

LOKALPLAN 2015-9

Boliger, Tyrsted Høj, Horsens



Baggrund & formål

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanen er det led i planlægningen, der udtrykker de konkrete rammer for realisering af de mål, der er indeholdt i kommunens overordnede planlægning - Kommuneplanen.

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, samt veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område. Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen. Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i minimum 8 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at borgere skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på plansystemdk.dk og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

En lokalplan hindrer ikke, at eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen består af bestemmelser, redegørelser og geografiske udpegninger.

Bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen, mens redegørelsen beskriver baggrund, formål med planen og uddyber hvad der menes med de enkelte bestemmelser.

Baggrund for lokalplanen

Området er del af et større byudviklingsområde for boliger i kommuneplanen, der hedder Tyrsted Høj. Der er udarbejdet en plan for hele området, der viser hvordan det i princippet kan udformes. I den overordnede disponering er det centralt, at der skabes fælles grønne kiler mellem de enkelte bebyggelser med et stinet, der binder området sammen internt, med naboområder og med Klokkedalen.

Den endelige vedtagelse af lokalplanen kan kun ske ved den endelige vedtagelse af Tillæg 7-2013, der er et tematillæg til kommuneplanen for byvækst. I tillægget er blandt andet lokalplanens område udlagt til byudviklingsområde.

De private lodsejere har anmodet kommunen om at få udarbejdet en lokalplan for området.

Formål med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at overføre området til byzone, og fastlægge rammerne for bebyggelsens og fællesarealernes placering og udformning. Det er desuden formålet at sikre mulighed for en stiforbindelse til Nordrevej og Klokkedal.

Beliggenhed & eksisterende forhold

Området ligger i den sydlige kant af Horsens overfor Tyrsted Kirke. Det er i dag dyrkede marker og afgrænses af Kirkevej mod vest, den nye bebyggelse på Bakkestjernen mod nord og åbne marker mod øst og syd, og udgør et areal på ca 3,5 ha.

Terrænet er ret fladt og er en del af en højderyg, der falder mod nord ned mod fjorden, og afgrænser den sydlige del af Horsens by. Mod øst er der udsigt til Klokkedal og mod syd til Purhøj.

Lokalplanområdet set mod sydøst. Nord for området ses den første udstykning på Tyrsted Høj, Bakkestjernen



Lokalplanens indhold

Bebyggelsen

Bebyggelsen skal følge principperne, der er vist på illustrationsplanen:

- Der indlægges en byggelinje, som sikrer, at bebyggelsen ikke kommer udenfor sigtelinjen fra svinget på Klokkedalsvej til kirketårnet. Indenfor byggelinjen fastlægges begrænsninger for højder på beplantning for at friholde udsigten til Tyrsted Kirke mest muligt.
- Langs østskellet anlægges en sti, der skaber forbindelse mellem Tyrsted Høj og Klokkedalsvej, så der sikres en nem adgang til Klokkedal.
- Vejarealet udlægges i vekslende bredder med en relativ smal kørebane, der giver mulighed for små opholds- og legepladser internt i området.

Terrænreguleringer skal begrænses til det nødvendige og kan foretages så der skabes gode adgangsforhold og opholdsarealer for den enkelte bolig, men ikke, så de påvirker naboer og vej. Hvis to naboer bliver enige om, at det for dem er mest hensigtsmæssigt at regulere nærmere skel end 1 meter, kan de aftale dette indbyrdes. Der må kun reguleres +/- 0,5 meter i forhold til det endelige terræn, medmindre man kan få tilladelse til andet af Teknik og Miljø.

Tage må ikke beklædes med glaserede tagsten eller have andre overflader, der virker reflekterende.

Af hensyn til indblikket til Tyrsted Kirke må bebyggelsen ikke opføres i en højde, der overstiger 7,5 meter.

Området har vejadgang fra Tyrsted Høj og får navnet Komblomsten.

Ubebyggede arealer og beplantning

Det er intentionen med området, at det kommer til at fremstå grønt og frodigt.

I bebyggelsen udlægges et bredt gaderum. Kørebanelen vil være ret smal, sidearealerne, der bliver ret brede, anlægges med græs og opstammede træer samt evt. grupper af buske, og kan anvendes til fælles ophold. Opholdspladser kan belægges med fliser, der kan opsættes legeredskaber, anlægges bålplads mv.

De fælles grønne arealer udenfor boliggruppen må ikke komme til at ligne fine, klippede græsplæner, men skal have karakter af naturområder. De tilsås med naturgræs, der slås max. én gang årligt for at fremelske flora med vilde blomster. I arealerne langs Tyrsted Høj og og mod øst kan plantes hjemmehørende, løvfældende arter af træer og buske, som eg, tjørn, slåen, vildæble mv.

Regnvand ledes til et regnvandsbassin på naboarealet som vist på illustrationsplanen. Bassinet anlægges som et naturlignende vandhul med

permanent vandspejl og en dybde på min. 1 meter. Brinkerne anlægges med hældning på min. 1:5. De tilsås med naturgræs, der slås 1-2 gange årligt. På nord- og østsiden af bassinet plantes nogle få grupper af lignende træer og buske som på fællesarealerne. Grunden til, at der ikke plantes på syd- og vestsiden af bassinet er, at der på denne måde skabes bedre naturforhold, og dermed en bedre selvrensning af vandet i bassinet.

Helhedsplan

Der er udarbejdet en helhedsplan for hele byudviklingsområdet ved Tyrsted Høj. Der bliver adgang til den vestlige del af området fra Kirkevej, og det er tanken, at der skabes adgang til den østlige del af området fra Nordrevej. Der vil sandsynligvis ikke blive mulighed for gennemkørende trafik for biler, men for cyklende og gående.

Boligenklaver placeres med adgang fra Tyrsted Høj adskilt fra hinanden af grønne kiler, hvor der anlægges stier. Det er vigtigt, at området forbindes til resten af Tyrsted og skole mod nord samt til Klokkedal mod sydøst for gående og cyklende.

Midt i området er en nord-syd gående lavning, der udlægges til en fælles grønning, og hvor der anlægges et regnvandsbassin med permanent vandspejl, som vist på Helhedsplanen. Gennem grønningen fastholdes den eksisterende markvej evt. i et nyt forløb.

Helhedsplan



Illustrationsplan



LAND & PLAN
Rådgivende ingeniører,
landinspektører og planlæggere

Strandpromenaden 6
DK - 8700 Horsens
Tlf. 78 28 60 70
Fax. 78 28 60 61
post@landplan.dk

Bebyggelsesplan	1:1250
Boliger ved Tyrsted Høj, Horsens	J.nr. 37982
25 parceller	Dato: 03.06.2015

Fra idé til virkelighed

Illustrationsplan

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er en del af byudviklingsområderne i Tillæg nr 7 til Kommuneplan 2013. Tillægget er et tematillæg for byvækst og fritidsformål. I tillægget er lokalplanområdet udlagt til boligformål og lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Kommuneplantillægget ses her <http://kommuneplan.horsens.dk/dk/tillaeg/7-2013---tematillaeg-for-byvaekst-og-fritidsformaal/>

Øvrig planlægning

Trafikplanlægning

Vejnavn

Det fastlægges at boligvejen får navnet Kornblomsten.

Kornblomsten udlægges som privat fællesvej, og hastighedsdæmpes til 10-20 km/t.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og udenfor indvindingsopland til et vandværk, og har derfor ingen indflydelse på grundvandsforholdene.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Området er ikke omfattet af spildevandsplanen. Der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen. Tillægget vil blandt andet indeholde følgende:

Spildevand

Området separatkloakeres.

Overfladevand

Regnvand forsinkes efter retningslinjerne i spildevandstillægget.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Varmeforsyningsform afgøres i forbindelse med udarbejdelse af projektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vand A/S.

Jordforurening

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. I loven anvendes ordet "kortlægning" i betydningen "registrering." 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.

Områdeklassificering

Udtagelse fra områdeklassificering.

Når et areal overgår fra landzone til byzone bliver området omfattet af områdeklassificering med mindre området udtages fra områdeklassificeringen, jf. jordforureningsloven.

Med baggrund i kommunens eksisterende kendskab til lokalplanområdet vurderes der ikke at have været aktiviteter i området, som kan have givet anledning til diffus forurening af arealet. Horsens Kommune planlægger derfor at udtage området af områdeklassificeringen jf. jordforureningslovens § 50a.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Renovationen skal overholde Horsens Kommunes til en hver tid gældende "Regulativ for husholdningsaffald".

Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige at overskydende jord, som følge af tiltag inden for lokalplanområdet, skal deponeres og anvendes inden for området.

Tilladelser fra andre myndigheder

Museumsloven

Der kendes ikke på forhånd til fortidsminder på arealet. Området ligger umiddelbart øst for Tyrsted Kirke og syd for den historiske landsby Tyrsted på en plan moræneflade beliggende på en markant højderyg med fald mod nord ned mod Horsens Fjord. Bakkestjernen, der ligger umiddelbart nord for lokalplanområdet, blev arkæologisk undersøgt i 2014. Her blev afdækket flere historiske grøftforløb, en urnegrav fra yngre bronzealder eller tidlig førromersk jernalder samt en stor grube fra yngre bronzealder med et righoldigt flint- og keramikmateriale. I nærområdet er registreret en række fund af flintredskaber samt fem overpløjede gravhøje.

Topografi og fund viser, at området har været meget velegnet til alle typer af aktiviteter i forhistorisk tid. Horsens Museum må derfor anbefale, at der forud for anlægsarbejder inden for lokalplanområdet foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens paragraf 25-27 for at afklare, om der skulle befinde sig skjulte fortidsminder på stedet."

Museumsloven er i øvrigt gældende for hele lokalplanområdet. Gøres der under jordarbejde fund af historisk karakter, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og Horsens Museum underrettes jf. Museumsloven § 27, stk. 2.

Natura 2000-områder og bilag IV arter

I hht. § 8, stk. 4 og § 11 i habitatbekendtgørelsen, skal der foretages en vurdering af, om planlagte aktiviteter kan påvirke et internationalt beskyttet område (Natura 2000-område) væsentligt, og om aktiviteterne kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter - eller ødelægge de plantearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV (strengt beskyttede arter i EU).

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 52 Horsens Fjord, havet øst for og Endelave 7,5 km nordøst for lokalplanområdet. Klokkedal Å løber til Horsens Fjord. Der er fundet flere bilag IV arter inden for et 10 km område, jf. registreringer fra Aarhus Universitet, DCE - herunder flere flagermusearter, odder, stor vandsalamander, spidssnudet frø og markfirben.

Vurdering

Horsens Kommune vurderer, at de planlagte ændringer ikke har en væsentlig negativ indvirkning på de naturtyper eller levesteder for de arter, Natura 2000-området er udpeget for. Forholdene vil heller ikke have en skadelig virkning på yngle- eller rasteområder for bilag IV arter i området.

Trafikregulering

Der skal jf. Lov om offentlige veje og Lov om private fællesveje, udarbejdes et vej- og sti projekt for området, som skal godkendes hos Horsens Kommune og have samtykke fra Politiet jf. Færdselsloven. Byggetilladelsen er betinget af projektets godkendelse.

Kirkebyggelinje

Lokalplanområdet ligger indenfor kirkebeskyttelseslinjen for Tyrsted Kirke. I henhold til naturbeskyttelseslovens § 19 må der ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.

Lokalplanområdet vil blive en del af en ny afgrænsning af Horsens mod det åbne landskab, som vil tegne sig på den højderyg, der afgrænser Horsens mod syd, og hvor Tyrsted Kirke ligger. Området ligger lidt lavere end kirken, der ligger på en lille høj. Kirken vil således bevare sin dominans i landskab, hvilket yderligere sikres ved, at bebyggelsen ikke opføres højere end 7,5 meter over terræn, og at den trækkes lidt tilbage fra vejen. Perspektivisk vil bebyggelsen således synes mindre, når man ser området fra syd fra Bjerrevej og Kirkevej.

I lokalplanen er indarbejdet en byggelinje langs Kirkevej og Klokkedalsvej som sammen med begrænsninger på beplantningen indenfor dette areal sikrer det fortsatte indkik til kirken.

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Ca. 200 meter syd for lokalplanområdet ligger der i dag en stor malkekvægsbesætning, der har tilladelse til 156 årskøer med opdræt pt. svarende til 286 DE. Der er tre gyllebeholder og store ensilagesiloer, men ingen møddingsplads. Der kan ligge en enkelt markstak i foråret til hurtig udspredding. Gården vil kunne påvirke området med lugt.

Lokalplanen kan påvirke gårdens mulighed for produktionsudvidelse, men den konkrete indretning og placering kan evt. give mulighed for øget produktion.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på hele lokalplanområdet. Landbrugspligten forudsættes ophævet, jf. § 6 i Lov om landbrugsejendomme 616 af 01/06 2010 som udmøntet i Bek. 305 af 26/03 2010 om landinspektørerklæringer i henhold til lov om landbrugsejendomme.

Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen. Området er dog ikke synlig fra kysten, da det ligger bag anden bebyggelse. Bebyggelsen vil derfor ikke komme til at påvirke kystlandskabet.

Udbygningsaftaler

Udbygningsaftale om infrastruktur

Der foreligger en betinget udbygningsaftale mellem kommunen og bygherren om anlæg af fortov langs en del af Kirkevej samt et krydsningsfelt for fodgængere på Kirkevej ved Toftevænget, i princippet som vist på illustrationsplanen.

Aftalen er indgået med henblik på at opnå en højere kvalitet i henhold til planlovens § 21 b stk. 2 nr. 1. Lokalplanens indhold og bestemmelser har ingen sammenhæng med udbygningsaftalen.

Miljøscreening

Planforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering. 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 screening af områderne efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslaget ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering. Vurderingen af, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en endelig afgørelse, der kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet efter Planlovens bestemmelser om miljøvurdering.

Afgørelse og begrundelse

Som hovedhensyn for afgørelsen har Teknik og Miljø vurderet de trafikale forhold, områdets sammenhæng med den eksisterende by og rekreative områder samt forholdet til landskab og kirken.

I planen er indarbejdet sti mod Klokkedal. Der er desuden truffet en udbygningsaftale med bygherren om en forbedret krydsningsmulighed over Kirkevej, der især anlægges af hensyn til børns skolevej.

Området vil blive en del af en ny afgrænsning af Horsens mod det åbne landskab, som vil tegne sig på den højderyg, der afgrænser Horsens mod syd. Området ligger lidt lavere end Torsted Kirke, der er placeret på en lille høj. Kirken vil således bevare sin dominans i landskab, hvilket

yderligere sikres ved, at bebyggelsen ikke opføres højere end 7,5 meter over terræn, og at den trækkes lidt tilbage fra vejen. Perspektivisk vil bebyggelsen således synes mindre, når man ser området fra syd fra Bjerrevej og Kirkevej.

Horsens Kommune vurderer, at planen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet den ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen heraf er truffet med hjemmel i lovens § 3, stk. 2.



Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

Det er formålet med lokalplanen at

- overføre området til byzone og fastlægge anvendelsen til boligformål i form af parcelhuse
- udstikke retningslinjer for bebyggelsens og fællesarealernes udformning
- sikre en stiforbindelse mod øst mellem Tyrsted Høj og Klokkedalsvej.

§2 - Område og zonestatus

Området er beliggende i landzone og omfatter del af matriklerne 7z og del af 8bf Tyrsted by, Tyrsted samt alle matrikler, der udstykkes herfra. Området overføres til byzone ved vedtagelse af denne lokalplan.

§3 - Anvendelse

Området kan anvendes til boligformål i form af parcelhuse.

§4 - Udstykning

Største grundstørrelse er 1000 m².

§5 - Vej og sti

5.1

Der skal jf. vejlovgivningen (Lov om offentlige veje kapitel 6 og Lov om private fællesveje kapitel 8, §27) udarbejdes et projekt for de nævnte veje og stier som skal godkendes hos Horsens Kommune, Teknik og Miljø med samtykke fra Politiet jf. Færdselslovens § 100. Før vejprojektet er godkendt kan der ikke udstedes byggetilladelse.

5.2

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Tyrsted Høj, der har tilslutning til Kirkevej som vist på kortbilag.

5.3

Veje og stier anlægges som private fællesveje/-stier.

5.4

På illustrationsplanen er vist de arealer der skal udlægges til vej- og stianlæg.

5.5

Mod Kirkevej skal matrikelskel for de enkelte parceller holdes i en afstand af min 5 m fra eksisterende vejudlæg.

5.6

Der må ikke være direkte vejadgang fra de tilgrænsende grunde/parceller til stamvejen Tyrsted Høj.

5.7

Vej- og stiprojektet skal i videst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn samt redegøre for eventuelle terrænreguleringer (skråningsanlæg langs veje og stier) på tilstødende grunde uden for vejudlæggene. (Der henvises til vejledningen terrænreguleringer udarbejdet af Teknik og Miljø).

5.8

Udformningen af Kornblomsten skal sikre, at lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.) ikke skal bakke, jf. vejreglerne.

5.9

Ved vejtilslutningen af Kornblomsten til Tyrsted Høj skal der sikres det nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler. Inden for oversigtsarealerne i kryds må der således ikke plantes hække eller etableres rækværker, plantestensmure eller lignende med en højde over 0,8 meter.

5.10

Stamvejen Tyrsted Høj udlægges i som en videreførelse af den allerede anlagte del af vejen. Vejen udlægges således i en samlet bredde på min. 12 m, hvoraf de min. 5,5 m er kørebaneareal.

Der anlægges fortov i den ene vejside i en bredde på min. 2 m bredde. Det resterende vejudlæg anlægges som græsrabatter.

Tyrsted Høj udlægges til lav hastighed (30 - 40 km/t) og skal kunne forlænges yderligere og være adgang for evt. kommende boligområder mod øst.

5.11

Boligvejen, Kornblomsten, der tilsluttes stamvejen, udlægges i princippet som vist på illustrationsplanen og i en samlet bredde på 10 -18 m, hvoraf 5,0 m er kørebaneareal. Det resterende vejudlæg anlægges som græsrabatter.

Boligvejen udlægges til meget lav hastighed (10 - 20 km/t).

5.12

Der skal anlægges en midlertidig sti langs østskellet mellem Tyrsted Høj og Klokkedalsvej, jf. illustrationsplanen. Stien udlægges i grus i minimum 1,5 m bredde.

5.13

Op- eller tilkørsler til den enkelte parcel skal, hvis dagrenovationen ønskes afhentet på standpladsen på ejendommen, udformes så den overholder de stillede krav jf. kommunens regulativ for husholdningsaffald. Dvs. at overkørsler udlægges i jævn belægning som beton- eller granitstensbelægning eller lignende. Der må kun etableres én overkørsel til hver parcel, med en maksimal bredde på 4 m.

Redegørelse - Vej og sti

Sti

Den midlertidige sti langs østskellet vil senere bliver erstattet af en permanent sti, der anlægges i forbindelse med den etape, der kommer til at ligge mod øst. Stien vil ligge bedre længere ude i den grønning, der vil blive anlagt mellem de to bebyggelser.

Belægningsmateriale

Kørebane udlægges med fast kørebanebelægning (asfalt). Kornblomsten kan udlægges med min. 3 m i fastkørebanebelægning (asfalt eller betonbelægningssten) og med sidearealer i græsarmeringssten langs begge sider.

Fortove udlægges med fast belægning i betonfliser og granit.

Rabatter udlægges som græsrabatter og beplantes og benyttes som beskrevet i §10.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Der indrettes 2 parkeringspladser pr. bolig.

6.2

indenfor lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler, større varevogne (over 3.500 kg), campingvogne, både eller lignende.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Området er omfattet af tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

7.2

Området forsynes med vand fra Horsens Vand A/S.

7.3

Der udføres separat kloakering. Spildevand ledes til det offentlige kloaknet efter anvisning fra Teknik og Miljø. Regnvand ledes til regnvandsbassiner, der i princippet placeres som vist på illustrationsplanen, og udformes efter anvisning fra Teknik og Miljø og efter intentionerne beskrevet under Lokalplanens indhold.

7.4

Der skal etableres vejbelysningen i h. t. vejreglerne.

Såfremt Horsens Kommune skal overtage driften og vedligeholdelsen af vej- og stibelysningen skal den tilgodeses Horsens Kommunes belysningsplan

7.5

Der skal sikres fornøden vandforsyning til brug for brandslukning. Vandforsyningens art og omfang skal afklares med brandvæsnet.

Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

Til vejbelysning af Tyrsted Høj vælges samme armaturer, som er anvendt på den 1. etape af vejen.

§8 - Bebyggelsens placering og udformning

8.1

Bebyggelsen skal følge principperne, der er vist på illustrationsplanen.

8.2

Ingen bebyggelse må placeres mellem byggelinjerne, der er angivet på illustrationsplanen, og vejarealerne.

8.3

Bebyggelsespct. må ikke overstige 35.

8.4

Afstanden for garager, carporte og udhuse til skel skal være min. 1 meter.

8.5

Terrænreguleringer, der overstiger +/- 0,5 meter i forhold til det naturlige terræn efter byggemodningen skal godkendes af Teknik og Miljø. Undtaget herfra er jordvolden langs parcellerne mod syd, som vist på illustrationsplanen.

8.6

Der må ikke ske terrænreguleringer nærmere end 1 meter fra skel ved åben-lav bebyggelse. Undtaget er dog terrænregulering i naboskel, såfremt der kan opnås enighed mellem berørte naboer.

8.7

Ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 7,5 meter over terræn eller det niveauplan, der måtte være fastsat af Teknik og Miljø. Mindre bygningsdele såsom skorstene må opføres derudover.

Redegørelse - Bebyggelsens placering og udformning

Af hensyn til at bevare indkigget til Tyrsted Kirke i så høj grad som muligt, er der indføjret byggelinjer langs Kirkevej og Klokkedalsvej.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Tagbeklædning skal være med en ikke-reflekterende overflade.

Som materiale kan vælges begrønnede tage, tagpap, eller sten i mørke eller røde farver.

9.2

Facader skal fremstå i tegl, natursten og/eller træ. Tegl kan være som blank mur eller vandskuret eller pudset.

9.3

Der må ikke anvendes klare signalfarver.

9.4

Affaldsbeholdere skal placeres i henhold til Regulativ for Husholdningsaffald og være afskærmet set fra vejen. Afskærmningen kan bestå af beplantning eller et fast hegn/mur, der harmonerer med husets arkitektur og materialeholdning.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Træhuse må ikke udføres med bjælkehjørner i stil med det viste eksempel.



§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Fællesarealerne indenfor boliggruppen udlægges i græs med grupper af træer og buske.

Indenfor fællesarealerne kan der indrettes lege- og opholdspladser.

10.2

Der skal plantes opstammede træer langs vejene i princippet som vist på Illustrationsplanen. Langs Tyrsted Høj placeres træerne i samme side som fortovet.

10.3

Grønne arealer udenfor boliggruppen udlægges som naturarealer i græs med lavt plejeniveau.

Der plantes grupper af hjemmehørende, løvfældende træer og buske, dog ikke langs Klokkedalsvej og Kirkevej.

10.4

Private haver langs Kirkevej og Klokkedalsvej afgrænses i skel af en dobbeltrækket bøgehæk, hvis højde ikke må overstige 1,2 meter.

10.5

I private haver langs Kirkevej og Klokkedalsvej må beplantningens højde ikke overstige 2 meter udenfor byggelinjen, som er angivet på illustrationsplanen.

10.6

Der kan placeres overskudsjord fra anlæg af veje i det omfang, at det kan indpasses på en naturlig og brugbar måde og så det ikke er skæmmende i forhold til landskab og bebyggelse.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Det er intentionen med området, at det kommer til at fremstå grønt og frodigt.

I bebyggelsen udlægges brede gaderum. Kørebanerne vil være ret smalle og sidearealerne anlægges med græs og opstammede træer samt evt grupper af buske, og kan anvendes til fælles ophold. Opholdspladser kan belægges med fliser. der kan opsættes legeredskaber, anlægges bålplads mv.

Fællesarealerne udenfor boliggrupperne må ikke komme til at ligne fine, klippede græsplæner, men skal have karakter af naturområder.

De tilsås med naturgræs, der slås max. én gang årligt. Derved fremelskes flora med vilde blomster. I arealerne plantes grupper af hjemmehørende, løvfældende arter af træer og buske, som eg, tjørn, slåen, vildæble mv.

Af hensyn til indkigget til Tyrsted Kirke må der ikke plantes buske og træer i fællesarealet langs Kirkevej og Klokkedalsvej, og i haverne må beplantningen ikke være højere end 2 meter udenfor byggelinjen.

For ikke at bortlede opmærksomheden fra kirken ønskes en ensartethed og ro i beplantningen nær kirken. Derfor skal fællesarealerne langs Kirkevej og Klokkedalsvej fremstå i naturgræs uden yderligere beplantning, og haverne være afgrænset af en hæk, der fremtræder som et samlet element.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Ingen bestemmelser.

§12 - Grundejerforening

12.1

Der er medlemspligt for alle boliger inden for lokalplanområdet.

12.2

Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af veje, stier og grønne arealer, når disse er anlagt. Overtagelsen kan ske etapevis i takt med områdets udbygning.

12.3

Indtil grundejerforeningen er oprettet forestår udstykkeren vedligeholdelsen.

12.4

Grundejerforeningen er efter påbud fra Horsens Kommune forpligtet til at udvide sit geografiske område, og optage medlemmer fra evt. kommende naboarealer.

12.5

En del af adgangsvejen vil danne adgang til et evt. fremtidigt byudviklingsområde syd og øst for dette område.

12.6

Kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeningen oprettet. Grundejerforeningen er berettiget og forpligtet til vedlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.

12.7

Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Byrådet.

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1

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.

15.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 18.

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

15.3

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

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2015-9---boliger-tyrsted-hoej-horsens/2015-9---boliger-tyrsted-hoej-horsens.htm>

Lokalplanafgrænsning

KORTBILAG 1

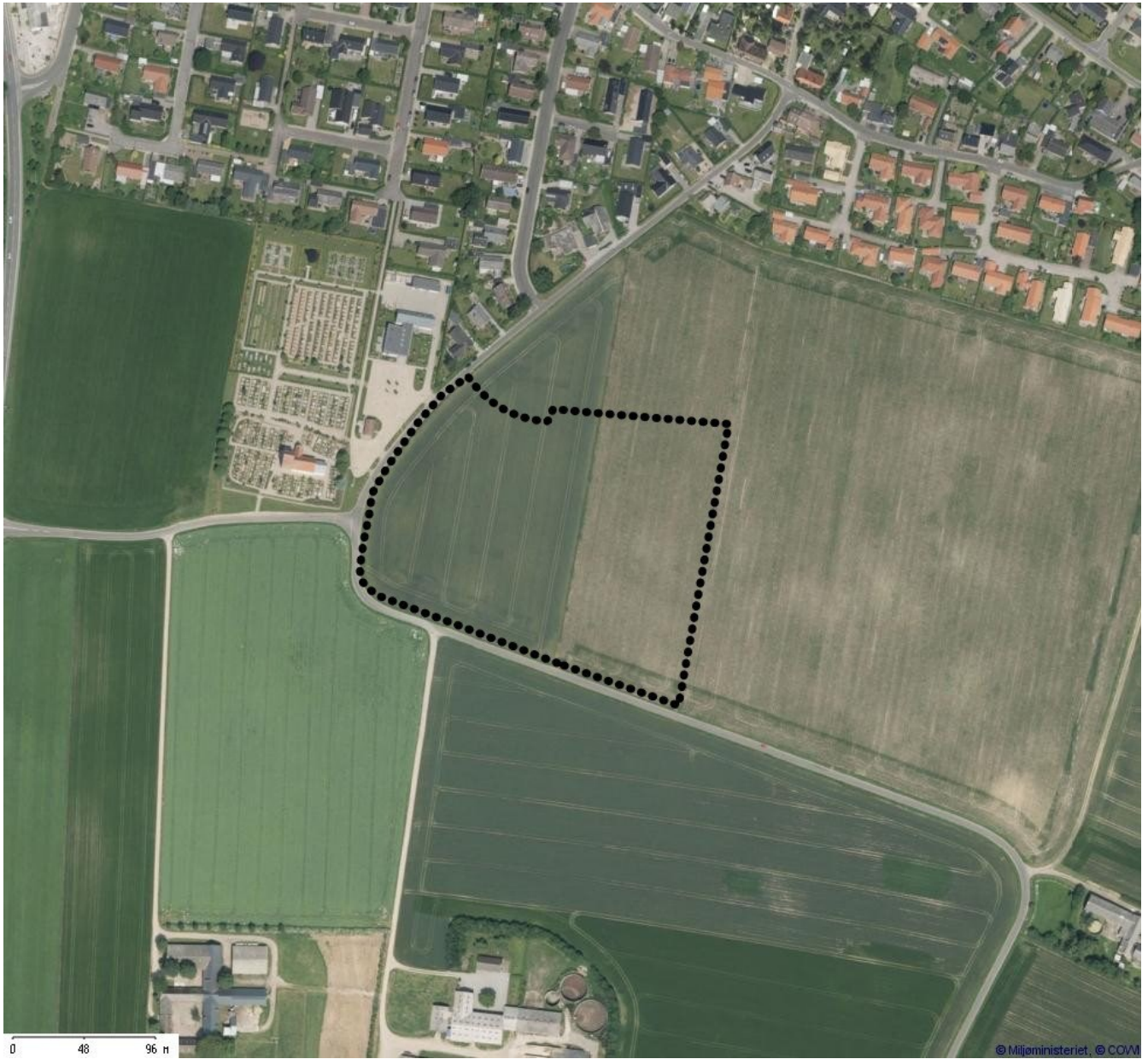


Området i dag

Her kan du se lokalplanområdet med det aktuelle luftfoto/baggrundskort.

Vær opmærksom på at dette kort ændre sig over tid og derfor ikke er juridisk bindende i forhold til lokalplanen.

Kort over området



Illustrationsplan



Høring

Klagevejledning

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold. Klageberettigede er alle omfattet af Planlovens § 59.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er

meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Horsens Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune. Horsens Kommune videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for planforslagets offentliggørelse.

Vedtagelse

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 24. marts 2015

Forslaget er offentlig bekendtgjort den 26. marts 2015.

Høringsfristen udløber den 21. maj 2015.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 23. juni 2015

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 30. juni 2015

Print

Download til print:

http://lokalplaner.horsens.dk/download/pdf/boliger_tyrsted_hoej_horsens.pdf