

LOKALPLAN 2017 - 3

Boliger, Provstlund III, Lund



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 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.

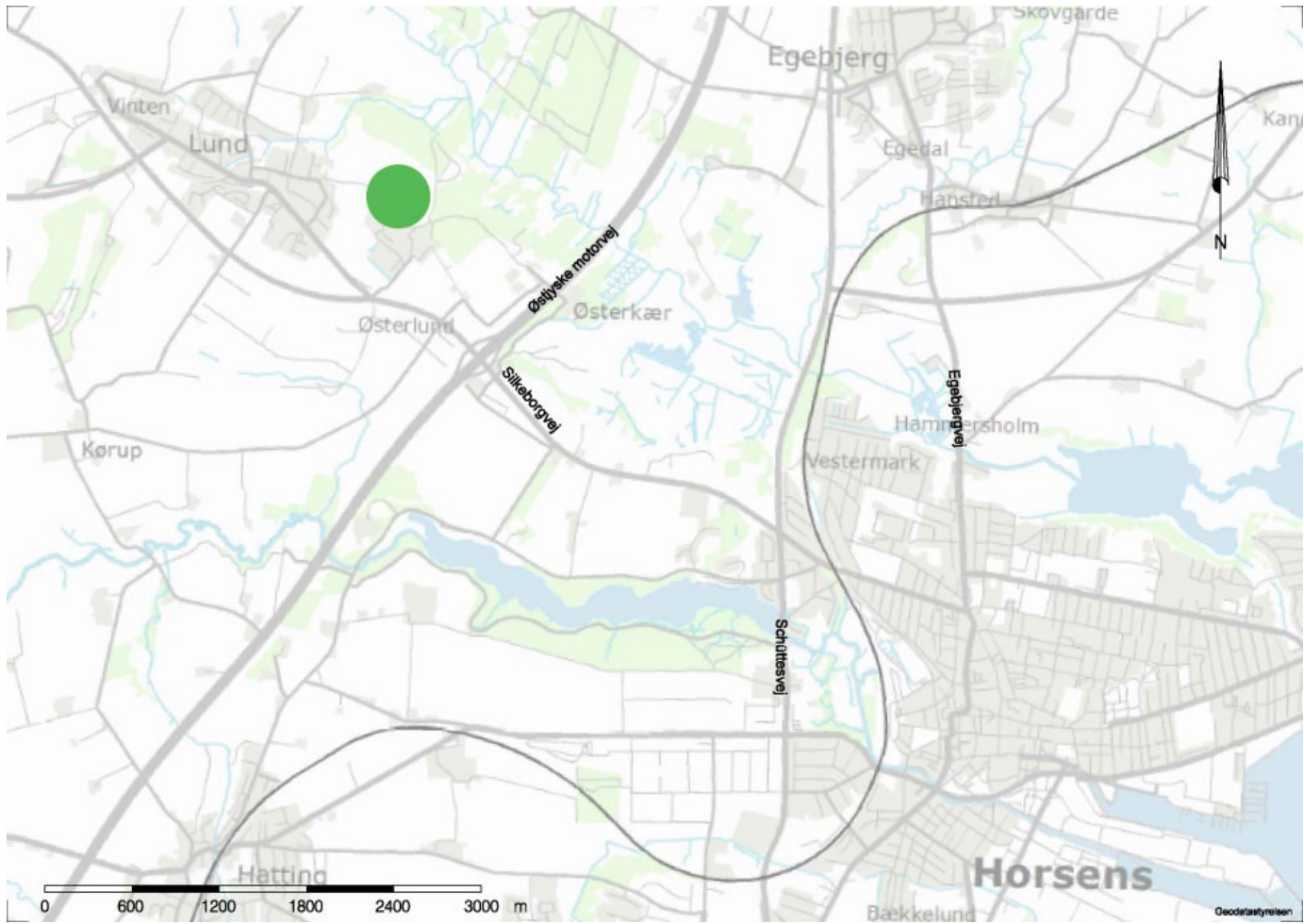
Baggrund

Grundejeren har bedt om at få udarbejdet en lokalplan for området beliggende nord for Provstlundstien. Området blev med kommuneplantillæg nr. 7 i 2015 inddraget som byudviklingsområde, for at imødekomme behovet for nye boliger i Lund. Nærværende lokalplan er udarbejdet i samarbejde med grundejerens rådgiver, Land og Plan A/S.

Formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, som åben-lav og tæt-lav bebyggelse, at sikre at bebyggelsen tilpasses landskabet gennem bebyggelsesplan, materialeholdning og terræntilpasning, at de udlagte regnvandsrelaterede arealer skal indpasses i området som en del af de rekreative elementer samt at overføre området til byzone.

Lokalplanområdets placering i Horsens Kommune



Beliggenhed & eksisterende forhold

Lokalplanområdet er ca. 9,0 ha stort og ligger nord for boligområdet ved Provstlund Alle i Lund. Der er ca. 6 km til Horsens bymidte. Området ligger naturskønt tæt på Provstlund Skov og afgrænses mod syd af Provstlundstien.

Lokalplanområdet er landskabeligt orienteret i nordøstlig retning, hvor lokalplanområdets sydlige grænse ligger på en højderyg. Selve terrænet inden for lokalplanområdet er bakket med et lavpunkt i det nordøstlige hjørne. Området er i dag landbrugsarealer, dog findes der i lavpunktet en mindre klynge træer.



Området set fra Provstlundstien mod nordvest.



Lokalplanområdet ligger naturskønt tæt ved Provstlund Skov.



Lokalplanområdets afgrænsning.

Lokalplanens indhold

Dispositionsplan

Denne lokalplan er første etape af en større samlet dispositionplan, der er lavet for området nord for Provstlundstien, se nedenfor. Området vil blive en del af en allerede påbegyndt ny bydel i Lund, Provstlund, og har vejadgang fra Provstlund Skovvej via Provstlund Alle. Det nye boligområde vil derudover hænge sammen med det øvrige boligkvarter og Lund med et fælles stinet, herunder Provstlundstien.

Der er i dispositionsplanen lagt op til et samlet boligområde med ca. 109 åben-lav boliger og 29 tæt-lav boliger, dog kan antallet variere i den endelige udbygning, da fordelingen mellem åben-lav og tæt-lav ikke ligger fast. Udbygningen skal dog følge principperne i dispositionsplanen.

Nedenfor er dispositionsplanen vist med angivelse af denne lokalplans afgrænsning, og med principperne for hvordan bebyggelsen kan udføres for den første etape.

I dispositionsplanen er der flere ubebyggede kileforløb, som giver mulighed for udsigt fra Provstlundstien gennem bebyggelsen mod Provstlund Skov. Af hensyn til skovområderne nord og øst for området, er bebyggelsen trukket tilbage, så arealerne op mod skoven ligger ubebyggede.

En større del af friarealerne udlægges som naturarealer med lavt plejeniveau.

Bebyggelsen

Inden for lokalplanområdet vil der blive mulighed for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i op til 2 etager.

Åben-lav bebyggelse kan opføres på kompaktgrunde, som er grunde i størrelsen 550 m² til 699 m² og "traditionelle" grunde, som er min. 700 m².

Det er ikke fastlagt, hvor der skal være henholdsvis tæt-lav og åben-lav bebyggelse, men det er hensigten, at lokalplanområdet skal opnå en ensartethed ved at bebyggelse og grundstørrelser omkring en boligvej har samme karakter. Det er derfor fastlagt at bebyggelse omkring en boligvej skal være enten tæt-lav bebyggelse, åben-lav bebyggelse på kompaktgrunde eller åben-lav bebyggelse på traditionelle grunde.

I åben-lav områder kan der på grunde over 900 m² opføres tæt-lav boligbebyggelse, dog alene i form af fritliggende dobbelthuse. Dobelthuse skal i udseende fremtræde som en åben-lav bolig.

Tæt-lav bebyggelse er dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger og mellem småbygninger, hvis sammenbygningerne udføres med en længde på mindst 3,0 meter.

Med udgangspunkt i lokalplanområdets naturskønne beliggenhed og sammenhængen med det øvrige Provstlundområde, er det et ønske at bebyggelsens facader ikke fremtræder med signalfarver. Tagbeklædning skal udføres i ikke-reflekterende materiale.

Trafik

Lokalplanområdet (og øvrige etaper) vejbetjenes fra Provstlund Skovvej. I nabo-lokalplan 4-2011 er der reserveret areal til forlængelse af vejen. Provstlund Skovvej forlænges med samme vejprofil som den eksisterende del af vejen, hvilket vil sige med en udlægsbredde på min. 14,5 m med 6 m kørebane og 1,5 m sti samt rabatter.

Provstlund Skovvej er facadeløs; der må derfor ikke være direkte vejadgang dertil. Vejadgang skal ske til boligvejene, der udlægges i min. 8 m bredde.

Der udlægges stier i området for at udbygge det allerede velfungerende stisystem i området med Provstlundstien, som den gennemgående sti fra Lund til Provstlund Skov.

Beplantning og ubebyggede arealer

For at understøtte områdets beliggenhed mellem eksisterende bebyggede områder og de store skovarealer og for at højne den landskabelige oplevelse, udlægges en stor del af de grønne områder som naturgræsarealer med lavt plejeniveau, dvs. arealer der slås max. 1 gang årligt. I disse arealer kan der vokse vilde blomster og der kan plantes mindre grupper af hjemmehørende, løvfældende buske og træer. I naturarealerne findes der allerede en beplantet høj, som bevares i planen, og som tilfører området en grøn struktur og højner de grønne oplevelsesmuligheder. Den eksisterende beplantning må udtyndes og suppleres med hjemmehørende træer, der eventuelt opstammes.

Regnvandsanlægget anlægges delvist uden for lokalplanområdet i områdets naturlige lavning.

Øvrige fælles friarealer omkring boligvejene udlægges i græs med et højere plejeniveau. Også her kan der plantes mindre grupper af hjemmehørende, løvfældende buske og træer og der kan etableres lege- og opholdspladser.

Hegn i skel må alene udføres som levende hegn i bøg. Mod vej, sti og fællesarealer skal hegnet plantes på egen grund.



Området set fra Provstlund Skovvej. Der er reserveret areal, så Provstlund Skovvej kan forlænges og vejforsyne lokalplanområdet.



Eksempel på naturareal.



Eksempel på naturareal med vilde blomster.



Dispositionsplan for område nord for Provstlundstien. Den røde, stiplede linje markerer området indeholdt i nærværende lokalplan.

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.

Lokalplanområdet er udlagt til byvækstområde i tillæg 7 til kommuneplan 2013 og er omfattet af kommuneplanens rammeområde HR.07.B.17. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, åben-lav eller tæt-lav med tilhørende nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning, institutioner og lignende offentlige formål.

Tillæg 7 beskriver at lokalplanområdet er beliggende inden for et bevaringsværdigt landskab i forbindelse med Hansted Ådal. Ådalen er det identitetsskabende landskabstræk i området. Det er vurderet i tillæg nr. 7, at udlægget ikke vil påvirke ådalen væsentligt og heller ikke oplevelsen af landskabet, da området ligger bag eksisterende fredskov nord for og en forhøjning i terrænet øst for udlægget. Det vurderes, at bebyggelsen ikke vil være synlig fra ådalen og heller ikke fra den modsatte side af ådalen. Bebyggelsen ligger i tilknytning til et boligområde, som er under udbygning. Derudover beskriver tillæg 7 at lokalplanområdet ligger inden for det store område med geologiske bevaringsværdier (det Midtjyske Søhøjland), som dækker størstedelen af Horsens Kommune.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Øvrig planlægning

Skole- og institutionsforhold

Området hører under skoledistriktet for Lund Skole og distrikt for daginstitutionen Lund Børnehus.

Trafikplanlægning

Tilkørslen til området sker via Provstlund Skovvej, som det er planlagt i lokalplan 4-2011.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Renovationen skal overholde Horsens Kommunes til enhver 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.

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.

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.

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.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet ligger uden for spildevandsplanen, og der skal derfor laves et tillæg til spildevandsplanen.

Efter ønske fra bygherre planlægges lokalplanområdet til spildevandskloak (sanitært spildevand) uden mulighed for afledning af overfladevand/regnvand til spildevandssystemet. Spildevandet ledes til Horsens Centralreenseanlæg og regnvandet nedsives inden for lokalplanområdet.

Der skal søges om tilladelse til nedsivning ved Horsens Kommune.

Bygherre har ansvar for at undersøge mulighederne for nedsivning inden for lokalplanområdet. Regnvandshåndteringen kan foregå som nedsivning inden for den enkelte matrikel, en fælles nedsivningsløsning eller en kombination deraf. Bygherre etablerer et fælles nedsivningssystem i forbindelse med byggemodningen.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal varmforsynes med fjernvarme. Der udarbejdes et projektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Lund Vandværk.

Regnvand

I forbindelse med nedsivning af regnvand i fællesanlæg, er det hensigten, at der skal oprettes et regnvandslaug til varetagelse af driften og vedligeholdelsen af anlæggene.

Bygherre skal udpege den mest kritiske flaskehals i skybrudsløsningen og levere en "worst case beregning" i henhold til rummelighed og afstrømningsevne. Beregningerne skal demonstrere at skybrudssystemet kan håndtere en regnhændelse med en gentagelsesperiode på 100 år (T=100).

Tilladelser fra andre myndigheder

Skovbyggelinje

Omkring skovene mod nord og øst er der en 300 meter skovbyggelinje. Realiseringen af lokalplanen forudsætter, at Miljøstyrelsen ophæver eller reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens område.



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 har foretaget arkivalsk kontrol af planområdet og anbefaler på baggrund heraf, at der foretages arkæologisk forundersøgelser af lokalplanområdet forud for et eventuelt anlægsarbejde. Dette begrundes med, at der syd for lokalplanområdet er fundet væsentlige fortidsminder, og det er Horsens Museums vurdering, at der på lokalplanområdet også vil være risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder beskyttet efter museumslovens kapitel 8.

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.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på jorden inden for lokalplanområdet. Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på ejendommen, jf. Lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

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.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Området ligger ca. 2,8 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

På baggrund af den forholdsvis store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at planen kan skade arter eller naturtyper, som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000området.

Det vurderes, at lokalplanen ikke indskrænker eller forringer yngle- og rasteplasser for i området evt. forekommende bilag IVarter. Der findes ikke beskyttede naturarealer indenfor planområdet.

Miljøscreening

Planforslagene 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 planforslagene ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering. Vurderingen af, at planforslagene ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en endelig afgørelse, der kan påklages til Planklagenævnet efter Planlovens bestemmelser om miljøvurdering.

Afgørelse og begrundelse

Horsens Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

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

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

- Nye arealer til byudvikling inddrages, herunder arealforbrug
- Udledning til vandmiljøet (søer og vandløb)
- Støj og vibrationer fra trafik og virksomheder ud over vejledende grænseværdier
- Lugt-, støj- eller støvgener fra eksisterende eller nye virksomheder
- Planlægningszoner for støj
- Trafikbelastning (kapacitet)
- Nedbør, i forhold til klima
- Skovbyggelinjer
- Særligt værdifulde landskaber
- Museets bemærkning

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn:

Nye arealer til byudvikling inddrages, herunder arealforbrug

Lokalplanområdet er i overensstemmelse med kommuneplanrammens afgrænsning, og tætheden i forslagets udstykningsplan vurderes, at være tilstrækkelig tæt i forhold til arealforbruget. Områdets regnvandsbassin udelades af beregningen og der henvises i øvrigt til at området kan udnyttes til både åben- og tæt-lav.

Udledning til vandmiljøet (søer og vandløb)

Området skal indarbejdes i spildevandsplanen ved et tillæg.

Bygherre skal lave en vandhåndteringsplan, hvor der undersøges om regnvandet kan nedsives indenfor området eller om regnvandet skal udledes til Hansted Å samt hvor bassiner eller nedsivningsløsninger placeres samt hvordan regnvandet løber og samler sig i skybrudssituationer. Ved udledning til Hansted Å skal regnvandet renses og reduceres til naturlig afstrømning (0,7 l/s pr. red. ha.) eller hvad der er kapacitet til i Hansted Å uden at udledningen forårsager erosion eller oversvømmelser. Forsinkelse skal ske i et vådt regnvandsbassin. Der skal i lokalplanen sikres plads til håndteringen af regnvandet i bassiner eller nedsivningsløsninger.

Støj og vibrationer fra trafik og virksomheder ud over vejledende grænseværdier

Lugt-, støj- eller støvgener fra eksisterende eller nye virksomheder

Planlægningszoner for støj

I henhold til støjrapport fra Østjysk Flugtskydnings Center på Kærgårdsvej 14, 8700 Horsens, kan der forekomme støj op til 60 dB(A) i den sydligste del af området og op til 55 dB(A) i den øvrige del af området.

Skydebanens miljøgodkendelse indeholder vilkår om skydetider, der begrænser den eventuelle støjs omfang. Der kan skydes op til 3 hverdage om ugen (inkl. lørdag kl. 10-14) heraf kun én ugentlig aften i perioden april-juni samt august. Der skydes ikke i juli måned. Der kan desuden årligt afholdes op til 6 weekendstævner på skydebanen.

Miljøpåvirkningen fra skydebanen vurderes at ligge inden for rammen af miljøgodkendelsen.

Trafikbelastning (kapacitet)

Trafikbelastning

Den samlede trafikbelastning fra boligerne tilsluttet Provstlund Skovvej vurderes at medføre en årsdøgnstrafik på mellem 500 og 750 køretøjer i begge retninger tilsammen, idet der p.t. er ca. 33 boligenheder der er tilsluttet og med en forventet yderligere trafikbelastning fra ca. 138 boligenheder. Spidstimetrafikken vurderes til at være i størrelsesorden 75 - 110 køretøjer i begge retninger tilsammen.

Kapacitetsberegninger

Der er ikke udført kapacitetsberegninger, idet trafikbelastningen vurderes lav og uden nævneværdig betydning for trafikafviklingen på Provstlund Allé. Det må dog forventes kødannelse på visse tidspunkter i rundkørslen ved Silkeborgvej/Ny Silkeborgvej/Provstlund Allé når boligområdet er udbygget, og butik/restaurant er opført med tilslutning til Provstlund Allé.

Nedbør, i forhold til klima

Store terrænforskelle og ingen blue spots i området betyder, at der er gode muligheder for at indrette området til at undgå fremtidige oversvømmelser. Det naturlige terræn giver gode muligheder for at vandet kan strømme af overfladisk inde i og ud af området. Udvikler af området skal sørge for at anlægge og tilpasse vejanlæggene til de naturlige lavninger og strømrender. Der skal særligt henledes opmærksomhed på, at man ikke skaber nye blue spot, men optimerer hurtig afstrømning på terræn - særligt i de nedstrømsliggende områder, hvor der kommer meget vand, og særligt i den nordøstlige del hvortil oplandet er størst. Terrænet skræner overvejende mod nord. Den centrale og østlige del af området bør afvandes mod nordøst, mens den vestlige del af området bør afvande mod vest og nord. Området er desuden vurderet nedsvivningseget til regnvand og dette skal udnyttes til at lave lokal afledning af regnvand (LAR).

Skovbyggelinjer

Omkring skovene mod nord og øst er der en 300 meter skovbyggelinje. Realiseringen af lokalplanen forudsætter, at Miljøstyrelsen ophæver eller reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens område.

Særligt værdifulde landskaber

Lokalplanområdet er beliggende inden for et bevaringsværdigt landskab i forbindelse med Hansted Ådal. Ådalen er det identitetsskabende landskabstræk i området. Det er vurderet at udlægget ikke vil påvirke ådalen væsentligt og heller ikke oplevelsen af landskabet, da området ligger bag eksisterende fredskov nord for og en forhøjning i terrænet øst for udlægget. Det vurderes, at bebyggelsen ikke vil være synlig fra ådalen og heller ikke fra den modsatte side af ådalen. Bebyggelsen ligger i tilknytning til et boligområde, som er under udbygning.

Museets bemærkning

På selve arealet er der ikke registeret kendte fortidsminder, men på baggrund af de syd for arealet registrerede væsentlige fortidsminder er det Horsens Museums vurdering, at der på hele arealet vil være risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder beskyttet efter museumslovens kapitel 8.

Særligt er der mange spor efter aktiviteter i bondestenalderen, og hulbæltet kræver også opmærksomhed - anlæggets kontekst mangler i forhold til, hvad det har forsvaret og/eller beskyttet. Horsens Museum vil meget anbefale, at der foretages arkæologisk forundersøgelse forud for et eventuelt anlægsarbejde på arealet

Konklusion:

Horsens Kommune har på baggrund af ovenstående vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet det ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen heraf er truffet med hjemmel i lovens § 10.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 af 13. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

1.1.

Det er lokalplanens formål, at

- fastlægge områdets anvendelse til boligformål, som tæt-lav og åben-lav bebyggelse.
- tilpasse bebyggelsen til det bevaringsværdige landskab gennem en bebyggelsesplan, materialeholdning og terræntilpasning.
- de udlagte regnvandsrelaterede arealer skal indpasses i bebyggelsen som del af de rekreative elementer og i sammenhæng med udlagte grønne arealer.
- overføre lokalplanområdet til byzone.

§2 - Område og zonestatus

2.1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matriklen 8-m Lund By, Tamdrup samt alle matrikler der efter d. 13.06.2017 udstykkes herfra.

2.2

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

§3 - Anvendelse

3.1

Området kan anvendes til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

3.2

Tæt-lav bebyggelse er dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger og mellem småbygninger, hvis sammenbygningerne udføres med en længde på mindst 3,0 meter.

§4 - Udstykning

4.1

Udstykning skal ske i overensstemmelse med principperne på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

4.2

Udstykning skal ske iht. følgende grundstørrelser

- tæt-lav bebyggelse: grundstørrelse min. 250 m².
- åben-lav bebyggelse: grundstørrelse min. 700 m².
- åben-lav-bebyggelse, kompaktgrunde: grundstørrelse mellem 550 m² og 699 m².

Til beregning af grundstørrelser kan der ikke medregnes andele af selvstændigt matrikulerede fælles friarealer.

4.3

Udstykning til tæt-lav bebyggelse kan alene ske, såfremt alle boliger omkring en boligvej udlægges til tæt-lav bebyggelse. Udstykning til åben-lav bebyggelse på kompaktgrunde kan alene ske, såfremt alle boliger omkring en boligvej udlægges til kompaktgrunde.

4.4

På grunde over 900 m² kan der opføres dobbelthuse.

Redegørelse - Udstykning

Det er hensigten, at lokalplanområdet skal fremstå med et ensartet udtryk inden for mindre afgrænsede områder. Derfor skal bebyggelse omkring en boligvej udlægges i sin helhed som enten tæt-lav bebyggelse, kompaktgrunde (åben-lav) eller som åben-lav boligbebyggelse på traditionelle grunde.

Begrundelsen for at der må opføres tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse i åben-lav områder er, at dobbelthuse i form og udseende kan fremstå som åben-lav boligbebyggelse.

§5 - Vej og sti

5.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Provstlund Skovvej, som forlænges ind i lokalplanområdet, som angivet på Kortbilag 3, Fremtidige forhold og Kortbilag 4, Illustrationsplan.

Der må ikke være direkte vejadgang fra de tilgrænsende grunde/parceller til Provstlund Skovvej (strækning A-B, jf. Kortbilag 3).

5.2

Der skal udlægges arealer til stamvej, boligveje og stier i princippet som angivet på kortbilag 3, fremtidige forhold.

5.3

Alle veje og stier udlægges som private fællesveje/fællesstier.

5.4

Ved vejtilslutninger og kryds skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

5.5

Stamvejen forlænges med samme vejprofil, som den eksisterende del af Provstlund Skovvej, med et udlæg på min. 14,5 m. Der henvises til lokalplanens skitse med principielt vejprofil for stamvejen.

Boligvejene udlægges i en samlet bredde på min. 8 meter og en max. 5,5 meter bred kørebane.

5.6

I blinde vejender skal der etableres vendeplads for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne mv.), jf. vejreglerne, som vist på illustrationsplanen. Stianlæg der udmunder i vendepladser skal udformes, så der tages højde for sikkerheden for cyklister og fodgængere.

5.7

Vej- og stiprojektet skal tilpasses eksisterende terræn samt redegøre for eventuelle terrænreguleringer (skråningsanlæg langs veje og stier) på tilstødende grunde uden for vejudlæggene. (Der henvises til Horsens Kommunes "Information om bygge- og anlægsgøvel").

5.8

Vejene skal i deres udformning og indretning tilgodeses den ønskede/skiltede hastighed, hvilket bl.a. kan medføre, at der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger.

5.9

Overkørsler må have en bredde på max. 6 m. Der kan endvidere etableres en fodgængeradgang til fordør/postkasse o.l. som er maksimalt 2 m bred. Fodgængeradgang og overkørsel skal være indbyrdes adskilt med en minimumsafstand på 1,5 m.

5.10

Skybrudssikring

Veje skal anlægges, så de kan aflede regnvand kontrolleret inde i området, så vandet ikke forvolder skader på bygninger, veje og tekniske anlæg. Skybrudsveje med kontrolleret afstrømning, skal forbindes til nedsivningsbassiner inde i området.

Redegørelse - Vej og sti

Ved lokalplanlægning af fremtidige etaper i dispositionsplanen skal stamvejen også vejbetjenes dette område, jf. Kortbilag 4 - illustrationsplanen.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Der skal anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse og 1½ parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Området er omfattet af tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

7.2

Området forsynes med vand fra vandværket i Lund.

7.3

Området spildevandskloakeres. Tilslutning af spildevand til forsyningens net, skal ske efter anvisning af SAMN Forsyning. Regnvand nedsives på den enkelte parcel eller i fælles nedsivningsanlæg, eller i kombination heraf. Øvrigt regnvand ledes til regnvandsbassiner/faskiner mv i princippet som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan.

7.4

Der skal etableres vejbelysning iht. vejreglerne. Såfremt Horsens Kommune skal overtage driften og vedligeholdelsen af vej- og stibelysningen skal den udarbejdes iht. Horsens Kommunes belysningsplan.

7.5

Der skal sikres fornøden vandforsyning til brug for brandslukning.

Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

I forbindelse med nedsivning af regnvand i fællesanlæg, oprettes der et regnvandslaug til varetagelse af drift og vedligeholdelse af anlægget.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Bebyggelsen skal følge principperne, der er vist på Kortbilag 3 - Fremtidige forhold. Bebyggelse omkring den enkelte boligvej må enten udføres som tæt-lav bebyggelse eller åben-lav bebyggelse. I områder med åben-lav bebyggelse må der også opføres dobbelthuse.

8.2

Bebyggelsen må opføres i max. 2 etager og i max. 8,5 m højde. Der må ikke opføres tofamiliesboliger med vandrette lejlighedsskel.

8.3

Bebyggelsesprocenten for ejendomme til åben-lav bebyggelse må højst være 30.

Bebyggelsesprocenten for ejendomme til tæt-lav bebyggelse må højst være 40.

8.4

Ved opførelse af dobbelthuse skal boligerne være tilgrænsende og må ikke adskilles af f.eks. garager, carporte mv.

8.5

I områder med åben-lav bebyggelse samt på grunde hvor der opføres tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse skal afstanden fra garager, carporte og udhuse til skel være min. 1 meter.

8.6

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

8.7

Terrænreguleringer må ikke overstige +/- 0,5 m i forhold til terræn efter byggemodningen.

8.8

Der må ikke ske terrænreguleringer nærmere skel end 1 m fra skel. Undtaget herfra er dog terrænregulering i naboskel, såfremt der kan opnås enighed mellem berørte naboer.

8.9

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,35 for åben-lav bebyggelse og 0,55 for tæt-lav bebyggelse. Overstiger befæstelsen hhv. 0,35 for åben-lav og 0,55 for tæt-lav skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden overholdes.

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Formålet med bestemmelsen om at boligerne i dobbelthuse skal være tilgrænsende er, at fastholde karakteren af åben-lav bebyggelse.

Det tilstræbes at bevare det naturlige terræn. I forbindelse med vejprojektet og regnvandshåndteringen, kan der dog være behov for terrænregulering, der overstiger +/- 0,5 m, herunder også at tilrette de tilstødende grunde, hvilket er baggrunden for § 5.7 og § 8.7.

På parceller gælder det, at grundejer skal placere bebyggelse, belægninger og udføre terrænregulering (max +/- 0,5 meter) så diffus

strømning på terræn og/eller i render optimeres i forhold til at aflede vandet med fald væk fra bygninger og i retning af villaveje og stamveje. Jf. kortbilag 3b.

Befæstelsesgraden er den andel af grunden, som er bebygget eller belagt med fliser og lignende, som gør at regnvand ikke nedsviver naturligt. Bestemmelsens formål er at sikre, at en del af grunden altid vil udgøre mulighed for naturlig nedsvivning. Ved høje befæstelsesgrader opstår der oftere problemer med overfladevand.

For eksempel kan en grund på 700 m² til åben-lav bebyggelse bebygges og befæstes med 245 m² (hus, indkørsel, terrasser mv.). De øvrige 455 m² af grunden må ikke bebygges/befæstes med materialer, der hindrer nedsvivning, med mindre regnvandet håndteres på egen grund.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Tagbeklædning skal være med en ikke-reflekterende overflade. Som materiale kan vælges begrønnede tage (sedumtage eller lignende) eller et sort eller gråt tagmateriale som skifer, pap, beton, forpatineret zink eller tegl.

9.2

Bebyggelsens facader skal udføres i tegl, natursten og/eller træ. Tegl kan være som blank mur eller vandskuret eller pudset. Ved pudsede overflader kan underlaget være andet end tegl og natursten, f.eks. beton.

Til skure og garager samt til mindre bygningsdele, såsom gavltrekanter, udhæng, stjern mv., må der anvendes fibercementplank.

9.3

Bebyggelsens facader, herunder gavltrekanter, udhæng, stjern, døre og vinduer mv. må ikke udføres i klare signalfarver.

9.4

Solceller skal opsættes på bebyggelsen og kan integreres i eller opsættes på taget eller facaden. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal være sorte, og de kan opsættes i en hel firkant og med samme hældning som taget eller facaden.

Såfremt solceller opsættes på flade tage, må det bærende stativ ikke være synligt. Afskærmningen af stativet skal tilpasses byggeriets farver og materialer.

9.5

Tekniske installationer, som f.eks. varmepumper, skal afskærmes og integreres i bygningens arkitektur.

9.6

Antenner og parabler må ikke opsættes på bebyggelsen, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Der skal udlægges fælles friarealer, som følger principperne på kortbilag 3.

10.2

De på kortbilag 3 med skravering markerede fælles friarealer, udlægges som naturarealer i græs med lavt plejeniveau.

Inden for naturarealerne kan der plantes grupper af hjemmehørende, løvfældende træer og buske i omfang og i princippet som vist på kortbilag 4, Illustrationsplan.

10.3

De øvrige fælles friarealer omkring boligvejene udlægges i græs, som vist i princippet på Kortbilag 4. Der kan plantes spredte grupper af hjemmehørende, løvfældende buske og træer samt indrettes lege- og opholdspladser på fællesarealerne.

10.4

Den eksisterende beplantede høj, der er markeret på kortbilag 3, skal bevares med beplantning. Arealet kan udtyndes og suppleres med hjemmehørende træer.

Træerne i skovarealet må opstammes.

10.5

Der kan plantes følgende buske og træer på de fælles friarealer:

Spidsløn (*Acer platanoides* eller *Acer platanoides* "Emerald Queen"), Navr (*Acer Campestre* "Queen Elisabeth"), Ask (*Fraxinus americana* "Autumn Purple"), Pil (*Salix alba* "Tristis"), Fuglekirsebær (*Prunus avium* "Plena"), Avnbøg (*Carpinus Betulus*), Vildæble (*Malus Sylvestris*), Vild Pære (*Pyrus Pyrastrer*), Mirabel (*Prunus Cerasifera*), Sargents Æble (*Malus Sargentii*), Vrietorn (*Rhamnus Catharticus*), Hæg (*Prunus Pados*), Almindelig Benved (*Euonymus Europaeus*), Dunet Gedeblad (*Lonicera Xylosteum*), Slåen (*Prunus Spinosa*), Hassel (*Corylus Avellana*), Bærmispel (*Amelanchier Lamarckii*), Druehyld (*Sambucus Racemosa*), Surbær (*Aronia Melanocarpa*).

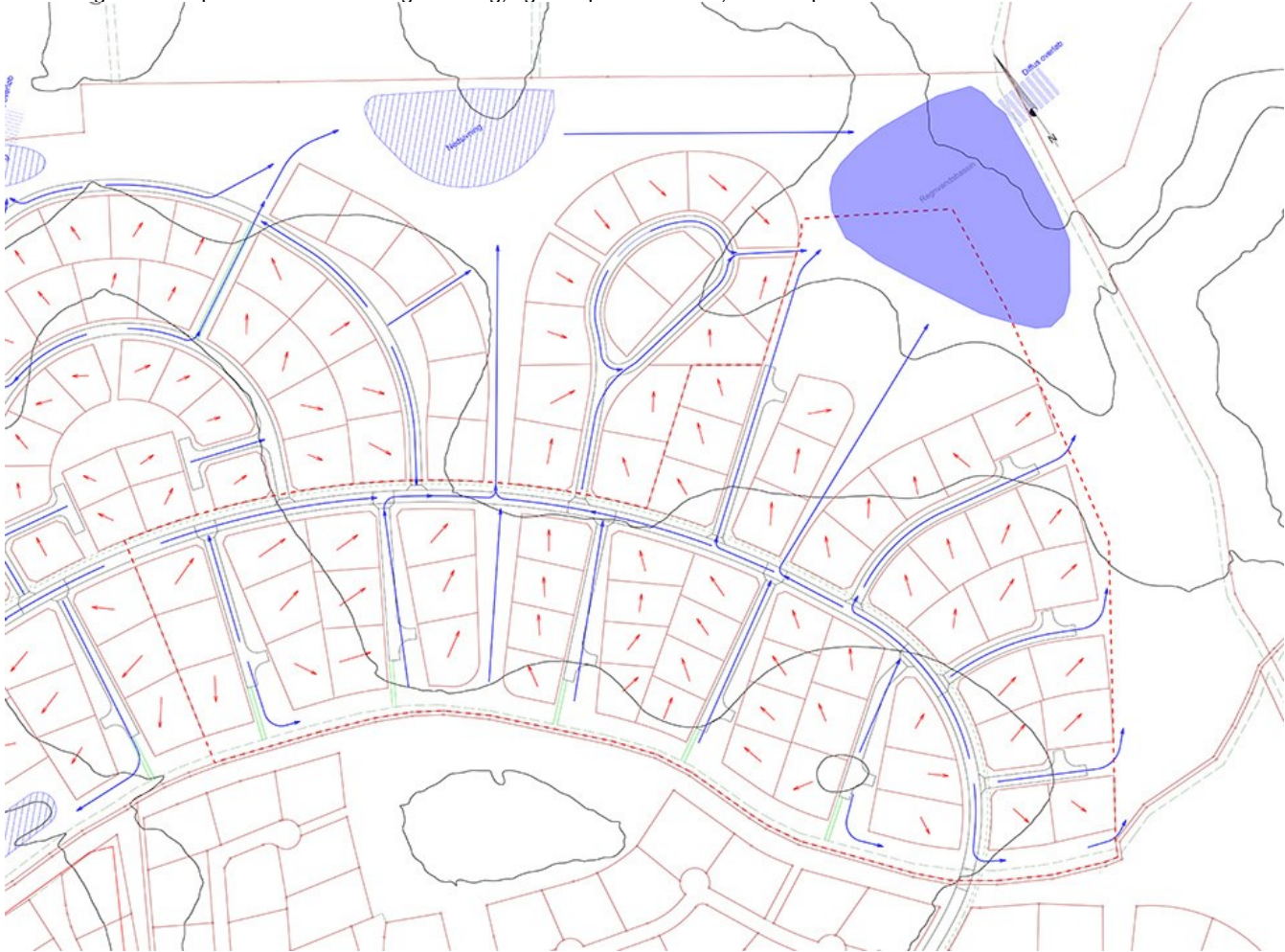
10.6

Hegn i naboskel samt hegn mod vej, sti og fællesarealer skal være levende hegn i bøg.

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

10.7

Anlæg til regnvandshåndtering i fællesarealerne skal udformes så de naturligt indgår i de grønne arealer og kan f.eks. udføres som åbne grøfter/trug. Langs veje og stier kan synlig regnvandshåndtering ske i grøfter, trug eller faste vandrender, f.eks. af beton. Lokalplanområdet skal indrettes til at kunne håndtere regnvand på terræn/håndtere vand fra ekstreme regnhændelser, og dimensioneres til som minimum, at kunne håndtere en regnhændelse med en gentagelsesperiode på 100 år (T=100). På illustrationen herunder fremgår det, hvor vandet skal strømme inde i lokalplanområdet, hvor det skal strømme hen, hvor nedslivningsbassiner placeres med cirka afgrænsning, og hvor på bassinerne, der skal placeres kontrolleret overløb.



10.8

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

10.9

Der må uanset størrelse og udseende ikke opsættes husstandsmøller.

10.10

Der kan placeres overskudsjord fra anlæg af veje i det omfang, at det kan indpasses på en naturlig og brugbar måde og så det ikke er skæmmende i forhold til landskab og bebyggelse.

10.11

Skybrudssikring

Regnvandet skal i forbindelse med skybrud ledes kontrolleret ud af området til arealer, hvor det ikke gør skade.

Skybrudssikringen skal på villaveje og stamveje og øvrige grønne fælles arealer etableres med åbne grøfter, render, trug, evt. som wadi mv. Skybrudssikringen skal udformes, så den indgår naturligt i områdets grønne fællesarealer.

Nedslivningsbassinerne skal være indrettet med overløb, der sikrer kontrolleret afstrømning når de løber over, og sikrer at vandet ikke gør skade inde i området og kan ledes kontrolleret ud af området til arealer, hvor det ikke gør skade.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Den eksisterende beplantning bevares for at understrege områdets grønne struktur og tilføre området grønne oplevelser.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Ejendomme inden for lokalplanområdet skal være tilsluttet kollektiv varmforsyningsanlæg.

11.2

Skovbyggegrænser forudsættes ophævet inden for lokalplanområdet.

11.3

Der skal være etableret et anlæg til håndtering af regnvand.

11.4

De i § 5.2 nævnte veje og stier skal være anlagt.

§12 - Grundejerforening

12.1

Der er medlemspligt for alle boliger inden for lokalplanområdet til en grundejerforening for dette område og for den overordnede forening for hele Provstlund-udstykningsområdet. De to foreninger kan være identiske.

12.2

Grundejerforeningen er efter påbud fra Horsens Kommune forpligtet til at udvide sit geografiske område, og optage medlemmer fra evt. kommende naboarealer.

12.3

Andelsboliger og/eller lejligheder repræsenteres iht. sine vedtægter og i forhold til det antal boliger vedkommende forening repræsenterer. Tilsvarende forholdes fsva. udgiftsfordelinger.

12.4

Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af veje, stier og grønne områder, når disse er anlagt. Overtagelsen kan ske etapevis i takt med områdets udbygning.

12.5

Indtil grundejerforeningen er oprettet forestår udstykkeren vedligeholdelsen.

12.6

Kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeningen oprettet. Grundejerforeningen er berettiget og forpligtet til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.

12.7

Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Byrådet.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1

Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Lokalplanen medfører i sig selv ikke pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen og den hindrer ikke at en hidtil lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte.

15.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

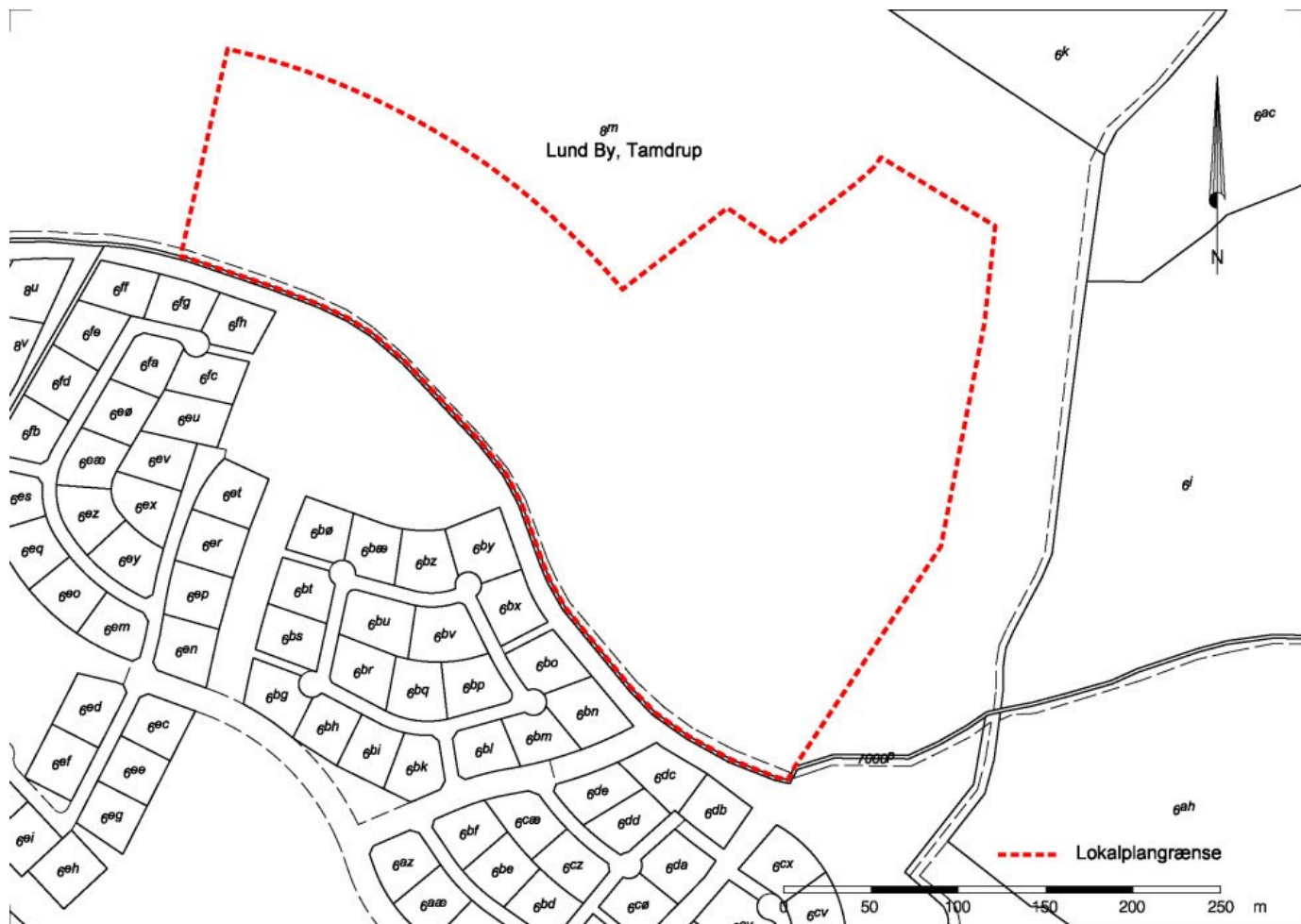
15.3

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

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2017-3---boliger-provstlund-iii-lund/>

Lokalplanafgrænsning

KORTBILAG 1



Eksisterende forhold

Kort over området





Fremtidige forhold

KORTBILAG 3

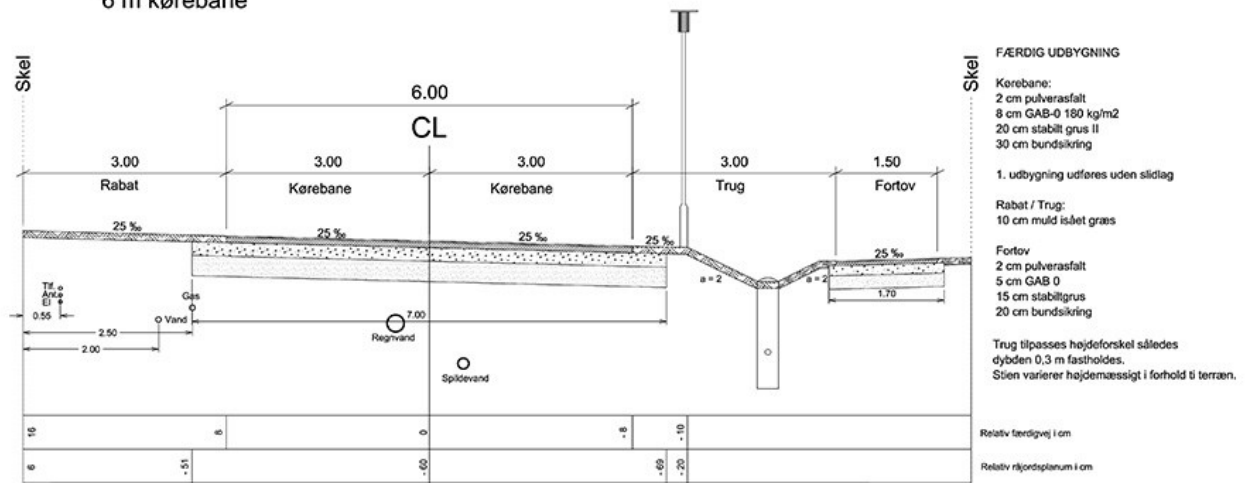


Illustrationsplan



Skitser

Tværsnit af stamvej 1
6 m kørebane



Høring

Klagevejledning

Klagevejledning

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. 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 bevilget "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 Teknik og Miljøudvalget som forslag den 8. august 2017.

Forslaget er offentlig bekendtgjort den 14. august 2017.

Lokalplanen er endelig godkendt i Teknik og Miljøudvalget den 3. oktober 2017.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 10. oktober 2017.

Print

Hent pdf af planen