

Lokalplan nr. 02.B15.01

Område til boligformål i Hornsyld



Lokalplanområde ved Søndergade i Hornsyld

Udarbejdet af Juelsminde Kommune - august 2005



J U E L S M I N D E K O M M U N E

Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE.....	3
LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED	3
BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN	3
EKSISTERENDE FORHOLD	4
LOKALPLANENS INDHOLD	4
FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	5
REGIONPLANEN	5
KOMMUNEPLANEN:.....	5
ØVRIGE FORHOLD.....	6
RETSVIRKNINGER	7
LOKALPLAN NR. 02.B15.01.....	9
§1 KAPLANENS FORMÅL.....	9
§2 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING, ZONESTATUS OG OPDELING	9
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE	10
§4 Udstykning.....	10
§5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD	10
§6 LEDNINGS- OG FORSYNINGSANLÆG	11
§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	12
§8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	12
§9 UBEBYGGEDE AREALER, FRIAREALER OG BEPLANTNING.....	14
§10 STØJFORHOLD	14
§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	15
§12 GRUNDEJERFORENING OG BEBOERFORENING.....	15
§13 TILLADELSER OG DISPENSATIONER	16
§14 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	16
§15 VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	17
KORTBILAG 1 MATRIKELKORT	19
KORTBILAG 2 LOKALPLANKORT.....	20
KORTBILAG 3 ILLUSTRATIONSPLAN	21

Læsevejledning:

Først i lokalplanen findes en redegørelse til lokalplanen. I denne gøres der rede for formålet med og baggrunden for planen. Der kan også læses om, hvordan lokalplanen forholder sig til regionplanen, Kommuneplanen og anden overordnet planlægning.

I redegørelsen er der også kommentarer og fortolkninger til og af indholdet af selve lokalplanen. Endelig indeholder redegørelsen en beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger.

Til sidst i hæftet findes selve lokalplanen, der er det retlige dokument.

Lokalplanen er udarbejdet af Land & Plan - Rådgivende landinspektører og planlæggere A/S, Horsens i samarbejde med Juelsminde Kommune, Teknik & Miljø.

REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Hornsyld. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Smedebækken og engarealet langs bækken, mod vest af åbne marker, mod syd af eksisterende boligbebyggelse og mod øst af kommunevejen Tværvej, eksisterende bebyggelse og engareal.

BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN

Juelsminde Kommune ønsker at udstykke arealet til boligbebyggelse, og formålet med lokalplanen er at sikre et detaljeret plangrundlag, der muliggør boligudbygning øst for Hornsyld.

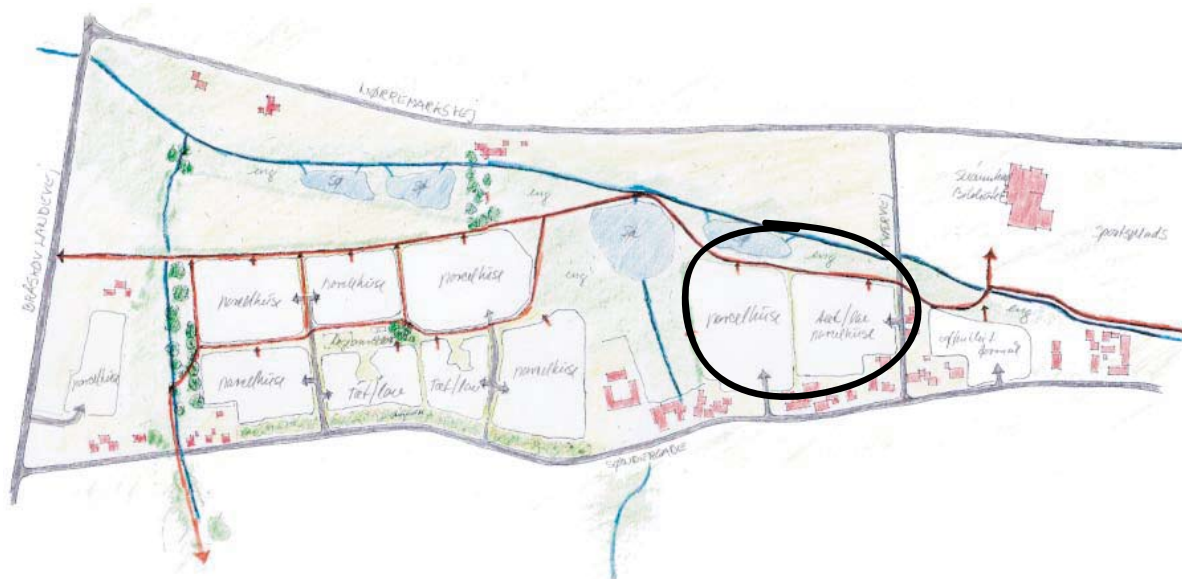
Juelsminde Kommune har i 2001 lavet debatoplægget "Byudvikling af Hornsyld", der lægger op til, at arealet mellem Hornsyld og Bråskov skal bebygges for således på sigt at bygge de to byer sammen. Bebyggelsen skal placeres i mindre enklaver, og imellem disse enklaver

skal der være rekreative områder, som forbinder boligenklaverne med engarealerne langs Smedebækken, (se tegning nederst på siden). I debatoplægget hedder det bl.a.:

"Enklaverne er indrettet i omfang og med tilkørselsforhold, så der kan indrettes tæt/lav i parcelhusenklaver og omvendt, hvis det på udbygningstidspunktet er det, der efterspørges. Det gør det muligt at udbygge området fra en ende, så boligenklaver bliver udbygget samtidig og får færdigbygget karakter.

Det vil være naturligt at starte udbygningen fra Hornsyld-siden, og der er regnet med tæt/lav bebyggelse tæt på byen og dermed indkøbsmuligheder for beboere uden bil."

Det er netop denne lokalplans formål at give mulighed for denne blanding af åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse til helårsbeboelse samt at give detaljerede regler for bebyggelsen i området. Det aktuelle projekt skønnes at være et fint supplement til det eksisterende boligudbud i Hornsyld/Bråskov.



Dispositionsplanen for området mellem Bråskov og Hornsyld, hvor lokalplanområdet er markeret med den sorte ring. Lokalplanområdet ligger ved Hornsyld, som ligger mod øst, mens Bråskov ligger mod vest.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er et ca. 3,9 ha. stort areal, og antallet af boliger på området vil komme til at ligge mellem ca. 20 og 30 boliger, afhængig af den fordeling, der vælges mellem åben/lav og tæt/lav bebyggelse.

Lokalplanområdet ligger lige ved siden af svømmehal og bibliotek. Endvidere er der kun ca. 1 km til indkøbmuligheder, som forefindes både i Hornsyld og Bråskov samt 2 km til skole.

Lokalplanområdet ligger på et let skrånende terræn fra syd mod nord ud mod Smedebækken. Arealet anvendes i dag til landbrugsmæssige formål.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen lægger op til at skabe et harmonisk og attraktivt boligområde med en god tilpasning til områdets natur, topografi og bebyggelse.

Formål

Lokalplanens formål er:

- at** udlægge området til åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse samt sikre, at arealet langs Smedebækken henligger som eng- og naturareal med adgang for offentligheden
- at** overføre den del af lokalplanområdet, der ligger inden for rammeområde 2B15 i Kommuneplanen, til byzone
- at** sikre, at bebyggelsen indpasses på en harmonisk måde i forhold til nabobebyggelse og til eng- og naturarealet ved Smedebækken
- at** ophæve landbrugspligten på lokalplanområdet.

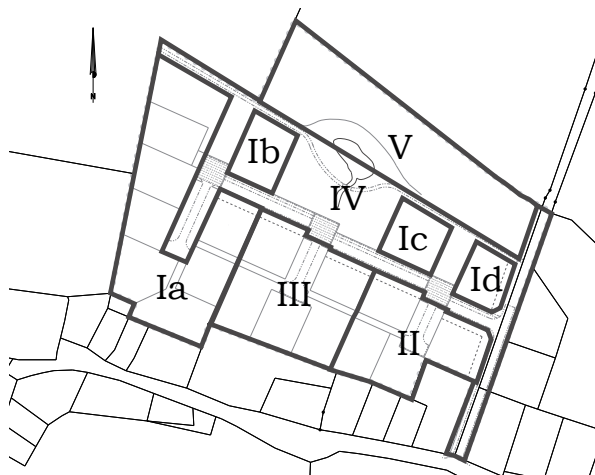
Lokalplanområdet inddeles i fem delområder (se figur andet sted på siden).

Delområde I skal anvendes til åben/lav boligbebyggelse.

Delområde II og III skal anvendes til enten åben/lav eller tæt/lav boligbebyggelse.

Delområde IV skal anvendes til veje, stier og fælles friareal.

Delområde V skal anvendes til eng- og naturareal. Lokalplanområdets overfladevand må ledes ud på området og danne et vådområde, hvorfra vandet nedsives til grundvandet og Smedebækken.



Udstykning

Lokalplanen fastlægger en detaljeret udstykningsplan for lokalplanområdet, hvis hele lokalplanområdet skal anvendes til åben/lav boligbyggeri. Hvis delområde II og III skal anvendes til tæt/lav byggeri, skal udstykning ske i overensstemmelse med en udstyknings- og bebyggelsesplan, der senere udarbejdes i forbindelse med et konkret byggeønske. En sådan plan skal i givet fald godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Veje og stier

Lokalplanområdet vejbetjenes af kommunevejen Tværvej med tilslutning til Søndergade. Lokalplanen udlægger et areal til udvidelse af Tværvej, så det samlede vejudlæg er 10 m. Fra Tværvej udlægges en 11 m bred fordelingsvej, som betjener alle boligerne i lokalplanområdet. På fordelingsvejen anlægges kvadratiske pladser, hvis formål er af både æstetisk og trafikdæmpende karakter.

Fra pladserne på fordelingsvejen udlægges boligveje i 16,5 m bredde, og de anlægges med 5 m kørebane og brede græsrabatter. Græsrabatterne skal fremstå som plænearealer og beplantes med opstammede allétræer. Boligvejene vil således fremstå som korridorer, der forbinder bebyggelse med det åbne land, og desuden giver hver lille boligklynge mulighed for at nyde udsigten ud over naturområderne mod nord.

Boligvejene har en principiel beliggenhed som vist på kortbilag 2, men skal delområde II og III anvendes til tæt/lav bebyggelse, skal de interne vejudlæg og tilslutninger fastlægges i en efterfølgende detaljeret udstyknings- og bebyggelsesplan for det pågældende område.

Principperne med det brede vejudlæg til boligvej skal dog fastholdes i udstyknings- og bebyggelsesplanen.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten for åben/lav bebyggelse må ikke overstige 25 og for tæt/lav bebyggelse 35. I den sydlige del af lokalplanområdet må bebyggelsen opføres i 1½ etage og gives en maksimal højde på 8½ m, mens der i den øvrige del af lokalplanområdet gives mulighed for opførelse af bebyggelse i 1 etage. Denne fordeling giver flest mulige mulighed for udsigt mod naturområderne mod nord.

For at understrege fordelingsvejen i lokalplanområdet, skal bebyggelse på parcellerne syd for fordelingsvejen placeres med én facade i en placerings- og byggelinje 5 m fra vejskel. Arealet mellem denne bebyggelse og fordelingsvejen skal fremstå som plæneareal med spredte buske og træer, og der må ikke plantes hæk i skel.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen indeholder i §8 en række bestemmelser om farvesætning, materialevalg, taghældninger og beplantning mv. Disse bestemmelser skal sikre, at området får en ydre fremtræden og udformning, så der skabes en god helhedsvirkning med vægt på arkitektur og beplantning, der tilfører området kvalitet.

Fælles friarealer og rekreative områder

Nærlegepladser og delområde IV anlægges som plæneareal med spredte buske og opstammede træer. Der gives mulighed for at opstille faste legeredskaber på områderne.

Delområde V skal henligge, som det gør på nuværende tidspunkt, som eng- og naturareal.

Dog gives der mulighed for at anlægge et ned-sivningsareal, der skal fremtræde som et vådområde.

Grundejerforeninger

Der skal dannes en grundejerforening for hele lokalplanområdet med medlemspligt for hver grundejer. Grundejerforeningen skal i fællesskab forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje og stier, nærlegepladser, det fælles friareal samt regnvandsbassinet.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanen

I regionplanen ligger lokalplanområdet inden for et område, hvor byvækst er mulig.

En del af regnvandsbassinet anlægges i et område, der i regionplanen er registreret som §3-område. Regnvandsbassinet anlægges i harmoni med omgivelserne og vil ikke ødelægge tilstanden af §3-området.

Regnvandsbassinet må ikke anlægges i §3-området uden amtets tilladelse.

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser, som er i strid med regionplanen.

Kommuneplanen:

Lokalplanområdet er ifølge kommuneplanen underlagt følgende generelle rammer for lokalplanlægning:

Lokalplaner skal sikre

- at intentionerne i kommuneplanens hovedstruktur respekteres
- at bestemmelserne i kommunens varmeplan overholdes
- at bestemmelserne i kommunens spilleplansplan overholdes
- at det sikres, at et bælte på 50 m til hver side af naturgasfordelingsledninger friholdes for bygninger og anlæg, der vil være til hinder for nettets anlæg og drift
- at byzonelokalplaner indeholder bestemmelser om, at arealerne overføres til byzone i det omfang, de ikke allerede er i byzone
- at der omkring eksisterende og planlagte områder for virksomheder med særlige beliggenhedskrav udlægges konsekvensområde på 500 m, der skal friholdes for forureningsfølsom anvendelse.

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområderne 2B15 og 2O6, der er omfattet af Kommuneplan 2000-2012. Foruden de generelle rammer beskrevet i kommuneplanen skal lokalplaner for rammeområde 2B15 sikre, at:

- områdets anvendelse fastlægges til helårsboligformål med tilhørende lokale institutioner og kollektive anlæg samt mindre butikker til områdets daglige forsyning el-

ler liberale erhverv, der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne

- bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstiger 25
- byggehøjden ikke overstiger 8,5 m
- bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage
- området overføres til byzone ved lokalplanlægning
- bestemmelserne om støj for områdetype 5 overholdes inden for lokalplanområdet. Det vil sige:

Dag	Tidspunkt	dB(A)
Mandag-fredag	07.00 - 18.00	45
Lørdag	07.00 - 14.00	45
Mandag - fredag	18.00 - 22.00	40
Lørdag	14.00 - 22.00	40
Søn- og helligdage	07.00 - 22.00	40
Alle dage	22.00 - 07.00	35

Foruden de generelle rammer beskrevet i kommuneplanen skal lokalplaner for rammeområde 206 sikre, at:

- områdets anvendelse fastlægges til rekreative offentlige formål
- området friholdes for bebyggelse
- sikre et grønt rekreativt område langs Smedebækken
- bestemmelserne om støj for områdetype 6 overholdes inden for lokalplanområdet. Det vil sige:

Dag	Tidspunkt	dB(A)
Mandag-fredag	07.00 - 18.00	40
Lørdag	07.00 - 14.00	40
Mandag - fredag	18.00 - 22.00	35
Lørdag	14.00 - 22.00	35
Søn- og helligdage	07.00 - 22.00	35
Alle dage	22.00 - 07.00	35

Lokalplanen er i overensstemmelse med og kommuneplanens rammebestemmelser samt intentionerne i ovennævnte redegørelse.

Øvrige forhold

Varmeplan

Ifølge den kommunale varmeplan skal ejendomme i lokalplanområdet tilsluttes naturgas.

Affaldsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Juelsminde Kommunes affaldsplan, hvorefter al affald skal bortskaffes i henhold til gældende regulativer.

Spildevand

Området er omfattet af Juelsminde Kommunes spildevandsplan.

Økologisk vurdering

Området har hidtil været udlagt til traditionel landbrugsdrift uden særlige restriktioner for så vidt angår husdyrhold, udbringning af gødning m.v.

Den kommende boligbebyggelse bliver åben med store grønne områder og landskabskiler, der giver mulighed for mangfoldighed for flora og fauna samt for, at både dyr og mennesker kan passere igennem området.

Museumsloven

Hvis der under bygge- og anlægsarbejder gøres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og Horsens Museum skal underrettes, jf. museumslovens §27, stk. 2.

Strategisk miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer trådte i kraft den 21. juli 2004. Loven gennemfører Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2001/42/EF af 27. juni 2001 om vurdering af bestemte planers og programmets indvirkning på miljøet.

Planer og programmer (i dette tilfælde en lokalplan) skal kun miljøvurderes, hvis de vurderes at kunne have en væsentlig indvirkning på miljøet.

Det skønnes, at projektet ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet efter de kriterier, der er opstillet i lovens bilag 2.

RETSVIRKNINGER

Efter at lokalplanforslaget har været i offentlig høring, og Kommunalbestyrelsen derefter har vedtaget planen endeligt og offentligt bekendtgjort vedtagelsen, må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Dette fremgår af lokalplanens §14.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i lokalplanen. Der er således ikke en pligt til at handle. Men hvis man agter at handle, det vil sige f.eks. opføre et nyt byggeri eller udstykke sin ejendom eller lignende, så skal det ske efter retningslinjerne og bestemmelserne i lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis det ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Til principperne hører normalt planens formåls- og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Kommunalbestyrelsen har ifølge planlovens §47 en mulighed for at ekspropriere privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Hvis en lokalplan forbeholder en ejendom eller dele heraf til offentlige formål, kan ejeren forlange sin ejendom eller dele heraf overtaget af det offentlige, hvis restejendommen ikke kan udnyttes på en rimelig måde som selvstændig ejendom.

Lokalplan Nr. 02.B15.01

(FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL I HORNSYLD)

Juelsminde Kommune

Vejle Amt

I henhold til lov om planlægning nr. 388 af 6. juni 1991 (jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at** udlægge området til åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse samt sikre, at arealet langs Smedebækken henligger som eng- og naturareal med adgang for offentligheden
- at** overføre den del af lokalplanområdet, der ligger inden for rammeområde 2B15 i Kommuneplanen, d.v.s. lokalplanens delområde I, II, III og IV, til byzone
- at** sikre, at bebyggelsen indpasses på en harmonisk måde i forhold til nabobebyggelser og til eng- og naturarealet ved Smedebækken
- at** ophæve landbrugspligten på lokalplanområdet.

§2

Lokalplanområdets afgrænsning, zonestatus og opdeling

- Stk. 1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 (Matrikelkort), og kortbilag 2 (Lokalplankort).
- Stk. 2 Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 14x Hornsyld By, Nebsager, en del af matr.nr. 5c Hornsyld By, Nebsager, en del af den offentlige vej Tværvej, samt alle parceller, der efter d. 31. august 2005 udstykkes herfra.
- Stk. 3 Lokalplanområdet ligger i landzone og den del af lokalplanområdet, der ligger inden for rammeområde 2B15 i Kommuneplanen, d.v.s. lokalplanens delområde I, II, III og IV, overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.
- Stk. 4 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III, IV, V, jf. kortbilag 2. Delområde I består af arealerne Ia, Ib, Ic og Id.

§3

Områdets anvendelse

Stk. 1 Delområde I skal anvendes til åben/lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

Delområde II og III skal hver for sig anvendes til enten tæt/lav boligbebyggelse til helårsbeboelse eller åben/lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

Delområde IV skal anvendes til vej, hovedsti og fælles friareal. I det fælles friareal må der anlægges et gennemløbsbassin for lokalområdets regnvand.

Delområdet V skal anvendes til eng-, nedsivnings- og naturareal.

Stk. 2 Sammen med boligen må der på den enkelte ejendom drives miljømæssig ikke-generende liberalt erhverv, som almindeligvis kan udøves i beboelsesområder (f.eks. revisionsvirksomhed, advokatvirksomhed o.l.) under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der beboer ejendommen

at virksomheden efter Kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, ej heller ved skiltning eller lignende

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

§4

Udstykning

Stk. 1 Udstykninger af delområde I, II og III må foretages som angivet i princippet på kortbilag 2.

Stk. 2 Såfremt delområderne II og III anvendes til tæt/lav boligbebyggelse, må udstykninger foretages efter en særskilt udstyknings- og bebyggelsesplan, der er godkendt af Kommunalbestyrelsen.

§5

Vej- sti- og parkeringsforhold

Stk. 1 Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Søndergade over Tværvej via den kommende fordelingsvej.

Stk. 2 Fra Søndergade frem til Smedebækken (vejstrækning A-B-C) udlægges

areal til udvidelse af Tværvej, så det samlede vejudlæg er 10 m, som vist på kortbilag 2.

Vejen skal på strækningen fra Søndergade frem til punkt B anlægges med min. 5,5 m kørebane og ensidigt fortov. På strækningen fra punkt B frem til Smedebækken må vejen henligge i sin nuværende tilstand som ca. 3 m grusvej.

Stk. 3 Fra punkt B udlægges vej B-H-F-D-E, som vist på lokalplankortet.

Stk. 4 Såfremt delområderne II og III anvendes til åben/lav bebyggelse, skal vejen F-G og H-I samt stien c-d og e-f udlægges som vist på lokalplankortet.

Såfremt delområderne anvendes til tæt/lav bebyggelse skal der udlægges veje og stier i overensstemmelse med en særskilt godkendt udstyknings- og bebyggelsesplan.

Stk. 5 Der udlægges en hovedsti (a-b) som vist på kortbilag 2.

Stk. 6 I delområder til åben/lav bebyggelse skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig, og i delområdet til tæt/lav bebyggelse skal der anlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig.

Garage/carport medregnes som en parkeringsplads.

Stk. 7 På vejarealer må der kun foretages kortvarig gæsteparkering.

Stk. 8 Der må inden for området ikke foretages parkering af motorkøretøjer over 3500 kg samt campingvogne og både. Bestemmelsen hindrer ikke parkering af campingvogne i forbindelse med af- og pålæsning samt kortvarig brug (maksimalt 24 timer).

§6

Lednings- og forsyningsanlæg

Stk. 1 Offentlige kloakledninger i området skal respekteres, og den til enhver tid værende ejer af arealer, hvori ledningerne er nedlagt, skal give Juelsminde Kommune fri og uhindret adgang til at foretage eftersyn, reparation og vedligeholdelse af disse ledninger mod erstatning for eventuelle skader, der herved forvoldes på bebyggelse, belægnings- og beplantning.

Stk. 2 I en afstand af 2 m fra de i stk. 1 nævnte ledninger må der ikke opføres bygninger eller plantes træer med dybtgående rødder.

Stk. 3 Belysning ved veje og stier skal udføres som parkbelysning med maksimal lyspunkthøjde på 4 m over terræn.

Stk. 4 Ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes naturgasnettet, jf. §11.

§7

Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1 I delområder til åben/lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.
- Såfremt delområderne II og III anvendes til tæt/lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 for et delområde som helhed.
- Stk. 2 Bygningshøjden i området må ikke overstige 8,5 m målt fra eksisterende terrænkote/niveauplan.
- Stk. 3 Der må i lokalplanområdet kun bygges i 1 etage (uden mulighed for udnyttelse af tagetagen).
- Stk. 4 Langs vej B-H-F-D skal bebyggelse på parceller langs vejens sydlige side placeres med mindst én bygningsfacade i de på kortbilag 2, viste bygge- og placeringslinjer.
- Stk. 5 Bebyggelse på parcellerne 9 og 20 skal holdes mindst 5 m fra skel mod Tværvej, se kortbilag 2. Mod øvrige veje må bebyggelse ikke opføres nærmere vejskel end 3 m, jf. de skærpede bestemmelser i stk. 4.
- Stk. 6 Tæt/lav bebyggelse i delområde II og III skal placeres efter en af Kommunalbestyrelsen godkendt bebyggelsesplan.
- Bestemmelsen i stk. 4 om placering af bygningsfacader i bygge- og placeringslinjer gælder også for tæt/lav bebyggelse.
- Stk. 7 I delområderne til tæt/lav er bestemmelserne i "Bygningsreglementet for småhuse" om højde og afstand i forhold til vej, naboskel og sti gældende i forhold til tilgrænsende veje og skel i delområdet ydre begrænsning. Internt i området gælder derimod ingen særlige bestemmelser om højde- og afstandsforhold. Bebyggelsen skal dog sikre et tilfredsstillende lysforhold, og at der ikke er væsentlige indbliksgener, samt at der til hver bolig er sikret et udendørs velegnet opholdsareal på mindst 100 m².
- Stk. 8 Der må på den enkelte ejendom foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 m, når terrænreguleringen foretages mindst 1 m fra skel.

§8

Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1 Ny bebyggelse skal have en ydre udformning og fremtræden, herunder farvesætning, så der skabes en god helhedsvirkning. Der skal lægges vægt på en arkitektonisk fremtræden, der tilføjer området kvalitet, herunder også ved opførelse af udestuer, carporte, redskabsskure og lignende småbygninger.

- Stk. 2 Ved eventuel tæt/lav bebyggelse i område II og III skal der sikres helhed og ensartethed i bebyggelsen, det gælder taghældninger, farver, materialer, carporte, eventuelt udestuer med videre.
- Stk. 3 Facader og gavltrekanter skal enten være i teglsten, som eventuelt vandskures eller pudses, og hvor udvalgte mindre facadepartier kan beklædes med træ, glas, aluminium eller zink.
- Eller facader og gavltrekanter skal være i træ med en vandret bræddebeklædning på klink eller som "1 på 2" lodret bræddbeklædning, hvor udvalgte mindre facadepartier kan udføres i murværk, aluminium eller zink.
- Stk. 4 Tage skal enten være af vingeteglsten eller af et materiale og et udseende, overfladestruktur og farve som vingeteglsten eller udført med paplisterdækning. Der må ikke anvendes reflekterende tagmateriale - herunder visse glaserede teglprodukter.
- Stk. 5 På parcellerne 1-8 skal tage udføres med en hældning, der skal være mellem 25° og 45°.
- Stk. 6 På parcellerne 9-20 skal tage udføres med en hældning, der højst må være 30°.
- Stk. 7 Såfremt delområderne II og III anvendes til tæt/lav bebyggelse skal tage udføres med en hældning, der højst må være 30°.
- Stk. 8 Kviste og frontispicer skal dimensioneres, så de er i et harmonisk forhold til den bygning, de er en del af. (For eksempel samme taghældning som hovedbygningen).
- Stk. 9 Ingen bygningsdele eller beklædninger må udføres med signalfarver.
- Farver på udvendigt træværk og døre/vinduer må kun fremtræde i farver, som kan dannes af hvidt, sort eller jordfarveskalaen (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rød, svensk rød, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.
- Stk. 10 Udestuer, garager, carporte og redskabsrum skal udføres i samme arkitektur som beboelsen eller i harmoni hermed. (For eksempel samme taghældning, materialer, farver med videre).
- Bestemmelserne i stk. 1 - 6 gælder også for selvstændigt beliggende garager, carporte, redskabsrum og lignende småbygninger over 10 m².
- Stk. 11 Ingen form for skiltning på den enkelte ejendom må finde sted.

§9

Ubebyggede arealer, friarealer og beplantning

- Stk. 1 Generelt skal ubebyggede arealer og friarealer ved bebyggelse, beplantning, befæstelse og lignende anlægges og holdes med et udseende, så de arkitektonisk fremstår som anlæg og beplantning i harmoni med bebyggelsen i området, og der skal anvendes materialer af høj arkitektonisk kvalitet.
- Stk. 2 Alle hegn i skel skal være levende hegn.
- Stk. 3 På parcellerne 9-13 må der ikke plantes hæk i skel mod fordelingsvejen. Arealerne mellem bygge- og placeringslinjerne og vejskel skal i stedet anlægges som adgangs- og plæneareal med spredte buske og opstammede træer.
- Bestemmelsen hindrer ikke, at der plantes hæk i bygge- og placeringslinjen.
- Stk. 4 Langs vejene i lokalplanområdet skal der anlægges brede græsrabatter med opstammede allétræer, som vist i princippet på kortbilag 3, Illustrationsplan 1.
- Stk. 5 En del af terrænet i delområde V må reguleres til en svag lavning og fremtræde som et vådområde, hvor overfladevandet fra lokalplanområdets nedsives.
- Stk. 6 Det fælles friareal i delområde IV og nærlegepladserne skal anlægges som plænearealer med spredte buske og opstammede træer. På arealerne må der opstilles faste legeredskaber.
- Endvidere må der i delområde IV opføres mindre legehuse samt et mindre udhus til redskaber til brug for områdets vedligeholdelse o.l.
- Småbygninger opført i delområde IV må ikke være større end 25 m², og de skal opføres efter reglerne herom i §§ 7 og 8.
- Stk. 7 Delområde V skal henligge som eng- og naturareal, jf. dog stk. 5.

§10

Støjforhold

- Stk. 1 Der må inden for delområderne I, II, III og IV ikke udøves virksomhed, som medfører, at støjniveauet i delområdet overstiger følgende grænseværdier:

Dag	Tidspunkt	dB(A)
Mandag-fredag	07.00 - 18.00	45
Lørdag	07.00 - 14.00	45
Mandag - fredag	18.00 - 22.00	40
Lørdag	14.00 - 22.00	40
Søn- og helligdage	07.00 - 22.00	40
Alle dage	22.00 - 07.00	35

Der må inden for delområde V ikke udøves virksomhed, som medfører, at støjniveauet i delområdet overstiger følgende grænseværdier:

Dag	Tidspunkt	dB(A)
Mandag-fredag	07.00 - 18.00	40
Lørdag	07.00 - 14.00	40
Mandag - fredag	18.00 - 22.00	35
Lørdag	14.00 - 22.00	35
Søn- og helligdage	07.00 - 22.00	35
Alle dage	22.00 - 07.00	35

(Værdierne er angivet som det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)).

Støjens spidsværdier bør om natten ikke overskride de i skemaet anførte maksimale støjniveauer med mere end 15 dB(A).

§11

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- Stk. 1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til naturgasnettet har fundet sted.

§12

Grundejerforening og beboerforening

- Stk. 1 Der skal stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.
- Stk. 2 Såfremt der i delområderne II og III opføres tæt/lav bebyggelse og delområderne ikke udstykkes i selvstændige matrikulære grunde, skal der oprettes en beboerforening for den tæt/lave bebyggelse. Beboerforenin-

gen repræsenterer delområdet i grundejerforeningen med det antal stemmer, som der er boliger i den tæt/lav bebyggelse.

- Stk. 3 Grundejerforeningerne skal oprettes, når Kommunalbestyrelsen kræver det.
- Stk. 4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- Stk. 5 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, fællesarealer og naturarealet i delområderne IV og V.
- Stk. 6 Såfremt delområderne II og III anvendes til åben/lav bebyggelse skal grundejerforeningen endvidere forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fællesareal i disse delområder.

Såfremt delområderne anvendes til tæt/lav bebyggelse skal drift og vedligeholdelse af veje, stier og fællesarealer foreståes af delområdernes beboerforening, jf. stk. 2

- Stk. 7 Grundejerforeningen skal vederlagsfrit tage skøde på veje, stier, fællesarealer og naturareal, som foreningen i henhold til stk. 5 og 6 forestår drift og vedligeholdelse af.

§13

Tilladelser og dispensationer

- Stk. 1 Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens §19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer ved den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.
- Stk. 2 Ved fund af fortidsminder skal der i henhold til museumslovens §27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, og Horsens Museum skal underrettes om fundet.

§14

Lokalplanens retsvirkninger

- Stk. 1 Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, må der i henhold til planlovens §18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation hertil er meddelt efter reglerne i lokalplanens §14, stk. 2 og/eller §14, stk. 4.
- Stk. 2 Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

- Stk. 3 Videregående afvigelser end omhandlet i §14, stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- Stk. 4 En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt i overensstemmelse med en aftale med en statslig eller regional myndighed, kan kun fraviges med den pågældende myndigheds samtykke.

§15

Vedtagelsespåtegning

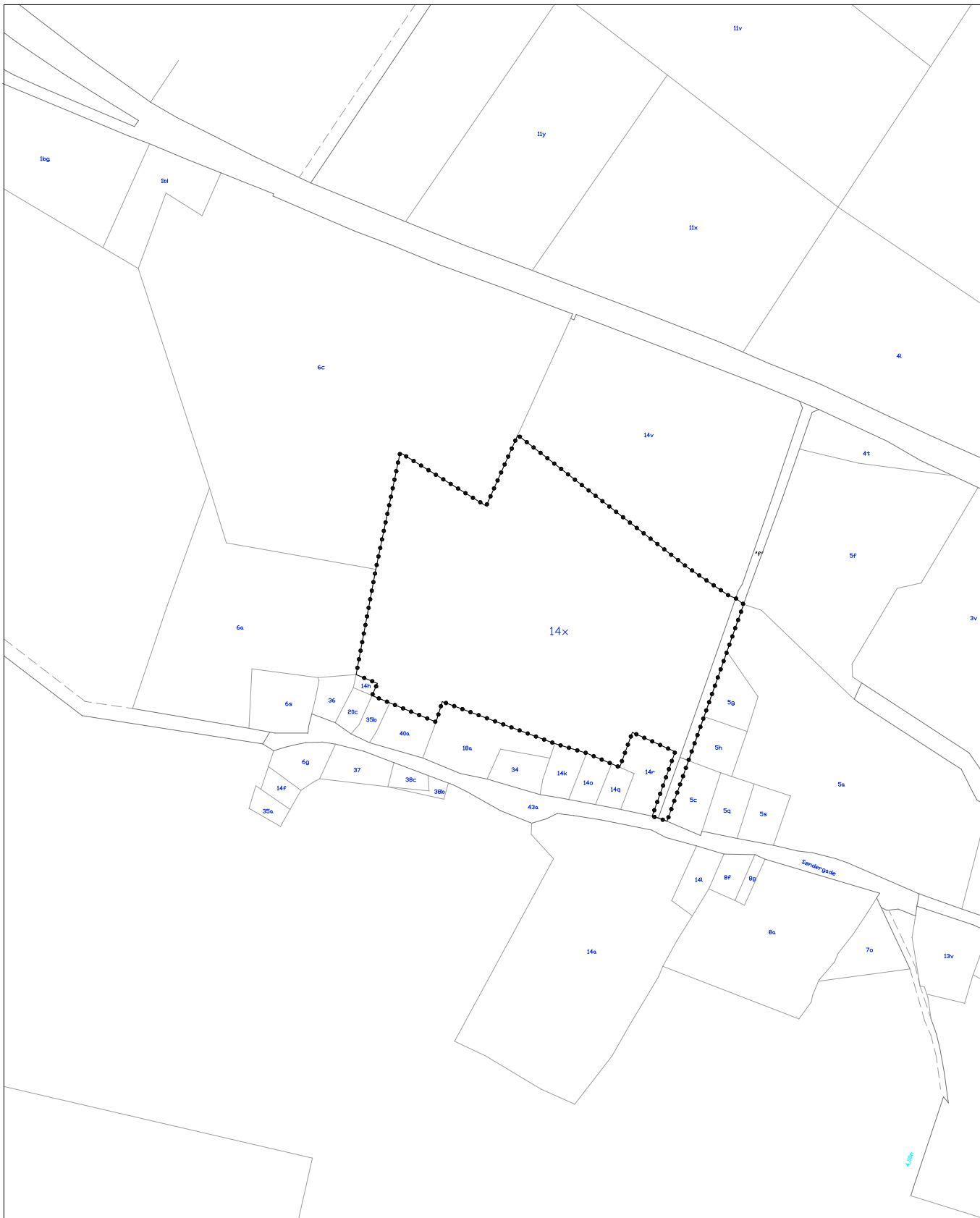
Foranstående lokalplan nr. 02.B15.01 er vedtaget endeligt i henhold til planlovens §27, den 15. december 2005.

Juelsminde Kommunalbestyrelse

Peter Schmidt Hansen
borgmester

Henning Seiding
kommunaldirektør

Forslaget til Lokalplan nr. 02.B15.01 har i henhold til planlovens §24, stk. 3, været offentliggjort i perioden fra den 31. august 2005 til den 27. oktober 2005.



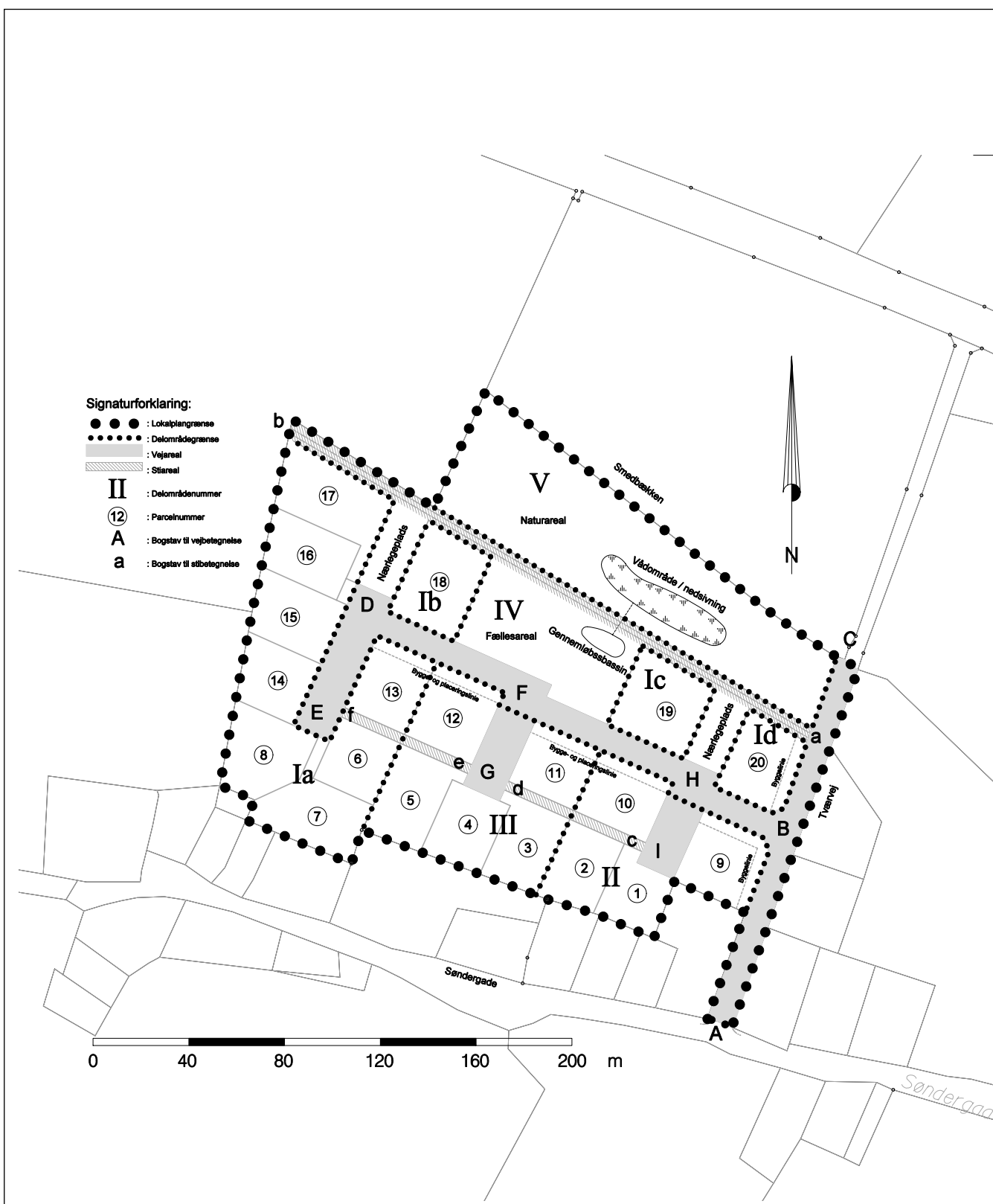
Hornslyd By, Nebesøgen

KORTBILAG NR. 1
MATRIKULÆRE FORHOLD

Lokalplan nr. 02.B15.01
For et område til boligformål i Hornslyd



J U E L S M I N D E K O M M U N E



KORTBILAG NR.2
 LOKALPLANKORT

Lokalplan nr. 02.B15.01
 For et område til boligformål i Hornsyld





Illustrationsplan der viser området udelukkende anvendt til åben/lav bebyggelse



Illustrationsplan der viser området anvendt til en blanding af åben/lav og tæt/lav bebyggelse

KORTBILAG NR.3
ILLUSTRATIONSPLANER

Lokalplan nr. 02.B15.01
For et område til boligformål i Hornsyld



J U E L S M I N D E K O M M U N E

