

Forslag til LOKALPLAN 2016-16

Boliger, Provstlund II, Lund



Ansvarlig medarbejder: VH

KS 1: SW

KS 2: GSS

HORSENS KOMMUNE - Plan & By, Rådhusvej 4, 8700 Horsens

Baggrund & formål

Grundejeren har bedt om at få udarbejdet en lokalplan for området øst for Provstlund Allé. Området er udlagt til byudvikling til boliger i kommuneplanen. Planen er udarbejdet i samarbejde med grundejerens rådgiver, Land og Plan A/S.

Formålet med lokalplanen er overføre området til byzone, fastlægge områdets anvendelse til boliger samt at udstikke retningslinjer for områdets beplantning og bebyggelsens udformning.

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 borgerne 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.

Lokalplanområdets placering



Beliggenhed & eksisterende forhold

Området er ca 89.000 m² stort. Det ligger i den nordøstlige del af Lund afgrænset af Provstlund Alle, åbne marker og Bryrupbanestien.

Selve lokalplanområdet er relativt fladt, som det fremgår af vedstående fotos. Det afgrænses mod øst og syd af levende hegn og indeholder desuden nogle store, karakterfulde træer i det nordvestlige hjørne.

Indenfor området ligger det gamle hovedhus til den gård hvorfra jorden til udstykningen oprindeligt stammer. Bygningerne er ikke bevaringsværdige.

Området ligger naturskønt op til Provstlund Skov mod nord og åbne marker mod vest. Nærheden til motorvejen og Silkeborgvej gør dog, at området er støjplaget.



Området set mod vest fra Bøgeholtvej



Området set mod nord fra Provstlund Allé



Lokalplanens indhold

Bebyggelsen

Området vil blive en del af en allerede påbegyndt, ny bydel i Lund, Provstlund, og har vejadgang fra Provstlund Allé, som er stamvej i Provstlund. Det nye boligområde vil, udover den fælles stamvej, hænge sammen med det øvrige boligkvarter med et fælles stinet. Området er organiseret under en samlet grundejerforening.

Den interne vej vil komme til at hedde Havemarken.

Indenfor området vil der blive mulighed for både åben-lav, tæt-lav og etageboliger i op til 2 etager.

Da bebyggelsen ligger indenfor skovbebyggelinje og indenfor en nuværende udpegning af et bevaringsværdigt landskab, indeholder lokalplanen bestemmelser om tagmaterialer, farve på bygningerne og beplantning. Tagenes farve- og materialevalg begrænses til begrønnede tage (sedumtage eller lignende) eller et sort eller gråt tagmateriale som skifer, pap, beton, forpatineret zink eller tegl med ikke-reflekterende overflader. Af hensyn til afledningen af regnvand må der ikke være tagmaterialer af kobber.

Ligeledes af hensyn til bebyggelsens indpasning i landskabet, skal facaderne på husene fremtræde i dæmpede farver. De må f.eks. ikke være hvide eller i andre meget lyse nuancer, da dette virker meget fremtrædende i landskabet, selv på lang afstand. Facaderne må heller ikke fremtræde i klare signalfarver.

Beplantning

Det er et overordnet mål, at området får en grøn og frodig karakter. Den store trægruppe, der tilfører stedet en stor kvalitet, bevares, og området indgår som del af de rekreative arealer. Langs Bøgehøjvej og mod de grønne fællesarealer skal haverne være afgrænset af klippede hække eller levende hegn. Langs vejene plantes opstammede træer.

De fælles grønne arealer internt i området bruges til nedsivning af regnvand. I området placeres grupper af træer.

På ydersiden af støjvolden trækkes en beplantning lidt op ad voldens græsklædte sider, som en fortsættelse af den eksisterende hegnsbeplantningen, mens der på indersiden af volden plantes grupper af træer og buske. Beplantningen placeres, så den understreger voldens varierede hældning.

Støjforhold

Området er påvirket af trafikstøj fra motorvejen og Silkeborgvej. Der anlægges derfor en støjvold, der placeres uden at berøre de eksisterende levende hegn, og udformes og beplantes, så den kan indgå i de rekreative arealer. Støjvolden placeres langs områdets østlige og sydlige skel, som vist på illustrationens plan. På det højeste sted, i det sydøstlige hjørne, er volden ca. 7 meter høj. Volden vil udover trafikstøj fra motorvejen og Silkeborgvej også skærme området for støj fra et kommende butiksområde, der planlægges etableret på den anden side af Bryrupbanestien (vist på kortet vist under Beliggenhed og eksisterende forhold).



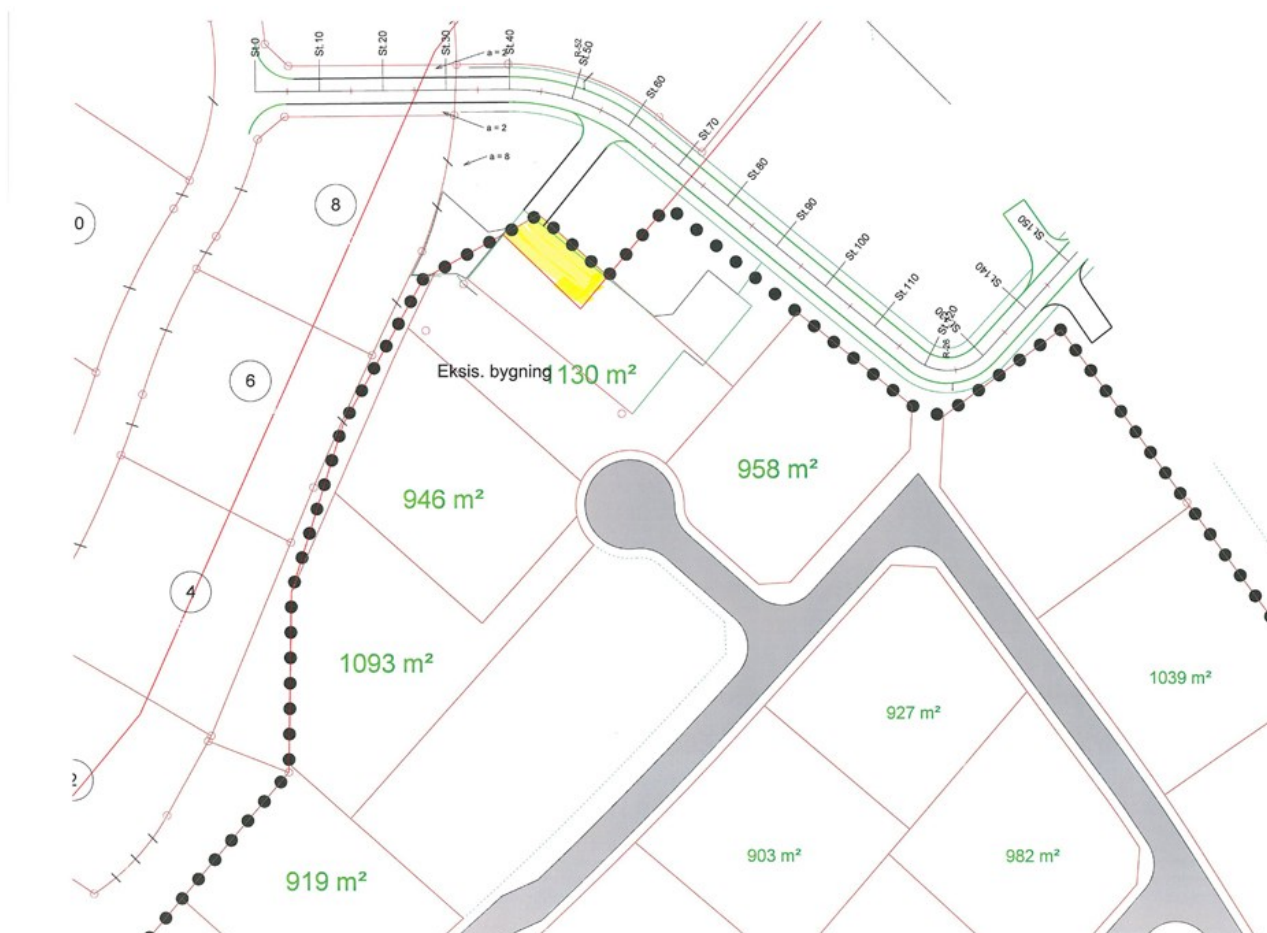
Denne artikel gå på tværs af hele siden (thumbs 3).

Forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplaner

En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 4-2011, Boliger ved Provstlund. Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves den del af lokalplan 4-2011, Boliger ved Provstlund.

I lokalplan 4-2011 er arealet udlagt til fælles grønt areal. I denne lokalplan udlægges arealet som del af en privat grund. På nedenstående kortudsnit er med gul farve vist, hvilket areal, det drejer sig om.



Kommuneplanen

Sideløbende med lokalplanen er der udarbejdet et kommuneplantillæg, 2013-34, Boliger, Provstlund II, Lunds. Kommuneplantillægget udvider arealet på kommuneplanramme HR.07.B.18, uden at ændre på retningslinjer og anvendelse.

Kommuneplantillægget kan ses her.

Øvrig planlægning

Skole- og institutionsforhold

Området hører under skoledistriktet for Lund Skole og distrikt for dagsinstitutionen Lund Børnehuset.

Trafikplanlægning

Boligvejen i området får navnet Havemarken.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet ligger delvist udenfor spildevandsplanens kloakopland, og der skal derfor laves et tillæg til spildevandsplanen.

Efter ønske fra bygherre planlægges lokalplanområdet til spildevandskloak (sanitært spildevand) uden mulighed for afledning af overflade-/regnvand til spildevandssystemet. Spildevandet ledes til Horsens Centralrenseanlæg og regnvandet nedsives indenfor lokalplanområdet.

Der skal ansøges om tilladelse til nedsivning ved Horsens Kommune.

Bygherre skal undersøge og har ansvar for, at det er muligt at nedsive indenfor den enkelte matrikel eller ved en fælles nedsivningsløsning.

Horsens Kommune anbefaler at undersøgelsen af områdets nedsivningspotentiale indebærer en fladedækkende geofysisk kortlægning sammenholdt med borer (inkl. pejling) og sivetest.

Indenfor lokalplanområdet ligger et stort bluespotområde (lavning hvor vandet samler sig under skybrud). Bygherre skal have en plan for håndtering af regnvandet under skybrud.

Der må ikke etableres afløb til beskyttet sø/mose.

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 Lund Vandværk.

Renovation

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

I bymæssige områder, etagehusbebyggelser mv. kan vælges nedgravede affaldsbeholdere. Inden etableringen påbegyndes skal udformningen og tilkørselsforholdene i givet fald godkendes af Horsens Kommunes afdeling for Affald og Trafik.

Jordbalance

Inden for lokalplanområdet 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. Der kan tilkøres jord til etablering af støjvold.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening i lokalplanområdet.

Tilladelser fra andre myndigheder

Skovbyggelinje

I forhold til den nordfor beliggende skov er der en 300 meter skovbyggelinje. Realiseringen af lokalplanen kræver, at Naturstyrelsen ophæver eller reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens område.

Trafikregulering

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Museumsloven

Horsens Museum skal kontaktes inden anlægsarbejdet påbegyndes, for at give museet mulighed for at foretage arkæologiske prøvegravninger til vurdering af om der er skjulte fortidsminder, som skal udgraves. Der skal derfor afsættes tid til, at museet kan nå at foretage disse undersøgelser, inden jordarbejde påbegyndes. I henhold til Museumslovens § 27, stk. 2 og 3 Skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Horsens Museum skal underrettes om fundet.

Fortidsminder

Museet har foretaget arkivalisk kontrol af planområdet og har følgende bemærkninger:

Lokalplanområdet er arkæologisk forundersøgt. Der blev ikke gjort fund af væsentlige fortidsminder. Museumsloven er 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.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på jorden indenfor lokalplanområdet. Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på ejendommen, jf. 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, vandedninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Området ligger ca. 2,5 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

På baggrund af den forholdsvis store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde

er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at planen kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000- området.

Det vurderes, at lokalplanen ikke berører yngle- og rasteplasser for i området evt. forekommende bilag IV-arter.

Der findes ikke beskyttede naturarealer indenfor planområdet.

Udledning af regnvand fra eksisterende byggede arealer sker via regnvandsledning til Lund Bæk. Hvis afledning / overløb fra regnvandsløsning er nødvendig, skal denne løses via forsinkelse og bundfældning/rensning i regnvandsbassiner før udledning til et beskyttet vandløb - således at der ikke opstår forurening af vandløbet. Der må ikke ske udledning til eksisterende §3 moser og sø.

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 området efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslaget/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 Horsens Kommune vurderet planens mulige påvirkning ud fra parametrene:

- a) Områdets påvirkning af trafikstøj
- b) Områdets placering indenfor et værdifuldt landskab
- c) Kommunens rummelighed af boliger set i forhold til udvidelse af kommuneplanrammen.

Ad a)

Der er udarbejdet en støjberegning, der viser, at der skal anlægges en støjvold og anviser hvordan den skal udformes, hvilket vil sikre, at støjniveauet kan holdes indenfor de anbefalede grænseværdier. I lokalplanen er bestemmelser om, at bygninger og bebyggelse indrettes, så de vejledende støjgrænser ikke overstiges for opholds- og soverum, kontorer og udendørs opholdsarealer iht. Vejledning 4-2007 for Støj fra veje.

Ad b)

I lokalplanen er bestemmelser om tagmaterialer, farvesætning og beplantning for at sikre, at den nye bebyggelse falder så diskret ind i landskabet som muligt. Der må således ikke anvendes reflekterende tagmaterialer. Tage skal holdes i mørke farver og facader i dæmpede farver. Haver der vender ud mod skoven skal afgrænses af hække eller levende hegn. Desuden bevares en gruppe store og karakterfulde træer.

Ad c)

Den eksisterende ramme omfatter et areal på ca. 62.000 m². Ved udvidelsen vil rammen være ca. 89.000 m².

Knap halvdelen af udvidelsen skal anvendes til at anlægge en støjvold. Resten af udvidelsen omfatter gårdsbygningerne, hvorfra jorden oprindelig er udstykket, og dens tilhørende have. Gården indeholder i dag 3 boliger. Dette område ligger som en lomme mellem et allerede eksisterende boligområde og rammeområdet, hvorfor det virker naturligt at inddrage det i byzonen.

I lokalplanen er området en del af delområde 1, der er udlagt til åben-lavt boligområde. Indenfor området kan der etableres 4 parcelhusgrunde, hvilket indvirker på rummeligheden for boliger i kommunen.

Horsens Kommune har vurderet, at lokalplanen 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

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, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af forslaget, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog maksimalt et år fra offentliggørelsesdatoen.

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

1.1
Lokalplanens formål, er at

- bebyggelsen skal tilpasse sig det bevaringsværdige landskab gennem materialeholdning, terræntilpasning og beplantning
- regnvandsrelaterede arealer skal indpasses i bebyggelsen som del af de rekreative elementer og i sammenhæng med udlagte grønne arealer
- overføre området til byzone.

§2 - Område og zonestatus

2.1
Området er beliggende i landzone og omfatter matriklen 6a, Lund by, Tamdrup samt alle matrikler, der udstykkes herfra. Området overføres til byzone ved vedtagelse af denne lokalplan.

§3 - Anvendelse

3.1
Området kan anvendes til boligformål og opdeles i to delområder.

For delområde 1 gælder

Området kan anvendes til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

For delområde 2 gælder

3.3.1
Området kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger i max 2 etager.

§4 - Udstykning

-

For delområde 2 gælder

4.1.1
Mindste grundstørrelse er 250 m2.

§5 - Vej og sti

5.1
Området skal vejbetjenes fra Provstlund Allé som angivet på illustrationsplanen. Der må ikke være direkte vejadgang fra de tilgrænsende grunde/parceller til Provstlund Allé.

5.2
Ved vejtilslutninger og kryds skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

5.3
Der skal udlægges arealer til vej- og stianlæg i princippet som angivet på Illustrationsplanen.

5.4
Vejanlægget igennem området udlægges som boligvej til lav hastighed (30 - 40 km/t) eller til meget lav hastighed (10-20 km/t). Boligvejene udlægges i en samlet bredde på min 8 meter og en max. 5,5 meter bred kørebane.

5.5
Hvor det er nødvendigt, udformes stier under hensyn til de gældende arbejdsmiljøregler for affaldshentning.

5.6
I blinde vejender skal der etableres vendeplads for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.) jf. vejreglerne, som vist på illustrationsplanen.

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

Alle veje og stier udlægges som private fællesveje/fællesstier.

5.9

Der skal etableres vejbelysning på boligvejen i h.t vejreglerne. Se i øvrigt § 7

For delområde 1 gælder

5.10.1

Der kan etableres én overkørsel pr. parcelhusgrund som maksimalt må være 4 m bred ved skel ved enkelt carporte/garage, og maksimalt 6 m bred ved skel ved dobbelt carport/garage/parkeringsplads. Der kan endvidere etableres en fodgængeradgang til fordør/postkasse o.l. som er maksimalt 2 m bred. Fodgængeradgang og overkørsel skal være indbyrdes adskilt med en minimumsafstand på 1,5 m.

Redegørelse - Vej og sti

Belægningsmateriale

Boligveje udlægges med fast kørebanelægning som asfalt, betonkøresten el.

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

Stier udlægges i fast belægning eller grus.

Overkørsler udlægges i jævn belægning i betonstens/tegl eller granitbelægning. Hvis dagrenovationen ønskes afhentet på standpladsen på ejendommen, udformes så den overholder de stillede krav jf. kommunens regulativ for husholdningsaffald, herunder AT vejledning (Indretning og brug af dagrenovationssystemer).

§6 - Parkeringsforhold

For delområde 1 gælder

6.1.1

Der skal anlægges 2 p-pladser pr. bolig.

For delområde 2 gælder

6.2.1

Der anlægges 1½ p-plads pr. bolig.

Redegørelse - Parkeringsforhold

Antal af parkeringspladser er fastsat iht. Horsens Kommunes parkeringsnorm.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Området er omfattet af tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

7.2

Området forsynes med vand fra vandværket i Lund.

7.3

Der udføres separat kloakering. Spildevand ledes til det offentlige kloaknet efter anvisning fra Teknik og Miljø. Regnvand ledes til regnvandsbassiner/faskiner, og udformes iht. udledningstilladelsen og efter intentionerne beskrevet i §10.

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 brandvæsenet.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Terrænreguleringer, der overstiger +/- 0,5 meter i forhold til det naturlige terræn efter byggemodningen skal godkendes af Teknik og Miljø. Undtaget herfra er støjvolden.

Støjforhold

8.2

Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau, som skyldes vejtrafikstøj, ikke overstiger 33 dB Lden for boliger med lukkede vinduer og døre og åbne udluftventiler, jf. Bygningsreglementet.

8.3

Støjniveauet på udendørs opholdsarealer må ikke overstige Lden = 58 dB jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4/2007.

For delområde 1 gælder

8.4.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

8.4.2

Afstanden for carporte, garager og udhuse til skel mod nabo, sti og grønne arealer skal være minimum 1 meter.

8.4.3

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

For delområde 2 gælder

8.5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Vedrørende støjforhold

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for trafikstøj kan være overskredet i området. Vejledning fra Miljøstyrelsen Nr. 4 2007 for Støj fra Veje af juli 2007 giver i samspil med Planloven mulighed for at planlægge for støjfølsom anvendelse, herunder boliger, på støjbelastede arealer, hvis der gennemføres støjisolerende tiltag på bygningerne samt støjafskærmning af de udendørs opholdsarealer.

I henhold til planlovens §15, stk 2, nr 21 er der i lokalplanen bestemmelser, der sikrer, at bygninger og bebyggelse indrettes, så de vejledende støjgrænser ikke overstiges for opholds- og soverum og udendørs opholdsarealer.

Støjen stammer fra trafik på Silkeborgvej og E45.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Tagbeklædning skal være med en ikke-reflekterende overflade. Som materiale kan vælges begrønnede tage, tagpap, forpatineret zink eller sten i mørke farver.

9.2

Facader skal udføres i tegl, natursten og/eller træ. Tegl kan være som blank mur eller vandskuret eller pudset. Ved pudsede overflader kan underlaget være andet end tegl og natursten.

9.3

Bebyggelsens facader skal holdes i dæmpede farver (dvs., at der ikke må anvendes klare signalfarver og hvide eller andre meget lyse nuancer)

For delområde 1 gælder

9.4.1

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

For delområde 2 gælder

9.5.1

Affaldsbeholdere skal nedgraves. Forinden godkendes udformning og tilkørselsforhold af Horsens Kommune.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Bestemmelser om tagbeklædning og anvendelse af farver skyldes, at området ligger indenfor et område, der betegnes som værdifuldt landskab, og derfor skal indpasses så det falder mest diskret ind i landskabet. Hvide og meget lyse farver er meget synlige i landskabet set på lang afstand. Signalfarver virker forstyrrende og falder ikke harmonisk ind i landskabet.

Af hensyn til vandmiljøet må der ikke anvendes tagmaterialer eller nedløb eller tagrender af kobber.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Fællesarealerne indenfor boliggruppen udlægges i græs med grupper af træer og buske i princippet som vist på illustrationensplanen.

10.2

Indenfor fællesarealerne kan der indrettes lege- og opholdspladser.

10.3

Der skal plantes opstammede træer langs vejene i princippet som vist på Illustrationsplanen.

10.4

Grønne arealer udenfor boliggruppen udlægges som naturarealer i græs med lavt plejeniveau. Der plantes grupper af hjemmehørende,

løvfældende træer og buske i omfang og i princippet som vist på illustrationsplanen.

10.5

Anlæg til regnvandshåndtering udformes, så de naturligt indgår i de grønne arealer og evt. som åbne grøfter langs veje og stier.

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. Der kan tilføres jord til udførelse af støjvolden.

10.7

Støjvolden udformes med skråninger med varierende hældning på siden ind mod bebyggelsen. Det tilstræbes, at volden kan indgå som del af lege- og rekreative arealer. På ydersiden af støjvolden trækkes en beplantning lidt op ad voldens græsklædte sider, som en fortsættelse af den eksisterende hegnsbeplantningen, mens der på indersiden af volden plantes grupper af træer og buske.

10.8

De eksisterende træer i den gamle have skal bevares som vist på Illustrationsplanen. Området indgår som en del af de fælles grønne arealer.

For delområde 1 gælder

10.9.1

Hegn i skel eller nærmere end 2½ meter fra skel skal være levende hegn.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Det er intentionen med området, at det kommer til at fremstå grønt og frodigt, der vil derfor blive lagt vægt på at den viste beplantning på illustrationsplanen viser et minimumsomfang.

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.

Regnvandsanlæggene indpasses som "naturlige" lavninger i terrænet.

Beplantningen af volden skal på ydersiden få den til "at vokse sammen med" de eksisterende hegn. Grunden til at den kun beplantes foruden er, at den visuelt dermed ikke kommer til at syne højere end nødvendigt. På indersiden placeres beplantningen, så den understreger voldens varierede hældning. Plantevalg som ovenstående.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Støjvolden, som vist på illustrationsplanen og nævnt i § 10, skal være etableret, så støjniveauet indenfor bebyggelsen ikke overstiger de anbefalede grænseværdier for boliger, herunder boligers friarealer.

§12 - Grundejerforening

12.1

Der er medlemspligt for alle boliger inden for lokalplanområdet til en grundejerforening for dette område og for den overordnede forening for hele Provstlund. De to foreninger kan være identiske.

12.2

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

12.3

Andelsboliger og/eller lejligheder repræsenteres iht. sine vedtægter og i forhold til det antal boliger vedkommende repræsenterer. Tilsvarende forholdes fsva. udgiftsfordelinger.

12.4

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

12.5

Indtil grundejerforeningen er oprettet forestår udstykkeren vedligeholdelsen.

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

13.1

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.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1

En del af af lokalplan 4-2011 ophæves ved vedtagelse af denne lokalplan. Det omfattede areal ses under kortbilaget Lokalplanafrænsning.

§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/2016-16---boliger-provstlund-II-lund/2016-16---boliger-provstlund-II-lund.htm>

KORTBILAG 1



Lokalplandelområder

KORTBILAG 2



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

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

Se også klagevejledning.

Din mulighed

Hvis du har kommentarer til forslaget til lokalplanen, skal disse senest den **2. august 2016** sendes til Plan & By.

Det kan du gøre her fra siden ved at sende en kommentar fra formularen, hvor du også kan vedhæfte billeder, kort eller andre filer i jpg el. pdf format. Du skal oplyse en e-mailadresse, da der sendes en kvittering retur til dig, når vi har modtaget dine kommentarer.

Hvis ikke det er muligt at sende den her fra siden kan det også sendes til:

planogby@horsens.dk el. Horsens Kommune, Teknik og Miljø, Plan & By, Rådhusvej 4, 8700 Horsens.

Byrådet vil herefter igen tage stilling til planforslaget/planforslagene og de indsendte bemærkninger og indsigelser.

Svar på indkomne indsigelser vil blive fremsendt efter Byrådets endelige stillingtagen til lokalplanen.

Skriv dine kommentarer her:

Fornavn

Efternavn

E-mail

Kommentar

Vedhæft fil No file selected

Emne

Klagevejledning

Offentliggørelse af planforslag

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.

Desuden kan kommunalbestyrelsens afgørelse efter lov om miljøvurdering af planer og programmer - om at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering af planforslaget - påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, jf. miljøvurderingslovens § 16.

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 planforslagets lovlighed samt afgørelse vedr. miljøvurdering for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for planforslagets offentliggørelse.

Vedtagelse

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 24. maj 2016.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 31. maj 2016.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den [dato. måned år](#).

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort [dato. måned år](#).

Print

Her sættes pdf-filen ind til download.