



Lokalplan 215

Lokalplan for "Østerhåb" - et nyt boligområde

Indhold

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen	4
Lokalområdet idag	4
Lokalplanens formål	5
Fremtidige forhold	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	14
Miljøforhold	14
Teknisk forsyning	15
Fortidsminder	15
Grundejerforeningsforhold	15
Lokalplanens retsvirkninger	16

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	17
§ 2 Område og zonestatus	17
§ 3 Områdets anvendelse	17
§ 4 Udstykninger	18
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	18
§ 6 Ny bebyggelses omfang og placering	19
§ 7 Ny bebyggelses ydre fremtræden	19
§ 8 Ubebyggede arealer og beplantning	20
§ 9 Teknisk forsyning	20
§ 10 Grundejerforeningsforhold	21
§ 11 Miljøforhold	21
§ 12 Fortidsminder	22
§ 13 Tilladelser og dispensationer	22
§ 14 Påtaleret	22

Vedtagelsespåtegning	23
-----------------------------	-----------

Kortbilag

Matrikulære forhold, Kortbilag 1	
Eksisterende forhold, Kortbilag 2	
Fremtidige forhold, Kortbilag 3	
Helhedsplan, Kortbilag 4	
Vejprofil - trafikvej, Kortbilag 5	
Vejprofil - stamvej, Kortbilag 6	
Vejprofil - boligvej, Kortbilag 7	
Vejprofil - beplantningsprincip, Kortbilag 8	
Princip for støvjvold ved Thorsgårdsvej, Kortbilag 9	

Baggrund for lokalplanen

Kommunen ønsker at skabe et nyt, attraktivt boligområde vest for Torsted. Der er udarbejdet en helhedsplan for det nye boligområde. Helhedsplanen dækker et stort område på ca. 100 hektar. Der er med et så stort område mulighed for at skabe en ny bydel med plads til forskellige bebyggelsestyper samt store rekreative arealer.

Lokalplanområdet i dag

Lokalplanområdet er beliggende vest for boligområdet Torsted Vest. Mod nord afgrænses området af Østerhåbsvej, mod øst af et ungt skovbælte (Børneskov), mod syd af Thorsgårdsvej og mod vest af åbne marker mod Hatting. Området anvendes i dag til landbrug. I området findes også en landejendom, Østerhåbsvej 96, der i dag bliver brugt til lager mm. Derudover findes en forhenværende fordermesterbolig i områdets nordvestlige hjørne.

Terrænet falder fra syd mod nord, men har lokale højedrag og lavninger. Ved Østerhåbsvej øst for landejendommen findes en markant bakke.



Luftfoto af lokalplanområdet, der er beliggende mellem Torsted Vest og Hatting.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er

- at fastlægge rammerne for områdets anvendelse til
 - offentlige formål
 - tæt-lav boligbebyggelse (dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse o.lign.)
 - åben-lav boligbebyggelse (enfamiliehuse)
 - rekreative formål, herunder skovbeplantning
- at fastlægge retningslinier for bebyggelsens og fællesarealernes udformning og placering
- at sikre arealer til skovbælter og andre rekreative områder
- at overføre området fra landzone til byzone.



Udsigt over en nyplantet børneskov mod Torsted Vest.



Udsigt fra gården "Østerhåb" mod sydvest over området.



Udsigt fra Østerhåbsvej mod nordøst mod Horsens.



Bakke i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet.

Fremtidige forhold

Horsens Kommune vil skabe mulighed for nye, attraktive bomuligheder med planlægningen af et nyt stort boligområde vest for Torsted. Formålet er et boligområde, der kan dække forskellige boligbehov.

Store grønne områder og skovbælter skal skabe gode rekreative tilbud til områdets beboere. Desuden skal der være mulighed for placering af 1-2 institutioner i den nordlige del af området, hvor der i dag findes en stor kommunalt ejet landejendom.

Området er disponeret sådan, at en trafikvej fra erhvervsområdet syd for Thorsgårdsvej til Østerhåbsvej i nord, går gennem boligområdet (Østerhåbsalle). Herfra fører stamveje via rundkørsler til boligvejene.

Hele området forsynes med gode stiforbindelser mellem Torsted Vest og det nye boligområde med mulighed for stiforbindelse til Hatting.

På Østerhåbsalle vil der komme til at køre bybusser.

Det nye boligområde opkaldes efter det lokale stednavn "Østerhåb", og vil kunne rumme 425-500 boliger.

Delområder

I lokalplanområdet er der mulighed for at opføre åben-lav og tæt-lav boligbyggeri. Derudover er der mulighed for institutioner og store rekreative arealer.

Lokalplanområdet inddeles i delområderne **A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K** og **L**. Se den præcise områdeinddeling på kortbilag 3, fremtidige forhold.

Lokalplanområdet skal i princippet disponeres som vist på illustrationsplanen side 7.

Der skal i materialer og udformning være mulighed for at skabe en spændende og tidssvarende arkitektur. Derfor gives der vide rammer for ny bebyggelse.

Det let kuperede landskab skal respekteres ved at tilpasse ny bebyggelse til terrænet, f.eks. med forskudte plan.



Terrænet er her udnyttet til boliger i flere plan.

Delområde A og B

Områderne er forbeholdt byggeri til offentlige formål som f.eks. børneinstitution. Der er adgang til områderne fra Østerhåbsalle. Områderne er ideelt beliggende i forhold til tilkørselsforhold både fra Torsted Vest, Hatting og resten af lokalplanområdet. Endvidere findes der umiddelbart øst for delområderne store rekreative arealer, der har forbindelse til resten af området.

Landejendommen eller dele af den kan eventuelt anvendes til institution ved ombygning. F.eks. kan hallerne anvendes til pladskrævende aktiviteter.



Illustrationplan for det nye boligområde, 1:10000. Den stiplede linie viser det overordnede stisystem. De blå markerede felter viser i princippet placeringen af regnvandsbassiner.

Delområde C (Brombærhegnet) og D (Hindbærhegnet)

I delområderne kan der opføres åben-lav boligbebyggelse.

Områderne betjenes fra Østerhåbsalle via en rundkørsel til to stamveje til fire boligenklaver, der hver er disponeret med en rundkørende boligvej, hvortil alle boligerne er orienteret.

Der er fra hver boligenklave stiforbindelse til det overordnede stisystem.

Delområde E (Mirabellehegnet)

I delområdet kan der opføres åben-lav boligbebyggelse.

Området betjenes fra Østerhåbsalle via en rundkørsel til en stamvej, hvorfra fire boligveje fordeler sig til flere mindre stikveje, hvortil boligerne orienterer sig.

Med vejtræer, hække i skel og græsrabatter understreges den grønne karakter, der er karakteristisk for hele den nye bydel.

Delområde F (Hyldeblomsten)

I delområdet kan der opføres åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse.

Området betjenes fra Østerhåbsalle via en rundkørsel til en stamvej. Området er delt i to enklaver, en syd og en nord for stamvejen.

Ved tæt-lav boligbebyggelse vil de fungere som to storparceller. Den gode beliggenhed i forhold til de store grønne strøg i bydelen kan med fordel benyttes til tæt-lav boligbyggeri, hvor private haver vil være forholdsvis små.

Stamvejen fortsætter mod øst til delområde G1 og G2.



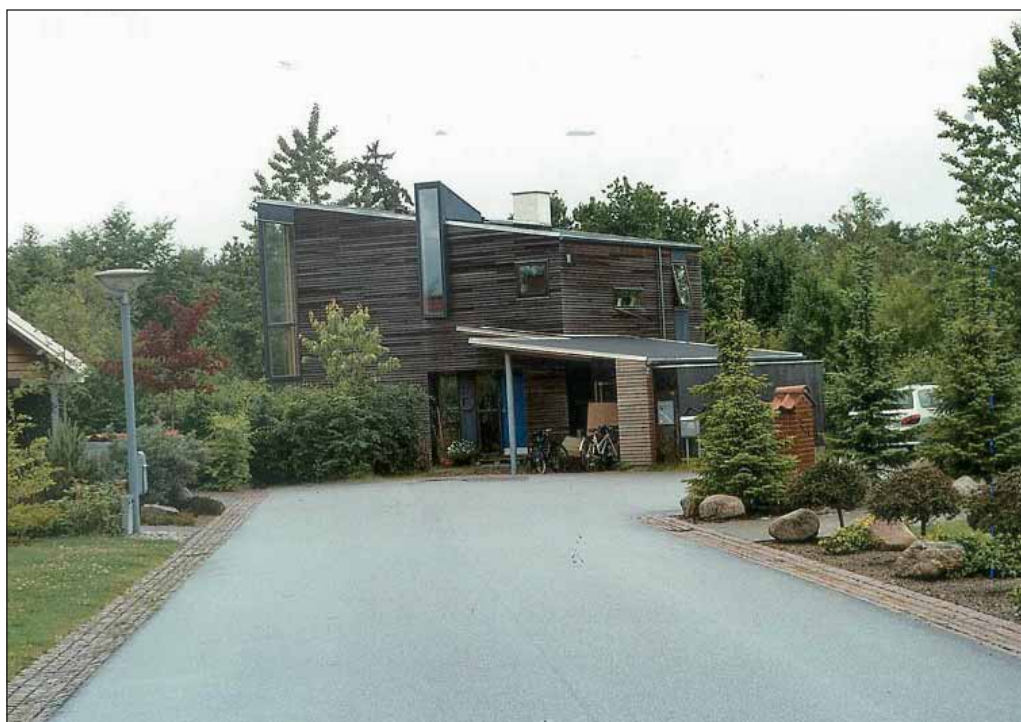
Tæt-lav bebyggelse i forbindelse med et grønt område.

Delområde G1 og G2 (Kirsebærhegnet)

I området kan der opføres åben-lav boligbebyggelse. Området betjenes fra Østerhåbsalle via rundkørsel til en stamvej og videre til en boligvej, der er blind i begge ender. Fra boligvejen er der mindre stikveje mod øst. Der er adgang til områdets parceller fra boligvejen og stikvejene. Området vest for boligvejen (G1) udstykkes til en lang række parceller, der har haver orienteret mod det rekreative område mod vest. Flere steder er der mellem parcellerne åbne, brede passager med en grøn stiforbindelse til det store rekreative areal (delområde L) vest for delområdet.

Området øst for boligvejen (G2) beplantes og udstykkes i parceller/byggefelter, der vil ligge som lysninger imellem 10 meter brede beplantningsbælter. Beplantningen skal bestå af forholdsvis lav skovbrynsbeplantning tættest på lysninger og højere træer i yderkanterne.

Der vil primært blive plantet løvfældende buske og træer med enkelte stedsegrønne, f.eks. skovfyr og liguster. Plantebælterne vil blive anlagt med et vist hensyn til sol og lysforhold. Der plantes fortrinsvist løvfældende buske i varierende



Eksempler på huse opført i træ eller delvist i træ.

højder fra ca. 1½ meter til ca. 6 meter, med grupper af småtræer bestående af hylde, fuglekirsebær, el, hassel, tjørn og skovfyr. Se beplantningsprincip på kortbilag 8.

Delområde H

Delområdet består af en stamvej, der betjener delområderne **F**, **G1** og **G2**.

Delområde I (Rødtjørnen) og J (Hvidtjørnen)

I områderne kan der opføres åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

Områderne betjenes via to rundkørsler til Rødtjørnen og Hvidtjørnen, der er stamveje.

Delområde I er beliggende vest for Østerhåbsalle og delområde J øst for. Hvert delområde består af mindre boligenklaver, hvortil der er adgang fra Rødtjørnen eller Hvidtjørnen. Enklaverne er fortrinsvist disponeret med rundkørende boligvej, hvortil boligerne er orienteret. En række parceller længst mod vest får adgang direkte fra Rødtjørnen, og boligerne længst mod syd på begge sider af



Eksempler på forskellige hustyper.

Lokalplan 215

Østerhåbsalle får adgang via en boligvej, der er blind i begge ender. Rødtjørnen og Hvidtjørnens let slyngede vejforløb udlægges med brede grønne rabatter, beplantet med spredte buske og træer (rødtjørn/hvidtjørn) i begge sider. I den vestlige del af delområde I skal der anlægges regnvandsbassin inden udløb til vandløb. Der kan blive behov for at anlægge regnvandsbassiner inde i både delområde I og J.

Delområde K

Området udgør vejudlægget til den gennemgående trafikvej, Østerhåbsalle. Udover kørebanen er der udlagt en bred græsabat, der vil blive beplantet med en allé af asketræer. En bred fællessti afgrænser delområdet mod delområde L.

Delområde L

Området vil som en del af byggemodningen blive udlagt som offentligt tilgængeligt grønt område. I den nordlige del af området findes en bakke umiddelbart syd for Østerhåbsvej. Bakken forhøjes, med overskudsjord, så den vil ligge som et fikspunkt i hele området. Bakken kan bruges som udsigtspunkt, kælkebakke mm.

I det nord/syd gående grønne strøg anlægges regnvandsbassiner, og der plantes grupper af træer både her og i det øst/vest gående grønne strøg.

Som afgrænsning af lokalplanområdet mod vest plantes et skovbælte. Bæltet vil bestå af blandede træer og buske, fortrinsvis af lavere vækst, og det anlægges med lysninger af hensyn til de boliger, som ligger længst mod vest og tættest på skovbæltet.

For at skabe gode og sikre stiforbindelser inden for området og til omkringliggende boligområder vil der i hele delområde L blive anlagt et hovedstisystem, hvorpå de enkelte delområders interne stisystemer kan tilkobles. Der kan etableres stiforbindelse til Torsted Vest mod øst og Hatting mod vest.

Der udlægges et 30 meter bredt bælte mod Thorsgårdsvej til etablering af en støjvold som afskærmning mod erhvervsområdet syd for Thorsgårdsvej. Se illustrationsplanen side 7, kortbilag 9 samt beskrivelse i § 8.07.

En samlet plan for de rekreative arealer skal godkendes af Teknisk Forvaltning.



Grønt område.

Trafikale forhold og vejprofiler

Der er gennem området en nord/syd-gående trafikvej (Østerhåbsalle) mellem Østerhåbsvej og Thorsgårdsvej. Østerhåbsalle og boligvejene bliver koblet sammen af en række stamveje.

Trafikvejen udlægges med bred græsrabat med vejtræer og fællessti i begge sider. Stamvejene udlægges med græsrabat og vejtræer i begge sider og fællessti i den ene side.

Boligveje anlægges med græsrabat i begge sider og vejtræer i den ene side.

Stikveje anlægges med græsrabat i begge sider.

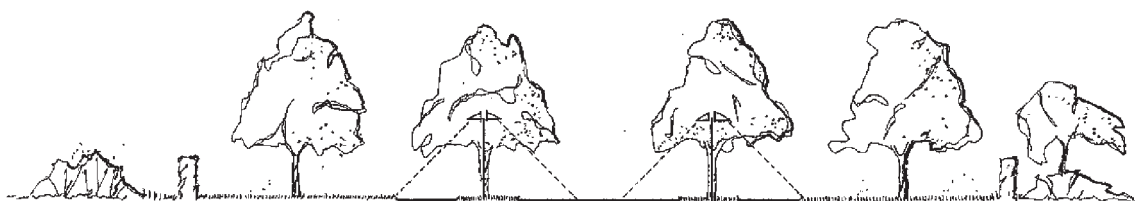


Vejbetegnelser i lokalplanområdet.



Grønne vejforløb kan være med til at give et boligområde en smuk og indbydende karakter.

Lokalplan 215



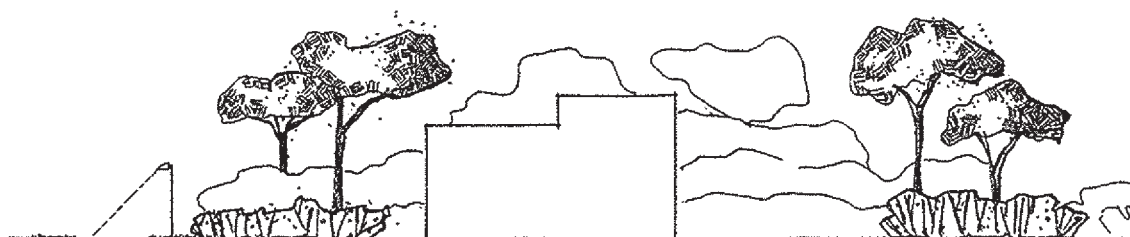
Vejprofil af Østerhåbsalle, trafikvej.



Vejprofil af Hvidtjørnen/Rødtjørnen, stamvej.



Vejprofil af boligvej.



Snit gennem delområde G2. Bebyggelsesprincip for skovparcellerne.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan

I regionplanen er lokalplanområdet udpeget til byudviklingsområde. En mindre justering af afgrænsningen mod nord vil være nødvendig.

Bæredygtig byudvikling

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

Følgende forhold er indarbejdet i nærværende lokalplan: begrænset arealforbrug, fælles planlægningszone for støj, beskyttelse af drikkevandsinteresser, naturbeskyttelse, kollektive transportforbindelser og spildevand.

Kommuneplan

Der er udarbejdet et tillæg til kommuneplanen for Horsens, da lokalplanområdet i dag ikke er omfattet af kommuneplanens rammer.

Miljøforhold

Lov om miljøvurdering

Lokalplanen er omfattet af Lov om Miljøvurdering og har derfor gennemgået en indledende screening. På baggrund af screeningen er der udarbejdet en miljøvurdering.

I miljøvurderingen er der flere overordnede miljørelaterede forhold, der belyses: støj fra erhvervsområdet mod syd, grundvandsforhold, beskyttelser og fredninger samt landskabelige forhold.

Særlige drikkevandsinteresser

En del af området (delområde A og B) ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Derfor er der for disse to delområder særlige bestemmelser for afledning af regn- og spildevand m.m. Se § 10.

Derudover skal der i forbindelse med grundsalg deklareres et forbud mod brug af sprøjtemidler. Se desuden § 11.04.

Fælles planlægningszone for støj

En del af lokalplanområdet er beliggende inden for "Fælles planlægningszone for støj" udpeget i Regionplanen. Der er taget højde for erhvervsområdet syd for lokalplanområdet med en støjvold. Se § 8.07.

Teknisk forsyning

Nybyggeri i hele området forsynes med naturgas.

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Horsens Vandforsyning.

Der kloakeres i lokalplanområdet til eksisterende spildevandsledning syd for Sandøvej. Spildevandet fra områderne **I** og **J** skal pumpes væk fra området. Der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.

Der skal anlægges regnvandsbassiner i området. Regnvand fra områderne **C-G** afledes til vandløb, der løber under Østerhåbsvej og har udløb til Dagnæs Bæk. Regnvand fra områderne **I** og **J** afledes til vandløb vest for område **I**. Vandløbet har udløb til Hatting Bæk. For delområde **A** og **B** se § 10.

Elforsyning skal ske fra Energi Horsens.

Fortidsminder

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

Grundejerforeningsforhold

Der er i bestemmelserne en detaljeret beskrivelse af de grundejerforeningsforhold, der er gældende for området, se § 11. Bestemmelser for grundejerforeningen følger kortbilag 3, fremtidige forhold.

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

Byrådet kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

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

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.01 Det er lokalplanens formål

- at fastlægge rammerne for områdets anvendelse til
 - offentlige formål
 - tæt-lav boligbebyggelse (dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse o.lign.)
 - åben-lav boligbebyggelse (enfamiliehuse)
 - rekreative formål/skovbeplantning
- at fastlægge retningslinier for bebyggelsens og fællesarealernes udformning og placering
- at sikre arealer til skovbælter og andre rekreative områder
- at overføre området fra landzone til byzone.

§ 2 Område- og zonestatus

- 2.01 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilagene og omfatter matrikelnumrene 38a Hatting by, Hatting og del af 7g Torsted by, Torsted.
- 2.02 Med lokalplanens vedtagelse bliver hele området overført til byzone.
- 2.03 I lokalplanområdet er der følgende delområder **A, B, C, D, E, F, G1, G2, H, I, J, K** og **L**.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.01 Lokalplanen er ikke til hinder for fortsættelse af den hidtidige lovlige anvendelse af ejendommene. Ibrugtagen til anden anvendelse i strid med lokalplanens bestemmelser må ikke finde sted.
- 3.02 Delområde **A** og **B** må anvendes til offentlige formål som f.eks. børneinstitution, skoleanneks mm.
- 3.03 Delområde **C, D, E, F, G1, G2, I** og **J** må anvendes til bolig formål. Åben-lav eller tæt-lav.
- 3.04 Delområde **H** udgør en stamvej, der betjener delområderne **F, G1** og **G2**.

- 3.05** Delområde **L** må anvendes til rekreative formål. Der må ikke bebygges i området. Inden for området kan der dog tillades opført transformerstationer til forsyning af området. Derudover kan der etableres en pumpestation for afledning af spildevand.
Udformning og placering skal godkendes af Teknisk Forvaltning.
Der etableres regnvandsbassiner i området.
- 3.06** Delområde **K** omfatter trafikvejens udlæg til kørebane, græsrabat og fællesti.
- 3.07** Inden for lokalplanområdet må der ikke parkeres lastbiler og større varevogne (over 3500 kg) på vejarealer. Henstilling af både og campingvogne på egen grund, kan kun ske efter retningslinier udstykket af grundejerforeningen.

§ 4 Udstykninger

- 4.01** Parcelhusgrunde skal have en størrelse på minimum 800 m². I delområde **G2** kan der dog udstykkes parceller/byggefelter på minimum 500 m².
- 4.02** Der skal være mindst 10 meter med beplantning mellem parcellerne/byggefelterne i delområde **G2**. Se kortbilag 8.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.01** Østerhåbsalle (trafikvej) udlægges i en bredde på 20 meter plus 10 meter på hver side, der er del af delområde **L**.
- 5.02** Stamveje udlægges i en bredde på 12-15 meter.
"Rødtjørnen" og "Hvidtjørnen" udlægges dog i en bredde på 22 meter.
- 5.03** Boligveje og stikveje udlægges i bredde på 8-10 meter.
- 5.04** Trafikvejen anlægges med græsrabat og fællesti i begge sider.
Der kan etableres holdepladser til busser.
- 5.05** Stamveje anlægges med græsrabat i begge sider og fællesti i den ene side.
- 5.06** Boligveje og stikveje anlægges med græsrabat i begge sider.
- 5.07** Der plantes vejtræer i græsrabatter på begge sider af trafikvejen og stamveje, og på den ene side af boligvejene.
- 5.08** Vej- og stibelysning skal udføres i overensstemmelse med Horsens Kommunes designmanual.

- 5.09** Overkørsler over græsrabat til den enkelte bolig belægges med chaussésten. Se eksempel på kortbilag 8.
- 5.10** Alle veje og stier bliver private fællesveje med undtagelse af den gennemgående trafikvej, der bliver offentlig vej.
- 5.11** Stamveje og boligveje anlægges som stilleveje, max 30 km/timen.

§ 6 Ny bebyggelses omfang og placering

- 6.01** Bebyggelsesprocenten for åben-lav er max 25 og for tæt-lav max 35. I delområde **G2** er bebyggelsesprocenten max 40.
- 6.02** Ny bebyggelse må opføres i max to etager og med en højde på max 8,5 meter.
- 6.03** Det naturlige terræn skal bevares. Kun omkring hus, adgang og terrasse må det reguleres.
Der må ikke terrænreguleres mindre end 1 meter fra skel.
Terrænreguleringer, der overstiger +/- 0,5 meter skal godkendes af Teknisk Forvaltning.
- 6.04** I delområde **C, D, E, F, I** og **J** er der en byggelinie på 5 meter fra stamvej og 2,5 meter fra boligvej.
- 6.05** I delområde **G1** er der en byggelinie på 5 meter fra stamvej og boligvej.
- 6.06** I delområde **G2** må bebyggelsen placeres inden for byggefeltet/parcellen.
- 6.07** I delområde **C, D, E, F, G1, I** og **J** skal fritliggende garager, carporte og udhuse placeres mindst 1 meter fra naboskel.

§ 7 Ny bebyggelses ydre fremtræden

- 7.01** I alle delområder skal der som tagmateriale anvendes tegl der ikke er overfladebehandlet (glaseret eller engoberet), sort eller mørkegrå tagpap, skiffer eller zink.
- 7.02** I alle delområder skal der som materiale til udvendige bygnings sider anvendes tegl, vandskuret eller pudset mur eller træ som en på to eller på klink. Anvendes der træ som facadebeklædning, skal det fremstå ubehandlet eller males i en farve indenfor jordfarveskalaen, iblandet sort eller hvidt.
- 7.03** I delområde **G2** er der yderligere mulighed for at opføre bjælkehuse. Træhuse må i delområdet fremstå ubehandlede eller malede.

7.04 Skiltning må kun finde sted med Teknisk Forvaltnings tilladelse.

7.05 Der må ikke opsættes antenner, herunder parabolantener, på bygninger. Eventuel placering på terræn skal godkendes af Teknisk Forvaltning og vil være betinget af, at antennen er afskærmet af bebyggelse, hegn eller beplantning.

§ 8 Ubebyggede arealer og beplantning

8.01 Plantning af træer langs vejene er en del af byggemodningsprojektet / færdiggørelsen. Plantning af delområderne **G1**, **G2** og **L** er ligeledes en del af byggemodningen. Der vil i særskilt deklARATION være beskrivelse af beplantningen og pleje af denne.

8.02 Beplantning af friarealer skal ske efter en samlet plan godkendt af Teknisk Forvaltning.

8.03 De rekreative arealer må ikke udstykkes og skal fremtræde som fælles for området i sin helhed.

8.04 Regnvandsbassiner indgår i de rekreative arealer og er ikke-hegnede, fladbundede vandhuller med blankt/frit vandspejl.

8.05 Hegn skal være levende hegn. I skel mod Østerhåbsalle og offentlige områder skal der plantes bøgehæk. Beplantning skal holdes mindst 0,5 meter fra vej- og stiskel.

8.06 Alle friarealer holdes fri for bebyggelse, bortset fra bygninger til områdets forsyning f.eks. transformerstationer og pumpestationer.

8.07 Der udlægges et 30 meter bredt bælte langs Thorsgårdsvej til etablering af en støjvold som afskærmning mod erhvervsområdet syd for Thorsgårdsvej. Støjvolden anlægges med en højde på 5 meter og et udlæg på 30 meter. Støjvolden anlægges med en jævn, ensartet stigning mod Thorsgårdsvej, og beplantes med spredte grupper af buske og træer på græs, i princippet som bekrævet på kortbilag nr. 9. Mod bebyggelse udformes støjvolden med bugtende forløb, som vist på tegningen, bilag nr. 9. Skråningerne beplantes med spredte grupper af træer og buske. På toppen af volden kan anlægges en sti med trappeforbindelse til foden af støjvolden. Støjvolden kan, mod bebyggelsen, anvendes som rekreativt område.

§ 9 Teknisk forsyning

9.01 Nybyggeri i hele området forsynes med naturgas.

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Horsens Vandforsyning.

Der kloakeres i lokalplanområdet til eksisterende spildevandsledning syd for Sandøvej. Spildevandet fra områderne **I** og **J** skal pumpes væk fra området.

Der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.

Der skal anlægges regnvandsbassiner i området. Regnvand fra områderne **C-G** afledes til vandløb, der løber under Østerhåbsvej og har udløb til Dagnæs Bæk.

Regnvand fra områderne **I** og **J** afledes til vandløb vest for område **I**.

Vandløbet har udløb til Hatting Bæk.

For delområde **A** og **B** se § 10.

Elforsyning skal ske fra Energi Horsens.

§ 10 Miljøforhold

10.01 Da delområde A og B ligger på et areal med særlige drikkevandsinteresser skal følgende overholdes i disse to delområder:

Veje og parkeringsarealer skal udføres med fast, tæt belægning med afledning af regnvand til kloaknet, der ledes ud af området, således at der ikke sker nedsivning af forurenede regnvand i området (almindelig flisebelægning anses ikke for at være tæt belægning).

Alt sanitært spildevand og overfladevand fra befæstede arealer m.m. skal opsamles og transporteres ud af området i spildevands- eller regnvandsledning. Tagvand kan nedsives.

Der må ikke etableres tanke til opbevaring af kemiske stoffer i området.

Der må ikke etableres eksempelvis jordvarmeanlæg eller andre lignende tekniske installationer, der kan give anledning til grundvandsforurening.

Der skal i en supplerende deklaration tinglyses, at der i delområde A og B ikke må anvendes sprøjtemidler til renholdning af ubebyggede arealer hverken i anlægs- eller driftsfasen.

10.02 Der findes i lokalplanområdet to § 3- registrerede vandhuller og et dige beskyttet af Naturbeskyttelsesloven. Se kortbilag 2.

§ 11 Grundejerforeningsforhold

11.01 Der skal dannes en overordnet grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere inden for lokalplanområdet. Forsyningsselskaber og Horsens Kommune som grundsælger er fritaget for medlemspligt. Derudover

friholdes delområde **A** og **B** for medlemskab, da disse anvendes til offentligt formål.

- 11.02** Veje, stier og friarealer overdrages med skøde til grundejerforeningen, som skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og grønne områder.

Den overordnede grundejerforening forestår vedligeholdelse af hele delområde **L**.

Hvert delområde skal derudover danne en underafdeling til den overordnede grundejerforening. Underafdelingerne forestår vedligeholdelse af stamveje, boligveje, stikveje, stier i boligområder og mindre grønne kiler mellem bebyggelserne. Se inddeling i delområder på kortbilag 3, fremtidige forhold.

Delområde **K** er offentligt.

- 11.03** Der vil i supplerende deklARATIONER gives bestemmelser for vedligeholdelse af veje, stier, beplantning mm.

- 11.04** Grundejerforeningernes vedtægter skal indeholde en bestemmelse om, at der ikke må anvendes pesticider.

§ 12 Fortidsminder

- 12.01** Gøres der under jordarbejde fund af historisk karakter, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og Horsens Museum underrettes, jf. Museumsloven § 27, stk 2.

§ 13 Tilladelser og dispensationer

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

- 13.02** Skovbyggelinien i den østlige del af området vil efter vedtagelse af lokalplanen blive søgt ophævet.

§ 14 Påtaleret

- 14.01** Påtaleret vedrørende overholdelse af denne lokalplan har alene Horsens Byråd.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Horsens Byråd
Horsens, den 25. oktober 2005

P.b.v.

Vagn Ry Nielsen

/

Ole Have Jørgensen

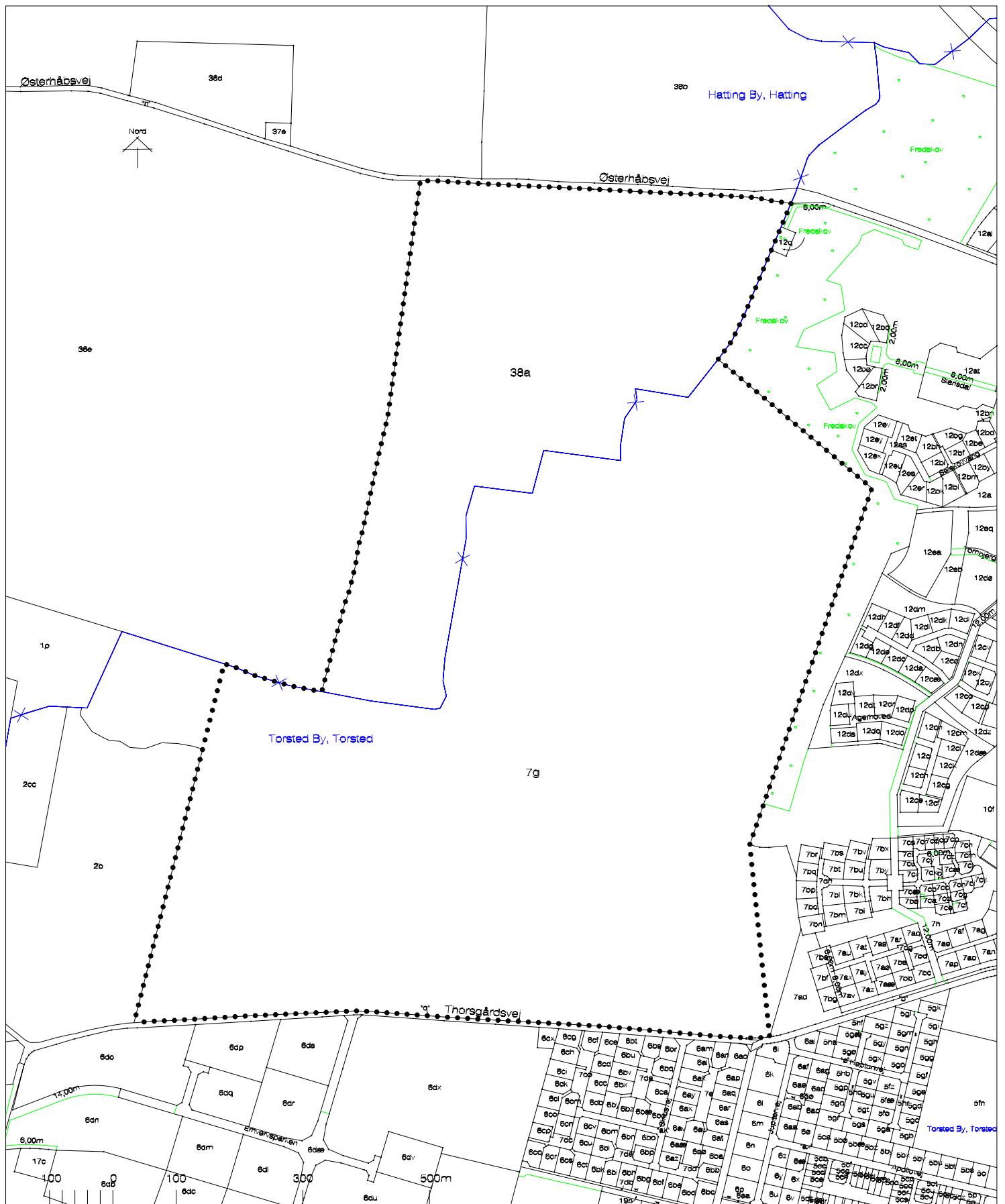
I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Horsens Byråd, den 21. februar 2006

P.b.v.

Vagn Ry Nielsen

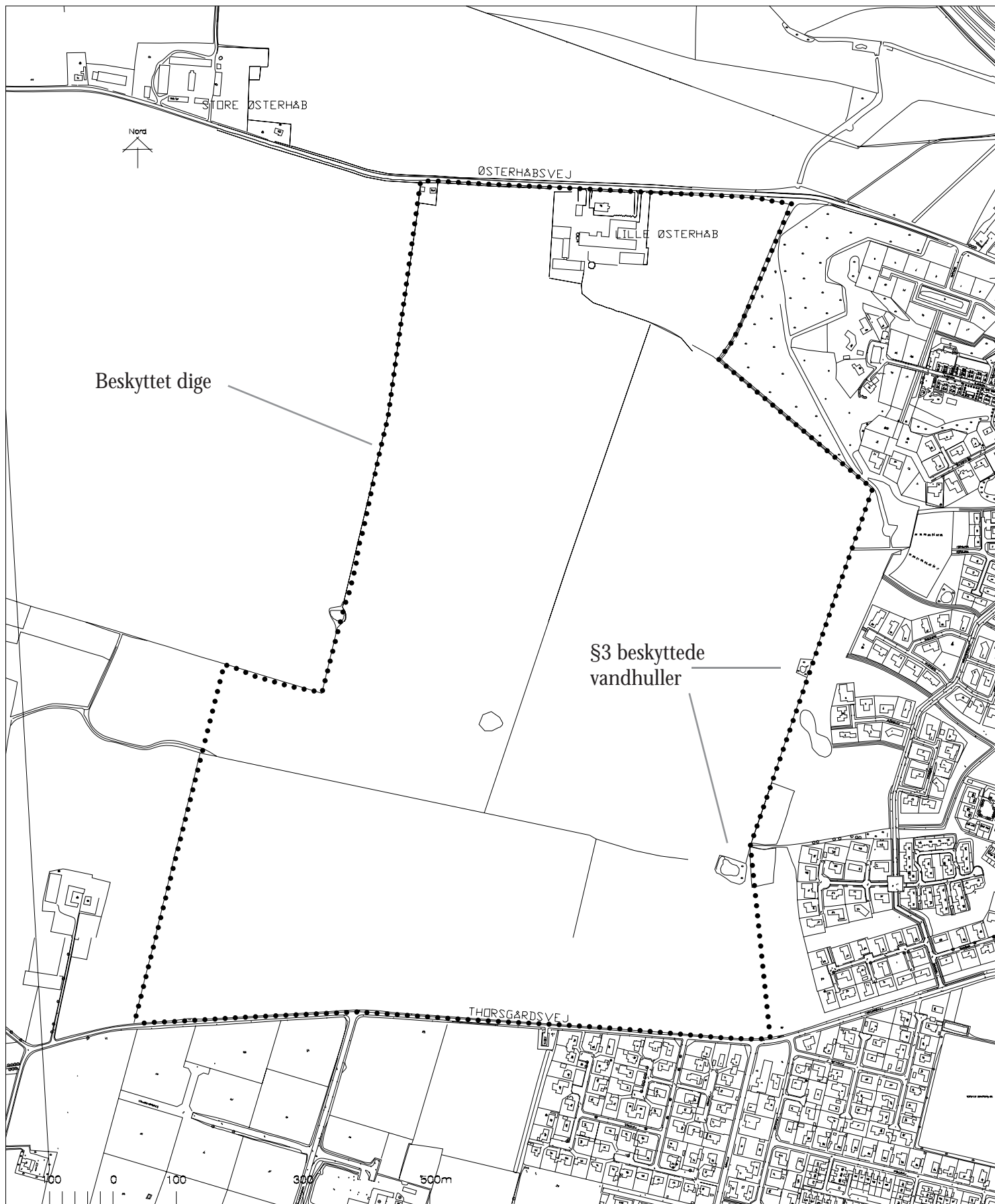
/

Torben Ross Sørensen



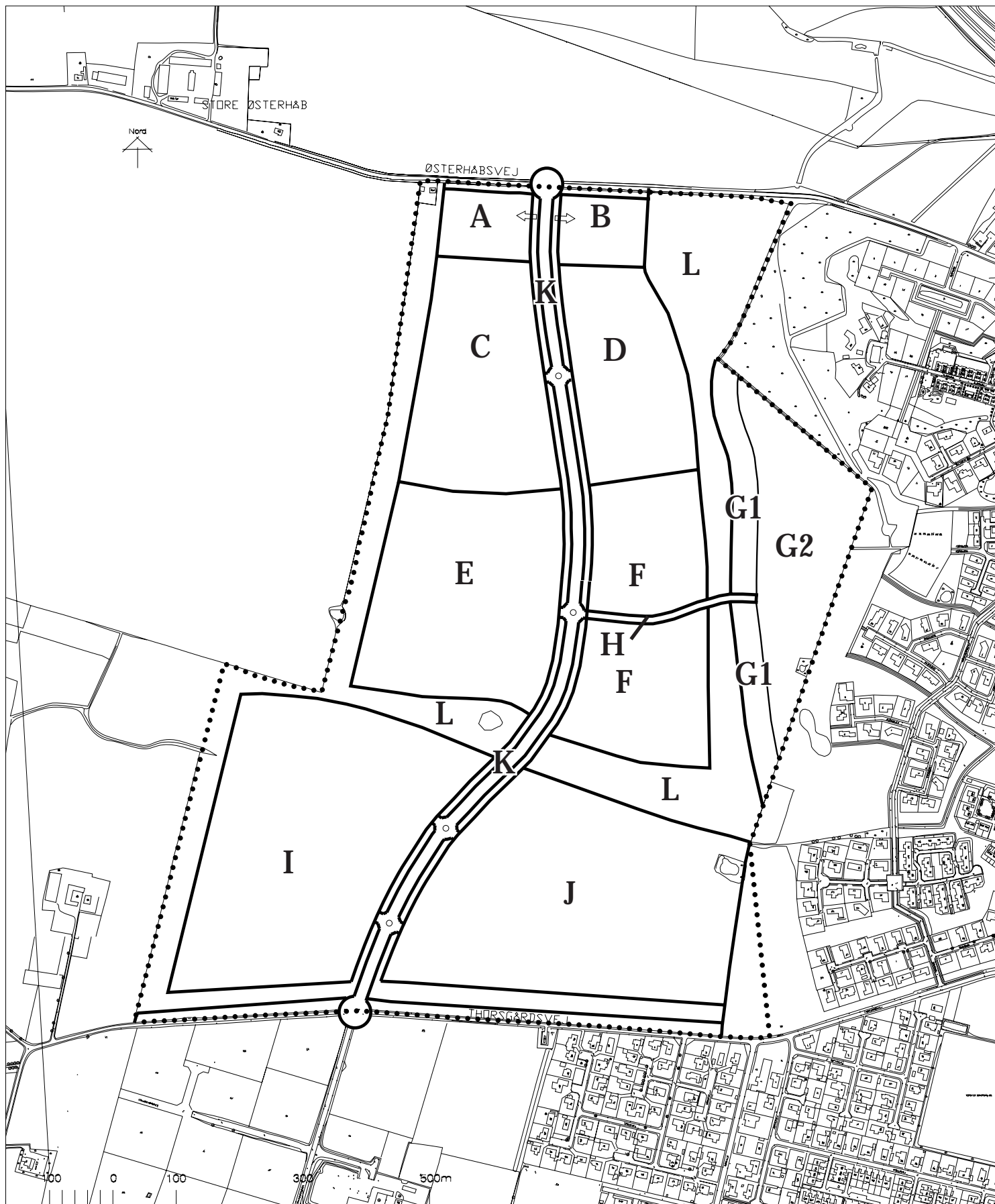
Lokalplan nr. 215
Kortbilag 1
Matrikulære forhold 1:8000

Teknisk Forvaltning
Horsens Kommune
Marts 2006



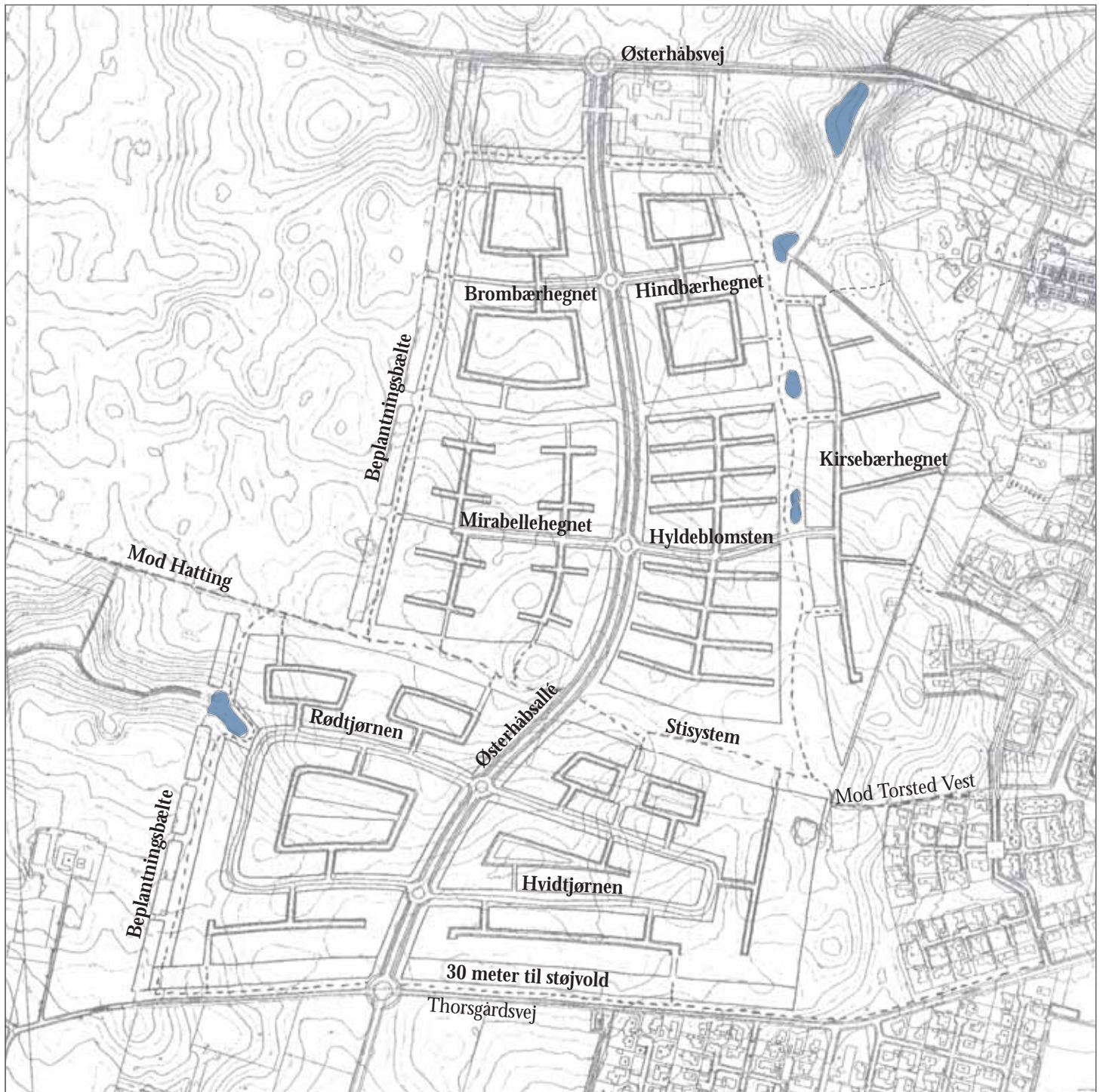
Lokalplan nr. 215
Kortbilag 2
Eksisterende forhold 1:8000

Teknisk Forvaltning
Horsens Kommune
Marts 2006



Lokalplan nr. 215
Kortbilag 3
Fremtidige forhold 1:8000

Teknisk Forvaltning
Horsens Kommune
Marts 2006

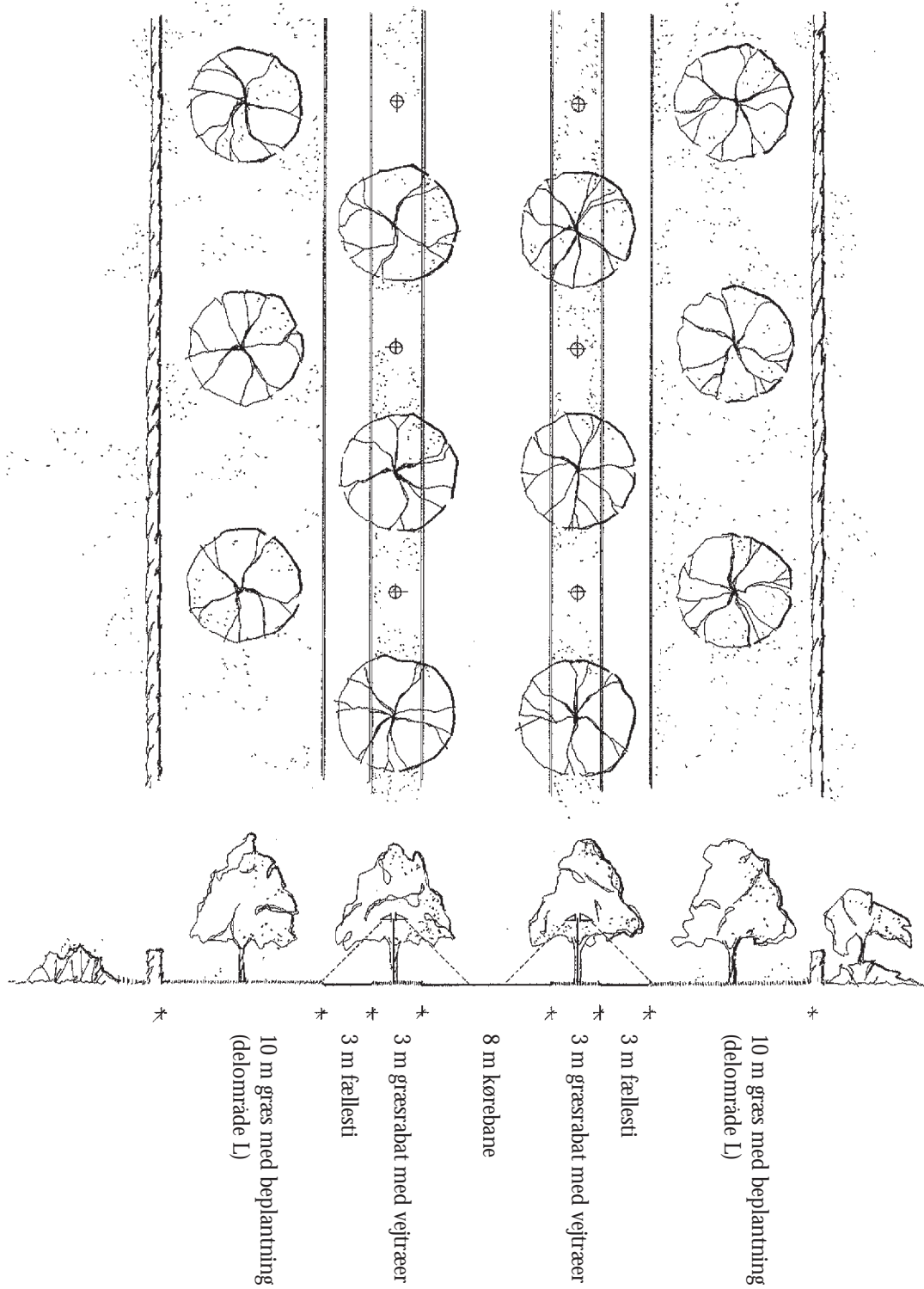


 regnvandsbassin

 stisystem

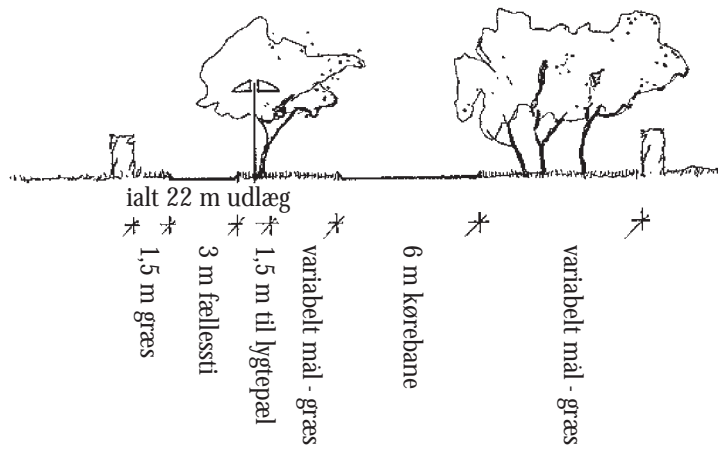
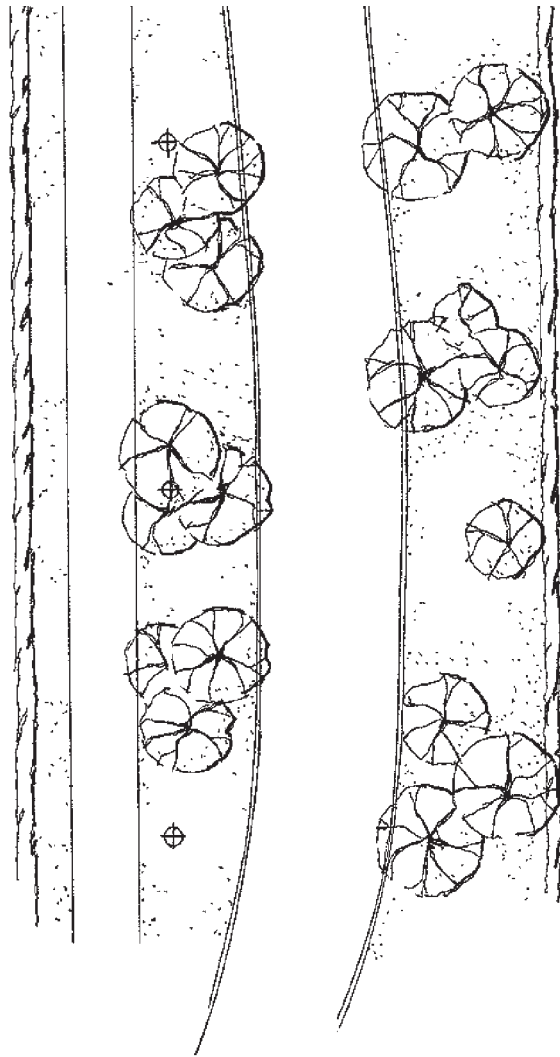
Lokalplan nr. 215
Kortbilag 4
Illustrationsplan 1:8000

Teknisk Forvaltning
Horsens Kommune
Marts 2006

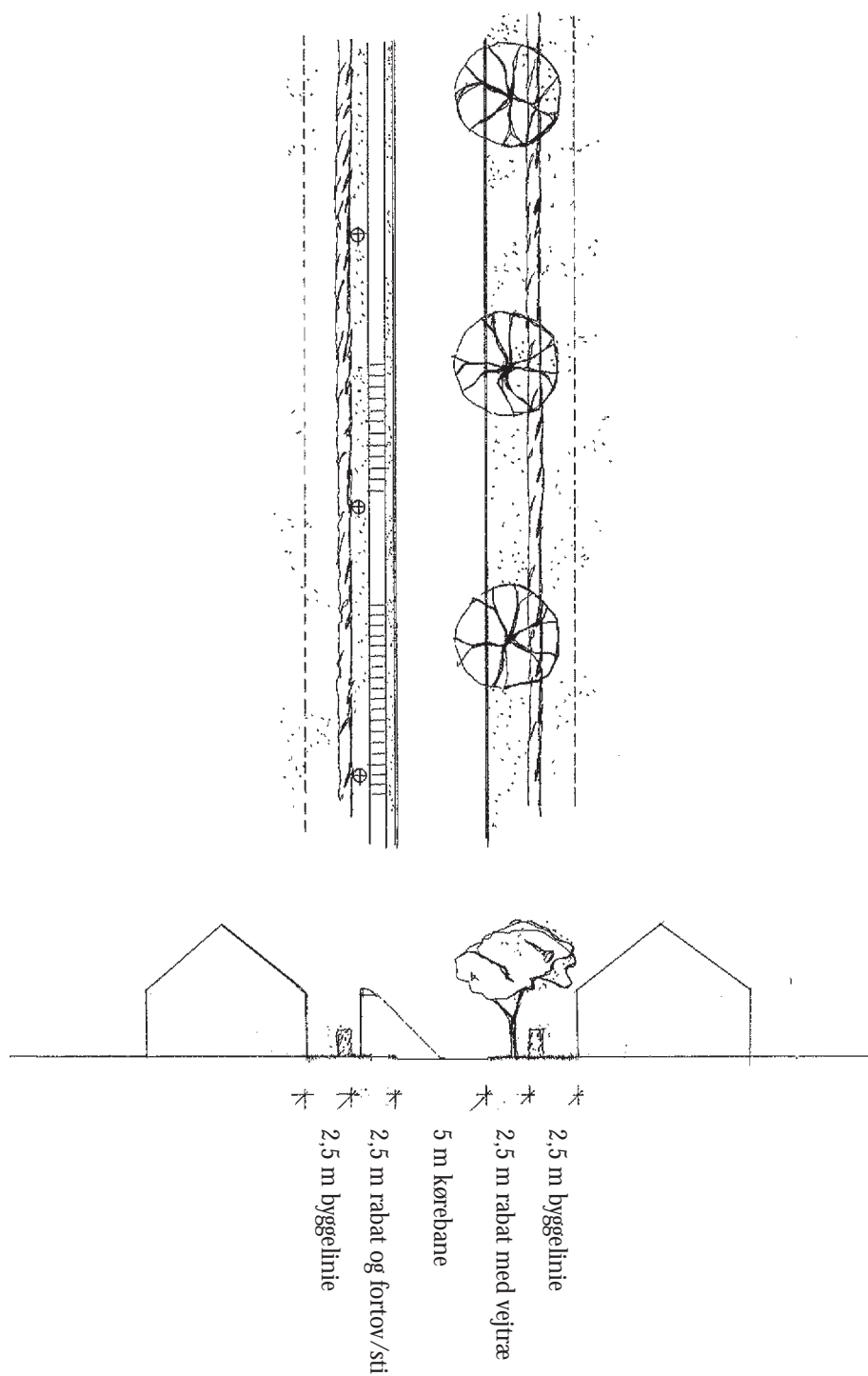


Lokalplan nr. 215
Kortbilag 5
Vejprofil - Trafikvej (Østerhåbsalle)

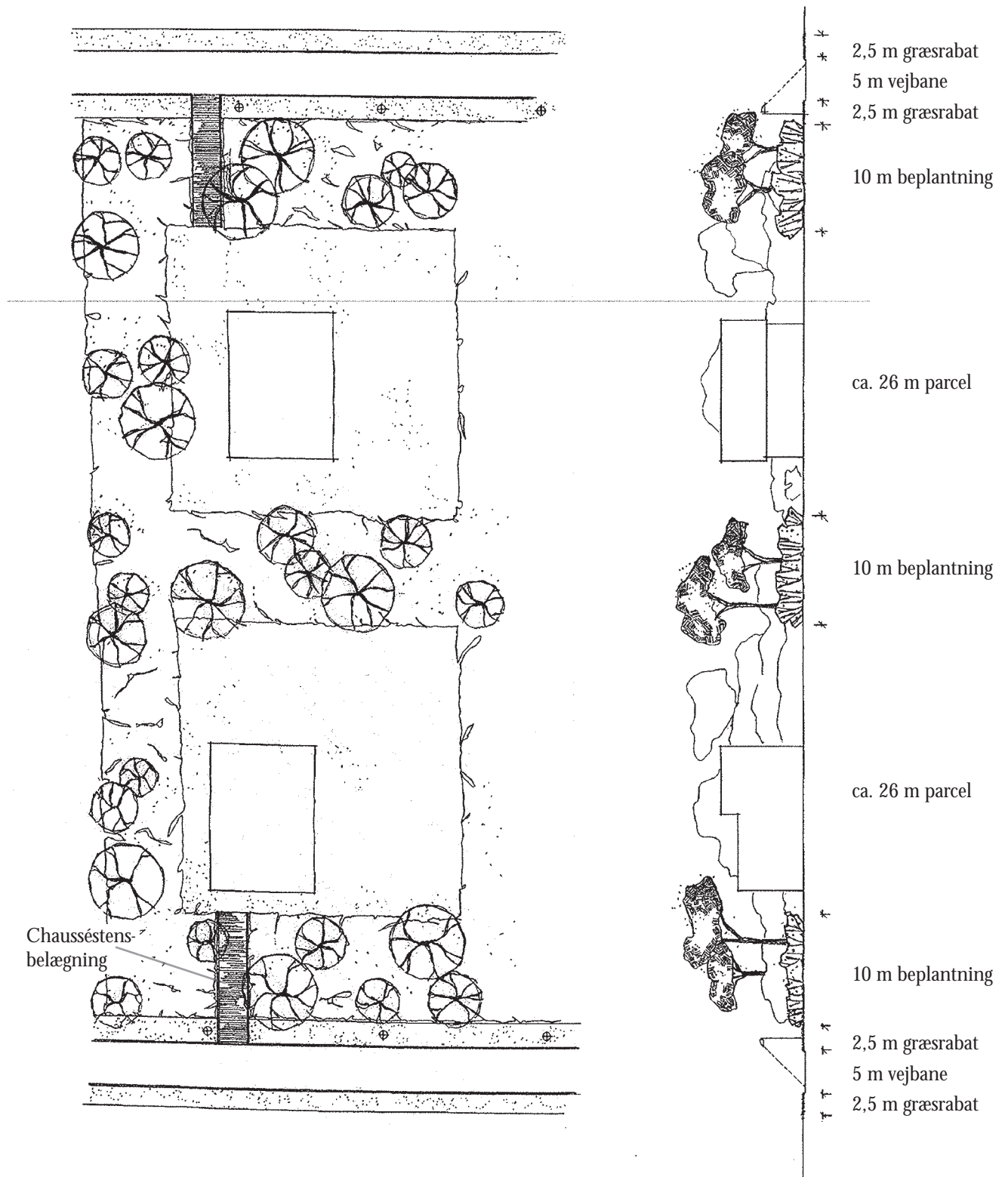
Teknisk Forvaltning
Horsens Kommune
Marts 2006



Lokalplan nr. 215
Kortbilag 6
Vejprofil - Stamvej
(Hvidtjørnen/Rødtjørnen)
Teknisk Forvaltning
Horsens Kommune
Marts 2006

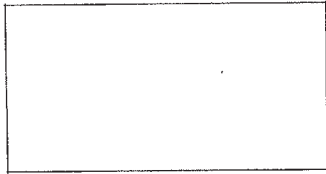


Lokalplan nr. 215
Kortbilag 7
Vejprofil - boligvej
Teknisk Forvaltning
Horsens Kommune
Marts 2006

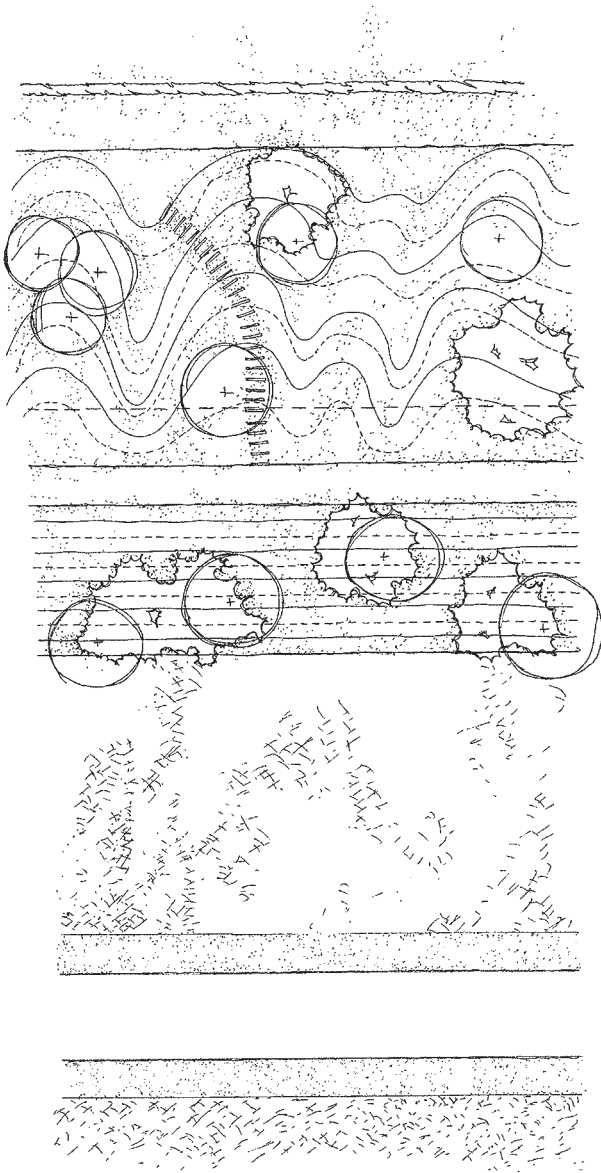


Lokalplan nr. 215
Kortbilag 8
Vejprofil - Kirsebærhegnet (G2)

Teknisk Forvaltning
Horsens Kommune
Marts 2006



Parcelhusgrund



3 meter udlæg til græs/sti

Grupper af paradis-æble og hvidtjørn samt busketter af bærbuske

Støjvold

Grupper af hvidtjørn og vildæbler samt busketter af sargents æble og surbær

15 meter udlæg til fremtidig cykel og gangsti

Thorsgårdsvej

Lokalplan nr. 215
Kortbilag 9
Princip for støjvold ved Thorsgårdsvej
Teknisk Forvaltning
Horsens Kommune
Marts 2006