

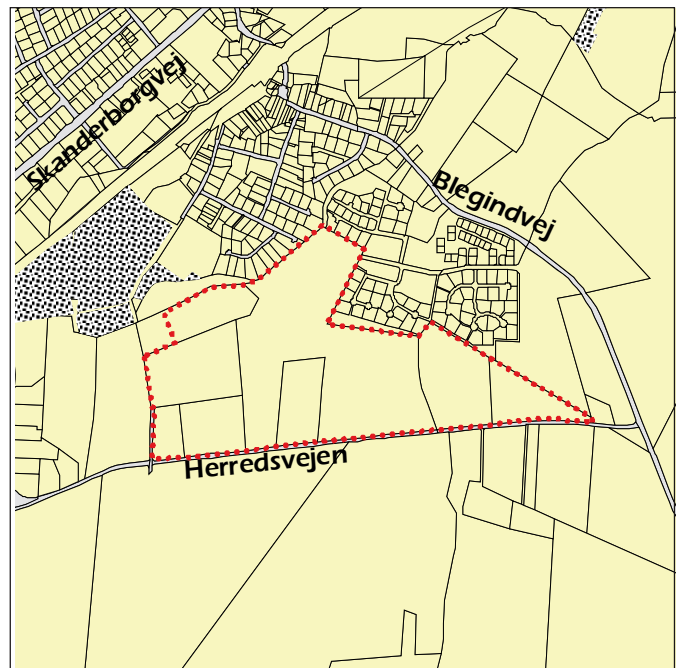


© Kort & Matrikelstyrelsen

## Lokalplan 45

For et område til boliger  
ved Herredsvejen i Hørning

samt  
Tillæg nr 2004/2 til  
Kommuneplanens rammedel



Teknisk Forvaltning

30. oktober 2006

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 15. november 2006



# Lokalplan 45

## for et område til boliger ved Herredsvejen i Hørning

### Indhold

Illustrationsplan, side 5

#### Redegørelse

- Lokalplanens indhold, 7
- Forhold til anden kommuneplanen og anden planlægning, 10
- Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder, 15
- Lokalplanens retsvirkninger, 15

#### Lokalplan 45

- Kort nr 1, matrikelkort, 16
- Lokalplanens formål, 17
- Område og zonestatus, 17
- Områdets anvendelse, 18
- Udstykning, 19
- Vej- og parkeringsforhold, 19
- Teknisk forsyning, 20
- Bebyggelsens omfang og placering, 21
- Bebyggelsens ydre fremtræden, 23
- Hegn og ubebyggede arealer, 23
- Støjforhold, 24
- Grundejerforening, 24
- Forudsætning er for ibrugtagen af ny bebyggelse, 24
- Kort nr 2, lokalplankort, 27
- Kort nr 3, lokalplankort, 29
- Kort nr 4, lokalplankort, 31
- Vedtagelsespåtegning, 33

#### Tillæg nr. 2004/02 til Hørning Kommuneplan 2004

- Tillæg nr. 2004/02 til Hørning Kommuneplan 2004, 35

Lokalplan 45 er udarbejdet af Arkitektfirmaet H. Thule Hansen MAA i samarbejde med Hørning Kommune, Teknisk Forvaltning, Rådhuspladsen 1, 8362 Hørning. Telefon 89 68 17 33. Oktober 2006.

Til illustrationer er brugt Hørning Kommunes digitale kort. © Naturgas MidtNord I/S  
Planen kan ses på Hørning Kommunes hjemmeside [www.hoerningkom.dk](http://www.hoerningkom.dk)





Illustrationsplan, mål 1:4000

Tegningen viser et eksempel på, hvordan området kan indrettes og bebygges.

Eksemplet er ikke bindende for den senere udformning af området.



# Redegørelse

Redegørelsen er en beskrivelse af lokalplanen og dens bestemmelser på en let tilgængelig måde. Her forklares desuden nogle af de begreber, som optræder i den juridiske del af planen. Redegørelsen er ikke bindende, men bliver der tvivl om, hvordan den juridiske tekst skal tolkes, kan en uddybning eller beskrivelse om hensigten med planen i redegørelsen være udslagsgivende for tolkningen.

## Lokalplanens indhold

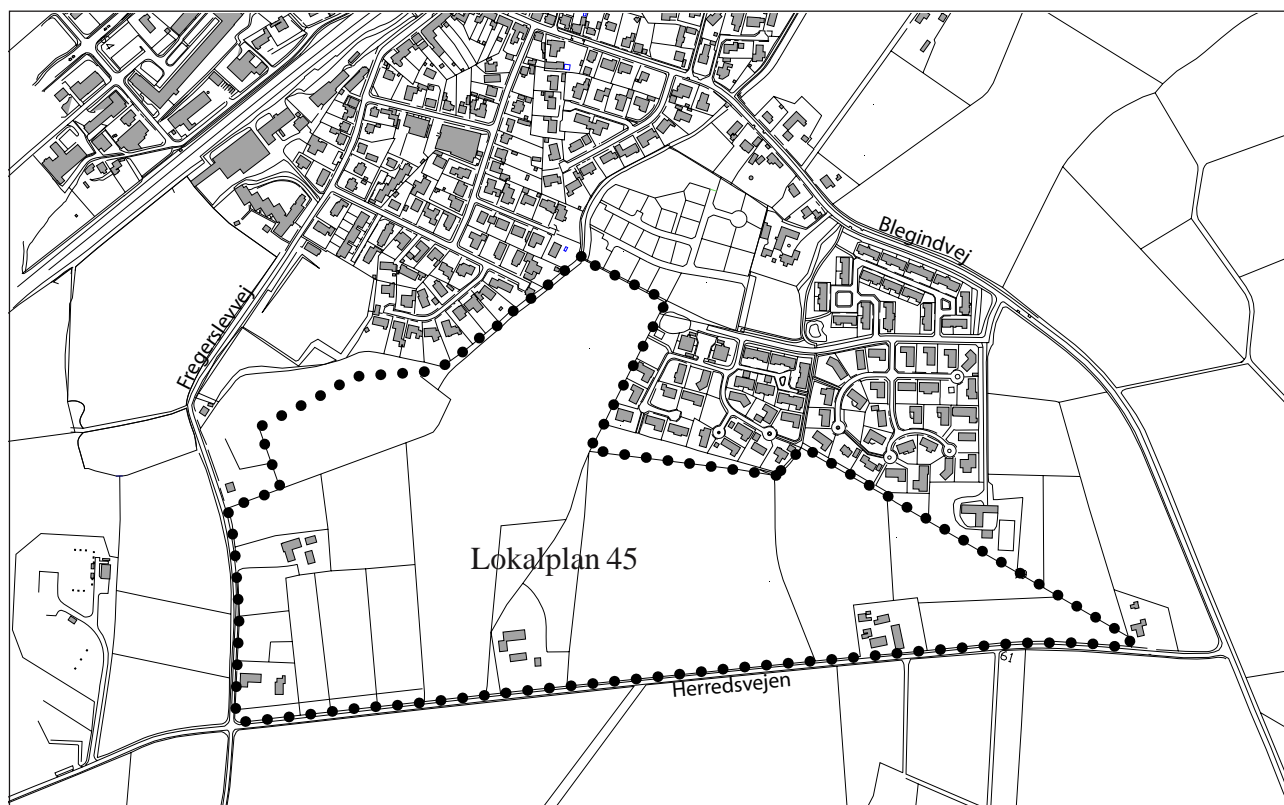
### Områdets status

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 29 ha, der ligger nord for Herredsvejen og øst for Fregerslevvej. Mod nord og nordøst grænser området op til eksisterende boligområder. Mod nordvest grænser området op til en børnehave, Sommerbækken og eksisterende boligområder.

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af denne lokalplan.

### Lokalplanens formål

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre opførelse af ny boligbebyggelse til supplerende af det eksisterende udbud af boliger i Hørning. I planen er der udlagt områder til såvel åben lav som tæt lav boligbebyggelse med mulighed for at



Lokalplanområdets beliggenhed

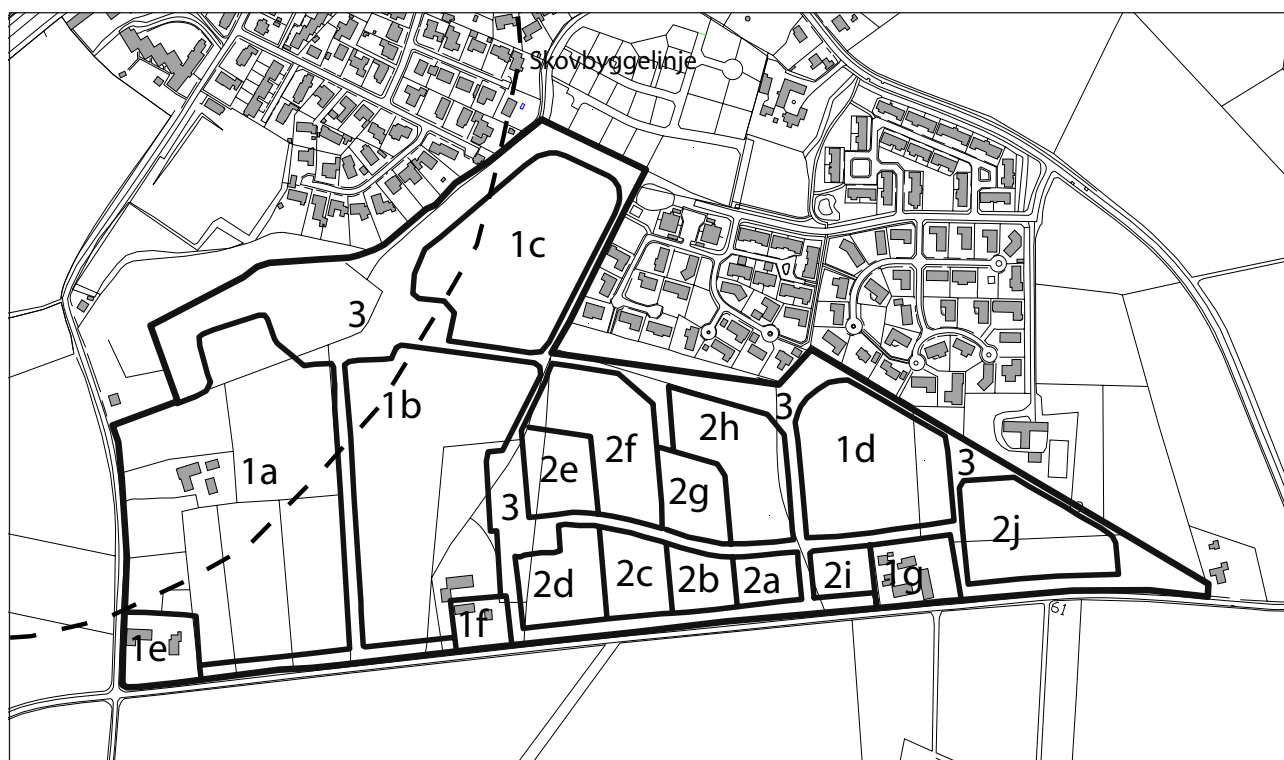
opføre et bredt udvalg af boligtyper. Illustrationsplanen på side 5 viser et eksempel på, hvordan området kan indrettes og bebygges. Planen viser et eksempel på udstykning med 139 parcelhuse i områder med åben lav boligbebyggelse. I området til tæt lav boligbebyggelse må opføres maksimalt 31.965 etagemeter og maksimalt 250 boliger. Ved en maksimal udnyttelse vil den gennemsnitlige boligstørrelse i tæt lav bebyggelse således blive på ca. 128 etagemeter.

Gennem lokalplanens bestemmelser ønsker byrådet at tilskynde til en god byggekvalitet, ligesom man ønsker afvekslende omgivelser at færdes i. Desuden skaber det mønster af veje og stier, som er fastlagt i planen, en sammenhæng med eksisterende og nye boligområder.

Hele lokalplanområdet vejbetjenes fra Herredsvejen. I lokalplanområdet er der udlagt et sammenhængende stisystem, der sikrer forbindelser internt mellem de enkelte boligkvarterer og til de fælles friarealer, ligesom stierne udgør vigtige forbindelser til naboområderne.

I området er der udlagt fælles friarealer, der udgør sammenhængende grønne områder. Heri indgår friarealer langs Sommerbækken, der sammen med et landskabeligt udformet regnvandsbassin udgør et vigtigt rekreativt element i området. Udformningen af lokalplanområdet skal sikre, at området bliver et rart og sikkert sted at bo og færdes for beboerne.

Lokalplanens bestemmelser Lokalplanområdet opdeles i 3 hovedområder med forskellige bestemmelser for anvendelsen. Områder 1 er opdelt i 7 underområder til åben lav boligbebyggelse. Område 2 er opdelt i 10 storparceller til tæt lav boligbebyggelse.



Opdelingen af lokalplanen i områder

Område 1, der er opdelt i delområderne 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f og 1g, er udlagt til boligformål i form af åben lav bebyggelse i maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter.

Område 2, der er opdelt i storparcellerne 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2i og 2j, er udlagt til tæt lav boligbebyggelse i maksimalt 2 etager og med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 m.

I forbindelse med byggeri fastlægges bygningshøjden i forhold til et niveauplan <sup>1)</sup>.

Ved åben lav boligbebyggelse er bebyggelsesprocenten <sup>2)</sup> for den enkelte grund fastsat til 25, heri indregnet andel af fælles friarealer. For storparceller til tæt lav boligbebyggelse indeholder lokalplanen bestemmelser om det maksimale etageareal, der må opføres i de enkelte storparceller, idet det maksimale etageareal svarer til en bebyggelsesprocent på 35 af den enkelte storparcel under ét, heri indregnet andel af fælles friarealer.

Område 3 er udlagt som samlede fælles friarealer for alle beboere i lokalplanområdet, herunder opholdsarealer, veje, stier og regnvandsbassin.

For områder til åben lav boligbebyggelse i område 1 er der ikke fastsat bestemmelser om en ensartet ydre fremtræden af bebyggelser, idet der stiles efter varierede bebyggelser i nutidigt og varieret formsprog og materialekarakter.

I den enkelte storparcel til tæt lav boligbebyggelse i område 2 skal boligbebyggelsen udføres i ens materialer og med ens taghældning på boligbebyggelsen, mens mindre bygninger, såsom vinterhaver, udestuer, udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger må opføres i andre materialer og med en anden taghældning under forudsætning af, at der opnås en god helhedsvirkning.

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Herredsvejen, hvorfra der anlægges to stamveje til betjening af lokalplanområdet. Fra stamvejene er der adgang til boligvejene i de enkelte områder og storparceller.

Herredsvejen er planlagt udvidet til et samlet vejudlæg på i alt 16 m, idet udvidelsen vil ske ved udlæg af et 8 m bredt areal regnet fra vejmidte til begge sider. Arealudvidelsen nord for Herredsvejen er sikret i lokalplanen, mens den sydlige udvidelse i givet fald vil ske i henhold til vejlovgivningen.

I lokalplanen er der endvidere udlagt arealer til et sammenhængende stisystem, der sikrer adgang mellem de enkelte boligkvarterer og områdets fælles friarealer, ligesom der er sikret stiadgang til naboområder uden for lokalplanområdet.

---

<sup>1)</sup> Niveauplan er et vandret plan, der vælges som udgangspunkt for afsætning af alle lodrette højder på bygningen. Niveauplan fastlægges for den enkelte parcel i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

<sup>2)</sup> Bebyggelsesprocenten beregnes som forholdet mellem bebyggelsens samlede etageareal og grundens areal.

Et regnvandsbassin, der placeres i de fælles friarealer nær ved Sommerbækken, påregnes udformet som et vådt bassin, dvs. som en sø med landskabelig udformning med svagt skrånende anlæg ned mod bassinets bund.

Langs Herredsvejen er der udlagt afstandsbælte, der afgrænses af beplantet støjvold langs boligområderne.

Hegn mellem de enkelte parceller i områder med åben lav boligbebyggelse og hegn mod veje og fællesarealer i hele lokalplanområdet skal være levende hegn.

I lokalplanen er der endvidere fastsat bestemmelser om oprettelse af en grundejerforening og om medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen har pasningspligten for friarealer, veje og stier m.v. inden for lokalplanområdet.

## Forhold til kommuneplanen og anden planlægning

### Regionplan

Området ligger indenfor kategorien „Planlagt byzone“ i Regionplan 2001 for Århus Amt. Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og er derfor omfattet af Regionplanens retningslinie 1.10 om virksomheder og anlæg med nedsivningsrisiko samt af retningslinie 3.5 om generel grundvandsbeskyttelse. Der må derfor ikke foregå grundvandstruende aktiviteter inden for lokalplanområdet.

### Kommuneplan

Området er omfattet af Kommuneplan 2004 for Hørning kommune, og lokalplanområdet ligger i rammeområde 1. B22, der er udlagt til boligformål.

Kommuneplanen fastlægger følgende, generelle rammebestemmelser for området:

- a. *Området må kun anvendes til boligformål samt sådanne erhverv, som normalt kan udføres i boligområder uden genevirkninger for omgivelserne. Desuden institutioner til områdets forsyning.*
- b. *Bebyggelse må kun udføres som åben lav og tæt lav bebyggelse.*
- c. *Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom for åben lav bebyggelse, heri indregnet andel af udmatrikuleret fællesareal, og 30 for området under eet ved tæt lav bebyggelse og ved institutionsbyggeri.*
- d. *Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage for åben lav bebyggelse og 2 etager for tæt lav. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter. Tæt lav bebyggelse, der opføres efter en samlet plan og ved institutionsbyggeri, kan opføres i 2½ etage og i indtil 9,5 meters højde.*
- e. *Mindst 10% af området skal anvendes til større samlede friarealer fælles for området ved åben lav bebyggelse. Mindst 20% af området skal anvendes til større samlede friarealer fælles for området ved tæt lav bebyggelse. Mindst 50 % af arealet til institutionsbyggeri skal anvendes til friareal.*
- f. *Området skal overføres til byzone.*

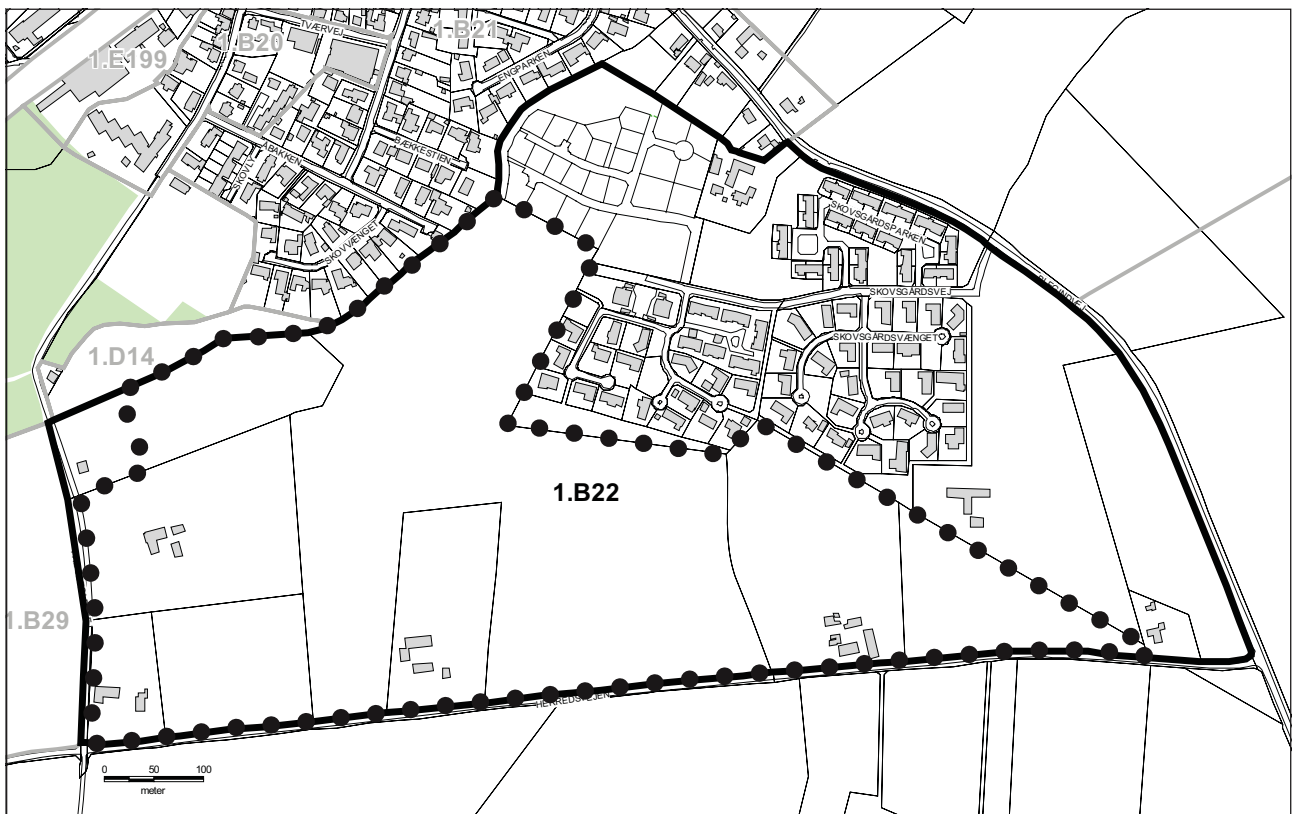
Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, bortset fra bebyggelsesprocenten for områder til tæt lav bebyggelse, hvor der ønskes en bebyggelsesprocent på 35 i stedet for 30, således at der bliver mulighed for en bedre udnyttelse af områder til tæt lav boligbebyggelse. Ønsket om en bedre udnyttelse af områder til tæt lav bebyggelse har blandt andet sin baggrund i, at størstedelen af lokalplanområdet, ca. to trediedele, er udlagt til åben lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse med en lavere udnyttelse.

Det er endvidere vurderet, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens udbygningstakt og kommuneplanens rækkefølgeangivelse, hvorefter udbygningen af lokalplanområdet er berammet til perioden 2005-2008. Udbygningen af lokalplanområdet påregnes dog at finde sted over en længere periode, dvs. fra ca. 2006-2010, hvorved kommuneplanens udbygningstakt på 80 boliger om året kan overholdes.

For at muliggøre ændringen af udnyttelsen af tæt lave områder er det udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, hvor bebyggelsesprocenten for tæt lav bebyggelse i hele kommuneplanens rammeområde 1.B22 er ændret til 35. Tillægget, der har nr. 2004/2, er gengivet på side 35.

## Dispositionsplan for 1.B22

Byrådet vedtog i 1998, at der ikke måtte foregå yderligere planlægning i rammeområde 1.B22, før der var en overordnet planlægning af området. Her skal der redegøres for områdets vigtigste funktioner og deres indbyrdes sammenhæng -

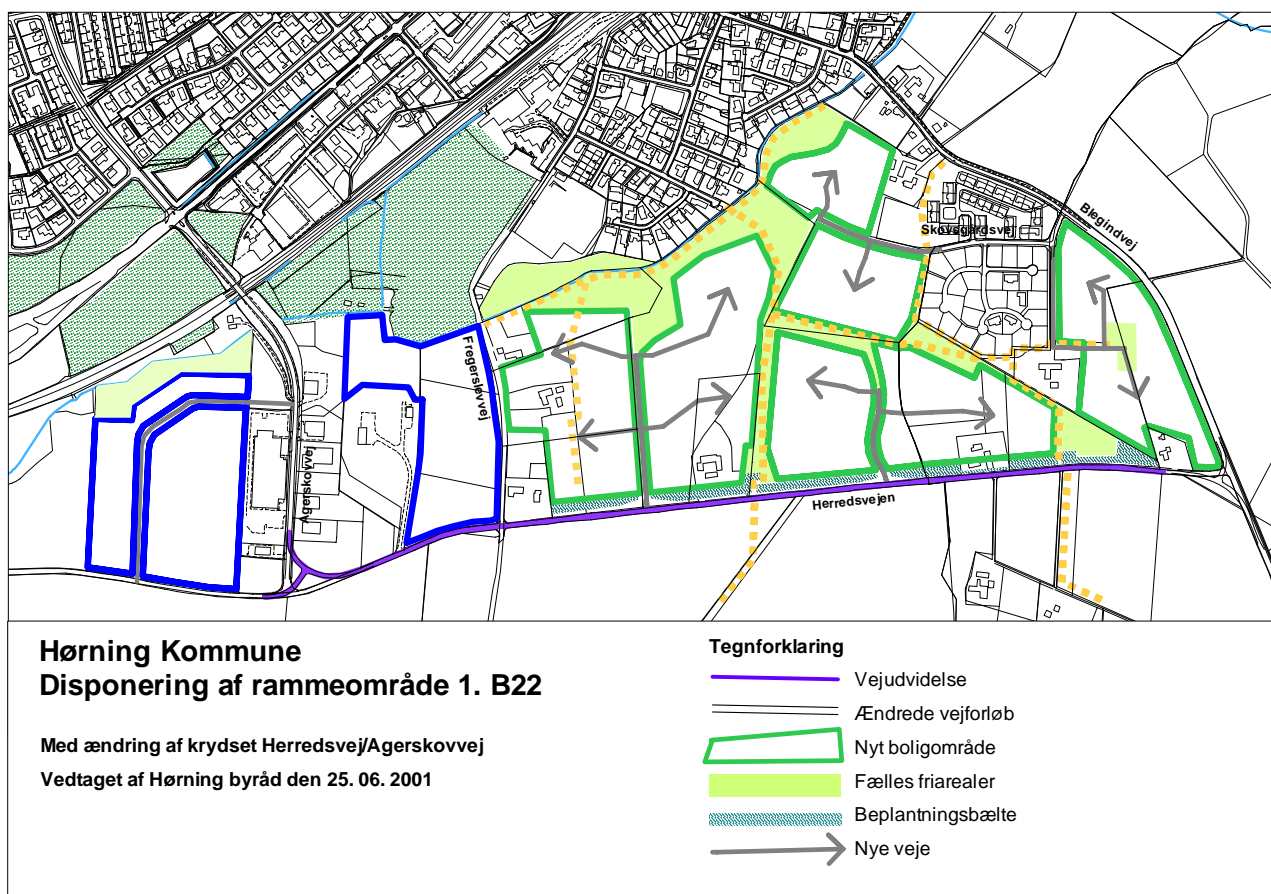


Kommuneplanens rammeområde 1.B22

● ● ● ● Lokalplan 45

dvs. hvordan boligområder og friområder bliver placeret i forhold til hinanden, og hvordan Sommerbækken kan indgå som et rekreativt element i byområdet. Desuden skal der redegøres for, hvordan området trafikbetjenes og hvordan veje og stier tilgodeser trafiksikkerheden.

Planen for den fremtidige udvikling i rammeområde 1.B22 (se kort neden for) blev vedtaget af byrådet den 25.06.2001, og det er denne plan, der danner grundlag for lokalplan nr. 45.



### **Disponering af rammeområde 1.B22, vedtaget af Hørning Byråd den 25.06.2001.**

#### Støjforhold

Lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj fra Herredsvejen. På baggrund af Vejdirektoratets „Beregningsmodel for vejtrafikstøj“, rapport nr. 178 fra 1998, er der foretaget beregninger af vejtrafikstøjen fra Herredsvejen samt beregninger af højden af evt. støjafskærmning. Som forudsætning for beregninger er anslået, at årsdøgntrafikken ved en hastighed på 80 km/t på Herredsvejen efter udbygning af lokalplanområdet vil udgøre ca. 2.200 biler, herefter ca. 8 % tunge køretøjer. Ifølge beregningerne ligger 55dB(A)-linien uden støjafskærmning i en afstand af ca. 35 m fra midten af Herredsvejen.

En udnyttelse af en del af det støjramte område langs Herredsvejen forudsætter, at der etableres en støjafskærmning langs med Herredsvejen for at sikre tilfredsstillende støjniveau på opholdsarealer og ved boliger.

Det er beregnet, at etablering af en støjafskærmning i en højde af 1,5 i forhold til vejniveauet af Herredsvejen vil medføre, at der kan anlægges opholdsarealer og bebyggelse i 1 etage umiddelbart bag støjafskærmningen, mens afstanden til bebyggelse i mere end 1 etage, dvs. bebyggelse i 1½ og 2 etager, er reguleret ved fastsættelse af en støjbyggelinie, der er vist på lokalplankortene. Mellem Herredsvejen og støjbyggelinien må boligbebyggelse således ikke opføres i mere end 1 etage.

**Spildevandsplan og regnvand** Lokalplanområdet tilsluttes offentlig kloak. I forbindelse med etablering af bebyggelse skal der udføres separate aflødningslinier af henholdsvis husspildevand og regnvand. Ved husspildevand forstås afløb fra toiletter, køkkener, bryggere, udhuse, vaskemaskiner og lignende. Ved regnvand forstås afløb fra veje, stier, tage, gårdspladser, terrasser m.v.

Spildevandet skal afledes til en afskærende spildevandsledning, der ligger langs med Sommerbækken inden for lokalplanområdet. Regnvand skal via et regnvandsbassin afledes til Sommerbækken. Som vist på illustrationsplanen er regnvandsbassinet planlagt etableret på et lavtliggende areal nær Sommerbækken i den nordvestlige del af lokalplanområdet. Det er planen at etablere bassinet som et vådt bassin i form af en sø med landskabelige omgivelser, der kan styrke naturindholdet i det rekreative grønne forløb langs Sommerbækken.

**Varmeforsyning** Lokalplanområdet er omfattet af Hørning Kommunes Varmeplan. Det betyder at der er tilslutningspligt til Hørning Fjernvarme AmbA for samtlige boliger i lokalplanområdet. Tilslutning skal ske senest ved ibrugtagning af den enkelte ejendom.

**Vandforsyning** Lokalplanområdet ligger inden for Hørning Stationsbys Vandværks forsyningsområde.

**Elforsyning** Lokalplanområdet ligger inden for Østjysk Energis forsyningsområde.

**Renovation** Området er omfattet af Hørning Kommunes til enhver tid gældende regulativ for husholdningsaffald.

## Lovgivning

**Naturbeskyttelsesloven** Sommerbækken er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at der ikke må foretage ændringer i tilstanden af vandløbet uden tilladelse fra Århus Amt.

Etablering af et eventuelt åbent vandløb fra regnvandsbassinet til Sommerbækken som vist på illustrationsplanen forudsætter således tilladelse fra Århus Amt.

Den nordvestlige del af lokalplanområdet er omfattet af en 300 m skovbyggelinje fra skovbeplantningen ved Fregerslevvej nordvest for lokalplanområdet. Opførelse af bebyggelse inden for skovbyggelinjen forudsætter, at der dispenseres fra skovbyggelinjen.

Da området ved lokalplanlægning overføres til byzone, vil Hørning Kommune ved lokalplanens ikrafttræden få dispensationsretten i henhold Naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 6. Ansøgning om dispensation behandles således af Hørning Kommune i henhold til naturbeskyttelseslovens bestemmelser herom.

### Museumsloven

Ifølge Århus Amts bruttoregistrering er der langs med den nordøstlige grænse af lokalplanområdet registreret et dige, der kan være omfattet af museumslovens § 29a. Virkeliggørelse af lokalplanen medfører ikke indgreb i diget. Efter lokalplanrådets overførsel til byzone varetages hensynet til diget af Hørning Byråd.

Ifølge det Kulturhistoriske Centralregister finder der pr. maj 2006 ingen kendte forekomster af fortidsminder inden for lokalplanområdet. Hvis der ved kommende anlægsarbejder påtræffes jordfaste fortidsminder (boplads, gravplads, kulturlag m.v.) skal arbejdet standses og fundet anmeldes til Skanderborg Museum, jf. museumslovens § 27.

### Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på ejendommene matr. nr. 5c, 9b og 10, Fregerslev By, Hørning, der er omfattet af lokalplanen. Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra landinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning, jf. landbrugslovens § 6.

For ejendommene matr. nr. 8a og 8b, Fregerslev By, Hørning, og matr. nr. 9k og 22, Blegind By, Blegind, der er omfattet af lokalplanen, er landbrugspligten ophævet på betingelser, herunder at ejendommene er anvendt til byformål inden den 1. maj 2011, samt at ejendommene drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil de tages i brug til det, som lokalplanen bestemmer. Betingelser, der er knyttet til ophævelsen af landbrugspligten, vil bortfalde, hvis erklæring fra landinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning i medfør af landbrugslovens § 6 gives inden den 1. maj 2011.

### Jordforurening

Der er ikke ved tinglysning eller i matriklen nogen registrering af jordforurening i lokalplanområdet. Hvis der under bygge- og anlægsarbejder konstateres jordforurening skal arbejdet standses og Hørning Kommune underrettes herom, jf. § 71 i lov om jordforurening

### Miljøvurdering

I medfør af lov om miljøvurdering af planer og programmer, der trådte i kraft den 21. juli 2004, har Teknisk Forvaltning foretaget en vurdering (screening) for at afklare, om lokalplan 45 skal miljøvurderes. Ved screeningen er der ikke konstateret forhold, der kan få væsentlig indflydelse på miljøet ved realiseringen af lokalplanen.

På denne baggrund har Hørning Kommune besluttet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planen.

## Tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder

Lokalplanens virkeliggørelse er ikke afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder, jf. dog nedenstående.

Hvis udløbet fra regnvandbassin udføres som åben grøft til Sommerbækken, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, forudsætter de heraf affødte ændringer af tilstanden af Sommerbækken tilladelse fra Århus Amt i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 3.

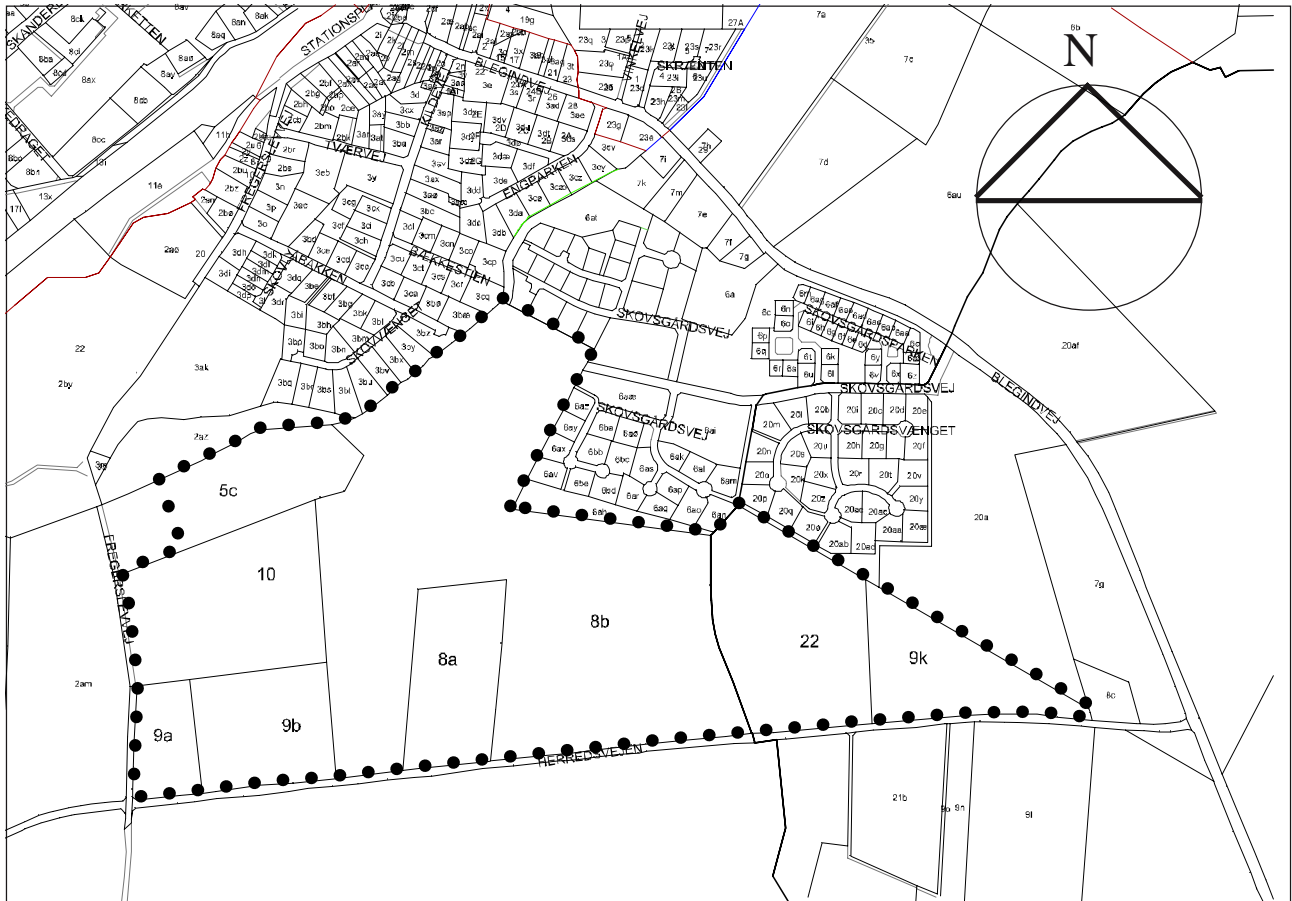
### Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge §18 i lov om planlægning "ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser". Det betyder, at der ikke må indgås aftaler, eller disponeres, anlægges eller bygges på andre måder end fastlagt i planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan give dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke strider mod principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være til væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.



Mål 1:10.000

# Hørning kommune Lokalplan 45

Kort nr 1

Matrikelkort

Teknisk forvaltning

Signatur:     ● ● ● ● ● Lokalplangrænse

30. maj 2006

# Lokalplan 45

## Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Hørning Kommune:

### 1 Lokalplanens formål

#### 1.1 Lokalplanens formål er:

- at inddrage området til boligbebyggelse,
- at skabe et område med varieret bebyggelse,
- at fastsætte principper for veje og stier, der sikrer sammenhæng med eksisterende og fremtidige byområder,
- at fastsætte bestemmelser for hegn og beplantning, der understreger områdets karakter,
- at sikre velbeliggende fælles friarealer, der indgår i et større system af grønne områder,
- at sikre oprettelse af en grundejerforening, der står for driften af fælles friarealer, veje og stier i lokalplanområdet.

### 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet, der er angivet på lokalplankortene, kort nr. 2, 3 og 4, omfatter som vist på matrikelkortet, kort nr. 1, matr. nr. 5c, 8a, 8b, 9a, 9b og 10, alle af Fregerslev By, Hørning, samt matr. nr. 9k og 22, begge af Blegind By, Blegind, samt alle parceller, der efter den 3. april 2006 udstykkes inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet er opdelt i områderne 1, 2 og 3 som vist på lokalplankortene, kort nr. 2, 3 og 4. Endvidere er område 1 opdelt i delområderne 1a, 1b, 1c, 1d,

1e, 1f og 1g, mens område 2 er opdelt i storparcellerne 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2i og 2j, jf. kort nr. 2, 3 og 4.

- 2.3 Området ligger i landzone. Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af denne lokalplan overføres lokalplanområdet til byzone.
- 2.4 Der er landbrugspligt på ejendommene matr. nr. 5c, 9b og 10, Fregerslev By, Hørning. Ejendommene skal drives landsbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil de tages i brug til det, planen bestemmer. Se fodnote <sup>3)</sup>.

### **3 Områdets anvendelse**

#### **Område 1, åben lav boligbebyggelse**

- 3.1 Område 1, der er opdelt i delområderne 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f og 1g, er udlagt til åben lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse.
- 3.2 På hver grund må kun opføres eller indrettes én bolig.

#### **Område 2, tæt lav boligbebyggelse**

- 3.3 Område 2, der er opdelt i delområderne 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2i og 2j, er udlagt til tæt lav boligbebyggelse i form af række-, kæde-, gård-, og klyngehuse og lignende samt tilhørende fællesfaciliteter.

#### **Område 3, fælles friarealer**

- 3.4 Område 3 er udlagt som fælles friarealer, herunder opholdsarealer, veje, stier og regnvandsbassin, for samtlige beboere i lokalplanområdet.

På opholdsarealerne må grundejerforeningen, se § 11, etablere anlæg til fælles formål, f.eks. supplerende belantning, legepladser m.m.

#### **Fællesbestemmelser for områderne 1 og 2**

- 3.5 Byrådet kan tillade, at der på ejendomme i område 1 og 2 drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
  - at virksomheden efter byrådets skøn kan drives på en sådan måde, at ejen-

---

<sup>3)</sup> Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra landinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning.

Landbrugspligten på de øvrige ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, dvs. matr. nr. 8a og 8b, Fregerslev By, Hørning, og matr. nr. 9k og 22, Blegind By, Blegind, er ophævet på betingelser. Betingelser, der knytter sig til ophævelsen, vil bortfalde, hvis erklæring fra landinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning gives inden den 1. maj 2011.

dommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skilting eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes, at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende parcel, og at der ikke drives virksomhed, der kan true grundvandet.

#### **Fællesbestemmelser for lokalplanområdet**

- 3.6 Placering af mindre bygninger til områdets tekniske forsyning skal godkendes af Hørning Byråd.
- 3.7 Der må ikke indrettes butikker eller drives detailhandel i området.

### **4 Udstykning**

#### **Område 1, åben lav boligbebyggelse**

- 4.1 Ved udstykning i parcelhusgrunde må ingen grund udstrykkes med en mindre størrelse end 700 m<sup>2</sup>. Udstykning i område 1 skal i princippet ske som vist på lokalplankortene, kort nr. 2, 3 og 4.

#### **Område 2, tæt lav boligbebyggelse**

- 4.2 Ved yderligere udstykning af storparceller til tæt lav boligbebyggelse gælder småhusreglementets bestemmelser om mindstegrundstørrelse på 700 m<sup>2</sup> ikke. Yderligere udstykning af en storparcel skal ske efter en samlet plan for den pågældende storparcel.

### **5 Vej- og parkeringsforhold**

- 5.1 Der udlægges areal til veje i princippet som vist på lokalplankortene, kort nr. 2, 3 og 4.
- Stamvejene A-B, C-D og E-D-F udlægges i en bredde på 12 meter og anlægges med en kørebanebredde på 6 meter. Kørebanelen placeres midt i vejudlægget med et 3 meter bredt græsareal uden fortovej på begge sider.
  - Boligvejene mærket G, H og J, udlægges i en bredde af 8 m med en kørebanebredde på mindst 5 m.  
Andre veje udlægges i en bredde på mindst 8 meter, og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5 meter.
  - Stierne a-b-c-d, b-e-c, e-f, f-g, f-n-d og h-k-m udlægges i en bredde på 5 meter og anlægges med mindst 3 meter bred fast belægning.
  - Øvrige stier udlægges i en bredde af 4 meter og anlægges med mindst 2 meter bred fast belægning.
- 5.2 Langs Herredsvejen udlægges areal til vejudvidelse i en afstand af 8 m fra vejmidte af Herredsvejen som vist på lokalplankortene, kort nr. 2, 3 og 4.

- 5.3 Fra boligveje mærket G skal der sikres stiadgang til Fregerslevvej, jf. de på lokalplankortene, kort nr. 2, 3 og 4 udlagte stier.
- 5.4 Fra sti ved pkt. a skal etableres stiforbindelse til naboområdet mod vest.  
Fra sti ved pkt. d skal etableres stiforbindelse til eksisterende sti i naboområde nord for lokalplanområdet.  
Fra stier ved pkt. f, pkt. h og pkt. k skal etableres stiforbindelse til eksisterende stier i naboområder mod nord.  
Fra sti ved pkt. n skal der etableres stiforbindelse til eksisterende sti i naboområdet mod øst.
- 5.5 Fra Vej A-B ved pkt. B skal sikres adgang til vedligeholdelse af regnvandsbassin beliggende i område 3, nord for vejen.
- 5.6 Der må ikke etableres kørende eller gående adgang fra de enkelte grunde til vejene A-B, C-D, E-D-F, Herredsvejen og Fregerslevvej.
- 5.7 Ved veje mærket G og H etableres vendepladser for lastbiler (renovationsvogne, flyttebiler mv.). Vendepladser placeres i princippet som vist på lokalplankortene, kort nr. 2, 3 og 4.
- I storparceller i område 2 etableres vendepladser for lastbiler (renovationsvogne, flyttebiler mv.) ved boligveje, der er længere end 50 m.
- 5.8 Ved vejtilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.
- 5.9 Ved vejtilslutninger og krydsende veje udføres hjørneafskæringer efter reglerne i §§ 39 og 40 i Lov om offentlige veje.
- 5.10 I områder med boliger mindre end 80 m<sup>2</sup>, skal der anlægges parkeringsareal til mindst 1,5 personbiler for hver boligenhed. For hver bolig større end 80 m<sup>2</sup>, skal der anlægges parkeringsareal til mindst 2 personbiler for hver boligenhed. I åben lav bebyggelse skal parkeringsarealet placeres på den enkelte grund. En garage eller carport tæller som en parkeringsplads.
- 5.11 Kun indregistrerede køretøjer på indtil 3500 kg totalvægt må parkeres inden for lokalplanområdet. Både med en vægt over 1000 kg samt campingvogne må ikke parkeres eller opbevares i lokalplanens område 2.
- 6 Teknisk forsyning
- 6.1 Alle forsyningsledninger lægges i jord. Det skal være tilladt at anbringe de nødvendige kabelskabe på den enkelte ejendom i skel mod vej.
- 6.2 Nye bebyggelser skal tilsluttes Hørning Fjernvarme AmbA.

- 6.3 Der kan etableres tilslutning til fællesantenne ved hver husstand. Desuden kan der opsættes en parabolantenne med en diameter på højst 70 cm ved hver husstand.

### 7 Bebyggelsens omfang og placering

#### Område 1, åben lav boligbebyggelse

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Se fodnote <sup>4)</sup>.
- 7.2 Bygninger må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage foruden eventuel kælder.
- 7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

#### Område 2, tæt lav boligbebyggelse

- 7.4 Ny boligbebyggelse og evt. fællehuse skal i princippet placeres i overensstemmelse med de på lokalplakortet angivne byggefeltter, idet bebyggelsen dog kan brydes af stier, parkeringslommer, vendepladser samt opholds- og friarealer beliggende inden for byggefeltterne. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre småbygninger kan opføres uden for byggefeltterne.
- 7.5 Der må på storparceller nr.:
- 2a opføres maksimalt 1.360 m<sup>2</sup> etageareal og maksimalt 10 boliger.
  - 2b opføres maksimalt 1.680 m<sup>2</sup> etageareal og maksimalt 13 boliger.
  - 2c opføres maksimalt 2.300 m<sup>2</sup> etageareal og maksimalt 18 boliger.
  - 2d opføres maksimalt 3.160 m<sup>2</sup> etageareal og maksimalt 25 boliger.
  - 2e opføres maksimalt 2.585 m<sup>2</sup> etageareal og maksimalt 20 boliger.
  - 2f opføres maksimalt 5.680 m<sup>2</sup> etageareal og maksimalt 45 boliger.
  - 2g opføres maksimalt 2.440 m<sup>2</sup> etageareal og maksimalt 19 boliger.
  - 2h opføres maksimalt 6.085 m<sup>2</sup> etageareal og maksimalt 48 boliger.
  - 2i opføres maksimalt 1.260 m<sup>2</sup> etageareal og maksimalt 10 boliger.
  - 2j opføres maksimalt 5.415 m<sup>2</sup> etageareal og maksimalt 42 boliger.
- I alt maksimalt 31.965 m<sup>2</sup> etageareal og maksimalt 250 boliger.  
Se fodnote <sup>5)</sup>.

---

<sup>4)</sup> Bebyggelsesprocenten beregnes af grundens areal inklusiv dens andel i udmatrikuleret fællesareal. Den angivne bebyggelsesprocent svarer tilnærmelsesvist til en bebyggelsesprocent af grundens nettoareal (eksklusiv andel i fællesareal) på 28,7 %.

<sup>5)</sup> De angivne etagearealer svarer til en bebyggelsesprocent på 35, beregnet af de enkelte storparcellers arealer under ét tillagt andel af udmatrikuleret fællesareal. Opmærksomheden henledes på, at det maksimalt tilladte etageareal formentligt ikke vil kunne opføres ved byggeri alene i 1 etage.

Der kan herudover opføres 10 m<sup>2</sup> udhuse og småbygninger pr. bolig, enten som fritliggende bygninger efter småhusreglementets afsnit 11 og 12, eller som sammenbyggede med boligen, eller som indbyrdes sammenbyggede bygninger.

- 7.6 Bygninger må opføres i 2 etager foruden eventuel kælder.
- 7.7 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).
- 7.8 Internt i lokalplanområdet gælder ingen særlige bestemmelser om højde- og afstandsforhold. Bebyggelsen skal dog i rimeligt omfang sikre tilfredsstillende lysforhold og sikre, at der ikke er væsentlige indbliksgener.
- 7.9 Til sikring af foranstående bestemmelser samt bestemmelserne i pkt. 8.1, 8.2 og 8.4, må bebyggelse i området kun ske på grundlag af en Hørning Byråd godkendt bebyggelsesplan for den enkelte storparcel. Se fodnote <sup>6)</sup>.

### **Bebyggelsesplanen skal redegøre for:**

Placering af beboelse med udendørs opholdsareal.

Eventuel udstykning.

Placering af eventuelt fælleshus.

Placering af garager (carporte (og/eller evt. fællesparkering).

Placering af småbygninger, herunder udhuse, udestuer, vinterhaver m.v.

Bygningsprofiler, facader og materialer.

Terrænreguleringer.

Storparcellens interne vej-, parkeings-, vendeplads- og stiforhold, herunder tilslutninger til de tilgrænsende veje, fælles friarealer og lignende.

### **Fællesbestemmelser for lokalplanområdet**

- 7.10 De supplerende bestemmelser i Bygningsreglement for Småhuse for visse bygningsdele i relation til højde- og afstandskrav er gældende for bebyggelse efter nærværende lokalplan.
- 7.11 Gulv i stueplan må højst ligge 0,25 m over det af byrådet fastlagte niveauplan.
- 7.12 Terrænregulering må kun foretages med tilladelse fra bygningsmyndigheden. Regulering på indtil +/-0,5 meter i forhold til eksisterende terræn eller til et i henhold til byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere skel end 0,50 m kan dog finde sted uden tilladelse.
- 7.13 Af støjmæssige hensyn, jf. krav i § 10, må beboelsesbygninger i mere end 1 etage ikke placeres nærmere Herredsvejen end den på lokalplankortene, kort

---

<sup>6)</sup> Bebyggelsesplanen sikres ved tinglyst deklaration.

nr. 2, 3 og 4, viste støjbyggelinie for bebyggelse i mere end 1 etage.

- 7.14 Ved ansøgning om byggetilladelse til boligbyggeri, skal det af en beliggenhedsplan fremgå, hvor parkeringsarealer er placeret (jf. punkt 5.10), og hvor der kan placeres en carport eller garage, også selv om denne ikke ønskes opført samtidig med boligen.

## **8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Område 2, tæt lav boligbebyggelse**

- 8.1 Boligbebyggelse skal inden for den enkelte storparcel udføres i ens materialer og med ens taghældning. Vinterhaver, udestuer, udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger må opføres i andre materialer og med en anden taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.
- 8.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Se fodnote <sup>7)</sup>.

### **Fællesbestemmelser for områderne 1 og 2**

- 8.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.4 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt, indpasses som en naturlig del af bygningens udseende.

## **9 Hegn og ubebyggede arealer**

- 9.1 Alle hegn i område 1 skal være levende hegn.  
I område 2 skal hegn mod vej, sti og fælles friareal være levende hegn.  
Hegn mod vej og sti skal plantes inde på egen grund mindst 30 cm fra skel.
- 9.2 Langs Herredsvejen skal etableres støjafskærmning i form af en beplantet jordvold med en placering som vist på lokalplankortene, kort nr. 2, 3 og 4. Jordvolden skal have en højde af mindst 1,5 m målt i forhold til Herredsvejens vej-niveau. Beplantningen på jordvolde skal bestå af løvfældende egnstypiske plantearter i form af lav dæk- og underbeplantning suppleret med træer og trægrupper.
- 9.3 Hvis områderne 1e, 1f og 1g, der omfatter eksisterende beboelsesejendomme udstykkes yderligere, skal der i hele det pågældende områdes udstrækning langs Herredvejen etableres støjafskærmning i form af beplantet jordvold som angivet i pkt. 9.2. Støjvolden skal placeres i flugt med støjvolde i naboområder, jf. lokalplankortene, kort nr. 2, 3 og 4.

---

<sup>7)</sup> Glaserede tagsten er reflekterende og må således ikke anvendes, medmindre de er engoberede.

9.4 Fælles friarealer, område 3, skal planeres og tilsås med græs.

### **10 Støjforhold**

10.1 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører boligbebyggelse og opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis. Se fodnote <sup>8)</sup>.

10.2 Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier, jf. Miljøstyrelsen vejledning nr. 5/1984.

### **11 Grundejerforening**

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen oprettes på foranledning af udstykkeren.

11.2 Grundejerforeningen skal stiftes senest seks måneder efter færdiggørelse af det første boligområde.

11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, herunder område 3 og områdets støjafskærmning med beplantning, samt veje og stier i lokalplanområdet.

11.4 Grundejerforeningen er pligtig til at modtage skøde på veje, stier og område 3 med fælles friarealer. Overdragelsen skal ske vederlagsfrit i takt med byggemodningens endelige færdiggørelse.

11.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Hørning Kommune. Foreningen skal stedse holde Byrådet underrettet om sin adresse.

### **12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

Nye bebyggelse må ikke tages i brug, før:

- Den i § 6 nævnte tilslutning til Hørning Fjernvarme AmbA har fundet sted.
- Veje, stier, parkerings- og vendepladser i området er anlagt.
- De fælles friarealer, område 3, er planeret og tilsået med græs
- Områdets støjafskærmning med beplantning langs med Herredsvejen er etableret.

---

<sup>8)</sup> Med etablering af de i § 9.2 anførte støjvolde og bestemmelsen i pkt. 7.12 om bebyggelsens placering vil grænseværdien i pkt. 10.2 være overholdt.

Ved etapevis udbygning af området skal etapernes tilsvarende veje, stier, parkerings- og vendepladser, beplantning og friarealer anlægges efter en konkret vurdering af Hørning Kommune. I de områder og storparceller, der ligger nærmest Herredsvejen gælder ved en etapevis udbygning endvidere, at den del af støjvolden med beplantning, der ligger ud for det pågældende område eller storparcel, ligeledes være etableret i hele udstrækningen af det pågældende område eller storparcel.

Endvidere må ny bebyggelse på nyudstykkede grunde i områderne 1e, 1f og 1g ikke tages i brug, før:

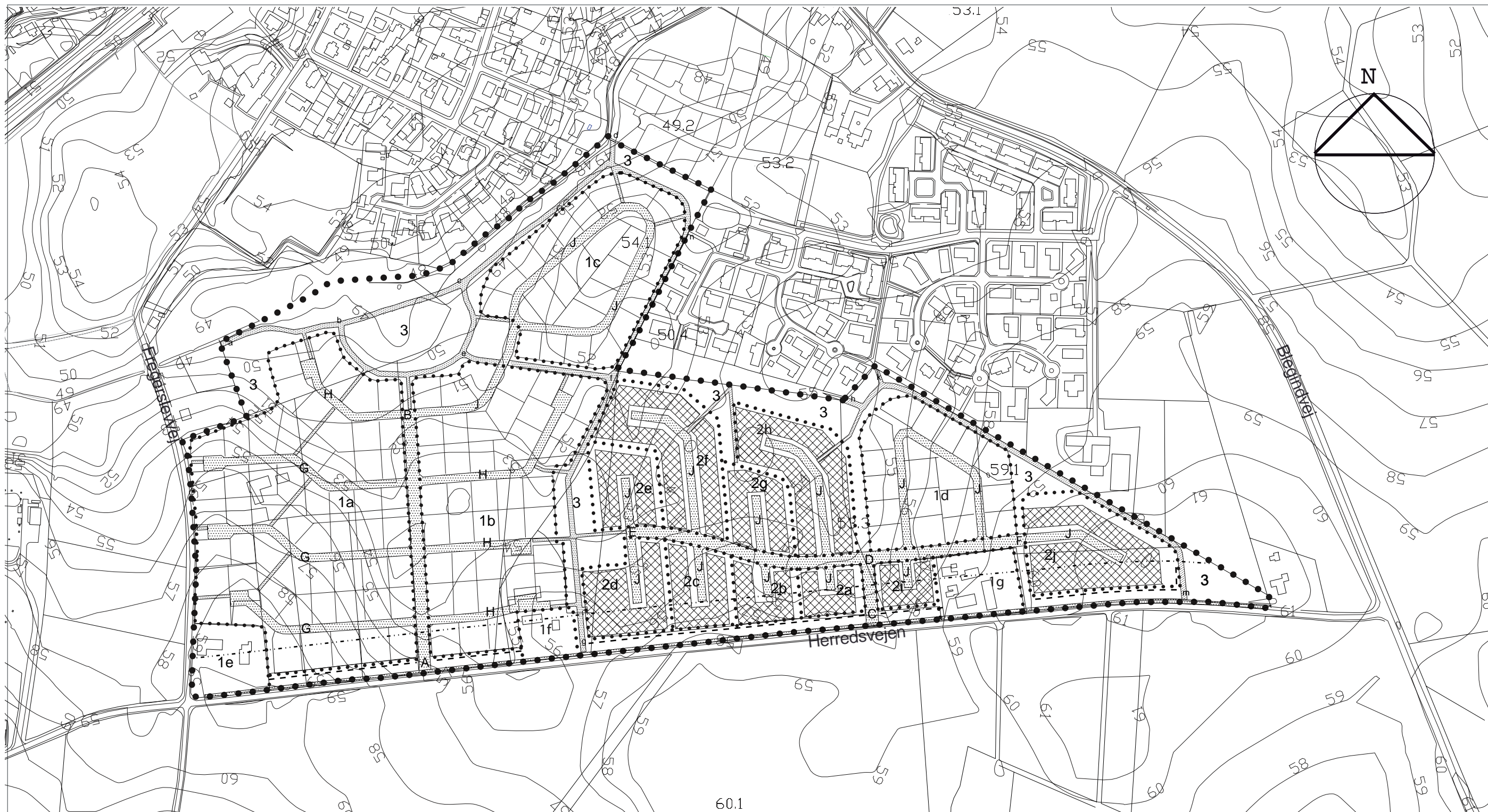
- Jordvolde med beplantning langs Herredsvejen er etableret for det pågældende område, jf. pkt. 9.3 og 9.2, er etableret i hele udstrækningen af det pågældende område.

Se fodnote 9.

---

<sup>9)</sup> Såfremt anlæg af friarealer, beplantning, veje, stier m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres, forinden ibrugtagen af ny bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne herom, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en rimelig tid.





## Hørning kommune

### Lokalplan 45

Kort nr 2

Lokalplankort

Mål 1:4.000

Teknisk forvaltning

#### Signaturer:

●●●● Lokalplangrænse

..... Områdegænse

7 Områdenummer

▨ Vejareal

A Vejbetegnelse

▨ Stiareal

a Stibetegnelse

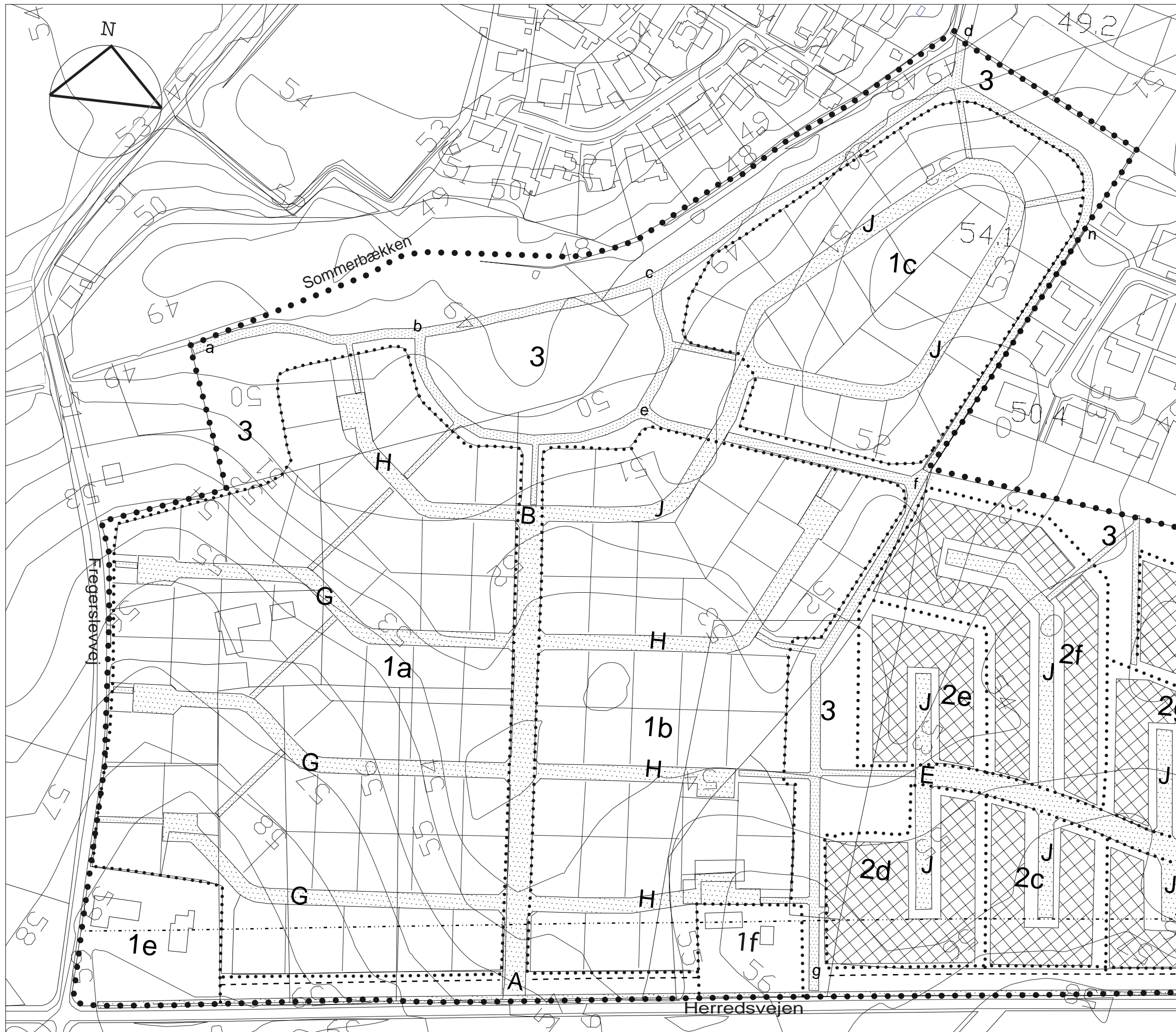
▨ Byggefelt

--- Støvjold med beplantning

..... Støjbyggelinie for bebyggelse i mere end 1 etage

30. oktober 2006





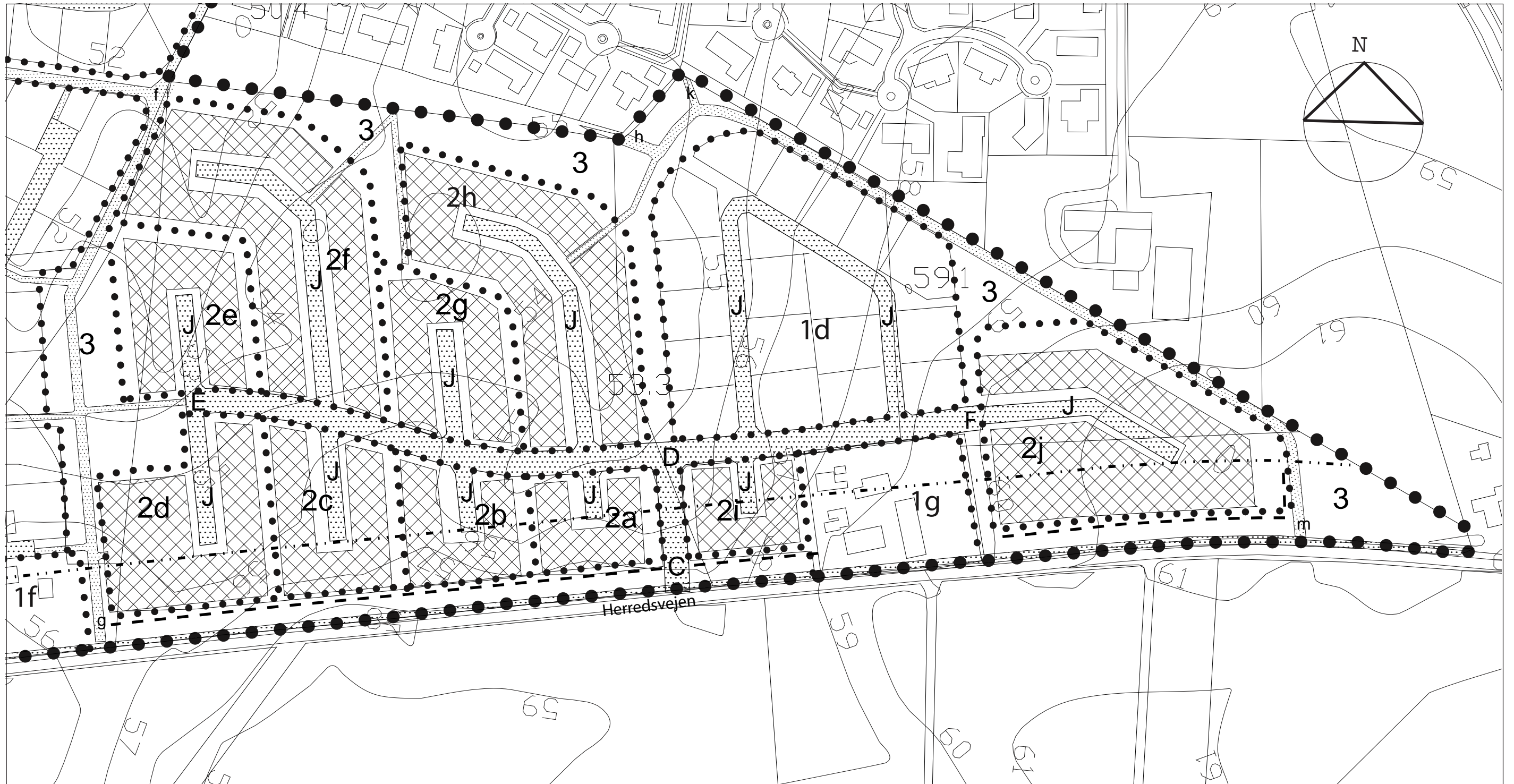
- Signaturer:**
- Lokalplangrænse
  - ..... Områdegrænse
  - 7 Områdenummer
  - ▨ Vejareal
  - A Vejbetegnelse
  - ▨ Stiareal
  - a Stibetegnelse
  - ▨ Byggefelt
  - - - Støjvold med beplantning
  - · · · · Støjbyggelinie for bebyggelse i mere end 1 etage

**Hørning kommune**

**Lokalplan 45**

Kort nr 3  
 Lokalplankort, vestligt område  
 Mål 1:2.000.  
 Teknisk forvaltning





## Hørning kommune

### Lokalplan 45

Kort nr 4

Lokalplankort, østligt område

Mål 1: 2.000

Teknisk forvaltning

#### Signaturer:

●●●● Lokalplangrænse

..... Områdegænse

7 Områdenummer

▨ Vejareal

A Vejbetegnelse

▨ Stiareal

a Stibetegnelse

▨ Byggefelt

--- Støjvold med beplantning

- · - · - Støjbyggelinie for bebyggelse i mere end 1 etage



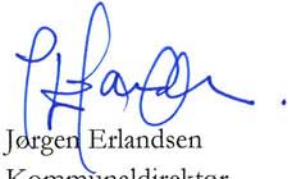
**Vedtagelsespåtegning**

Lokalplan 45 er endeligt vedtaget af  
Hørning Byråd den 30.10.2006.



Søren Erik Pedersen  
Borgmester

/



Jørgen Erlandsen  
Kommunaldirektør

Planen er offentligt bekendtgjort den 15. november 2006.

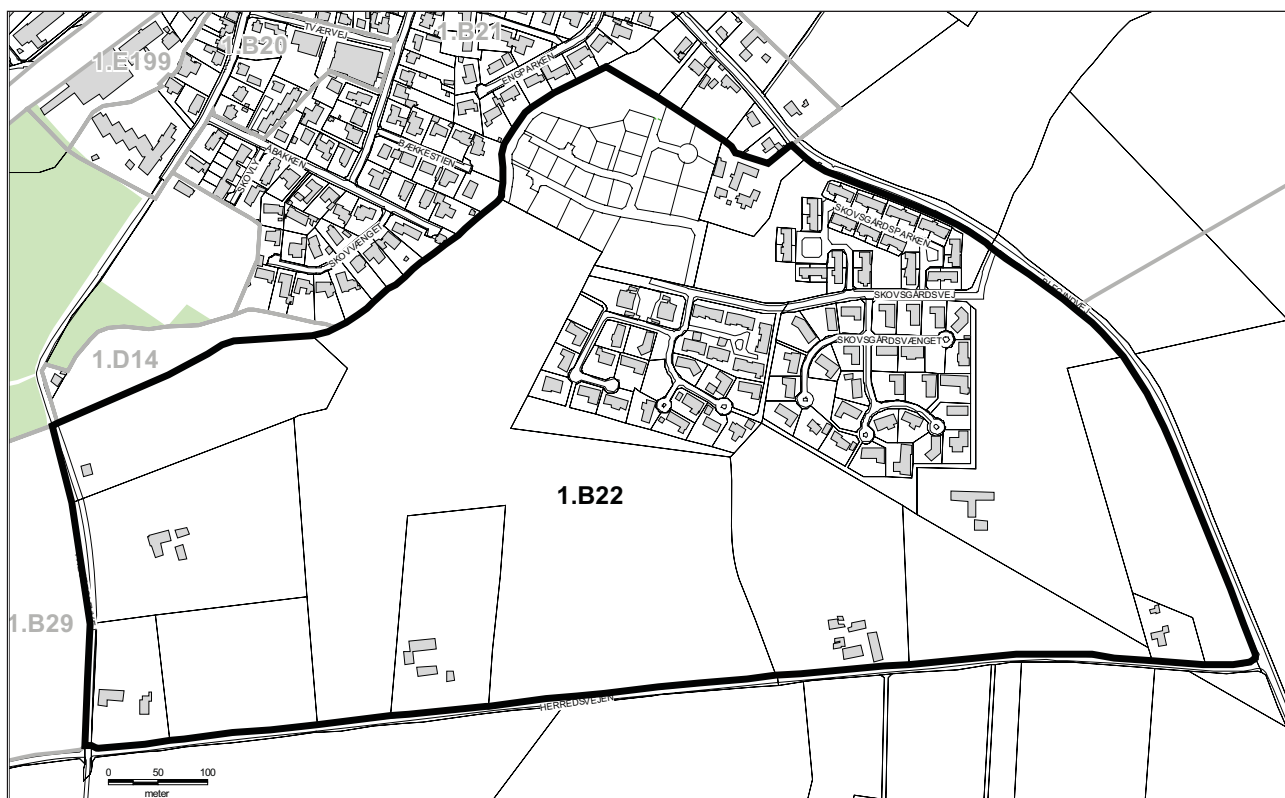


## Tillæg nr. 2004/2 til Hørning Kommuneplan 2004

Iforbindelse med lokalplan nr. 45 er der udarbejdet følgende tillæg til kommuneplanen, således at lokalplan nr. 45 kan gennemføres inden for kommuneplanens rammebestemmelser.

For område 1.B22 er fastsat følgende, generelle rammebestemmelser:

- a. Området må kun anvendes til boligformål samt sådanne erhverv, som normalt kan udføres i boligområder uden genevirkninger for omgivelserne. Desuden institutioner til områdets forsyning.
- b. Bebyggelse må kun udføres som åben lav og tæt lav bebyggelse.
- c. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom for åben lav bebyggelse, heri indregnet andel af udmatrikuleret fællesareal, og 35 for området under eet ved tæt lav bebyggelse og ved institutionsbyggeri.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage for åben lav bebyggelse og 2 etager for tæt lav. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter. Tæt lav bebyggelse, der opføres efter en samlet plan og ved institutionsbyggeri, kan opføres i 2½ etage og i indtil 9,5 meters højde.
- e. Mindst 10% af området skal anvendes til større samlede friarealer fælles for området ved åben lav bebyggelse. Mindst 20% af området skal anvendes til større samlede friarealer fælles for området ved tæt lav bebyggelse. Mindst 50 % af arealet til institutionsbyggeri skal anvendes til friareal.
- f. Området skal overføres til byzone.



Kortbilag til tillæg nr. 2004/02 til kommuneplanen. Rammeområde 1.B22

