

# LOKALPLAN 305

## Boliger, Bækvej, Lund



# Horsens Kommune

Plan & By, Rådhusstorvet 4, 8700 Horsens

## 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 [plansystemdk.dk](http://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

Lund er en af Horsens Kommunes lokalcenterbyer og en vigtig bosætningsby for Horsens Kommune. Horsens Kommune ønsker, at sikre byvæksten i Lund, da byen spiller en vigtig rolle som lokalt center for et mindre opland.

Lokalplan 305 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017's hovedstruktur, retningslinjer og rammer.

Området er i Kommuneplan 2017 udlagt til boligformål (åben-lav eller tæt-lav) under rammen 31BO02. Denne ramme fastsætter yderligere: *"Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Indenfor rammen kan etableres åben-lav boliger, men der er også mulighed for enkelte bebyggelser med tæt-lav boliger, hvis det enkelte område kan indrettes hensigtsmæssigt. Indenfor området kan der også etableres nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning. Når der lokalplanlægges for området skal der arbejdes med at indbygge grønne arealer mellem vandværket og bebyggelsen samt etableres tekniske tiltag til sikring af grundvandet, da området ligger tæt på kildepladsen til Lund Vandværk og indenfor vandværkets indvindingsopland. Dette skal ske i overensstemmelse med de tekniske tiltag i de generelle rammebestemmelser."*

Grundejer har ønsket at få udarbejdet en lokalplan for boliger i området beliggende nord for Leddet i Lund, hvilket er baggrunden for udarbejdelsen af nærværende lokalplan.

### Formål

Det er lokalplanens formål at sikre at eventuel kommende bebyggelse tilpasses det bevaringsværdige landskab, den indgår i. Derudover varetager lokalplanen hensynet til den fremtidige drift af Lund Vandværk, herunder kvaliteten af grundvandet. Lokalplanen lægger desuden rammerne for regnvandshåndteringen og at denne tilpasses de lokale forhold.

## BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD



*Eksisterende forhold. Vandværket ses til venstre.*



*Afstande til hhv. Lundum, Lund og Bryrupbanestien ses på skiltene. I baggrunden: Nabomark til lokalplanområdet på modsatte side af Bækvej.*

Lokalplanområdet omfatter matriklerne 14cm og 14 bx, et areal på ca. 2,4 ha langs Bækvej, nord for landsbyen Lund, se nedenstående kort. Der er cirka 7 km til Horsens centrum.

Der er mulig vejadgang til området fra Bækvej og læhegn langs områdets nord- og vestlige sider. På matriklen 14bx ligger et vandforsyningsanlæg med borer. Der er cirka 7 km til Horsens centrum.

Arealet skråner let nedad, mod nordvest og er en del af et større bevaringsværdigt istidslandskab. Området ligger naturskønt i udkanten af byen, med udsigt over landskabet mod nord. Området ligger nu som uudnyttet mark med diverse vilde planter og enkelte buske (området indeholder ikke en naturkvalitet som beskyttet natur).



Lokalplanområdets beliggenhed i Lund.



## LOKALPLANENS INDHOLD

### Bebyggelse

Inden for boligområdet vil der blive mulighed for at opføre åben-lav bebyggelse (parcelhuse) og tæt-lav bebyggelse (dobbelthuse), i 1 etage med udnyttet tagetage.

Det er hensigten at lokalplanområdet skal opnå en helhed ved at hhv. bebyggelse og beplantning har samme karakter i hele området. Tæt-lav bebyggelse kan kun opføres som fritliggende dobbelthuse (med lodrette skel), som i udseende fremtræder som åben-lav bolig. Derudover kan tæt-lav bebyggelse ikke etableres i udkanten af lokalplanområdet, som illustreret på kortbilag 3, "Fremtidige forhold". Dette er for at bebyggelsen tilpasses det omkringliggende landskab og eksisterende boligområde, med udgangspunkt i lokalplanområdets landskabelige beliggenhed, sammenhængen med bydelen syd for området samt at bebyggelsen arkitektonisk ikke fremstår bastant i forhold til disse.

### Beplantning og ubebyggede arealer

For at understøtte områdets beliggenhed mellem et eksisterende boligområde og de naturrige landskaber samt for at højne den rekreative oplevelse, udlægges der et grønt område med bassin til at opsamle regnvand. Inden for dette areal kan der plantes mindre grupper af hjemmehørende buske og træer.

Den eksisterende beplantning langs områdets vestlige og nordlige skel må erstattes og suppleres med hjemmehørende træer og buske, på en måde så beplantningens nuværende grad af afskærmning bevares. Der etableres et grønt bælte mellem vejen og vandværkets grund og derudover etableres der byggegrænse for at fritholde et grønt bælte langs vandværkets grund for bebyggelse.

Øvrige fælles friarealer omkring boligvejen udlægges i græs med et højt plejeniveau. Her skal der etableres enkeltstående, hjemmehørende træer langs den ene vejside.

Hegn mod naboejendomme, vej eller fælles friarealer må alene opføres som levende hegn i Bøg, Sargents Æble eller Spiræa. Hegnet skal plantes på egen grund.

### Trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes via ny boligvej fra Bækvej. Bækvej skal holdes facadeløs og der må derfor ikke være direkte vejadgang dertil fra boligerne, som skal have direkte vejadgang til den nye boligvej. Der udlægges rekreativ sti gennem det nordvestlige fælles friareal, der eventuelt kan forbindes med Vintenvej.

### Vandindvindingsanlæg

På matrikel 14 bx, Lund By, Tamdrup ligger i dag Lund Vandværk, med tilhørende borer. Lund Vandværk har status som Områdevandværk i Horsens Kommunes Vandforsyningsplan 2016-2024. Der er i dag 2 borer på matriklen og Lund Vandværk oplyser at disse har en restlevetid på +40 år og at der inden for en 10-årig periode vil skulle etableres yderligere borer (Der er plads til maks. 4 i alt). Matriklen udlægges til offentlige formål (Vandværk) og kan ikke udstykkes, opdeles eller reduceres på anden vis.

## 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 sker med lokalplanen ikke ændringer, som er i uoverensstemmelse med Horsens Kommuneplan 2017's Hovedstruktur, Retningslinjer eller Rammer.

Kommuneplan 2017's ramme fastlægger bl.a. følgende for området:

*"Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Indenfor rammen kan etableres åben-lav boliger, men der er også mulighed for enkelte bebyggelser med tæt-lav boliger, hvis det enkelte område kan indrettes hensigtsmæssigt. Indenfor området kan der også etableres nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning. Når der lokalplanlægges for området skal der arbejdes med at indbygge grønne arealer mellem vandværket og bebyggelsen samt etableres tekniske tiltag til sikring af grundvandet, da området ligger tæt på kildepladsen til Lund Vandværk og indenfor vandværkets indvindingsopland. Dette skal ske i overensstemmelse med de tekniske tiltag i de generelle rammebestemmelser."*

Bebyggelsesprocenten angives for den enkelte matrikel til at være 30% ved åben-lav og 40% ved tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsen må være i maks. 2 etager og maks. 8,5 meter høj.

**Ifølge retningslinje for Grundvand i Kommuneplan 2017:**

"8.5.5. Ved planlægning indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser, indvindingsoplande og BNBO, skal det præciseres, hvilke tekniske tiltag der skal bidrage til at sikre beskyttelsen af grundvandet. Dette skal ske i forbindelse med lokalplanlægningen".

Nærværende lokalplans tekniske tiltag der bidrager til at sikre beskyttelsen af grundvandet er; etablering af bassin med bund af tæt membran, forbud mod anvendelse af bly, zink, kobber (generelt) og tagpap (ved nedsivning via faskine) til tagbeklædning, krav om trykprøvning af spildevandsledninger samt placering af grønt areal omkring vandværkets matrikel.

**Ifølge retningslinjer om grundvand i Kommuneplan 2013, samt baggrund for Grundvandsredegørelsen:**

*"Konkrete ansøgninger om byggeri i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande udenfor disse, vil blive behandlet ud fra vandplanernes bindende retningslinjer 40 og 41, som gengives nedenfor:*

*... 41) Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse skal så vidt muligt friholdes for udlæg af arealer til byudvikling. Der kan dog udlægges arealer til byudvikling, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Ved byudvikling i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse skal det af kommune- og lokalplaners retningslinjer fremgå, hvordan grundvandsinteresserne beskyttes".*

Nedenstående redegørelse forefindes også i retningslinjerne i Kommuneplan 2017.

Planlægningsmæssig begrundelse ift. alternative placeringer:

Lund er en af kommunens Mellembyer og dermed også en vigtig bosætningsby for Horsens kommune. Der er ikke i den gældende kommuneplan rummelighed nok til det behov der er for nye boliger i Lund. Området ved Bækvej i Lund ca. 2,8 ha og vil kunne rumme ca. 22 boliger.

Grundvandsforhold og risikovurdering, ift. om byudviklingen indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet:

Lund By ligger umiddelbart øst for område med særlige drikkevandsinteresser – Nim OSD'et. Lund Vandværk's kildeplads er placeret i den nordlige del af Lund by og vandværkets indvindingsopland udbreder sig knapt 6 km i syd-sydvestlig retning ind i OSD'et.

Indenfor OSD'et er der generelt udpeget store områder, som er vurderet nitratfølsomme (sårbare), hvilket overvejende er sket på baggrund af lertykkelser i borer, som mange steder er mindre end 15 meter tykke.

Udlægget er placeret udenfor OSD'et, men indenfor Lund Vandværks indvindingsopland. Udlægget rummer 2 matrikler, matr.nr. 14bx og 14cm Lund By, Tamdrup. Matrikel nr. 14bx Lund By, Tamdrup ejes af Lund Vandværk. Afstanden fra vandværkets borer til nabomatriklen 14cm Lund By, Tamdrup er 25 meter. Udlægget ligger desuden indenfor de afgrænsede boringsnære beskyttelsesområder omkring Lund Vandværks borer. De boringsnære beskyttelsesområder er mod nord, vest og øst afgrænset indenfor vandværkets egen grund, mens det mod syd ligger indenfor et eksisterende boligområde som er færdig udbygget. De boringsnære beskyttelsesområder berører således ikke matr.nr. 14cm Lund By, Tamdrup.

Lund Vandværk har tilladelse til at oppumpe 110.000 m<sup>3</sup>/år og indvinder grundvand fra 2 dybe borer, som begge er filtersat i et magasin af kvartært smeltevandssand i intervallet 88-108,5 m.u.t. Ifølge borebeskrivelserne for Lund Vandværks borer, er der fra terræn registreret 10-15 meter sand. Herunder 7 meter ler, efterfulgt af 8 meter vekslende ler/sand og et tykt sammenhængende lerlag på ca. 40-50 meter. Under det tykke lerlag findes grundvandsmagasinet som Lund Vandværk indvinder fra, og som er 30-40 meter tykt. Grundvandsmagasinet ligger i bunden af en begravet dal. Omkring borerne vurderes grundvandsmagasinet at være velbeskyttet, da der er registreret over 15 meter reduceret ler over magasinet. Vandtypen i begge borer understøtter at grundvandsmagasinet er godt beskyttet, idet vandtypen er svagt reduceret, med et lavt indhold af sulfat.

Lund Vandværk er et af kommunens områdevandværker, som skal forsyne kommunens borgere med drikkevand i mange år fremover, samt øge oppumpningen af grundvand op mod 50 %, som følge af den byvækst der forventes omkring Lund i de kommende år.

Til trods for de gode geologiske forhold er det vigtigt, at der gennem lokalplanen vil arbejde for at forebygge en risiko for forurening gennem en række tekniske tiltag. Vores bekymring går særligt på brugen af sprøjtemidler hos den enkelte grundejer, et forhold som er vanskeligt at håndtere. (Notat: Lokalplanen kan ikke regulere brug af sprøjtemidler, men der er truffet foranstaltninger mod nedsivning af overfladevand).

Til trods for ovenstående vurdering, foregår byudviklingen indenfor et indvindingsopland og helt op ad vandværkets borer, det er derfor vigtigt, at byudviklingen foregår så hensynsfuldt som muligt i forhold til den vigtige grundvandsressource som området rummer. Horsens Kommune vil i sin planlægning derfor udvise forsigtighed og finder, at placering af et nyt boligområde kun vil kunne lade sig gøre, såfremt der tages hensyn til beskyttelsen af grundvandet i forbindelse med indretning og detalplanlægning af området.

Når der lokalplanlægges for området skal der bl.a. arbejdes med at indbygge grønne arealer mellem vandværkets grund og bebyggelsen samt etableres tekniske tiltag til sikring af grundvandet. (Notat: Der foreligger i lokalplanen bestemmelse om et mindst 4 meter bredt, grønt areal mellem vandværkets grund og bebyggelsen. Derudover anlægges der en mindst 5,5 meter bred kørebane på den lange side af vandværkets grund, som leder overfladevand væk fra borerne og ud til recipienten, via regnvandsbassinet. Derudover skal der udføres trykprøvninger på spildevandsledninger inden for en afstand af 25 meter fra borerne).

## ØVRIG PLANLÆGNING

### Bevaringsværdigt landskab

Udlægget ligger indenfor det bevaringsværdige landskab i forbindelse med Hansted Ådal. Ådalen er det identitetsskabende landskabstræk i området.

Udlægget vil kun blive meget lidt synlig fra det åbne land pga. beplantningsbæltet langs planområdets nord- og østlige skel. Udlægget vurderes ikke at påvirke ådalen væsentligt og heller ikke den samlede oplevelse eller fortælle værdi af landskabet. Bebyggelsen ligger i tilknytning til et eksisterende boligområde.

### 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.

#### 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.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 236 Bygholm Ådal 3,2 km syd for lokalplanområdet. Ændringen påvirker ikke Natura 2000-området pga. den store afstand.

Området forventes ikke at være et vigtigt leve-, raste- eller ynglested for Bilag IV-arter.

### Beskyttet §3 natur

Der er ikke noget beskyttet natur indenfor eller i forbindelse med lokalplanområdet.

### Skole- og institutionsforhold

Lokalplanområdet ligger i Lund daginstitutionsdistrikt samt i skoledistriktet for Lundskolen.

### Trafikplanlægning

Boligvejen ind i lokalplanområdets delområde 1 tilsluttes Bækvej, og delområde 2 er tilsluttet direkte til Bækvej. Bækvej skal holdes facadeløs.

Der kan etableres én overkørsel pr. ejendom i en bredde på maksimalt 4 meter ved enkelt carport/garage og på maksimalt 6 meter ved dobbelt carport/garage. Yderligere kan Teknik og Miljø ansøges om en stiengang i forbindelse med sti til fordør/postkasse o.l. En sådan stiadgang må maksimalt være 2 meter bred. Denne stiadgang må ikke etableres ved siden af overkørslen til carport/garage, idet der skal være minimum 3 m afstand mellem overkørsel til carport/garage og sti.



Se i øvrigt Horsens Kommunes "Information ved bygge- og anlægsopgaver."

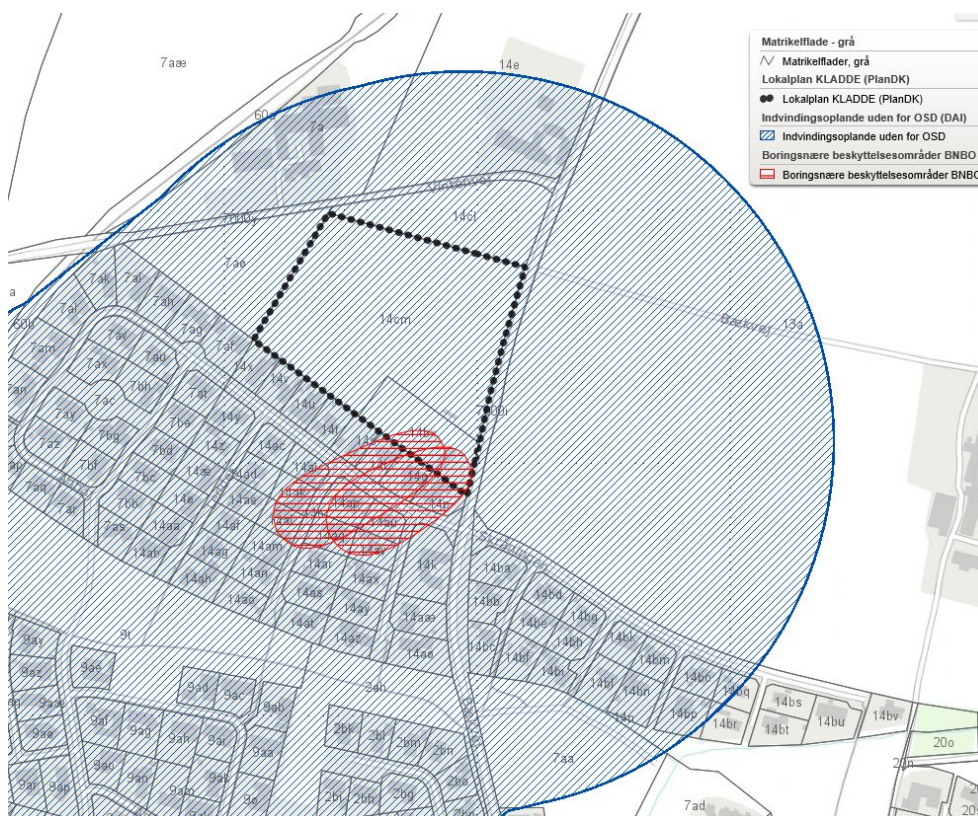
Vej- og stiprojekter skal tilpasses eksisterende terræn og der skal redegøres for eventuelle terrænreguleringer (skråningsanlæg langs veje og stier) på tilstødende grunde uden for vejudlæggene. Se i øvrigt Horsens Kommunes "Information ved bygge- og anlægsopgaver."

Boligvejen navngives Graversens Minde.

Der skal i forbindelse med vejprojektet og boligvejens tilslutning til Bækvej etableres fortov/sti fra boligvejen, langs Bækvej, til Leddet, således at gående kan komme sikkert til og fra lokalplanområdet.

## Grundvand

Lokalplanområdet ligger i indvindingsoplandet til Lund Vandværk (markeret med blå på kortet) og indenfor afgrænsningen af Områder med Drikkevandsinteresser (dog ikke Område med Særlig Drikkevandsinteresse (OSD)). Omkring boringerne er der desuden udlagt boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) (markeret med rødt på kortet).



I forbindelse med udlæg til boligområde i indvindingsopland og Område med Drikkevandsinteresse, redegøres der for den planlægningsmæssige begrundelse og grundvandsbeskyttelse i afsnittet Kommuneplan under kapitlet Forhold til anden planlægning.

## Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet ligger uden for Spildevandsplanens afgrænsninger og der skal derfor laves et tillæg til Spildevandsplanen.

Lokalplanområdet tilsluttes det kollektive spildevandssystem.

Lokalplanområdet skal separatkloakeres. Spildevand ledes til Horsens Centralreenseanlæg og regnvandet udledes via regnvandsbassin til vandløbet umiddelbart nord for lokalplanområdet, hvorfra det løber til Store Hansted Å.

Der skal søges om tilladelse til udledning ved Horsens Kommune.

## Renovation

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".

## Støj fra virksomheder

I forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder vil der blive stillet krav til, hvor meget virksomheden må bidrage med til støjniveauet i skel.

## 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.

## Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige at overskydende jord, som følge af tiltag inden for lokalplanområdet, så vidt muligt skal deponeres og anvendes inden for området på en måde som varetager hensynet til det bevaringsværdige landskab.

## Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven.

Lokalplanområdet er ikke 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 generelt ikke givet anledning til diffus forurening.

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.

## TEKNISKE ANLÆG

### Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

### Varmeforsyning

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

### Vandforsyning

Området vandforsynes fra Lund Vandværk.

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

### Trafikregulering

Der skal jf. vejlovgivningen (Lov om offentlige veje (Vejloven) kapitel 6, henholdsvis Lov om private fællesveje kapitel 8, §27) udarbejdes et projekt for de nævnte veje og stier som skal godkendes hos Horsens Kommune, Teknik og Miljø med samtykke fra Politiet jf. Færdselslovens § 100. Før vejprojektet er approberet kan der ikke udstedes byggetilladelse. Der skal ligeledes indhentes tilladelse fra Horsens Kommune, Teknik og Miljø til tilslutning af lokalplanområdets vejanlæg til eksisterende vejanlæg.

### Museum

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.

Museet har foretaget arkivalsk kontrol af det berørte område, og museets vurdering er, at anlægsarbejdet kan indebære en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder.

Der er ikke i forvejen kendte, registrerede fortidsminder på arealet, men umiddelbart øst for Bækvej er registreret to overpløjede gravhøje, der begge fortsat er synlige i landskabsrelieffet. De to høje ligger på den sydlige del af en højning i landskabet, der forløber NV-SØ, se nedenstående illustration.



Det kan ikke udelukkes, at der enten kan være flere uregistrerede høje på bakkekammen eller fortidsminder, der relaterer sig til de to kendte gravhøje. Endvidere er området landskabsmæssigt topografisk beliggende, således at det har været velegnet for alle typer aktiviteter i forhistorisk tid.

Horsens Museum vil derfor kraftigt anbefale at der forud for anlægsarbejdet foretages en arkæologisk forundersøgelse efter museumslovens § 25-27 for at afklare, om der befinder sig skjulte fortidsminder på arealet.

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 forsyningsselskaber 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 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.

Teknik og Miljø 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. 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 Natur- og Miljøklagenævnet efter Planlovens bestemmelser om miljøvurdering.

*Horsens Kommune vurderer 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.*

## Afgørelse og begrundelse

### Hvilke hovedhensyn har Horsens Kommune lagt til grund for afgørelsen

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

- Plan: Afgrænsning mellem byen og det åbne land
- Plan: Energiforbrug
- Plan: Særligt værdifulde landskaber
- Grundvand: Vandværksopland
- Vandløb/spildevand: Udledning til vandmiljøet (søer og vandløb)
- Trafik: Trafiksikkerhed

### Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

*Afgrænsning mellem byen og det åbne land* : Læhøget afskærmer den bymæssige bebyggelse fra det åbne land og landskab. Der kan evt. træffes trafikale foranstaltninger ift. overgangen mellem by og land (fx byport).

*Energiforbrug*: Der skal udarbejdes varmekildeprojektforlag til Fjernvarme.

*Særligt værdifulde landskaber*: Lokalplanområdet er beliggende i et særligt værdifuldt landskab. Bebyggelsens højde, etager og udseende skal tilpasses landskabet. Læhøget skal bevares da det skærmer bebyggelsen.

*Vandværksopland*: Lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsoplandet til Lund Vandværk, umiddelbart rundt om vandværkets kildeplads. Der er i kommuneplanen foretaget en grundvandsvurdering af udlægget, herunder beskrevet de nødvendige tekniske tiltag for at forebygge en risiko for forurening af Lund Vandværks boringer.

*Udledning til vandmiljøet (søer og vandløb)*: Området er ikke omfattet af spildevandsplanen, så der skal laves spildevandsplantillæg. Hvis bygherre ønsker selv at håndtere og udlede regnvandet, skal det forsinkes og renses ivådt regnvandsbassin inden for området. Bassinet skal dimensioneres efter recipienten (spildevandsteamet fastsætter nærmere krav) samt kommunens øvrige standardkrav. Selv hvis regnvand ønskes afledt til offentlig regnvandsledning, skal der reserveres plads til ovennævnte bassin i tilfælde af, at Samn Forsyning ApS ønsker at etablere et sådant. Det skal fremgå af lokalplanens bestemmelser, at der gælder maksimale befæstelsesgrader, afhængigt af boligtype. Overskrides disse, skal regnvandet forsinkes inden for hver enkelt matrikel ned til det niveau, som svarer til afledning fra den maksimale befæstelsesgrad. De maksimale befæstelsesgrader er som følger: Tæt-lav: 55 %; Åben-lav: 35 %. Der skal laves udledningstilladelse, uanset om bygherre eller forsyningselskabet forestår regnvandshåndteringen. NB.: Min. afstand fra regnvandsledning til vandværksboring: 15 m.

*Trafiksikkerhed*: De nye vejanlæg indenfor lokalplanområdet skal udformes under iagttagelse af hastighedsbegrænsningen der fastsættes til 30 – 40 km/t eller 10 -20 km/t. Det kan eksempelvis gøres ved etablering af hastighedsdæmpende tiltag. Tilslutningen af det nye boligområde til Bækvej er beliggende umiddelbart udenfor byzonen (E55 -byzonetavle) med maksimal hastighed på 50 km/t. Byzonskiltet bør derfor flyttes mod nord så den nye vejtilslutning bliver beliggende indenfor byzonen. Bækvej er udlagt uden stianlæg til cyklister og fodgængere, idet stitrafikanter henvises til at anvende de stier i eget tracé der er beliggende vest for det nye boligområde. Der skal således etableres stiforbindelse mellem det nye boligområde og det eksisterende stisystem

## 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

Lokalplanens gennemførelse afhænger af at byherre etablerer forholdene.



## BESTEMMELSER

### Hjemmel

---

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### §1 - Formål

---

#### 1.1

Lokalplanen har til formål

- at sætte rammer for ny bebyggelse og anvendelse med hensyn til grundvandsbeskyttelse og sikring af vandkvaliteten for Lund Vandværks boringer,
- at sikre at bebyggelsen tilpasses det omgivende bevaringsværdige landskab gennem beplantningsplan, placering af mulighed for dobbelthuse, farve- og materialeholdning samt terræntilpasning,
- at udlægge regnvandsrelaterede anlæg som indpasses i området som en del af de rekreative elementer,
- at overføre områdets status til byzone og fastlægge områdets anvendelse til hhv. offentlige formål og helårsboligformål, som åben-lav og tæt-lav bebyggelse,
- at fastlægge retningslinjer for bebyggelse, veje og fælles opholdsarealer, samt
- at fastlægge bestemmelser for en grundejerforening indenfor en del af området.

### §2 - Område og zonestatus

---

#### 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1a "Lokalplanområde" og omfatter matriklerne 14 cm og 14 bx i Lund By, Tamdrup, samt alle matrikler der udstykes derfra.

#### 2.2

Området ligger i landzone og overføres til byzone ved vedtagelsen af denne lokalplan.

### §3 - Anvendelse

---

#### For delområde 1 gælder

##### 3.1.1

Delområdet kan anvendes til helårsboligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt dertilhørende fælles anlæg.

##### 3.1.2

Tæt-lav bebyggelse skal være i form af dobbelthuse, som er sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel.

### Redegørelse del

---

Tæt-lav bebyggelse skal være i form af dobbelthuse, som i udseende fremtræder af åben-lav bebyggelse for at området giver et helhedsindtryk som åbent-lavt boligområde.

#### For delområde 2 gælder

##### 3.2.1

Delområdet må anvendes til offentlige formål: vandindvinding til fælles forsyning.

### §4 - Udstykning

---

#### For delområde 1 gælder

##### 4.1.1

Delområdet må udstykkes.

##### 4.1.2

Mindstegrundstørrelse er for åben-lav bebyggelse 800 m<sup>2</sup> og for tæt-lav bebyggelse (dobbelthuse) 400 m<sup>2</sup>.

For delområde 2 gælder

4.2.1

Delområdet må ikke udstykkes.

## §5 - Vej og sti

---

5.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den primære lokalvej Bækvej, som angivet på Kortbilag 3, "Fremtidige forhold".

5.2

Der må ikke være direkte adgang til Bækvej fra de tilgrænsende grunde/parceller med undtagelse af delområde 2. De enkelte parcelhusgrunde må kun have direkte vejadgang til boligvejen.

5.3

Veje og stier udlægges som private fællesveje/fællesstier.

5.4

Veje skal udformes, så det sikres, at lastbiler (renovationskøretøjer mv.) kan køre uhindret uden at skulle bakke.

5.5

Overkørsler udlægges i asfalt, beton og/eller granit.

5.6

Veje skal anlægges, så de kan aflede skybrudsregnvand kontrolleret inde i området hvis kloakkerne lukker til, således at vandet ikke forvolder skade på bygninger og tekniske anlæg. Veje med kontrolleret afstrømning skal forbindes til bassinet i området.

For delområde 1 gælder

5.7.1

Boligvejen udlægges i en bredde på min. 8 m og med en kørebanebredde på min. 5,0 m ved meget lav hastighed, henholdsvis min. 5,5 m ved lav hastighed.

5.7.2

Der må etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger på vejene.

5.7.3

Vejafvandingen skal tilledes nedløbsbrønde og bortledes via ledningsanlæg. Overfladevandet må af hensyn til grundvandet ikke nedsives, ledes til dræn, grøfteanlæg eller nedsivningsanlæg.

5.7.4

På strækningen langs vandværkets matrikel skal der anlægges 1 meter grøn rabat mod kørebanen. Dette areal indgår i vejudlægget.

5.7.5

Der skal udlægges rekreative stier i mindst 1,5 meters bredde langs beplantningsbæltet mod nord og vest samt ved bassinet, som illustreret på Kortbilag 3, "Fremtidige forhold". Stien langs den nordlige del af beplantningsbæltet samt langs bassinet skal anlægges i grus. Det øvrige stiudlæg kan være trampesti, der således opstår når folk går der.

5.7.6

Der skal fra boligvejen sikres adgang til regnvandsbassin, i en bredde af mindst 3 meter.

### Redegørelse del

---

Bestemmelsen om stiudlæg sikrer at arealet udlægges således at det er muligt for gående at komme rundt i området, at området får en rekreativ karakter samt at grundejerforeningen kan komme til beplantningsbæltet, i forbindelse med vedligehold, uden at skulle ind over privat grund.

### Redegørelse - Vej og sti

---

Bækvej skal holdes facadeløs og uden direkte vejadgang dertil. Da vandværket allerede har vejadgang dertil, opretholdes denne vejadgang.  
Af hensyn til grundvandet i Lund Vandværks indvindingsopland, som lokalplanområdet er beliggende i, skal veje være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb. Dette grundvandshensyn har baggrund i vurderinger foretaget i forbindelse med de generelle rammer for grundvand samt retningslinjerne for grundvand i Horsens Kommuneplan 2017.

## §6 - Parkeringsforhold

---

6.1  
Parkeringspladser skal være befæstet med tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb.

For delområde 1 gælder

6.2.1  
Der skal udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser per bolig.

6.2.2  
Parkeringspladser anlægges på de individuelle boligatrikler og kan anlægges i garage eller carport.

### Redegørelse del

---

Bestemmelse angående antal parkeringspladser pr. bolig er jævnfør parkeringsnorm i Horsens Kommunes Parkeringsstrategi 2015. Bestemmelsen indebærer at der skal være mulighed for at anlægge de angivne parkeringspladser pr. bolig, men at det ikke er et krav at de faktisk etableres.

### Redegørelse - Parkeringsforhold

---

Af hensyn til grundvandet i Lund Vandværks indvindingsopland, som lokalplanområdet er beliggende i, skal parkeringspladser være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb. Dette grundvandshensyn har baggrund i vurderinger foretaget i forbindelse med de generelle rammer for grundvand samt retningslinjerne for grundvand i Horsens Kommuneplan 2017.

## §7 - Ledningsanlæg & belysning

---

7.1  
Området er omfattet af tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning. Lavenergibebyggelse er undtaget denne bestemmelse.

7.2  
Spildevandsledninger inden for en afstand af 50 meter til en boring, skal trykprøves. Afstandskravet hvor der indenfor skal foretages trykprøvninger på spildevandsledninger er illustreret på kortbilag 5, "Trykprøvninger og jordvarme".

7.3  
Regnvand kan ledes til forsyningsselskabets regnvandsledning eller kan nedsives via regnbed eller faskine på egen matrikel.

## §8 - Bebyggelsens omfang og placering

---

8.1  
Bebyggelse må opføres i op til 8,5 meters højde samt i 2 etager.

For delområde 1 gælder

8.2.1  
Maksimal bebyggelsesprocent for ejendomme med åben-lav bebyggelse er 30. Maksimal bebyggelsesprocent for ejendomme med tæt-lav bebyggelse er 40.

8.2.2  
Dobbelthuse skal være tilgrænsende og må ikke adskilles, for eksempel af garager, carporte mv.

8.2.3

Dobbelthuse må ikke opføres langs lokalplanområdets yderkant. Mulig placering af dobbelthuse er illustreret på Kortbilag 3, "Fremtidige forhold".

#### 8.2.4

På grunde hvor der opføres dobbelthuse, må der kun til én af grundens sider opføres garager, carporte og udhuse nærmere skel end 2,5 meter.

#### 8.2.5

Afstanden fra garager, carporte og udhuse til naboskel skal være min. 1 meter.

#### 8.2.6

Der fastlægges en byggelinje 5 meter fra vandværkets matrikel, som illustreret på Kortbilag 3, "Fremtidige forhold". Arealet mellem byggelinjen og vandværkets matrikel skal fritholdes for boligbebyggelse.

### Redegørelse del

---

Formålet med bestemmelserne om at boligerne i dobbelthuse skal være tilgrænsende og med lodrette skel er, at fastholde karakteren af åben-lav bebyggelse. Byggelinje på 5 meter til vandværkets grund, er for at sikre et grønt område/bælte langs vandværkets grund, som også beskrives i Kommuneplan 2017's rammesætning for området.

#### For delområde 2 gælder

##### 8.3.1

Forsyningsanlægget, inkl. bygninger må udvides i det omfang vandværket finder det nødvendigt.

### §9 - Bebyggelsens udseende

---

#### 9.1

Bebyggelsens facader skal være i tegl eller natursten. Mindre bygningsdele må beklædes med skifer, træ og lignende. Tegl kan være som blank mur, vandskuret eller pudset. Ved pudsede overflader kan underlaget være et andet end tegl og natursten, for eksempel beton.

#### 9.2

Bebyggelsens facader, herunder gavltrekanter, udhæng, stern, døre og vinduer mv. må ikke udføres i klare signalfarver. Facader må ikke være hvide.

#### 9.3

Som tagmateriale må kun vælges begrønnede tage (sedumtage eller lignende), skifer eller vingetagsten i en mørk farve. Flade tage, fx på garager, carporte og skure, må beklædes med tagpap. Tagbeklædning skal være med en ikke-reflekterende overflade.

#### 9.4

Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Paraboler må højst have en diameter på 1 meter.

#### 9.5

Tekniske installationer som f.eks. varmepumper, skal afskærmes, og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

#### 9.6

Solceller og solfangere på tage og facader skal være antirefleksbehandlede, og rammer og solceller/solfangere skal være sorte.

#### 9.7

Solceller og solfangere skal enten opsættes med samme hældning som taget eller facaden og i hele firkanter, eller på flade tage opsættes, så stativet ikke er synligt fra naboejendomme, veje, stier og fællesarealer. På flade tage må anlægget højst stikke 1 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1 m fra tagkant.

#### For delområde 1 gælder

##### 9.8.1

Hvis der opføres bebyggelse i 2 etager, skal øverste etage udføres med valm- eller sadeltag.

### Redegørelse del

---

Bestemmelse om tagudformning begrundes i at bebyggelsen skal tilpasses den eksisterende bebyggelse i boligområdet syd for og indgå i arkitektonisk sammenhæng med denne. Derudover sikrer bestemmelsen at

bygningerne tilpasses det bevaringsværdige landskab, idet det øverste af bygningerne vil blive synligt fra det omkringliggende bevaringsværdige landskab.

### Redegørelse - Bebyggelsens udseende

---

Af hensyn til det bevaringsværdige landskab som lokalplanområdet indgår i, er der bestemmelser om materialer og farver på tag og facader. Med bestemmelsen om tagmateriale må der således ikke anvendes f.eks. bly, zink og kobber som tagmateriale.

### §10 - Ubebyggede arealer

---

#### 10.1

Terrænreguleringer må ikke overstige +/- 0,5 meter i forhold til terræn, efter byggemodningen. Etablering af regnvandsbassin er undtaget fra denne bestemmelse.

#### 10.2

Der må ikke ske terrænreguleringer nærmere skel end 1 meter. Undtaget herfra er terrænregulering i naboskel, såfremt der kan opnås enighed mellem berørte naboer, samt etablering af overkørsler til boligvejen.

#### 10.3

Udstykker skal inden udstykning af parceller udarbejde en vandhåndteringsplan for området. Planen skal beskrive, hvordan hverdagsregn og skybrud håndteres i området. Vandets strømningsveje og lavninger, hvor vandet samler sig på terræn, skal kortlægges. Området skal undersøges og indrettes således at oversvømmelse, i forbindelse med hverdagsregn og skybrud, af bebyggelse og tekniske anlæg i og udenfor området, forebygges.

#### 10.4

Hegn i naboskel samt hegn mod vej, sti og fællesarealer skal være levende hegn, som hæk, i enten bøg (*Fagus Sylvatica*), Sargents Æble (*Malus Sargentii*) eller Spiræa (*Spiraea arguta* eller *Spiraea cineria* Grefsheim).

#### 10.5

Hegn i skel mod vej, sti og fællesarealer skal plantes min. 30 cm inde på egen grund.

#### 10.6

Overfladevand fra indkørsel på egen grund må nedsives gennem muldlag eller vegetationsdækket jordoverflade. Vejvand fra parkeringspladser og kørearealer må ikke nedsives, men skal ledes til bassinet.

#### 10.7

Nedsivningsanlæg til regnvand må ikke etableres indenfor en afstand af 15 meter fra vandværkets vestlige matrikelskel.

#### 10.8

Regnvand fra tage over 10m<sup>2</sup> og af tagpap må kun nedsives via regnbed og ikke i faskine.

#### 10.9

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

#### For delområde 1 gælder

##### 10.10.1

Der skal udlægges et større fælles friareal, som følger principperne på Kortbilag 3, "Fremtidige forhold". Dette udlægges i græs og med rekreativt udformet bassin til at opsamle regnvand.

##### 10.10.2

De øvrige fælles friarealer omkring boligvejen udlægges i græs og som vist i princippet på Kortbilag 3, "Fremtidige forhold".

##### 10.10.3

Fællesarealer, der udlægges i området, må ikke udstykkes og skal til enhver tid fremtræde som fælles for hele bebyggelsen i området.

##### 10.10.4



Der udlægges 1300m<sup>2</sup> til regnvandsbassin (inkl. skråningsanlæg og vold) inden for det fælles friareal. Bygherre skal inden etablering af bassin redegøre for foranstaltninger der sikrer at vandet ikke gøre skade i området og/eller i tilstødende områder når det løber over. Anlæg til regnvandshåndtering i fællesarealerne skal udformes så det naturligt indgår i de grønne arealer og skal udføres som åbent bassin med svungne bredder.

#### 10.10.5

Lokalplanområdet skal indrettes og anlægges til at kunne håndtere vand fra ekstreme regnhændelser på terræn.

#### 10.10.6

Den eksisterende beplantning langs områdets vestlige og nordlige skel skal bevares i en bredde af mindst 3,5 meter i det fælles friareal og mindst 3 meter i den syd-vestligste del, som angivet på Kortbilag 3, "Fremtidige forhold". Beplantningen må erstattes og/eller suppleres med hjemmehørende træer og buske. Erstatning og udynding må foregå på en måde så beplantningen hver en given del af strækningen øst- nord og nord-syd er mindst 5 meter i højden.

I forbindelse med anlæggelse af regnvandsbassin, må den beplantning der står langs bassinet og som er til gene for anlægsarbejdet, fjernes under anlægsfasen og skal derefter genplantes. Hvis beplantningen indskrænkes til mindre end 5 meters bredde, skal der huludfyldes med hjemmehørende arter.

#### 10.10.7

Beplantningsbæltet skal vedligeholdes ensartet, jf. ovenstående bestemmelse, af grundejerforening og ejer at den kommende sydvestligste udstykning, hvorpå en del af beplantningsbæltet står.

#### 10.10.8

Der skal plantes træer langs boligvejen og langs Bækvej, som illustreret på kortbilag 3, "Fremtidige forhold". Træerne langs boligvejen skal være af arterne Spidsløn (*Acer platanoides* eller *Acer platanoides* "Emerald Queen"), Navr (*Acer Campestre* "Queen Elisabeth"), Ask (*Fraxinus americana* "Autumn Purple"), Pil (*Salix alba* "Tristis"), Avnbøg (*Carpinus Betulus*), Sargents Æble (*Malus Sargentii*), Vrietorn (*Rhamnus Catharticus*), Hæg (*Prunus Padus*), Almindelig Benved (*Euonymus Europaeus*), Dunet Gedeblad (*Lonicera Xylosteum*), Slåen (*Prunus Spinosa*) eller Hassel (*Corylus Avellana*).

Træer i det grønne fælles friareal kan yderligere være Lind (*Tilia*) eller Eg (*Quercus robur*).

Træer langs Bækvej skal være Lind (*Tilia*).

Træer langs Bækvej og boligvejen skal plantes i forbindelse med endelig byggemodning.

#### 10.10.9

Langs Bækvej skal der udlægges et mindst 4 meter bredt rabatareal.

#### 10.10.10

På boligvejens strækning langs vandværkets matrikel skal der anlægges et mindst 3 meter bredt, grønt areal. Dette areal er yderligere og tilgrænsende det 1 meter brede rabatareal jf. §5.

#### 10.10.11

Der må ikke etableres jordvarmeanlæg inden for en afstand af 50 meter til nuværende og potentielle fremtidige boringer, som illustreret på kortbilag 5, "Trykprøvninger og jordvarmeanlæg".

### Redegørelse del

---

Beplantningsbæltet indgår som en del af begrundelsen, i kommuneplantillæg nr. 7-2013 "Tematillæg for byvækst og fritidsformål", for at udlægge området til boliger idet skærmer bebyggelsen fra det bevaringsværdige landskab.

For at bevare denne skærmende effekt, skal beplantningsbæltet huludfyldes hvis det indskrænkes til mindre end 5 meter.

Rabatareal mod Bækvej udlægges af hensyn til trafikikkerhed og tryghed.

Rabatareal mod vandværkets matrikel (jf. §5) samt det grønne areal udlagt mod delområde 2 udlægges af hensyn til grundvand, jf. områdets rammebestemmelser i Kommuneplan 2017. Forskellen på den ene meter rabatareal og det tre meter grønne areal er at rabatarealet skal indarbejdes i vejprojektet og vejudlægget.

Det tilstræbes at bevare det naturlige terræn, bl.a. af hensyn til det bevaringsværdige landskab. I forbindelse med vejprojektet og regnvandshåndteringen, kan der dog være behov for terrænregulering der overstiger +/- 0,5 meter, herunder også at tilrette de tilstødende grunde.

### Redegørelse - Ubebyggede arealer

---

Af hensyn til grundvandet i Lund Vandværks indvindingsopland, som lokalplanområdet er beliggende i, må tagvand fra tage lavet af tagpap ikke nedsives i faskiner, da disse ikke renser vandet tilstrækkeligt, men skal nedsives gennem en vegetationsdækket jordoverflade, regnbede eller lign. Dette grundvandshensyn har baggrund i vurderinger foretaget i forbindelse med de generelle rammer for grundvand samt retningslinjerne for grundvand i Horsens Kommuneplan 2017.

Afstandskrav for nedsivning er med udgangspunkt i afstandskravet for nedsivning på 25 meter til vandværksboringer samt med hensyn til at der skal være mulighed for etablering af to fremtidige boringer på vandværkets matrikel. Dette hensyn grunder i at vandværket forventer en kapacitetsudvindelse i forbindelse med de yderligere tilslutninger der vil komme pga. af de mange nye boligområder der etableres indenfor vandværkets forsyningsområde.

## **§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug**

---

### **11.1**

Bygninger som tilsluttes spildevandsledninger beliggende inden for en afstand af 50 meter til boringen, må ikke tages i brug før det kan dokumenteres at der foretages trykprøvning på de pågældende ledninger inden for matriklen jf. §7. Afstandskravet hvor der indenfor skal foretages trykprøvninger på spildevandsledninger er illustreret på kortbilag 5, "Trykprøvninger og jordvarme".

### **For delområde 1 gælder**

#### **11.2.1**

Boliger må ikke tages i brug før de i §5 nævnte veje og stier er etableret.

#### **11.2.2**

Boliger må ikke tages i brug før de er tilsluttet den kollektive varmforsyning, jf. § 7.

#### **11.2.3**

Boliger må ikke tages i brug før der er etableret anlæg til håndtering af regnvand, jf. § 10.

#### **11.2.4**

Boliger må ikke tages i brug før beplantingsbæltet i områdets nord- og vestlige skel er etableret i sin endelige form, jf. § 10.

## **§12 - Grundejerforening**

---

### **For delområde 1 gælder**

#### **12.1.1**

Der skal oprettes en grundejerforening for området, med medlemspligt for alle boligejere inden for delområdet.

#### **12.1.2**

Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Horsens Kommune.

#### **12.1.3**

Grundejerforeningen skal oprettes når Horsens Kommune kræver det.

#### **12.1.4**

Grundejerforeningen skal efter krav fra Horsens Kommune optage grundejere fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

#### **12.1.5**

Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse og renholdelse af de i §10 nævnte fællesarealer.

#### **12.1.6**

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de anlagte fællesarealer nævnt i §10.

#### **12.1.7**

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen.

12.1.8  
Indtil grundejerforeningen er oprettet, forestår udstykkeren vedligeholdelsen.

### **§13 - Servitutter**

---

13.1  
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenlige med lokalplanen, fortrænges af planen.

13.2  
Andre private servitutter kan eksproprieres, når det er nødvendigt for planens virkeliggørelse.

### **§15 - Lokalplanens retsvirkninger**

---

14.1  
Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens §18 kun bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

14.2  
Lovlig, eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, der er etableret før offentliggørelsen af planforslaget, kan fortsættes som hidtil.

14.3  
Byrådet kan ifølge Planlovens §19 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

14.4  
Mere væsentlige afvigelser kan gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

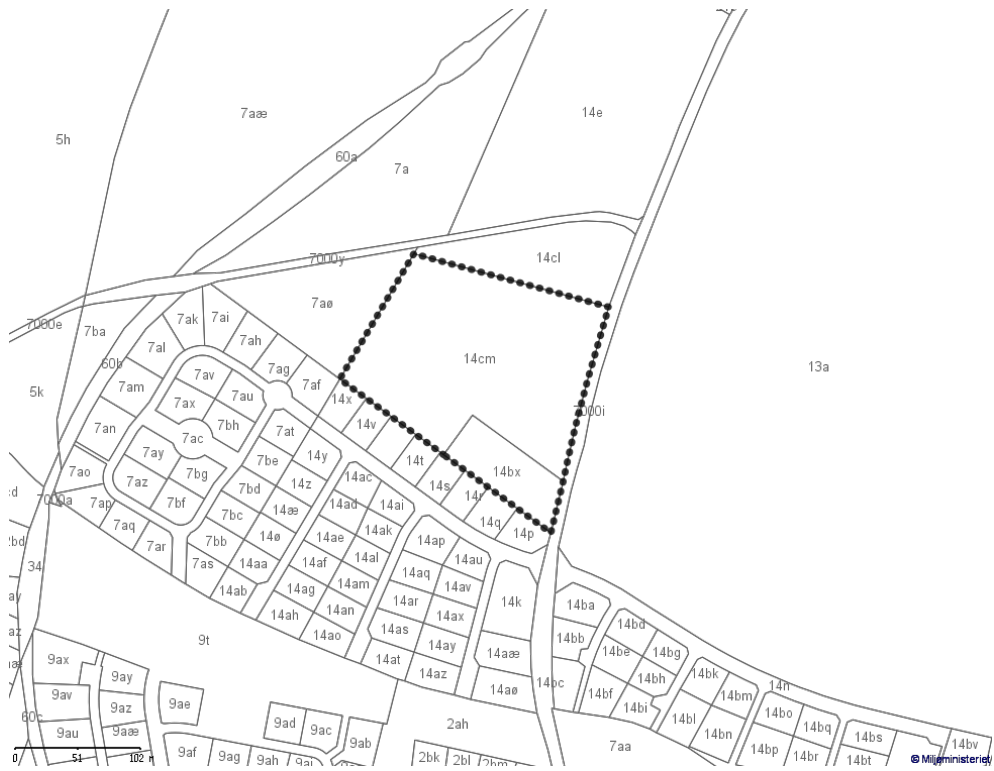
14.5  
I henhold til §47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

14.6  
Såfremt forhold, ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

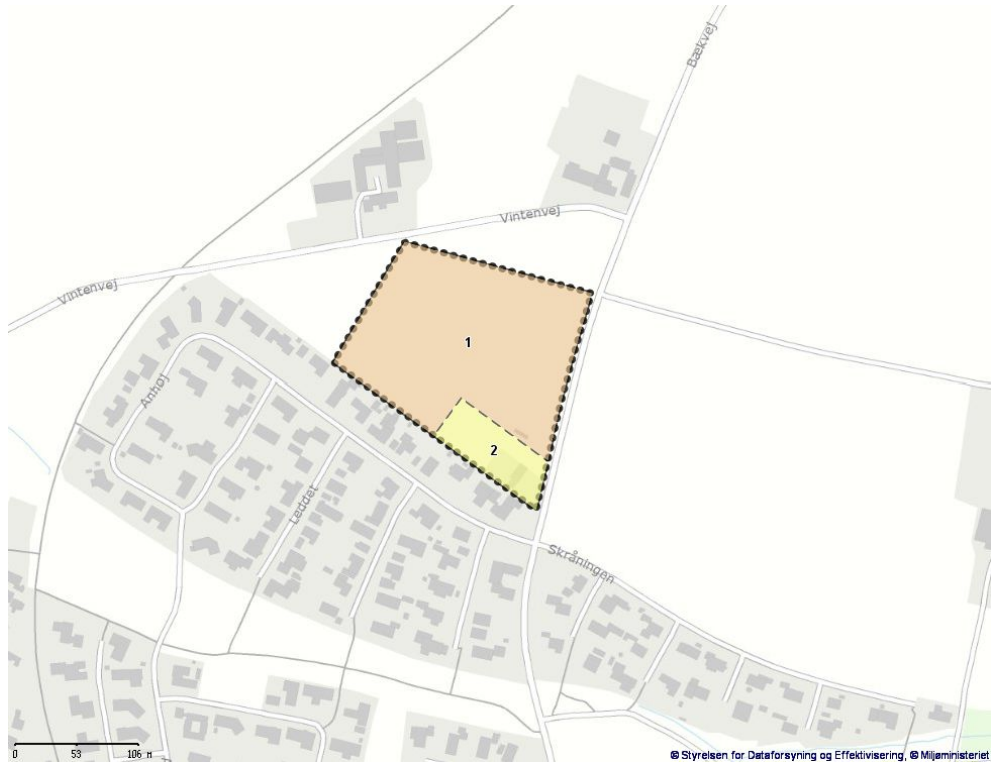
---

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/305---boliger-baekvej-lund/>

## KORTBILAG 1A LOKALPLANAFGRÆNSNING



## KORTBILAG 1B LOKALPLANDELOMRÅDER

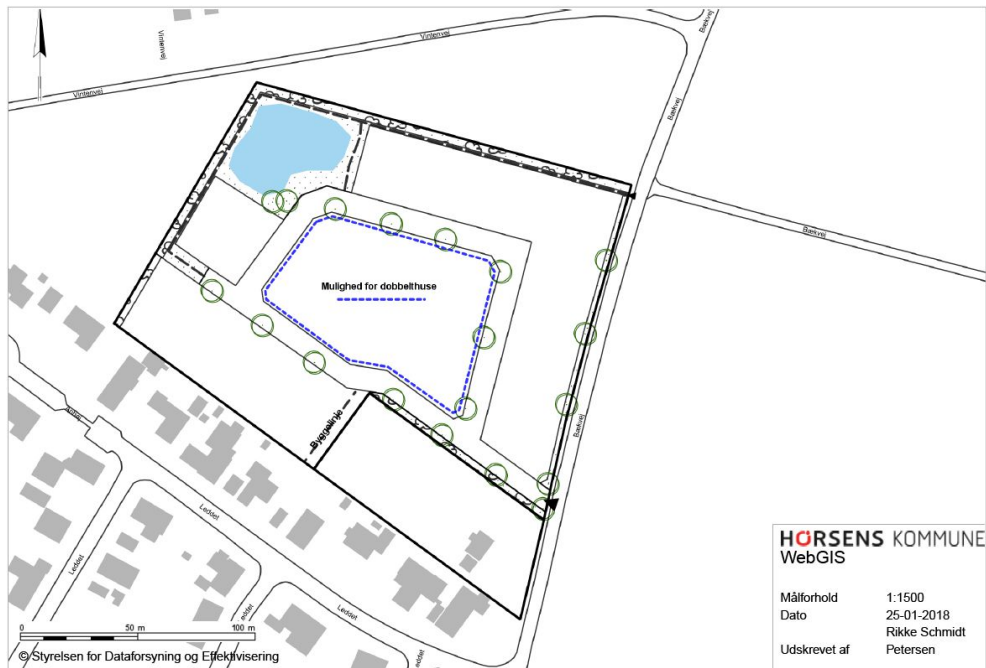









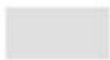



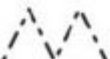

## KORTBILAG 2 EKSISTERENDE FORHOLD



## KORTBILAG 3 FREMTIDIGE FORHOLD



## Signaturforklaring

	Områdefægrænsning
	Vejadgang
	Stiadgang
	Vej
	Sti
	Bygning
	Bassin
	Beplantning
	Fælles friareal
	Byggelinie
	Træ

# KORTBILAG 4 ILLUSTRATIONSPLAN

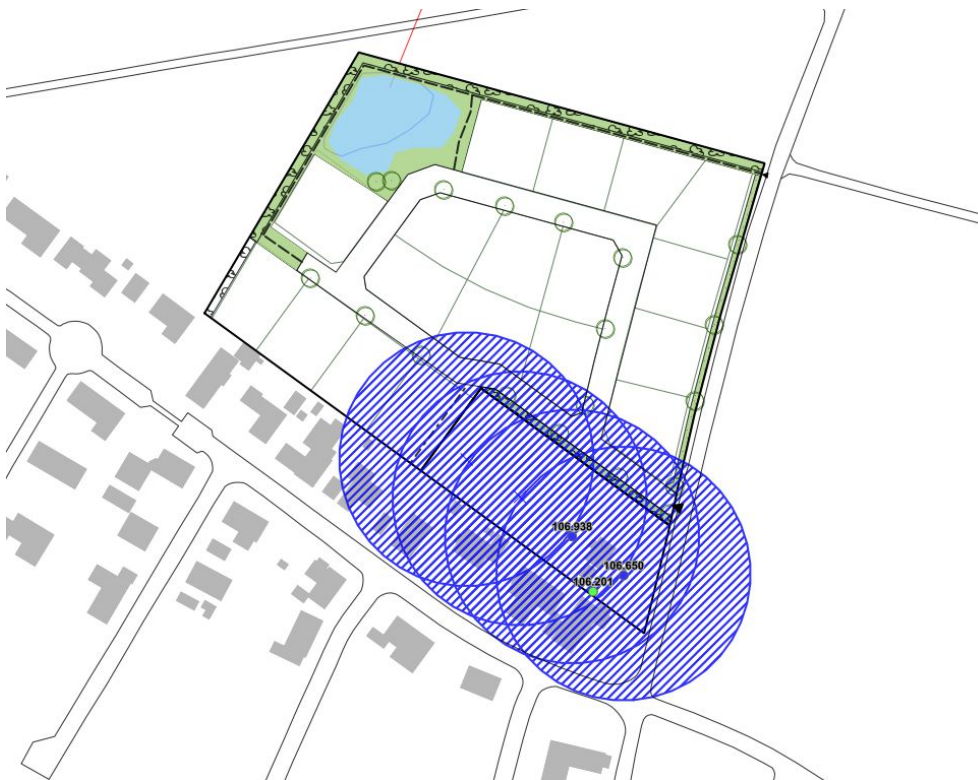




## KORTBILAG 5 TRYKPRØVNINGER OG JORDVARME

Der skal foretages trykprøvninger af spildevandsledninger beliggende inden for 50 meter fra nuværende og eventuelle fremtidige borer. jf. kortbilaget. Trykprøvning skal gennemføres på de individuelle ledninger beliggende inden for matriklerne. Trykprøvning er en betingelse for at tage ny bebyggelse på de berørte matrikler i brug, jf. bestemmelse i § 11.

Der må ikke etableres jordvarmeanlæg inden for 50 meter fra nuværende og eventuelle fremtidige borer, jf. bestemmelse i § 10 og som illustreret på kortbilaget.



## HØRING

## KLAGEVEJLEDNING

### Klagevejledning

#### Klagevejledning ved offentliggørelse af endelig vedtaget plan.

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.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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 (delegeret af Horsens Byråd) som forslag den 06-03-2018.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 13-03-2018.

Lokalplanen er endelig godkendt i Plan og Miljøudvalget (delegeret af Horsens Byråd) den 06-06-2018.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 08-06-2018.

## PRINT

Lokalplanen findes i pdf-format via nedenstående link:

[http://lokalplaner.horsens.dk/download/pdf/lokalplan\\_nr\\_305\\_boliger\\_baekvej\\_lund.pdf](http://lokalplaner.horsens.dk/download/pdf/lokalplan_nr_305_boliger_baekvej_lund.pdf)