



Lokalplan 373

Lokalplan nr. 373, Boliger, Silkeborgvej, Lund

VEDTAGET

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanens formål

Lokalplanen er det led i planlægningen, der udtrykker de konkrete rammer for realisering af de mål, der er indeholdt i kommunens overordnede planlægning - Kommuneplanen.

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, samt veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område. Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen. Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i minimum 4 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på plansystemdk.dk og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

En lokalplan hindrer ikke, at eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen består af bestemmelser, redegørelser og geografiske udpegninger.

Bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen, mens redegørelsen beskriver baggrund, formål med planen og uddyber hvad der menes med de enkelte bestemmelser.

Baggrund:

Ejeren af ejendommen, matr. nr. 12 k Lund by, Tamdrup, Silkeborgvej 194 ønsker at gennemføre et boligprojekt bestående af cirka 20 lejligheder med både vand- og lodrette lejlighedsskel. Boligerne skal erstatte et eksisterende byggeri på ejendommen, som består af både et fritliggende enfamiliehus samt en længebyggeri med 4 lejemål. Eksisterende byggeri nedrives.

Helhedsplanen for Lund peger på et udviklingspotentiale, hvor den ældre generation, der ønsker at blive i byen, oplever midtbyens mangel på lejeboliger og boalternativer til parcelhuset som en udfordring. Ejendomsudviklingen i et nyt centrum bør dels tilgodese andre boligformer end typehuse/parcelhuse, f.eks. lejligheder, for at sikre en bredde i byens boligudbud - jf. "bosætning for alle" - og dels tilgodese mindre erhverv så som kontorer, liberale erhverv og udvalgswarebutikker.

Formål:

Et af formålene med udarbejdelsen af lokalplanen er at sikre, at det aktuelle boligprojekt kan understøtte en del af en torvedannelse. Helhedsplanen for Lund peger på, et mere synligt og indbydende centrum for byens handel. Der bør arbejdes for en torvedannelse i området omkring krydset mellem Silkeborgvej og Tværgade, og planlægningen for byggeri i området bør understøtte denne strategi. Torvedannelsen vil være med til at skabe en mere levende og samlende bymidte og dermed understøtte både handels- og byliv.

Forudsætningen for en omdannelse af det udpegede centrum af Lund i forhold til arealernes anvendelser og en fysisk transformation herunder dannelse af nye boligformer er at private ejere af grundene indenfor området ønsker at udvikle deres ejendomme.

[Link til "Helhedsplan for Lund"](#)

TILGÆNGELIGHED

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

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Ejendommen matr. nr. 12 k Tamdrup by Lund, Silkeborgvej 194-196, som lokalplanen udarbejdes for, er placeret helt centralt i Lund på den nordlige side af Silkeborgvej og har Dagli'Brugsen som genbo. Ejendommen rummer i dag et eksisterende enfamiliehus (nu nedrevet) samt nogle ældre udlejningsboliger i 1 plan med udnyttet tagetage. Boligerne er ikke længere tidssvarende.

Lokalplanområdet, som udgør hele matr.nr. 12 k, har en størrelse på cirka 4000 m². Området, afgrænses mod øst af Tværgade og mod vest af en forbindelsesvej mellem Silkeborgvej og Langgade. Mod nord grænser området op mod private boliger. Fra Silkeborgvej falder grunden ca. 2-3 meter mod nord i et jævnt fald fra kote cirka 33 til kote 30 (DVR90).

Fra Silkeborgvej forløber Tværgade, som fremadrettet bliver adgangsvej for den kørende trafik til Lokalplanområdet.

Cirka 1/3 af lokalplanområdet langs Silkeborgvej, er udpeget som støjfølsomt areal i Kommuneplan 2017 (se nedenfor). I forbindelse

med udarbejdelsen af lokalplanen, udarbejdes der en støjrapport, der skal sandsynliggøre at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes på de udendørs opholdsarealer.



Skråfotos af området der planlægges for

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen gælder for ejendommen Silkeborgvej 194-196 og skal give mulighed for opførelse af cirka 20 boliger som tæt-lavt byggeri i 2 etager og med både vandrette og lodrette lejlighedsskel. Boligerne henvender sig primært til den ældre befolkningsgruppe, som ønsker sig en mindre bolig og måske et tættere naboskab.

Adgangsvejen til og fra lokalplanområdet bliver fra Tværgade og boligerne vil fremover have adresse fra Tværgade.

Igennem bestemmelser i lokalplanen sikres det, at byggeriet tilpasses området der bygges i. Dette sker blandt andet igennem byggeriets omfang og i dets udseende, men også i udformningen af udearealerne, som kan bidrage til den centrale del af Lund by, som ligger eksponeret for mange af byens indbyggere, der har deres daglige gang her.

Arkitekturpolitik i Horsens

Styrk hele Horsens Kommune

Byg med stedets kvaliteter

Byggeriet er i formsprog og skala tilpasset eksisterende bebyggelse i nærområdet. Inden for lokalplanområdet nedrives en længebygning og erstattes, med nærværende projekt, af en tilsvarende, dog større, længebygning i 2 etager med saddeltagskonstruktion. På naboejendommen mod vest (uden for lokalplanområdet) bevares eksisterende længebygning, som er tilsvarende i bygningsudformning og som også afspejles i projektet omfattet af lokalplanen.

Der er lagt vægt på, at der skal bygges i traditionelle danske materialer i rødlige / brunlige nuancer, der i stor stil kendetegner eksisterende byggeri i nærområdet. Det omkringliggende byggeri afspejler, at det er opført over tid, men materialerne er stort set gennemgående - mursten og tegl.

Vær en god nabo

Skab fælles opholdsrum

Med udgangspunkt i Helhedsplanen for Lund er der lagt vægt på, at kommende boliger på det aktuelle areal og disponeringen af udearealerne omkring disse kan understøtte en torvedannelse, som det fremgår af helhedsplanen. En Træbeplantning mod Silkeborgvej skal dels afgrænse "torvet" og sikre en markering af, at arealerne nord for træbeplantningen er for lokalplanområdets beboere. Den spredte placering af træerne sikrer, at man fra "torvet" kan se ind "igennem" lokalplanområdet og omvendt, så der skabes en form for fælles udendørs opholdsrum.

Medvirk i de lokale klimatiltag

Der anvendes i projektet i videst muligt omfang permeable belægninger på de interne køre- og parkeringsarealer, som eventuelt kan medvirke til at forsinke og / eller eventuelt nedsive regnvand i området.

Byg til hverdagslivet

Forstå brugerne

Der bygges primært til en ældre beboergruppe. Hver bolig får eget lille udendørs opholdsareal i form af enten en mindre terrasse eller altan. De fælles grønne udenomsarealer, indbyder til udendørs samvær og giver en samhørighed til Lund by - "torvet".

Understøt grønne vaner

De udendørs arealer begrønnes. Befæstede arealer udføres i permeable belægninger og området begrønnes med træer, buske og græsarealer.



Eksempler på byggeriets udformning

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

KOMMUNEPLANEN

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

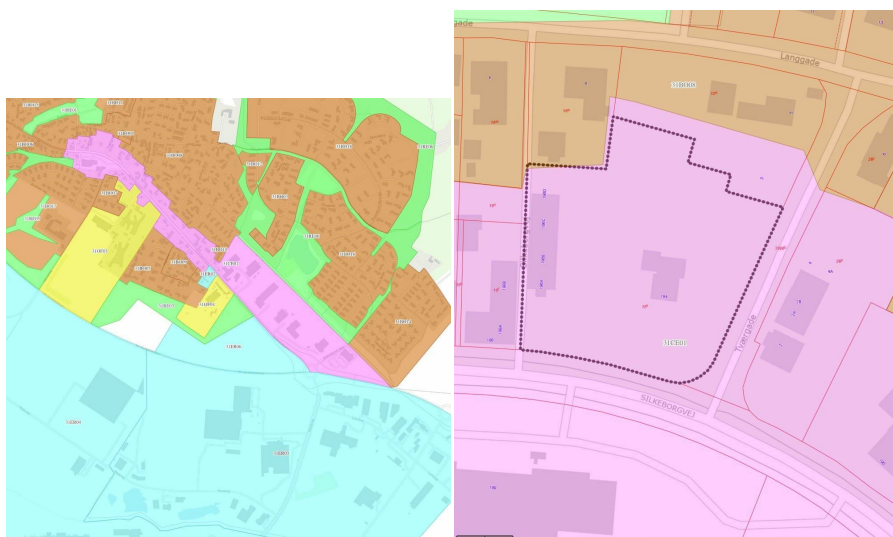
Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Der udarbejdes ikke tillæg til kommuneplanen i forbindelse med nærværende lokalplanudarbejdelse, men i forbindelse med revision af Kommuneplan 2021 bringes der overensstemmelse mellem kommuneplanrammen og lokalplanen (se nedenfor).

Området ligger i Kommuneplan 2017 i Centerområde i ramme nr. 31CE01, hvor anvendelsen fastlægges til centerformål; bymidte, butikker, åben-lav og tæt-lav boliger, liberale erhverv, privat og offentlig servicevirksomhed, håndværks-, lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed samt foreningsaktiviteter.

I forbindelse med Kommuneplanrevision 2021, som under udarbejdelsen af denne nærværende lokalplan er i høring, gives der mulighed for at tæt-lav boliger undtagelsesvist kan udføres med vandret lejlighedsskel (se nedenstående afsnit fra Forslag til Kommuneplan 2021)

"Hvis der etableres boliger indenfor bydelscentret, er bebyggelsesprocenten 30 for åben-lav boliger og 40 for tæt-lav boliger. Inden for rammeområdet må tæt-lav boligbebyggelse undtagelsesvis opføres med vandrette lejlighedsskel. Hvor der gives mulighed for dette, kan bebyggelsesprocenten være op til 45."



Kort over kommuneplanramme, 31CE01. Lokalplanområdet ligger i den nordøstligste del af rammen.

ØVRIG PLANLÆGNING

Skole- og institutionsforhold

Lund skole er under udbygning i takt med den relativt store tilflytning til Lund. Det aktuelle boligprojekt, som er gældende for denne lokalplan henvender sig dog primært til den ældre befolkningsgruppe, der ikke længere har skolesøgende børn.

Trafikplanlægning

Der skal sikres de fornødne arealer til ledningsanlæg herunder afvanding af veje og stier. Derudover skal der sikres arealer til vej- og stiforbindelser og eventuelt parkeringsarealer.

Der er udlagt en vejbyggelinje langs Silkeborgvej, denne kan der godt dispenseres fra i et vist opfang. Derudover skal det sikres, at der kan opnås de fornødne oversigtsforhold på stedet – både ved udkørsel fra p-pladser, men også når man fra Tværgade skal køre ud på Silkeborgvej.

Vandområde- & Natura 2000 planer

Natura 2000

Lokalplansområdet ligger ca. 2,6 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

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

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

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

Lov om vandplanlægning

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevareministeren miljømål for vandområdedistrikternes enkelte overfladevandområder og grundvandsforekomster gennem vandområdeplaner. For alle vandforekomster er miljømålet 'god tilstand' og for kunstige og stærkt modificerede overfladevandområder er miljømålet et godt økologisk potentiale og en god kemisk tilstand. Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres.

Der er ikke noget i lokalplanens indhold, som er til hinder for, at vandområdeplanens miljømål for grundvandsforekomster og overfladevandsområder kan opnås.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

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

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

Lokalplanområdet ligger i bymæssig bebyggelse på tidligere bebyggede arealer. Lokalplanområdet vurderes derfor ikke at have nogen værdi som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

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

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

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor område med særlige drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet ligger udenfor indvindingsopland til vandværk. Nærmeste indvindingsopland tilhører Lund Vandværk, som er afgrænset ca. 80 meter vest for lokalplanområdet.

Nationale interesser

Produktionsvirksomheder

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

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

Renovation

Boliger / Kommunale institutioner

Affaldshåndtering og renovation skal følge de til enhver tid gældende regler iht. Horsens Kommunes Regulativ for husholdningsaffald.

Boliger samt kommunale institutioner skal tilmeldes en kommunal affaldsløsning i form af beholdere/containere på hjul eller nedgravet. Der skal derfor kunne komme en renovationsbil ind på området og vende – jf. vejdirektoratets vejregler vedrørende vendepladser.

Nedgravede affaldscontainere

Ved opførelse af et nyt byggeri skal lastbilen, der tømmer den/de nedgravede affaldsstationer kunne køre ind på matriklen og ud igen uden at skulle vende (medmindre der opføres en vendeplads som lever op til kravene i vores vejledning til nedgravede). Vær opmærksom på, at der maksimalt må være 75 meter fra yderdøren til affaldsløsningen.

Der skal ansøges om en særskilt byggetilladelse til at få etableret en nedgravet affaldsstation. Se vejledningen til etableringen på Horsens kommunes hjemmeside (under Affald og Genbrug).

Der kan rettes henvendelse til kranaffald@horsens.dk i Affald og Genbrug, hvis der skal foretages beregninger på mængderne.

Affaldsstationen skal godkendes af Affald og Genbrug ved fysisk gennemgang før den kan tilmeldes.

Tilmeldingen af den/de nedgravede affaldsstationer skal ske senest 1 måned før ibrugtagning.

Kommende national sortering

Nationalt skal alle boliger i fremtiden sortere i 10 typer affald; mad-, pap-, papir-, metal-, glas-, plast-, mad- og drikkekartoner-, tekstil-, rest- samt farligt affald. Implementering forventes at blive i løbet af 2023 i Horsens. Det vides endnu ikke hvordan indsamlingssystemet

for de 10 materialer vil være. Der bør etableres ekstra areal til de fremtidige sorterede materialer uanset om der er valg af beholder på hjul eller nedgravede containere. Dette areal kan med fordel markeres på situationsplanen sammen med affaldsløsningerne.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af kloakopland A629. Oplandet er separatkloakeret og den maksimale befæstelsesgrad er 0,35. For matr.nr. 12k Lund By, Tamdrup hvor lokalplanområdet ligger må der maksimalt afledes 16,4 l regnvand/s til offentlig regnvandsledning.

Overskrides den maksimale befæstelsesgrad skal regnvand forsinkes på egen grund således at det maksimale afløbstal på 16,4 l/s overholdes.

Alternativt kan regnvand nedsives på egen grund, hvis jordbundsforholdene er egnede. Tagvand fra tage lavet af tagpap må ikke nedsives i faskine.

Tagvand fra tage lavet af bly, zink eller kobber må ikke nedsives.

Klimatilpasning

Jf. retningslinje i KP 2021 (Kommuneplan 2021) skal bygherre udarbejde vandhåndteringsplan for området, hvor der redegøres for lokal oversvømmelsesrisiko og for hvordan ekstremregn og hverdagsregn bliver håndteret.

Jordbalance

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

Jordforurening

Lokalplanområdet er beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenet. Baggrunden for klassificeringen er kommunens eksisterende kendskab til de enkelte byzoneområders bebyggelsestidspunkt, intensitet af arealanvendelse, trafikbelastning, industriel belastning, opvarmningsformer, bebyggelsestæthed, historik om byudvikling, kendskab til områder med fyldjord samt kendte forureningsdata. Aktiviteter i forbindelse med ovennævnte har med stor sandsynlighed givet anledning til diffus forurening i området eller der er tidligere påvist let forurenet jord inden for området. De stoffer og koncentrationsniveauer, som kendetegner lettere forurenet jord, er typisk et resultat af såkaldt diffus forurening. Den diffuse jordforurening er opstået gennem længere tids spredning, opblanding eller fortynding af forureningsbidrag, som typisk stammer fra flere forureningskilder. Lettere forurening kan også være et resultat af forurening fra punktkilder, hvor spild eller lækage har ført til forurening i lave koncentrationer. Endelig ses lettere forurenet jord i fyldjord, som er samlet fra forskellige områder, hvor der har været mindre forurenende aktiviteter. I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra områdeklassificerede arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ.

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Varmeforsyningen afgøres af varmeprojektforslag i henhold til varmemeforsyningsloven.

Ved beboelse: I ny udstykningsområder på bar mark, skal byrådet vedtage et varmeprojektforslag, senest sammen med lokalplanen.

For Horsens by, og Stensballe, Hatting, Lund, Egebjerg og Gedved, er det vedtaget et varmeprojektforslag.

Efter 1. januar 2019 kan der ikke skrives betingelser om tilslutningspligt til fjernvarme i lokalplanbestemmelserne.

Varmeforsyning

For Horsens by, og Stensballe, Hatting, Lund, Egebjerg og Gedved, er det vedtaget et varmeprojektforslag.

Lokalplanområdet er forsynet med kollektiv varmemeforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Lund Vandværk.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Området der planlægges for ligger i eksisterende byzone og dermed udenfor områder til store husdyrbrug eller særligt værdifulde landbrugsområder. Dermed er der ingen konflikt med disse.

Der ligger to erhvervsmæssige husdyrbrug umiddelbart nord for Lund. Husdyrbrugene er i dag begrænsede i deres udvidelsesmuligheder, idet byzonegrænsen ved Lund ligger tæt på husdyrbrugene. Det område der nu lokalplanlægges for ligger længere væk fra husdyrbrugene end den eksisterende byzonegrænse, og medfører derfor ikke yderligere begrænsninger af husdyrbrugenes muligheder.

Det nærmeste større husdyrbrug er Langgade 21, som ligger ca. 440 meter væk. Geneafstanden for lugt i forhold til byzone er beregnet til ca. 280 meter, hvilket betyder at husdyrbruget ikke påvirker området med lugt.

Der er ca. 930 meter til det nærmeste husdyrbrug med en miljøgodkendelse, som er Bækvej 65. Der er beregnet en skønnet lugtgeneafstand på ca. 1.300 meter. Da den beregnede lugtgeneafstand er længere end afstanden til husdyrbruget, kan der opstå generende lugt i området, og vedtagelse af lokalplanen vil ikke være i overensstemmelse med planlovens § 15b.

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan er der udarbejdet en lugtgenerationsrapport, som afdækker problematikken i forhold til ovenstående.

Trafikregulering

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., Der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Museumsloven

Der er indenfor lokalplanområdet risiko for at påtræffe skjulte jordfaste fortidsminder beskyttet efter museumsloven. Museet anbefaler, at der foretages arkæologiske forundersøgelser forud for anlægsarbejde for at afklare eventuelt omfang af fortidsminder.

Horsens Museum skal kontaktes inden anlægsarbejdet påbegyndes, for at give museet mulighed for at foretage arkæologiske prøvegravninger til vurdering af om der er skjulte fortidsminder, som skal udgraves. Der skal derfor afsættes tid til, at museet kan nå at foretage disse undersøgelser, inden jordarbejde påbegyndes. I henhold til Museumslovens § 27, stk. 2 og 3 Skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Horsens Museum skal underrettes om fundet.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst.

Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejde påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

MILJØSCREENING

Planforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering. Loven medfører, at der skal foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Horsens Kommune har foretaget en screening af områderne efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslaget/planforslagene ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering af lokalplanen. Vurderingen af, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en endelig afgørelse, der kan påklages til Planklagenævnet.

Afgørelse og begrundelse

Horsens Kommune har vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet den ikke kan antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen heraf er truffet med hjemmel i lovens § 10.

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

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

- Støjbelastede arealer, trafikstøj, -vibrationer, -belastning og sikkerhed
- Landbrugsområde
- Udlledning til vandmiljøet
- Visuel påvirkning

2. faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

Støjbelastede arealer, trafikstøj, -vibrationer, -belastning og sikkerhed

Lokalplanområdet forventes ikke at påvirke udover vejledende grænseværdier. Der bør dog være en opmærksomhed i byggeprocessen på de støj og vibrationer, der vil forekomme og som vil påvirke omgivelserne. Den sydlige del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017 kortlagt som støjbelastet areal. Støjbelastede områder må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt. Under udarbejdelse af lokalplan for området udarbejdes støjrapport som sandsynliggør at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes.

Det forventes ikke at byggeriet genererer så meget trafik, at det eksisterende vejnet ikke kan håndtere det.

Det skal sikres, at der kan opnås de fornødne oversigtsforhold på stedet – både ved udkørsel fra p-pladser, men også når man fra Tværgade skal køre ud på Silkeborgvej. Det kan betyde, at byggeriet ikke kan placeres som forslået på skitserne. Derudover skal det sikres, at der ikke sker bakning med lastbiler på arealerne/vejene, med mindre dette sker på en vendeplads. Affaldshåndteringen skal ske således, at det ikke er til gene/fare for bilister og lette trafikanter på gaderne samt ind og udkørsel til p-arealerne. De bløde trafikanter bør sikres på stedet, så der bør etableres fortovej på Tværgade ned til p-pladserne såfremt dette ikke allerede er på stedet.

Der er udlagt en vejbyggelinje langs Silkeborgvej, denne kan der godt dispenseres fra i et vist opfang. Dog kan byggeriet, etape 1 formentligt ikke bygges helt ud til skel, som angivet i tegningsmaterialet. Derudover skal det sikres at der kan opnås de fornødne oversigtsforhold på stedet – både ved udkørsel fra p-pladser men også når du holder på Bækvej og Tværgade og skal ud på Silkeborgvej.

Landbrugsområde

Området ligger i eksisterende byzone og dermed udenfor områder til store husdyrbrug eller særligt værdifulde landbrugsområder. Dermed er der ingen konflikt med disse.

Det nærmeste større husdyrbrug er Langgade 21, som ligger ca. 440 meter væk. Geneafstanden for lugt i forhold til byzone er beregnet til ca. 280 meter, hvilket betyder at husdyrbruget ikke påvirker området med lugt.

Der er ca. 930 meter til det nærmeste husdyrbrug med en miljøgodkendelse, som er Bækvej 65. Der er beregnet en skønnet lugtgeneafstand på ca. 1.300 meter. Da den beregnede lugtgeneafstand er længere end afstanden til husdyrbruget, kan der opstå generende lugt i området, og vedtagelse af lokalplanen vil ikke være i overensstemmelse med planlovens § 15b.

I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen har bygherre fået udarbejdet en lugtgenerapport, som konkluderer, at såfremt landbruget, beliggende Bækvej 65, har drift og aktiviteter, som er beskrevet i miljøgodkendelsen, viser lugtgeneregningerne, at der ikke vil forekomme uacceptable lugtgener i lokalplanområdet. Der sikres en minimum afstand til husdyrbruget, Bækvej 65 gennem bestemmelse(r) i lokalplanen.

Boligerne må ikke placeres nordligere end 48 meter fra skellet mellem matr.nr. 12 k Lund by, Tamdrup og Silkeborgvej (svarende til lokalplanafgrænsningen mod Silkeborgvej).

Udlledning til vandmiljøet

Området er separatkloakeret. Overskrides den maksimale befæstelsesgrad, der er fastsat i spildevandsplanen, risikeres det at regnvandssystemet overbelastes med oversvømmelser på terræn til følge.

Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af kloakopland A629. Oplandet er separatkloakeret og den maksimale befæstelsesgrad er 0,35. For matr.nr. 12k Lund By, Tamdrup hvor lokalplanområdet ligger må der maksimalt afledes 16,4 l regnvand/s til offentlig regnvandsledning.

Overskrides den maksimale befæstelsesgrad skal regnvand forsinkes på egen grund således at det maksimale afløbstal på 16,4 l/s overholdes.

Alternativt kan regnvand nedsives på egen grund, hvis jordbundsforholdene er egnede. Tagvand fra tage lavet af tagpap må ikke nedsives i faskine.

Tagvand fra tage lavet af bly, zink eller kobber må ikke nedsives.

Visuel påvirkning

Byggeprojektet / lokalplanen er forsøgt indpasset, så der skabes harmoni i forhold til den eksisterende bebyggelse i nærområdet. Det har været vigtigt at især højde og tagform harmonerer med eksisterende bebyggelse. De aktuelle ejendomme er ikke udpegede med kulturhistoriske bevaringsværdier. Naboejendommen både øst og vest for lokalplanområdet er derimod udpegede. Der redegøres for en vis tilpasning af projektet under afsnittet Arkitekturpolitik i Horsens.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af forslaget, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog maksimalt et år fra offentliggørelsesdatoen.

LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

Der følger med Lokalplanen ikke handlepligt. Såfremt området ønskes udviklet skal det ske i overensstemmelse med lokalplanen. Udviklingen af lokalplanområdet sker i privat regi.

MINDRETALSUDTALELSER

Hvis der er mindretalsudtalelser, skal disse offentliggøres sammen med lokalplanforslaget og med en kort begrundelse, som udarbejdes af mindretallet (§ 24, stk. 2). En sådan mindretalsudtalelse kan vedlægges forslaget; men kommunalbestyrelsen kan også vælge at sætte den ind i redegørelsen eller som et bilag til forslaget.

Se NKO 132/1997 om flertals forkortelse af mindretalsudtalelse

BESTEMMELSER

Hjemmel

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

§1 - Formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til boligformål som tæt-lav med både vandret og lodret lejlighedsskel.
- 1.2 at sikre at vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Tværgade.
- 1.3 at bidrage gennem beplantning og eventuelt sti og inventar til en "torvedannelse" mod Silkeborgvej, se kortbilag 3, Fremtidige forhold og Kortbilag 4, Illustrationsplan.
- 1.4 at der varetages klimahensyn gennem bestemmelser om befæstelsesgrader samt ved klimatilpasning af området, så det er robust overfor oversvømmelse fra ekstremregn og ikke forøger oversvømmelsesrisikoen opstrøms- og nedstrøms lokalplanen.

Redegørelse

- 1.1 Der henvises til lokalplanens redegørelsesdel, Andre planer & love, Forhold til anden planlægning, Kommuneplanen.
- 1.3 Der henvises til lokalplanens redegørelsesdel, Formål & Indhold, Baggrund og formål.

§2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet består af matr.nr. 12 k Lund by, Tamdrup. Området ligger i byzone og forbliver i byzone.

Redegørelse

§3 - Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål som tæt-lav boliger med både vandret og lodret lejlighedsskel.

3.2 Den sydligste del af lokalplanområdet mod Silkeborgvej, Se Kortbilag 3, Fremtidige forhold og Kortbilag 4, Illustrationsplan, skal anlægges på en måde, der understøtter en torvedannelse jf. § 1.3.

Redegørelse

3.2 Der henvises til lokalplanens redegørelsesdel, Formål & Indhold, Baggrund og formål.

§4 - Udstykning

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

Når der opføres mere end eet enfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen, efter byggerlovens § 10 A, opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Tæt-lavt boligbyggeri er omfattet af byggerlovens § 10 A. I nærværende lokalplan, som er en projektlokalplan og hvor der undtagelsesvist kan opføres tæt-lavt boligbyggeri med vandret lejlighedsskel - altså reelt etageboliger. Byggerlovens § 10 A gælder ikke for etageboligbyggeri.

§5 - Vej og sti

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Tværgade, som angivet på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.2 Der skal fra Silkeborgvej etableres adgang for gående, som angivet på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Redegørelse

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Der skal etableres parkering indenfor lokalplanområdet svarende til:

Personbiler

- 1 + 0,5 P-plads pr. bolig
- mindst 2 P-pladser skal anlægges som handicapparkering (3,5 x 5,0 meter) og heraf skal mindst 1 P-plads være anlagt til "kassebil" (4,5 x 8,0 meter).

Cykler

- 2 pladser pr. bolig

Redegørelse

Horsens Kommune har ikke nogen parkeringsfond, men kan i særlige tilfælde hvor der ikke kan skabes tilstrækkelig plads til parkeringsanlæg på den enkelte ejendom dispensere på baggrund af bekendtgørelse nr. 146 af 12. februar 2015 under forudsætning af, at der foreligger et forpligtigende grundlag, om at parkeringsarealerne i forbindelse med eller i forlængelse af byggeriets opførelse tilvejebringes på et andet areal end den ejendom, hvor byggeriet opføres.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1 Lokalplanområdet er forsynet med kollektiv varmforsyning.

Redegørelse

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Bebyggelsesprocenten må højst være 45 og skal beregnes ud fra det samlede lokalplanområde.

8.2 Bebyggelsen skal udføres som "længer" og skal placeres indenfor byggefeltene og efter strukturerne som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold. Eventuelle garager, carporte udhuse, drivhuse og lignende sekundære bygninger / overdækninger kan opføres uden for byggefeltene.

8.3 Længebebyggelsen må opføres i højst 2 etager og med en maksimum højde på 8,5 meter. Højden måles fra et eller flere niveauplaner, som fastlægges i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

8.4 Nordvendte gavle af boligerne må ikke placeres nordligere end 48 meter fra skellet mellem matr.nr. 12 k Lund by, Tamdrup og Silkeborgvej (svarende til lokalplanafrænsningen mod Silkeborgvej).

Redegørelse

8.1 Lokalplanafrænsningen er identisk med matr.nr. 12 k Lund by, Tamdrup. I forhold til bebyggelsesprocenten henvises til lokalplanens redegørelsesdel, Andre planer & love, Forhold til anden planlægning, Kommuneplanen.

8.2 - 8.3 Bestemmelserne underbygger "Arkitekturpolitik i Horsens", beskrevet i afsnittet, Lokalplanens indhold i redegørelsesdelen.

8.4 Der henvises til lokalplanens redegørelsesdel under Tilladelser fra andre myndigheder, i afsnittet om husdyrbrug samt Miljøscreeningen i afsnittet om landbrugsområde.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1 Mindst 80 % af de samlede facadearealer på de enkelte beboelsesbygninger skal fremstå i murværk. Der skal anvendes tegl i rødlige / brunlige nuancer - eventuelt som et miks af genbrugstegl og nye tegl. Murværket skal fremstå varieret eksempelvis med murstik, relieffer, vindues- / gesimsbånd eller lignende.

9.2 Vinduer skal fremstå i træ og / eller aluminium i dæmpede farver. Tagrender / -nedløb skal udføres i zink eller et tilsvarende materiale (ikke plastic)

9.3 Tagbeklædningen skal fremstå i rød vingetegl (gl. dansk model) eller i en form for metalbeklædning i rødlig, brunlig eller grålig nuance. Tagkonstruktionen skal udføres som saddeltagskonstruktion med en taghældning på mellem 30 og 50 grader. Solceller som nævnt i § 9.4 kan udgøre hele tagflader.

9.4 Solceller / solvarmeanlæg skal integreres i bebyggelsens tag- eller facadekonstruktioner. På tage skal anlæggene ligge parallelt med tagfladen eller skjules på anden måde. Solcelle- / solvarmestativer må ikke forekomme. Eventuelle varmepumper skal ligeledes integreres i byggeriet og / eller placeres på terræn.

Redegørelse

§10 - Ubebyggede arealer

10.1 Udendørs opholdsarealer skal indenfor lokalplanområdet udgøre mindst 100 % af det bebyggede areal.

10.2 Den maksimale befæstelsesgrad for lokalplanområdet er 0,35. Overskrides den maksimale befæstelsesgrad skal regnvand håndteres på egen grund eller der skal etableres intern forsinkelse, således der ikke afledes mere regnvand end hvad der svarer til den maksimale befæstelsesgrad på 0,35.

10.3 Lokalplanrådets ubebyggede arealer skal anlægges efter strukturerne, som er angivet på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

10.4 I den sydligste del af lokalplanområdet, mod Silkeborgvej, skal beplantning og eventuelt inventar disponeres så det understøtter en torvedannelsen som nævnt i §§'erne 1.3 og 3.2. Der skal plantes mindst 5 træer i str. 16-18 eller derover jævnt fordelt i grundens længde langs Silkeborgvej i følgende arter Prydkirsebær, Lind (f.eks. parklind), Navr, Tyrkisk hassel. Denne sydligste del må alene anvendes til beplantning og eventuelt inventar.

10.5 Tæt på vejskel langs Tværgade plantes mindst 5 træer i str. 16-18 eller derover som allétræer. Træerne kan plantes i forhaverne til de enkelte boliger, på hjørnet af Silkeborgvej / Tværgade samt ved indkørslen til bebyggelsen. Følgende forskellige arter Tjørn (f.eks. blommebladet tjørn eller almindelig hvidtjørn), Fuglekirsebær eller Hjertetræ kan anvendes.

10.6 Langs skel mod vest (lokalplanafrænsning) plantes mindst 5 træer i str. 16-18 eller derover. Træerne fordeles jævnt af følgende forskellige arter Tjørn (f.eks. blommebladet tjørn eller almindelig hvidtjørn), Røn (f.eks. akselrøn eller almindelig røn), Fuglekirsebær, Bærmispel (opstammet træ eller busk), Småbladet lind, Kirsebærkornel, Tyrkisk hassel, Ildløn, Hjertetræ. Træerne skal suppleres med buskbeplantning.

10.7 Træer og buske langs skel mod nord (lokalplanafrænsning) plantes, så der opstår en varieret og organisk beplantning (det vil sige ikke på rækker). Træer skal være str. 16-18 eller derover. Følgende forskellige arter kan anvendes, Røn (f.eks. akselrøn), Tjørn (f.eks. blommebladet tjørn eller almindelig hvidtjørn), Eg (vintereg), Bærmispel (busk), Kirsebærkornel (busk), Kvalkvæd (busk), Hassel (busk).

10.8 Ekstrem regn skal kunne håndteres på terræn uden at gøre skade på bygninger og tekniske anlæg. Vandhåndteringen skal ske i henhold til Kortbilag 7, Vandhåndteringsplanen.

Redegørelse

10.4 Det sydligste del af lokalplanområdet mod Silkeborgvej skal med beplantning og inventar disponeres således det understøtter en torvedannelsen som nævnt i §§'erne 1.3 og 2.2. Området mod Silkeborgvej og overfor Brugsen er vigtigt, da det danner en slags "bytorv" og centrum i lund. Beplantningen er med til at sikre en fin afgrænsning af byrummet.

10.5 og 10.6 For at skabe variation i beplantningen og sikre diversiteten, plantes mindst 5 forskellige arter.

10.7 Træer og buske plantes, så der opstår en varieret og organisk beplantning - dvs. ikke på rækker. Træer skal være str. 16-18 eller derover.

10.4 - 10.7 Det er formålet med bestemmelserne, at sikre at lokalplanområdet kommer til at fremstå grønt og attraktivt for beboere indenfor som udenfor lokalplanområdet. Eventuel udgået beplantning skal erstattes af ny beplantning.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Bebyggelsen må ikke tages i brug før bestemmelserne i nedennævnte §§ er opfyldt:

§5 - Vej og sti

5.1

§6 - Parkeringsforhold

6.1

§10 - Ubebyggede arealer

10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.7

Redegørelse

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§13 - Servitutter

13.1 Nedenstående servitutter ophæves ved endelig vedtagelse af lokalplanen:

- Dokument om naturgas/anlæg m.v. dateret den 02.07.1987

Redegørelse

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser

Redegørelse

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

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

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

15.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLANAFGRÆNSNING

Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning.

EKSISTERENDE FORHOLD

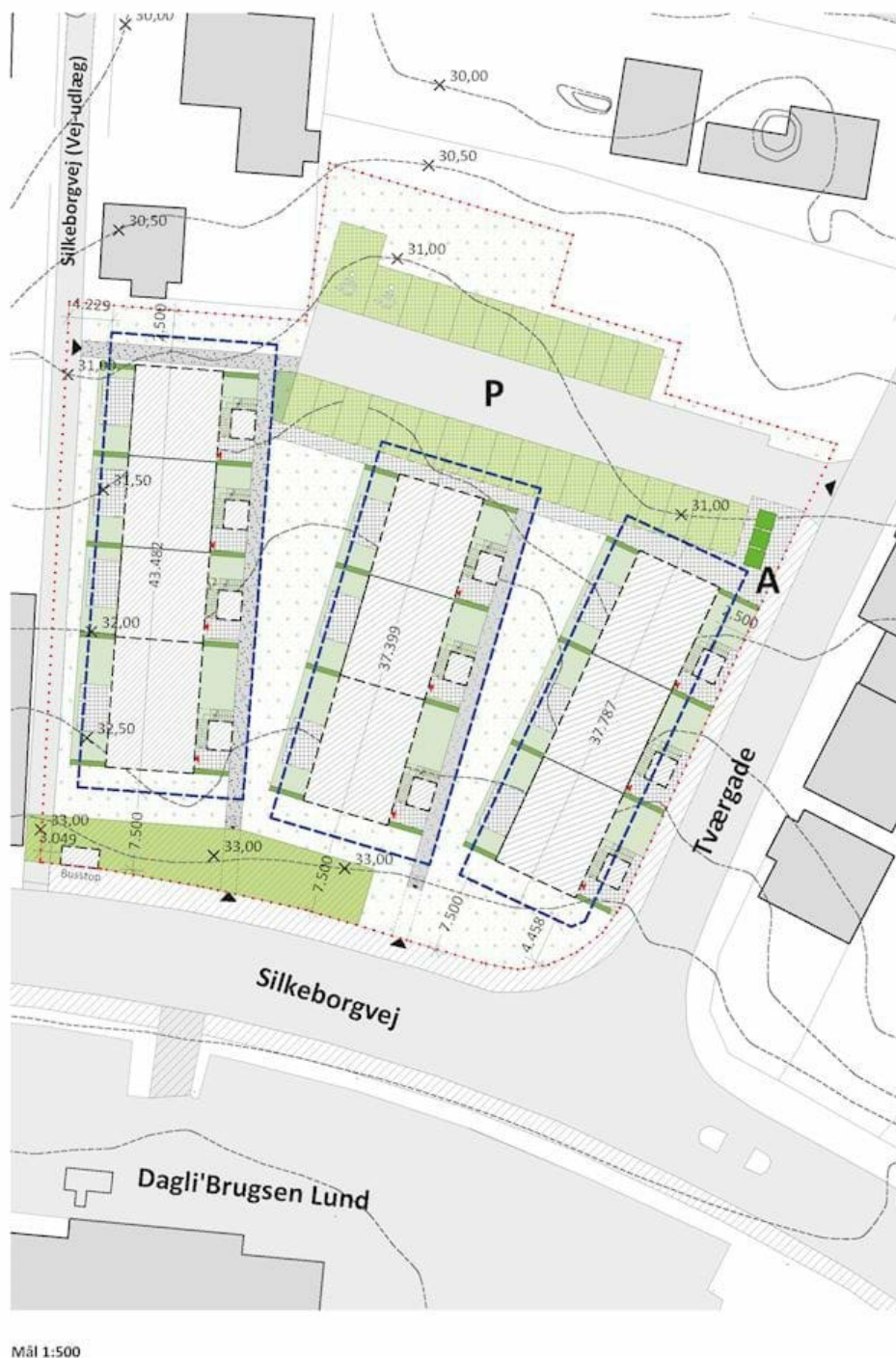
Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.

FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3



Signaturforklaring

	Områdeafgrænsning
	Byggefelt
	Vej- og stiadgang
	Boligadgang
	Eksist. bygninger
	Rids på nye bygninger
	Vejareal
	Fortov
	Flisebelægning
	Permeabel belægning/græsarmering
	Grøn bræmme der understøtter torvedannelse, jf. pkt. 3.2
	Sti
	Nedgravet affaldshåndtering
	Beplantning/Bede
	Hæk
	Parkeringsareal
	Eksist. ca. terrænkote, DVR90
	Eksist. terrænkurver
	Terræntrappe

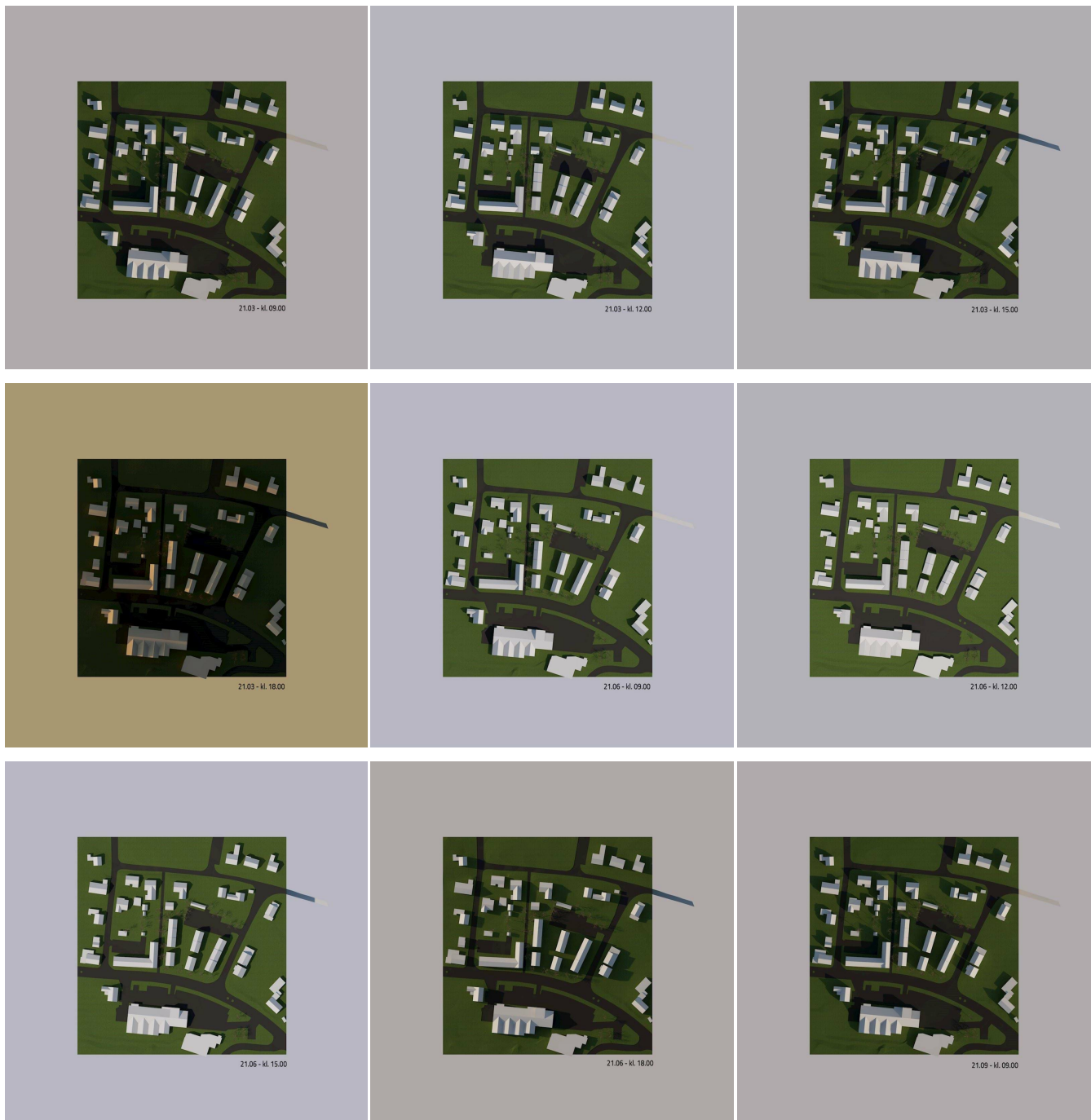
ILLUSTRATIONSPLAN

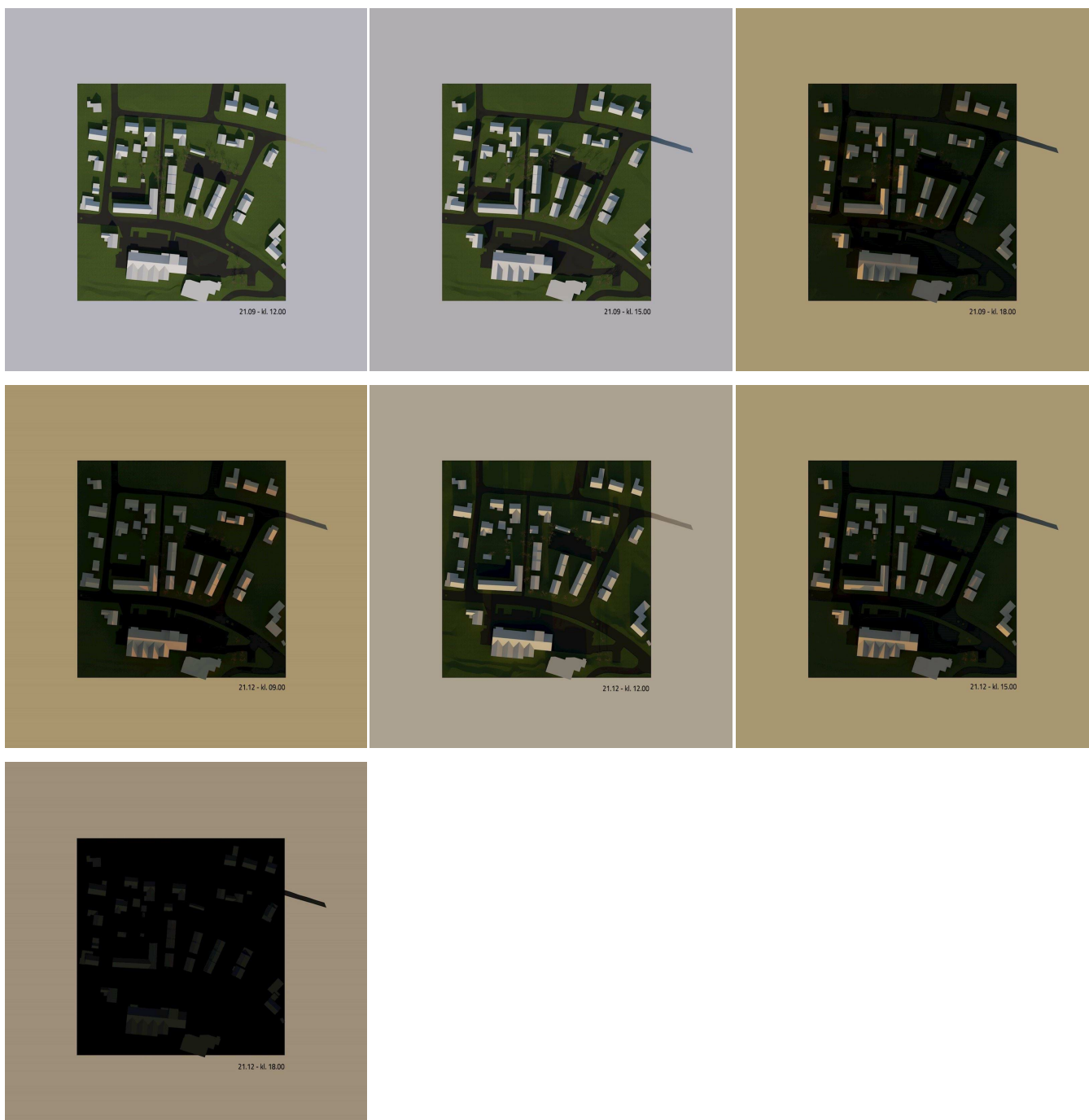
Kortbilag 4



SKYGGEDIAGRAMMER

Kortbilag 5





Skyggediagrammer - fremtidige forhold

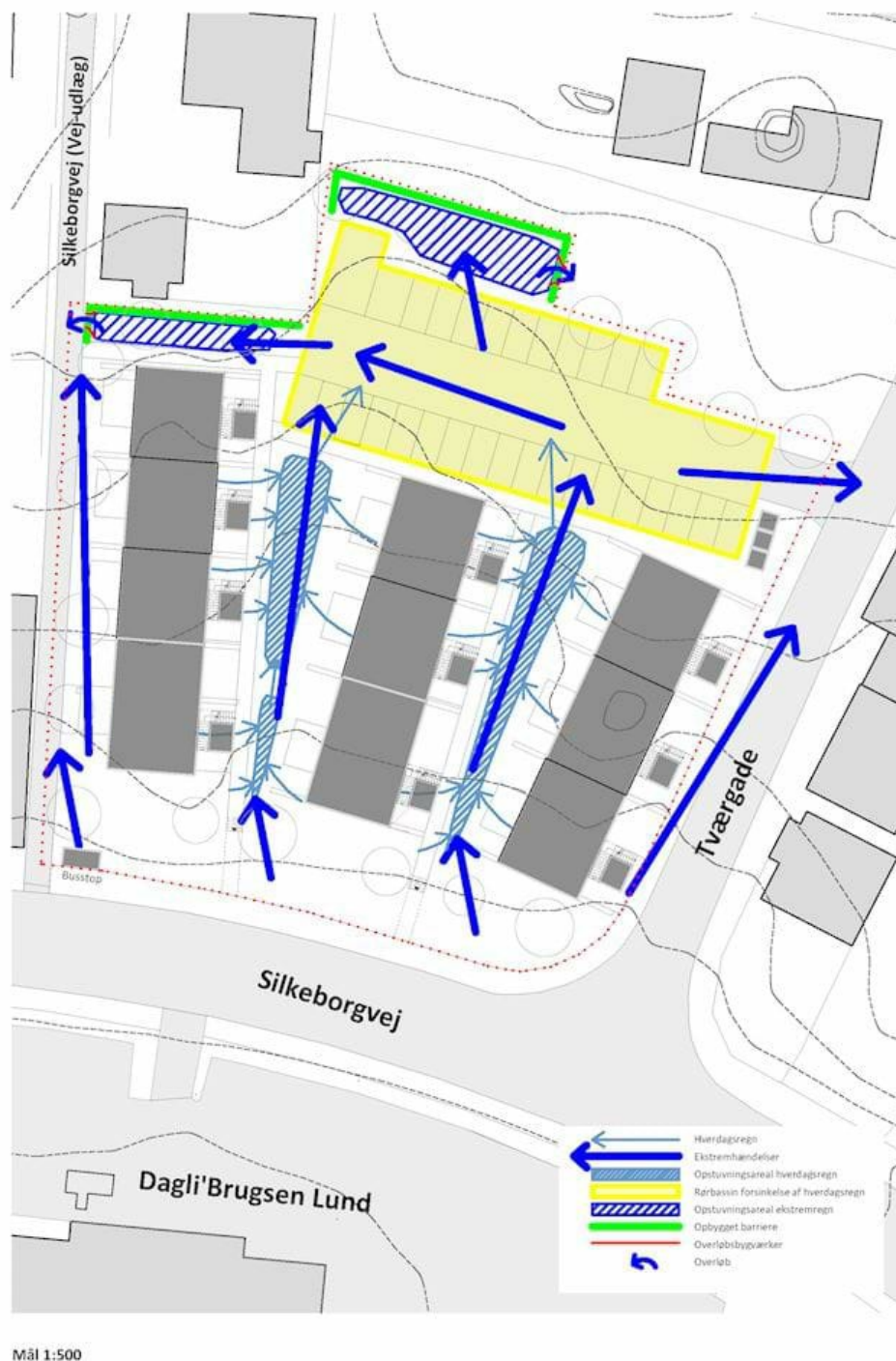
MATERIALER OG FACADER

Kortbilag 6



VANDHÅNTERINGSPLAN

Kortbilag 7



HØRING

Lokalplanen har været i høring fra den 2. december 2021 til den 13. januar 2022.

KLAGEVEJLEDNING

Ved offentliggørelse af planforslag:

Byrådets vedtagelse af planforslaget kan ikke påklages til Planklagenævnet. Først ved byrådets endelige vedtagelse og efterfølgende offentliggørelse af planen kan retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet jf. Planlovens § 58, stk. 1 nr. 3.

Afgørelse om ikke-miljøvurdering

En afgørelse efter Miljøvurderingsloven § 10 om at Horsens kommune ikke skal gennemføre en miljøvurdering af lokalplanen / kommuneplanen kan påklages efter reglerne i Planloven, jf. miljøvurderingsloven § 48, stk. 1.

Efter Planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, kan kun retlige spørgsmål påklages.

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

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. bekendtgørelse. nr. 130/ 2017, § 3. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du klager via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen først til den myndighed, der har truffet den afgørelse, der klages over. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden på Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for almindelige borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Planklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der forinden ikke er ansøgt om og bevilliget "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i den sag, du ønsker at klage over. Myndigheden videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som herefter træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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

VEDTAGELSE

Lokalplanen er godkendt i Plan- og Miljøudvalget som forslag den 01.12.2021

Forslaget er offentlig bekendtgjort 02.12.2021

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 17.05.2022

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort 19.05.2022