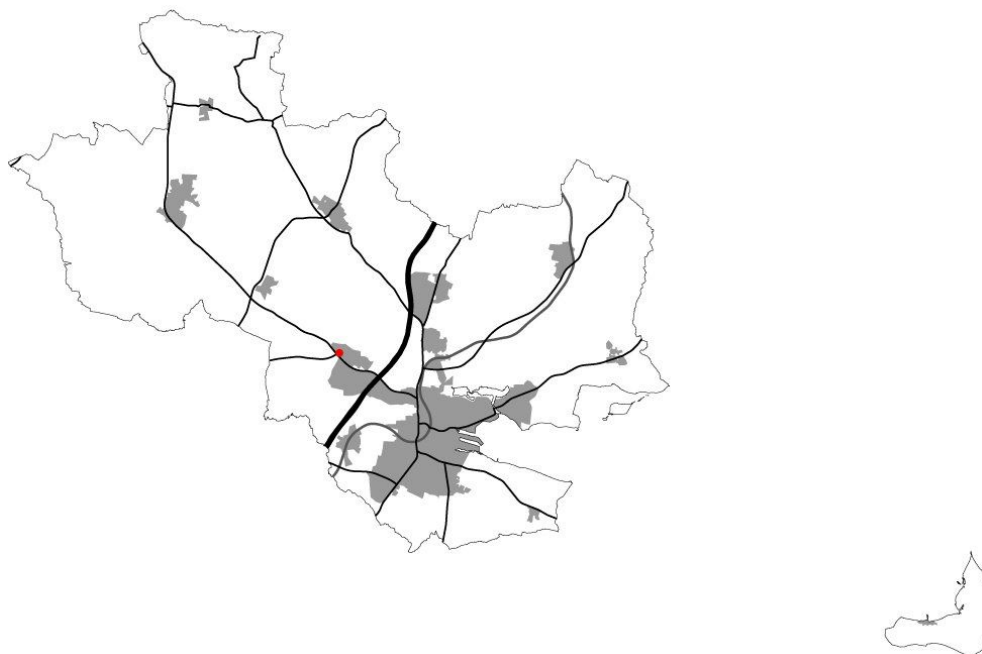


LOKALPLAN 317

Offentlige formål, Tamdrupcentret, Lund



Plan & By, Rådhusstorvet 4, 8700 Horsens

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

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 www.plandata.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.

Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af et konkret projekt fra AAB (Arbejdernes Andels Boligforening, et alment boligselskab). Lokalplanområdet er ejet delvist af AAB og Horsens Kommune. Der sker mageskifte i forbindelse med realisering af projektet, således at AAB erhverver sig et areal, som ejes af Horsens Kommune.

Hovedformålet med planen er at opføre familie- / tryghedsboliger med tilknytning til Tamdrupcentret, og med et tilhørende fælles rekreativt område. Lokalplanens bestemmelser skal derudover sikre området mod støjbelastning, sikre håndtering af regnvand samt varetagelse af de naturbeskyttelsesinteresser der forefindes i området. Det er intentionen at, regnvandshåndteringen og støjvoldene gennem bestemmelser i lokalplanen skal indgå som rekreative elementer.

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er på godt 3,4 ha (34.000 m²) og ligger i den nordvestligste del af Lund, ved Vinten, ud mod Ny Silkeborgvej og Nørre Snedevej.

I dag rummer området mod nord plejehjemmet Tamdrupcentret og mod syd et uopdyrket areal, som er udlagt i græs. Lund Bæk løber rørlagt gennem området. Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017 registreret som støjbelastet areal (trafikstøj), hvilket der skal tages højde for i lokalplanlægningen. Terrænet i området er svagt kuperet med en faldende tendens fra vest mod øst - cirka 2,5 - 3,5 meter. Den allersydligste del af området er omfattet af en deklarationsfredning, med Horsens Kommune som påtaleberettiget.



LOKALPLANENS INDHOLD

Denne lokalplan skal sikre, at der kan opføres ca. 30 boliger med tilhørende grønne fællesarealer. Boligerne opføres som familie- / tryghedsboliger, som er beregnet til borgere over 60 år, der har et behov for tilknytning til Tamdrup Plejecenter.

Lokalplanen skal også sikre, at der bliver grønne fællesarealer, som kan bruges af andre end dem, som skal bo i boligerne. Der bliver belyste gangstier igennem fællesarealerne.

For at håndtere regnvandet i lokalplanområdet skal der etableres 1 -2 regnvandsbassiner.

Ud imod Nr. Snedevej og Ny Silkeborgvej bliver der lavet støjvolde, som skal sikre at trafikken fra de 2 veje ikke kan høres så tydeligt inde i området.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Eksisterende lokalplaner

Lokalplan 1-2008 er gældende for en del af området. Med nærværende lokalplan aflyses den del af Lokalplan 1-2008, der indgår i lokalplan 317's område.



Kommuneplanen

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Horsens Kommune - både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men skal revideres hvert fjerde år. Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Der sker med Lokalplanen ikke ændringer, som ikke er i overensstemmelse med Horsens Kommuneplans Hovedstruktur og Retningslinier.

Der er derimod ikke overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til Horsens Kommuneplan 2013 rammebestemmelser.

For at bringe overensstemmelse med Horsens Kommuneplan 2017 er der udarbejdet et tillæg nr. 2017-7.

Kommuneplantillægget ændrer en del rammebestemmelsernes afgrænsning fra Rekreative formål og Boligformål til Offentlige formål.

Link til Kommuneplantillægget [her](#).

Øvrig planlægning

Trafikplanlægning

Lokalplanen skal sikre at tryghedsboligerne har vejadgang fra Alidasvej. Øvrige adgangsveje til Tamdrup Plejecenter forbliver som de forefindes i dag. Der etableres befæstede og belyste gangstier igennem området, som har offentlig adgang.

En stor del af ledningsanlæggene / forsyningsledningerne placeres i de fremtidige vejanlæg indenfor lokalplanområdet og der skal i vejprojektet disponeres / reserveres plads indenfor vejens tværprofil til disse ledningsanlæg / forsyningsledninger.

Lokalplanafgrænsningen, som følger det eksisterende skel mod nord-vest sikrer, at der mulighed for at etablere cykelsti langs med Nr. Snedevej.

Vejnavn

Tryghedsboligerne får vejnavnet "Lund have".

Vandområde- & Natura 2000 planer

Lov om vandplanlægning

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevareministeren miljømål for vandområdedistrikternes enkelte overfladevandområder og grundvandsforekomster gennem vandområdeplaner. For alle vandforekomster er miljømålet 'god tilstand' og for kunstige og stærkt modificerede overfladevandområder er miljømålet et godt økologisk potentiale og en god kemisk

tilstand.

Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres.

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

Natura 2000

Lokalplansområdet ligger ca. 2,5 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/>

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde 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.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

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

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

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

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

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

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 i og omkring lokalplansområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed og spidssnudet frø.

I dag anvendes området til græs. Det vurderes, at arealet ikke har en værdi som yngle- eller rasteområde for nogle af de nævnte bilag IV arter.

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

Lokalplansområdet ligger indenfor indvindingsoplandet til Lund Vandværk. Grundvandsmagasinet er i dette område vurderet som velbeskyttet på grund af 20-30 meter tykke sammenhængende lerlag henover det grundvandsmagasin som Lund vandværk indvinder fra. Lokalplanens formål vurderes ikke at udgøre en risiko for områdets grundvandsmagasiner.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet ligger i separatkloakeret opland. Der skal således ikke laves tillæg til spildevandsplanen. Regn- og spildevand skal holdes adskilt.

Der gælder maksimale befæstelsesgrader nævnt i bestemmelserne. Befæstes der mere, skal der ske intern forsinkelse af regnvandet inden afledning til offentlig regnvandskloak.

Ved eventuel forsinkelse af regnvandet, inden det ledes til forsyningens ledning, skal kloakprojekt indsendes til godkendelse hos Horsens kommune, Team Spildevand. Ansøgning om eventuel nedsivningstilladelse indsendes ligeledes til Team Spildevand, spildevand@horsens.dk

Klimatilpasning

Nedbør, i forhold til klima samt oversvømmelsesrisiko

Lund bæk er i dag rørført gennem lokalplanområdet. Oplandet opstrøms er 241 ha. Der er store lavninger, der virker som opstuvningsbassin på markerne syd for rundkørslen. Ny Silkeborgvej og begrænset rørdimensionering under vejen udgør en beskyttelse af området nord for vejen. Området ligger udenfor risikoområde i kommunens risikokort, og det vurderes, at der ikke er særlig risiko for oversvømmelse af den planlagte bebyggelse i forbindelse med kraftig regn.

Vandstigninger (hav, åer og søer), i forhold til klima, samt oversvømmelsesrisiko

Størstedelen af centret er beliggende i kloakopland A645 som udvides en smule mod syd øst. De 6 østligste boliger er beliggende i område A643. Disse 6 boliger leder regn- og spildevand til ledninger i Alidasvej. Alt efter befæstelsesgraden kan det blive nødvendigt at lave en intern forsinkelse af regnvandet fra dette område i form af et rørbassin. Et alternativ kunne være at lede noget af regnvandet til det bassin, der etableres i kloakopland A645, hvis det er muligt.

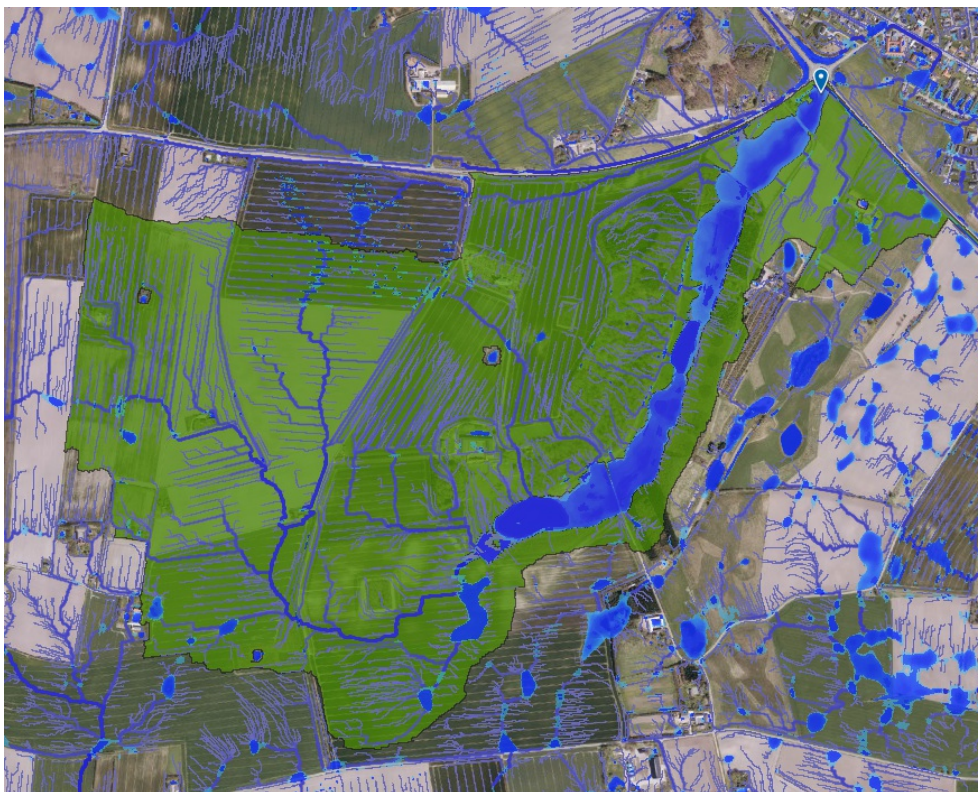
Det eksisterende rørlagte vandløb og en spildevandsledning omlægges da disse er delvist beliggende under de kommende boliger. Ledningerne omlægges til nye ledninger med samme dimensioner blot med en anden beliggenhed.

Klimavand fra området ledes til en lavning i terrænet som etableres i fællesarealet syd for de sydligste boliger. Lavningen udformes som en lille grøft med fald vest mod bassinet i øst. Undervejs etableres et område uden fald, hvor der etableres en våd biotop.

For område A645 må den samlede udledning være 73 l/s. Det eksisterende byggeri har i dag et befæstet areal på ca. 5.058 og udleder derfor ca. 61 l/s. Der skal således etableres et bassin der samlet for kloakopland A645 forsinket regnvandet til 73 l/s. Størrelsen af dette bassin afhænger af befæstelsesgraden på de nye boliger plus det eksisterende areale ved Plejecentret.

Der er, jf. retningslinje 8.1.2 i Kommuneplan 2017, udarbejdet en vandhåndteringsplan, der redegøre for oversvømmelsesrisikoen i lokalplanområdet og nedstrøms herfor.

<http://kommuneplan2017.horsens.dk/dk/retningslinjer/klima--miljoe/klimatilpasning/>



Jordforurening

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

Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige at overskydende jord, som følge af tiltag inden for lokalplanområdet, skal deponeres og anvendes inden for området.

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.

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Området hører under Fjernvarme Horsens forsyningsområde, og der forelægger et godkendt varmeprojektforslag, godkendt i byrådet den 6. oktober 2015.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsoplandet til Lund Vandværk. Grundvandsmagasinet er i dette område vurderet som velbeskyttet på grund af 20-30 meter tykke sammenhængende lerlag henover det grundvandsmagasin som Lund Vandværk indvinder fra. Lokalplanens formål vurderes ikke at udgøre en risiko for områdets grundvandsmagasiner.

Renovation

Boliger

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Renovationen skal overholde Horsens Kommunes til en hver tid gældende "Regulativ for husholdningsaffald".

I bymæssige områder, etagehusbebyggelser mv. kan vælges nedgravede affaldsbeholdere. Inden etableringen påbegyndes skal udformningen og tilkørselsforholdene i givet fald godkendes af Horsens Kommunes afdeling for Affald og Trafik.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

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.

Der er ingen registrerede fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Den nordlige del er i forvejen bebygget (Tamdrup Centret).

I nærområdet er registreret følgende fortidsminder:

Sb 133: Gruber og kulturlag fra yngre bronzealder. Et af kulturlagene er tolket som en drivgang fra et højere liggende formodet bo-pladsområde til vådområde nord herfor.

Sb 140: I forbindelse med byggemodning blev der foretaget en forundersøgelse. Der fremkom kun enkelte bebyggelsesspor i form af gruber og kogegruber. En af gruberne indeholdt keramik fra yngre bronzealder/ældre førromersk jernalder. På baggrund af de sparsomme fund vil der ikke blive foretaget en egentlig arkæologisk undersøgelse af området.

Lokalplanområdet er topografisk beliggende på et jævnt, sandet plateau mellem de historiske landsbyer Vinten og Lund. Området ligger umiddelbart nord for et åløb/vådområde med udløb i Hansted Ådal, og har derfor været meget velegnet for alle typer aktiviteter i forhistorisk tid. Særligt vil

der være risiko for, at der på stedet har været bebyggelse, grave eller andre typer aktivitetsområder i stenalderen. Horsens Museum må derfor anbefale, at der forud for anlægsarbejder inden for området foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens paragraf 25-27 for at afklare, om der skulle befinde sig skjulte fortidsminder på stedet.



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

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

MILJØSCREENING

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

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

Afgørelse og begrundelse

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

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

- Udledning til vandmiljøet
- Vandstigninger (hav, åer og søer), i forhold til klima, samt oversvømmelsesrisiko
- § 3 områder: Eng, hede, mose, overdrev, strandeng, sø og vandløb
- Fredede områder
- Økologiske forbindelser
- Vandområdeplan

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

Udledning til vandmiljøet

Lokalplanområdet ligger overvejende i separatkloakeret opland A645, sekundært opland A643, som er omfattet af eksisterende udledningstilladelse til recipient. Ved sikring af de maksimale befæstelsesgrader, der er lagt til grund i Spildevandsplanen, vurderes det, at ledningsnet og recipient ikke vil blive udsat for en merbelastning i .f.t den tilladelse, der eksisterer i dag.

Vandstigninger (hav, åer og søer), i forhold til klima, samt oversvømmelsesrisiko

Såfremt at man ønsker, at omdanne Lund bæk til et åbent vandløb skal bygherre vurdere den ændrede oversvømmelsesrisiko for anlæg og bebyggelse indenfor lokalplanområdet, og nedstrøms området.

Jf. retningslinje 8.1.2 i Kommuneplan 2017 stiller Horsens Kommune krav om at Bygherre skal udarbejde vandhåndteringsplan, og redegøre for oversvømmelsesrisikoen i nye lokalplaner.

<http://kommuneplan2017.horsens.dk/dk/retningslinjer/klima--miljoe/klimatilpasning>

§ 3 områder. Eng, hede, mose, overdrev, strandeng, sø og vandløb

Neutral påvirkning under forudsætning af, at planlagte støjvolde og støjafskærmning ikke medfører en påvirkning af det § 3 beskyttede bassin til vejvand i form af skyggevirksomhed og fragmentering i form af spærring af spredningsveje for padder.

Selve vejbasinnet er et bassin til at aftage vand fra omfartsvejen, dvs. et teknisk anlæg. Det vurderes, at der kan placeres et teknisk (støjafskærmning) indenfor 25 m zonen, netop pga. vejbasinnets status som teknisk anlæg. Det vurderes derfor, at 25 m zonen i dette tilfælde kan indskrænkes til uden at ændre tilstanden og uden at meddelelse af dispensation.

Fredede områder

Deklarationsfredning på en del af arealet, forhindrer bebyggelse. Kommunen er myndighed på fredningsdeklarationer og har dermed påtaleretten i den aktuelle deklarationsfredning. Siden deklarationsfredningen blev udarbejdet og tinglyst i 1969 er Ny Silkeborgvej anlagt gennem området

samtidig med, at der er sket en udbygning af Vinten. Hensynet som deklarationsfredningen skulle varetage er således ikke længere så relevant og kommunen vil ikke anvende sin påtaleret. Deklarationen bør overvejes ophævet.

Økologiske forbindelser

Idet det rørlagte vandløb er friholdt for byggeri og anden planlægning er det planlagte ikke i konflikt med kommuneplanens udlægning som økologisk forbindelse. Det vil stadig være muligt at genåbne vandløbet. Der vil ske en mindre justering i placering af den økologiske forbindelseslinje, men arealandelen opretholdes.

Vandområdeplan

Det planlagte har en neutral påvirkning af de miljømål, som gennem lov om vandplanlægning er fastlagt for grundvand. Miljømål for Lund Bæk er ikke opfyldt, og det vurderes at være den hydrauliske overbelastning, der er hovedårsagen til dette. Hydraulisk overbelastning skyldes i høj grad uforsinkede udledninger af regnvand fra nogle af områdets kloakoplande. Kloakopland A645 Og A643 er blandt de oplande som udleder regnvand uforsinket. Det planlagte har dermed en negativ påvirkning af miljøtilstanden i Lund Bæk. Dette kan afhjælpes ved at forsinke overfladevand..

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

Det er formålet med lokalplanen:

1.1

at fastlægge anvendelsen til boligformål i form af tæt-lav boligbyggeri, familie- / "tryghedsboliger" i tilknytning til Tamdrup Plejecenter.

1.2

at udstikke retningslinjer for bebyggelsens og fællesarealernes udformning og anvendelse.

1.3

at sikre at vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Alidasvej som angivet på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

1.4

at fastlægge maksimale befæstelsesgrader for at varetage klimahensyn.

1.5

at sikre etablering af regnvandsbassin(er), til håndtering af overfladevand fra lokalplanområdet, plejehjemmet Tamdrupcentret.

Redegørelse - Formål

"Tryghedsboliger" er en boligform af typen almene familieboliger til borgere over 60 år og med behov for tilknytning til et plejecenter.

I befæstelsesgraderne som nævnt i §§ 1 og 10 medregnes både befæstede arealer og bebyggede arealer.

§2 - Område og zonestatus

2.1

området ligger i byzone og består af del af matr.nre. 2 af og matr.nr. 2 bz Vinten by, Tamdrup samt matr.nr. 2 bt Lund by, Tamdrup og del af matr.nr. 2 by Lund by, Tamdrup.

§3 - Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål som tæt-lav boliger, familie- / "tryghedsboliger" i tilknytning til Tamdrup Plejecenter. Til den enkelte bolig må der opføres 1 udhus. Derudover kan der opføres 1 fælles bygning som "orangeri" / drivhus.

3.2

I tilknytning til de enkelte boliger skal der etableres eget udendørs opholdsareal. Derudover skal der i lokalplanområdet etableres fælles grønne rekreative arealer med offentlig adgang.

3.3

I Lokalplanområdet skal der etableres regnvandsbassin(er) til håndtering af overfladevand fra lokalplanområdet.

Redegørelse - Anvendelse

"Tryghedsboliger" er en boligform af typen almene familieboliger til borgere over 60 år og med behov for tilknytning til et plejecenter.

§4 - Udstykning

4.1

De enkelte tæt-lav boliger skal kunne udstykkes til selvstændige ejendomme / boligparceller med et tilhørende udenomsareal. Eventuel udstykning skal i princippet ske som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

4.2

Ved eventuel udstykning skal de enkelte boligparceller udstykkes med en grundstørrelse på mindst 150 m².

4.3

Ved eventuel udstykning skal bestemmelser om befæstelsesgrader i § 10.7 påses overholdt. De enkelte parceller må således ikke befæstes mere end ved projektets opførelsestidspunkt.

Redegørelse - Udstykning

Der skal til den enkelte bolig sikres et "eget" udendørs opholdsareal, hvorfor der er bestemmelser om en mindste grundstørrelse. Ligeledes er det vigtigt at området har et fælles grønt rekreativt område "tilknyttet" bebyggelsen, men med offentlig adgang.

Kravet til udstykning i selvstændige ejendomme sker med henvisning til Byggelovens § 10 A og skal i princippet gennemføres som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

§5 - Vej og sti

5.1

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Alidasvej og vejadgangen anlægges med placering i overensstemmelse med strukturerne som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.2

Boligvejen skal udlægges i en bredde på mindst 8 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter. På begge sider af kørebanearealet skal der anlægges beplantede græsrabatter med en bredde på mindst 1 meter. Mindst 3 meter af bredden af kørebanearealet skal udføres i tæt fast belægning (asfalt eller betonbelægningssten). 2,5 meter af bredden på kørebanearealet kan udføres i åben belægning (for eksempel græsarmeringssten) eller anden fast belægning.

5.3

Boligvejen skal udformes, så det sikres, at lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.) kan køre uhindret på vejene uden at skulle bakke. I eventuelle blinde vejender skal der etableres vendepladser for lastbiler.

5.4

Der skal etableres gangstisystem med offentlig adgang gennem lokalplanområdet i overensstemmelse med strukturerne som vist på Kortbilag 3 og 4. Gangstierne udlægges i en bredde på mindst 2 meter, og skal anlægges med fast eller permeabel belægning i mindst 1,5 meters bredde.

Redegørelse - Vej og sti

Alidasvej er privat fællesvej.

Belægningsmaterialer (trafikhastighed)

Muligheden for belægningsskiftet i kørebanearealet gives som en mulighed for, på denne måde, at kunne medvirke til at sænke trafikhastigheden igennem lokalplanområdet.

Græsrabatter

Græsrabatterne med en bredde på mindst 1 meter kan "gennembrydes" for indkørsler og / eller indgange til den enkelte bolig. Belægninger ved "Gennembrydning" af græsrabatterne skal udføres i græsarmeringssten eller tilsvarende, så det grønne græsudtryk opretholdes visuelt. Bestemmelser vedr. beplantning af græsrabatterne, se § 10, "Ubebyggede arealer".

Vendepladser (trafiksikkerhed)

Eventuelle vendepladser indenfor lokalplanområdet skal i dimensioner og opbygning anlægges i overensstemmelse med vejlovgivningens bestemmelser.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Der skal ved den enkelte bolig etableres mindst 1 parkeringsplads for personbil. Derudover skal der indenfor lokalplanområdet anlægges 1/2 parkeringsplads for personbil pr. bolig som fælles gæsteparkering. Fælles gæsteparkering skal anlægges som sideparkering langs boligvejen som angivet på Kortbilag 3 og 4.

Redegørelse - Parkeringsforhold

Den 1/2 parkeringsplads, der skal anlægges som fælles gæsteparkering skal etableres som det er vist på Kortbilag 3 og 4, som sideparkering langs boligvejen.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Lokalplanområdet er omfattet af tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

7.2

Området forsynes med vand fra alment vandværk.

7.3

Der udføres separat kloakering. Spildevand ledes til offentligt kloaknet. Regnvand ledes til regnvandsbassin (forsinkelsesbassin), der placeres indenfor lokalplanområdet og som skal anlægges samtidig med byggemodningen.

7.4

Der skal etableres belysning af veje- og stier. Stibelysning skal udføres med lavtsiddene armaturer.

7.5

Der skal sikres fornøden vandforsyning for brandslukning.

Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

Tilslutning til offentligt kloaknet kan ske efter anvisning fra Teknik og Miljø.

I forbindelse med belysning af veje og stier skal man være opmærksom på anbefalingerne i vejreglerne samt på at mangelfuld belysning i et boligområde kan give anledning til oplevelse af utryghed. Bestemmelsen om lavtsiddende armaturer for stibelysningen skal sikre at fællesarealerne visuelt fremstår så naturligt som muligt og ikke skæmmes af "høje" lysstandere.

Vandforsyning til brug for brandslukning skal afklares med brandmyndigheden.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Boligerne må opføres i højst 1 etage og med en højde på maksimum 7,5 meter. Fællesbygningen må højst opføres i 1 etage med en maksimum højde på 7,5 meter og en størrelse på højst 50 m².

8.2

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 40 %.

8.3

De enkelte boliger (udført som dobbelthuse og trippelhuse) skal opføres med deres facader langs med og på begge sider af boligvejen. Fællesbygningen skal placeres centralt i området i fællesareal.

8.4

Eksisterende terræn skal så vidt muligt respekteres. Ved større terrænforskelle skal de enkelte boliger "fortandes" / "forskydes" og / eller aftrappes.

8.5

Der kan til den enkelte bolig opføres et udhus på højst 10 m². Udhuset skal placeres i "forhaven" som vist på Kortbilag 4, Illustrationsplanen. Der må ikke opføres eller tilbygges yderligere sekundære bygninger som garager, carporte, udhuse, udestuer, drivhuse, overdækkede terrasser eller lignende.

8.6

Der kan til den enkelte bolig opsættes 1 markise. Markisen skal opsættes ved den overdækkede terrasse og skal for samtlige boliger opsættes og fremstå ens i materiale, farve, udformning m.v.

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Bygningshøjden måles fra det højeste punkt i bygningens fodaftryk i terræn.

For at respektere eksisterende terræn og skabe en visuelt attraktiv bebyggelse bør der ved byggesagsbehandlingen stiles krav om "forskydning" / "fortanding" og / eller aftrapning i lejlighedsskellet mellem de enkelt boliger. Dette kan medføre forskellige gulvkoter i de enkelte boliger i et dobbelthus eller trippelhus.

For at sikre en ensartet bebyggelse må der i lokalplanområdet alene opføres 1 fællesbygning samt boliger med 1 udhus pr. bolig. Det samme gælder for markisen, der fremgår af § 8.6.

§9 - Bebyggelsens udseende

Generelt

9.1

Bebyggelsen skal opføres ensartet og placeres i princippet som vist på Kortbilag 4, Illustrationsplanen, se også § 8.5.

Boliger

9.2

Facader skal fremstå i røde eller rødbrune mursten, stål eller aluzink i en gylden nuance.

Mindre dele af facaden, for eksempel ved indgangspartier og / eller terrasser kan udføres som listebeklædning i hådrtræ.

9.3

Tage skal udføres som saddeltagskonstruktion med en hældning fra mindst 35 til højst 50 grader. Tage skal beklædes med rød vingetegl eller stål / aluzink i en gylden nuance.

9.4

Vinduer skal udføres som træ / alu vinduer i en mørk nuance, der harmonerer med facadefarven..

Udhuse

9.5

Facader og tage skal være i stål eller aluzink i gylden nuance.

Fællesbygning

9.6

Facader og tagkonstruktion skal udføres i en kombination af røde eller rødbrune mursten, stål / aluzink i gylden nuance samt glas.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Se redegørelsen til § 8, Bebyggelsens omfang og placering.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Fællesarealerne skal anlægges med græs og spredt busk- og træbepantning. Derudover skal fællesarealer anlægges med befæstede og belyste gangstier. Principperne herfor skal følge Kortbilag 3, Fremtidige forhold og Kortbilag 4, Illustrationsplanen.

10.2

I græsrabatterne på begge sider af boligvejen skal der ud for hver enkelt dobbelthus / trippelhus plantes mindst 1 vejtræ, Hanesporetjørn (*crataegus crus-gallii*).

10.3

Nord for adgangsvejen, mellem boligvejen og den eksisterende boligbebyggelse, skal der etableres et "grønt bælte" i en bredde på mindst 6 meter. Det "grønne bælte" beplantes tæt med buske og træer af sorter som beskrevet i redegørelsen nedenfor.

10.4

Regnvandsbassin(er) som fremgår af §§ 1 og 3 skal indgå som rekreative elementer i de fælles grønne udendørsarealer - brinkene skal fremstå i uklippet græs som øvrige arealer og friholdes for træ- og buskbeplantning.

10.5

Støvjoldene som skal etableres indenfor lokalplanområdet langs Ny Silkeborgvej og Nr. Snedevej skal indgå som rekreative elementer i de fælles grønne udendørsarealer og beplantes som i § 10.1. Der kan for eksempel foretages "udgravninger" i voldene eller højden kan varieres. Skråningerne skal fremstå i uklippet græs. Afstanden til regnvandsbassinet ved Ny Silkeborgvej / Nr. Snedevej skal være mindst 2 meter målt fra øverste del af regnvandsbassinets brink.

10.6

Støjskærmen, der skal etableres mellem lokalplanområdet og regnvandsbassinet ved Ny Silkeborgvej / Nr. Snedevej skal udføres som en beplantet støjafskærmning i en visuel høj kvalitet og i en konstruktion for eksempel som vist i redegørelsen nedenfor.

Støjafskærmningen skal være beplantet på begge sider. Afstanden til regnvandsbassinet ved Ny Silkeborgvej / Nr. Snedevej skal være mindst 2 meter målt fra øverste del af regnvandsbassinets brink. Støjafskærmningen skal udføres med faunapassage for regnvandsbassinets padde.

10.7

For den del af lokalplanområdet, som ligger inden for kloakopland A645, må der afledes regnvand til offentlig regnvandskloak fra befæstelsesgrad på maksimalt 0,074. Befæstes der mere end dette, skal regnvandet, inden afledning, forsinkes forholdsmæssigt eller nedsives inden for lokalplanområdet. Ved forsinkelse af regnvand fra dette område gælder der et tilladeligt afløbstal på 13 l/s.

For den del af lokalplanområdet, som ligger inden for kloakopland A643, må der afledes regnvand til offentlig regnvandskloak fra en befæstelsesgrad på maksimalt 0,068. Befæstes der mere end dette, skal regnvandet inden afledning, forsinkes forholdsmæssigt eller nedsives inden for lokalplanområdet. Ved forsinkelse af regnvand fra dette område gælder der et tilladeligt afløbstal på 3 l/s.

10.8

Der kan, mellem de enkelt bygningsenheder og / eller boligenheder plantes hæk, som adskiller de enkelte boligers eget udendørsareal. Der må ikke anvendes fast hegn (stakit / plankeværk / mur). De enkelte boligers udendørsarealer skal være fri for beplantning mod boligveje og fællesarealer.

10.9

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

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Generelt

Det er intentionen med området, at det kommer til at fremstå grønt og frodigt. I bebyggelsen udlægges relativt smalle gaderum. Kørebanerne vil være ret smalle og sidearealerne anlægges med græs og vejtræer (hanesporetjørn), der kan anvendes til fælles ophold. Som udgangspunkt placeres der 1 vejtræ midt i rabatten mellem hver boligbygning. Ellers en jævn fordeling i græsrabatterne, forskudt i forhold til modsatte vejsiderabat. Det er ikke intentionen at vejtræerne skal fremstå som en systematisk / symmetrisk "allé-beplantning".

Fællesarealerne udenfor boliggrupperne må ikke komme til at ligne fine, klippede græsplæner, men skal have karakter af naturområder. De tilsås med græs, der slås højest én gang årligt. Derved fremelskes flora med vilde blomster. I arealerne plantes grupper af hjemmehørende, løvfældende arter af træer og buske, som eg, tjørne, slåen, vildæble med videre.

"Grønt bælte"

Det "grønne bælte" i § 10.3 skal afskærme / beskytte de eksisterende boliger mod gener afstedkommet af trafikken til og fra lokalplanområdet.

Regnvandsbassin(er)

Regnvandsbassin(er) anlægges med brinker (korrekte skråningsanlæg for anvendelsen) og tilsås med græs. Af hensyn til plantevækst i regnvandsbassinerne skal beplantning ved

regnvandsbassinerne begrænses for at undgå skyggevirksomheder på vandspejlet.

Støjvolde

Det bør tilstræbes, at støjvoldene "bugter" sig og varierer i højde (minimumsdimensioner i forhold til støjrapporten skal selvfølgelig overholdes). Skråningerne tilsås med græs, der slås højst én gang årligt og der plantes grupper af hjemmehørende, løvfældende arter af træer og buske, som eg, tjørne, slåen, vildæble med videre.

Støjskærm



Boliger

Bestemmelsen vedrørende hækbeplantning skal tilgodese, at man kan opholde sig ugenert på eget udendørs areal, så indblik fra siderne langs med eget opholdsareal undgås. I "enderne" mod boligvej og / eller fællesareal skal der være direkte visuelt kig.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Bebyggelsen må ikke tages i brug før den er tilsluttet den kollektive varmforsyning.

11.2

Bebyggelsen må ikke tages i brug før der er sikret afledning af regnvand til områdets regnvandsbassin(er).

11.3

Bebyggelsen må ikke tages i brug før den er tilsluttet kloakanlæg.

11.4

Bebyggelsen må ikke tages i brug før der er etableret veje, gangstier, og parkering som beskrevet i §§ 1, 5 og 6. Derudover må bebyggelsen ikke tages i brug før de fælles grønne opholdsarealer er etableret, herunder frilægning af vandløbet (Lund bæk), "grønt bælte", regnvandsbassin(er) samt støjvold / -skærme som beskrevet i §§ 1, 3, 7 og 10.

§12 - Grundejerforening**12.1**

Ingen bestemmelser.

Redegørelse - Grundejerforening

Tryghedsboligerne opføres som almennyttige udlejningsboliger.

Såfremt der sker udstykning af boligerne indenfor lokalplanområdet vil Horsens Kommune kræve oprettet en grundejerforening / kræve medlemskab af en eksisterende grundejerforening.

§13 - Servitutter**13.1**

Dokument om tilslutningspligt til naturgas , 02.07.1987-19275-55 aflyses ved endelig vedtagelse af Lokalplanen.

13.2

en del af området er omfattet af deklarationsfredning. Projektet er ikke i strid med deklarationsfredningen.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan**14.1**

Del af gældende lokalplan nr. 1-2008 aflyses og erstattes ved offentliggørelse af nærværende Lokalplan 315 (se afsnittet "Øvrig planlægning2).

§15 - Lokalplanens retsvirkninger**15.1**

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, 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 ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

15.3

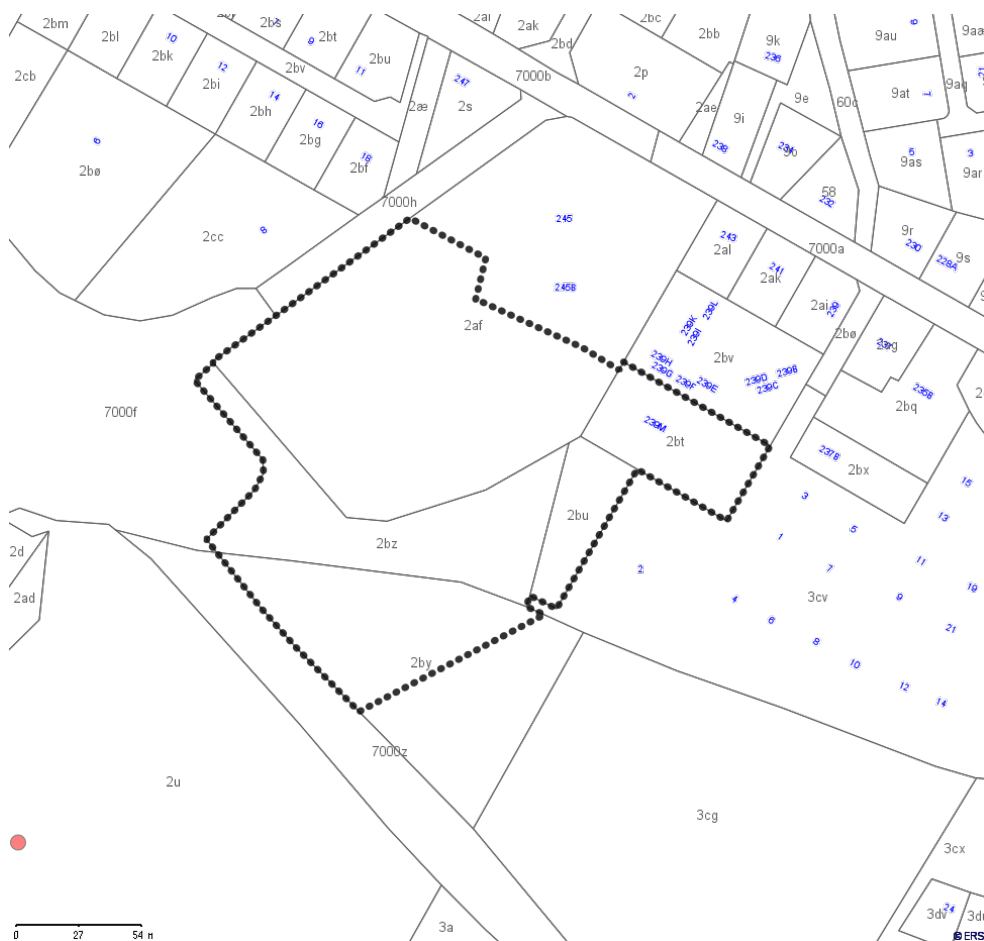
Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl. medmindre Horsens Kommune skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20). Afvigelser fra lokalplanen af mere omfattende karakter kan kun gennemføres ved vedtagelse af en ny lokalplan.

15.4

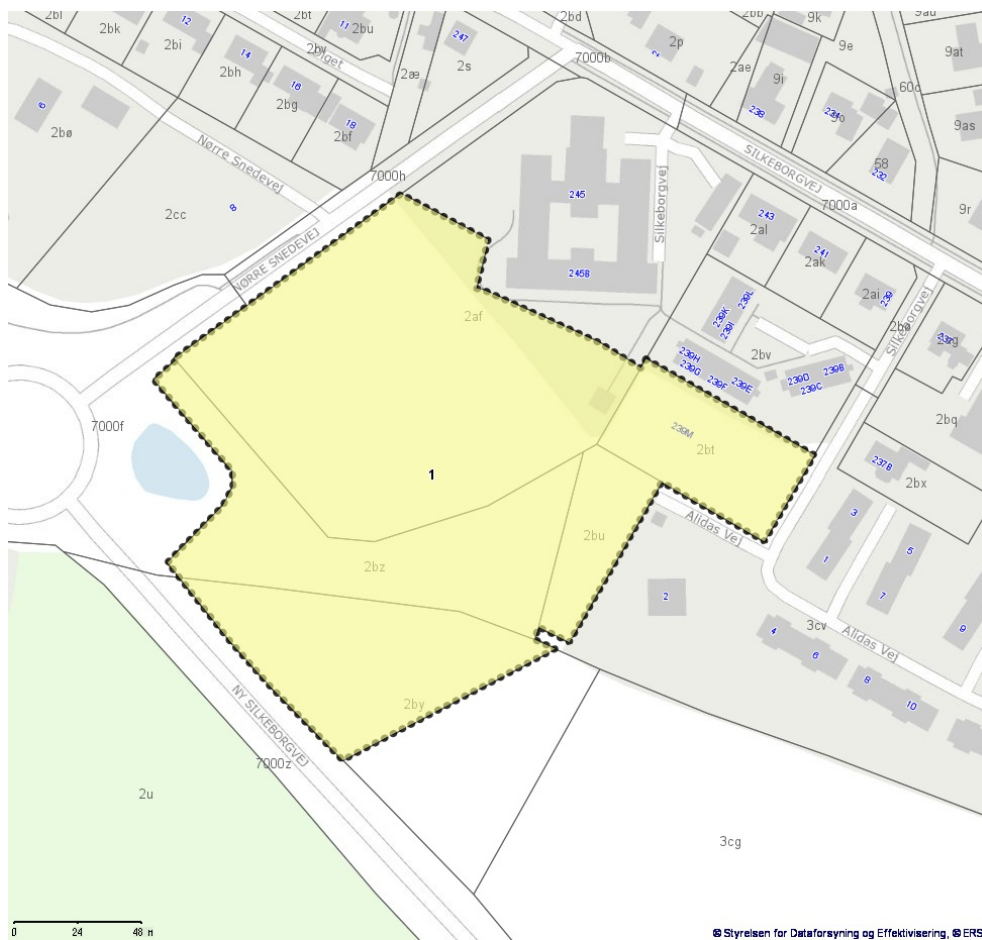
Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/317---offentlige-formaal-tamdrupcentret-lund/>

KORTBILAG 1



LOKALPLANDELOMRÅDER KORTBILAG 1A



EKSISTERENDE FORHOLD

KORTBILAG 2



Vær opmærksom på at dette kort ændre sig over tid og derfor ikke er juridisk bindende i forhold til lokalplanen.

FREMtidIGE FORHOLD

KORTBILAG 3

Tryghedsboliger i Lund
Fremtidige forhold - 1:1000
02/02/2018



ILLUSTRATIONSPLAN

KORTBILAG 4

Tryghedsboliger i Lund
Illustrationsplan - 1:1000
02/02/2018



KOMMUNEPLANTILLÆG

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 7 til Kommuneplan 2017. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2017 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget [her](#).

HØRING

KLAGEVEJLEDNING

Endelig vedtagelse

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

Klageberettigede er alle, der er omfattet af Planlovens § 59. Det vil sige enhver, der har retlig interesse i sagens udfald, samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser 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.naevneneshus.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 Horsens Byråd som forslag den 26. november 2018.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 4. december 2018 den 4. december 2018.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 29. april 2019.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 7.maj 2019 .

PRINT

Pdf-fil til download [her](#).