



Lokalplan 237

Lokalplan for Galgehøj - et boligområde ved Værvej

Indhold

Redegørelse

Baggrund for udarbejdelse af lokalplanen	4
Området idag	4
Lokalplanens formål	5
Fremtidige forhold	6
Tekniske forhold	8
Fortidsminder	8
Forhold til anden planlægning	9
Miljøforhold	10
Lokalplanens retsvirkninger	10

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	11
§ 2 Område og zonestatus	11
§ 3 Områdets anvendelse	11
§ 4 Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 6 Beplantning og ubebyggede arealer	12
§ 7 Trafikale forhold og parkering	13
§ 8 Teknisk forsyning	14
§ 9 Støjforhold	14
§ 10 Fortidsminder	15
§ 11 Grundejerforeningsforhold	15
§ 12 Tilladelser og dispensationer	15
§ 13 Påtaleret	15

Vedtagelsespåtegning	16
-----------------------------	-----------

Bilag

Bilag 1 Matrikulære forhold	17
Bilag 2 Eksisterende forhold	18
Bilag 3 Fremtidige forhold	19
Bilag 4 Illustrationsplan	20
Bilag 5 Vejprofil - stamvej	21
Bilag 6 Vejprofil - boligvej	22
Bilag 7 Principsnit i støjvold	23

Baggrund for lokalplanen

Horsens Byråd ønsker at imødekomme efterspørgsel af boligparceller i Stensballe området.

Lokalplanen fastlægger retningslinier for opførelse af såvel tæt-lav som åben-lav boligbebyggelse.

Lokalplanen giver mulighed for en naturlig forsættelse af boligområdet "Amballegård" - lokalplan nr. 211.

Lokalplanområdet i dag

Lokalplanområdet består i dag af landbrugsjord. Mod nordvest, nord og nordøst afgrænses området af åbne marker, mod sydøst af Oddervej, mod syd af boligområdet Amballegård og mod vest af Værvej og Griffenfeldtparken.

Området er højtbeliggende med udsigt mod Horsens og mod Vær/Meldrup.

Nordøst for lokalplanområdet findes et lokalt højdepunkt, Galgehøj.

Området er beliggende i landzone.



Lokalplanområdets beliggenhed i Horsens.



Udsigt til Galgehøj fra området.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål
- at give mulighed for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse
- at overføre området fra landzone til byzone



Udsigt over området fra øst.

Grønne arealer og beplantning

Grundene og storparcellerne skal afgrænses af levende hegn.

For at give området en homogen afgrænsning udadtil afgrænses grundene og storparcellen langs stamvejen og mod fælles friarealer med bøgehække.

Alle grønne fællesarealer (delområde 4 og 5) skal fremstå med græs og spredte træer og buske. Endvidere anlægges stier i princippet som vist på kortbilg 3, Fremtidige forhold.

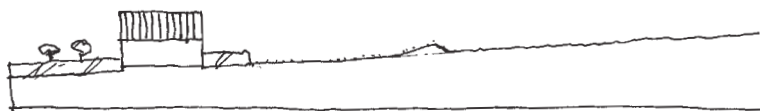
Den eksisterende sø skal beskyttes af urørt zone. Her omkring skal der være plads til et stiudlæg. Se § 6.07.

Der er udlagt et grønt bælte langs Værvej som ligeledes tilsås med græs og beplantes med enkeltstående træer og buske.

Lokalplanområdets afgrænsning mod de åbne marker markeres med et lavt dige. På diget plantes der grupper af egetræer med bunddække af røde snebær ud for "huller" i bebyggelsen. Diget udvides til en lille bakke, hvor trægrupperne plantes, se snit nedenfor. Arealet mellem diget og bebyggelsen skal fremstå med græs med mulighed for en trampet sti eller en anlagt grussti.

Langs Oddervej etableres en støjvold, se afsnit om støjforhold side 8 samt § 6.06.

Principsnit for diget mod det åbne land



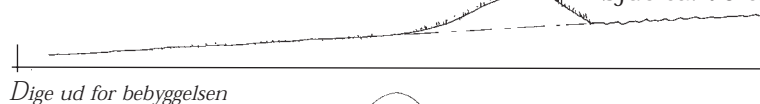
Dige ud for bebyggelsen



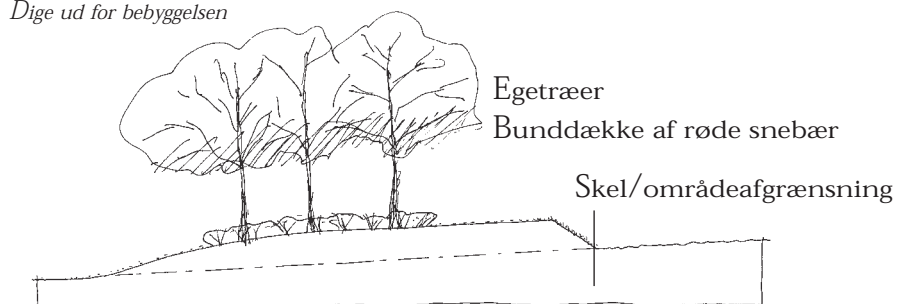
Dige med trægruppe ud for "huller" i bebyggelsen

Skråning mod bebyggelse
Varieret hældning

Skråning mod åbent land
Hældning 1:1½
Højde ca. 75 cm



Dige ud for bebyggelsen



Dige med trægruppe ud for "huller" i bebyggelsen

Trafikale forhold

Som vist på bilag 3 er der adgang fra Værvej til lokalplanområdets stamvej. Der vil blive anlagt stiforbindelse fra stamvejen til udmundingen af Værvej i Oddervej, hvorfra der etableres adgang til stiunderføringen lidt længere mod vest. Et stisystem gennem området giver forbindelse til boligområdet Amballegård.

Tekniske Forhold**Teknisk Forsyning**

Kloakering sker til det offentlige kloaknet.

Der etableres separatsystem således at regn- og spildevand bortledes hver for sig.

Der etableres et regnvandsbassin i området. Bassinet udformes som en "naturlig" sø uden indhegning.

Området forsynes med el fra Energi Midt.

Området forsynes med vand fra Horsens Vandforsyning.

Nybyggeri i hele området forsynes med naturgas.

Forurening

Der er ikke kendskab til forurening i lokalplanområdet.

Støjforhold

Der er udført støjberregninger af Oddervejs påvirkning af lokalplanområdet. For at kunne overholde støjkravene på maksimalt 55 dB(A) på de primære udendørs opholdsarealer skal der anlægges en støjvold langs Oddervej på strækningen langs delområde 3.

Støjvolden søges anlagt, så den kommer til at fremtræde som en naturlig del af det eksisterende skråningsanlæg og udformes, så den nordvestlige side integreres i det grønne område som en bakke.

Mod nord forbindes støjvolden med diget, som danner afgrænsning af boligområdet mod landskabet. Se § 6.06 samt bilag 7, principsnit i støjvold og kortbilag 4, illustrationsplan.

Fortidsminder

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.

Forhold til anden planlægning

Regionplan

Lokalplanområdet ligger inden for amtets udpegning af arealer til byudvikling for boliger. Området ligger inden for kystnærhedszonen. Når området alligevel udlægges til boliger, skyldes det, at det ikke vil kunne opleves fra vandet og derfor ikke har visuelle konsekvenser for kystlandskabet.

Bæredygtig byudvikling

I følge regionplanens retningslinje om bæredygtig byudvikling skal kommunerne ved planlægning af byudvikling lægge vægt på bæredygtigheden af det trufne valg. Der skal bl.a. indarbejdes hensyn til natur og miljø, landskab og rekreative arealer.

Lokalplanområdet kan rumme ca. 87 boliger på et ca. 14 hÅ stort areal. I området er der indarbejdet grønne arealer, heriblandt et grønt bælte, der skaber luft til det tilstødende boligområde "Amballegård" samt en bearbejdet afgrænsning mod landskabet. I de grønne områder findes et eksisterende vandhul, der bevarer.

Boligerne beskyttes mod trafikstøj med en støjvold og afstand til Oddervej, og der er god betjening med kollektiv trafik (busstoppested umiddelbart ved lokalplanområdet for regionalbusser og bybusser). I området anlægges et internt stinnet, som tilsluttes hovedstinettet via to eksisterende stituneller.

Der er i området ikke særlige drikkevandsinteresser.

Det særligt værdifulde landskab og den visuelle kontakt til Nørrestrand og Vær Kirke er der taget hensyn til dels som en rekreativ mulighed for områdets beboere og dels i den fremtidige bebyggelses kvalitet.

Imellem parcelhusgrundene er der flere steder grønne kiler, der udmunder i et grønt område, der omkranser lokalplanområdet og danner afgrænsning mod landskabet. Det grønne område er fælles areal for udstykningen. Her anlægges en grussti med forbindelse til de asfalterede stier inde i området, så området bliver tilgængeligt for så mange som muligt. Se endvidere afsnit om "Grønne arealer og beplantning" side 7.

Da lokalplanområdet er beliggende meget synligt i landskabet set både fra Oddervej som hovedindfaldsvej og fra Vær/Meldrup, er der lagt stor vægt på, at den fremtidige bebyggelse skal opføres i høj kvalitet. Der er fastlagt bestemmelser for materialevalg og udformning, der lægger op til kvalitetsbevidsthed og spændende arkitektur. Se endvidere § 5.

Kommuneplan

Da lokalplanforslaget ikke er i overensstemmelse med med kommuneplanens rammer, er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

Miljøforhold

Lokalplanen er omfattet af Lov om Miljøvurdering og har derfor gennemgået en indledende screening. Screeningen viste, at lokalplanen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet.

Området anvendes i dag som dyrket landbrugsjord. Der er ingen væsentlige naturparametre i området udover en lille sø, der er beskyttet efter § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Dette betyder at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af søerne uden, at der er meddelt dispensation fra amtet. Søen er indtegnet på kortet i bilag 3.

Omkring søen skal der være en 3 meter urørt zone og derudover 5 meter udlæg til sti. Der bliver altså min. 8 meter fra søkant til boligskel. Søen bliver dermed en naturlig del af de rekreative grønne arealer i lokalplansområdet.

Der er på Kort- og Matrikelstyrelsens 4 cm kort angivet et dige, som skærer tværs gennem lokalplansområdet, parallel med Amballeballevej. Vejle Amt har set nærmere på området og afgjort, at der ikke er noget beskyttet dige i lokalplansområdet.

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.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

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.

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.

Bestemmelser

Lokalplanen gælder for et areal mellem Værvej og Oddervej.

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål

- at fastlægge områdets anvendelse til bolig formål
- at give mulighed for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse
- at overføre området fra landzone til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

2.01 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilagene og omfatter del af matrikelnumrene 7a, 5d og 5h Stensballe By, Vær og en del af matriklerne 3g og 5c Meldrup By, Vær samt alle parceller, der udstykkes inden for lokalplanområdet.
Lokalplanområdet er med vedtagelsen af denne lokalplan beliggende i byzone.

2.02 Lokalplanområdet er inddelt i delområderne 1, 2, 3, 4 og 5.

§ 3 Områdets anvendelse

3.01 Delområde 1 kan anvendes til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

Delområde 2 og 3 kan anvendes til åben-lav boligbebyggelse. Delområderne disponeres i princippet som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Delområde 4 anvendes til veje, stier og fælles friarealer.
I delområdet kan der anlægges støjvold og regnvandsbassiner.

Delområde 5 kan anvendes til fælles friarealer og stier.

3.02 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler, større varevogne (over 3.500 kg), campingvogne og både.

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.01 Bebyggelsesprocenten for delområderne er max 30 for tæt-lav boligbyggeri og 25 for åben-lav boligbebyggelse.
- 4.02 Ny bebyggelse må opføres i max 2 etager.
- 4.03 Der pålægges alle parceller i lokalplanområdet en byggelinie på 5 m fra vejskel langs stamvejen. I delområde 2 og 3 er der en byggelinie på 2,5 m fra vejskel langs boligvejene. Ved rundingerne er byggelinien dog 1 m fra vejskel. Som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.
- 4.04 Det naturlige terræn skal bevares. Kun omkring hus, adgang og terrasse må det reguleres. Der må ikke terrænreguleres mindre end 1 meter fra skel.
Terrænregulering der overstiger +/- ½ meter skal godkendes af Teknisk Forvaltning.

§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 5.01 Facaderne skal fremstå i tegl, evt. pudset eller vandskuret overflade. Mindre partier må udføres med overflader i andre materialer som træ, zink, kobber eller skifer.
- 5.02 Som tagmateriale skal der anvendes ikke-overfladebehandlede røde vingetegl, skifer, grå eller sort tagpap.
Afvalmede tage kan ikke godkendes.
- 5.03 Skiltning må kun finde sted med Teknisk Forvaltnings godkendelse.
- 5.04 Paraboler og antenner må ikke opsættes på facader eller tage, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer.

§ 6 Beplantning og ubebyggede arealer

- 6.01 Langs stamvejen skal der plantes bøgehække som holdes 30 cm fra skel. Der skal ligeledes plantes bøgehække langs skellet mellem delområde 4 og de omkringliggende grunde. Hvis der plantes hæk omkring storparcellerne, skal det være bøgehæk (*fagus silvatica*).
- 6.02 Der skal plantes vejtræer langs stam- og boligvejenes syd- og vestsider som en del af færdiggørelsen.
- 6.03 Delområde 4 og 5 udlægges med græs som en del af byggemodningen. Grundejerforeningen kan beplante delområderne med spredte busle og træer og anlægge legeplads mv.

- 6.04 Grundene og storparcellerne skal mod mod veje, stier og omgivelserne afgrænses af bøgehække.
- 6.05 Arealet langs Værvej i delområde 4 anlægges som plæneareal med enkelt stående træer og buske evt. placeret i klynger som en del af færdiggørelsen.
- 6.06 Der skal anlægges en støjvold langs Oddervej i delområde 4. Støjvolden skal i princippet udformes som vist på kortbilag 4 og 7. Volden skal udformes, så den nordvestvendte side integreres i det grønne område som en bakke.
Støjvolden tilplantes med græs og spredte grupper af egetræer med bundbeplantning af røde snebær (*Symphoricarpos Chenaultii Hancock*).
Overskudsjord fra byggemodningen kan anvendes til støjvolden.
- 6.07 Der udlægges en uberørt zone på 3 meter omkring det eksisterende vandhul. Uden for denne zone skal der være plads til 5 meter stiudlæg. Der skal søges tilladelse til ændring af tilstanden omkring vandhullerne.
- 6.08 Delområde 4 holdes fri for bebyggelse, bortset fra bygninger til områdets forsyning som f.eks. transformerstation og pumpestation. En pumpestation kan opføres i tilknytning til regnvandsbassinet i delområde 4. Udformning og placering skal godkendes af Teknisk Forvaltning.
- 6.09 Grønningen mellem bebyggelsen og det åbne landskab tilsås med græs. Mod det åbne land etableres et dige på 0,75 meter i højden. Diget tilsås med græs. Der skal plantes grupper af egetræer med bundbeplantning af røde snebær (*Symphoricarpos Chenaultii Hancock*) på diget, ud for "huller" i bebyggelsen. Etablering af dige og tilplantning af det skal udføres som en del af færdiggørelsen og følge princippet der er vist på kortbilag 4, Illustrationsplan samt snit i redegørelsen på side 7.

§ 7 Trafikale forhold og parkering

- 7.01 Der skal anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig.
- 7.02 Veje og stier anlægges som vist på bilag 5 og 6. Stamvejen udlægges i 12 m bredde med 6 m kørebane og fortov/sti i den ene side. De viste boligveje udlægges i 9,5 m bredde med 5 m kørebane og græsrabatter i hver side. Der etableres hovedstiforbindelser som vist på kortbilag 3. I delområde 3 bliver stamvejen til boligvej.
- 7.03 Veje belægges med asfalt.
- 7.04 Stier udlægges i en bredde på 5 meter med 2,5 meter til selve stien.
Hovedstier belægges med asfalt.
I delområde 4 anlægges en grussti med forbindelse til det asfalterede hovedstinet.

Stisystemet anlægges som en del af byggemodningen.

Stitunnellen under Oddervej kan forlænges gennem støjvolden.

- 7.05 Der er mulighed for at etablere en ridesti på støjvoldens nordvestlige side med forbindelse til Galgehøj, så fremt tunnelforholdene under Oddervej udvides til at kunne klare både fodgængere, cyklister samt ryttere til hest.
- 7.06 Der må ikke etableres udkørsel fra parcellerne direkte til stamvejen.
- 7.07 Alle veje udlægges som stilleveje, max 30 km/timen.
- 7.08 Alle veje er private fællesveje.
- 7.09 Der skal reserveres plads langs Værvej til udvidelse af vejen. Udgifter i forbindelse med mindre regulerende foranstaltninger f.eks. kanaliseringsanlæg, midterheller o.lign. på Værvej pålægges udstykkeren.
- 7.10 Vej- og stibelysning skal udføres i overensstemmelse med Horsens Kommunes designmanual som en del af byggemodningen.

§ 8 Teknisk Forsyning

Kloakering sker til det offentlige kloaknet.

Der etableres separatsystem således at regn- og spildevand bortledes hver for sig.

Der etableres regnvandsbassiner i området. Bassinerne udformes som "naturlige" søer uden indhegning.

Vedr. pumpestation se § 6.08.

Området skal forsynes med el fra Energi Midt.

Området skal forsynes med vand fra Horsens Vandforsyning.

Nybyggeri i hele området skal forsynes med naturgas.

Der kan suppleres med alternative energiformer, som f.eks. jordvarme eller solenergi. Placering af synlige installationer skal godkendes af Teknisk Forvaltning.

§ 9 Støjforhold

Trafikstøjniveauet på udendørs opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A). Se § 6.06 om støjvold.

§10 Fortidsminder

Gøres der ved jordarbejder fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet straks indstilles, og Horsens Museum underrettes, jf. Museumslovens §27, stk. 2.

§11 Grundejerforeningsforhold

- 11.01 Der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme inden for delområderne 1, 2 og 3.
- 11.02 Andelsboliger og/eller ejerlejligheder repræsenteres iht. sine vedtægter og i forhold til det antal boliger vedkommende repræsenterer. Tilsvarende forholdes fsva. udgiftsfordelinger.
- 11.03 Grundejerforeningen er ansvarlig for drift og vedligeholdelse af fælles arealer, private fællesveje og stier inden for lokalplanområdet.
- 11.04 Grundejerforeningen Galgehøj skal i samarbejde med grundejerforeningen Amballegård stå for vedligeholdelse af delområde 5. Udgifterne hertil skal deles med 50 % til hver grundejerforening.
- 11.05 Kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeningen oprettet. Grundejerforeningen overtager arealerne, når området efter Horsens Kommunes vurdering er tilstrækkeligt udbygget.
- 11.06 Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Byrådet.

§ 12 Tilladelser og dispensationer

- 12.01 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer ved den særlige karakter af det område, der søges skabt ved 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, jf. Planlovens § 47.

§13 Påtaleret

Påtaleret vedrørende overholdelse af denne lokalplan har alene Horsens Byråd.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Horsens Byråd
Horsens, den 18. april 2006
P.b.v.

Vagn Ry Nielsen

/

Torben Ross Sørensen

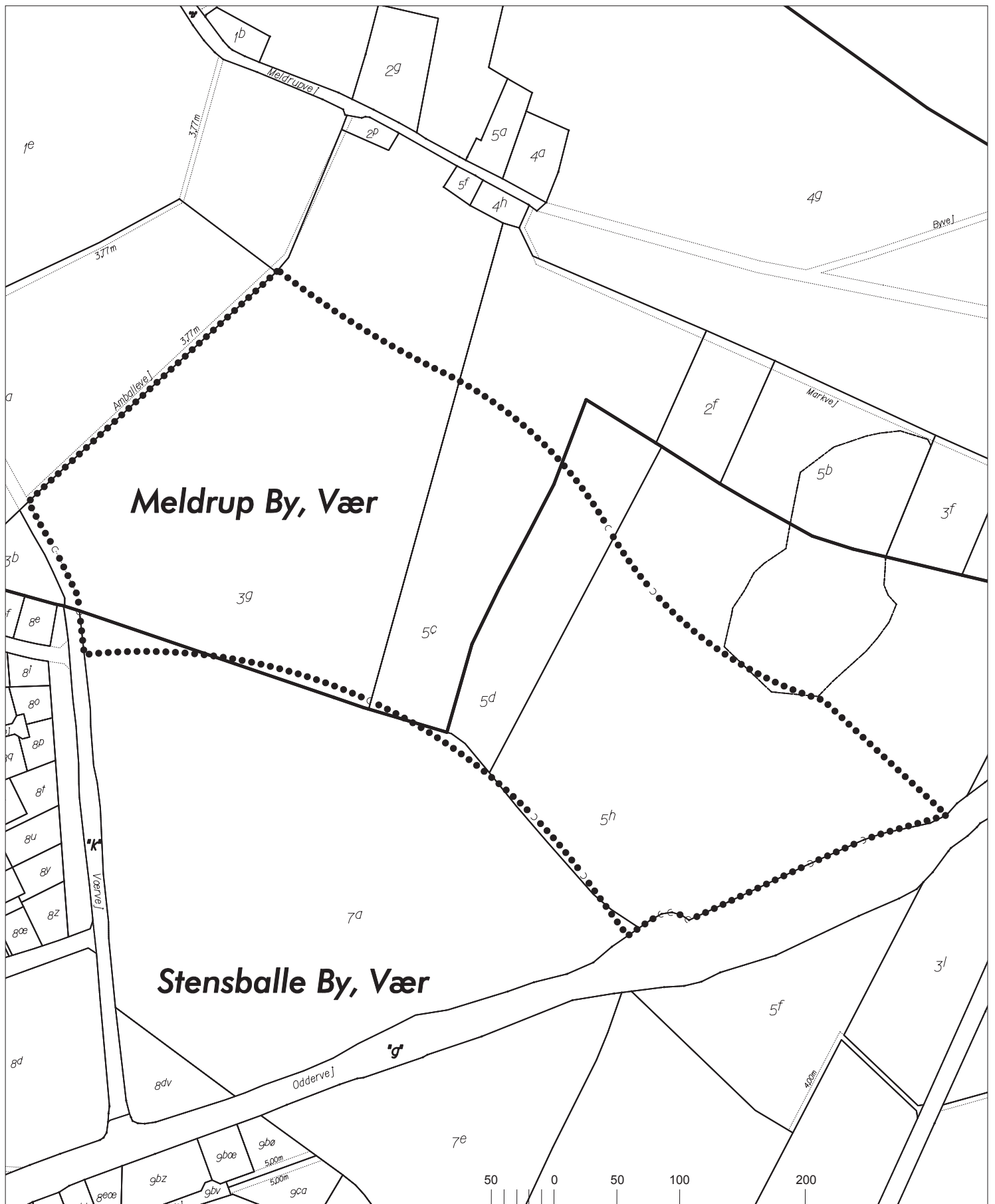
I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Horsens, den 10. oktober 2006

P.b.v.

Vagn Ry Nielsen

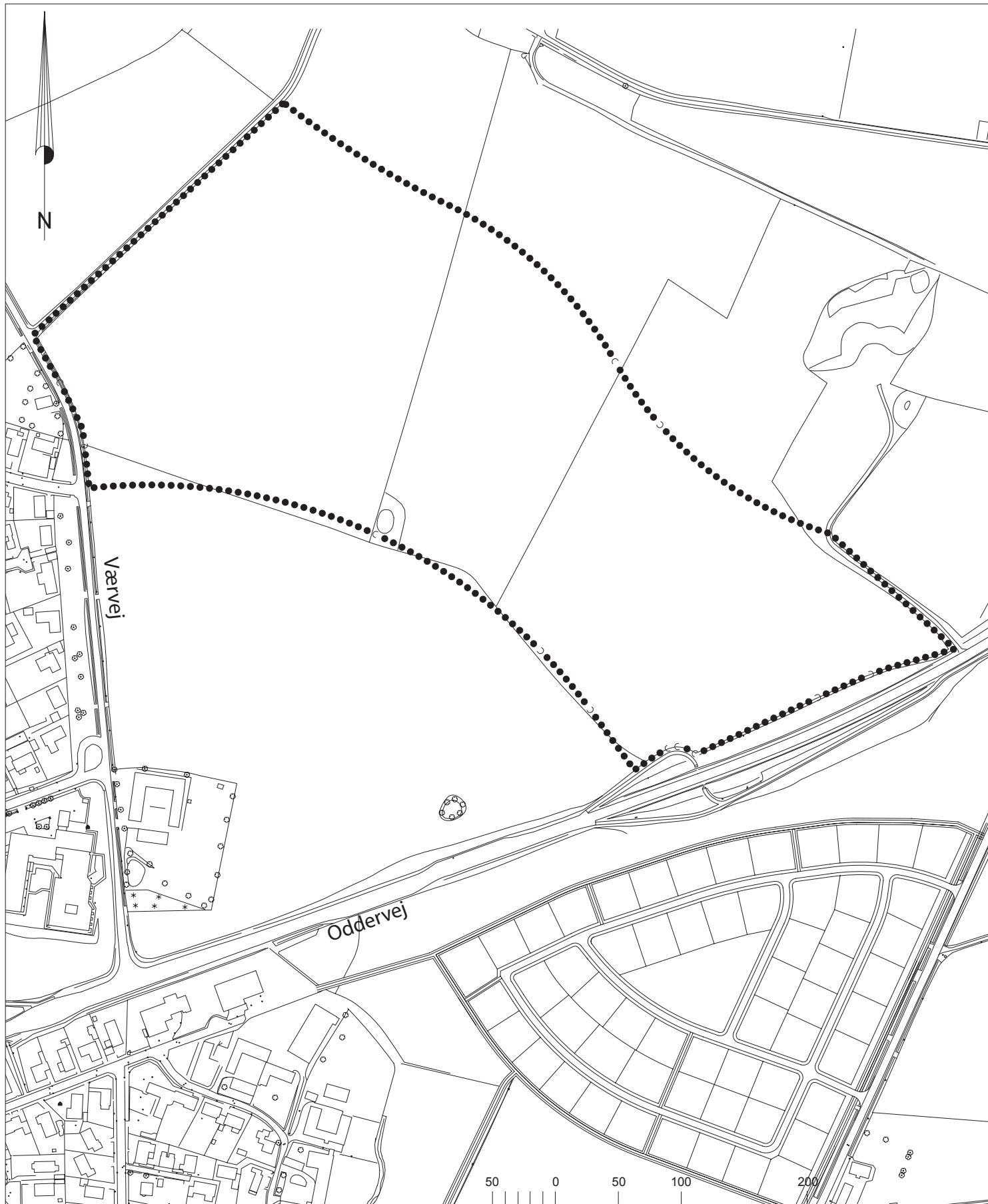
/

Torben Ross Sørensen



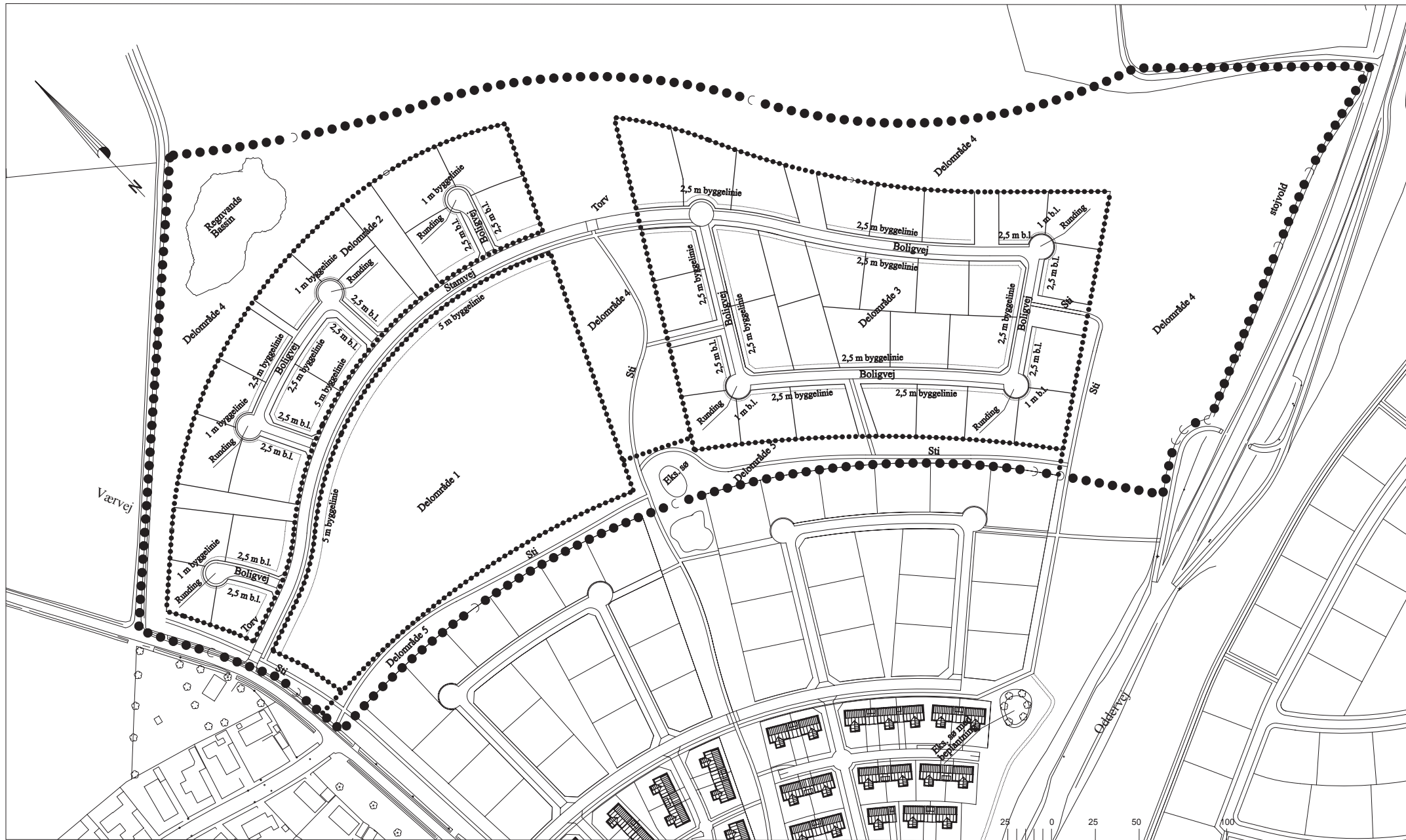
..... Lokalplangrænse

Lokalplan nr 237
 Matrikulære forhold
 Bilag 1
 Horsens Kommune
 Teknisk Forvaltning
 Oktober 2006



Lokalplan nr 237
Eksisterende forhold
Bilag 2
Horsens Kommune
Teknisk Forvaltning
Oktober 2006

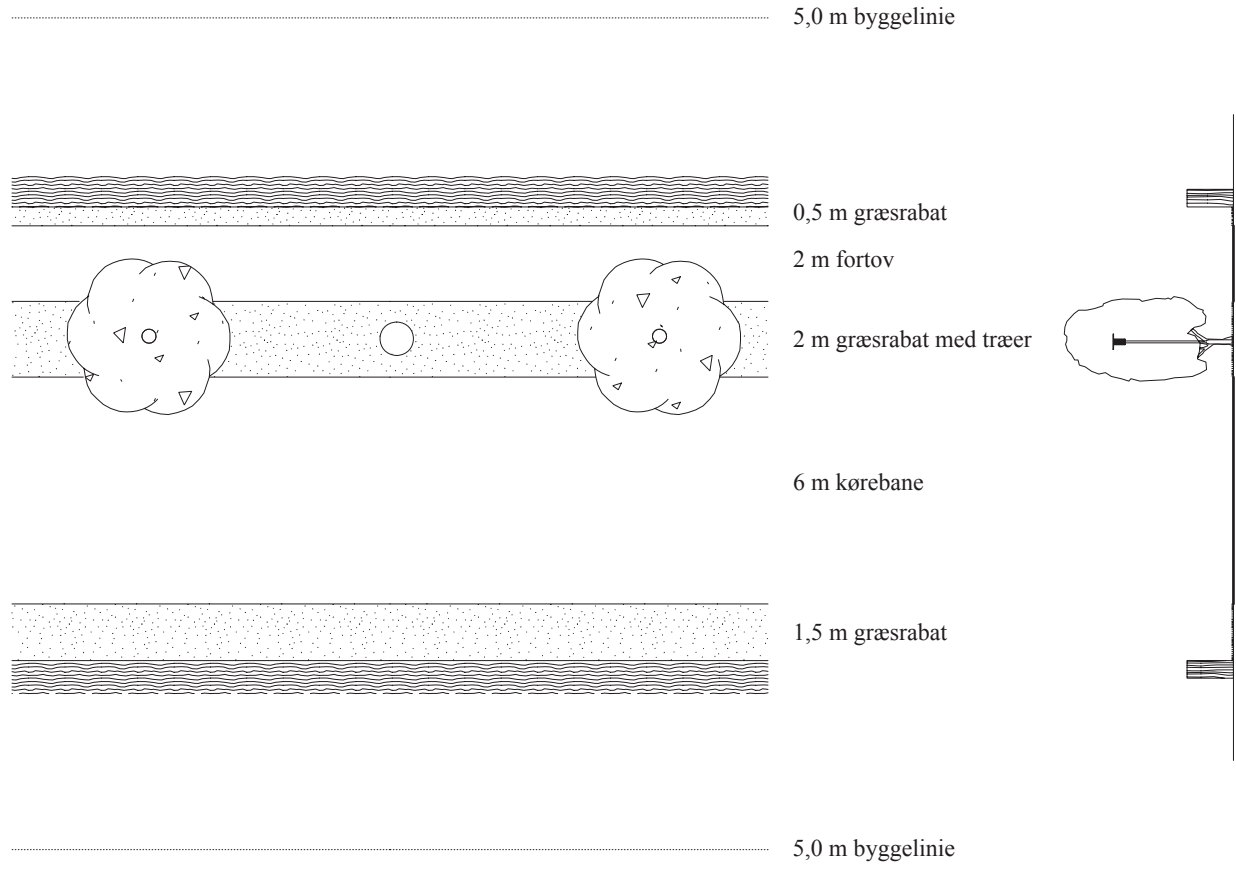
..... Lokalplangrænse



- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Delområdegænse



Lokalplan nr 237
Illustrationsplan
Bilag 4
Horsens Kommune
Teknisk Forvaltning
Oktober 2006



5,0 m byggelinie

0,5 m græsrabat

2 m fortov

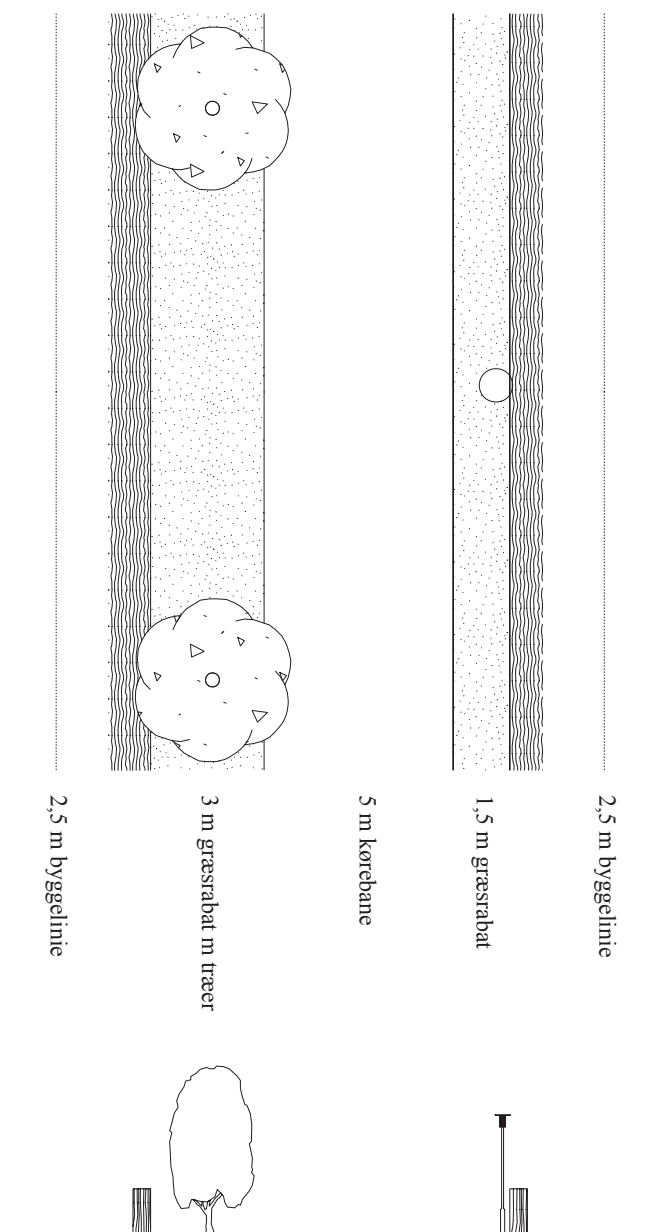
2 m græsrabat med træer

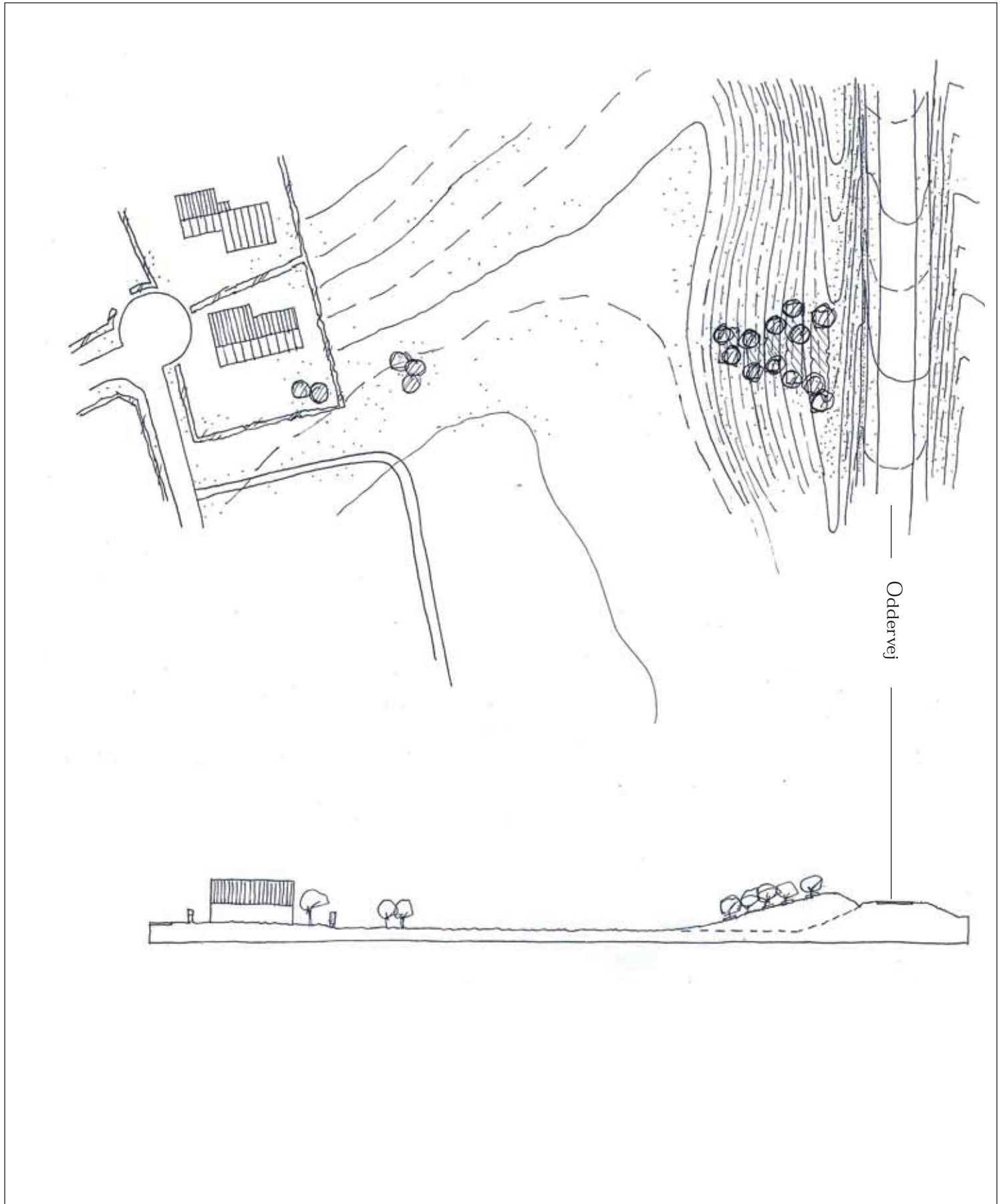
6 m kørebane

1,5 m græsrabat

5,0 m byggelinie

Lokalplan nr 237
 Vejprofil - Stamvej
 Bilag 5
 Horsens Kommune
 Teknisk Forvaltning
 Oktober 2006





Lokalplan nr. 237
Principsnit i støjvold
Bilag 7
Horsens Kommune
Teknisk Forvaltning
Oktober 2006

