



*L*okalplan 186

Forslag til lokalplan for et område til boligformål
mellem Leddet og Silkeborgvej i Lund.

Offentliggørelse

For at give borgerne i Horsens Kommune lejlighed til at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold bliver lokalplanen offentligt fremlagt i mindst 8 uger, jfr. bestemmelserne i Lov om Planlægning § 24.

Lokalplanforslaget er derfor fremlagt fra den 09.07.2003 til den 03.09.2003, og kan ses i Teknisk Forvaltning og Informationen på Rådhuset:

Åbent :	mandag-onsdag	kl. 8.00-15.30
	torsdag	kl. 8.00-17.00
	fredag	kl. 8.00-13.30

eller på Horsens Bibliotek, Tobaksgården:

Åbent:	mandag-fredag	kl. 10.00-19.00
	lørdag	kl. 10.00-13.00
	søndag (1/10-31/3)	kl. 13.00-16.00

Det er også muligt at se lokalplanforslaget på
Horsens Kommunes hjemmeside: www.horsenskom.dk

Borgernes indflydelse

Hvis De har synspunkter eller ændringsforslag til planen, kan disse sendes til Horsens Kommune, Teknisk Forvaltning, Rådhusvej 4, 8700 Horsens, senest den 03.09.2003.

Byrådet vil derefter igen tage stilling til lokalplanforslaget og indsendte bemærkninger.

Svar på indkomne indsigelser vil blive fremsendt efter Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

Yderligere oplysninger

Hvis lokalplanforslaget giver anledning til spørgsmål, kan De henvende Dem til Horsens Kommune, Teknisk Forvaltning, telefon 7629 2929.

Teknisk Forvaltning, Juli 2003.

Indhold

Redegørelse

Indledning	<i>Side 4</i>
Baggrund for udarbejdelse af lokalplanen	<i>Side 5</i>
Området idag	<i>Side 5</i>
Lokalplanens formål	<i>Side 5</i>
Fremtidige forhold	<i>Side 6</i>
Tekniske forhold	<i>Side 8</i>
Fortidsminder	<i>Side 8</i>
Forhold til anden planlægning	<i>Side 8</i>
Lokalplanens retsvirkninger	<i>Side 9</i>

Bestemmelser

§ 1	Lokalplanens formål	<i>Side 11</i>
§ 2	Område og zonestatus	<i>Side 11</i>
§ 3	Områdets anvendelse	<i>Side 11</i>
§ 4	Udstykning	<i>Side 12</i>
§ 5	Vej- sti- og parkeringsforhold	<i>Side 12</i>
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	<i>Side 13</i>
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	<i>Side 13</i>
§ 8	Ubebyggede arealer og beplantning	<i>Side 13</i>
§ 9	Grundejerforeningsforhold	<i>Side 14</i>
§ 10	Fortidsminder	<i>Side 14</i>
§ 11	Teknisk forsyning	<i>Side 15</i>
§ 12	Tilladelser og dispensationer	<i>Side 15</i>
§ 13	Påtaleret	<i>Side 15</i>

Vedtagelsespåtegning	<i>Side 16</i>
-----------------------------	----------------

Kortbilag

Matrikulære forhold, Kortbilag 1	<i>Side 17</i>
Eksisterende forhold, Kortbilag 2	<i>Side 18</i>
Fremtidige forhold A, Kortbilag 3	<i>Side 19</i>
Fremtidige forhold B, Kortbilag 4	<i>Side 20</i>
Eksempel A på plan, Kortbilag 5	<i>Side 21</i>
Eksempel B på plan, Kortbilag 6	<i>Side 22</i>

Indledning

Dette forslag til en lokalplan skal gøre det muligt at udvikle et boligområde i Lund mellem Leddet, Silkeborgvej og den offentlige natursti. Boligområdet kommer til at indeholde fritliggende enfamiliehuse og eventuelt rækkehuse eller lignende.

Lokalplanens område ligger som en åben, naturskøn flade med nogle fine kig til marker og grønne områder. Det er hensigten at tage hensyn til disse særlige kvaliteter og skabe et godt sted at bo med tæt kontakt til de grønne områder.

Baggrund for udarbejdelse af lokalplanen

Lokalplanen skal skabe mulighed for at etablere flere attraktive byggegrunde i Lund.

I lokalplan nr. 156, som omhandler boligområdet nord for denne lokalplans område, er der skitseret en fremtidig vej-adgang, der går tværs over denne lokalplans område og ned til Silkeborgvej. Lokalplanen skal sikre denne forbindelse.

Der er anlagt et regnvandsbassin i lokalplanens nordlige del, og det planlægges at udvide kapaciteten og eventuelt anlægge yderligere et eller to bassiner.

Området i dag

Området omfatter et areal på ca. 6,17 ha. Det afgrænses mod nord af parcelhusbebyggelsen ved Leddet og mod syd af villaer og parcelhuse langs Silkeborgvej. Mod øst afgrænses området af Parcelvej og en træække, der fortsætter i vejens retning, men øverst efterlader et hul ud til et grønt område. Bagved Parcelvej og træækken ligger parcelhuse og en tennisbane. Mod vest grænser området op til den regionale stiforbindelse Horsens-Silkeborg med parcelhuse bagved og en åbning øverst ud til det åbne land.

Lokalplanens område ligger som et åbent bølget bakkelandskab. Terrænet er højest mod syd og sydvest med en fin udsigt ned over det åbne område. Herfra falder terrænet omkring 5 m inden det knækker og atter stiger op mod parcelhusene ved Leddet. Den største del af området ligger på skråningen, der er vendt mod nord. To fugtige lavninger i det nordvestlige hjørne og i den centrale nordlige del giver sammen med det anlagte regnvandsbassin landskabet en mindre bølgebevægelse i øst-vestlig retning.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at etablere et attraktivt boligområde for parcelhuse og/eller rækkehuse. De fine kvaliteter i området med den åbne karakter skal bevares, og kontakten til det grønne stræk mod nordøst og nordvest skal styrkes og fortsættes ind i området. Regnvandsbassiner i det grønne område understreger dets kvalitet og rekreative værdi yderligere. Flere åbne kiler fungerer som både adgangsarealer og fælles rekreative rum, og de giver samtidig kontakt nedover bakkedraget til det grønne område.

Fremtidige forhold

Længst mod nord i lokalplanområdet etableres der en grøn, rekreativ kile på tværs af området, der friholdes for byggeri. På resten af arealet kan bygges række- og parcelhuse for eksempel som vist på næste side. Udstykning kan enten foretages til parcelhuse eller som stor-parceller til rækkehuse og lignende. I boligområdet vil der være mulighed for at etablere visse former for erhverv, som skal drives af ejeren af boligen og som ikke må være til gene for de andre beboere.

Området har adgang fra Silkeborgvej via den nye stamvej, der svinger sig i et stort S nedover skråningen og samtidig betjener den nyeste del af udstykningen ved Leddet nord for området. Den nuværende vejforbindelse til denne udstykning ved Leddet ændres til en sti. I forbindelse med lokalplanens realisering forventes det, at denne del af Leddet får samme vejnavn som lokalplanens nye udstykning.

Lokalplanforslaget indeholder 2 eksempler (A og B) på disponering af området, som vist på næste side. Eksempel B kan anvendes, hvis der er behov for et regnvandsbassin yderligere end vist i eksempel A.

Eksempel A på bebyggelse.

I den sydlige del fordeler sideveje sig ud til boligerne fra stamvejen. Mellem boligerne går flere åbne kiler, der både fungerer som adgangsveje og åbne fælles gårdrum. Kilerne forbinder boligerne med det store grønne område længst mod nord.

Fra det grønne område er der fine kig ud over det åbne land mod nordvest og et grønt område mod øst. Regnvandsbassiner ligger som lavninger i det grønne område, evt. markeret af beplantning. Et stisystem går gennem det grønne område og forbinder den nye bebyggelse med parcelhusene ved Leddet og naturstien i kanten af lokalplanens område.

Øverst mod Silkeborgvej ligger bebyggelsen på tværs som en ryg, mens den længere nede fordeler sig ned over skråningen i en række af felter. Placeringen af felterne og den gennemtrængelighed, de herved danner, er med til at bevare den karakteristiske åbenhed i landskabet.

Parcellerne omgives af hække og ligger som præcise felter. De fælles gårdrum/adgangsrum og grønne kiler fremstår som præcise rum ned mod det store grønne område. Bag hækkene er husene udformet individuelt med tagene som det mest markante.

Små grupper af træer som for eksempel æbletræer vokser i de fælles adgangsrum og breder sig videre ud over det grønne område som en åben, spredt bevoksning, der binder gårdrummene og det grønne sammen.

*Illustrationsplan.
Eksempel A på udstykning.*



*Illustrationsplan.
Eksempel B på udstykning.*



Tekniske forhold

Området skal forsynes med Naturgas.
Vandforsyning skal ske fra Lund Vandværk.
Der kloakeres til eksisterende regn- og spildevandsledninger.
Elforsyning fra Energi Midt.

Fortidsminder

Da der er formodning om forhistorisk bebyggelse i området skal Horsens Museum have lejlighed til at foretage prøveundersøgelse jf. Museumslovens §25, før byggemodning opstartes.

Gøres der under jordarbejde fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, jf. Museumslovens § 27 stk. 2.

Forhold til anden planlægning

Regionplan 2001-2013 for Vejle Amt

Lokalplanområdet er i regionplanen udlagt som byzone.

Området ligger som vandindvindingsopland, hvilket betyder, at der ikke kan tillades anlæg, erhverv eller aktiviteter, der truer grundvandet.

Lokalplanområdet er en del af et område udpeget som ny natur. Dette indebærer, at hensynet til en mere sammenhængende natur skal sikres ved byggeri og anlæg.

Cykelstien langs kanten af lokalplanområdet ligger som en del af en regional stiforbindelse.

Kommuneplan 2002-2005 Horsens

Lokalplanområdet ligger som byzone og som en del af enkeltområde 07.B4 i kommuneplanens rammer.

Det er udlagt til boligformål som åben/lav boligbebyggelse og kan endvidere anvendes til tæt/lav boligbebyggelse forudsat bebyggelsen udformes efter en samlet plan godkendt af byrådet. Max. etageantal er 1½, max. bygningshøjde 8½ m. Bebyggelsesprocenten må højest være 25 for åben/lav og 30 for tæt/lav. Butikker og erhverv må kun placeres med byrådets særlige tilladelse, fremtidige butikker hovedsagligt langs Silkeborgvej.

Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen 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.

Tilstandsservitutter, der er i modstrid med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og kommuneplanen.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, den 03.09.2003, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse retsvirkninger gælder fra den 09.07.2003, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 09.07.2004.

Lovgrundlaget for denne lokalplan udgøres af Lov om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. sept. 2002.

§ 1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål

- at udlægge et boligområde til åben/lav bebyggelse (parcelhuse) og tæt/lav bebyggelse (rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse og lignende) ,
- at fastlægge retningslinier for bebyggelsens og fællesarealernes udformning,
- at sikre at den enkelte bolig får let adgang til de grønne områder og
- at fastlægge bestemmelser for oprettelse af en grundejerforening indenfor området.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.01 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr 9a og 9t, Lund By, Tamdrup, samt matr. nr 2u, Vinten By, Tamdrup.
- 2.02 Lokalplanens område opdeles i delområde I og II, som vist på kortbilag nr. 3 og 4.
- 2.03 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

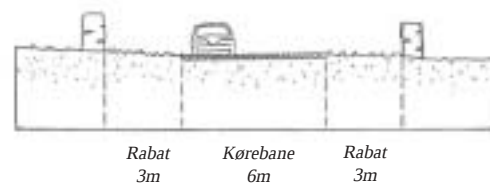
- 3.01 Delområde I må kun anvendes til fællesareal og skal friholdes for bebyggelse til boligformål. Der kan i delområdet anlægges regnvandsbassiner evt. med tilhørende pumpestation samt transformerstationer og lignende.
- 3.02 Delområde II må kun anvendes til helårsbeboelse i form af åben/lav (parcelhuse) og tæt/lav (rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse og lignende) med tilhørende veje, stier og fællesarealer.

§ 4 Udstykning

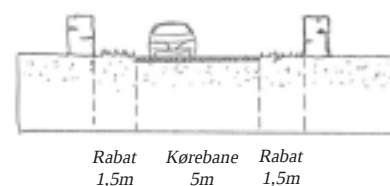
- 4.01 Der kan ske udstykninger i området som parcelhusgrunde eller som storparceller til tæt/lav, eksempelvis som illustreret på bilag 5 eller 6.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

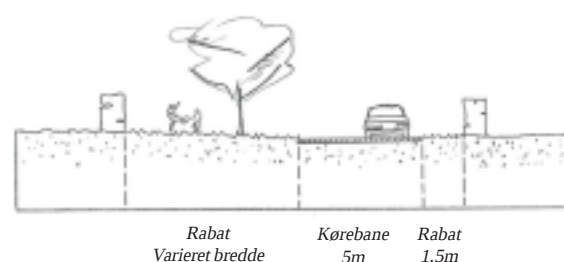
- 5.01 Veje i lokalplanområdet anlægges i princippet som vist på kortbilag 3 eller 4.
- 5.02 Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra den nye stamvej S-S som vist på kortbilag 3 og 4 med forbindelse til Silkeborgvej.
- 5.03 Den nye stamvej S-S skal ligeledes sikre vejadgang for parcelhusområdet ved Leddet nord for lokalplanområdet og forbinde dette område med Silkeborgvej, som vist på kortbilag 3 og 4.
- 5.04 Stamvejen udlægges i en bredde af 12 m. Vejanlægget skal disponeres med en kørebanebredde på 6 m og med rabatter i hver side på 3 m i græs, som vist på principskitse 1 på denne side.
- 5.05 Boligveje udformes som lege/opholdsområder.
- 5.06 Boligvejene B1-B1, B2-B2 og B3-B3, som vist på kortbilag nr. 3 og 4, udlægges i en bredde af 8 m med en kørebanebredde på 5 m og 1,5 m brede græsrabatter på hver side som vist på principskitse 2 på denne side.
- 5.07 Boligvejene A1, A2 og A3, som vist på kortbilag nr. 3 og 4, udlægges i en varieret bredde med en kørebanebredde på 5m, 1,5m græsrabat på den ene side og en græsrabat i varieret bredde på den anden side som vist på principskitse 3 på denne side.
- 5.08 Sti C-C, som vist på kortbilag 3 og 4, udlægges i en bredde af 6m med en belægningsbredde på op til 3m i grus.
- 5.09 Alle veje og stier bliver private fællesveje.
- 5.10 Vejbelysning skal udføres som parkbelysning.



Principskitse 1. Stamvejen



Principskitse 2. Boligvej



Principskitse 3. Boligvej

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.01 Bebyggelsen skal opføres som åben/lav (parcelhuse) eller tæt/lav (rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse og lignende).
- 6.02 Bebyggelsesprocenten for åben/lav må ikke overstige 25 for den enkelte grund. Bebyggelsesprocenten for tæt/lav må ikke overstige 30.
- 6.03 Bebyggelsen kan opføres i op til 1½ etage.
- 6.04 Bebyggelsen skal underordne sig følgende byggelinier:
Stamveje min. 5 m fra vejskel.
Boligveje min. 2,5 m fra vejskel.
Naboskel min. 1 m fra skel for garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.01 Bygninger må udføres med flade tage eller med sadeltage/ensidig taghældning med en hældning på mellem 25 og 45 grader.
- 7.02 Til tage med hældning mellem 25 og 45 grader skal anvendes tagsten. Mindre tagflader kan beklædes med andre materialer, eksempelvis zink og glas. Garager, carporte og udhuse kan tillige opføres med tagpap.



Principsnit 1. Længdesnit i bolig med sadeltag. Illustrationen viser et eksempel på, hvordan terrænet kan benyttes til at indarbejde forskudte planer i bygningen.

§ 8 Ubebyggede arealer og beplantning

- 8.01 De ubebyggede fællesarealer skal udlægges som offentligt tilgængelige friarealer.
- 8.02 Terrænreguleringer på over ½ m skal godkendes af Teknisk Forvaltning.
- 8.03 I samtlige skel plantes bøgehække i princippet som vist på plan-eksemplerne på bilag 5 eller 6. I skel mod vej skal hækkene opnå en højde på 1,1-1,3 m og en bredde på maks. 1m. Hække skal holdes klippede. Grundejerforeningen for området har påtaleretten vedrørende denne paragraf (se også § 13)



Principsnit 2. Tværsnit i bolig med sadeltag. Illustrationen viser et eksempel på hækkene og hvordan terrænet kan reguleres.

- 8.04 Indenfor den enkelte ejendom må der ikke terrænreguleres indenfor en zone på 1m fra skel.
- 8.05 Fællesarealerne skal i princippet fremstå som åbne græsarealer med enkeltstående eller mindre grupper af træer og buske. Overkørsler fra boligvejene skal være i armeret græs. Beplantning af træer skal principielt ske som vist på plan-eksemplerne på bilag 5 eller 6 som en åben og spredt bevoksning af for eksempel æbletræer, pæretræer, ene, tjørn eller fuglekirsebær.
- 8.06 På fællesarealerne må der etableres legepladser, opholdsarealer, boldbaner og lignende.

§ 9 Grundejerforeningsforhold

- 9.01 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet. Forsyningsselskaber og Horsens Kommune som grund-sælger er fritaget for medlemspligt.
- 9.02 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50 % af grundene er bebygget eller i øvrigt, når Byrådet kræver det.
- 9.03 Vedtægter for grundejerforeningen skal godkendes af Teknisk Forvaltning.
- 9.04 Områdets fællesarealer - dvs. veje, stier og friarealer - skal overdrages til grundejerforeningen.
- 9.05 Grundejerforeningen varetager drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer.

§ 10 Fortidsminder

- 10.01 Da der er formodning om forhistorisk bebyggelse i området skal Horsens Museum have lejlighed til at foretage prøveundersøgelse jvf. Museumslovens §25, før byggemodning opstartes.
- 10.02 Gøres der under jordarbejde fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet straks indstilles, og Horsens Museum underrettes, jf. Museumsloven §27, stk.2.

§ 11 Teknisk forsyning

11.01 Byggeri i lokalplanområdet forsynes med naturgas.

Vandforsyning skal ske fra Lund Vandværk med tilslutning efter gældende retningslinier.

Området skal kloakeres til eksisterende regn- og spildevandsledning.

Området ligger i EnergiMidts forsyningsområde.

§ 12 Tilladelser og dispensationer

12.01 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt med lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

12.02 Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen, jvf. Planlovens §47.

§ 13 Påtaleret

13.01 Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Horsens Byråd, med undtagelse af §8.03, hvor grundejerforeningen har påtaleretten.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Horsens Byråd

Horsens den 24.06.2003.

P.b.v.

Vagn Ry Nielsen

/

Ole Have Jørgensen

I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

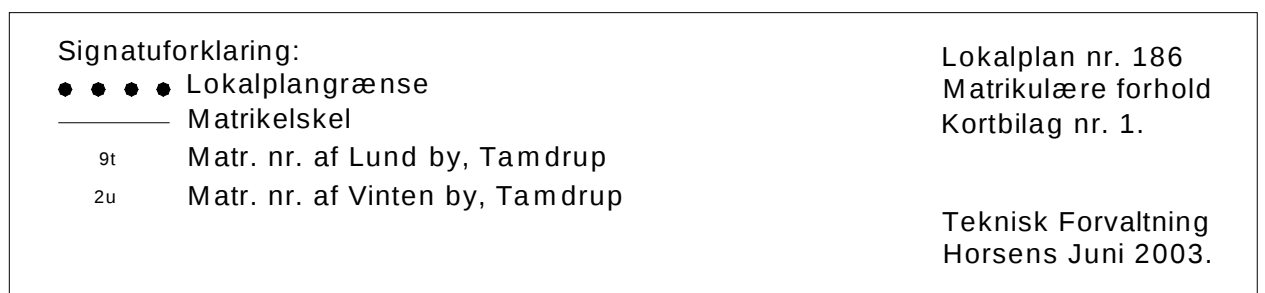
Horsens Byråd, d.

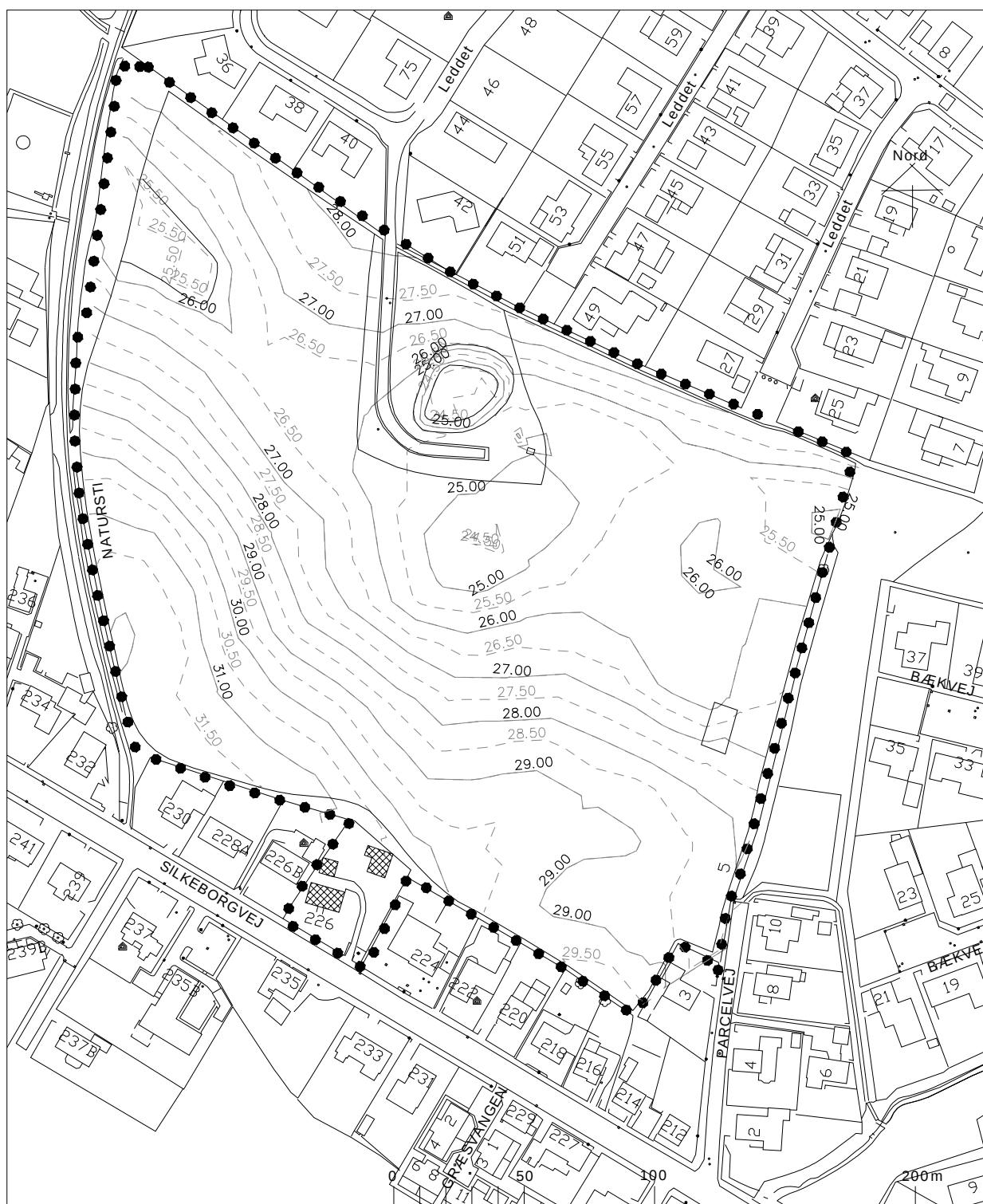
P.b.v.

Vagn Ry Nielsen

/

Ole Have Jørgensen



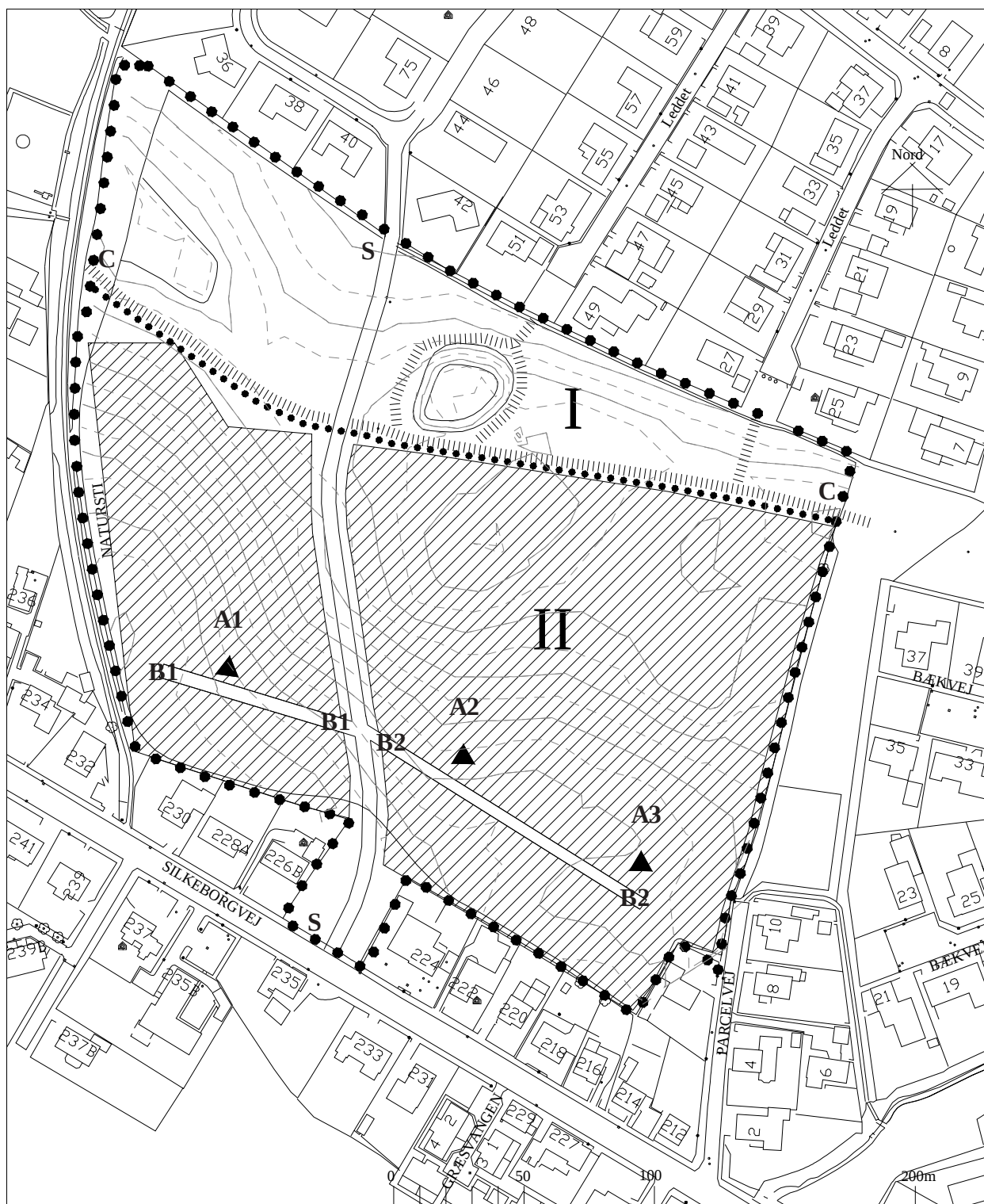


Signatuforklaring:

- • • • Lokalplangrænse
- ▣ Bygninger, der fjernes

Lokalplan nr. 186
Eksisterende forhold
Kortbilag nr. 2.

Teknisk Forvaltning
Horsens Juni 2003.

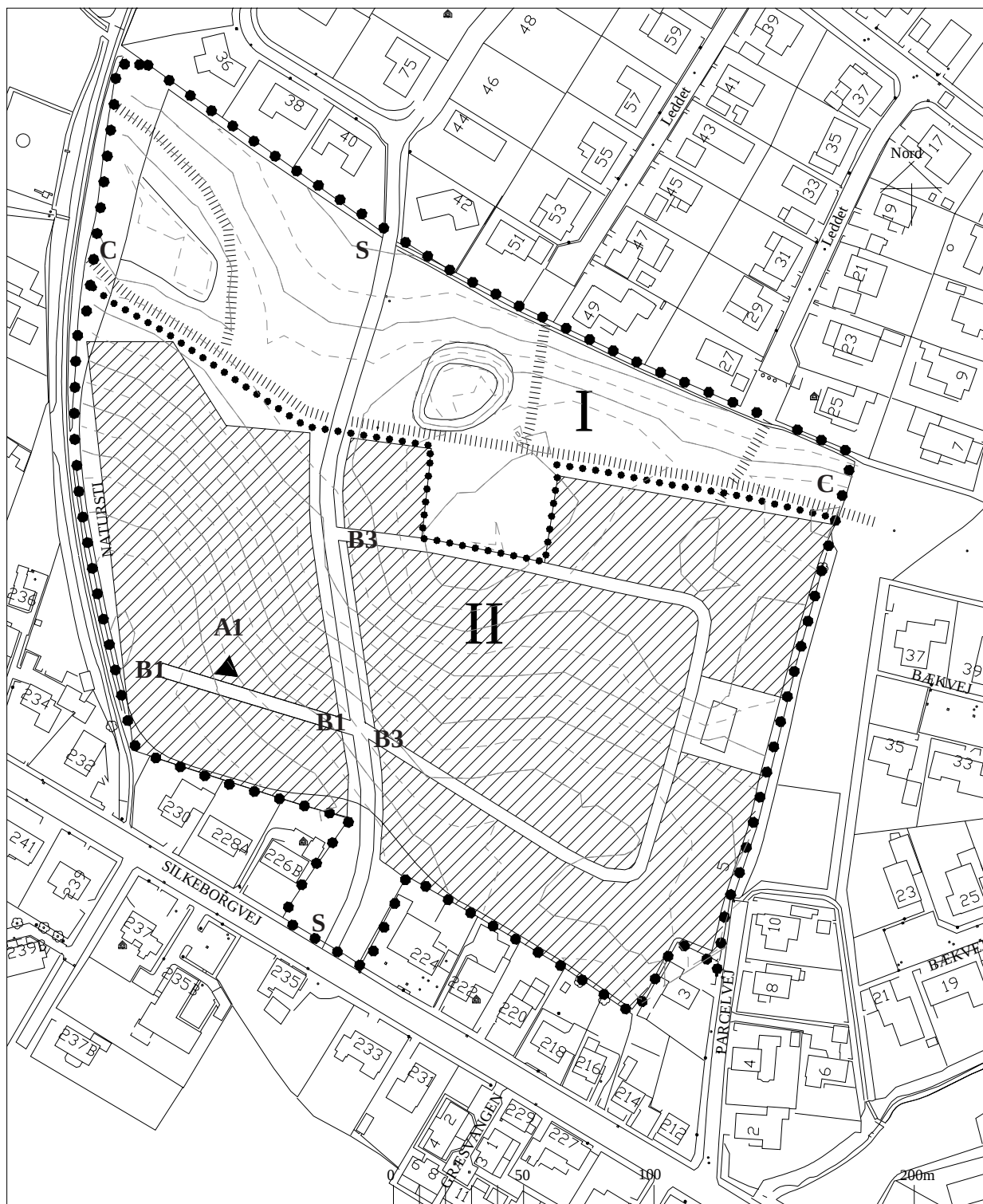


Signatuforklaring:

- • • • Lokalplangrænse
- • • • • Delområdegrænse
- I Delområdenr.

Lokalplan nr. 186
Fremtidige forhold A
Kortbilag nr. 3.

Teknisk Forvaltning
Horsens Juni 2003.



Signatuforklaring:

- ● ● ● Lokalplangrænse
- Delområdegænse
- I Delområdenr.

Lokalplan nr. 186
Fremtidige forhold B
Kortbilag nr. 4.

Teknisk Forvaltning
Horsens Juni 2003.



Lokalplan nr. 186
Eksempel A på plan
Kortbilag nr. 5.

Teknisk Forvaltning
Horsens Juni 2003.



Lokalplan nr. 186
Eksempel B på plan
Kortbilag nr. 6.

Teknisk Forvaltning
Horsens Juni 2003.