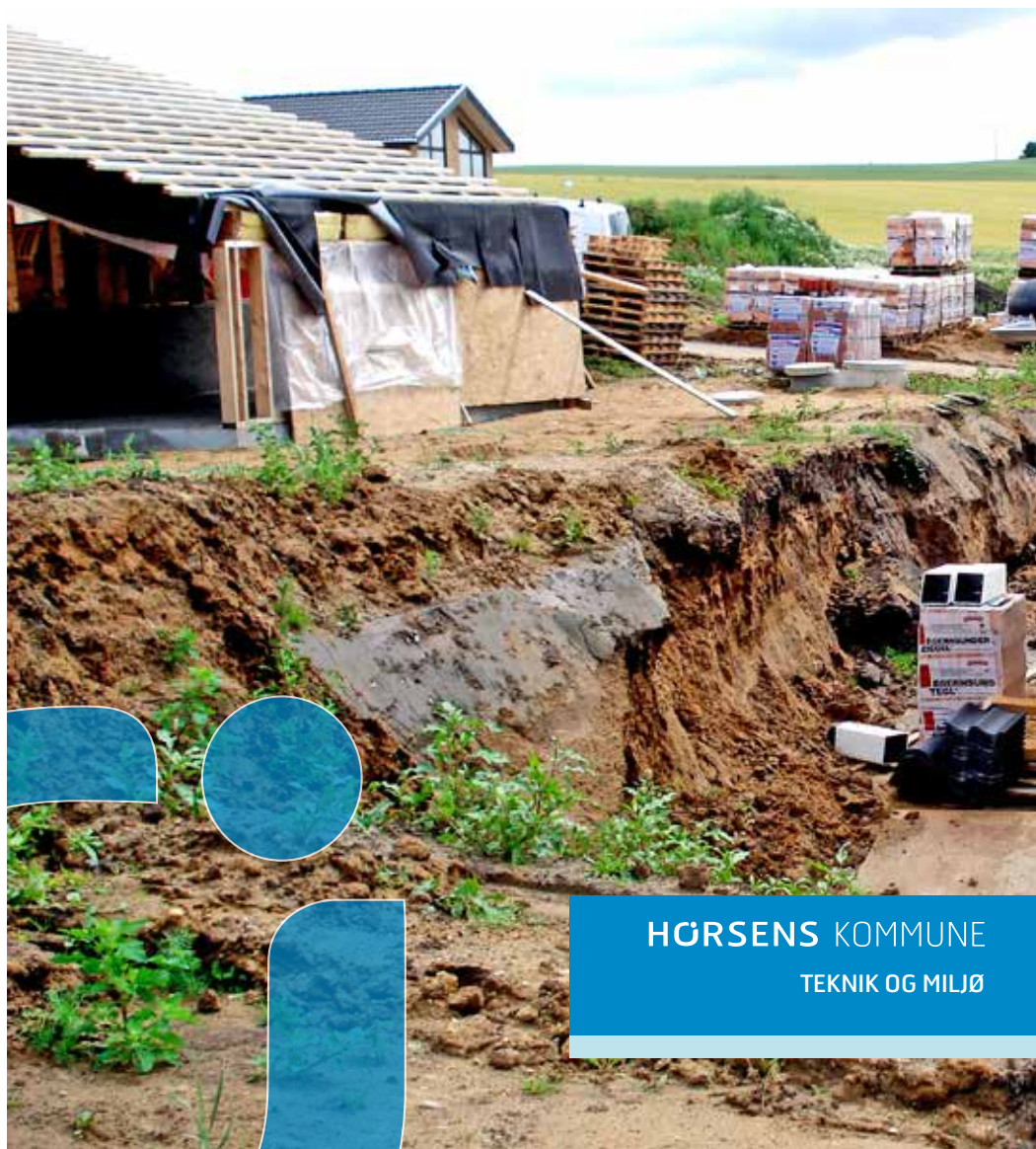


Terrænregulering og jordhåndtering i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde



HØRSENS KOMMUNE
TEKNIK OG MILJØ

Indhold

■ Terrænregulering i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde	3
Byggeri tilpasset terræn	3
Hvad siger lovgivningen?	4
Retningslinjer for terrænregulering.....	7
Tilslutning til vejareal.....	7
Ulemper ved terrænregulering	9
■ Jordhåndtering i forbindelse med byggeri.....	10
Jordflytning.....	10
Ændret arealanvendelse	12
Tilladelser til jordarbejde på forurenede grund.....	13
Ordforklaring	14
Links.....	15

Terrænregulering i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde

Når du køber en ubebygget grund, vil det ofte være nødvendigt at regulere terrænet, før der kan bygges.

Det vil sige at niveauforskelle på grunden udjævnes ved at fjerne, tilføje eller flytte jord.

Der kan være flere årsager til at man ønsker at regulere terrænet på en grund. Det kan være at grunden ligger uhensigtsmæssigt i forhold til nabogrunden, eller at grunden skråner meget.

Men før du påbegynder en evt. terrænregulering, skal du være opmærksom på flere ting:

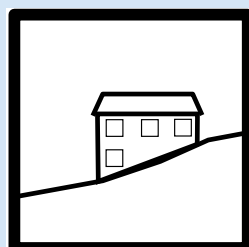
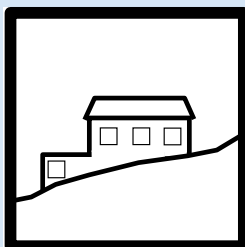
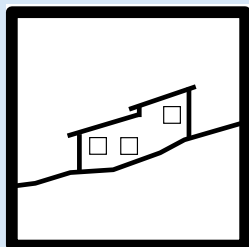
- Passer byggeriet til grunden?
- Hvad siger lovgivningen for området?

- Hvad er kommunens retningslinjer for terrænregulering?
- Tilslutning til vejareal
- Ulemper ved terrænregulering.

BYGGERI TILPASSET TERRÆN

Det er vigtigt at tilpasse huset/byggeriet til grunden, så det kan være på grunden med de begrænsninger, der ligger i byggelov, lokalplaner m.v.

Nogle huse kræver et stort plant areal, og det kan betyde, at der skal laves så store terrænreguleringer, at de terrænmæssige forhold bliver problematiske i forhold til de tilstødende arealer.





Eksempel på hvordan terrænet kan udnyttes til at skabe et unikt byggeri, der tilpasser sig det skrånende terræn

Hvis huset er tilpasset grunden, kan et skrånende terræn blive en kvalitet, som gør huset mere spændende og unikt. At tilpasse et byggeri til et skrånende eller kuperet terræn giver særlige muligheder for at bygge i flere niveauer/etager.

Læs lokalplanen, der gælder for netop dit område, grundigt – også selvom du måske har allieret dig med et byggefirma, en arkitekt eller anden professionel aktør

HVAD SIGER LOVGIVNINGEN?

Når du laver en terrænregulering er der flere lovgivninger du skal overholde. Der kan være særlige forhold der er gældende for din grund i forhold til veje eller andet, der kan være tinglyst på din grund. Derudover skal du have Byggeloven og evt. Lokalplaner med i dine overvejelser.

Ifølge Byggeloven må en udført terrænregulering ikke være til ulempe for de omliggende grunde. Når du foretager en terrænregulering skal du derfor tage nabohensyn med i

Hvis huset er tilpasset grunden, kan et skrånende terræn blive en kvalitet, som gør huset mere spændende og unikt

overvejelserne. Det vil ofte være en fordel at inddrage din nabo på forhånd.

Lokalplanen er et juridisk gældende dokument, som fastlægger bestemmelser for et bestemt område. Lokalplanen kan indeholde bestemmelser om terrænregulering.

For ethvert nyudstykket boligområde gælder som regel altid en lokalplan.

Ofte gælder den regel, at der ikke må terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn og ikke tættere på naboskel end 1,0 m uden særlig tilladelse fra Horsens Kommune.

Ønskes der terrænregulering ud over det, skal der derfor sendes en ansøgning om tilladelse til terrænregulering til Teknik og Miljø, Byggesag.

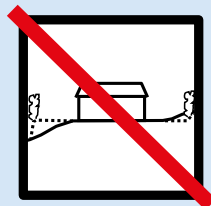
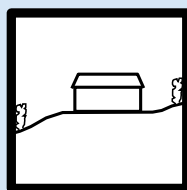
Ansøgningen skal indeholde tegningsmateriale, der tydeligt redegør for den regulering du ønsker at foretage. Tegningsmaterialet kan bestå

af et eller flere terrænsnit samt en koteplan.

Det er vigtigt at både eksisterende og fremtidigt terræn fremgår af tegningsmaterialet. Koter skal opgives i DVR90.

Vær opmærksom på, at bestemmelserne omkring regulering af terrænet gælder for hele grunden. Som udgangspunkt skal det naturlige terræn bevares mest muligt. Terrænregulering bør derfor minimeres og kun ske omkring hus, adgang og terrasse.

Det betyder, at hvis du køber en skrånende grund, må du forvente at få en skrånende have.

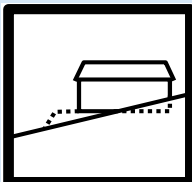


...hvis du køber en skrånende grund må du forvente at få en skrånende have

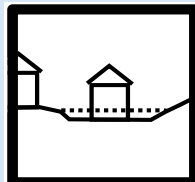


Det kan være nødvendigt at terrænregulere når:

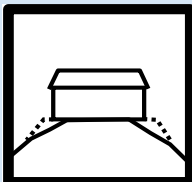
Grunden skræner meget i én retning, så det ikke er muligt at bygge eller fundere ordentligt.



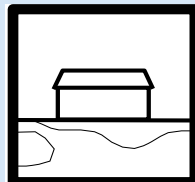
Grunden ligger væsentligt lavere end nabogrundene, hvilket vil betyde, at der ledes store mængder vand ned på grunden, når det regner.



Grunden ligger på en bakke, så der ikke er tilstrækkeligt terræn til at fundere.



Bundforholdene i øvrigt gør, at der skal tilføres eller fjernes jord for at gøre det muligt at fundere.



RETNINGSLINJER FOR TERRÆNREGULERING

Når der udstykkes i skrånende eller kuperet terræn, er det intentionen at landskabets oprindelige karakter bevares mest muligt. Det vil sige, at terrænet skal ændres mindst muligt, og at terrænet skal føres tilbage til det oprindelige, hvis det under byggeriet har været nødvendigt at regulere.

Når Horsens Kommune modtager en ansøgning om tilladelse til et nyt byggeri vil der ofte blive fastlagt et eller flere niveauplaner for grunden. Dette niveauplan fastlægger hvorfra byggeriets højde måles.

Niveauplanen fastlægges efter en vurdering af det eksisterende terræn på grunden og under hensynstagen til de omkringliggende grunde.

Byggeriet bør ligge nogenlunde i samme niveau som niveauplanen for at fastholde karakteren af det oprindelige landskab og for at opnå en fornuftig indbyrdes placering af bebyggelsen i et område.

TILSLUTNING TIL VEJAREAL

Vær opmærksom på at terrænreguleringen kan få betydning for din

indkørsel, herunder adgangsforhold og afhentning af dagrenovation*.

I nyudstykede boligområder bliver vejene anlagt af to omgange (fase 1 og fase 2).

Fase 1:

Vejene etableres, men asfalten udlægges endnu ikke i fuld bredde. Rabatter langs vejene reguleres og bliver anlagt i deres fulde bredde til skel.

Fase 1 afsluttes med afsætning af skellene mellem vejanlægget og de enkelte parceller.

I forbindelse med byggeriet sker det ofte, at der køres på de regulerede rabatter, hvorved de ødelægges, og skelpælene bortkommer. Der er derfor risiko for, at haveanlægget og indkørslen (den del som skal ligge på egen grund) ulovligt etableres på vejarealet.

Lovliggørelse kan kun ske ved at fjerne den del af anlæggene der fejlagtigt er etableret på vejarealet. Der kan ikke gives dispensation til lovliggørelse af ulovlige forhold på vejarealet.

For at undgå at haveanlæg og overkørsler etableres i vejarealet og evt.

*) Læs mere i brochuren "Når skraldet skal fjernes" på www.horsens.dk

i en forkert kote (højde), anbefales det, i tvivlstilfælde, at bygherren eller entreprenøren tager kontakt til Horsens Kommune (Trafik og Vej), for at få oplysninger om disse forhold.

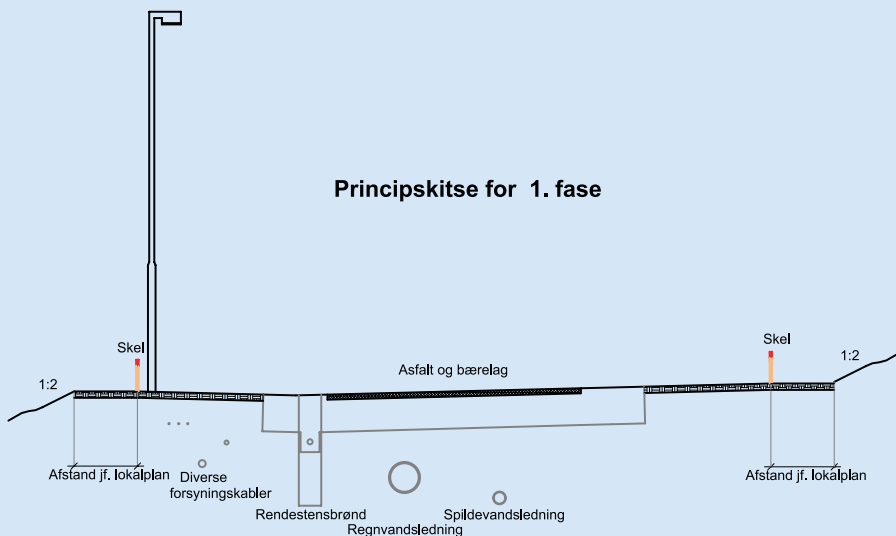
Såfremt der er tvivl om skellets beliggenhed påhviler det bygherren at få fastlagt skellet af en landinspektør.

Det anbefales, at bygherren eller entreprenøren tager kontakt til Horsens Kommune, Trafik og Vej, for at få oplyst i hvilken kote haveanlæg og overkørsler skal placeres ved skellet

Det er til enhver tid bygherrens ansvar, at anlæg på egen grund udføres efter gældende regler for området, og at skelpælene beskyttes og bevares under hele byggeriet.

Såfremt skelpælene fjernes, væltes eller på anden måde flyttes eller beskadiges, påhviler det bygherren at få genetableret skelpælene.

Såfremt skelpælene fjernes, væltes eller på anden måde flyttes eller beskadiges påhviler det bygherren at få genetableret skelpælene.



Fase 2:

Når Horsens Kommune vurderer, at området er tilstrækkeligt udbygget (ca. 90 %), og når der er dannet en grundejerforening, gennemføres fase 2. Asfalletaget udvides til den fulde bredde og det afslutningsvise asfaldslidlag udlægges. Under denne fase sættes også kantsten, overkørsler til indkørsler etableres, rabatter færdiggøres og/eller fortovsbelægning udføres.

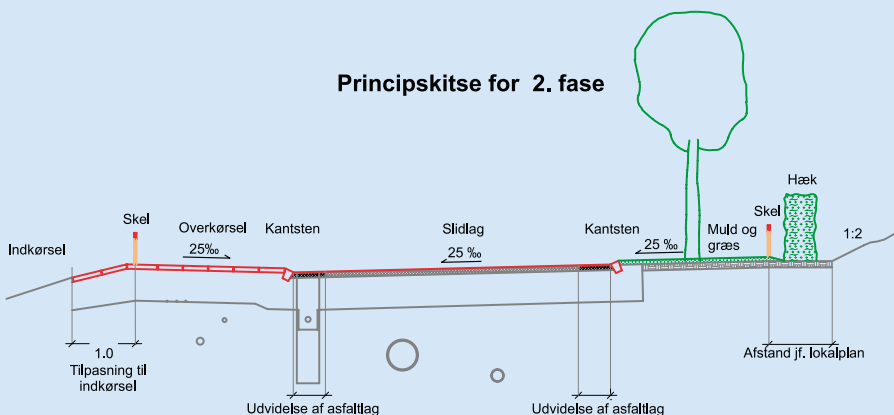
Det færdige vejanlæg fremgår af salgsmaterialet og skødet, hvis grunden er købt af Horsens Kommune.

ULEMPER VED TERRÆNREGULERING

De mest almindelige ulemper en terrænregulering kan medføre er:

- Problemer med overfladevand. Regnvand ledes altid til de lavest liggende områder.
- Indbliksgener. Dvs. at man uhindret kan se ind til naboen.
- At jorden kan skrیده ned hvis skrænterne er udført forkert.

Klager over en udført terrænregulering kan ende med at reguleringen skal ændres eller føres tilbage til det oprindelige terræn. Det vil derfor altid være en god idé at snakke med dine naboer og kommunen om dine planer før de påbegyndes.



Jordhåndtering i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde

I forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal du være opmærksom på de regler som gælder for jordforurening og for flytning af jord. Reglerne gælder både for borgere og professionelle, som arbejder med jord.

JORDFLYTNING

Flytning af jord i byzone

Ønsker du at flytte jord væk fra en ejendom i byzone, vil du som udgangspunkt skulle anmelde flytningen til kommunen, fordi jorden er områdeklassificeret som lettere forurenede jord¹).

Du kan finde oplysninger om eventuel jordforurening på din grund på kommunens digitale kort: <http://webkort.horsens.dk/>

Der skal normalt tages prøver af muld- og fyldjord hvis jorden flyttes uden for grunden. Derimod skal der oftest ikke tages prøver af de intakte jordlag (råjorden) under muldlaget.



Afhængigt af, hvor jorden kommer fra og hvor du ønsker at flytte den hen, stiller kommunen krav til antallet af jordprøver

Skal du flytte jord er det derfor vigtigt, at du holder muld- og evt. fyldjord adskilt fra intakte jordlag. Hvis muldjorden er ren, kan du med fordel genbruge den på grunden og blot flytte intaktjorden.

Afhængigt af, hvor jorden kommer fra og hvor du ønsker at flytte den hen, stiller kommunen krav til antallet af jordprøver som skal udtages og analyseres før kommunen kan anvise jorden til modtagestedet.

¹) Se ordforklaring på side 14.



Flytning af små mængder jord

Jordpartier på mindre end 1 m³ fra områdeklassificerede ejendomme kan i trailer afleveres på kommunens genbrugsstationer uden analyse og anmeldelse - med mindre jorden stammer fra et areal, der er kortlagt som forurenet²⁾ efter jordforureningsloven.

Du kan finde oplysninger om eventuel jordforurening på din grund på kommunens digitale kort:

<http://webkort.horsens.dk/>

Flytning af større mængder jord

Er der tale om jordpartier på mere end 1 m³ fra byzone, skal flytningen af jorden anmeldes til Horsens Kom-

mune på www.jordweb.dk, inden jorden flyttes fra ejendommen. Disse jordmængder bortskaffes typisk via en vognmand til et godkendt modtageanlæg³⁾.

Kravene til udtagning af jordprøver fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen⁴⁾.

Skal du flytte jord er det vigtigt, at holde muld- og evt. fyldjord adskilt fra intakte jordlag

^{2) 3) 4)} Se ordforklaring på side 14.



Flytning af jord i landzone og sommerhusområder

Flytning af jord fra ejendomme i landzone og sommerhusområder skal ikke anmeldes, medmindre der er kendskab til forurening eller jorden stammer fra en kortlagt ejendom. I så fald skal jorden undersøges før bortskaffelse.

Flytning af jord, der er kortlagt efter jordforureningsloven

Ønsker du at flytte jord væk fra en ejendom, der er kortlagt på vidensniveau 1 (V1) eller vidensniveau 2 (V2) efter jordforureningsloven, skal flytningen anmeldes til kommunen.

Anmeldelse af jordflytning

I henhold til jordflytningsbekendtgørelsen skal du anmelde jordflytning til den kommune hvor jorden graves op. I Horsens Kommune gøres dette digitalt på www.jordweb.dk

Ansvar for anmeldelse

Ved flytning af jord har ejer, bruger, bygherre eller den der er ansvarlig for den faktiske flytning, herunder entreprenøren altid ansvar for at sikre sig at jordflytningen anmeldes korrekt, og at jorden bortskaffes i overensstemmelse med kommunens anvisning.

ÆNDRET AREALANVENDELSE

Jordforureningsloven medfører visse pligter for ejere og brugere af et forurenede areal, hvor anvendelsen ændres til:

- bolig
- børneinstitution
- offentlig legeplads
- kolonihave
- sommerhus

Reglen gælder også ved bygge- og anlægsarbejder på den ubebyggede del af et areal, der allerede anvendes til en af de nævnte anvendelser dog undtaget en- og tofamiliehuse.

Reglen kaldes populært for "50 cm reglen". Den betyder, at ejeren eller brugeren skal sikre, at det øverste 50 cm jordlag er uforurenede på den ubebyggede del af ejendommen. Alternativt skal der etableres varig fast

belægning, f.eks. i form af fliser, som hindrer direkte kontakt med underliggende forurenede jord.

”50 cm reglen” er en pligtregel, der betyder, at den til enhver tid værende ejer eller bruger skal sørge for at reglen er opfyldt, ikke kun ved anlægsarbejdets afslutning.

Jorden anses for uforurenede, hvis Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterier er overholdt.

Der er endnu ikke vedtaget lovgivning om, hvilken dokumentation, der anses som tilstrækkelig til at sikre at jorden er uforurenede.

Du kan drøfte, hvorledes du sikrer dokumentationen med en miljørådgiver og med Horsens Kommune, Miljøafdelingen

Jorden anses for uforurenede, hvis Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterier er overholdt



TILLADELSER TIL JORDARBEJDE PÅ FORURENET GRUND

Hvis du ønsker at lave bygge- og anlægsarbejde eller ændre arealanvendelse på en forurenede grund, der er kortlagt i henhold til jordforureningsloven²⁾, skal du søge en tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Først når denne tilladelse er givet vil kommunen kunne give byggetilladelsen.

Selvom der ikke findes oplysninger om forurening på en konkret ejendom, kan der alligevel være en forurening på grunden for eksempel fra en gammel olietank, kloakledning, diffus forurening el.lign.

Gravearbejdet skal altid stoppes med det samme, hvis der konstateres en forurening af jorden og Horsens Kommune, Miljøafdelingen skal straks orienteres.

Oplysninger om hvorvidt en ejendom eller et areal er kortlagt, kan findes på Horsens Kommunes digitale kort: <http://webkort.horsens.dk/>

For nærmere oplysninger vedrørende en forureningskortlægning henvises der til Region Midtjylland (*se under links*).

²⁾ Se ordforklaring på side 14.

ORDFORKLARING

1 Områdeklassificeret som lettere forurenet jord:

I jordforureningsloven er indført begrebet områdeklassificering, som omfatter de områder, hvor jorden kan være lettere forurenet, uden at dette nødvendigvis er undersøgt ved målinger.

Hvis du bor i en by, kan jorden på din grund være lettere forurenet. Forureningen stammer først og fremmest fra trafik og industri samt fra den daglige brug gennem mange år.

2 Forurenet grund/kortlagt i henhold til jordforureningsloven:

Regionerne skal kortlægge jordforureninger efter lov om forurenet jord. I Horsens Kommune er det Region Midtjylland, der kortlægger.

Regionen kortlægger både ud fra viden om aktiviteter, som kan have medført forurening, og ud fra jordforureningsundersøgelser.

Der findes forurening på mange ejendomme som følge af grundens tidligere anvendelse eller fordi området generelt er forurenet. Vores

viden om forurenings-forholdene på konkrete ejendomme varierer meget, og derfor inddrages forurenede arealer i følgende typer:

V1-kortlagt: Der er viden om muligt forurenende aktiviteter på arealet.

V2-kortlagt: Der er sikker viden om, at jorden rent faktisk er forurenet.

3 Et godkendt modtageanlæg

I jordflytningsbekendtgørelsen defineres et godkendt modtageranlæg som et anlæg, der er godkendt efter miljøbeskyttelsesloven (§ 33 i lov om miljøbeskyttelse) til at modtage og håndtere jord.

Horsens Kommune vil i forbindelse med hver enkelt anmeldelse om jordflytning anvise til det rette modtageranlæg.

4 Jordflytningsbekendtgørelsen:

Bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med jordflytning (Bekendtgørelse nr. 1479 af 12. december 2007).

LINKS

På Horsens Kommunes hjemmeside finder du de direkte links til:

- Jordforureningsloven
- Jordflytningsbekendtgørelsen
- www.jordweb.dk

Nærmere oplysninger om opsporing og kortlægning af jordforurening kan findes på Region Midtjyllands hjemmeside:

www.rm.dk

KONTAKT KOMMUNEN

Har du spørgsmål i forbindelse med terrænregulering af din grund, jordflytning og jordforurening på din grund eller til en lokalplan, der berører dig i øvrigt, er du velkommen til at kontakte Horsens Kommune.

Horsens Kommune
Rådhusstorvet 4
8700 Horsens
Tlf. 76 29 29 29

www.horsens.dk
teknikogmiljo@horsens.dk

Åbnings- og telefontider MILJØ og TRAFIK OG VEJ

mandag-onsdag kl. 10.00-15.00
Torsdag kl. 10.00-17.00
Fredag kl. 10-13.00

Åbnings- og telefontider BYGGESAG

Mandag og tirsdag
kl. 10.00-13.00
Torsdag kl. 10.00-13.00 og
16.00-17.00
Fredag kl. 10-13.00

HØRSENS KOMMUNE
TEKNIK OG MILJØ
