

Betinget købsaftale - Grund

01.00 Sælger og Køber

Mellem

Hybel Midt A/S
CVR nr. **3738 7207**
Rosenkrantzvej 2
8700 Horsens
(herefter "**Sælger**")

og

Køber 1

Navn:

Adresse:

Postnr. og by:

Evt. CVR.nr:

Telefon privat:

Telefon arb.:

Mobil:

E-mail:

Køber 2:

Navn:

Adresse:

Postnr. og by:

Evt. CVR. nr.:

Telefon privat:

Telefon arb.:

Mobil:

E-mail:

(Køber 1 og Køber 2 herefter tilsammen "**Køber**")

er dags dato indgået følgende købsaftale ("**Aftalen**"), hvorved Sælger overdrager den i punkt 02.00 beskrevne ejendom til Køber på de i Aftalen fastlagte vilkår.

02.00 Ejendommen

02.01

Købsaftalen vedrører ejendommen matr.nr. xxxxxxx, beliggende xxxxxxx, 8700 Horsens ("**Ejendommen**").

02.02

Ejendommens areal udgør ifølge tingbogen xxxxx m².

02.03

Ejendommen er en ubebygget grund. Ejendommen må kun anvendes til beboelsesformål.

02.04

Ejendommen er omfattet af et område, for hvilket lokalplan nr. 383, Boligområde ved Højagergaardsvej ("**Lokalplanen**") er gældende. Lokalplanen giver mulighed for anvendelse af Ejendommen til boligformål. Køber er bekendt med og accepterer, at Køber vil være forpligtet til at respektere indholdet af Lokalplanen, og at denne indeholder begrænsninger for Købers anvendelse og bebyggelse af Ejendommen, herunder i relation til bebyggelsesprocent, maksimal højde, beplantning, tekniske installationer f.eks. lygtepæle, forsynings- og fordelingskabe m.v.

02.05

Ejendommen overtages i den på underskriftstidspunktet foreliggende stand og som besat af Køber, jf. dog Aftalens punkt 06.00 om byggemodning.

03.00 Købesum

03.01

Kontantprisen er aftalt til kr. xxxxxx, skriver kroner xxxxxxx 00/100.

03.02

Købesummen berigtiges som følger:

03.02.01

Senest 5 hverdage efter købsaftalen er tiltrådt af begge stilles bankgaranti for købesummen kr. xxxxxxxx.

Garantivilkår fremgår nedenfor i punkt 03.03.

Senest pr. overtagelsesdagen erstattes garantien af en deponering af købesummen kr. xxxxxx på følgende konto i Sydbank: Reg.nr xxxx konto nr.xxxxxxxx

Såfremt endeligt skøde foreligger i anmærkningsfri, tinglyst stand på overtagelsesdagen, erstattes garantien af en indbetaling af restkøbesummen på følgende konto i Sydbank: Reg.nr 7030 konto nr. 0001947324.

03.03

Den i punkt 03.02.01 omhandlede bankgaranti skal stilles på følgende vilkår:

Garantistiller og garantitekst

Er det aftalt i denne Aftale, at Køber stiller garanti for betaling af købesummen eller dele heraf, skal garantien stilles af pengeinstitut eller forsikringsselskab og være i overensstemmelse med en standardgaranti udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening, Advokatrådet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Dansk Byggeri, Finansrådet og Realkreditrådet, hvorfor disse vilkår er gældende.

Sælgers krav om garanti

Garantierklæring kan kun kræves, hvis Sælger har underskrevet købsaftale. Garantierklæringen udstedes til Sælger og fremsendes til Sælger.

Deponering af garantisummen

Garantistiller skal uden påkrav deponere garantisummen i sælgers pengeinstitut, jf. pkt. 03.02.02 på overtagelsesdagen ifølge denne Aftale. Såfremt overtagelsesdagen ikke falder på en bankdag, skal garantisummen deponeres seneste bankdag forud for overtagelsesdagen.

Anvendelse og frigivelse af garantisummen

Garantisummen frigives til Sælger, når der er tinglyst anmærkningsfri adkomst for Køber.

Misligholdelse

Såfremt garantistillelsen ikke sker rettidigt, er Sælger efter påkrav berettiget til at hæve handlen. Såfremt garantisummen ikke deponeres rettidigt, forrenter Køber garantisummen overfor Sælger i medfør af renteloven § 3, stk. 1 og §5, stk. 1. Ved forsinket deponering, er Sælger efter påkrav berettiget til at hæve handlen.

04.00 Overtagelsesdag og refusion

04.01

Ejendommen overtages af Køber den 26. januar 2024 ("Overtagelsesdagen")

Køber får adgang til at igangsætte jordbundsundersøgelser og miljøprøver på Ejendommen d. 4. december 2023.

Hvis Køber, mod forventning, ikke får adgang til grunden d. 4. december 2023 udskydes de i pkt. 08.02 og 09.02 angivne frister tilsvarende.

Det vil være Sælgers anbefaling at Køber i god tid forud for den 4. december 2023 har taget stilling til hvem der skal foretage prøverne og har bestilt prøverne.

04.02

Køber er pligtig til, når Aftalen er endelig at tage endeligt skøde på Ejendommen.

04.03

Indtil Ejendommen er særskilt skatteansat, refunderer Køber til Sælger på anfordring en forholdsmæssig andel af den samlede ejendomsskat på den del af hovedejendommen, hvorfra Ejendommen udstykkes, herunder inklusive ejendomsskat vedrørende veje og fællesarealer.

04.04

Grundejerforeningskontingent refunderes af Køber med skæring pr. overtagelsesdagen, hvis Grundejerforeningen har vedtaget at der skal ske opkrævning af kontingenter.

05.00 Sælgers erklæringer

05.01

Køber har forud for aftalens indgåelse haft lejlighed til at besøge den overtagne grund, og medmindre andet er aftalt, overtages grunden som besat – men i tilslutning hertil oplyser Sælger følgende:

- at der Sælger bekendt ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende Ejendommen,
- at Ejendommen påvises i marken og bliver afmærket med synlige skelpæle,
- at der Sælger bekendt ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser,
- at pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt, blive klassificeret som lettere forurenede, jævnfør § 1 i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord,

06.00 Ejendommens byggemodning

Byggemodning af Ejendommen udføres som følger:

Eksisterende bebyggelse og træer

Ejendommen ryddes forud for overtagelsen for eventuel eksisterende bebyggelse og eksisterende træer i henhold til byggemodningsprojektet. Der vil kunne forekomme beplantning bestående af træer og/eller buske mv. som skal bevares i henhold til byggemodningsprojektet samt Lokalplanen. Denne beplantning vil også kunne forekomme på de enkelte matrikler. Køber er indforstået hermed.

Veje

Sælger anlægger adgangsvej til Ejendommen, idet Køber dog selv fremfører indkørsel i niveau med færdig rabat frem til bagkant af kantbegrænsning/adgangsvej. I forhold til den foreløbige byggemodning af vejarealet og dets betydning for Køber henvises også til pkt. 11.00

Forsyningsledninger

I relation til forsyningsledninger udføres byggemodning af Ejendommen som følger:

Kloakforsyning: Regn- og spildevandsstik føres frem til Ejendommen. Køber udfører og betaler stikledning på Ejendommen frem til hus. (Sælger har betalt tilslutningsbidrag til forsyningen)

Vandforsyning: 32 mm vandstikledning afsluttes i skel til Ejendommen. Køber udfører og betaler stikledning på Ejendommen frem til hus. (Sælger har betalt tilslutningsbidrag til forsyningen)

Elforsyning: Ved skel langs vejen opsættes skabe for el. Køber udfører og betaler stikledning fra skab til Ejendommen. Ud over købesummen refunderer Køber til Sælger tilslutningsbidraget for el på DKK ** inklusive moms, som Sælger i første omgang afholder til elforsyningselskabet. Tilslutningsbidraget opkræves af Sælger..

Varme: Der føres fjernvarmeforsyning frem til området. Køber afholder selv tilslutningsbidrag til varmekædet og udgifter til stikledning på ejendommen frem til hus.

07.00 Planer og Servitutter

07.01

Køber skal tåle indholdet af Lokalplanen og de begrænsninger, der måtte fremgå heraf.

Køber bør orientere sig i den gældende kommuneplan, hvis forhold, udenfor den for området gældende lokalplan, er af afgørende betydning for Køber. (Lokalplan og kommuneplan er vedlagt som bilag)

07.02

I henhold til Lokalplanens bestemmelser er køber pligtig at være medlem af en grundejerforening. Sælger har forud for Overtagelsesdagen stiftet Grundejerforeningen og vedtægter er vedlagt som bilag. I relation til grundejerforening og betydningen for Køber henvises til pkt. 12.00.

Køber skal desuden tåle de servitutter, der eventuelt måtte blive forlangt tinglyst af offentlige myndigheder og forsyningselskaber som led i Ejendommens udstykning og byggemodning.

07.04

Ejendommen overdrages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger

I relation hertil henvises desuden til Tingbogsattest der er vedlagt som bilag samt det tilhørende bilagsmateriale.

08.00 Jordbundsforhold- og fundering

08.01

Der er ikke i forbindelse med Aftalens indgåelse foretaget jordbundsundersøgelser, hvilket Køber er bekendt med. Køber overtager således Ejendommen uanset karakteren af jordbunden og uanset eventuelt behov for ekstrafundering. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil.

08.02

Det er dog særligt aftalt, at Køber efter Aftalens indgåelse skal have ret til, for egen regning, at foretage jordbundsundersøgelser på Ejendommen, og at Køber i den forbindelse skal være berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis alle følgende betingelser hver især er opfyldt:

- (i) Køber skal ved geoteknisk rapport dokumentere, at der på Ejendommen er behov for ekstrafundering, der overstiger kr. 120.000, - inkl. moms. (omfatter ikke bortkørsel af jord)
- (ii) Det skal af den geotekniske rapport eller bilag til denne fremgå, hvad udgifterne til den nødvendige ekstrafundering udgør.
- (iii) Køber skal skriftligt senest fredag d. 19. januar 2024 kl. 13.00 meddele at Køber ønsker at træde tilbage fra handlen. Meddelelsen skal vedlægges kopi af den i pkt. (i)-(ii) ovenfor nævnte geotekniske rapport.

08.03

Uanset pkt. 08.02 har Sælger dog ret til at fastholde handlen, hvis Sælger inden 10 dage efter at have modtaget den i pkt. 08.02(iii) nævnte meddelelse tilbyder at betale den del af udgifterne som overstiger kr. 120.000 inkl. moms.

08.04

Køber skal for egen regning og til brug for ansøgning om byggetilladelse sørge for at kunne dokumentere med en koteattest/nivellementsplan nuværende og fremtidige terrænkote, gulv- og sokkelkoter på Ejendommen.

09.00 Miljøundersøgelse

09.01

Der er ikke i forbindelse med Aftalens indgåelse foretaget miljøundersøgelser, hvilket Køber er bekendt med. Køber overtager således Ejendommen uanset karakteren af Ejendommens miljømæssige beskaffenhed og uanset konstateret forurening. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil.

09.02

Det er dog særligt aftalt, at Køber efter Aftalens indgåelse skal have ret til, for egen regning, at foretage nødvendige miljøprøver på Ejendommen, og at Køber i den forbindelse skal være berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis alle følgende betingelser hver især er opfyldt:

- (i) Køber skal ved miljørapport dokumentere, at der på Ejendommen er konstateret jordforurening (forholdet omfatter ikke gamle drænledninger) samt dokumentere at der er behov for oprensning af den konstaterede jordforurening.
- (ii) Køber skal sørge for at der i miljørapporten eller bilag hertil fremgår hvad udgifterne til oprensningen overslagsmæssigt beløber sig til.
- (iii) Køber skal skriftligt senest d. fredag d. 19. januar 2024 kl. 13.00, meddele at Køber ønsker at træde tilbage fra handlen. Meddelelsen skal vedlægges kopi af den i pkt. (i)-(ii) ovenfor nævnte miljørapport med bilag.

09.03

Uanset pkt. 09.02 har Sælger dog ret til at fastholde handlen, hvis denne inden 10 dage efter at have modtaget miljørapporten og omkostningsoverslaget, accepterer at betale udgifterne til oprensningen. Sælgers udgifter til oprensningen kan ikke overstige det nævnte overslag med mere end 10 %, idet beløb herover afholdes af køber uanset Sælgers fastholdelse af handlen.

09.04

Dokumentation for faktiske afholdte udgifter til oprensning skal foreligge i form af billedokumentation, opmåling fra landinspektør samt behørig dokumentation fra den udførende entreprenør for arbejdets udførelse og afregning.

10.00 Reetableringspligt ved byggeri

- 10.01 Ejendommen er beliggende i nyetableret boligområde og der må forventes en del byggeaktivitet i området efter "Overtagelsesdagen".
- 10.02 I forbindelse med byggeri på Ejendommen er det Køber, som for egen regning skal reetablere skelpæle, brosten, fortove, rabatter, kantbegrænsning og slidlag mv., som beskadiges i forbindelse med byggeri på Ejendommen.
- 10.03 Køber forpligter sig til at sikre, at håndværkere, entreprenører og leverandører til byggeriet på Ejendommen holder byggeaktiviteten inde på Ejendommen, herunder at afgravet mulddepot, materialer og maskiner bliver holdt inden for Ejendommens skel.
- 10.04 Køber skal i øvrigt sikre, at der ikke sker kørsel til og fra Ejendommen via nabogrunden og/eller via fællesarealerne eller Ramblaen som tilhører Horsens Kommune og køber skal således betale for retablering af nabogrund/fællesarealer med grubning, fræsning, skelpæle og fjernelse af evt. oplag mv.
- Køber, herunder købers byggefirma, er forpligtet til at respektere at eventuelle byggeskilte samt øvrigt markedsføringsmateriale max. må have en dimension på 1 x 1 meter.

11.00 Etablering af asfalt, kantsten, fortov og fælles grønne områder m.v.

- 11.01 På Overtagelsesdagen vil det område som Ejendommen er beliggende i være foreløbigt byggemodnet.
- 11.02 Det betyder, at vejarealerne kan være etableret i en foreløbig udbygning, hvor vejbredden kan være smallere end den endelige vejbredde, som udføres ved den endelige byggemodning efter endt byggeri i området. I forhold til vejforløb, bredde, og koter henvises til det af kommunen godkendte vejprojekt der er vedlagt som bilag.
- 11.03 Den foreløbige byggemodning betyder desuden at stiarealer, kantsten, belysning og fællesarealer ikke nødvendigvis udføres førend den endelige byggemodning således disse ikke beskadiges under byggeprocessen på ejendommene.
- 11.04 Senest når der er opført huse på alle grundene i området, omfattet af Lokalplanen nr. 383, påbegyndes følgende færdiggørelsesarbejder/endelig byggemodning:
- Etablering af eventuelle *fælles grønne områder, stier, beplantning, belysning m.v.*, jf. lokalplanen samt det af kommunen godkendte byggemodnings- og vejprojekt.
 - Etablering af endeligt vejprojekt jf. det godkendte vejprojekt vedlagt som bilag herunder:
 - Etablering af vej og rabat i fuldbredde
 - Etablering af endeligt slidlag på asfaltveje – tilstræbes dog under alle omstændigheder at ske senest 5 år efter etableringen af grov asfalt ("GAB-lag") i udstykningen/området.
 - Etablering af kantsten og overkørsel (bemærk: såfremt køber har etableret indkørsel og evt. overkørsel forinden dette tidspunkt, må køber påregne at rydde arealer tilstødende vejarealer/kantsten samt om nødvendigt at omlægge dele af indkørslen og evt. overkørslen for egen regning – ved etablering af indkørsler skal køber være opmærksom på færdig kote for kantstene og bredden af vejene i udstykningen/området, ligesom køber skal være opmærksom på, om der gælder særlige regler for belægning af området mellem grundens skel og vejkant, f.eks. i lokalplanen for udstykningen/området).
 - Etablering af fortov (såfremt fortov er påkrævet iht. lokalplan el.lign. medmindre dette allerede er etableret).

Det bemærkes, at der i forbindelse med etableringen af det endelige vejprojekt kan forekomme en periode, hvor adgang til Ejendommene bliver forhindret og der opstår andre gener, da der skal udføres asfaltarbejder på hele vejearealet og det er ikke praktisk muligt at etablere særskilte overkørsler til hver enkelt ejendom. Køber er indforstået hermed.

11.05 Den endelige byggemodning udføres af den entreprenør som Sælger har indgået entreprisekontrakt med i forbindelse med den foreløbige byggemodning af området og arbejdet igangsættes alene på Sælgers foranledning.

11.06 Arbejderne afleveres af entreprenøren til Sælger og der afholdes en afleveringsforretning, hvor Sælger og entreprenøren deltager. Der udarbejdes en protokol fra afleveringsforretningen, hvor det fremgår hvilke mangler der skal udbedres og indenfor hvilken periode samt hvilke mangler der udskydes til 1. års gennemgangen. Protokollen fremsendes til Grundejerforeningen.

12.00 Grundejerforening

12.01 Køber er pligtig til at være medlem af grundejerforeningen jf. lokalplanen for området

12.02 Sælger har stiftet foreningen og Køber har modtaget kopi af de gældende vedtægter. Sælger har endvidere registreret grundejerforeningen hos Erhvervsstyrelsen som en frivillig forening.

12.03 Grundejerforeningens drift og opgaver varetages af Sælger indtil der, efter Sælgers opfattelse, er solgt et passende antal grunde i området, hvorefter Sælger kan vælge at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på at der vælges ny bestyrelse og vedtages kontingent indbetalinger mv.

12.04 I perioden, hvor driften varetages af Sælger, vil Køber ikke blive opkrævet kontingent eller skulle varetage opgaver for grundejerforeningen.

12.05 I den periode, hvor driften varetages af Sælger, afholdes der ikke generalforsamlinger og/eller laves regnskab, da der ikke er drift i Grundejerforeningen. I perioden vil det også alene være Sælger der tegner foreningen og vælger medlemmerne af bestyrelsen.

13.00 Gæld uden for købesummen

13.01 Køber overtager ingen gæld uden for købesummen.

14.00 Omkostninger

14.01 Sælger sørger for tinglysning af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse m.v. samt handlens ekspedition i sin helhed.

14.02 Tinglysningsafgift kr. xxxxxxxx betales i sin helhed af Køber. Udgift til tinglysningsafgift indbetales til Sælger på følgende kontonummer reg. nr. 7030, kontonummer 1947324 i Sydbank senest 5 dage efter betingelserne for handlen er opfyldt.

14.03 Hver part betaler egne advokatomkostninger.

15.00 Hverdage

15.01 I nærværende købsaftale tolkes hverdage i overensstemmelse med lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom kapitel 2, således anses lørdage, søndage og helligdage samt grundlovsdag ikke for hverdage.

16.00 Bilag

16.01

Til Aftalen hører følgende bilag:

- Bilag 1: Tingbogsattest
- Bilag 2: Ejendomsdatarapport
- Bilag 3: Lokalplan nr. 383
- Bilag 4: Kommuneplan
- Bilag 5: Grundejerforeningsvedtægter
- Bilag 6: Servitutter
- Bilag 7: Godkendt Vejprojekt
- Bilag 8: Erklæring om fortrydelsesret (side 8 i købsaftalen)

17.00 Underskrifter

Dato:

Dato:

Køber 1:

For Hybel Midt A/S:

xxxxxxx

Brian Langvad

Køber 2:

xxxxxxx

Søren Nicholaisen

For information vedr. Hybels Persondatapolitik henvises til [Hybelhuse.dk](https://www.hybelhuse.dk)

Oplysning om fortrydelsesret

Sag nr./ref.:

Ejendommen: Byggegrund, jf. matrikelkort – xxxxxxxx m2, matr.nr. xxxxxxxx

Køber

Stilling:

Navn:

Adresse:

Tlf.privat./arb.

e-mail:

Stilling:

Navn:

Adresse:

Tlf.privat./arb.:

e-mail:

Ejendommen

Byggegrund, jf. matrikelkortet –

De kan træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af fast ejendom, hvis De opfylder de betingelser, der fremgår af dette bilag. De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i kapitel 2 i Lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og i bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

1. Generelle betingelser

1.1 Fortrydelsesfristen.

Hvis De vil fortryde Deres køb, skal De give sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, skriftlig underretning herom inden 6 hverdage. 6-dages fristen regnes fra den dag aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag.

Hvis aftalen indgås ved, at De accepterer et salgstilbud fra sælgeren, regnes fristen dog fra den dag, hvor De er blevet bekendt med sælgerens tilbud.

Underretningen om, at De vil fortryde købet, skal være kommet frem til sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, inden fristens udløb.

1.2. Betaling af godtgørelse til sælgeren.

Hvis De vil fortryde købet, skal De endvidere betale et beløb (godtgørelse) på 1 procent af den aftalte (nominelle) købesum til sælgeren.

Dette beløb skal være betalt inden udløbet af 6-dages fristen. Hvis købsaftalen er indgået eller formidlet for sælgeren af en ejendomsformidler, kan denne modtage beløbet på sælgers vegne.

De skal dog ikke betale det nævnte beløb, hvis sælgeren har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis sælgeren har solgt ejendommen som led i sit hovederhverv.

2. Andre betingelser

2.1 Hvis De har taget ejendommen i brug.

Hvis De har taget ejendommen i brug, f.eks. ved at flytte ind eller lade håndværkere udføre arbejde på ejendommen, skal De inden 6-dagesfristens udløb stille ejendommen til sælgerens disposition.

Hvis De har foretaget fysiske indgreb, f.eks. håndværksmæssige ændringer, eller andre forandringer på ejendommen, skal De inden 6-dages fristens udløb tilbageføre ejendommen til væsentlig samme stand som før indgrebet eller forandringen.

Hvis De eller andre, har haft adgang til ejendommen i Deres interesse, har beskadiget eller forringet ejendommen på anden måde, skal De inden 6-dages fristens udløb udbedre forholdet, medmindre beskadigelsen eller forringelsen er hændelig.

2.2. Hvis købsaftalen er blevet tinglyst.

Hvis købsaftalen er blevet tinglyst, skal De inden 6-dages fristens udløb sørge for, at aftalen kan blive aflyst igen.

Hvis De selv har anmeldt skødet til tinglysning, skal De således fremsende begæring til tinglysningskontoret om at få aftalen aflyst. Hvis det er sælgeren, som har sørget for tinglysning af skødet, skal De foretage det fornødne til aflysning af aftalen, f.eks. kvittere skødet til aflysning.

Underskrifter

Dato

Dato

Køber: xxxxxxxx

Køber: xxxxxxxx



Lokalplan 383

Boliger, Højagergårdsvej, Horsens

VEDTAGET

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanens formål

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 4 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.

Lokalplanen er anden etape af et større boligområde ved Højagergårdsvej. Baggrunden for lokalplanen er, at der er nedlagt et forbud mod opførelse af boliger i form af tæt-lav boligbebyggelse efter Planlovens § 14.

Lokalplanområdet, som omfatter ejendommene matr. nr. 9dp, 9dn 9c og en del af 7000ax Tyrsted By, Tyrsted er omfattet af Lokalplan 2015-14-Boliger, Ørnstrup Møllevej, Horsens.

Forbuddet indebærer, at Horsens Kommune indenfor 10 måneder skal offentliggøre et forslag til en ny lokalplan.

Området er i den gældende lokalplan udlagt til åben-lav og / eller tæt-lav boligbebyggelse med fælles friarealer.

Lokalplanen udarbejdes, da Horsens Kommune ikke længere har et ønske om at området har mulighed for tæt-lav boligbebyggelse i et omfang, der er tilladt efter den gældende lokalplan.

Horsens Kommune ønsker fortsat, at området anvendes til boligbebyggelse, men at det primært er fritliggende enfamiliehuse.

Horsens Kommune ønsker ligeledes at skabe mere luft og flere grønne områder indenfor lokalplanområdet.

Derfor er der udarbejdet et forslag til Lokalplan 383, som giver mulighed for åben-lav boliger, åben-lav boliger på små grunde, samt et mindre antal tæt-lav boliger. Lokalplanen er inddelt i delområder, som fastlægger fordelingen mellem åben-lav og tæt-lav, samt grønne områder. Åben-lav boligbebyggelsen er den fremherskende typologi.

WEBTILGÆNGELIGHED

Se den digitale plan som lever op til tilgængelighedskrav på følgende link: [Link til den digitale plan.](#)

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet danner, sammen med omfartsvejen syd om Horsens, den sydlige afgrænsning af Horsens by.

Der er beskyttet natur i områdets sydlige hjørne langs østsiden af lokalplanområdet samt lige uden for lokalplanområdet mod nordøst.

Området afgrænses mod nord af bydelen Tyrsted, en parcelhusbebyggelse og tæt-lav bebyggelse.

Mod øst grænser arealet op til et nyere boligområde med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, Bjerrevej og det åbne land. Mod vest af en rideskole og eksisterende boligbebyggelse. Umiddelbart nordøst for lokalplanområdet ligger et stedkarakteristisk blåt vandtårn.

Lokalplanområdet gennemskæres diagonalt af Højagergårdsvej. Terrænet indenfor området er svagt bølget og falder fra nord mod syd og har udsigt til Purhøj.

Der ligger et stuehus indenfor lokalplanområdet, som har en høj bevaringsværdi 3. Huset er opført i klassicistisk stil i 1908 og er en del af

en tidligere firlængede gård. Huset omgives af en have med høje, gamle træer.

Lokalplanområdet omfatter ejendommene matr. nr. 9dp, 9dn 9c og en del af 7000ax Tyrsted By, Tyrsted beliggende Højagergårdsvej 6 og Kæmpehjørten 1, og er omfattet af Lokalplan 2015-14-Boliger, Ørnstrup Møllevvej, Horsens. Lokalplanen omfatter et areal på ca. 22 ha. Området ligger i byzone.

Lokalplanområdet etableres i forlængelse af eksisterende boligområde og offentlige servicefaciliteter som idrætsfaciliteter, skole, daginstitutioner og busforbindelser. På tværs af lokalplanområdet ligger en gasledning, der forudsættes omklassificeret, så der kan etableres boliger i dens nærhed.

I den sydvestlige del af lokalplanområder er der højspændingsledninger, der forudsættes jordlagt.



Omfartsvejen afgrænser området mod syd.



Umiddelbart nordøst for lokalplanområdet ligger et stedkarakteristisk blå vandtårn. Lokalplanområdet gennemskæres diagonalt af Højagergårdsvej.



Lokalplanområdet etableres i forlængelse af eksisterende boligområde og offentlige servicefaciliteter som idrætsfaciliteter, skole, daginstitutioner og busforbindelser.



Terrænet indenfor området er svagt bølget og falder fra nord mod syd og har en udsigt til Purhøj. Centralt i området ligger et stuehus fra 1908, som har en høj bevaringsværdi 3. Huset er omgivet af en have med store træer.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Denne lokalplan er anden etape af et større boligområde, der er under udvikling øst for lokalplanområdet. Området vil blive en del af et allerede påbegyndt nyt boligområde Højagergårdsvej, som danner den sydlige afgrænsning af Horsens mod omfartsvejen.

Lokalplan 383, Boliger, Højagergårdsvej, Horsens giver mulighed for åben-lav boliger, åben-lav boliger på små grunde, samt tæt-lav boliger. Lokalplanen er inddelt i delområder som fastlægger fordelingen mellem åben-lav og tæt-lav, samt grønne områder. Åben-lav boligbebyggelsen er den fremherskende typologi.

Bebyggelsen

Inden for lokalplanområdet vil der blive mulighed for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i op til 2 etager.

Åben-lav bebyggelse kan opføres på små grunde, som er grunde i størrelsen 500 m² til 699 m² og "traditionelle" grunde, som er min. 700 m².

Det er fastlagt i delområder, hvor der skal være henholdsvis åben-lav bebyggelse, åben-lav bebyggelse på små grunde og tæt-lav bebyggelse.

Hensigten er, at lokalplanområdet hovedsageligt skal give mulighed for åben-lav boligbebyggelse, og skal opnå en ensartethed ved, at bebyggelse og grundstørrelser omkring en boligvej har samme karakter. Det er derfor fastlagt at bebyggelse omkring en boligvej skal være enten tæt-lav bebyggelse, åben-lav bebyggelse på små grunde, åben-lav bebyggelse på traditionelle grunde eller en kombination af åben-lav på traditionelle grunde og åben-lav på små grunde.

Tæt-lav bebyggelse kan opføres på grunde i størrelsen 290 m² til 450 m².

Tæt-lav bebyggelse er dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger og mellem småbygninger, hvis sammenbygningerne udføres med en længde på mindst 3,0 meter.

Med udgangspunkt i lokalplanområdets naturskønne beliggenhed mod det åbne land og sammenhængen med det øvrige boligområde, skal bebyggelsens facader ikke fremtræde i signalfarver. Tagbeklædning skal udføres i ikke-reflekterende materiale.

Det eksisterende bevaringsværdige hus indenfor delområde 7 skal bevares.

Ubebyggede arealer

For at understøtte områdets beliggenhed mellem eksisterende bebyggede områder og det store åbne landskab med udsigt til Purhøj, og for at højne den landskabelige oplevelse, udlægges en stor del af de grønne områder som naturarealer i græs med lav plejeniveau. Området disponeres efter eksisterende landskabelige kvaliteter; terræn og udsigt, hvor vandets vej skaber en grøn og blå struktur gennem området. Nye bebyggelser placeres som øer i en grøn struktur, der rummer en variation i størrelser og beplantning og med veje og stier der tilføres et grønt udtryk.

Naturgræsarealerne skal have et lavt plejeniveau, dvs. slåning højst én gang årligt udenfor hoved-blomstringsperioden og dyrenes yngleperiode (15. september til 15. marts). Naturgræsarealerne kommer til at bestå af englignende arealer, der går fra tørt græsland til mere eller mindre fugtig eng, hvor overfladevandet samles i terrænet. Arealerne kan fungere som spredningskorridor for vilde dyr og

planter, og dermed som økologiske forbindelse til de omgivende naturarealer. På disse arealer kan der vokse vilde blomster og der kan plantes mindre grupper af hjemmehørende, løvfældende buske og træer. Forbindelser sikres med engarealer og våde arealer, så landlevende dyr kan færdes frit.

Stier skal holdes slåede. Øvrige ubebyggede arealer skal holdes som naturarealer med slåning højst én gang årligt udenfor hovedblomstringsperioden og dyrenes yngleperiode (15. september til 15. marts).

Lokalplanområdet inddeles i 8 delområder. Der udlægges et delområde for områdets grønne og rekreative rum, der følger landskabets bevægelse i terrænet og rummer transport, forsinkelse og opmagasinering af regn- og skybrudsvand.

Nedsivningsarealer bør ikke tilsåes. Pga. det tidvist vandlidende miljø vil sumpplanter selv indvandre. Nedsivningsarealerne bør kun slås ved behov, hvilket ikke behøver at være hvert år. Dette skal ske udenfor ynglesæson. Ved denne form for lav plejeindsats understøttes Horsens Kommunes biodiversitetsstrategi.

Øvrige fælles friarealer omkring boligvejene udlægges i græs med et højere plejeniveau. Også her kan der plantes mindre grupper af hjemmehørende, løvfældende buske og træer og der kan etableres lege- og opholdspladser.

Hegn i skel/mellem boligenheder må alene udføres som levende hegn. Mod vej, sti og fællesarealer skal hegnet plantes på egen grund.

Langs lokalplanområdets vestlige skel skal der etableres et fler-/3-rækket hegn bestående af hjemmehørende arter.

Vej, sti og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra en forsættelse af Højagergårdsvej. Det samlede boligområde bindes sammen af stamvejen, Højagergårdsvej, der løber diagonalt gennem området fra nordøst til sydvest.

Højagergårdsvej forlænges med samme vejprofil som den eksisterende del af vejen, hvilket vil sige med en samlet udlægsbredde på 26 meter.

Højagergårdsvej er en stamvej og der må derfor ikke være direkte vejadgang fra bebyggelsen dertil. Vejadgang til de enkelte grunde skal ske fra boligvejene, der udlægges i min. 8. m bredde.

Der udlægges stier i området for at udbygge et allerede velfungerende stisystem i området, så der sikres sikker skolevej og rekreative oplevelser både indenfor lokalplanområdet og til de tilgrænsende områder.

Højagergårdsvej fortsættes med at udlægges som en allé med seljerøn i begge vejsider. Centralt i udstykningen bliver alléen til en rambla med vejmidten i græs og forårsløg, beplantet med japanske kirsebærtræer.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 2015-14-Boliger, Ørnstrup Møllevej, Horsens.

Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses den del af lokalplan 2015-14, som i dag er gældende indenfor lokalplanområdet.



Kort over eksisterende lokalplan 2015-14.

KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Horsens Kommune - både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men skal revideres hvert fjerde år.

Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Der sker med lokalplanen ikke ændringer, som ikke er i overensstemmelse med Horsens Kommuneplans Hovedstruktur og Retningslinjer.

Hovedstruktur

Bymønster

Som hovedby skal Horsens fortsat udvikles som kommunens center for bosætning, detailhandel, erhverv, kulturtilbud og offentlig og privat service. Planlægningen skal styrke Horsens i samspillet (herunder både samarbejde og konkurrence) med de øvrige større byer i Østjylland og Business Region Aarhus">Business Region Aarhus

Lokalplanen understøtter Horsens som center for bosætning ved at give mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i forlængelse af eksisterende boligbebyggelse i Tyrsted.

Retningslinjer

3.1 NATURBESKYTTELSE og 3.3. GRØNT DANMARKSKORT

Der er beskyttet natur, vandhuller og mose, i det sydlige hjørne langs østsiden af lokalplanområdet. Der skal jfr. kommuneplanens retningslinjer for naturbeskyttelsesområder, holdes en respektafstand på 25 meter mellem byggeri og disse naturområder. Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer, at udpegningerne til natur ikke berøres af lokalplanen.

4.4 FREDEDE OG BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

Bygninger med bevaringsværdi fra 1 til og med 4 i SAVE-registreringen er udpeget som bevaringsværdige bygninger. Højagergårdsvej 6 er et stuehus til en landejendom fra 1908 som har en bevaringsværdi 3. Af den tidligere firlængede gård skal det bevaringsværdige stuehus fremhæves, opført klassicistisk stil i 1908. De bevaringsværdige bygninger er bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er eksempler inden for deres bygningstype. Den bevaringsværdige ejendom skal bevares.

8.1 KLIMATILPASNING

Der er flere lavninger i området som ved ekstrem regn oversvømmes.

Brutto lavningsvolumenet skal opretholdes. Med andre ord fyldes eller udjævnes lavninger skal der etableres erstatningslavninger med tilsvarende volumen. Området afvander delvist mod nordvest til Torsted Bæk. Torsted Bæk og delvist mod sydøst til Klokkedal Å. Begges vandløbs kapacitet er opbrugt og ekstrem regn skal håndteres efter et princip om neutral vandhåndtering.

Hovedstrømningslinje fra nordøst afvander stort skybrudsopland gennem området i retning af Torsted bæk. Der skal skabes plads til hovedstrømningslinjer gennem etablering af grønne rekreative strukturer, som også kan rumme og lede vand i forbindelse med ekstremregn. De grønne strukturer skal have terrænmæssigt fald i retning af det åbne regnvandssystem som Samn Forsyning etablerer.

Af gamle målebordsblade (1842-1899 samt 1928-1940) ses at der tidligere har været et vandløb i området. Der skal være opmærksomhed på evt. eksisterende dræning og dennes funktion opretholdes eller erstattes.

Terrænbearbejdning og indretning af området skal generelt ske med opmærksomhed på og med respekt for strømningslinjer. Regnvand skal håndteres uden at gøre skade på bygninger og infrastruktur anlæg i lokalplanen og i op- og nedstrøms liggende områder.

Bygherre skal redegøre for grundvandsforhold samt håndtering af hverdagsregn og ekstremregn ved udarbejdelse af en vandhåndteringsplan.

Rammer

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 15BO27 der fastlægger områdets anvendelse til boligformål. Indenfor rammen kan etableres åben-lav boliger, men der er også mulighed for enkelte bebyggelser med tæt-lav boliger, hvis det enkelte område kan indrettes hensigtsmæssigt. Indenfor området kan der også etableres nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør

Lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med rammens bestemmelser.

Landskab

Arealet ligger i landskabskarakterområdet Horsens bylandskab.

Den østlige del af det byprægede landskab er vurderet karakteristisk, i middel tilstand og med oplevelsesværdier, der knytter sig til enkeltelementer. Derfor har landskabskarakteren fået målsætningen vedligehold.

Målsætningen betyder, at ændringer i området bør respektere landskabets bærende karaktertræk. Landskabet er generelt et urbant landskab, hvor de væsentligste hensyn er at sikre et harmonisk samspil mellem byerne, byrandene og det omgivende landskab.

Anbefalinger:

Da landskabet har en relativt åben karakter, bør der være opmærksomhed på, at ændringer kan blive synlige over store afstande.

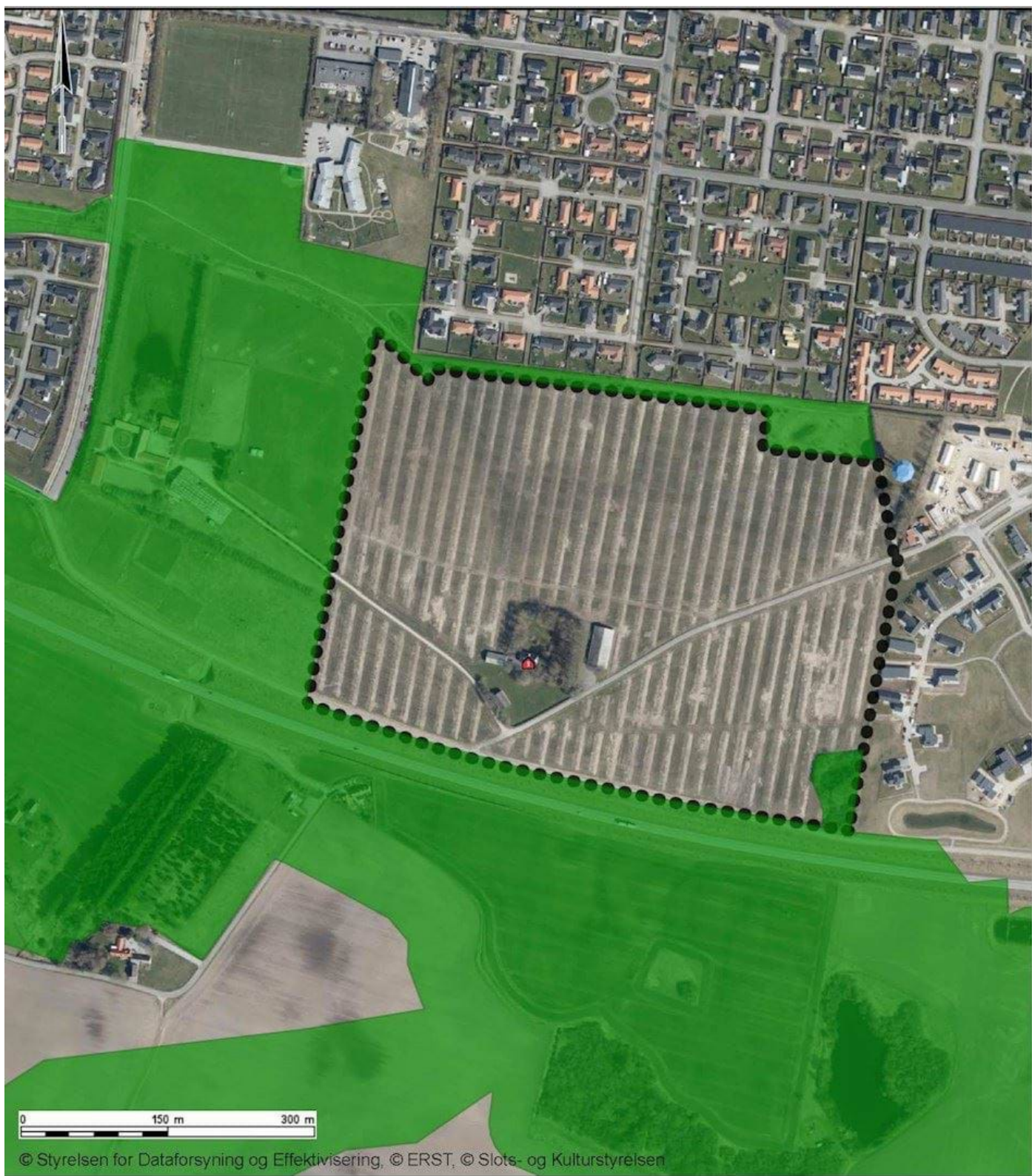
Byudvikling bør ske inden for en veldefineret let opfattelig struktur af bybånd med afsæt i Horsens.

Boligområderne bør have en transparent grøn afgrænsning mod landskabet, f.eks. defineret af haveanlæg.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer udsigter til det omkringliggende landskab, byggeri i afdæmpede farver og en grøn kant mod det omgivende landskab.



Kort over vedtagne kommuneplanrammer.



Naturbeskyttelse og Grønt Danmarkskort -Retninglinje 3.1, samt bevaringsværdige bygninger - Retningslinje 4.4



Risiko for oversvømmelse - Retningslinje 8.1

ØVRIG PLANLÆGNING

Skole- og institutionsforhold

Området hører under skoledistriktet for Bankagerskolen og daginstitutionsdistriktet Bankager, som nærmeste integrerede daginstitution.

Trafikplanlægning

Der etableres et signalanlæg i krydset Bjerrevej/Højagergårdsvej for bl.a. at sikre en mere smidig afvikling af trafikken til og fra området. Lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra en forsættelse af stamvejen Højagergårdsvej, der kobler sig på Bjerrevej.

Kryds skal udformes, så de er trafiksikre for alle trafikantgrupper og oversigtsforholdene skal sikres.

Lokalplanen sikrer, at der kan etableres sikre krydsninger for lette trafikanter.

Der vil blive etableret stier indenfor lokalplanområdet, som forbindes med det eksisterende stinet i området, så der sikres gode forbindelser for cyklister og gående.

Vandområde- & Natura-2000 planer

Lov om vandplanlægning

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevareministeren miljømål for vandområdedistrikternes enkelte overfladevandområder og grundvandsforekomster gennem vandområdeplaner. For alle vandforekomster er miljømålet 'god tilstand' og for kunstige og stærkt modificerede overfladevandområder er miljømålet et godt økologisk potentiale og en god kemisk tilstand. Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres. Der er ikke noget i lokalplanens indhold, som er til hinder for, at vandområdeplanens miljømål for grundvandsforekomster og overfladevandsområder kan opnås.

Det planlagte har en neutral påvirkning på de miljømål, som gennem lov om vandplanlægning er fastlagt for overfladevand og grundvand.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Der gælder særlige krav til redegørelsen til planforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 3.

Her skal der, under hensyn til bevaringsmålsætningen for området, indgå en vurdering af forslaget's virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde.

Hvis vurderingen viser, at planen vil skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, kan planen ikke gennemføres, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 3, stk. 2.

Det skal også fremgå af lokalplanforslaget, om det kan indebære påvirkning af visse dyrearter, såvel i som uden for de internationale naturbeskyttelsesområder.

Planer kan ikke vedtages, hvis de kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for arter der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, jf. ovenstående bekendtgørelses § 7, stk. 2.

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 7,3 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

<https://mst.dk/natur-vand/natur/natura-2000/natura-2000-omraaderne/udpegningsgrundlag/>

Lokalplanområdet ligger i byzone, som ikke vurderes at udgøre et egnet ynglested for nogen af arterne på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og projektets beskedne omfang, er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Der er vedtaget en Natura 2000-plan for det internationale naturbeskyttelsesområde og projektet vurderes at være foreneligt med planens bevaringsmålsætninger.

Bilag IV-arter

En række arter af planter og dyr, de såkaldte bilag IV-arter, er omfattet af en særlig streng beskyttelse i alle EU-medlemsstater herunder Danmark. Det gælder for dyrearterne, at der er et generelt forbud mod at beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder i deres naturlige udbredelsesområde, mens der for plantearterne er forbud mod at ødelægge dem. Forbuddet gælder uanset om disse dyr og planter findes indenfor eller udenfor beskyttede naturområder.

Horsens Kommune har kendskab til, at der omkring lokalplansområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed og strandtudse.

Lokalplanområdet er i dag landbrugsjord. Lokalplanområdet vurderes derfor ikke at have nogen værdi som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

Horsens Kommune vurderer således samlet, at projektet kan realiseres uden at:

- skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder
- indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor område med særlige drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet ligger udenfor indvindingsopland til vandværk.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet ligger inden for det planlagte spildevandsopland A440, og har befæstelsesgrad på 30%. Området er planlagt separatloakeret og tilsluttet Horsens Vand A/S spildevandssystem.

Området er planlagt til separatloakering. Spildevandet ledes til Horsens Centralreanlæg.

Regnvand fra grunde og veje skal afleveres i regnvandsledninger, der fører regnvandet til grøfter placeret i de grønne korridorer. Herfra ledes regnvandet til regnvandsbassin der renser og forsinker vandet før udledning til recipient.

Grøfterne skal dimensioneres efter en 5-års regnhændelse (T=5). Det nærtliggende terræn skal have hældning mod de anlagte grøfter og det modtagende regnvandsbassin, således skybrudsvand også ledes hertil.

Grøfterne skal, grundet højtstående grundvand, etableres tætte, så de omkringliggende arealer ikke vandbelastes yderligere.

Grundet niveauforskel i terræn skal der etableres et regnvandsbassin i henholdsvis det nordvestlige hjørne og sydøstlige hjørne af lokalplanområdet.

Regnvandsbassinet i det nordvestlige hjørne udleder regnvand til Torsted Bæk, og bassinet i det sydøstlige hjørne til Klokkedal Å.

Regnvandsbassinerne skal dimensioneres efter gældende BAT-krav og forsinkes til naturlig afstrømning, oplyst af Horsens Kommunes Team Spildevand.

Regnvandsbassiner skal anlægges med sidehældning i mellem 1:5 til 1:10.

Bygherre skal udføre en vandhåndteringsplan, der tager højde for terræn, recipient og beskriver dimensioneringsgrundlaget for regnvandshåndteringen i lokalplanområdet.

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,30 for åben-lav bebyggelse og 0,55 for tæt-lav bebyggelse.. Overstiger befæstelsen 0,30/0,55 skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden på 0,30/0,55 overholdes.

Spildevand ønskes til pumpestation på Dryasvej for en del af området, men det kan blive nødvendigt at etablere en ny.

I forbindelse med udstykning af området ville der skulle etableres regnvandsbassin og udløb til håndtering af regn- og overfaldevand.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af Planlovens § 47, stk. 1 ekspropriere fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter Planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.

- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør kan tillige ske, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder i det tilfælde et skærpet nødvendighedskrav.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås ved mindre indgribende midler, for eksempel ved frivillig aftale med den berørte lodsejer. Endvidere må ekspropriationen ikke omfatte et større areal end nødvendigt.
- Der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel, og indgrebet skal ud fra en konkret vurdering stå i et rimelig forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen.

Kommunalbestyrelsen skal ved ekspropriationens gennemførelse følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Dette indebærer bl.a.:

- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt for en åstedforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst 4 ugers varsel,
- At Ejere m.fl. inden for en frist på 4 uger efter åstedforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af 4-ugers fristen kan træffe beslutning om ekspropriation, - At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, - At Kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved taksation, hvis ikke der kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal i så fald indbringes til taksationsmyndigheden senest 8 uger efter ekspropriationsbeslutningen er meddelt.

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Området er udpeget til forsyningsområde for Fjernvarme Horsens.

Naturgas

Der er en 2 x 5 meter respektafstand til nedgravet naturgasledning.

Se evt. Kommuneplanens afsnit om højspænding og naturgas

<https://kommuneplan2021.horsens.dk/retningslinjer/tekniske-anlaeg/hoejspaendingsledninger-og-naturgasledninger/>

Vandforsyning

Vandforsyningen skal ske via Horsens Vand.

Området separatkloakeres efter beskrevne principper i afsnittet "Spildevandplan 2012-2015"

Ved nedsivning af regnvand skal der ansøges om tilladelse ved Team Spildevand, Horsens Kommune.

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.

Støj fra virksomheder

Lokalplanområdet forventes ikke at påvirke udover vejledende grænseværdier.

Der bør dog være en opmærksomhed i byggeprocessen på de støj og vibrationer, der vil forekomme og som vil påvirke omgivelserne.

I forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder vil der blive stillet krav til, hvor meget virksomheden må bidrage med til støjniveauet i skel.

Nationale interesser

Produktionsvirksomheder

I lokalplanforslag skal der gøres rede for, hvordan planen tager højde for, at vilkårene for produktionsvirksomheder indenfor et erhvervsområde, ikke skærpes efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et konsekvensområde for en produktionsvirksomhed. Det vurderes derfor, at lokalplanområdet ikke åbner mulighed for anvendelser, der vil skærpe vilkårene for eksisterende produktionsvirksomheder.

Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige at overskydende jord, skal søges nyttiggjort i projektet i det omfang det er muligt. Nyttiggørelse af jord kan kræve særskilt tilladelse.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen.

POLITIKKER OG STRATEGIER

Rum for mennesker - Arkitekturpolitik

Lokalplanen forholder sig til Horsens Kommunes arkitekturpolitik.

Styrk hele Horsens

I planen er der arbejdet med at indpasse bebyggelsen i landskabet og forbinde området med naboområdernes typologi. Med lokalplanens struktur for ubebyggede, rekreative arealer og regnvandsopsamling, er der skabt potentialer for mangfoldig flora og fauna og oplevelsesrige rammer for hele lokalområdets beboere. Bebyggelsesplanen tilgodeser også, at et bevaringsværdigt hus med omgivende have, som kan indgå i den fremtidige struktur, bevares.

Vær en god nabo

Bebyggelsen disponeres som selvstændige vænger i en grøn struktur. På den måde er der god kontakt og udsigt til de grønne områder og årstidernes varierende udtryk. Den grønne struktur binder området sammen, så det er muligt at færdes trygt på stier mellem enklaverne. De ubebyggede arealer kan indrettes med henblik på, at fremme fællesskabet blandt områdets beboere.

Byg til hverdagslivet

Det er navnlig den grønne og blå struktur, der skaber herlighedsværdi og danner ramme for et aktivt liv, hvor det er let at færdes til fods og på cykel.

For rækkehusene og villaerne på de mindre grunde er der særlige bestemmelser for valg af materialer, omfang og terrænregulering, der sikrer, at disse tæt bebyggede klynger fremstår harmoniske, både indbyrdes og i landskabet.

[Link til arkitekturpolitik](#)

RUM FOR MENNESKER

ARKITEKTURPOLITIK I HORSENS KOMMUNE



Horsens Kommune

Biodiversitetsstrategi

Lokalplanen forholder sig til Horsens Kommunes biodiversitetsstrategi.

Når der skabes et større sammenhængende grønt areal med udgangspunkt i vandets naturlige tilstedeværelse og strømninger i terrænet, skabes også de bedste betingelser for at øge biodiversiteten væsentligt. Når regnvandet håndteres på terræn, kan der med den rette udformning skabes både tørre, fugtige, tidvist våde og permanent våde biotoper – hvilket danner grundlag for, at mange forskellige planter og dyr kan trives her. Den fysiske sammenhæng med den eksisterende natur og rekreative grønne områder, vil udgøre en naturlig spredningskorridor for den lokale fauna og flora og tilføre rekreative værdier for beboere i området.

Regnvandsbassiner, udformet som naturlignende søer med en flad bredzone 1:5-1:10, øger naturindholdet væsentligt, da der derved

skabes ynglesteder for padder, guldsmede og andre vandhulsinsekter samt dannes grundlag for en langt mere divers vegetation i og omkring vandhullet. Samtidig forbedres den rekreative oplevelse med en mere naturligt udseende sø med masser af dyre- og planteliv.

Regnvandssøer og øvrige anlæg eller terrænreguleringer bør afsluttes med nærringsfattig råjord, så vegetationen bliver mere artsrig og lav. Dette øger naturindholdet og mindsker behovet for slåning, i forhold til hvis der afsluttes med topjord/næringsrig muld. Dette gælder uanset, om der tilsås med en egnet frøblanding af hjemmehørende urter, eller det efterlades til naturlig succession (selvsåning).

Der er et stort potentiale for at øge naturindholdet og den rekreative værdi, ved udsåning og plantning af de rigtige urter, buske og træer - som både understøtter biodiversiteten og danner grundlag for teknisk velfungerende løsninger og opfylder om krav ekstensiv drift.

Med den rette planlægning vil områdets beboere få mulighed for at gå tur gennem et varieret naturlignende areal med våde og tørre elementer med forskellige plantesamfund og et væld af liv med bl.a. sommerfugle, bier og guldsmede.

[Link til Biodiversitetsstrategien](#)



Horsens Kommune

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Arealet er i dag planlagt til boliger og ligger derfor udenfor områder med særlige landbrugsinteresser i forhold til husdyrbrug.

Lokalplanområdet grænser op til Kværnbækgård Ridecenter, som ligger på Højagergårdsvej 8, 8781 Stenderup. Der er ca. 110 meter fra ridehallen til områdets afgrænsning.

Med baggrund i hesteholdets størrelse og placering af staldene vurderes det ikke at ændring af lokalplanen vil medføre at boliger vil blive berørt af generende lugt fra hesteholdet.

Ridecenteret er på grund af sin størrelse reguleret af husdyrgødnings-bekendtgørelsen og husdyrbrugloven. Her gælder der bl.a. afstandskrav for stalde og anlæg på mindst 50 meter til byzone og boliger, mens der gælder et afstandskrav på 50 meter til byzone fra folde mv. Kommunen kan dispensere for afstandskravet til foldene. Kravene træder i kraft hvis hesteholdet udvider sine aktiviteter, men ikke i forhold til den ændrede lokalplan, da området allerede er lokalplanlagt til boliger i dag. De eksisterende græsfolde kan derfor bibeholdes som de er i dag.

Der vil ved de nye boliger potentielt kunne opleves gener fra fluer, støv, lys og støj fra aktiviteterne på ridecenteret. Der etableres en tæt afskærmende beplantning, mellem rideskolen og de nærmeste boliger i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet vil blive påvirket af kørsel til og fra ridecenteret gennem området, både private biler og hestetransporter. Her bemærkes det i øvrigt at vejforholdene skal indrettes så det fortsat er muligt at køre med f.eks. hestetransport.

Landbrugspligt

Arealerne drives i dag som landbrugsarealer og de er pålagt landbrugspligt.

Lokalplanområdet grænser op til et rekreativt areal, hvor der er etableret et ridecenter med tilladelse til ca. 50 heste. Der er landbrugspligt på 9c Tyrsted By, Tyrsted. Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på de nævnte ejendomme, jf. Lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

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

Der er udført arkæologisk forundersøgelse på størstedelen af arealet (HOM 3520). Der er udpeget et område med væsentlige fortidsminder, der enten skal friholdes for anlægsarbejde eller undersøges arkæologisk forud for anlægsarbejde.

Museumsloven er gældende for hele lokalplanområdet, så gøres der fund fortidsminder under anlægsarbejde skal arbejdet standses og Museum Horsens tilkaldes jf. museumslovens § 27 stk. 2. 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.

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

Ved kabelgravning i 1982 er registreret syv lokaliteter med fund fra stenalder, bronzealder og jernalder. I de omliggende områder er registreret mange fortidsminder i form af bebyggelsesspor og gravfund (herunder overpløjede høje) ligeledes fra stenalder, bronzealder og jernalder. Området ligger landskabsmæssigt på et sted, der har været meget velegnet for alle typer aktiviteter i forhistorisk tid, hvorfor der vil være stor risiko for fortidsminder ved anlægsarbejde. Horsens Museum må derfor anbefale, at der forud for anlægsarbejdet inden for området foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens paragraf 25-27 for at afklare, om der skulle befinde sig skjulte fortidsminder på stedet.

Gårde, der i 1800-tallet blev udskiftet fra landsbyen Tyrsted. Det skal bemærkes, at stuehuset på Højagergårdsvej 6, tidligere Ørnstrup Møllevej 41, i kommuneatlasset har en høj bevaringsværdi på 3. Af den tidligere firlængede gård skal det bevaringsværdige stuehus fremhæves, opført klassicistisk stil i 1908.

Bygningen er veldisponeret, og har et fint arkitektonisk udtryk. Det er museets anbefaling, at man ikke fjerner alle spor og bygninger fra området, hverken de bevaringsværdige eller dem, der ikke er tildelt en bevaringsværdi, men i stedet integrerer dem i de kommende boligområder. Det er museets overbevisning, at der derved vil kunne skabes et spændende miljø, hvor de udskiftede gårde fra Tyrsted vil være en dynamisk kontrast til den voksende moderne by.

Ved at bibeholde de historiske elementer i landskabet, vil der kunne skabes et varierende og velfungerende nyt boligområde, der dels tilgodeser den voksende storbys behov, men samtidig bevarer nogle af de historiske rødder. Lokalplanen sikrer, at den eksisterende bevaringsværdige ejendom indenfor lokalplanområdet bevares.

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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Der ligger en gasledning på tværs af lokalplanområdet i øst-vestgående retning. Der er en 2 x 5 meter respektafstand til nedgravet naturgasledning.

Der udlægges en bygge -og anlægslinje på 5 meter på hver side af ledningens midte. Arealet kan rumme vejudlæg, samt grønne områder.

Der løber en højspændingsledning i den sydlige del af lokalplanområdet. Der er en respektafstand på 15 meter til højspændingsledningerne.

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.

Horsens Kommune 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 af lokalplanen. 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 Planklagenævnet.

Afgørelse og begrundelse

Horsens Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv.

Som hovedhensyn for afgørelsen har Horsens Kommune vurderet planens mulige påvirkning ud fra parametrene:

- Naturbeskyttelse og grønt Danmarkskort
- Bevaringsværdige bygninger
- Fortidsminder
- Arealreservationer- vej, sti, naturgas, højspændingsledninger
- Trafik
- Støj
- Klimatilpasning og vandhåndtering
- Landskab

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

Naturbeskyttelse og grønt Danmarkskort

Der er beskyttet natur (vandhuller og mose) i det sydlige hjørne langs østsiden af lokalplanområdet. Der skal jfr. kommuneplanens retningslinjer for naturbeskyttelsesområder holdes en respektafstand på 25 meter mellem byggeri og disse naturområder. Lokalplanområdet er disponeret så området indgår i en samlet grøn struktur, der sikrer at respektafstanden overholdes.

Bevaringsværdige bygninger

Stuehuset på Højagergårdsvej 6 har høj bevaringsværdi 3. Lokalplanen sikrer at stuehuset bevares.

Fortidsminder

Der er udført arkæologisk forundersøgelse på arealet (HOM 3520). Der er udpeget et område med væsentlige fortidsminder, der enten skal friholdes for anlægsarbejde eller undersøges arkæologisk forud for anlægsarbejde. Museumsloven er gældende for hele lokalplanområdet, så gøres der fund fortidsminder under anlægsarbejde skal arbejdet standses og Museum Horsens tilkaldes jf. museumslovens § 27 stk. 2.

Arealreservationer

Indenfor lokalplanens delområde 1 er der en respektafstand på 15 meter til højspændingsledninger. Det er en forudsætning for anvendelsen af delområdet 1, at højspændingsledningerne jordlægges.

Indenfor lokalplanens delområde 8 er der en 2 x 5 meter respektafstand til nedgravet naturgasledning. Det berørte areal skal friholdes for bebyggelse og skal være tilgængeligt for service jf. ledningsejers retningslinjer.

Trafik

Trafikafviklingen i krydset Bjerrevej/Højagergårdsvej vil belastes yderligere. Der bør etableres et signalanlæg i krydset både for at forbedre afviklingen fra sidevejene og øge sikkerheden i krydset.

Støj

I forbindelse med realiseringen af omfartsvejen syd om Horsens blev der udarbejdet en støjredegørelse og efterfølgende etableret en støjvold, der sikrer at grænseværdierne for støj overholdes indenfor lokalplanområdet.

Klimatilpasning

Der er flere lavninger i området som ved ekstremregn oversvømmes.

Brutto lavningsvolumenet skal opretholdes. Med andre ord fyldes eller udjævnes lavninger skal der etableres erstatningslavninger med tilsvarende volumen.

Området afvandes delvist mod nordvest til Torsted Bæk. Torsted Bæk og delvist mod sydøst til Klokkedal Å. Begges vandløbs kapacitet er opbrugt og ekstrem regn skal håndteres efter et princip om neutral vandhåndtering.

Hovedstrømningslinje fra nordøst afvander stort skybrudsopland gennem området i retning af Torsted bæk. Der skal skabes plads til hovedstrømningslinjer gennem etablering af grønne rekreative strukturer som også kan rumme og lede vand i forbindelse med ekstremregn. De grønne strukturer skal have terrænmæssigt fald i retning af det åbne regnvandssystem som Samn Forsyning etablerer.

Af gamle målebordsblade (1842-1899 samt 1928-1940) ses at der tidligere har været et vandløb i området. Der skal være opmærksomhed på evt. eksisterende dræning og dennes funktion opretholdes eller erstattes.

Terrænbearbejdning og indretning af området skal generelt ske med opmærksomhed på og med respekt for strømningslinjer.

Regnvand skal håndteres uden at gøre skade på bygninger og infrastrukturanlæg i lokalplanen og i op- og nedstrøms liggende områder.

Bygherre skal redegøre for grundvandsforhold samt håndtering af hverdagsregn og ekstrem regn ved udarbejdelse af en vandhåndteringsplan.

Landskab

Arealet ligger i landskabskarakterområdet Horsens bylandskab.

Den østlige del af det byprægede landskab er vurderet karakteristisk, i middel tilstand og med oplevelsesværdier, der knytter sig til enkeltelementer. Derfor har landskabskarakteren fået målsætningen vedligehold.

Målsætningen betyder, at ændringer i området bør respektere landskabets bærende karaktertræk. Landskabet er generelt et urbant landskab, hvor de væsentligste hensyn er at sikre et harmonisk samspil mellem byerne, byrandene og det omgivende landskab.

Lokalplanområdet er disponeret så området indgår i en samlet grøn struktur. Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer udsigter til det omkringliggende landskab, byggeri i afdæmpede farver og en grøn kant mod den omgivende landskab.

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 miljøvurderingslovens § 10.

LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens §73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriation skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelse for ekspropriation herfor kan blandt andet findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/vejledning_ekspropriation_efter_planloven.pdf

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

Lokalplanens formål er,

1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, som åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

1.2 at varetage klimahensyn, herunder at lokalplanen kan håndtere regnvand på terræn ved kraftige regnhændelser og at oversvømmelsesrisici ikke forøges i områderne omkring lokalplanen.

1.3 at de udlagte regnvandsrelaterede arealer skal indpasses i bebyggelsen som del af de rekreative elementer og i sammenhæng med udlagte grønne arealer.

1.4 at sikre det nødvendige bassin anlæg og vej- og stiadgang hertil.

1.5 at sikre udlæg af fælles grønne rekreative arealer/kiler, samt sikre tilgængelighed til disse.

1.6 at sikre en harmonisk sammenhæng mellem bebyggelse og landskab, herunder at fastlægge beplantningskarakter og grønne rammer for de rekreative fællesarealer.

1.7 at sikre vejadgang fra Højagergårdsvej.

1.8 at sikre, at stierne i området forbindes med eksisterende stier i tilgrænsende områder.

Redegørelse

Det er lokalplanens formål at sikre et fortsat udbud af boliger ved Højagergårdsvej ved udlæg af et nyt boligområde. Bebyggelsen skal tilpasse sig landskabet gennem placering, materialeholdning, beplantning og terræntilpasning. Det rekreative område skal sikre overgangen mellem bebyggelse og natur, og skabe værdi for områdets brugere.

§2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 9dp, 9dn, 9c og en del af 7000ax Tyrsted By, Tyrsted. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 31.01.2022 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 2 i følgende delområder: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8.

2.3 Området skal forblive i byzone.

Redegørelse

Ingen redegørelse.

§3 - Anvendelse

Bestemmelser fastsættes i delområdet.

For delområde 1 gælder

3.1 Området skal anvendes til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

3.2 Tæt-lav bebyggelse er dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger og mellem småbygninger, hvis sammenbygningerne udføres med en længde på mindst 3,0 meter.

3.3 Området kan anvendes til regnvands- og klimaanlæg.

For delområde 2, 3, 4, 5, 6 gælder

3.4 Området skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

3.5 Området kan anvendes til regnvands- og klimaanlæg.

For delområde 7 gælder

3.6 Det eksisterende stuehus samt karakterfuld randbeplantning i form af store træer skal bevares.

3.7 Området kan anvendes til fælles formål for området som helhed eller boligformål til helårsbeboelse med åben-lav boligbebyggelse.

3.8 Området kan anvendes til regnvands- og klimaanlæg.

For delområde 8 gælder

3.9 Området skal friholdes for bebyggelse.

3.10 Området skal friholdes som naturarealer med lav pleje samt regnvands- og klimaanlæg.

3.11 Der skal etableres karaktergivende beplantning i mindre grupper, der understøtter biodiversitet, samt de landskabelige og rekreative værdier set for området i sin helhed.

3.12 Der skal etableres bassiner til forsinkelse og opmagasinering af regnvand i forbindelse med håndtering af regnvand fra de bebyggede områder.

3.13 Der kan indrettes lege- og opholdspladser på fællesarealerne i delområdet.

3.14 I den sydlige del af området skal området omkring gasledningen holdes tilgængeligt for service jf. ledningsejers retningslinjer.

Redegørelse

Ved denne form for lav plejeindsats, i delområde 8, understøttes Horsens Kommune biodiversitetsstrategi.

Det sammenhængende grønne område, der omslutter bebyggelsen sikrer nærhed og sammenhæng til landskab, natur og rekreative værdier for de enkelte beboere.

§4 - Udstykning

4.1 Udstykningen skal følge strukturen på kortbilag 3, fremtidige forhold og 4, Illustrationsplan.

Til beregning af grundstørrelser kan der ikke medregnes andele af selvstændigt matrikulerede fælles friarealer.

For delområde 1 gælder

4.2 Udstykning skal ske iht. følgende grundstørrelser: tæt-lav bebyggelse: grundstørrelse min. 290 m² og/eller Udstykning skal ske iht. følgende grundstørrelser: åben-lav bebyggelse på små grunde: grundstørrelse min. 500m² til 699 m²

For delområde 2, 3 og 4 gælder

4.3 Udstykning skal ske iht. følgende grundstørrelser: åben-lav bebyggelse: grundstørrelse min. 700 m².

For delområde 5 og 6 gælder

4.4 Udstykning skal ske iht. følgende grundstørrelser: åben-lav bebyggelse på små grunde: grundstørrelse min. 500m² til 699 m² eller

4.5 Udstykning skal ske iht. følgende grundstørrelser: åben-lav bebyggelse: grundstørrelse min. 700 m².

For delområde 7 gælder

Området kan udstykkes til åben-lav boligbebyggelse.

Redegørelse

Det er hensigten, at lokalplanområdet skal fremstå med et ensartet udtryk inden for de enkelte klynger. Derfor skal bebyggelse langs en boligvej udlægges i sin helhed som enten tæt-lav bebyggelse, kompaktgrunde (åben-lav boligbebyggelse på små grunde) eller som åben-lav boligbebyggelse på traditionelle grunde.

§5 - Vej og sti

5.1 Der skal anlægges stiforbindelser gennem området som vist på kortbilag 3. Stierne skal befæstes i 3 m. bredde.

5.2 Stierne i området skal forbindes med eksisterende stier i tilgrænsende områder. Stier, der anlægges i grønne passager, skal udlægges i grus.

5.3 Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Bjerrevej via Højagergårdsvej.

5.4 Området skal vejbetjenes i overensstemmelse med strukturerne på kortbilag 3, Fremtidige forhold og kortbilag 4, Illustrationsplan.

5.5 Stamvejen Højagergårdsvej forlænges med samme vejprofil, som den eksisterende Højagergårdsvej med et udlæg på min 26 meter. Vejen udlægges som en alle med seljerøn i begge vejsider. Centralt i udstykningen bliver alleen til en rambla, hvor vejmidten er i græs og forårsløg, beplantet med Japanske kirsebærtræer.

5.6 Boligveje skal udlægges i en bredde på min. 8 m. med kørebanebredde på 5,5 m.

5.7 Veje og stier skal anlægges, så de kan aflede regnvand kontrolleret inde i området, så vandet ikke forvolder skader på bygninger, veje og tekniske anlæg.

5.8 Veje og parkeringsarealer kan indrettes med stuvningvolumen til forsinkelse af ekstremregn.

5.9 Der skal etableres åbne grøfter/kanaler til regnvand langs stamvejen.

5.10 Der skal placeres træer langs vejene:

Langs begge sider af stamvejen skal der placeres opstammede seljerøn i skillerabatten mellem fællestierne og kørebanen. Ramblaen udlægges i græs med forårsløg og beplantes med japanske kirsebærtræer.

Langs boligvejene placeres mindre, blomstrende træer i min. str. 12-14 f.eks. japansk prydkirsebær (prunus umineko), paradisæble eller tjørn i rabatarealet i modsatte side af vejbelysningen.

5.11 Der skal etableres vej-/stibelysning på vejene/stierne. Belysningen skal etableres i.h.t. vejreglerne.

Langs stamvejen placeres gadebelysningen langs begge vejsider i skillerabatten mellem fællestierne og kørebanen.

Langs boligvejene placeres vejbelysningen i rabatarealet i modsatte side af træerne.

5.12 Det skal sikres, at der kan komme renovationsvogne rundt uden at den skal bakke – undtagelse hertil er bakning på dertil indrettede vendepladser.

5.13 Afhentning af dagrenovation skal ske fra boligvejene – der må ikke etableres affaldsløsninger der kræver at renovationsvognen skal holde på Højagergårdsvej.

5.14 Der skal sikres vejadgang til rideskolen vest for lokalplanområdet.

Redegørelse

Det er intentionen at beplantningen omkring vejudlæggene skal være identitetsskabende for lokalplanområdet. Det skal være en grøn oplevelse at færdes både som bilist, cyklende og gående i området. Vejtræer og græsrabatter vil skabe en grøn udstykning, med blomstrende træsorter, der vil give karakter til området.

Vejvand fra stamvejen afledes, hvor det er teknisk muligt, via åbne grøfter/kanaler til regnvandsbassiner
Vejvand fra de primære lokalveje afledes til nedsvivning i regnbede. Overløb fra regnbedene ledes til regnvandsbassinerne.

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Der skal udlægges parkering således:

- Åben-lav: 2 p-pladser pr. bolig på den enkelte ejendom.
- Tæt-lav: 1,5 p-plads pr. bolig.

Redegørelse

Kravene har udgangspunkt i Horsens Kommunes vejledende parkeringsnorm.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1 Indenfor delområde 1 er der en respektafstand på 15 meter til højspændingsledninger. Det er en forudsætning for anvendelsen af delområdet 1, at højspændingsledningerne jordlægges.

7.2 Indenfor delområde 6 og 8 er der en 2 x 5 meter respektafstand til nedgravet naturgasledning. Det berørte areal skal friholdes for bebyggelse og skal være tilgængeligt for service jf. ledningsejers retningslinjer.

7.3 Området er forsynet med kollektiv varmforsyning.

Redegørelse

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Disponeringen af ny bebyggelse og anlæg skal være i principiel overensstemmelse med rids på kortbilag 3, Fremtidige forhold og kortbilag 4, Illustrationsplanen.

8.2 Andele af veje og fælles opholdsarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

8.3 Terrænreguleringer må ikke overstige +/- 0,5 m i forhold til terræn efter byggemodningen, dog ikke nærmere skel end 0,5 meter.

8.4 Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,30 for åben-lav bebyggelse og 0,55 for tæt-lav bebyggelse. Overstiger befæstelsen hhv. 0,30 for åben-lav og 0,55 for tæt-lav skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden overholdes.

For delområde 1 gælder

8.5 Bebyggelsen skal følge principperne, der er vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold og Kortbilag 4, Illustrationsplan.

8.6 Bebyggelsen må opføres i max. 2 etager og i max. 8,5 m højde.

8.7 Bebyggelsesprocenten for ejendomme til tæt-lav bebyggelse må højst være 40.

8.8 Bebyggelsesprocenten for ejendomme til åben-lav bebyggelse må højst være 30.

8.9 Rækkehusene skal forskydes i facadelinjen enten for hver 2. eller hver 3. bolig.

For delområde 2, 3, 4, 5, 6 og 7 gælder

8.10 Bebyggelsen må opføres i max. 2 etager og i max. 8,5 m højde.

8.11 Bebyggelsesprocenten for ejendomme til åben-lav bebyggelse må højst være 30.

8.12 Ved boligbebyggelse i 2 etager, skal tage udføres som flade tage eller med ensidigt taghældning, der følger grundens terræn.

For delområde 6 gælder

8.13 Terrænreguleringer må ikke overstige +/- 1 m i forhold til terræn efter byggemodningen, dog ikke nærmere sydligt skel end 2,5 meter.

8.14 Optagelse af terræn ved hjælp af synlige sokler, brystninger, støttemure, terrasser o.l. må ikke overstige 0,6 meter over terræn.

8.15 Terrænreguleringer efter byggemodning, skal foregå på egen grund og gives en jævn hældning på maksimalt 1:5 mod skel.

For delområde 7 gælder

8.16 Det eksisterende stuehus med bevaringsværdi 3 skal bevares.

For delområde 8 gælder

8.17 Delområdet må ikke bebygges.

Redegørelse

Det tilstræbes at bevare det naturlige terræn. I forbindelse med vejprojektet og regnvandshåndteringen, kan der dog være behov for terrænregulering, der overstiger +/- 0,5 m, herunder også at tilrette de tilstødende grunde.

På parceller gælder det, at grundejer skal placere bebyggelse, belægninger og udføre terrænregulering så diffus strømning på terræn og/eller i render optimeres i forhold til, at aflede vandet med fald væk fra bygninger og i retning af villaveje og stamveje. Jf. kortbilag "vandhåndteringsplan".

Befæstelsesgraden er den andel af grunden, som er bebygget eller belagt med fliser og lignende, som gør at regnvand ikke nedsiver naturligt. Bestemmelsens formål er at sikre, at en del af grunden altid vil udgøre mulighed for naturlig nedsivning. Ved høje befæstelsesgrader opstår der oftere problemer med overfladevand.

For eksempel kan en grund på 700 m² til åben-lav bebyggelse bebygges og befæstes med 245 m² (hus, indkørsel, terrasser mv.). De øvrige 455 m² af grunden må ikke bebygges/befæstes med materialer, der hindrer nedsivning, med mindre regnvandet håndteres på egen grund.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1 Tagbeklædning skal være med en ikke-reflekterende overflade. Som materiale kan vælges begrønnede tage (sedumtage eller lignende) eller skifer, pap, beton, eller tegl.

9.2 Bebyggelsens facader skal udføres i tegl, natursten og/eller træ. Tegl kan være som blank mur, vandskuret eller pudset. Ved pudsede overflader kan underlaget være andet end tegl og natursten, f.eks. beton.

9.3 Facader på mindre bygninger under 50 m², som skure, drivhuse, garager og lignende, må udføres i andre materialer.

9.4 Bebyggelsens facader, herunder gavltrekanter, udhæng, stern, døre og vinduer mv. må ikke udføres i klare signalfarver.

9.5 Solceller skal integreres i selve tagfladen eller facaden, så solcellerne er en del af byggeriets arkitektur.

9.6 Tekniske installationer, som f.eks. varmepumper, skal afskærmes og integreres i byggeriets arkitektur.

9.7 Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelsen, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer.

For tæt-lav og åben-lav på små grunde i delområde 1, 5 og 6 gælder:

9.8 Bebyggelsens udtryk skal afstemmes i form, materialevalg og farvesammensætning i de enkelte klynger, således at der er visuel sammenhæng og indbyrdes harmoni.

Redegørelse

Det er hensigten, at bebyggelsen på lokalplanområdet skal fremstå med et ensartet udtryk inden for de enkelte klynger. Denne sammenhæng kan fx ske ved ens tagkonstruktion, materialevalg, samt farvesammensætning indenfor samme farveskala og nuancer.

§10 - Ubebyggede arealer

Vandhåndtering

10.1 Ekstremregn skal kunne håndteres på terræn bl.a. i rekreative grønne korridorer med flad bund og skråningsanlæg 1:5 - 1:10 og uden at gøre skade på bygninger og tekniske anlæg og håndteres i henhold til vandhåndteringsplanens princip jf. kortbilag 5, Vandhåndtering. Hvor regnvand håndteres på terræn skal bassiner og vandrender udformes med en landskabelig bearbejdning så de fremstår som en naturlig del af området.

10.2 Anlæg til regnvandshåndtering i fællesarealerne skal udformes så de naturligt indgår i de grønne arealer og kan f.eks. udføres som åbne grøfter/trug. Langs veje og stier kan synlig regnvandshåndtering ske i grøfter, trug eller faste vandrender, f.eks. af beton. Lokalplanområdet skal indrettes til, at kunne håndtere regnvand på terræn/håndtere vand fra ekstreme regnhændelser efter et princip om neutral vandhåndtering.

På kortbilag 5, vandhåndteringsplan fremgår det, hvor vandet skal strømme inde i lokalplanområdet, hvor det skal strømme hen, hvor bassiner placeres med cirka afgrænsning og hvor på bassinerne der skal placeres kontrolleret overløb.

Fælles friarealer

10.3 Der skal udlægges fælles friarealer, som følger principperne på kortbilag 3, fremtidige forhold og kortbilag 4, Illustrationsplan.

10.4 De på kortbilag 3, fremtidige forhold og kortbilag 4, illustrationsplan med fælles friarealer, udlægges som naturarealer i græs med lavt plejeniveau. Inden for naturarealerne skal der plantes grupper af hjemmehørende, løvfældende træer og buske i omfang og i princippet som vist på Kortbilag 4, Illustrationsplan.

10.5 De øvrige fælles friarealer omkring boligvejene udlægges i græs, som vist i princippet på Kortbilag 4, illustrationsplan. Der kan plantes spredte grupper af hjemmehørende, løvfældende buske og træer samt indrettes lege- og opholdspladser på fællesarealerne.

10.6 Hegn i naboskel/mellem boligenheder samt hegn mod vej, sti og fællesarealer skal være levende hegn af arten bøg (*Fagus Sylvatica*). Hegn i skel mod vej, sti og fællesarealer skal plantes min. 30 cm inde på egen grund.

10.7 På fælles friarealer skal biodiversiteten fremmes ved at lade vegetationen få et naturlignende vildt præg dvs. at der må højst slås én gang årligt udenfor hoved-blomstringsperioden og dyrenes yngleperiode (15. september til 15. marts)

10.8 På fælles friarealer udsås engblanding med vilde hjemmehørende urter, f.eks. fra Aarhus Universitet, DCE's Plantekatalog. Planter der understøtter biodiversitet eller Vejdirektoratets katalog; Frøblandinger.

10.9 Træer og buske skal være hjemmehørende arter; f.eks. almindelig hvidtjørn, almindelig hyld, almindelig røn, selje-pil, mirabel, blågrøn rose, hunderose - eller en af de andre arter fra Aarhus Universitet, DCE's Plantekatalog, der understøtter biodiversitet.

10.10 På nedsivningsarealer må der højst slås græs højst én gang årligt udenfor hoved-blomstringsperioden og dyrenes yngleperiode (15. september til 15. marts).

10.11 Den maksimale befæstelsesgrad for lokalplanområdet er 0,30 åben-lav og 0,55 for tæt-lav bebyggelse. Overskrides den maksimale befæstelsesgrad, skal regnvand håndteres på egen grund eller der skal etableres intern forsinkelse, således der ikke afledes mere regnvand end hvad der svarer til den maksimale befæstelsesgrad på 0,30 åben-lav bebyggelse og 0,55 for tæt-lav bebyggelse.

10.12 Beplantningsbæltet på kortbilag 3 fremtidige forhold og kortbilag 4 Illustrationsplan skal etableres som et fler-/3-rækket hegn bestående af følgende arter: almindelig tjørn (*Crataegus laevigata*), skovhassel (*Corylus avellana*), syren (*Syringa vulgaris*), rødæl (*Alnus glutinosa*) og paradisæble (*Malus "Braendkjaer"*)

10.13 De ubebyggede arealer på den enkelte grund, samt områdets ubebyggede fællesarealer, må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, uindregistrerede køretøjer med en totalvægt over 3500 kg, samt både.

10.14 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m efter byggemodning og ikke nærmere skel end 2,5 meter. Undtaget er overkørsler, vejanlæg og regnvandsopsamlingselementer. Terrænregulering efter byggemodninger, skal foregå på egen grund og gives en jævn hældning på max. 1:5

10.15 Randbeplantningen omkring den eksisterende gård i delområde 7 skal bevare sin karakter og må ikke fjernes. Beplantningen må ved almindeligt vedligehold beskæres, forynges og suppleres med nye træer og buske.

Respektafstande

10.16 Indenfor delområde 1 er der en respektafstand på 15 meter til højspændingsledninger. Det er en forudsætning for anvendelsen af delområdet 1, at højspændingsledningerne jordlægges.

10.17 Indenfor delområde 8 er der en 2 x 5 meter respektafstand til nedgravet naturgasledning. Det berørte areal skal friholdes for bebyggelse og skal være tilgængeligt for service jf. ledningsejers retningslinjer.

10.18 Indenfor delområde 8 findes et moseområde, der er beskyttelse efter naturbeskyttelsesloven §3. Der skal holdes en respektafstand på 25 meter til dette.

For delområde 6 gælder

10.19 Terrænreguleringer må ikke overstige +/- 1 m i forhold til terræn efter byggemodningen, dog ikke nærmere sydligt skel end 2,5 m.

10.20 Optagelse af terræn ved hjælp af synlige sokler, brystninger, støttemure, terrasser o.l. må ikke overstige 0,6 m over terræn.

10.21 Terrænreguleringer efter byggemodning, skal foregå på egen grund og gives en jævn hældning på maksimalt 1:5 mod skel.

Redegørelse

Ubebyggede arealer i delområde 8 skal holdes som naturarealer med slåning max. 1 gang årligt efter blomstring og frøsætning for at fremme blomstrende planter. Kun stier må slås jævnlige i delområde 8. Ved denne form for lav pleje indsats understøttes Horsens kommunes strategi for biodiversitet.

Den eksisterende bevoksning omkring gården skal bevares.

Levende hegn skal være af arten bøg, *Fagus Sylvatica*, da det ønskes af den overordnede hækbeplantning er robust og står skarpt med 'blade' på hele året. Bestemmelsen sikrer at 'de naturlige rammer' for bebyggelserne fremstår ensartet og harmonisk.

Referencer:

Strandberg, B., Bruus, M. & Axelsen, J.A. 2021. Plantekatalog. Planter, der understøtter biodiversitet. Aarhus Universitet, DCE - Nationalt Center for Miljø og Energi, 46 s. - Teknisk rapport nr. 193.
<http://dce2.au.dk/pub/TR193.pdf>

<https://www.vejdirektoratet.dk/udgivelse/froeblandinger>

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før beplantningerne som nævnt i § 10 er etableret.

11.2 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er sikret afledning af regnvand, enten til nedsivning eller til områdets regnvandsbassiner.

11.3 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er sikret kontrolleret afledning af regnvand ved skybrudshændelser.

11.4 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kloakanlæg.

11.5 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er etableret fælles opholdsarealer, veje, stier og parkeringspladser, som nævnt i §5.

Redegørelse

§12 - Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område.

12.2 Grundejerforeningen skal efter krav fra Horsens Kommune optage grundejere fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse, renholdelse af fællesarealer og fællesanlæg nævnt i §10.

12.4 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de anlagte fællesarealer og de anlagte fællesanlæg nævnt i §10.

12.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen.

Redegørelse

§13 - Servitutter

13.1 Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1 Den del af lokalplan 2015-14 Boliger, Ørnstrup Møllevej, Horsens, der ligger inden for lokalplanområdet ophæves ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

Redegørelse

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

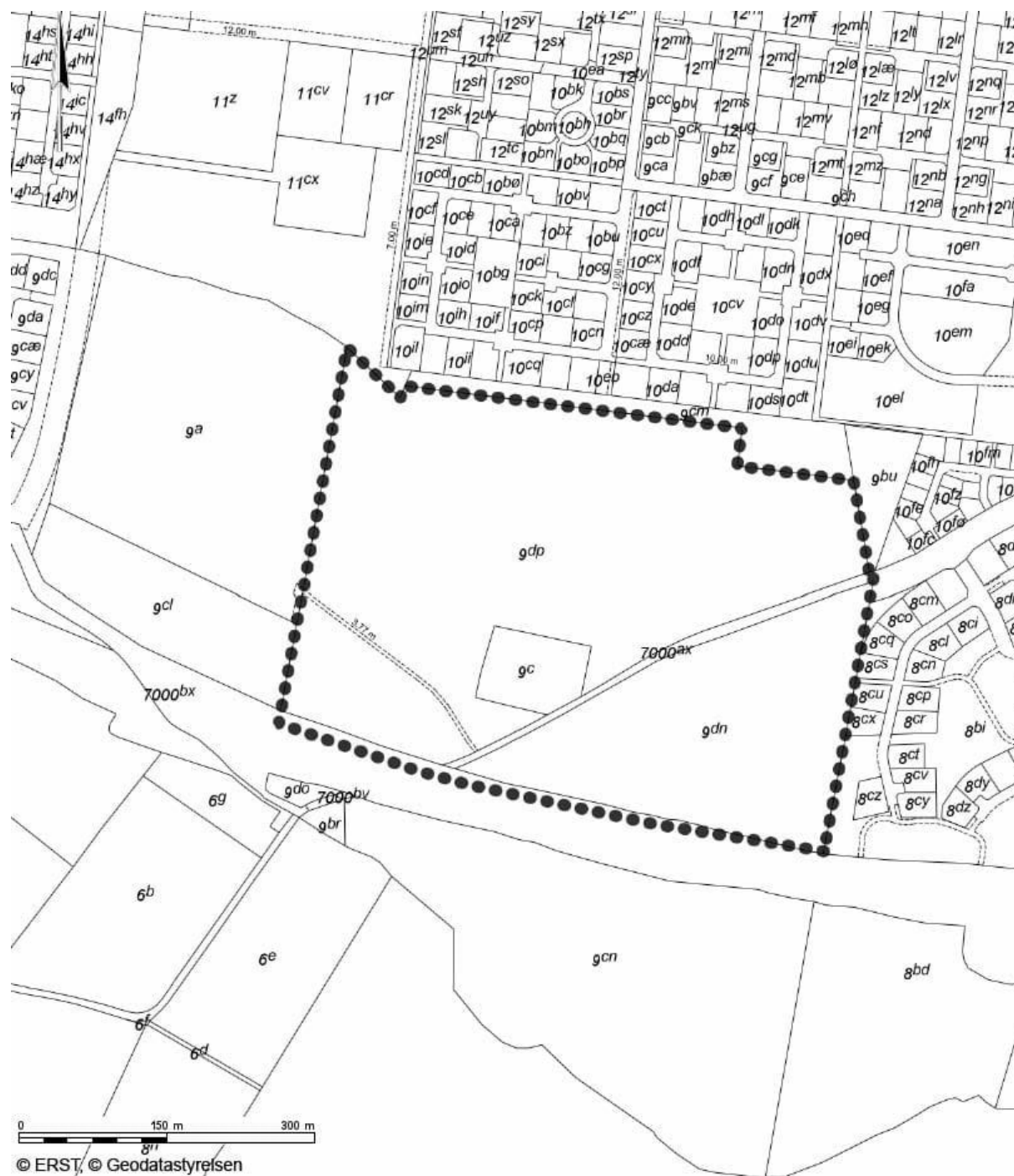
15.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til Plandata.

15.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer 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.

LOKALPLANAFGRÆNSNING

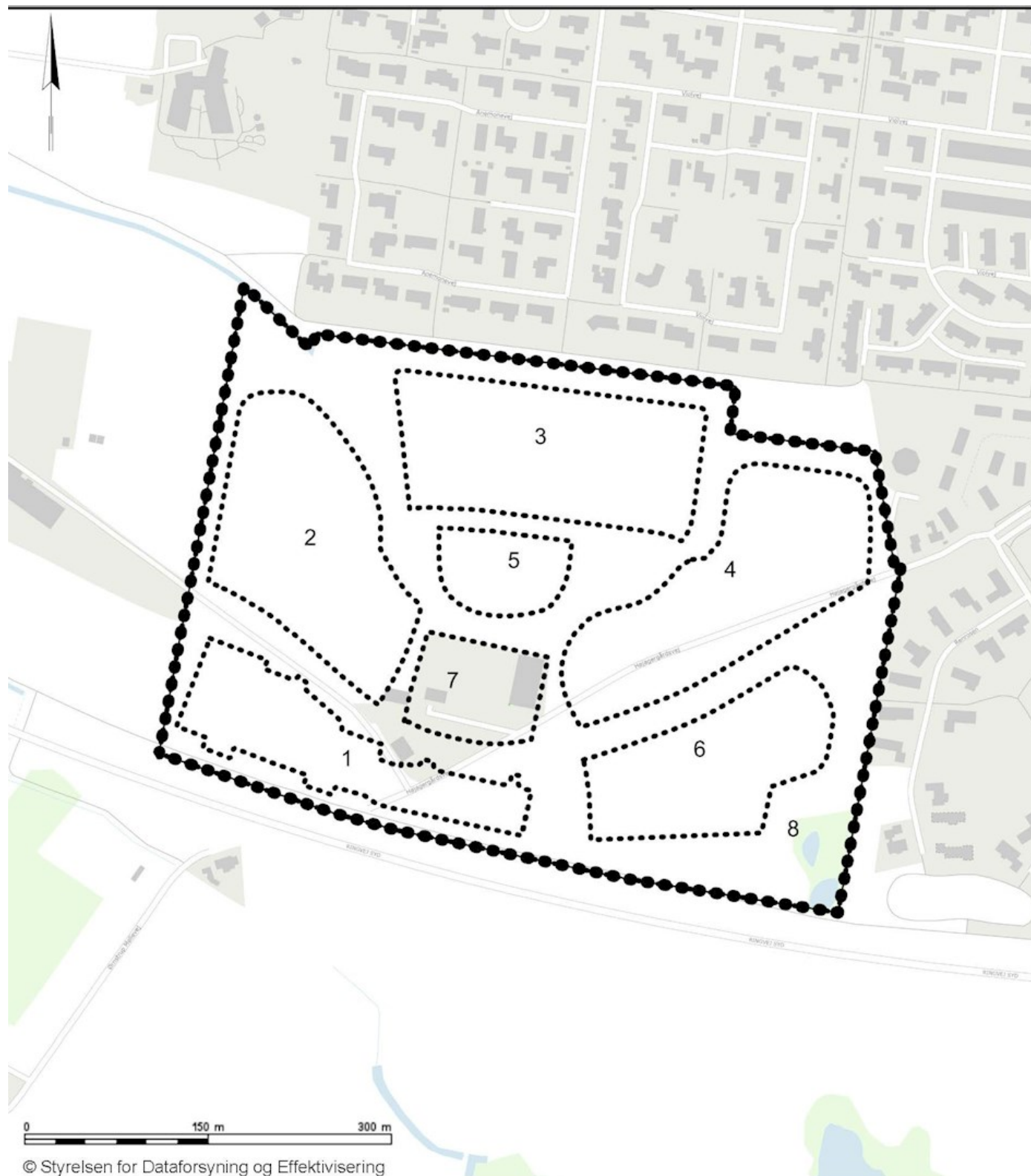
Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning.

LOKALPLANDELOMRÅDER

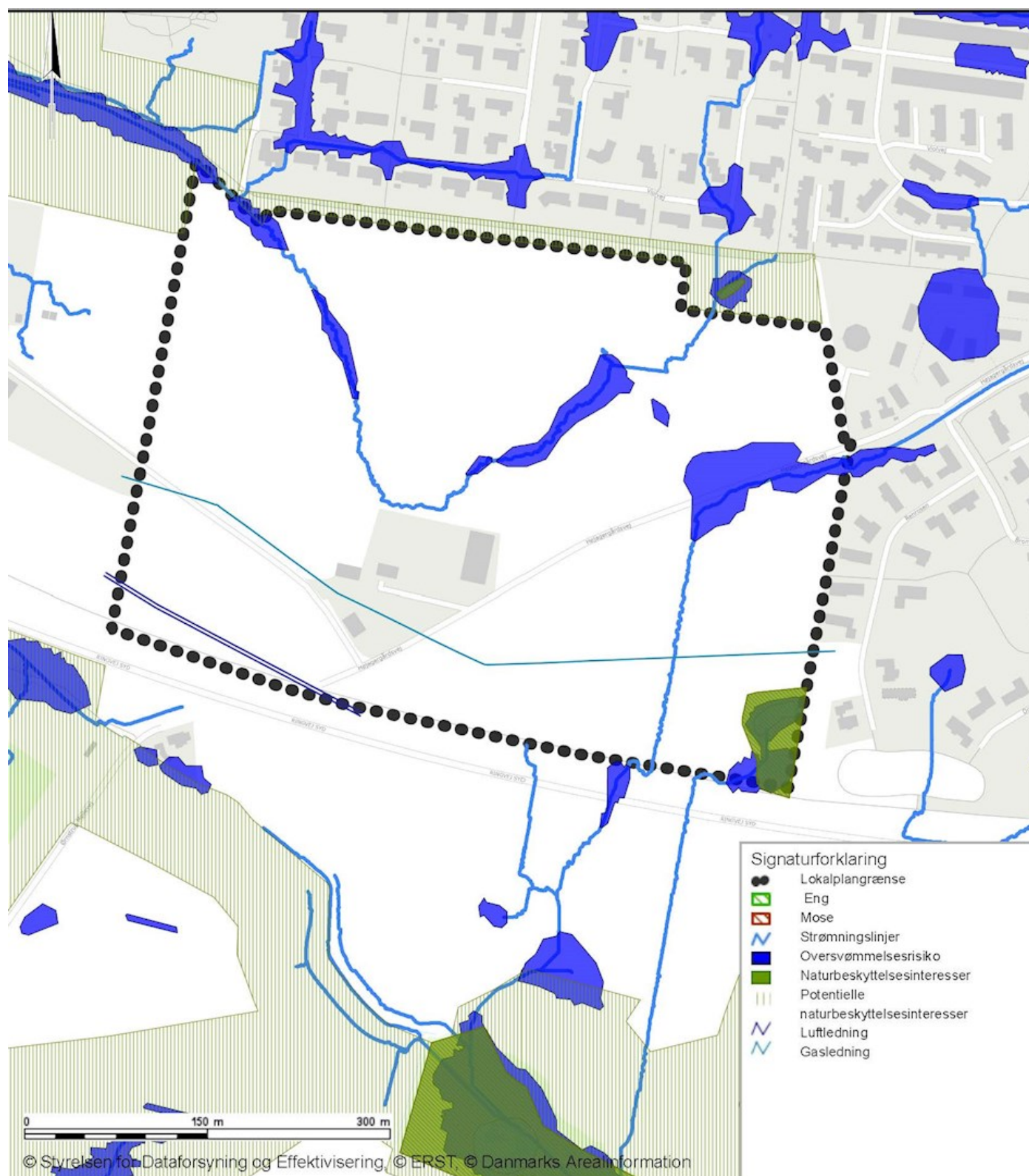
Kortbilag 1A



Kortbilag 1A - Lokalplandelområder.

EKSISTERENDE FORHOLD

Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.

FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

ILLUSTRATIONSPLAN

Kortbilag 4



Kortbilag 4 - Illustrationsplan.

VANDHÅNTERINGSPLAN

Kortbilag 5



Kortbilag 5 - Vandhåndteringsplan.

KLAGEVEJLEDNING

Ved endelig vedtagelse af lokalplan

Horsens Byråd har vedtaget lokalplan 383.

Klagevejledning ved offentliggørelse af endelig vedtaget plan:

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, er kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens/planernes lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Klageberettigede er alle, der er omfattet af Planlovens § 59. Det vil sige enhver, der har retlig interesse i sagens udfald, samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal du klage til Planklagenævnet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du kan klage via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside <https://naevneneshus.dk/>. Klageportalen finder ud også på <https://www.borger.dk> og på <https://virk.dk>.

Når der klages, skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer.

Du logger på med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Planklagenævnet 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, Plan og By, Rådhusstrøget 4, 8700 Horsens, planogby@horsens.dk, der herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om afgørelsens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen, hvor afgørelsen er meddelt eller offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 62.

VEDTAGELSE

Lokalplanen er godkendt i Plan- og Vejudvalget som forslag den 17.05.2022

Forslaget er offentlig bekendtgjort 19.05.2022

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 07.09.2022

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 08.09.2022

Vedtægter for "Grundejerforeningen Kæmpehjorten, Horsens"

§ 1

Foreningens navn er "Grundejerforeningen Kæmpehjorten, Horsens".

Foreningen hjemsted er Horsens kommune.

§ 2

Foreningens formål er, at varetage grundejernes nuværende og fremtidige fælles interesser og fælles forpligtelser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

Det er endvidere foreningens formål, at forestå drift og vedligeholdelse samt renholdelse af grønne arealer, åbne grøfter/trug, private fællesveje incl. vejafvanding og -stier, anlæg, drift og vedligeholdelse af eventuelle andre fællesanlæg, som ikke er omfattet af den enkelte grundejers forpligtelser eller varetages af de respektive forsyningsselskaber.

Foreningen skal endvidere afholde 25% af udgifterne til drift og vedligeholdelse mv af det sydlige regnvandsbassin med tilhørende bygværker og udløbsledninger, brønde mv. mens den resterende del afholdes af Horsens Vand. Foreningen er forpligtet til stedse at sikre sig, at de vandrender/grøfter mv der leder vand til Horsens Vands bassiner er fuldt funktionsdygtige, og at de forudsatte opstuvningsarealer/-volumener opretholdes.

Foreningen skal opmærksomt følge udviklingen i de tilgrænsende områder, og om muligt gøre foreningens eventuelle ønsker og indflydelse gældende med de af generalforsamlingen fastsatte generelle og specielle retningslinjer.

Foreningen er pligtig til efter påkrav at tage skøde på veje, stier, fællesarealer m.m. Grundsælgeren afholder de med erhvervelsen forbundne omkostninger.

§ 3

Foreningen oprettes i henhold til Lokalplan 383-2022 Boliger, Højagergårdsvej, Horsens.

§ 4

Med 2/3 majoritet af de på en generalforsamling mødende medlemmer er foreningen berettiget til at træffe bestemmelser om, hvorledes fællesarealerne skal udnyttes. Ethvert medlem er pligtig at efterkomme en sådan bestemmelse, også selvom den kræver økonomisk tilskud fra de enkelte.

Foreningen kan underskrive alle beslutninger om fællesarealer, disses udnyttelse samt om andre forhold af fælles interesse. Foreningen kan lade sådanne beslutninger lyse servitut- og pantstiftende på de enkelte ejendomme, uden særskilt godkendelse af grundejerne.

Foreningen stiftes ved grundsælgers foranstaltning.

LAND & PLAN

Rådgivende ingeniører,
landinspektører
og planlæggere

Indkaldelse kan ske med bindende virkning med 2 ugers varsel med almindeligt brev eller pr mail vedlagt vedtægter for grundejerforeningen til de i skøderne angivne adresser.
Foreningen kan lovligt stiftes, uanset hvor mange der møder til den stiftende generalforsamling.
Foreningen kan kun ophæves med samtykke fra Horsens kommune.
Foreningen kan udfærdige et ordensreglement.

§ 5

Medlemmer af foreningen er de til enhver tid værende ejere af grunde indenfor Lokalplan 383.
Forsyningsselskaber er fritaget for medlemspligt og bidrag.

§ 6

Kontingent betales forud og fastsættes på den ordinære generalforsamling for et år ad gangen ved almindelig stemmeflerhed. Det samlede kontingent betales med lige store beløb pr. bolig, uanset ejendommens størrelse og uanset om ejendommen støder op til fælles sti, vej mv.
Ejere af udstykkede byggegrunde betaler tilsvarende ét bidrag pr grund.

Medmindre generalforsamlingen måtte beslutte en anden opkrævningsmåde betales kontingentet ved bankoverførsel eller lignende indbetalingsform til foreningens kasserer en gang årligt.

§ 7

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne i almindelighed alene indbyrdes for hver sin del overfor foreningen, således at dennes kreditorer ikke kan rette krav mod de enkelte medlemmer.
I tilfælde af ejerskifte indtræder den nye ejer af vedkommende ejendom i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen, og det tidligere medlem kan ikke i anledning af sin udtræden af foreningen rejse noget krav om udbetaling af noget beløb i forbindelse med sin udtræden af foreningen.
Refusionsopgørelse mellem sælger og køber af forudbetalt kontingent er foreningen uvedkommende.
Medlemmets andel i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for særskilt overdragelse eller nogen form for individuel eller universel retsforfølgning.

§ 8

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed i foreningens anliggender indenfor de i vedtægterne fastsatte bestemmelser.

§ 9

Den ordinære generalforsamling afholdes inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Indkaldelse til ordinær og ekstraordinær generalforsamling sker ved almindeligt brev eller pr mail med mindst 4 ugers og højst 12 ugers varsel.

Det enkelte medlem er forpligtet til at holde bestyrelsen orienteret om sin adresse og mailadresse, og bærer selv ved evt. manglende opfyldelse heraf ansvaret for evt. fejlindkaldelser.

§ 10

Generalforsamlingen ledes af en af forsamlingen valgt dirigent, som ikke må være bestyrelsesmedlem eller revisor i foreningen. Indkaldelse til generalforsamlingen skal indeholde meddelelse om, hvilke emner der vil være at behandle, og der skal på generalforsamlingen alene træffes afgørelse om spørgsmål, som er optaget i den medlemmerne meddelte dagsorden.

Strandpromenaden 6
DK – 8700 Horsens

Tlf: 76 28 60 70
Fax: 76 28 60 61
post@landplan.dk
A/S cvr: 21306185

§ 11

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen måtte finde det formålstjenligt, eller når mindst 1/3 af foreningens stemmeberettigede medlemmer fremsætter ønsker herom overfor foreningens bestyrelse. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal ske inden 14 dage efter, at sådan begæring er fremkommet på den i foranstående bestemmelse anførte måde. Begæringen om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling skal angive, hvilke emner der ønskes behandlet på den ekstraordinære generalforsamling.

§ 12

På den ordinære generalforsamling gælder følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab med tilhørende revisionspåtegning for det forløbne år til godkendelse
4. Forslag fra bestyrelsen, herunder fastsættelse af kontingent for det kommende år
5. Forslag fra medlemmerne
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer
7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Forslag fra medlemmerne eller sager, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal skriftligt fremsendes til bestyrelsen, således at forslagene er bestyrelsen i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen.

§ 13

Alle afstemninger afgøres ved simpel stemmeflerhed, idet hvert medlem har én stemme for hver bolig vedkommende repræsentorer. Ubebyggede grunde, som ejes af et medlem af foreningen tillægges en stemme uanset grundstørrelse mv.

Det enkelte medlem kan afgive delte stemmer såfremt dette måtte ønskes under hensyntagen til, at medlemmet evt. repræsenterer medlemmer med forskellige synspunkter. Afstemningen kan ske ved håndsopretning. Dog skal afstemningen ske skriftligt, når mindst 3 medlemmer kræver det. Medlemmerne kan lade sig repræsentere på generalforsamlingen ved fuldmægtig. Den enkelte befuldmægtigede kan kun afgive stemme i hht én fuldmagt.

Til vedtagelse af beslutninger om ændringer af foreningen vedtægter eller om foreningens opløsning kræves, at mindst halvdelen af medlemmerne er til stede og deltager i afstemningen, samt at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Blanke stemmer regnes for ikke afgivne. Er der ikke på generalforsamlingen repræsenteret halvdelen af medlemmerne, men forslaget er vedtaget med 2/3 af de afgivne stemmer, indkaldes snarest muligt til en ny generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer, uden hensyn til hvor stor en del af medlemmerne, der er til stede. Fuldmagter til den første generalforsamling er gyldige også til den anden, med mindre der foreligger udtrykkelig tilbagekaldelse. Enhver ændring af vedtægterne skal for at være gyldig, godkendes af Horsens kommune.

§ 14

De på generalforsamlingen vedtagne beslutninger og et kort referat af de behandlede sager indføres i foreningens forhandlingsprotokol, der underskrives af dirigenten.

§ 15

De af den ordinære eller ekstraordinære generalforsamling truffne beslutninger samt beslutninger, der i henhold til nærværende vedtægter måtte træffes af bestyrelsen, er gældende for medlemmerne, indtil de lovligt måtte ændres i henhold til vedtægterne, og eventuel indbringelse af de truffne beslutninger for domstolene har ikke opsættende virkning. Medlemmerne er, indtil en endelig retsafgørelse foreligger, pligtige at opfylde de dem i henhold til beslutningerne pålagte pligter, det være sig af økonomisk eller anden art, ligesom foreningen uanset sagsanlæg eller anke skal være berettiget til at foretage retsskridt til forpligtelsesernes opfyldelse.

§ 16

Foreningen ledes af en bestyrelse bestående af 1 formand, 1 kasserer og 2 medlemmer. Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år ad gangen og således, at halvdelen er på valg i ulige år og halvdelen i lige år. Fratrædende medlemmer kan genvælges. Bestyrelsen vælger selv sin formand og kasserer. Ved første valg til bestyrelsen fastlægges hvilke medlemmer, der er valgt for hhv. 1 år og 2 år.

§ 17

Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden og drager omsorg for, at truffne beslutninger indføres i foreningens forhandlingsprotokol. Protokollen skal ved hvert bestyrelsesmøde underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer.

Bestyrelsen er berettiget til, under ansvar overfor generalforsamlingen, i nødvendigt omfang at engagere lønnet medhjælp til kontorarbejde samt til vedligeholdelse og renholdelse af de under bebyggelsen hørende private veje og fællesarealer, ligesom det påhviler bestyrelsen at engagere håndværkere til udførelsen af opgaver, der sorterer under den antagne medhjælps arbejde. Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet. Dog kan generalforsamlingen, dersom det efter arbejdets karakter skønnes rimeligt, tillægge formanden og kassereren et mindre honorar. Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af medlemmer udenfor bestyrelsen, idet formanden dog altid skal være et bestyrelsesmedlem. Et sådant udvalg har ikke besluttende myndighed.

§ 18

Bestyrelsen optræder på foreningens vegne i enhver henseende, såvel overfor offentlige myndigheder, som overfor private.

Bestyrelsen råder over foreningens midler i overensstemmelse med lovgivningen og de af generalforsamlingen truffne beslutninger.

Foreningen tegnes i alle anliggender af formanden og to medlemmer af bestyrelsen i forening.

§ 19

Bestyrelsesmøde afholdes så ofte, formanden finder det nødvendigt, eller når mindst to medlemmer af bestyrelsen forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er til stede. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende. Såfremt bestyrelsen på grund af udtræden af foreningen, dødsfald, umyndiggørelse, konkursbehandling eller lignende kommer til at bestå af mindre end 3 medlemmer (efter at bestyrelsen er suppleret med generalforsamlingsvalgte suppleanter), skal bestyrelsen inden 4 uger indkalde til ekstraordinær generalforsamling til valg af stedfortræder.

§ 20

LAND & PLAN

Rådgivende ingeniører,
landinspektører
og planlæggere

Kassereren modtager foreningens indtægter og udbetaler alle af bestyrelsen godkendte udgifter. Attestation til udbetaling skal foreligge skriftligt. Kassereren er ansvarlig for førelsen af en af bestyrelsen autoriseret kassebog. Kassereren er ansvarlig for, at kassebeholdningen til enhver tid indestår på konto i bank eller sparekasse, og kontoen skal være klausuleret således, at der kun kan hæves på kontoen af kassereren eller to medlemmer af bestyrelsen i forening. Den kontante kassebeholdning må ikke overstige 5.000,- kr. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

§ 21

Opløsning af foreningen kan kun vedtages på en ekstraordinær generalforsamling, hvor mindst halvdelen af medlemmerne er til stede og afgiver stemme for et sådant forslag med mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Opløsning af foreningen og ændring af vedtægterne kræver endvidere Horsens kommunes godkendelse. I tilfælde af foreningens opløsning fordeles foreningens nettoformue ligeligt mellem grundejerne.

§ 22

Disse vedtægter er lovligt vedtaget på en den 22/6-2023 afholdt stiftende generalforsamling og træder i kraft ved Horsens kommunes godkendelse af vedtægterne.

Horsens den 22/6-2023



Svend Smedegaard
dirigent

Strandpromenaden 6
DK – 8700 Horsens

Tlf: 76 28 60 70
Fax: 76 28 60 61
post@landplan.dk
A/S cvr: 21306185

LANDINSPEKTØRFIRMAET BONEFELD & BYSTRUP A/S
Strandpromenaden 6
8700 Horsens

Godkendelse af vejprojekt

Horsens Kommune har den 23. december 2022 modtaget en ansøgning om vejmyndighedens godkendelse af vejprojektet Kæmpehjorten.

Faktiske forhold

Området er omfattet af lokalplan 383 – Boliger, Højagergårdsvej, Horsens.

Med undtagelse af Højagergårdsvej som bliver offentlig vej, vil samtlige veje og stier i området blive udlagt som private fælles veje/stier.

Boligvejene etableres med en mindste vejbredde på 5,5 m og hvor en 12 m lastbil er det dimensionsgivende køretøj efter køremåde B. Stier udlægges med min 3 m stibredde.

Stamvejen indrettes som 40 km/t zone med tilsvarende fartdæpende foranstaltninger.

Foreløbig afgørelse

Vejmyndigheden påtænker at godkende projektet. Såfremt der ikke modtages indsigelser i forbindelse med partshøringen betragtes afgørelsen som endelig.

Vejprojektet godkendes på følgende vilkår:

- Projektet er sendt til politiet. Såfremt Politiet ikke meddeler samtykke til projektet bortfalder denne tilladelse. Eventuelle krav, vilkår, eller betingelser i Politiets godkendelse skal efterkommes. Politiets svar fremsendes så snart den foreligger.
- Vejene får status af privat fællesvej med undtagelse af Højagergårdsvej som bliver offentlig.
- Kørekurven der er vist for biler fra vej 11.1 – Piletræet mod højre betragtes ikke som realistisk kørbare. Idet der er skarpe retningsskifter. Overkørslen skal tilpasses så det bliver realistisk at køremåden kan anvendes i praksis.
- Boligvejenes tilslutning til stamvejen skal udføres som overkørsler, og skal udføres så bilisterne har ubetinget vigepligt for trafikanterne på fællesstier, f.eks. ved etablering af belægningskifte.
- Oversigtsforholdene ved samtlige vejtilslutninger skal sikres så de overholder retningslinjerne i Vejdirektoratets håndbog, "[Vejkryds i byer](#)".

Find os

Teknik og Miljø
Trafik og Vej
Chr M Østergaards Vej 4
8700 Horsens

Kontakt os

Telefon: 76 29 29 29
Hjemmeside: horsens.dk

Følg os på

Facebook
LinkedIn
Instagram

Horsens Kommune

- Der er steder hvor længdeprofilerne ikke rammer hinanden kotemæssigt ved tilslutningerne, dette skal kontrolleres inden udførelse.
- Opbygning skal udføres som angivet i ansøgningsmaterialet.
- Rabatterne skal have fald mod vejen og ligge på samme matrikel som vejen.
- Ansøgning om tilladelse til overkørsler til enkeltmatrikler, herunder driftsoverkørsler, skal søges separat. Ansøgning om tilladelse til etablering af overkørsler skal sendes til vejmyndighed@horsens.dk. (Tilladelser til overkørsler til de enkelte parcelhusgrunde vil blive behandlet i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse)
- Der skal til enhver tid sikres den fornødne afvanding af området. Regnvand m.v. fra matriklerne skal håndteres på egen grund og må ikke ledes ud på offentlig vej. Afvanding skal ske som angivet på de til ansøgningen medsendte planer.
- Vendepladser skal dimensioneres så der kan vendes med en 12 meter renovationsvogn på stedet idet hele karosseriet skal holdes inden for kørebanen.
- Der skal skiltes og afmærkes jf. medsendte skilte- og afmærkningsplan idet der dog tages forbehold for at Politiet kan kræve yderligere skiltning/afmærkning eller ændring af skiltning og afmærkning i forhold til det ansøgte.
- Det er udstykkers eget ansvar at sikre at terrænreguleringen udføres på en måde så der kan etableres kørende adgang til de fremtidige matrikler.
- Landinspektøren skal snarrest sende digital vejplan, højdekurveplan, punkter fra fladenivellement og kotepunkter i grundenes skelpunkter som filer med hhv. punkt, linje og flade i shp-format med koordinatsystem UTM zone 32 ETRS89, EPSG 25832, højdesystem DVR90 på mail til datateam@horsens.dk
Planer og koter skal være for den udførte opgave, når projektet er færdigt.
Koterne på punkter og linjer skal indeholde z-værdi som attribut og ikke være label/tekst. Linjer skal være sammenhængende. Flader skal være lukkede.
Du kan læse mere om levering af geodata på vores hjemmeside: www.horsens.dk
- Alle nødvendige skilte (vejnavneskilte, husnummerskilte, vige- pligtstavler, zonetavler (område med fartdæmpning) m.v.), samt alle nødvendige kørebaneafmærkninger (hajtænder, skaktern etc.) skal etableres og bekostes af bygherren.
- Antal og placering af brandhaner i udstykningen skal aftales med Horsens Kommune, Service og Beredskab.

- Krav jf. kommunens regulativ for dagrenovation skal overholdes. Der henvises til bestemmelserne vedrørende afhentning af dagrenovation som kan ses på Horsens Kommunes hjemmeside: www.horsens.dk
- Hvis der i forbindelse med etablering af vejen eller vejtilslutningen til den offentlige vej sker skader på vejbelægning, cykelsti, rabat, grøft, fortov, træer, skabe eller andet skal der straks ske retablering. Udgifter forbundet med retablering er Horsens Kommune uvedkommende.
- Tilladelsen forudsætter at der gennemføres omlægningsprocedure for omlægning af den offentlige vej, Højagergårdsvej. Proceduren gennemføres af Horsens Kommune jfr. vejloven.

Hjemmel

Lov om private fællesveje §27 samt §62, LBK nr. 422 af 25. april 2023.

Partshøring

Afgørelsen betragtes som endelig, medmindre vi modtager indvendinger eller bemærkninger fra dig senest 24. maj 2023.

Hvis du har modtaget dette brev med digital post kan du fremsende dine bemærkninger ved at benytte besvar funktionen der. Alternativt kan du sende dine bemærkninger på mail til Afsender direkte e-mail eller på papir til Teknik og Miljø, Chr M Østergaards Vej 4, 8700 Horsens.

Klagevejledning

Du kan klage over denne afgørelse til Vejdirektoratet, Carsten Niebuhrs Gade 43, 5. sal, 1577 København V.

Klagen kan indsendes via Vejdirektoratets elektroniske klageblanket på borger.dk. Benyt linket eller gå ind på borger.dk – Samfund og rettigheder – Klagemuligheder – Klagemuligheder i Danmark – Klag til Vejdirektoratet over afgørelser på vejområdet.

Klagen omfatter kun retlige spørgsmål. Det vil sige Vejdirektoratet kun kan tage stilling til, om afgørelsen er lovlig, men ikke til kommunens skøn inden for lovens rammer – undtaget ekspropriationssager, hvor Vejdirektoratet ligeledes kan tage stilling til skønnet.

Klagefristen er 4 uger fra modtagelsen af denne afgørelse og klagen skal være modtaget i Vejdirektoratet inden udløbet af denne frist.

Afgørelsen kan kun indbringes for domstolene, hvis du har udnyttet din klagemulighed.

I øvrigt

Du skal være opmærksom på at dit projekt kan kræve tilladelser efter andre lovgivninger. Der er med denne afgørelse ikke taget stilling til om projektet kræver tilladelser efter andre lovgivninger. Andre lovgivninger kan f.eks. være Byggeloven, Naturbeskyttelsesloven, Lokalplaner, udledningstilladelse eller andet.

Horsens Kommune

Hvis du har spørgsmål vedr. andre lovområder skal du kontakte de relevante myndigheder.

Med venlig hilsen

Charlotte Lindeskov

Ingeniør

Telefon direkte: 76 29 26 66

Mail: char@horsens.dk

Tak fordi du ikke sender følsomme og fortrolige oplysninger til os på almindelig mail. Det er fx cpr-nummer, helbredsmæssige eller økonomiske oplysninger. Læs vores gode råd til, hvad du kan gøre i stedet på www.horsens.dk/sikkermail