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning

Kystbærhedszonen

Området ligger indenfor kystnærhedszonen, hvorfor det skal vurderes om nyt byggeri vil have indflydelse på kystlandskabet.

Området skråner mod nord væk fra fjordlandskabet. Højderyggen, der afgrænser fjordlandskabet ligger syd for lokalplanområdet i kote ca 28. På højdepunktet ligger en firelænget gård omgivet af en gammel løvtræsbevoksning, der vil dække indblikket fra kysten til en del af lokalplanområdet.

Lokalplanområdets højest beliggende bebyggelse vil være i ca kote 26. Bygningshøjden er fastlagt til max. 8,5 meter over terrænniveau, og det højeste bygningspunkt vil dermed være i ca. kote 33,5, altså kun ca. 6,5 meter over bakkekammen. Det vurderes at bebyggelsen kun vil få en minimal indflydelse på kystlandskabet, da den kun vil kunne ses ude fra fjorden og fra den modsatte kyst. Desuden udformes bebyggelsen med respekt for det omgivende landskab..

Særligt værdifuldt landskab er vist med grøn skravering, fredning med brun farve



Fredning og særligt værdifuldt landskab

Lokalplanområdet grænser op til et fredet landskab. Fredningen er begrundet i kystlandskabets skønhedsværdier.

Området er desuden del af et særligt værdifuldt landskab. Jvf. Kommuneplan 2009 skal landskabsværdien i sådanne landskaber forøges gennem landskabsplanlægning og plejetiltag og befolkningens adgang til dem forbedres.

For at tage hensyn til de landskabelige forhold og medvirke til, at bygningerne falder diskret ind i landskabet, skal den nye bebyggelse fremtræde i dæmpede farver set fra omgivelserne. Af samme årsag opdeles bebyggelsens i mindre enheder, hvor de omkringliggende marker trækkes ind mellem bygningerne i en græseng, så der opstår en glidende overgang til landskabet.

Stinetet indenfor lokalplanområdet vil være offentligt tilgængeligt.

Vejudvidelselinie

Langs Haldrupvej er tinglyst en vejudvidelselinie, der betyder, at beplantning og andre anlæg indenfor denne linie, der berører vejudvidelsen skal fjernes uden udgifter for vejmyndigheden, hvis vejen skal udvides. Ligeledes skal eksisterende offentlige ledninger indenfor linien respekteres og nye tillades.

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 at bebyggelsen indpasses det eksisterende terræn på grunden
- sikre at bebyggelsen falder diskret ind i det omgivende landskab
- angive principper for bebyggelsens placering
- sikre bebyggelsen en kvalitativ udformning
- sikre området en grøn karakter med sammenhæng med det omgivende åbne land.

§ 2 Område- og zonestatus

Området er beliggende i byzone og omfatter matr. nr. 14s Ørbæk by, Søvind og alle matrikler, der udstykkes herfra.

§ 3 Områdets anvendelse

Området må anvendes til offentlige formål jvf. den gældende kommuneplanramme.

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

4.01 Bebyggelsen skal opdeles i 3-4 koncentrerede bygningsenheder, med betydelige grønne arealer imellem og placeret spredt på den østlige del af grunden i princippet som vist på bilag 3 og 4.

4.02 Den enkelte bygningsenhed kan bestå af flere selvstændige bygninger, der fremstår som en samlet bygningsenhed, feks. ved hjælp af et gennemgående tag.

4.03 De enkelte bygningsenheder skal placeres i terrænet, så dette skal reguleres mindst muligt, i princippet som det fremgår af bilag 5.

4.04 Mellem bygningsenhederne må terrænet kun reguleres omkring stier, terrasser, adgangsvvej og parkering samt fælles udendørs faciliteter, som bålplads mv., se dog også § 4.05.

4.05 Hvis overskudsjord af miljøhensyn kan genplaceres på grunden, må det anvendes til volden langs vejen (se §6.02) og kan desuden fordeles jævnt på hele grunden i det omfang, at det ikke synligt kan registreres som en ændring af det eksisterende terræn på grunden og i forhold til det omgivende terræn.

§ 5 Bebyggelsens udformning

5.01 Bebyggelsen skal fremtræde i dæmpede farver set fra omgivelserne.

5.02 Bebyggelsen skal fremtræde i kvalitetsmaterialer som feks tegl og udformes i moderne arkitektur, i princippet som vist på bilag 5.

5.03 Der må ikke være synlige ventilationskanaler eller lignende, skæmmende tekniske installationer. Solfangere eller solpaneler eller andre installationer for alternativ energi skal derfor være indarbejdet i arkitekturen.

5.04 Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter i forhold til det naturlige terræn eller et af Teknik og Miljø fastsat terrænniveau.

5.05 Bebyggelsen kan opføres i etaper startende fra øst.

§ 6 Ubebyggede arealer og beplantning

6.01 Omkring bygningsanlæg og udendørs anlæg beplantes med for området typiske arter, som feks. tjørn, sargents æble, røn hæg, syren mv.

6.02 Langs Haldrupvej skal anlægges en jordvold som vist på bilag 5. Voldens højde må være max. 1 meter. Volden skal fjernes, hvis en udvidelse af Haldrupvej nødvendiggør dette.

6.03 Arealer mellem bygningerne og de fælles udendørs anlæg skal henlægges som grønne arealer med spredte grupper af træer og buske

6.04 Som vist på kortbilag 4, skal der efter en godkendt beplantningsplan af Teknik og Miljø plantes en lille lund på den vestlige del af lokalplanområdet. Beplantningen kan f.eks. bestå af eg, bøg, navr, tjørn, sargents æble, røn, syren mv.

§ 7 Trafikforhold

7.01 Der skal anlægges tilstrækkeligt antal cykel parkeringspladser, der skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til indgange mv.

7.02 Der anlægges p-pladser i et omfang som angivet på illustrationsplanen, hvilket svarer til ca. 1 p-plads pr. boligenhed. Pladserne anlægges i takt med etapeopførelsen.

§ 8 Tekniske forhold

8.01 Området skal forsynes med varme fra naturgas.

8.02 Området skal kloakeres efter anvisninger i Spildevandsplan for GI Gedved opland N26.

8.03 Vandforsyning skal ske fra Søvind Vandværk.

8.04 Eksisterende offentlige ledningsanlæg, der er ført indenfor vejudvidelseslinien skal respekteres, ligesom nye skal tillades.

§ 9 Miljøforhold

Det skal sikres, at det indendørs støjniveau i boligenhederne ikke overstiger 30 dB(A) og at det udendørs støjniveau på de primære opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A).

§ 10 Fortidsminder

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 Tilladelser og dispensationer

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.

§ 12 Lokalplanens retvirkninger

12.01 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.

12.02 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.

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

§ 13 Påtaleret

13.01 Påtaleretten vedrørende denne lokalplan tilkommer alene Horsens Byråd.

§ 14 Forudsætning for ibrugtagning

Det er en forudsætning for ibrugtagning af byggeriet, at den beplantning, der er beskrevet i § 6.04 og vist på bilag 4 er etableret eller, at der er stillet sikkerhed for, at den etableres i førstkommende plantesæson.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Horsens Byråd.
Horsens, den 31. august 2010
p.b.v.

Jan Trøjborg
Borgmester

Sign. /
Sign.

Niels Aalund
Kommunaldirektør

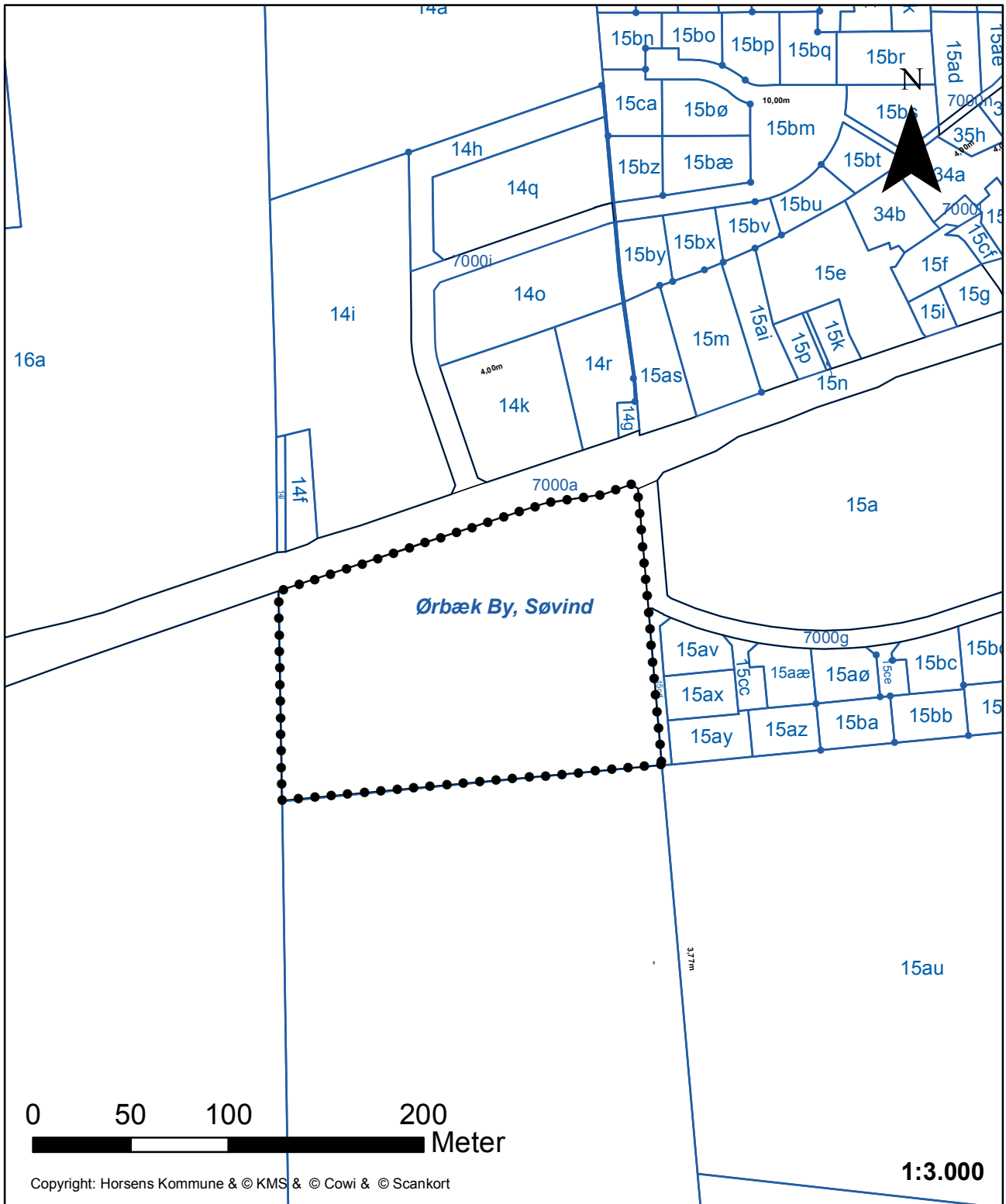
I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Horsens den 22. marts 2011
p.b.v.

Jan Trøjborg
Borgmester

Sign. /
Sign.

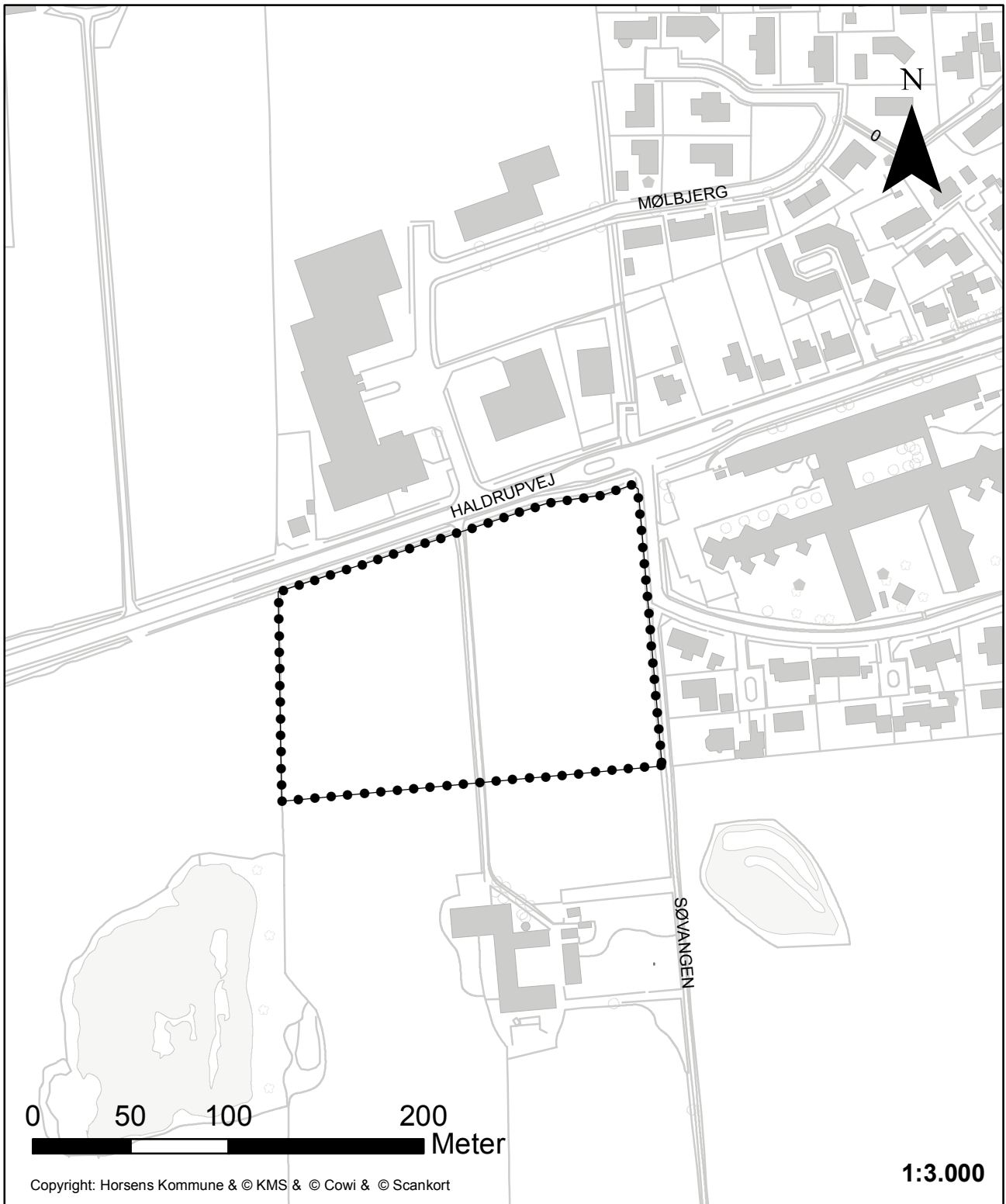
Niels Aalund
Kommunaldirektør

Forslag offentliggjort d. 15. september 2010
Endelig offentliggjort d. 6.april 2011



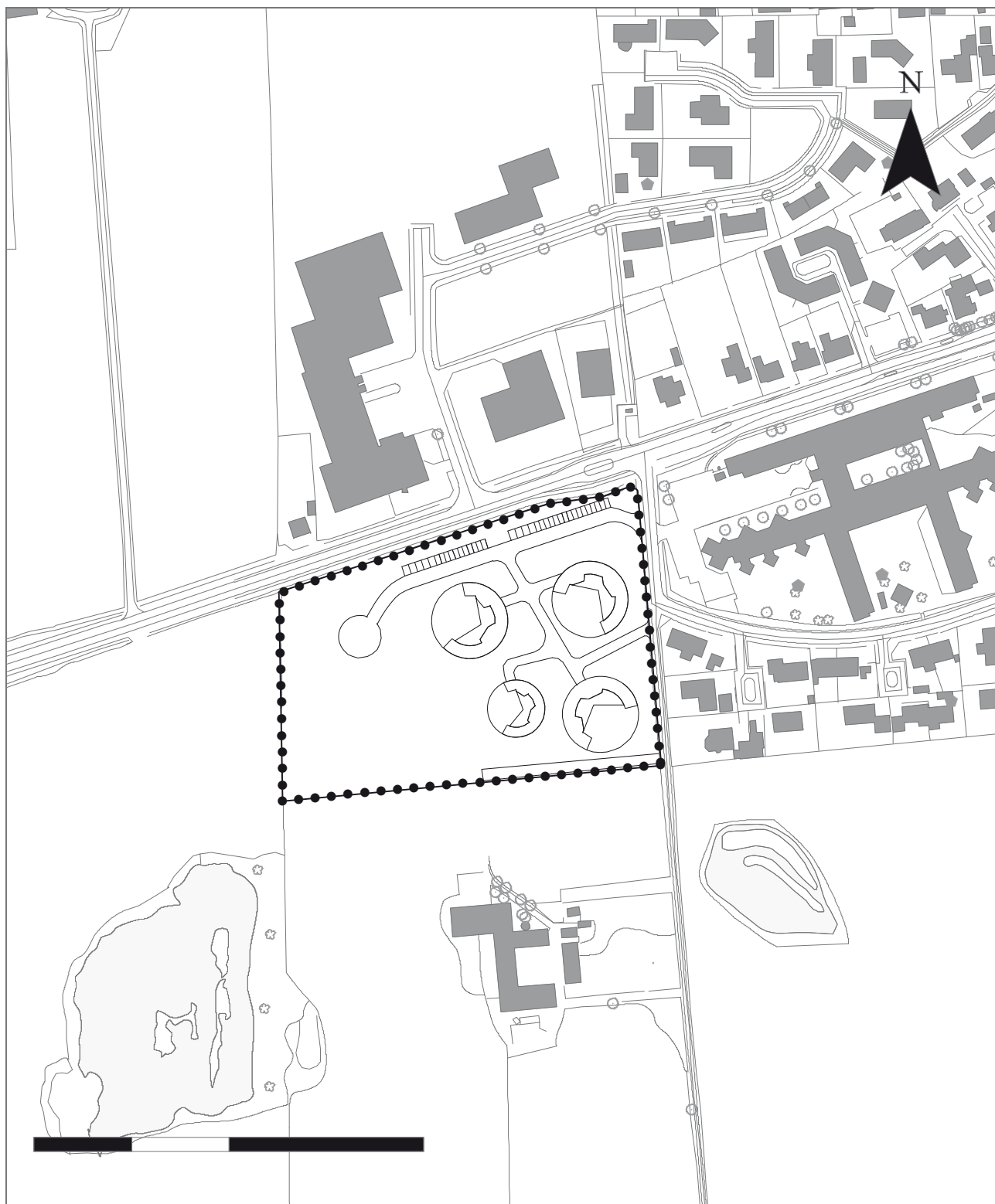
..... Lokalplangrænse

Matrikulære forhold
Kortbilag 1
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
August 2010



..... Lokalplangrænse

Eksisterende forhold
Kortbilag 2
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
August 2010



..... Lokalplangrænse

Fremtidige forhold
Kortbilag 3
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
Marts 2011





Bebyggelsesenhederne fordeles jævnt på grunden med grønne beplantede arealer imellem sig. Den vestlige del af grunden beplantes med en skovlignende lund. Bebyggelsen opføres i 1 og 2 etager



Bebyggelsesenhederne indpasser sig i det skrånende terræn. Terrænet reguleres mindst muligt omkring husene. Langs Haldrupvej anlægges en lav vold.



Husene opføres i moderne arkitektur og kvalitetsbetonede materialer. De skal fremstå i dæmpede farver set fra omgivelserne.

Princip for facadeudformning og for terrænbearbejdning

Kortbilag 5
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
Marts 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
