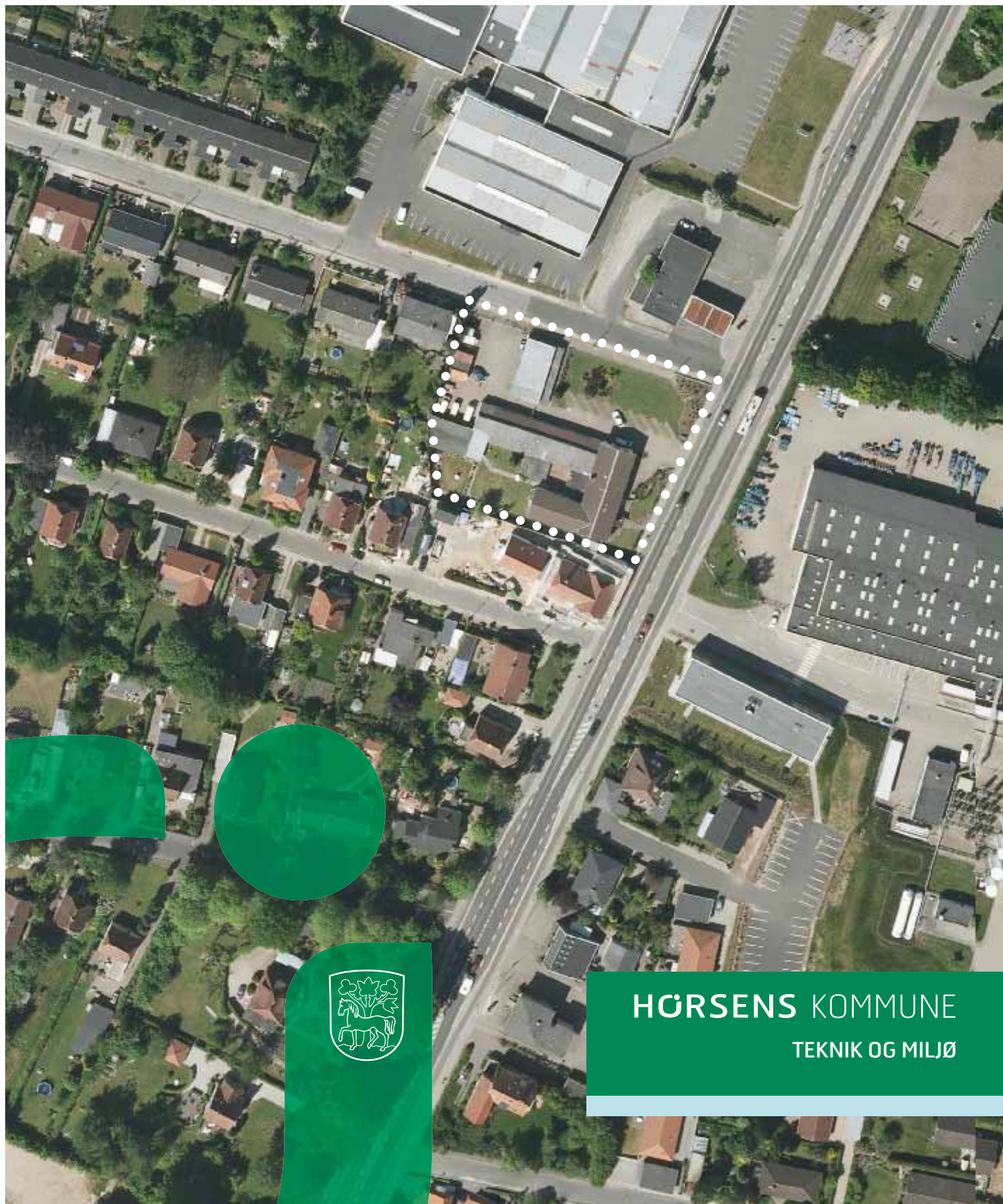


Butik, Vejlevej

Lokalplan 9 - 2010, Horsens By



HØRSENS KOMMUNE
TEKNIK OG MILJØ

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Baggrund for lokalplanen	4
Lokalplanens formål	4
Eksisterende forhold	4
Fremtidige forhold	5
Lokalplanens forhold til andre planer og love	9
Kommuneplanen	9
Eksisterende lokalplaner	9
Teknisk forsyning	9
Miljøvurdering	9
Andre planer og love	9
Bestemmelser	12
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2 Område- og zonestatus	12
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykning	12
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 6 Bebyggelsens udformning	12
§ 7 Ubebyggede arealer og beplantning	13
§ 8 Trafikforhold	13
§ 9 Tekniske forhold	14
§ 10 Miljøforhold	14
§ 11 Fortidsminder	14
§ 12 Ophævelse af Lokalplan/servitutter	14
§ 13 Grundejerforening	15
§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning	15
§ 15 Tilladelser og dispensationer	15
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger	15
§ 17 Påtaleret	15
Vedtagelsespåtegning	15
Kortbilag	16
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	16
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	17
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	18
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	19
Bilag 5 - Facader, princip	20

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

Baggrunden for denne lokalplan er, at der er indkommet en ansøgning om opførelse af en dagligvarebutik på adressen Vejlevej 14 i Horsens.

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge rammerne for anvendelsen af grunden, herunder tilkørselsforhold, parkering, placering og udformning af bygninger, omkringliggende arealer, beplantning, støjbegrænsning mv.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende ca. 1.5 km sydvest for Horsens midtby ved den oprindelige landevej til Vejle. Nord og nordøst for lokalplanområdet ligger et område med butikker med bl.a. dagligvarer, biler, møbler, planter og malerverer samt en tankstation. Området fremtræder åbent og noget ustruktureret. Mod øst ligger nogle

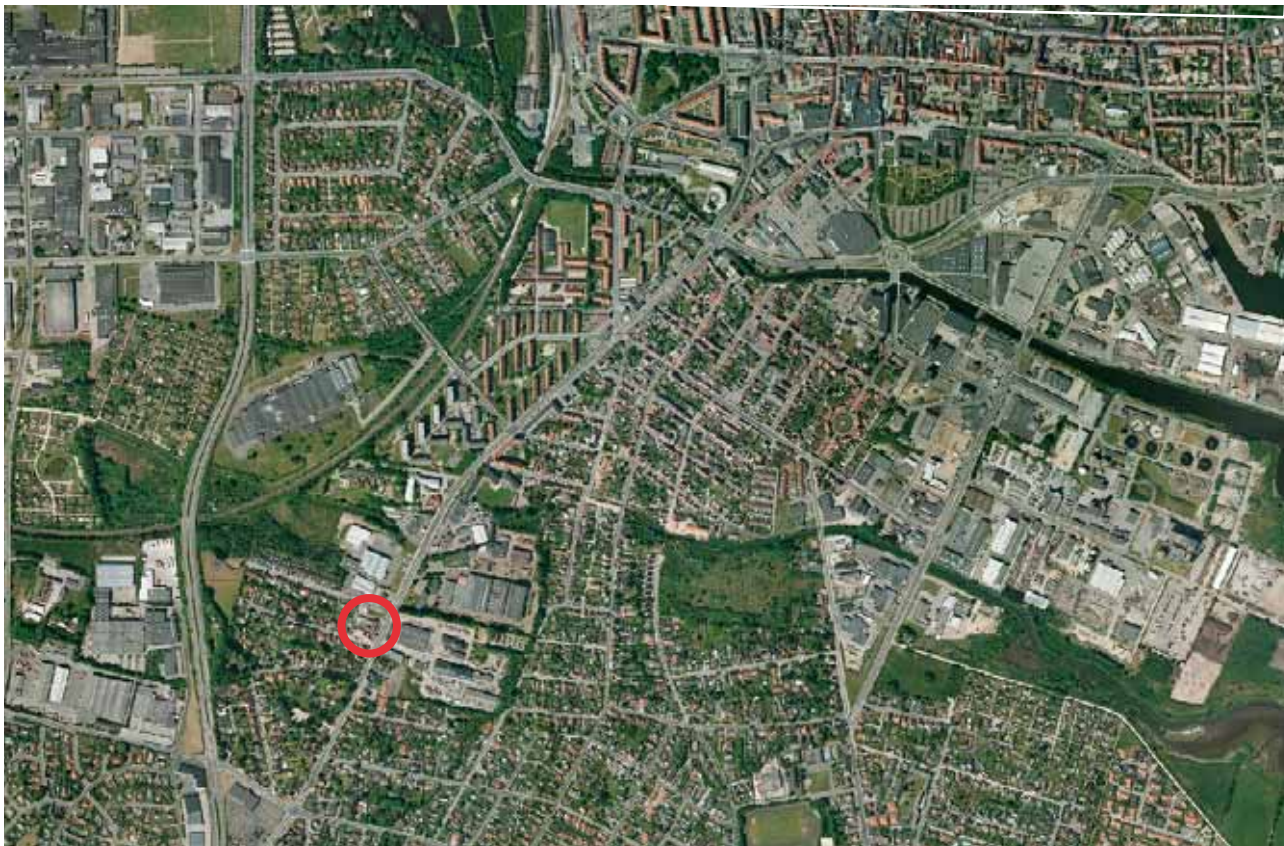
produktionsvirksomheder. Mod syd og vest er et boligområde med villaer fra 50'erne, hvoraf flere har bevaringsværdi iflg Kommuneatlas for Horsens. Det gælder også naboen mod syd på hjørnet Vejlevej/Asgårdsvej, som anvendes til kontorformål.

Lokalplanområdets beliggenhed på grænsen mellem boliger og butikker/erhverv ses tydeligt på luftfotoet nederst på siden.



Set fra Vejlevej. Lokalplanområdet ligger centralt i billedet, til venstre en kontorbygning, til højre en tankstation.

Lokalplanområdets beliggenhed i Horsens





Vejlevej var omkring 1960 en del af Europavej 3. I baggrunden karré- og blokbebyggelser på Sønderbro. Foto: Horsensbilleder.dk



Vejlevej i dag. Lokalplanområdet er beliggende i venstre side af billedet.

Vejlevej, som er anlagt som en 2-sporet vej med bredt midterspor og enkelte midterheller. Der er fortovej og cykelsti i begge sider. Vejen har tydeligt fald mod nord. Langs lokalplanområdet udgør faldet ca. 1,5 m. Vejen er temmelig trafikeret: Der kører ca. 13.500 biler og lastbiler i løbet af et hverdagsdøgn. Der er ingen vejtræer eller andre grønne elementer på vejarealet, men græsarealer, buske og markante træer på mange af grundene langs Vejlevej, er med til at give vejstrækningen en grøn karakter.

I lokalplanområdet, som udgøres af matr. nr. 14ay, Torsted By og Sogn, er der i dag en beboelses- og forretningsejendom som rummer et VVS-firma. Bygningerne er i 1-2 etager og er et sammensat kompleks af forskellige bygningstyper, hovedparten fremtræder som erhvervs- og lagerbygninger. Bygningerne er ikke erklæret bevaringsværdige.

På en væsentlig del af grunden er der græs eller småtræer og buske. Det skønnes ikke at bevoksningen er bevaringsværdig.

Fremtidige forhold

Disponering af grunden

Som udgangspunkt påregnes etableret en butik med dagligvarer, og i lokalplanen omtales generelt kun en butik, men som en alternativ mulighed tillader lokalplanens bestemmelser at en del af bygningen indeholder en eller flere separate butikker for dagligvarer og/eller udvalgsvarer.

Butikken placeres i grundens centrale og sydvestlige del, i princippet som vis på kortbilag 3, Fremtidige forhold. Det meste af grunden reguleres til et niveau på ca. kote 11,5 m, svarende til terrænet nord for de eksisterende bygninger. Langs skel, hvor der ikke er terrænmure, tilpasses terrænet til niveauet på nabogrundene.

Ind- og udkørsel for kørende trafik skal ske via Nygårdsvej, hvilket trafikalt vil være mere fleksibelt og sikkert end ind- og udkørsel til Vejlevej. Fodgængere tilgodeses med en direkte indgang fra Vejlevej.

Vareindlevering og lager placeres på bygningernes 'bagsider' mod vest og syd.

Arkitektur

Butikken tænkes opført som en rektangulær bygning, der åbner sig mod nord og øst, mens den vestlige del og sydlige del er mere lukket og lavt beliggende i forhold til nabobebyggelserne.

Bygningshøjden forventes at blive ca. 5,5 m, svarende til normalt nutidigt butiksbyggeri, dog bliver varegården noget lavere. Byggeriet udføres med fladt tag og får dermed ikke unødigt højde.

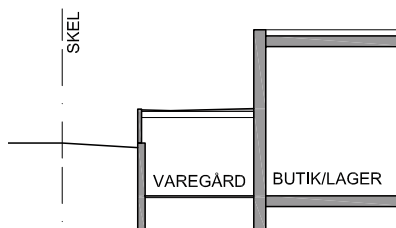
For at give facaderne et levende udtryk udføres de primært i blødstrøgne teglsten med en let farvevariation. Facaderne suppleres med partier af

glas, stål og/eller puds. På dele af facaderne er der mulighed for at etablere espalier med stedsegrønne klatreplanter, som ud over den æstetiske værdi vil mindske tilbagekastning af støj, eksempelvis i forbindelse med vareleverancer.

Evt. solceller integreres i facadens arkitektur.

Eventuelle nødvendige mindre bygninger, herunder overdækninger til kundevogne, skal udføres i stål, som er forzinket eller lakeret i en dæmpet farve.

Belægningerne på ankomst- og parkeringsarealer skal fremtræde som en visuelt rolig, mørk flade der kan brydes af lysere felter, som markerer f.eks. særlige fodgængerområder. Der kan også være felter med armeret græs.



Principsnit i sydskel, der bl.a. viser terrænforholdene og den overdækkede varegård. GinnerupArkitekter.

Forhold til naboer

Lokalplanen indeholder bestemmelser der skal sikre hensyntagen til naboerne, specielt boligene. Butikken placeres relativt lavt i terrænet. Varegården overdækkes og sammenbygges med butikken og med støttemur og evt. støjafskærmning. Øvrige arealer mod naboer anlægges som grønne arealer.

Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal der være truffet de nødvendige foranstaltninger (som for eksempel støjafskærmning, støjdemping, afkast, membran o.lign.), således at virksomhederne kan overholde de gældende love, bekendtgørelser og vejledninger på miljøområdet vedrørende miljøpåvirkninger.



Er der behov for støjafskærmning mod naboer kan den f.eks. udføres som et lydhegn, der med tiden dækkes af klatreplanter. Foto: GinnerupArkitekter.



Visualisering der viser en mulig udformning af en ny butik. GinnerupArkitekter

Cykelparkering

For at fremme cykling skal der være et tilstrækkeligt antal cykelparkeringspladser. De skal placeres tæt ved indgangen til butikken og være let tilgængelige fra adgangsvejene.

Skiltning og belysning

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 150, der bl.a. regulerer butikkers skiltning, belysning, reklamer m.v.

Beplantning og græs

Det er hensigten at træ- og buskbeplantning, slyngplanter mv. skal medvirke til at bygningsvolumenet, de store belagte arealer, støttemure, hegn mv. falder godt ind i villakvarteret mod vest og forstærker Vejlevejs grønne præg.

Terrænet reguleres og tilpasses naboarealers terræn ved hjælp af græs, plantebede, støbte mure mv.

Beplantning på området skal overvejende bestå af opretvoksende løvtræer med bred krone, løvfældende eller stedsegrønne hække og stedsegrønne slyng- eller klatreplanter på evt. støjværn/hegn mod nabo og evt. på dele af facaderne. Der skal ved placering af træer og valg af træarter vises hensyn til solindfald på nabogrundene.

For at nedsætte afledningen af overfladevand til kloaksystemet skal flest mulige arealer være beplantede eller græsklædte, og arealerne skal etableres på en måde der tilgodeser muligheden for nedsivning og reduktion af overfladevand.



Visualisering der viser en mulig disponering af grunden.
GinnerupArkitekter

Detailhandel

Inden for lokalplanområdet kan der etableres en dagligvarebutik til lokal forsyning på maks. 1150 m² bruttoetageareal til butiksformål. En overdækket varegård indgår i bruttoetagearealet.

Bymiljø

Lokalplanen muliggør bebyggelse som vurderes at bidrage positivt til bymiljøet, idet det falder godt ind i områdets funktioner som bydelscenter. Med hensyn til friarealer medfører lokalplanen ingen ændringer i bydelen. Trafikalt skønnes lokalplanen ikke at medføre væsentlige ændringer i bydelen, ud over øget trafik på Nygårdsvej.

Rekreative og kulturelle aktiviteter for børn og unge

Bydelen er generelt underforsynet med offentligt tilgængelige arealer til rekreation og kulturelle aktiviteter. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

Bæredygtighed

Bæredygtige tiltag bør integreres i byggeri og anlæg, eksempelvis ved miljørigtig projektering, etablering af grønne tage, energi- og ressourcebesparende tiltag eller integration af solceller i facaderne.

Andre eksempler på bæredygtige tiltag, der kan indgå i detailplanlægningen:

- Cyklisme og gang fremmes ved at tilgodese cyklisternes og fodgængernes sikkerhed og komfort i disponeringen af butikkens adgangsarealer.
- Der plantes flest mulige træer, buske og slyngplanter. Dermed produceres ilt, og støj- og støvniveauet dæmpes. Stedsegrønne slyngplanter kan endvidere beskytte murværket og nedsætte bygningens varmetab.

Lokalplanens forhold til andre planer og love

Kommuneplan

Lokalplanområdet har været omfattet af Kommuneplanens rammeområde HR.02.B.10., som er et boligområde. Arealerne umiddelbart nord for lokalplanområdet er omfattet af rammeområde HR.02.C.4., som er centerområde. Efter en forugående offentlighedsfase blev der i forbindelse med lokalplanforslaget vedtaget et kommuneplantillæg 7-2010 til Kommuneplan 2009. Dette inddrager området i bydelsafgrænsningen for bydelscenter Sønderbrogade - Vejlevej Nord og ændrer rammebestemmelserne til centerformål for nærværende lokalplans område ved at indlemme det i rammeområde HR.02.C.4. Kommuneplantillægget er en forudsætning for at etablere en butik i lokalplanområdet.

Kommuneplanens udbygningsramme for detailhandel

Der er i Horsens Kommuneplan 2009 - 21 fastsat en samlet udbygningsramme for detailhandel for Bydelscenter Sønderbrogade - Vejlevej Nord i perioden 2009 - 21 på 2.000 m². Denne ramme gælder såvel nyopførte som udvidede butikker.

Lokalplanens forbrug af udbygningsrammen:

Byområde	Bydelscenter S-VN
Forbrug af kvoten i m ²	1.150 m ²
Forbrug efter 1/1 2007 i m ²	0 m ²
Resterende ramme i m ²	850 m ²

Der kan etableres 1.150m² bruttoetageareal til butiksformål.

Dagligvarebutikker kan have en maks. størrelse på 1.150 m² bruttoetageareal til butiksformål. Udvalgswarebutikker kan have en maks. størrelse på 500 m² bruttoetageareal til butiksformål.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af partiel byplanvedtægt A fra 1962 for Torsvang, hvori lokalplanområdet er udlagt til område for boligbyggeri.

Byplanvedtægten ophæves for lokalplanområdet ved denne lokalplans ikrafttræden.

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 150, der fastlægger retningslinier for bebyggelsens udformning og skiltning.

Arealet nord for lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 244, der udlægger området nærmest Vejlevej til centerformål såsom liberale erhverv, udvalgswarebutikker, tankstation mm.

Teknisk forsyning

- Området skal forsynes med kollektiv opvarmning.
- Vandforsyning skal ske fra Horsens Vand A/S.
- Området skal kloakeres til Horsens Vands eksisterende regn- og spildevandsledninger.
- Lokalplanområdet ligger i NRGis forsyningsområde.

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.

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

Screeningen kan ses på Teknik og Miljø.

Andre planer og love

Støj

Lokalplanområdet ligger i den fælles planlægningszone for støj. Området udlægges ikke til støjfølsom anvendelse.

Den trafik der forventes til butikken er overvejende trafik der alligevel kører på Vejlevej. De østligste ca 80 m af Nygårdvej vil dog blive belastet af trafik, fordi lokalplanområdet trafikbetjenes ad denne vej.

Lokalplanen indeholder flere bestemmelser, der skal begrænse de støjgener, butiksdriften kan medføre: bestemmelser om indretning af køleanlæg mv, bestemmelser om vareleverancer med lastbil og bestemmelser om evt. støjafskærmning mod naboer.

Museumsloven

Forud for byggemodning skal Horsens Museum have lejlighed til at udtale sig og evt. foretage forundersøgelser, jfr museumslovens §25.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Vejloven

Langs Vejlevej er der tinglyst en vejbyggelinie på 20 m, hvortil kommer højde- og passagetillæg. Byggelinien måles fra vejmidten.

Etablering af parkeringspladser og lignende blivende anlæg på det byggeliniebelagte areal forudsætter 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.

Adgangsforhold

Den ændrede anvendelse og placering af overkørslen til Nygårdsvej forudsætter særskilt tilladelse af kommunen som vejbestyrelse. En sådan godkendelse vil blive meddelt på nærmere fastsatte vilkår.

Grundvand

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

Lokalplanområdet ligger uden for indvindingsoplandet for Bækkelund Vandværk.

Vandafledning

Der skal etableres reduktion af regnvandsafledning på grund af bebyggelsens og befæstelsernes omfang.

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 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.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for de kystnære dele af byzonen. Lokalplanen medfører ingen væsentlig ændring af oplevelsen af kystlandskabet

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 anvendelse af matr. nr. 14ay, Torsted By, Torsted.
- give mulighed for etablering af butik i en højde på op til 5,7 m
- fastlægge retningslinier for bebyggelsens udformning, omfang og placering og de omkringliggende arealers udformning, herunder terrænregulering og beplantning
- fastlægge retningslinier for trafikal adgang og parkering
- fastlægge retningslinier for støjdæmpning mod nabobebyggelse
- ophæve Partiel byplanvedtægt for Torsvang for lokalplanområdet

§ 2 Område- og zonestatus

- 2.01 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 - Matrikulære forhold.
- 2.02 Lokalplanområdet er beliggende i byzone

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.01 Lokalplanområdet er forbeholdt byggeri til detailhandel, svarende til miljøklasse 1-2.
- 3.02 Der kan maks. etableres 1.150 m² bruttoetageareal til butikformål, incl. overdækket varegård.
- 3.03 Dagligvarebutikker kan maks. have et samlet bruttoetageareal til butikformål på 1.150 m². Udvalgsvarebutikker kan maks. have et samlet bruttoetageareal til butikformål på 500 m².

§ 4 Udstykninger

- 4.01 Udstykninger skal godkendes af Horsens Kommune.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.01 Bebyggelsen incl. portal mv. skal pla-

ceres inden for byggefelterne, som er vist på kortbilag 3- Fremtidige forhold. Byggefelterne kan forskydes 1 m i enhver retning, dog med mindste afstand til skel på 2 m.

- 5.02 Der må kun bygges i 1 etage.
- 5.03 Gulvkote i bygningerne må maks. være kote 11.65 m DVR.
- 5.04 Den maksimale bygningshøjde er 5,4 m for butikken og 4,2 m for varegården, målt i forhold til gulvkoten. Etableres grønne tage med græs eller stenurter (sedum) o.lign. tillægges den tilladte bygningshøjde 0,3 m. Mod syd- og vestskel skal byggeriet holdes under et skråt højdegrænseplan udregnet som 1,4 x afstanden til skel og målt fra eksisterende terræn i skel.
- 5.05 Vareindlevering skal placeres som vist på kortbilag 4- Illustrationsplan.
- 5.06 Uden for byggefeltet må der opføres op til to overdækninger til kundevogne på maks. 10 m² hver og en mindre bygning på maks. 10 m² til teknik. Placeringen skal respektere vejbyggelinien, jfr §5.07.
- 5.07 Vejbyggelinie på 20 m samt højde- og passagetillæg, målt fra midte af kørebanelen på Vejlevej skal overholdes jf. dog §8.02.

§ 6 Bebyggelsens udformning

- 6.01 Ny bebyggelse skal principielt udformes og fremtræde i overensstemmelse med lokalplanens redegørelse, visualisering side 6, bilag 4 - Illustrationsplan og bilag 5 Facader, princip.
- 6.02 Tage skal udformes som flade tage af ikke-reflekterende materiale.
- 6.03 Facader på butikken skal primært (>85%) udføres med vinduesglas og blank mur af blødstrøgne teglsten med let farve- eller nuancespil. Herudover må facaderne detaljeres (<15%) med pudsede partier og/eller stål. Farverne skal være dæmpede.
- 6.04 Facader på varegården kan være mørke,

- ikke-reflekterende plader i harmoni med butikkens facader.
- 6.05 Mindre bygninger, jfr §5.06, skal udføres i stål og med evt. beklædning i stålplader. Overfladen skal være forzinket eller lake-ret i en dæmpet farve,
- 6.06 Arealer til affaldshåndtering o.lign skal bygningsintegreres.
- 6.07 Køle-, kompressor-, og ventilationsanlæg skal bygningsintegreres.
- § 7 Ubebyggede arealer og beplantning**
- 7.01 Langs skel mod naboer på matr. nr. 14es og 14ap Torsted by, Torsted skal efter behov etableres støjafskærmning og værn, i princippet som en fast mur beklædt med trælistelister/stålespalier eller et dobbelt gitterværk med en kerne af støjabsorberende isolering. Muligt omfang er angivet på bilag 4. Ved terræn etableres bede med slyngplanter, således at konstruktionen dækkes af stedsegrønne slyngplanter. Vedligeholdelse af beplantningen påhviler de grundejere, som beplantningerne er orienteret mod.
- 7.02 Mod Vejlevej og Nygårdsvej anlægges plantebede med lave hække/pur og opstammede træer. Bedene skal være min. 2 m brede og sammenhængende. Lave hække/pur anlægges i min 40 cm dybe muldbede. Der anvendes bøg, eg eller taks. Hække/pur holdes i en højde på min. 60 cm over niveauet på den tilgrænsende parkeringsplads. Løvtræer med en indbyrdes afstand af maks. 15 m i min. str. 16 – 18 OH etableres i 60 cm dybe muldbede med min. 4 m³ muld. Mindste afstand til skel mod matr. nr. 14x er 5 m. Løvtræer kan være lind, robinia, avnbøg, platan eller eg. Der må ikke anvendes typer med særlig vækstform.
- 7.03 Øvrige ubebyggede arealer skal etableres og holdes som have/park.
- 7.04 Der kan etableres felter med espalier med slyngplanter på facaderne.
- 7.05 I eller tættest muligt på skel mod naboer mod vest og syd, hvor der ikke etableres støjskærm eller værn, skal være hæk af bøg, avnbøg eller stedsegrøn liguster, mur, plankeværk eller bevokset plankeværk. Ud for bygningen på matr. nr. 14es kan alternativt etableres hæk eller min. 2.0 m højt bevokset plankeværk langs kanten af p-pladsen.
- 7.06 Udgåede eller hensygnende planter inden for lokalplanområdet skal erstattes ved genplantning.
- 7.07 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 græsarmring.
- 7.08 Udendørs oplag må ikke finde sted.
- 7.09 Terrænreguleringer, der overstiger +/- 0,5 meter skal godkendes af Teknik og Miljø.
- 7.10 Der må opsættes een fritstående pylon.
- 7.11 Pylonen og øvrig skiltning skal være i overensstemmelse med lokalplan 150.
- 7.12 En samlet plan for de ubebyggede arealers regulering, indretning, belægning, beplantning, hegning, evt støjafskærmning mv. skal godkendes ifm. byggesagsbehandlingen. Planen skal i princippet være i overensstemmelse med bilag 4- Illustrationsplan.
- § 8 Trafikforhold**
- 8.01 Området skal adgangsbetjenes for kørende trafik via Nygårdsvej med én eller to overkørsler som vist på kortbilag 3 – Fremtidige forhold. Overkørslerne skal udføres i granitchaussesten. Ingen overkørsel må være nærmere end 30 m fra vejskel mod Vejlevej.
- 8.02 Projekt for overkørsler skal godkendes af kommunens vejafdeling inden udførelsen.

8.03 Ved Nygårdsvej og Vejlevej skal være oversigt i overensstemmelse med vejreglerne for byernes trafikarealer.

8.04 Der skal anlægges parkeringspladser svarende til mindst 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal til butikformål.

8.05 Der skal udlægges cykelparkeringspladser centralt ved hovedindgangen til butikken svarende til mindst 1 pr. 25 m² bruttoetageareal til butikformål. Heraf skal 50% anlægges inden ibrugtagning og de resterende anlægges efter krav fra Horsens Kommune.

8.06 Der skal etableres mindst een markeret, adgang for fodgængere direkte fra fortovet langs Vejlevej til butikkens hovedindgang.

8.07 Varetilkørsel/indlevering til dagligvarebutik må kun ske vest om butikken, som vist på kortbillag 4 - Illustrationsplan.

8.08 Såfremt anlæg, herunder parkeringsanlæg, overskrider den eksisterende vejbygginie langs Vejlevej, 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 byggeiniebelaete areal til en vejudvidelse, eller hvis vejbestyrelsen kræver anlægget fjernet under hensyn til færdselsens tarv. Tidsfrist fastlægges af kommunen.

§ 9 Tekniske forhold

9.01 Området skal forsynes med kollektiv varmforsyning.

9.02 Vandforsyning skal ske fra Horsens Vand A/S

9.03 Området skal kloakeres i overensstemmelse med spildevandsplanen og efter aftale med Horsens Vand A/S Regn- og spildevand skal separeres. Regnvandsafledningen skal reduceres svarende til maks. afløbskoefficient 0,3.

9.04 Elkabler skal fremføres som jordkabler.

9.05 Der må ikke opsættes friluftsanterner,

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 o.lign. indenfor lokalplanområdet bekostes af områdets ejer/bygherre.

§ 10 Miljøforhold

10.01 Vareleverancer med køretøjer over 3500 kg. må kun ske mandag til fredag kl. 7 - 20.00, lørdag kl. 07.00 - 12.00.

Alle køretøjer med vareleverancer skal have motoren slukket under aflæsning. Undtaget er køretøjer, hvor motorkraft er nødvendig for aflæsning - eksempelvis køretøjer med liftarm.

10.02 Køle-, kompressor- og ventilationsanlæg skal støj dæmpes med den bedste, tilgængelige teknologi.

10.03 I skel mod naboer skal der efter behov etableres støjafskærmning, jfr §7.01.

10.04 Det skal sikres at støj fra aktiviteter og tekniske anlæg i lokalplanområdet ikke medfører, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overskrides i det tilgrænsende boligområde (Områdetype 5. Boligområde for åben og lav boligbebyggelse).

§ 11 Fortidsminder

11.01 Gøres der fund af historisk karakter skal Horsens Museum kontaktes, jfr museumslovens §27 stk2. Arbejde, der berører fundet, skal straks indstilles.

§ 12 Ophævelse af Lokalplan/servitutter

12.01 Partiel byplanvedtægt for Torsvang ophæves for lokalplanområdet med denne lokalplans ikrafttræden.

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.

§ 13 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagen

- 14.01 Bebyggelse må ikke tages i brug før bestemmelserne i §7.01- 7.03, 7.05 og §8.01-8.06 er overholdt.
- 14.02 Inden ibrugtagen af bebyggelsen skal der være truffet de nødvendige foranstaltninger (som for eksempel støjafskærmning, støjdæmpning, afkast, membran o.lign.), således at virksomhederne kan overholde de gældende love, bekendtgørelser og vejledninger på miljøområdet vedrørende miljøpåvirkninger, herunder støj- og luftbidrag.

§ 15 Tilladelser og dispensationer

- 15.01 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.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

- 16.01 Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt 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.
- 16.02 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

§ 17 Påtaleret

- 17.01 Påtaleretten vedrørende denne lokalplan tilkommer alene Horsens Byråd.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Horsens Byråd.
Horsens, den 26. oktober 2010
p.b.v.

Jan Trøjborg
Borgmester

Sign. /
Sign.

Niels Aalund
Kommunaldirektør

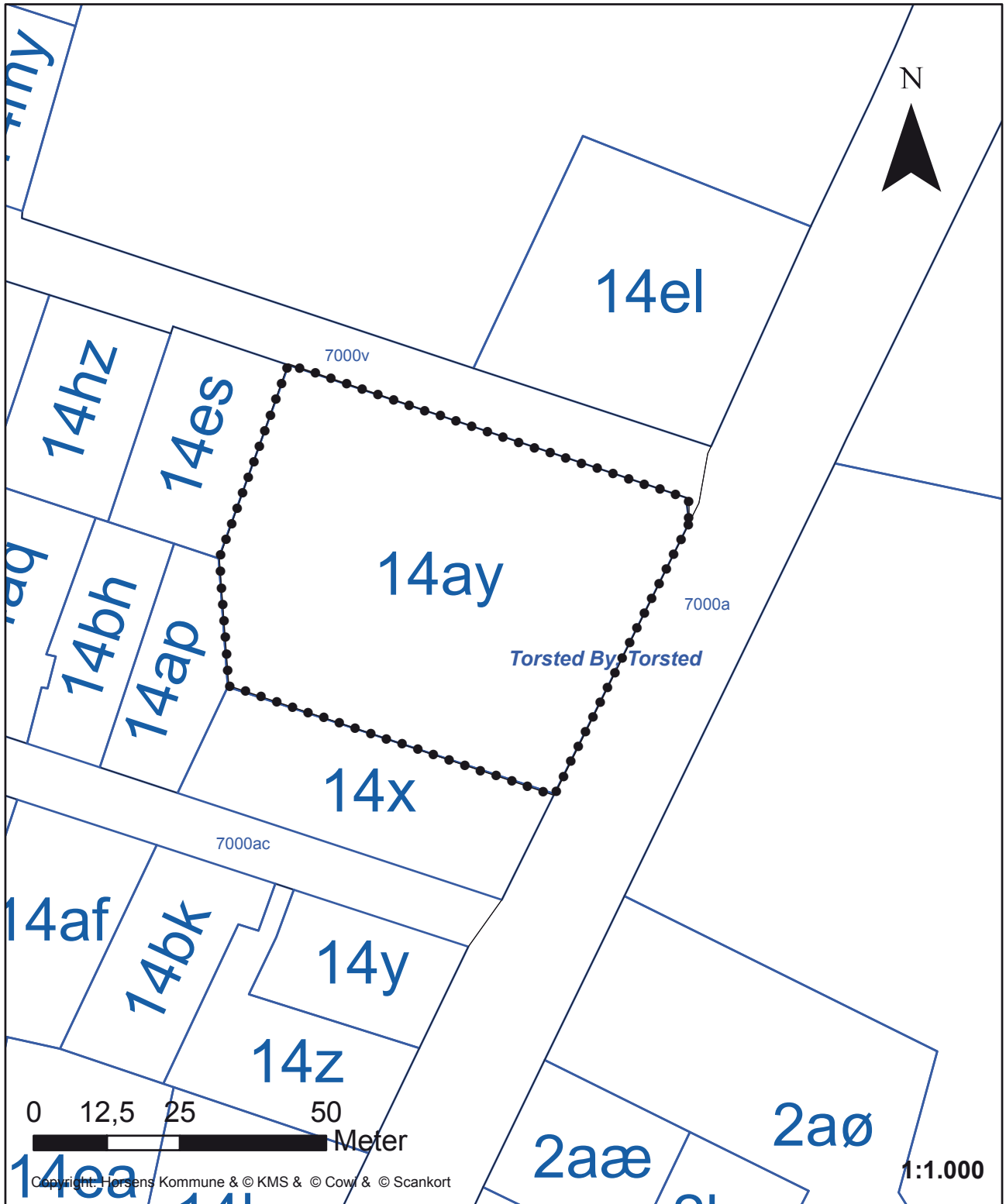
I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Horsens den 22. februar 2011
p.b.v.

Jan Trøjborg
Borgmester

Sign. /
Sign.

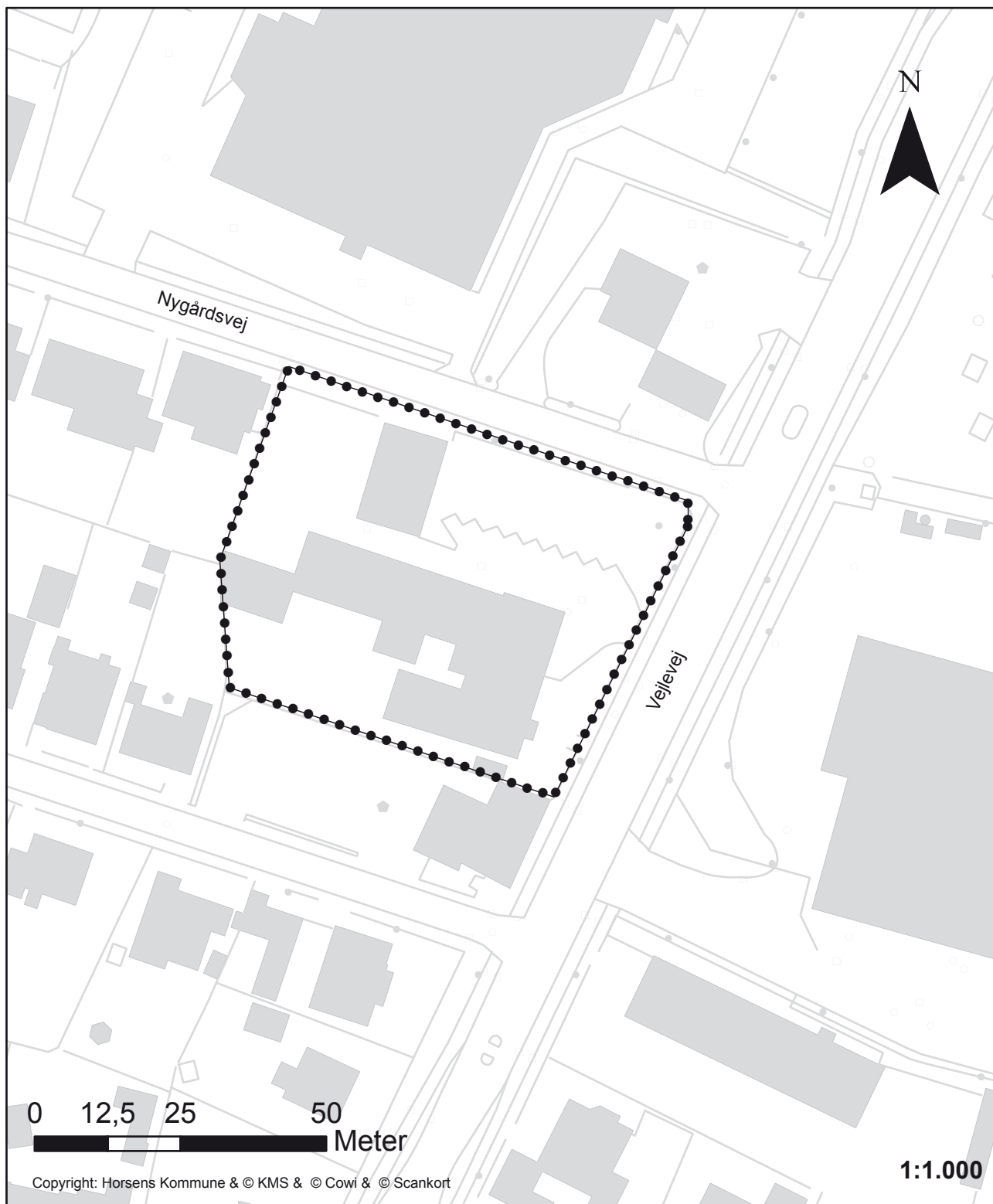
Niels Aalund
Kommunaldirektør

Forslag offentliggjort d. 27. oktober 2010
Endelig offentliggjort d. 9. marts 2011



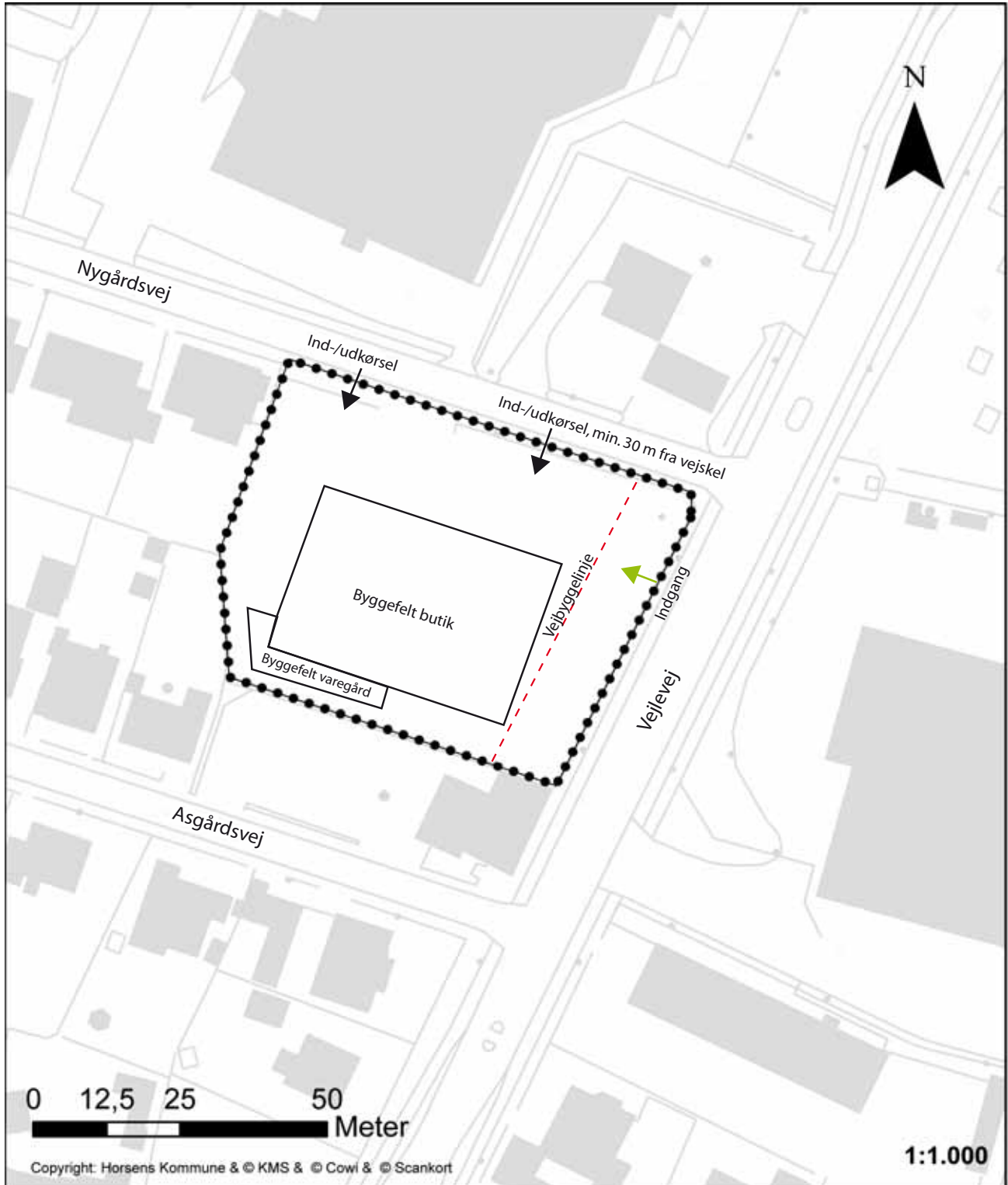
..... Lokalplangrænse

Matrikulære forhold
Kortbilag 1
Horsens Kommune
Teknik og Miljø
Januar 2011



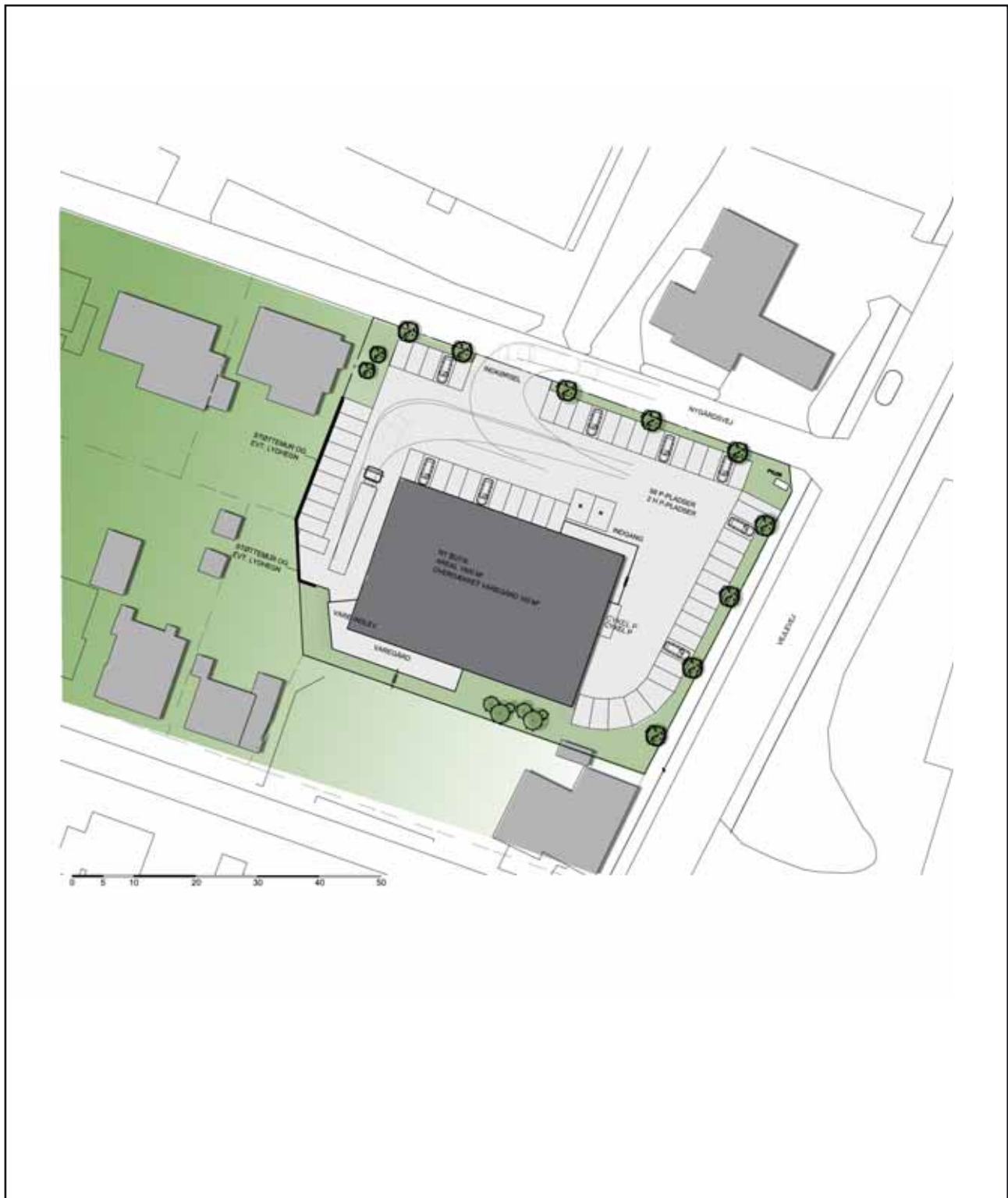
..... Lokalplangrænse

Eksisterende forhold
Kortbilag 2
Horsens Kommune
Teknik og Miljø
Januar 2011



..... Lokalplangrænse

Fremtidige forhold
Kortbilag 3
Horsens Kommune
Teknik og Miljø
Januar 2011



Illustrationsplan
Kortbilag 4
Horsens Kommune
Teknik og Miljø
Januar 2011



Facader, princip.
 Bilag 5
 Horsens Kommune
 Teknik og Miljø
 Januar 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
