



Lokalplan 368

Offentlige formål, Nordre Strandvej, Nørrestrand,  
Horsens

**VEDTAGET**

**Horsens Kommune**

## BAGGRUND & FORMÅL

### Hvad er en lokalplan?

#### Lokalplanens formål

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

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

Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på [plansystemdk.dk](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.



*Større sammenhænge og forbindelser mellem funktioner i området.*

#### Baggrund for planlægningen

Der er et politisk ønske om at sikre og øge tilgængeligheden til naturen omkring Nørrestrand. Samtidig er der et behov for at flytte og etablere et nyt spejderhus for Karen Jeppe Gruppen, der i dag har adresse på Bøgevangsgade. Politikernes visioner og spejderne etablering af et spejderhus med naturformidling spiller godt sammen. Der har været flere grunde og placeringer i spil til spejderne, men det er valgt at placere spejderhuset ved Nørrestrand.

Forligspartierne har i forbindelse med budgetaftale 2020 desuden besluttet, at der skal undersøges muligheden for et naturcenter, samt at udsætte flere dyr ved Nørrestrand. Der er i forbindelse med planlægningen ikke et konkret projekt med et naturcenter, men der afsættes en placering og en byggemulighed.

Der er dermed igangsat en lokalplanlægning af området, som gør det muligt både at bevare eksisterende natur og etablere et naturcenter og et spejderhus.

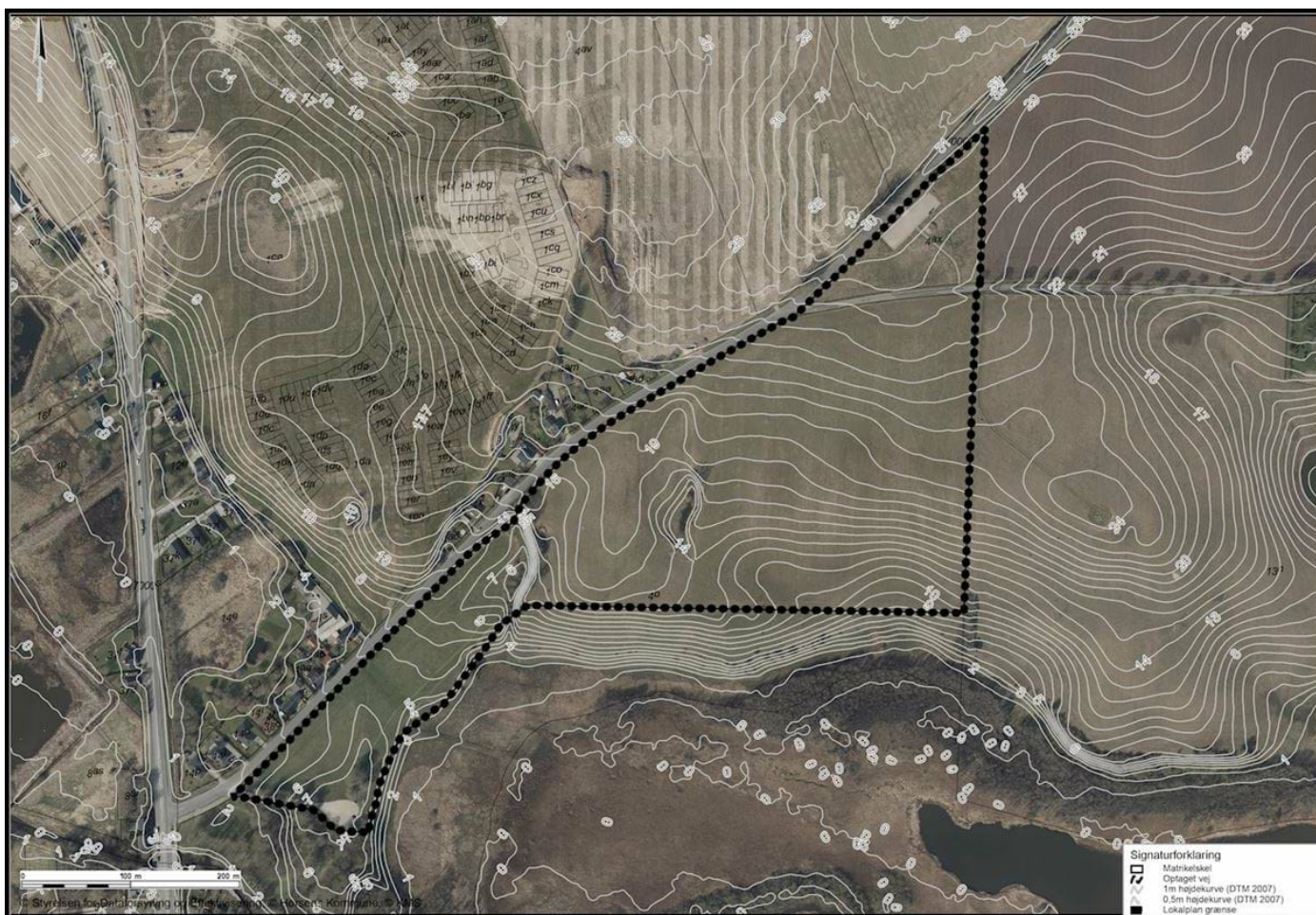
## Udviklingsplanen

Området er omfattet af Natur- og byudviklingsplanen for Nørrestrand, som beskriver at Bydelen Nørrestrand skal rumme et varieret og mangfoldigt udbud af boliger, offentlige formål som f.eks. naturcenter, daginstitution med naturprofil, skole og plejehjem samt dagligvarehandel og gode muligheder for rekreative aktiviteter, sport og leg. [Læs mere om udviklingsplanen her.](#)

## Formål

Formålet med planlægningen er, at udlægge området til offentlige formål, og at give mulighed for, at området kan anvendes til et spejderhus, samt at sikre de grønne områder og skabe naturformidling. De forskellige funktioner i området sammentænkes, og der skabes synergi med naturen og de faciliteter de forskellige funktioner har i området. Med planlægningen udlægges også arealer der ikke må bebygges, hvor der fortsat skal sikres kig til Nørrestrand, naturpleje med græssende dyr, samt stier og muligheder for at komme ud i naturen. Lokalplanen skal sikre håndtering af regnvand på overfladen både ved hverdagsregn og skybrud.

Området er udlagt til offentlige formål i kommuneplanramme 17OF07 i kommuneplan 2017 og er allerede beliggende i byzone. Rammen giver mulighed for byggeri i 2 etager med en maksimal højde på 8,5 m. Planlægningen overholder den eksisterende kommuneplanramme, og lever op til udviklingsplanens intentioner for området omkring Nørrestrand. Lokalplanen er anden etape af realiseringen af Udviklingsplanen. Etablering af et spejderhus og naturfaciliteter giver offentligheden forbedrede muligheder for at udnytte og opleve landskabet, naturen og kulturhistorien i området.



Kort over lokalplanområdet.

## TILGÆNGELIGHED

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

## BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

### Udviklingsplanen for Nørrestrand

Nørrestrand er et af Danmarks pt. største natur- og byudviklingsområder med et samlet areal på 6,8 km<sup>2</sup>, hvoraf 2,5 km<sup>2</sup> udgør fredningen omkring Nørrestrand. Projektet er stort både på det nationale, regionale og lokale plan.

Natur - og Byudviklingsplanen for Nørrestrand skaber rammerne for planlægningen af en ny bydel for op til 9000 indbyggere på Nørrestrand. Det er en ambitiøs og langsigtet udvikling, der er sat i gang med udviklingsplanen og det forventes at udviklingen af naturen og bydelen vil spænde over flere årtier.

Længst mod syd åbnes det fredede område op med lettere adgang, og op mod den nye bydel omdannes en større del af området, der i dag er udlagt til landbrug, til fri natur og grønne områder. Herfra vil grønne kiler følge det bakkede landskabs former og skabe åbninger op i de kommende bebyggelser.

Udviklingsplanen tegner et samlet billede af visionen og de bærende værdier for bydelen og de vigtigste styrende greb for den fysiske udvikling samt principper for den videre planlægning og en identifikation af de afgørende første skridt i udviklingen. Udviklingsplanen fungerer både som et styringsredskab i en langsigtet byudvikling og danner grundlag for anden fase af byudviklingen med nærværende lokalplan.

### Landskabet

Lokalplanen understøtter udviklingsplanens intentioner omkring natur og landskab. [Link til udviklingsplanen.](#)

Princippet er at der fra naturområdet Nørrestrand i syd trækkes en række grønne landskabskiler med afsæt i landskabet og naturens forudsætninger for afledning af regnvand, udsigt, spredningskorridorer op gennem bydelen mod nord. Landskabskilerne fletter naturen ind mellem bebyggelsen, opdeler bydelen i mindre områder og giver mulighed for frie kig mellem den eksisterende by og den nye bydel. Landskabskilerne vil rumme naturområder, engarealer, rekreativt ophold, frilivsaktiviteter og dyrkede arealer.

Som princip fremstår landskabskilerne som åbne engarealer. Der kan etables grupperinger af træer, enkelte skovholme samt punktbeplantninger i sammenhæng med forskellige bebyggelsestypologier. Ny beplantning skal samordnes med landskabskilerne og den blå infrastruktur i en markant grøn struktur.

Landskabskilerne, der fletter sig ind mellem bebyggelsesklaverne, rummer engarealer, regnvandsbassiner, der er udformet, så de falder naturligt ind i landskabet, mindre grupperinger af træer og levende hegn. I større sammenhængende områder i projektområdet skal der afgræsses af kvæg, heste og får. Afgræsning kan finde sted i flere af landskabskiler og nær bebyggelse.

Nordre Strandvej kommer til at fungere som en kulturhistorisk rygrad og blød forbindelse for cykelister, fodgængere og offentlig transport fra vest til øst. Herfra flettes eksisterende natur sammen med kommende byfunktioner.

Fra Nordre Strandvej etableres grønne landskabskiler for at sikre spredningskorridorer for områdets dyre- og planteliv, arealer til håndtering af hverdagsregn og skybrud, samt gode rekreative forbindelser til og fra boligområderne.

Landskabskilerne forbinder området på kryds og tværs. Landskabskilerne rummer lokale faciliteter til ophold, leg og forbinder de enkelte bebyggelser til landskabet og naturområdet Nørrestrand.

### *Mergelgrave*

Der er to mergelgrave inden for lokalplanområdet, den ene er inde i skoven øst for delområde 1 og den anden er i slugten med beplantning i delområde 3. Mergelgrave er et bredt udtryk, der dækker områder, hvor man i gammel tid har hentet ler. De er ikke beskyttet af naturbeskyttelsesloven, men de er med til at skabe variation i området, som er gavnlig for naturen. Planlægningen friholder mergelgravene for bebyggelse.

### *Landskabsanalysen*

I Horsens Kommunes landskabsanalyse er lokalplanområdet omfattet af landskabsområdet for Hansted Ådal. Landskabsanalysen har en specifik målsætning for delområdet omkring Nørrestrand, og for dette landskab er følgende beskrivelse:

I hele den centrale del af dalen er landskabet vurderet særligt karakteristisk og har derfor fået målsætningen beskyt. Målsætningen betyder, at der kun bør ske ændringer i landskabet, der understøtter landskabets naturprægede landskabsmosaik og bevarer eller styrker landskabets visuelle karakter.

Landskabet omkring Nørrestrand er et meget karakteristisk landskab, der på grund af sin karakter er vurderet at have landskabelig oplevelsesværdi. Landskabet her derfor fået målsætningen beskyt.

Målsætningen betyder, at der kun bør ske ændringer, der opretholder eller forstærker landskabets lysåbne karakter, hvor søer og enge i dalbunden er bærende landskabstræk, og den lysåbne karakter understreger landskabets terræn og giver en åben landskabskarakter præget af udsigter.

Læs mere om landskabsanalysens beskrivelse, målsætning og anbefalinger til landskabet omkring Hansted Ådal og Nørrestrand: [Link til landskabsanalysen](#).

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er 130.000 m<sup>2</sup> og ligger i den sydvestlige del af udviklingsplanen i tilknytning til mindre boligbebyggelse langs Nordre Strandvej, samt en offentlig parkeringsplads. Området er kuperet og faldende mod Nørrestrand i syd og Egebjergvej i sydvest. Området består i dag af flere forskellige typer af natur i form af eng og overdrev umiddelbart syd og vest for lokalplan afgrænsningen. Der skal jfr. kommuneplansretningslinjen om særlige naturbeskyttelsesinteresser holdes en afstand mellem byggeri og beskyttet natur på minimum 25 meter.

En del af området er i dag afgræsset af kreaturer og heste. I området er eksisterende trampestier og mulighed for offentlig passage. I forbindelse med udviklingsplanen har Horsens Kommune opkøbt landbrugsarealer og omdannet dem til naturarealer med naturpleje. Indhegningen med dyr vil ikke blive indskrænket. I budgetaftalen for 2020 er der desuden afsat midler til at udsætte flere dyr ved Nørrestrand, hvilket højst sandsynligt vil kræve at flere landbrugsarealer omdannes til naturarealer med naturpleje.

Lokalplanområdet gennemskæres af to højspændingsledninger med en konsekvenszone på 50 m.

### Landskabsfredning

Lokalplanområdet grænser mod syd og øst op til en stor landskabsfredning omkring Nørrestrand. Fredningens formål er primært at bevare arealernes landskabelige kvaliteter og udvide offentlighedens adgang til området. Lokalplanen sikrer gennem bestemmelser om udformning og placering af bebyggelse, beplantning og terræn, at der tages hensyn nærheden til landskabsfredningen.





*Billeder fra området.*

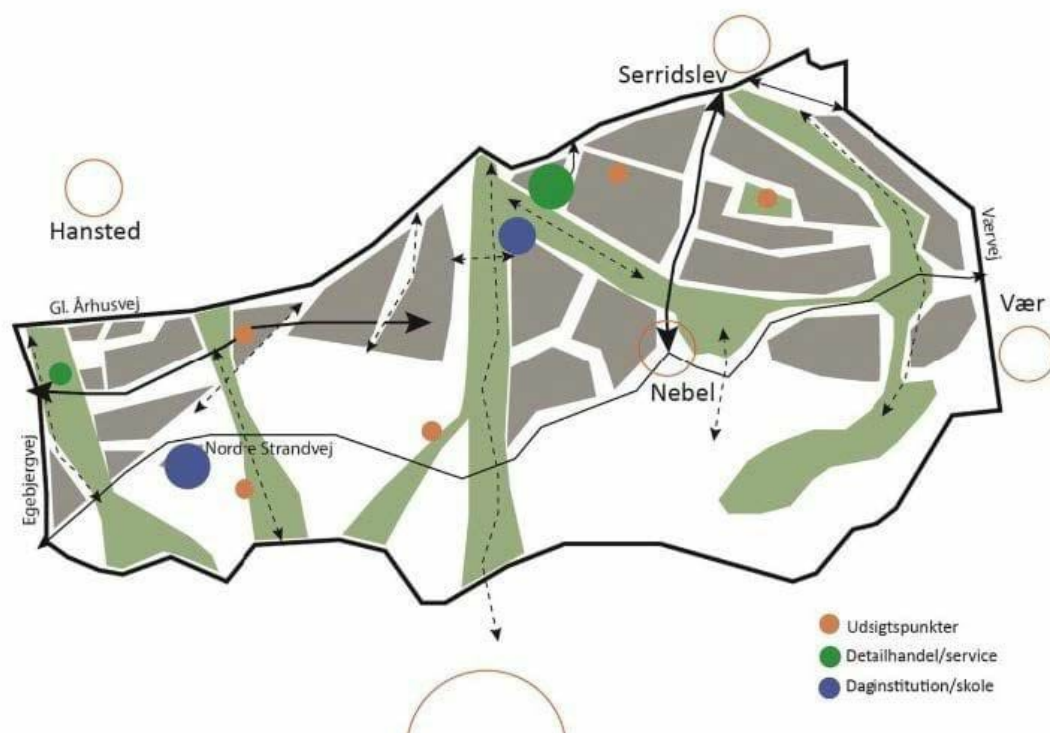
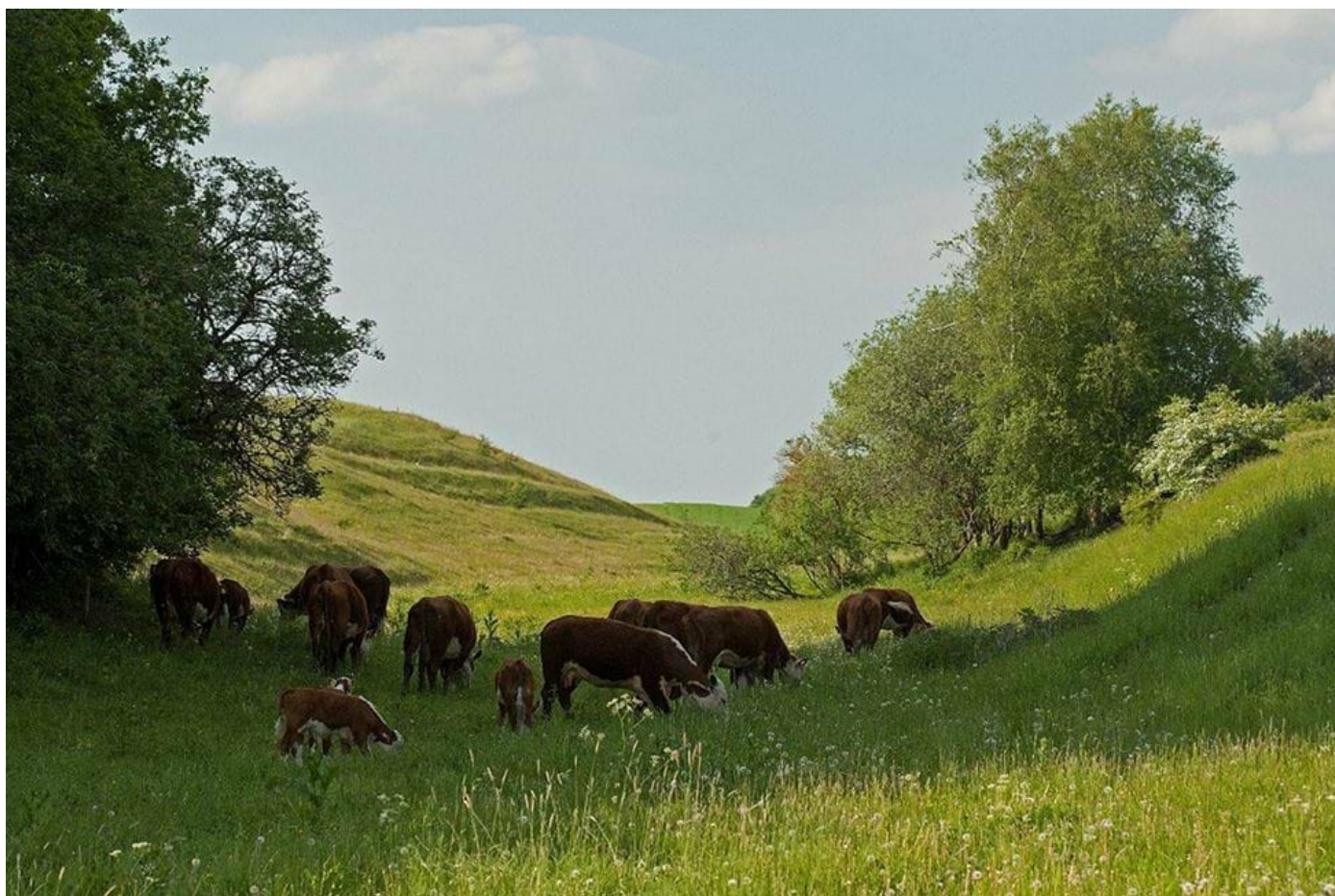


Illustration fra udviklingsplanen for Nørrestrand.



Naturpleje med kreaturer.



*Naturpleje med heste.*





*Billede fra Nørrestrand.*

## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen er anden fase af realiseringen af udviklingsplanen Nørrestrand - Bæredygtig natur- og byudvikling. Intentionen er at skabe et attraktivt byområde med fokus på bæredygtighed bl.a. i form af åben regnvandshåndtering, gode rekreative forbindelser, bæredygtigt byggeri og styrket biodiversitet.

### Synergi

Der er ikke blot tale om planlægning for et spejderhus og et naturcenter, planlægningen handler om aktivere og understøtte naturen med tilgængelighed, formidling og bevidst stillingtagen til, hvor der kan bygges og hvor der er natur.

### Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for en begrænset mængde bebyggelse. Lokalplanområdet er omkring 130.000 m<sup>2</sup> og der gives mulighed for 1300 m<sup>2</sup> byggeri inden området. Byggeri kobler sig på Nordre Strandvej, men er disponeret så parkering ligger tættest på vejen, så byggeri kan henvende sig ud i mod landskabet.

Der vil være visuel påvirkning ved at bygge i landskabet, som i dag står som naturarealer og rekreative omdannede landbrugsarealer. Byggefelter og placering af byggeri er derfor placeret så det påvirker landskabet mindst muligt, samtidig med at der tages hensyn til flest mulige naboers udsigt og indblik.

Bebyggelsen opføres som lavt byggeri i naturmaterialer som træ og begrønnede tage. Bebyggelsen placeres tæt på et eksisterende beplantningsbælte og rykkes et stykke tilbage fra vejen, mod syd, så den trækker sig væk fra eksisterende naboer, hvor den visuelle påvirkning i landskabet bliver mindst mulig, og at der samtidig er forbindelse til den eksisterende bebyggelse.

Planlægningen sikrer at store sammenhængende arealer forbliver natur mellem bebyggelsen.

### Vej og trafik

Et spejderhus vil ikke generere væsentlig øget trafik. Der bør sikres krydsningsmuligheder på tværs, for den nye bebyggelse fra Nørrestrand, samt stiforbindelser til de eksisterende stier syd for Nørrestrand.

### Landskab

Landskabet er sårbart overfor bebyggelse og store dele af landskabet omkring Nørrestrand er omfattet af en landskabsfredning. Fredningen har primært til formål at bevare arealernes landskabelige kvaliteter, men byggeri ligger uden for fredningen. Naturarealer og de rekreative omdannede landbrugsområder skal udvide offentlighedens adgang til området. Bebyggelsens skal inkluderes og integreres i naturen og landskabet, så natur og bebyggelse flettes sammen og påvirkningen af landskabet er lille.

### Vand

I forbindelse med byggemodning af lokalplanområdet skal der etableres et system der kan transportere, forsinke, nedsive og fordampe overfladevand samt lede kraftig regnvand og skybrud til Nørrestrand. Regnvandsløsningen udarbejdes ud fra en række formål, der både tilgodeser kapacitet og afledning, men også bidrager til at skabe spændende og rekreative forløb i naturen med landskabelige lavninger, render og beplantninger. Vandhåndteringen i lokalplanområdet skal følge den blå struktur i udviklingsplanen for Nørrestrand.

<https://helhedsplaner.horsens.dk/noerrestrand/natur-og-byudviklingsplan/den-blaa-struktur/>

### Visualiseringer

Visualiseringer fra forskellige afstande til lokalplanområdet skal understøtte og vise at den visuelle påvirkning og påvirkning af landskabet er minimal. Visualiseringerne viser et før- og efterscenarie af lokalplanens muligheder og et scenarie fra i dag.

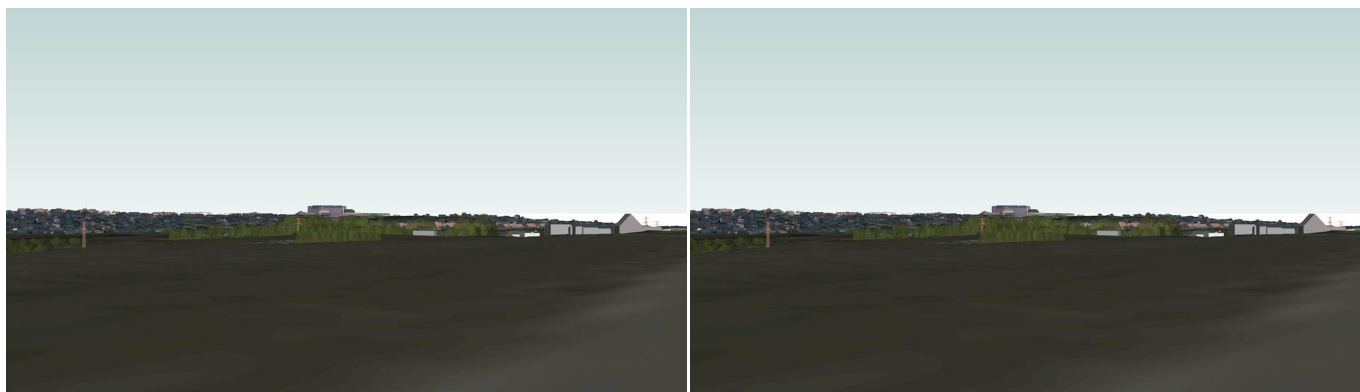
Visualiseringspunkterne er valgt ud fra hvor projekterne ville være synlige, både på nært hold, men også fra den sydlige side af Nørrestrand, hvor lokalplanområdet også er synligt fra. Visualiseringspunkterne og byggeriets påvirkning af landskabet, er beskrevet i miljørapporten.



Oversigtskort med visualiseringspunkter.



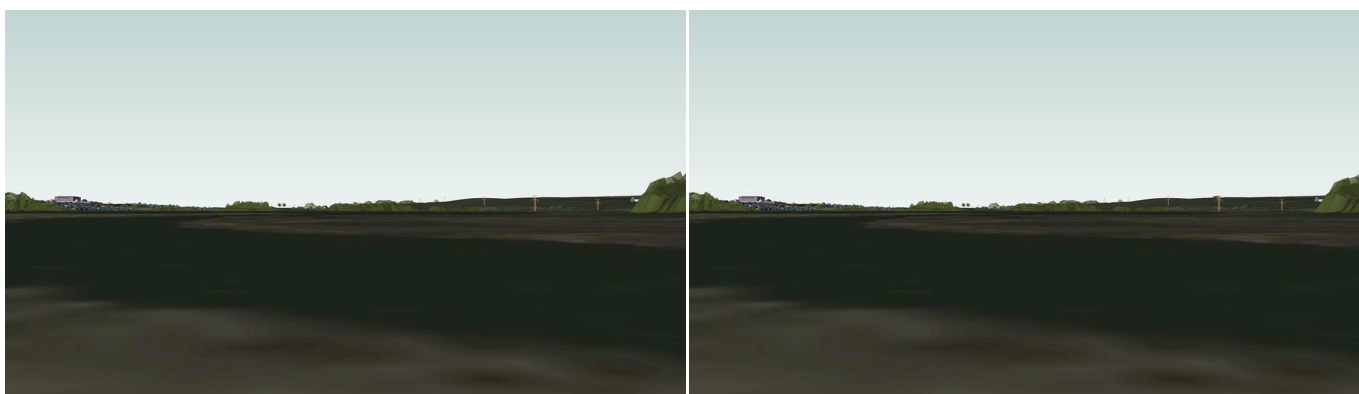
1. Før- og efterscenarie, set fra den sydlige parkeringsplads.



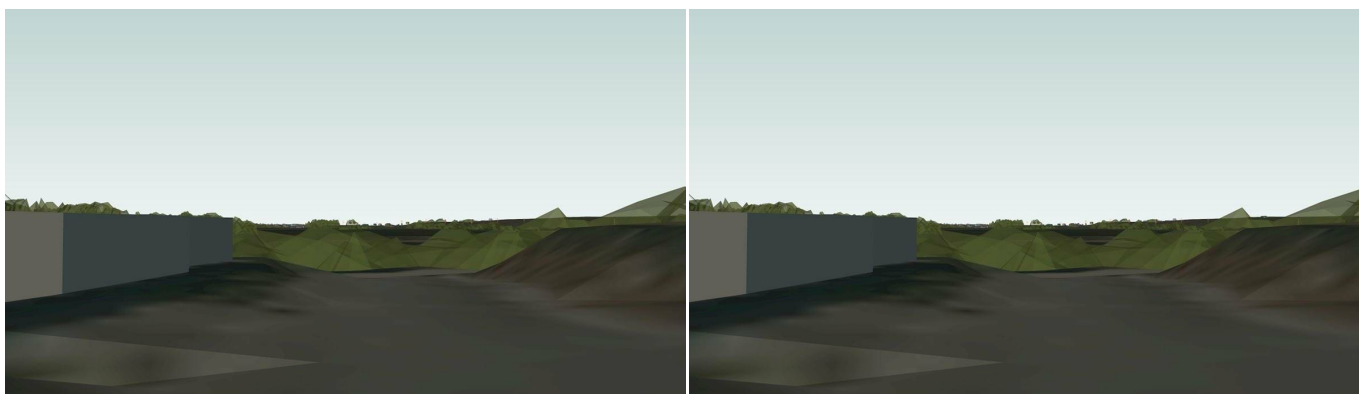
2. Før- og efterscenarie, set fra den nordlige parkeringsplads.



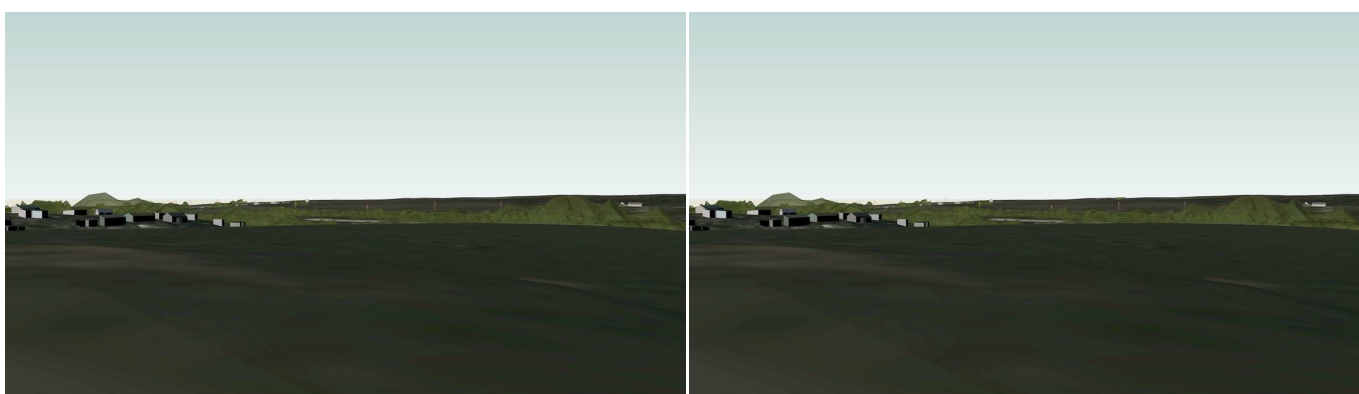
3. Før- og efterscenarie, set fra udsigtspunktet.



4. Før- og efterscenarie, set fra Loddentot.



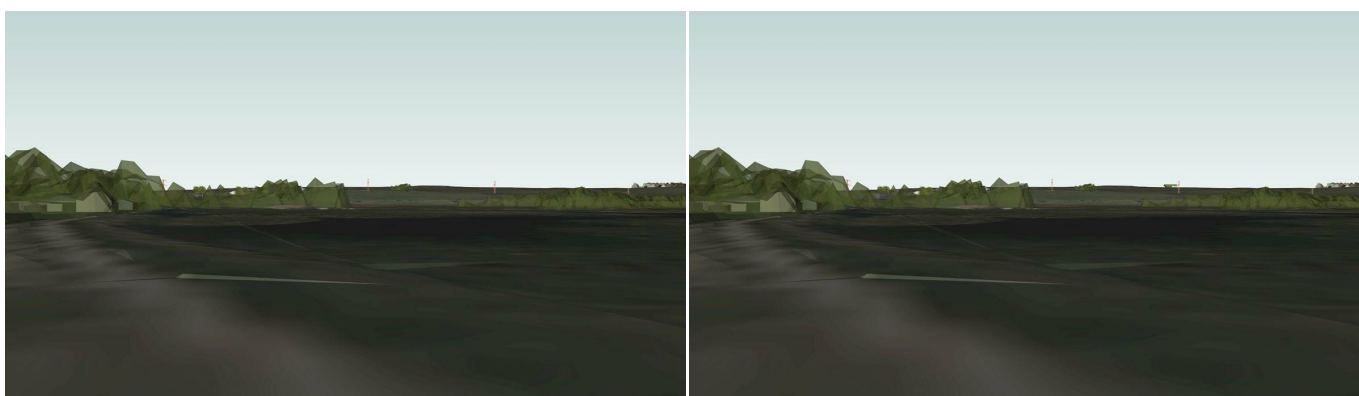
5. Før- og efterscenarie, set fra Rønnevej.



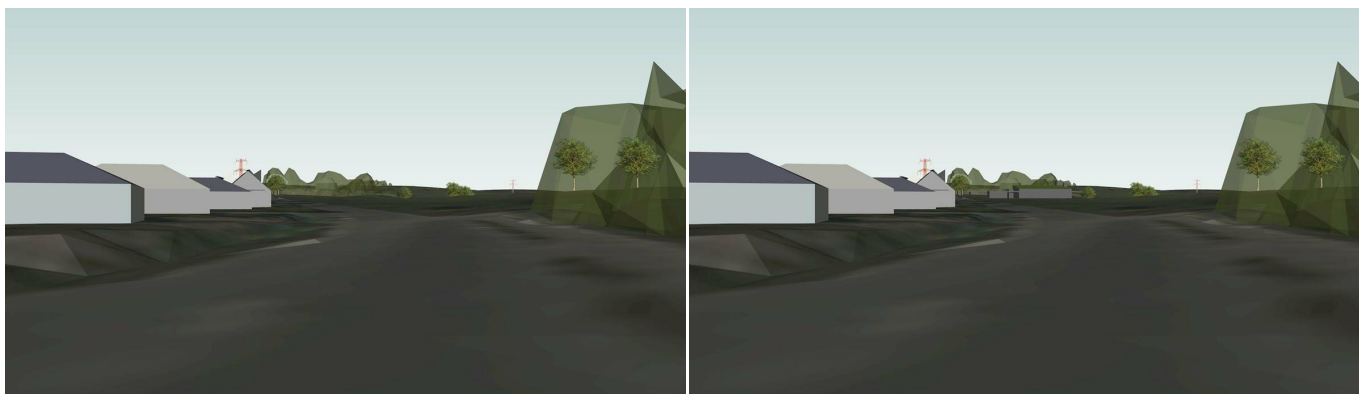
6. Før- og efterscenarie, set syd for boldbanerne.



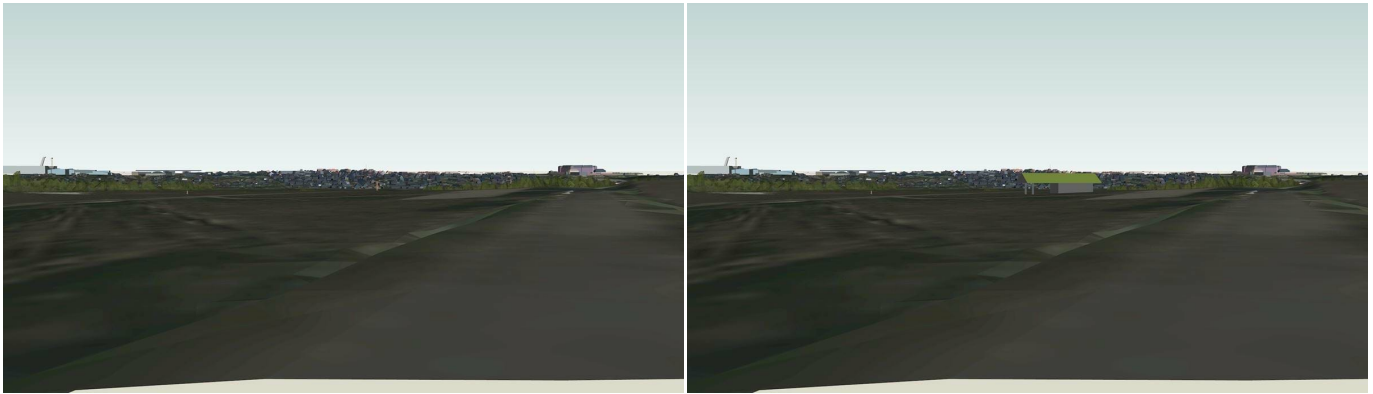
7. Før- og efterscenarie, set fra Enggade.



8. Før- og efterscenarie, set fra den sydgående sti omkring Nørrestrand.



9. Før- og efterscenarie, set fra Egebjergvej mod Nordre Strandvej.



10. Før- og efterscenarie, set fra Højbovej mod Nordre Strandvej.

## Delområde 1 - Spejderhus og naturfaciliteter

Delområdet giver mulighed for at bygge et spejderhus og tilhørende naturfaciliteter. Delområdet er omkring 5000 m<sup>2</sup> og vil have mulighed for op til 1000 m<sup>2</sup> bebyggelse.

### Arkitektur

Et hovedhus og en bålhytte med overdækning, skal fremstå enkel i sin krop og indskrive sig med robuste og naturlige materialer i det dramatiske landskab på kanten af Nørrestrand. Byggeriet opføres i materialer som ubehandlet træ, genbrugstræ, brændt træ og genbrugstegl - bæredygtige, robuste materialer, der falder ind i naturen i området. På taget udlægges sedum eller græs så bygningerne næsten går i et med terrænet set fra de højereliggende områder. Inde opføres spejderhuset i robuste og oplevelsesrige materialer – med en kombination af markante limtræs- eller tømmerammer, plankeklædte vægge og skydeporte og robuste betongulve. Store glaspartier opløser overgangen til de overdækkede arealer mod øst og syd og giver mulighed for en fantastisk udsigt til Nørrestrand, hvilket også kommer offentligheden til glæde med et offentligt tilgængeligt udkigstårn. Den nye bålhytte og lageret opføres i samme materialer som spejderhuset med ubehandlede planker, brændt træ, genbrugstræ og græs på taget.

Udearealerne belægges ikke, men udlægges så de kan gavne naturen og biodiversiteten. Mod Nordre Strandvej vil spejderne etablere lav beplantning der kan afgrænse grunden mod vejen og skabe sikkerhed for brugerne af spejderhuset og bålhytten. Der vil fortsat være forbindelse på tværs af grunden, med låger eller lignende.

### Samarbejde med andre

Med placeringen er der mulighed for at udvide samarbejdet med andre brugere end Karen Jeppes Gruppens egne Spejdere. Samarbejdspartnerne skal kunne bruge spejderhusets inde- og udefaciliteter i hverdagen som turdestination eller til at skabe mere rolige rammer for det pædagogiske arbejde. Her vil "udekøkkenet", "udetoiletet" og udedepotfaciliteterne være en forudsætning for et velfungerende samarbejde. Placeringen og rammerne kan indgå i Kommunens vedtagne strategi for området. Det gælder strategien for flere grønne oaser, Bevæg dig for livet og ikke mindst visioner for Bydelen Nørrestrand.

### Daginstitution

Det er intentionen at "basen"/bålhytten med depot, udekøkken, toilet, kan bruges i samarbejde med en kommende daginstitution ved Nørrestrand, nord for Nordre Strandvej. Ved at dele faciliteter, kan hinandens kvaliteter udnyttes, da de to grupper er brugere på vidt forskellige tidspunkter af døgnet.

Det er hovedsageligt tiltænkt at storbørnsgruppen kan bruge spejdernes faciliteter som aktivitetsarealer. Udetoiletet giver mulighed for børn at være på tur væk fra daginstitutionen.

### Offentligheden

Ønsket fra spejdergruppen er at skabe et hus og et område som fungerer som et naturcenter, som kommer flere end bare spejderne til gode. Med bord og bænke, overdækning og et tårn med udsigt, er det også tanken at offentligheden kan få glæde af faciliteterne. Her er det muligt at få et kig udover Nørrestrand, eller drikke en kop kaffe under overdække, når spejderne ikke har deres ugentlige møder eller weekendarrangementer. Ved at fastholde stien syd om grunden, vil der fortsat være offentlig adgang og mulighed for at komme ud i naturen fra den sydlige parkeringsplads.

### Andre brugere

Med gode inde- og udefaciliteter er det muligt for skoler, ungdomsskoler, orienteringsløbsklubben eller andre spejderorganisationer, at udnytte disse faciliteter. Det kunne evt. være for elever med særlige udfordringer, der får mulighed for at komme lidt væk fra skolens rammer og se sig selv i et nyt perspektiv. Det giver o-klubben mulighed for at benytte bygningerne og omgivelserne til at mødes i i

forbindelse med deres træning i hverdagen og konkurrencer i weekenderne. En klatrevæg, vil motivere andre spejdergrupper fra byen i at komme på besøg for at udfordre deres fysiske kunnen. Dette kan medvirke til at understøtte og udvikle det stærke samarbejde, der er allerede er mellem spejdergrupperne i Horsens.

Alle brugergrupper vil kunne tilrettelægge aktiviteter inde og ude og året rundt, som kan tilpasses alder og antal. Og vi kan sagtens se, at vi i samarbejde med interessenterne kan udvikle og tilrettelægge friluftaktiviteter, der er lige til at gå til, så også mindre øvede og trænede kan gøre brug af området.



*Visualisering med materialer der viser hvilket udtryk spejderhusets kan få.*



*Skitse på spejderhusets omfang set fra Nordre Strandvej.*



*Mulig udsigt fra et offentligt tilgængeligt udkigstårn.*

## Delområde 2 - Madpakkehus/Naturcenter

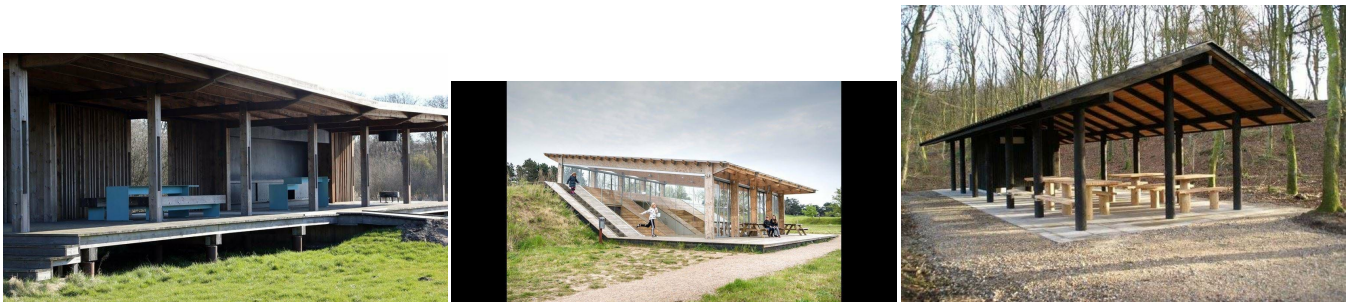
I delområdet gives der mulighed for et naturcenter/ madpakkehus eller lignende. Delområdet er omkring 11.000 m<sup>2</sup> og vil have mulighed for op til 300 m<sup>2</sup> bebyggelse.

I området er der i dag en offentlig parkeringsplads i grus, og en stiadgang ud til et udsigtspunkt og en rødmarkeret rute.

Planlægningen giver mulighed for bebyggelse i form af toiletter, vandpost, borde og bænke, overdækning, formidling af området, udsigtspunkt eller lignende. Der er ingen konkrete projektplaner for området, men muligheden indtænkes og den visuelle påvirkning vurderes i følgende planlægning.

Eventuelt byggeri skal være i træ, og have grønne tage, og må maksimalt opføres i en etage. Byggeriet kan være en åben overdækning med en læskabende side, som giver ly ala klimapavillonen i Kolding, eller en lukket bygning ala byggeriet ved Røsnæs rundt.

Placeringen ved den nordligere parkeringsplads er et oplagt sted for et start- eller udgangspunkt for at komme ud i naturen, pausested på cykelturen, eller destinationspunkt på gåturen. Et naturcenter / madpakkehus er oplagt på denne placering, med mulighed for at nyde en kop kaffe i ly og læ for vind og vejr, samt at læse om naturen eller lignende naturformidling.



*Inspirationsbilleder fra klimapavillon i Kolding, Røsnæs rundt på Røsnæs og madpakkehus på Odden ved Silkeborg.*

## Delområde 3 - Rekreative arealer

I delområdet skal de rekreative arealer fastholdes. Delområdet er omkring 95.000 m<sup>2</sup> og der er ikke mulighed for bebyggelse, udover mindre uopvarmede konstruktioner.

Inden for delområdet er der fortsat mulighed for naturpleje med græssende dyr og bevaring af eksisterende naturlig vegetation og grønne arealer, med hjemmehørende arter. Det er ikke hensigten at der skal tilføjes en masse ny bevoksning og, men derimod skal de eksisterende landskabskarakterer og naturværdier bevares og sikres.

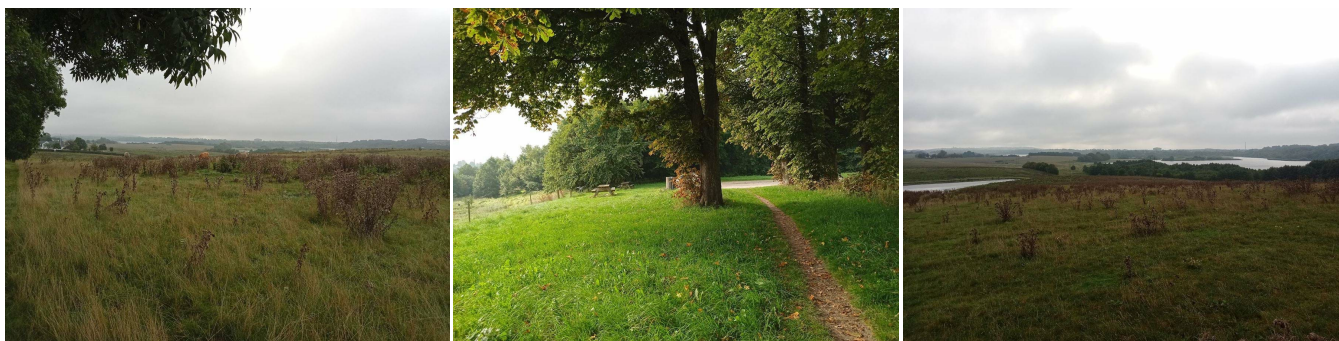
De grønne kiler fra udviklingsplanen fastholdes og der arbejdes med at fremme den offentlige adgang til naturen. Der er i dag en eksisterende trampsti, med markering af ruten. Med planlægningen gives der mulighed for at udvide ruten og lave et loop på stien, så det er muligt at gå en rundtur i området.

Størstedelen af delområdet er udpeget til potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser, som i udgangspunkt friholdes for byggeri, anlæg og arealanvendelse, der forringer mulighederne for fremtidig etablering af nye naturområder. Der tillades mindre konstruktioner som overdækning til heste, eller mulighed for en shelter eller lignende der kan indpasses i landskabet uden at påvirke landskabet eller naturværdien væsentlig.

Inden for området er desuden en parkeringsplads mod syd i grus, som ønskes bevaret for at fremme adgang til området.

Den nordlige del af lokalplanområdet ligger i Nationale Geologiske Interesseområder. Ved tilpasning af byggeri til landskabet, og ved at udlægge arealer i delområde 3 til rekreative formål uden bebyggelse, vil områderne beholde deres værdi for den landskabsgeologiske formidling og forskning.





*Billeder fra området i dag, og noget af det som ønskes fastholdt.*

## EKSISTERENDE LOKALPLANER

Der er ingen vedtagne lokalplaner inden for lokalplanområdet. Der er en vedtaget udviklingsplan.

Udviklingsplanen kan ses på: [Link til udviklingsplanen.](#)



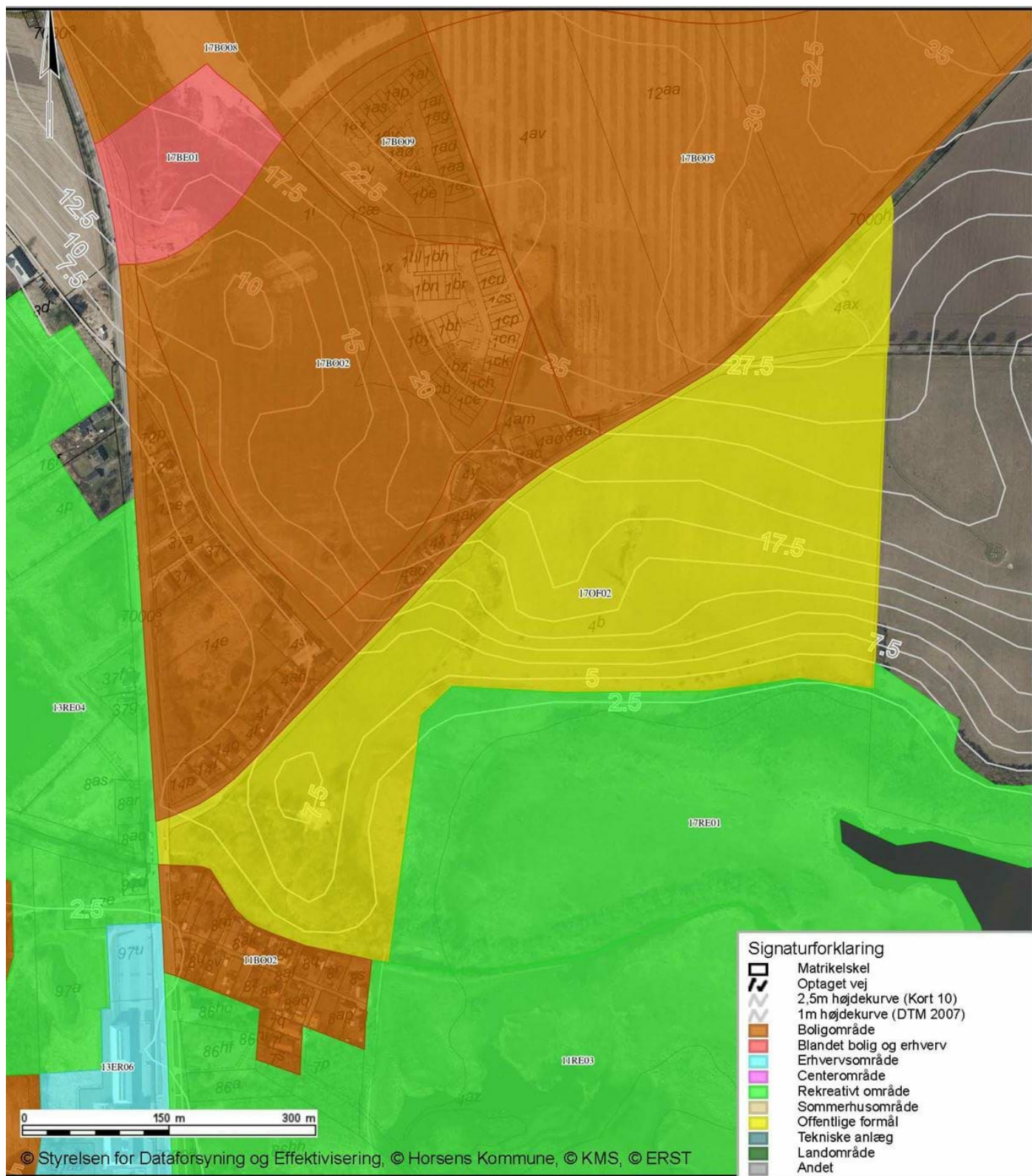
*Udviklingsplan for Nørrestrand vedtaget i 2016.*

## 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.

Området udgør en del af kommuneplanramme 17OF02, til offentlige formål. Rammen giver mulighed for byggeri i 2 etager og 8,5 meters højde.

Lokalplanlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanen.



Vedtagne kommuneplanrammer.

## ØVRIG PLANLÆGNING

### Trafikplanlægning

Området vil generere mere trafik både i form af lette trafikanter og biler. Det er derfor essentielt at Nordre Strandvej tilpasses de nye behov med en sideudvidelse, der kan afvikle trafikken og sikre faciliteter for de lette trafikanter, så det er både trygt og sikkert og færdes langs og på tværs af vejen. Vejtilslutningerne skal kobles vinkelret på hinanden og Nordre Strandvej af trafikikkerhedsmæssigt hensyn.

Stierne i området bør koble sig på stier mod Horsens by og Nørrestrand, således der skabes et kontinuerligt stisystem i området.

Trafikbelastningen vil øges i området og især i krydset mellem Nordre Strandvej og Egebjergvej vil der være en spidskapacitet. Der skal udarbejdes et trafikprojekt for området. Det er vigtigt for planlægningen at Nordre Strandvej udvides og gøres sikker for lette trafikanter. Der bør desuden reserveres areal til en sideudvidelse af Nordre Strandvej, således den er gearet til at håndtere den nye trafik. Herunder bør særligt forhold for lette trafikanter tænkes ind. Dette både langs strækningen og krydsningsmuligheder på tværs.

### 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 forslaget's 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.

#### Natura 2000

Lokalplansområdet ligger ca. 6,1 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

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

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

#### Bilag IV-arter

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

Horsens Kommune har kendskab til, at der omkring lokalplansområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed og strandtudse

Lokalplansområdet er tidligere landbrugsjord. Lokalplansområdet vurderes derfor ikke at have nogen værdi som yngle- eller rastemråde for nogen af bilag IV-arterne.

### Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

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

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

### Grundvand

Lokalplanområdet ligger indenfor afgrænsningen af områder med drikkevandsinteresser.

Anvendelsen til et spejderhus vurderes uproblematisk i relation til grundvandsbeskyttelse, blandt andet fordi anvendelsen af området udlægger store rekreative arealer hvor der ikke bebygges.

### Spildevandsplan 2012 - 2015

I forbindelse med byggemodning af lokalplanområdet skal der etableres et system, der kan transportere, forsinke, nedsive og fordampe regnvand samt lede vand fra kraftig regn og skybrud til Nørrestrand. Regnvandsløsningen skal udnytte naturlige strømningsveje og udarbejdes ud fra en række formål, der både tilgodeser kapacitet og afledning, men også bidrager til at skabe spændende og rekreative forløb i naturen med landskabelige lavninger, render og beplantninger. Vandhåndteringen i lokalplanområdet skal følge den blå struktur i udviklingsplanen for Nørrestrand.

Området er i spildevandsplanen udlagt til separatkloakeret planopland. Kloakeringsprincippet ændres med lokalplanen til spildevandskloakeret med lokal håndtering af regnvand. De andre boliger på Nordre Strandvej er kloakeret efter dette princip. Det er et udfordrende område at skulle placere et regnvandsbassin i, da mulighederne er få, dels grundet terrænet og §3 natur.

Regnvandshåndtering skal etableres som et åbent system på overfladen.

Anlæg til regnvandshåndtering skal udformes så de naturligt indgår i de grønne arealer og kan f.eks. udføres som åbne grøfter/trug og regnbede. Langs veje og stier kan synlig regnvandshåndtering ske i grøfter, trug eller faste vandrender, f.eks. af beton.

De grønne tage gør det muligt at forsinke og fordampe en del af tagarealet.

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 5 år (T=5). På kortbilag 7, vandhåndteringsplan, fremgår det principielt, hvor vandet skal strømme inde i lokalplanområdet, hvor det skal strømme hen, og hvor nedsivningsbassiner/regnbede placeres.

I forbindelse med det igangværende byggemodningsprojekt på Nørrestrand, er Samn Forsyning ApS ved at etablere udløbsledning, overløbsbrønd og servicevej i det kommende lokalplanområde. Disse er alle vitale dele for hele Nørrestrand-udstykningsområdet, og derfor er det vigtigt at funktionen af disse opretholdes.

### Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af Planlovens § 47, stk. 1 ekspropriere fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter Planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør kan tillige ske, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder i det tilfælde et skærpet nødvendighedskrav.

- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås ved mindre indgribende midler, for eksempel ved frivillig aftale med den berørte lodsejer. Endvidere må ekspropriationen ikke omfatte et større areal end nødvendigt.
- Der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuell, og indgrebet skal ud fra en konkret vurdering stå i et rimelig forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen.

Kommunalbestyrelsen skal ved ekspropriationens gennemførelse følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Dette indebærer bl.a.:

- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt for en åstedforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst 4 ugers varsel,
- At Ejere m.fl. inden for en frist på 4 uger efter åstedforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af 4-ugers fristen kan træffe beslutning om ekspropriation, - At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, - At Kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved taksation, hvis ikke der kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal i så fald indbringes til taksationsmyndigheden senest 8 uger efter ekspropriationsbeslutningen er meddelt.

## TEKNISKE ANLÆG

### Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Lokalplanområdet er forsynet med kollektiv varmforsyning.

### Vandforsyning

Området vandforsynes fra Samn Forsyning.

### 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 erhvervsaffald".

Ved bolig og erhverv:

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring.

For boligerne skal renovationen overholde Horsens Kommunes til en hver tid gældende "Regulativ for husholdningsaffald".

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

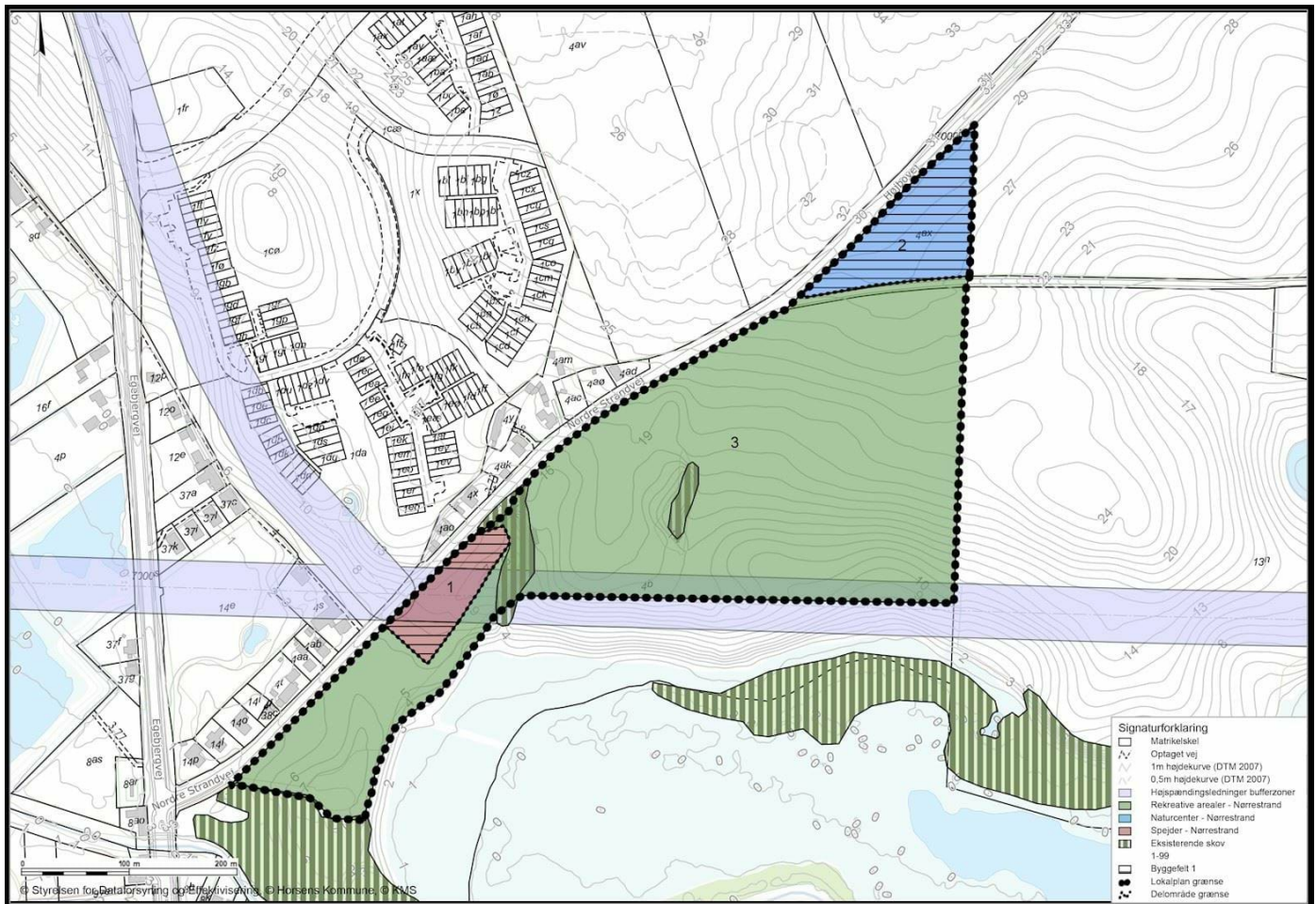
For erhvervet skal renovationen overholde Horsens Kommunes til en hver tid gældende "Regulativ for erhvervsaffald".

### Nationale interesser

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.

### Højspændingsledninger

Lokalplanområdet gennemskæres af en højspændingsledning med en bufferzone på 50 m. For samtlige ledningsanlæg er der fastsat lodrette og vandrette respektafstande, som hverken personer, værktøj eller materiel må komme indenfor uden særlig tilladelse fra ejeren af ledningsanlægget. Respektafstandene er fastsat for at give betryggende sikkerhed ved arbejde i nærheden af elektriske ledningsanlæg.



Byggefelter er tilpasset så de ikke går ind over bufferzonen for højspændingsledninger.

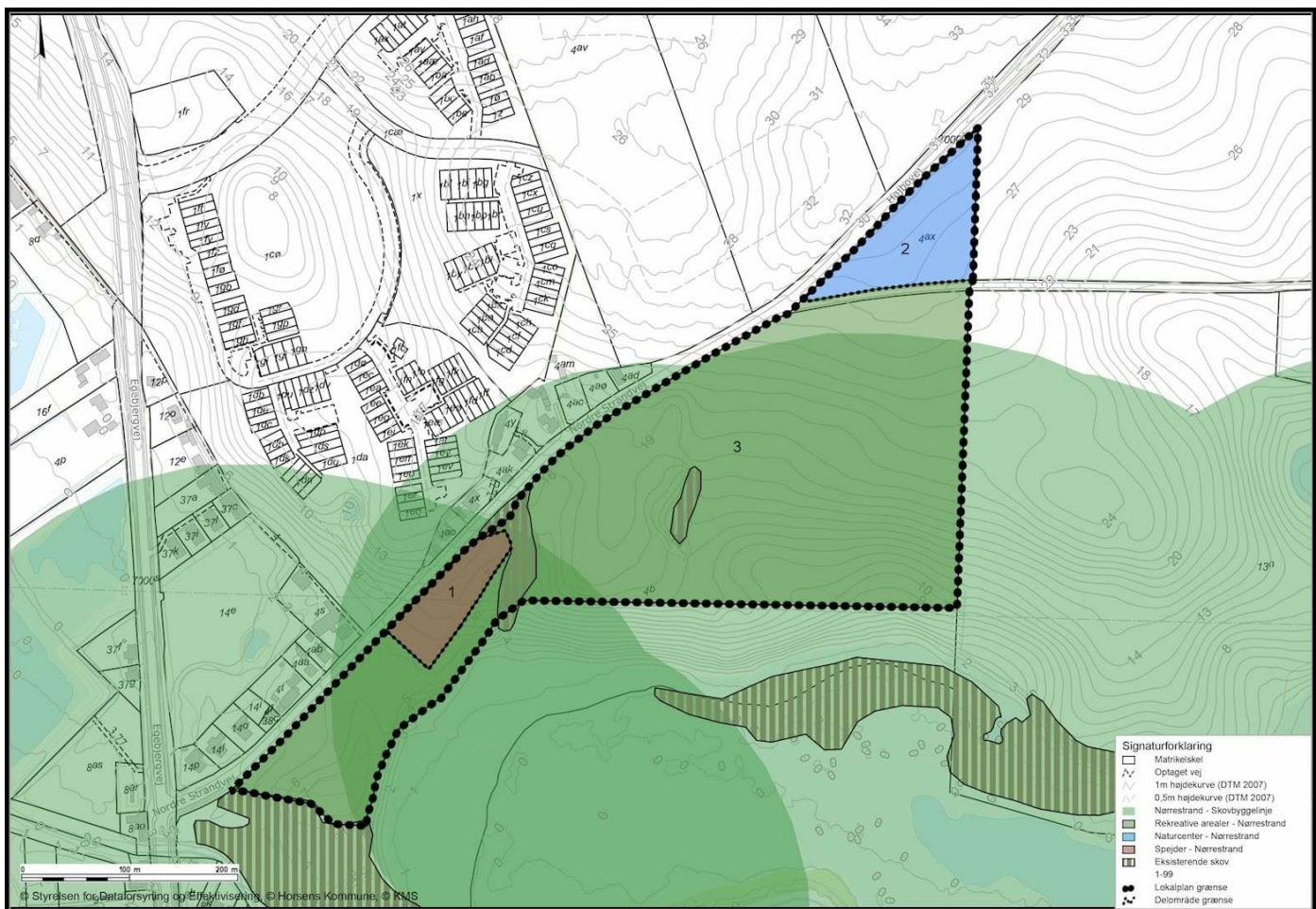
## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

### Skovbyggelinje

Der er en skovbyggelinje fra den sydvest for liggende skov, men dennes afkast rører ikke nogle byggefelter i lokalplanen.

Der er i dag ikke registreret nogen skovbyggelinje hvis 300 m afkast rammer byggefelter inden for lokalplanområdet. Efter kommunens erhvervelse af matr. 13n Handsted By, kommer der en skovbyggelinje fra den mod nordsiden af Nørrestrand liggende skov, idet skov som bliver kommunalt ejet blot skal være på ½ ha for at udløse en skovbyggelinje. Der er mere end 100 meter fra skoven til ny bebyggelse, og da der kun er tale om enkelte mulige byggesager inden for lokalplanområdet, vil det være Horsens Kommune som skal dispensere for skovbyggelinjen.

Realisering af lokalplanen forudsætter således, at Horsens Kommune dispenserer fra skovbyggelinjen.



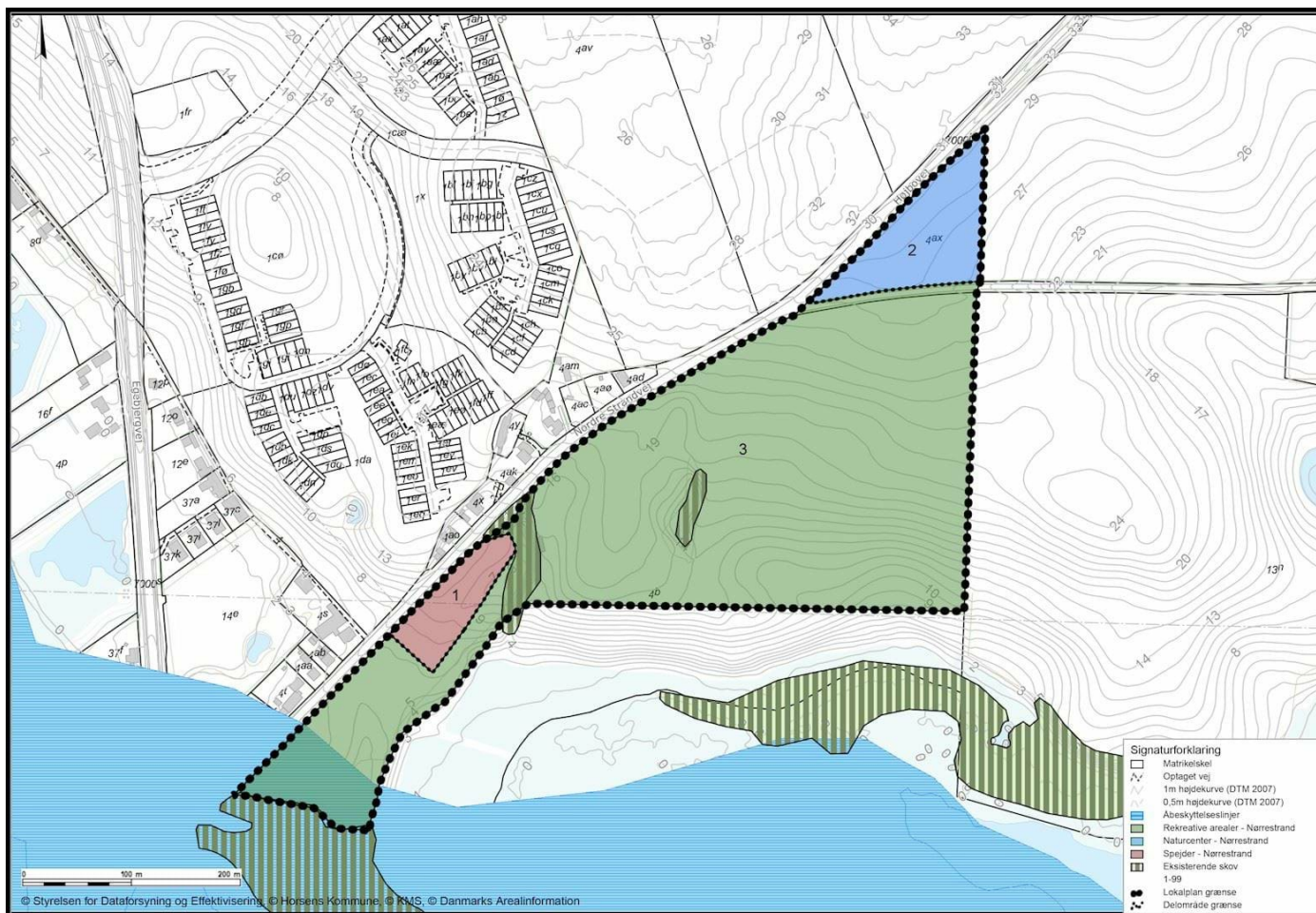
Registreret og ikke registreret skovbygge linje inden for området.

## Å-beskyttelseslinje

Hanstedå er registreret med en å-beskyttelseslinje på 150 meter fra vandløbet. Inden for beskyttelseslinjen må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende, beplantes eller ændres i terrænet.

Byggefelter inden for lokalplanområdet, er ikke placeret inden for åbeskyttelseslinjen, og der sker derfor ikke ændringer af åbeskyttelseslinjen.





Åbeskyttelseslinjen rammer kun det sydlige hjørne som ikke bebygges.

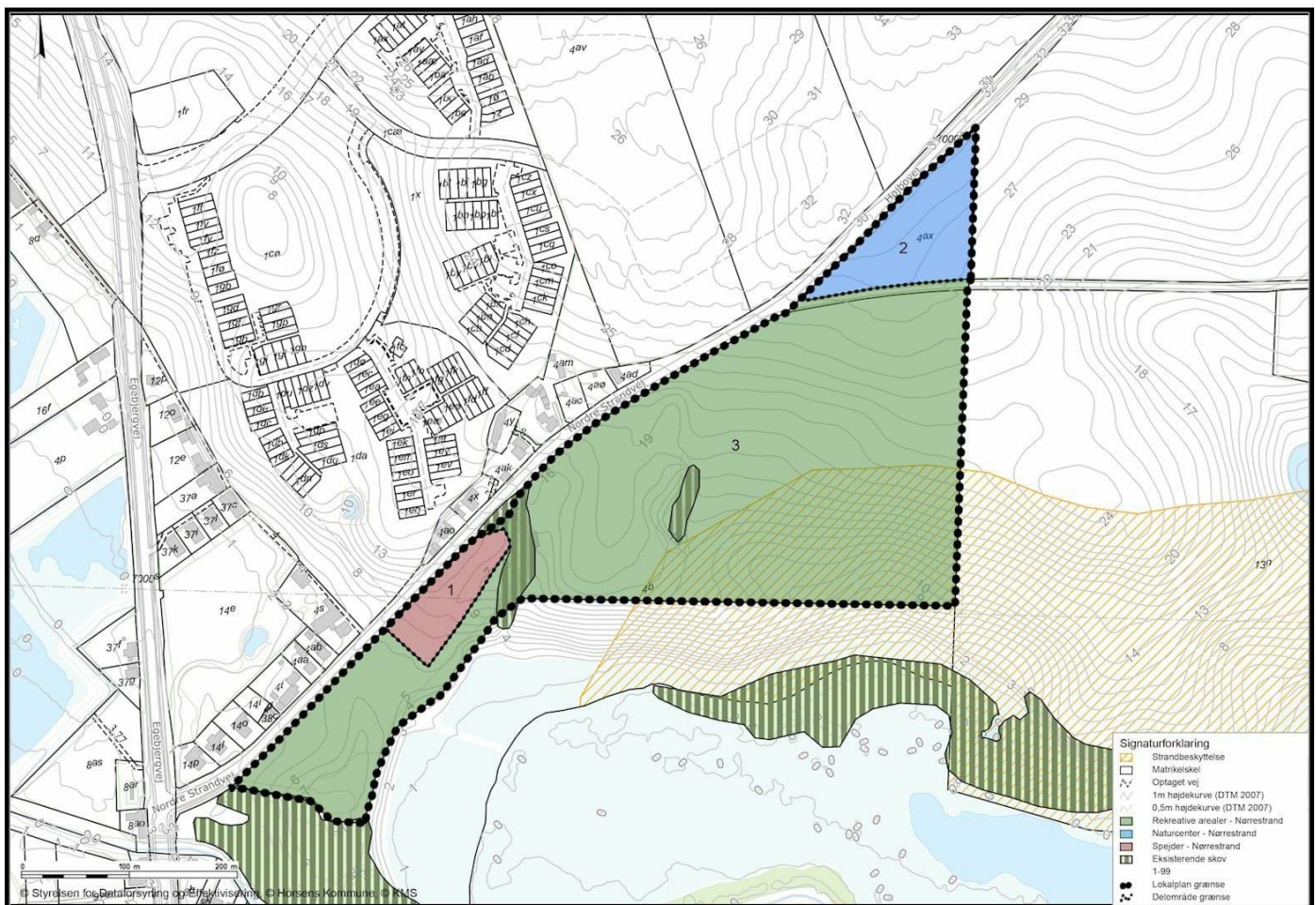
## Strandbeskyttelseslinje

En del af lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

§ 15. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Stk. 2. Strandbeskyttelseslinjen er fastlagt ved miljøministerens bestemmelse efter de hidtil gældende regler.

Men da den del af området fastholdes i sin nuværende tilstand, vil der ikke ske en påvirkning af strandbeskyttelseslinjen.



*Strandbeskyttelseslinjen rammer kun det sydlige hjørne som ikke bebygges, eller ændres på.*

## Trafikregulering

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

## Museumsloven

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

## 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.

Bygherre har fået udarbejdet en servitutreddegørelse, der viser at der ikke er nogen servitutter til hindre for lokalplanens gennemførelse.

## Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Området ligger udenfor områder til store husdyrbrug og udenfor særligt værdifulde landbrugsarealer.

Området er i dag byzone, og det vurderes ikke at husdyrbrug i nærheden vil blive begrænset i deres udvidelsesmuligheder som følge af projektet, idet området allerede er udpeget som byzone. Det nærmeste større husdyrbrug er Nordre Strandvej 47 (svineproduktion og Mink). Det er i forbindelse med miljøtilladelse beregnet luftafgivelse fra produktionen. Der er regnet til Hansted By, som ligger ca. 700

meter fra ejendommens husdyranlæg. Den beregnede geneafstand for lugt i byzone var ca. 500 meter. Det vurderes at der er langt over de 500 meter til et spejderhus, og dermed vil husdyrbruget ikke være en begrænsning i forhold til at planlægge for et spejderhus jf. planlovens § 15b.

## KYSTNÆRHEDSZONE

Efter Planlovens § 16, stk 3 og 4, stilles der særlige krav til redegørelsen til lokalplanforslag i kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet ligger i byzone og er ikke omfattet af kystnærhedszonen. Nørrestrand er en større ferskvandssø og floddelta, der forbinder området med Horsens Fjord. Søen er ikke en del af kysten, og det er derfor kun fra Horsens Fjord at kystnærhedszonen kastes.



*Lokalplanområdet ligger i byzone og er ikke omfattet af kystnærhedszonen.*

## MILJØSCREENING

Planforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering. Teknik og Miljø har vurderet, at planforslaget må antages at kunne påvirke miljøet væsentligt. Der er derfor foretaget en miljøvurdering, der foreligger i form af en miljørapport. Miljørapporten er offentliggjort sammen med planforslaget.

### 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.

Forvaltningsmæssig afgørelse:

1. Hvilke hovedhensyn har Horsens Kommune lagt til grund for afgørelsen

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

- Kommuneplan 2017, Retningslinjer - Natur
- Udledning til vandmiljøet (søer og vandløb)
- Vand og Klima
- §3 områder: Eng, hede, mose, overdrev, strandeng, sø og vandløb
- Skovbyggelinjer
- Landskabet
- Visuel påvirkning

## 2. Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

### Kommuneplan 2017, Retningslinjer - Natur

Retningslinje 3.1 Natur: Arealet, hvor der ønskes bygget institution og spejderhytte, er udlagt til potentiel natur. De udpegede potentielle naturområder skal som udgangspunkt friholdes for byggeri, anlæg og arealanvendelse, der forringer mulighederne for fremtidig etablering af nye naturområder. Undtaget er områder, som efter en konkret vurdering ikke vurderes at have potentielle til at kunne udvikle væsentlige naturværdier. Det skal derfor vurderes, om der er potentiale for udvikling af væsentlige naturværdier – og om det vil påvirke muligheden for byggeri. Horsens Kommune vurderer umiddelbart, at etablering af et spejderhus ikke forringer et fremtidigt naturområdes funktionalitet og værdi, idet bygningsmassen etableres op ad eksisterende bebyggelse langs asfaltvejen.

Retningslinje 3.2 Økologiske forbindelser: Arealet, hvor der ønskes bygget institution og spejderhytte, er udlagt til potentiel økologisk forbindelse. De potentielle økologiske forbindelser skal som udgangspunkt friholdes for byggeri, anlæg og arealanvendelse, der forringer muligheden for at realisere dem i fremtiden. Hvis der tillades byggeri, arealanvendelse eller lokalplanlægning, som hindrer etableringen af en fremtidig økologisk forbindelse på et areal, som er udpeget til potentiel økologisk forbindelse, skal der stilles krav om udpegning af alternative arealer, som er ligeså velegnede til en eventuel fremtidig økologisk forbindelse. Påvirkning af potentiel økologisk forbindelse samt udpegning af alternative arealer bør undersøges. Horsens Kommune vurderer, at etablering af et spejderhus ikke forringer en fremtidig økologisk forbindelses funktionalitet i området, idet bygningsmassen etableres op ad eksisterende bebyggelse langs asfaltvejen.

Retningslinje 3.6 geologiske bevaringsværdier: Den nordlige del af lokalplanområdet ligger i Nationale Geologiske Interesseområder: Det Midtjyske Søhøjland. Inden for rammeområderne skal landskabshensyn tillægges stor vægt. Byggeri og anlæg skal derfor placeres og udformes under hensyntagen til landskabets geologiske kvaliteter. Det skal sikres, at de geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og landskabelige sammenhænge ikke forringes. Derved vil områderne beholde deres værdi for den landskabsgeologiske formidling og forskning. Det vurderes, at det geologiske rammeområde ikke påvirkes negativt ved placering af lette konstruktioner som madpakkehus o.lign. Der bør dog sikres en tilpasning til landskabet.

Retningslinje 6.5 Højspændingsanlæg og Naturgas: Lokalplanområdet gennemskæres af to højspændingsledninger med en bufferzone på 50 m på hver side af ledningerne. Der må som hovedregel ikke udlægges områder til miljøfølsom arealanvendelse eller til spredt bebyggelse. Det betyder, at en fravigelse af reglen kun kan finde sted, såfremt det af planmyndigheden eller bygherren kan sandsynliggøres, at det kan ske uden at give anledning til miljøkonflikter. For samtlige ledningsanlæg er der fastsat lodrette og vandrette respektafstande, som hverken personer, værktøj eller materiel må komme indenfor uden særlig tilladelse fra ejeren af ledningsanlægget. Respektafstandene er fastsat for at give betryggende sikkerhed ved arbejde i nærheden af elektriske ledningsanlæg. Det bør undersøges, om der er potentielle konflikter mellem ledninger, deres respektafstande og de aktiviteter, der planlægges for.

Retningslinje 8.2 Risikoområder og kendte oversvømmelser: Størstedelen af lokalplanområdet ligger i risikoområde St. Hansted Å og Nørrestrand. Områderne omfatter kolonihaverne ved Løvhøj og områder langs Egebjergvej, Åvej og Otto Ruds Vej. Der skal udarbejdes en plan for, hvordan eventuelle oversvømmelser kan undgås. Horsens Kommune sikrer at der udføres en kortlægning og planlægning for området. Såfremt der ikke er lavet kortlægning ifm. Nørrestrand-planen, bør dette ske nu.

Retningslinje 8.5 Grundvand: Størstedelen af lokalplanområdet ligger i område med drikkevandsinteresser. Det vurderes, at det ikke giver anledning til miljøvurdering.

*Det vurderes at projektet ikke er i strid med retningslinjerne i kommuneplan 2017. Projektet er i overensstemmelse med den eksisterende kommuneplanramme, og det kan med lokalplanens bestemmelser og byggefelter indpasses i en lille del af området uden at forringe mulighederne for naturen eller landskabet væsentlig.*

### Udledning til vandmiljøet (søer og vandløb)

I forbindelse med byggemodning af lokalplanområdet skal der etableres et system, der kan transportere, forsinke, nedsive og fordampe regnvand samt lede vand fra kraftig regn og skybrud til Nørrestrand. Regnvandsløsningen skal udnytte naturlige strømningsveje og udarbejdes ud fra en række formål, der både tilgodeser kapacitet og afledning, men også bidrager til at skabe spændende og rekreative forløb i naturen med landskabelige lavninger, render og beplantninger. Vandhåndteringen i lokalplanområdet skal følge den blå struktur i udviklingsplanen for Nørrestrand.

Området er i spildevandsplanen udlagt til separatkloakeret planopland. Kloakeringsprincippet ændres med lokalplanen til spildevandskloakeret med lokal håndtering af regnvand. De andre boliger på Nordre Strandvej er kloakeret efter dette princip.

Der skal arbejdes med lokale regnvandshåndteringsløsninger, hvor regnvandet nedsives og fordampes indenfor området. Der skal reserveres areal til render, grøfter, regnbede til transport, forsinkelse og nedsivning. Grønne tage spiller en rolle i dette, men kan ikke forestå al regnvandshåndtering i sig selv. Løsningen skal kombineres med regnbede o. lign., hvor der sker nedsivning af regnvand via terræn, hvis dette lader sig gøre grundvandsmæssigt. Håndteres regnvand lokalt, skal der udarbejdes et spildevandsplantillæg. Udløbsprojektet for regnvand fra den nordlige byudvikling på Nørrestrand ligger syd for spejderhytten i den sydlige del af lokalplanområdet.

*Der arbejdes med lokale regnvandshåndteringsløsninger, hvor regnvandet nedsives og fordampes indenfor området. Udløbsprojektet er ikke i karambolage med planlægningen.*

## Vand og klima

Jf. retningslinje 8.1.2 i KP2017 skal bygherre udarbejde vandhåndteringsplan der redegør for oversvømmelsesrisiko og håndtering af hverdagsregn og ekstremregn.

Der etableres skybrudsledninger og overløb fra lokalplan Nørrestrand nord for Nordre Strandvej. Skybrudsledninger og overløb er placeret nær spejderhuset. Det skal sikres, at der ikke er indbyrdes konflikt i placering med nye bygninger og aktiviteter, og at der ikke er risiko for oversvømmelse af disse fra skybrudsledning/-er og overløb fra det nordlige område.

Bygninger og aktiviteter skal desuden placeres hensigtsmæssigt i forhold til blue spots og hovedstrømningslinjer internt i lokalplanen.

Parkeringsarealer, veje mv. bør ikke befæstes. Det er positivt, at der indgår grønne tage på bygninger i lokalplanen. Man kan supplere med grønne facader der kan anvendes i læringsøjemed mht. klimatilpasning, biodiversitet mv.

Der stilles ingen særlige krav til håndtering af ekstremregn i området ud over at ekstremregnen skal ledes kontrolleret og diffust fra bygninger, parkering, veje mv. til det omgivende terræn. Der skal her tages højde for risiko for erosion.

Det oplyses at den nuværende sti langs Hansted Å kan være periodevist oversvømmet i vinterhalvåret.

Enkelte steder hvor der planlægges for bebyggelse (jf. kort) står grundvandet jf. screeningskort 1,5 til 2 mut.

*Vandhåndtering kan indarbejdes i planlægningen og der udarbejdes vandhåndteringsplaner. Bygherre gøres opmærksom på det høje grundvand i området, så det kan indarbejdes i projektet.*

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

Der er beskyttet natur i form af eng og overdrev umiddelbart syd og vest for lokalplan afgrænsningen. Der skal jf. kommuneplansretningslinjen om særlige naturbeskyttelsesinteresser holdes en afstand mellem byggeri og beskyttet natur på minimum 25 meter.

*Byggefelter er fastlagt i lokalplanen så der holdes minimum 25 meter til naturbeskyttelsesinteresser.*

## Skovbyggelinjer

Der er en skovbyggelinje fra den sydvest for liggende skov, men dennes afkast rører ikke nogle byggefelter i lokalplanen.

Der er i dag ikke registreret nogen skovbyggelinje hvis 300 m afkast rammer byggefelter inden for lokalplanområdet. Efter kommunens erhvervelse af matr. 13n Handsted By, kommer der en skovbyggelinje fra den mod nordsiden af Nørrestrand liggende skov, idet skov som bliver kommunalt ejet blot skal være på ½ ha for at udløse en skovbyggelinje.

*Der er mere end 100 meter fra skoven til ny bebyggelse, og da der kun er tale om enkelte mulige byggesager inden for lokalplanområdet, vil det være Horsens Kommune som skal dispensere fra skovbyggelinjen.*

## Landskabet

Lokalplanområdet ligger i landskabskarakterområdet Hansted Ådal.

Målsætningen for dette landskab er følgende:

I hele den centrale del af dalen er landskabet vurderet særligt karakteristisk og har derfor fået målsætningen beskyt.

Målsætningen betyder, at der kun bør ske ændringer i landskabet, der understøtter landskabets naturprægede landskabsmosaik og bevarer eller styrker landskabets visuelle karakter.

Landskabet omkring Nørrestrand er et meget karakteristisk landskab, der på grund af sin karakter er vurderet at have landskabelig oplevelsesværdi. Landskabet her derfor fået målsætningen beskyt.

Målsætningen betyder, at der kun bør ske ændringer, der opretholder eller forstærker landskabets lysåbne karakter, hvor søer og enge i dalbunden er bærende landskabstræk, og den lysåbne karakter understreger landskabets terræn og giver en åben landskabskarakter præget af udsigter.

#### *Oplevelsesværdi:*

Landskabet omkring Nørrestrand vurderes at have en landskabelig oplevelsesværdi, der især har afsæt i de store vandflader, der omgives af strandenge. Disse elementer giver landskabet nogle særlige visuelle og karaktermæssige kvaliteter, der har en landskabelig oplevelsesværdi.

Oplevelsesværdien vurderes at blive forstærket af udviklingsplanen for Nørrestrand i det omfang, at planen øger naturindholdet i området, adgangen til landskabet samt sikrer, at den nye bebyggelse ikke medfører en visuel påvirkning af landskabet, der forringer landskabets visuelle kvaliteter.

#### *Anbefalinger til byvækst og byrand:*

Delområdet Nørrestrand bør friholdes for byvækst på den nordlige dalside. Byudvikling omkring Nørrestrand bør hovedsageligt ske uden for dalens afgræsning. Der bør være særlig opmærksomhed på, at byranden til nye boligområder mod Nørrestrand i høj grad tilpasses dallandskabets visuelle karakter og oplevelsesmuligheder. Byranden bør ikke fremstå markant i udsigterne over området eller i oplevelsen af landskabet som helhed. Byggeriet bør opføres i materialer inden for farveskalaen jordfarver.

#### *Retningslinje landskab*

I kommuneplan 2017, er der beskrevet flere mål og retningslinjer for landskab.

- Horsens Kommunes store og varierede landskabelige kvaliteter skal sikres og forbedres.
- Landskaber, der i kraft af dramatik, mangfoldighed, monoton, særligt geologisk eller kulturhistorisk indhold har en væsentlig æstetisk, rekreativ eller fortælle-mæssig værdi, skal beskyttes.
- Landskabsværdierne skal øges gennem landskabsplanlægning og plejetiltag.
- Befolkningens adgang til landskabet skal forbedres, bl.a. gennem anlæg af stier, opholdsarealer og information.

3.4.3. Der skal friholdes landskabskiler i og mellem byerne for at markere forskellen på by og land, byens placering i landskabet og for at skabe attraktive rammer for rekreation. Alle retningslinjer overholder planlægningen.

<https://kommuneplan2017.horsens.dk/retningslinjer/natur-landskab/landskab/>

Det skal eftervises med visualiseringer og med bestemmelser omkring, højde, materialer, omfang og placering at planlægningen ikke vil påvirke landskabet væsentlig.

*Planlægningen forholder sig til landskabsanalysen og følger målsætningen om at beskytte landskabet. Der tillades kun byggeri i et begrænset omfang og dets placering er fastsat i lokalplanen, i byggefelter og med bygningsbestemmelser, som vil påvirke landskabet mindst muligt.*

*Visualiseringer viser at den valgte placering påvirker landskabet minimalt, så landskabet fortsat beskyttes (se visualisering og redegørelse under "lokalplanens indhold"). Der er arbejdet med flere placeringer inden for kommuneplanramme 17OF02, og de valgte placeringer er valgt på baggrund af rummelige tegninger, højder, farver og visuel påvirkning af naboer og kig fra det omkringliggende landskab.*

Det nye byggeri og udearealers påvirkning af landskabet er miljøvurderet. Se miljørapporten under afsnittet "miljørapport".

#### Visuel påvirkning (udsigt og indblik)

Der vil være visuel påvirkning ved at bygge i landskabet, som i dag står som naturarealer. Byggefelter og placering af byggeri er placeret så det påvirker landskabet mindst muligt, samtidig med at der tages hensyn til flest mulige naboers udsigt og indblik.

Bygningerne placeres mod et eksisterende beplantningsbælte og rykkes et stykke tilbage fra vejen, mod syd, så de holder afstand til eksisterende naboer. Den visuelle påvirkninger bliver på denne måde mindst mulig, samtidig med at byggeriet har en klar forbindelse til den eksisterende bebyggelse.

Ved fastsættelse af byggefelter og bebyggelsesbestemmelser med lav bygningshøjde, materialer og grønne tage, vurderes den visuelle påvirkning at være minimal. Den visuelle påvirkning er miljøvurderet. Se miljørapporten under afsnittet "miljørapport".

## Afgørelse

Horsens Kommune har vurderet, at lokalplanen er omfattet af krav om miljøvurdering, idet den på temaerne "natur, landskab og visuel påvirkning" antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen heraf er truffet med hjemmel i miljøvurderingslovens § 10.

Se miljørapporten under afsnittet "miljørapport".

## 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.

## BESTEMMELSER

### Hjemmel

---

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

### §1 - Formål

---

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til natur, offentlige formål, som spejderhus og naturformidling,
- 1.2 at sikre vejadgang og stiforbindelser,
- 1.3 at fastlægge bebyggelsens højde/omfang/placering/materialer/farve,
- 1.4 at sikre udlæg af fælles grønne rekreative arealer/kiler, samt sikre tilgængelighed til dem,
- 1.5 at sikre en struktur for beplantningen i området.

### Redegørelse

---

Formålet med planlægningen er, at udlægge området til natur, offentlige formål, og at give mulighed for, at området kan anvendes til et spejderhus samt at sikre de grønne områder og skabe naturformidling. Faciliteterne integreres i naturområdet og forbedrer naturoplevelsen og naturformidlingen. Med planlægningen udlægges også arealer der ikke må bebygges, hvor der fortsat skal sikres kig til Nørrestrand, naturpleje med græssende dyr, samt stier og muligheder for at komme ud i naturen. Lokalplanen skal desuden sikre vej- og stiforbindelser til og i området. Lokalplanen skal sikre håndtering af regnvand på overfladen både ved hverdagsregn og skybrud.

### §2 - Område og zonestatus

---

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter en del af matr. nr. 4b, Hansted By, Hansted.

2.2 Området ligger allerede i byzone og skal forblive i byzone.

### **Redegørelse**

---

Området er i dag allerede udlagt til offentlige formål i kommuneplanramme 17OF07 i kommuneplan 2017 og ligger i byzone.

### **§3 - Anvendelse**

---

3.1 Området kan anvendes til natur, offentlige formål, samt foreninger som spejderhus, naturformidling, rekreative arealer og parkering.

3.2 Delområde 1, og 2 kan anvendes til bebyggelse og rekreative formål.

3.3 Delområde 3 skal anvendes til natur og rekreative formål.

3.4 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, regnvandshåndtering og tekniske anlæg til områdets lokale forsyning og drift.

### **Redegørelse**

---

Lokalplan skal give mulighed for, at området kan anvendes til et spejderhus samt at sikre de grønne områder og skabe naturformidling. Området nord for Nørrestrand er med natur- og byudviklingsplanen for Nørrestrand allerede under omdannelse fra landbrugsjord til ny bydel og mere natur. De forskellige funktioner i området sammentænkes, og der skabes synergi med naturen og de faciliteter de forskellige funktioner har i området. Med planlægningen udlægges også arealer der ikke må bebygges, hvor der fortsat skal sikres kig til Nørrestrand, naturpleje med dyr, samt stier og muligheder for at komme ud i naturen. Lokalplanen skal sikre håndtering af regnvand på overfladen både ved hverdagsregn og skybrud.

### **§4 - Udstykning**

---

Ingen bestemmelser.

### **Redegørelse**

---

### **§5 - Vej og sti**

---

5.1 Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Nordre Strandvej, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.2 Der skal sikres stiforbindelse gennem området mellem C-D og E-F efter princippet som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.3 Stiforbindelsen A-B og D-G skal fastholdes.

### **Redegørelse**

---

Stier skal være trampestier. Stierne i området skal forbindes med eksisterende stier i tilgrænsende områder. Stierne skal kobles på Nordre Strandvej, hvor der skal sikres gode krydsningsfaciliteter og kobling til bebyggelsen på den nordlige side af Nordre Strandvej.

Der skal ved tilslutningen til Nordre Strandvej sikres de fornødne oversigtsarealerne jf. gældende vejregler. Inden for oversigtsarealerne må der ikke etableres nogen form for beplantning ej heller faste eller løse genstande højere end 80 cm.

Overkørselens endelige placering og dimensionering/udseende skal aftales med vejmyndigheden.

Renovationen skal kunne afhente affald uden at fortage bakning i området eller der skal etableres en vendeplads på området.

### **§6 - Parkeringsforhold**

---

6.1 Indenfor lokalplanområdet skal der anlægges parkering, herunder også handicapparkering og cykelparkering, i henhold til Horsens Kommunes Parkeringsstrategi 2015, med de ændringer angående personbiler, der fremgår nedenfor.



6.2 Parkeringspladser skal udlægges i grus, græsarmering eller som asfalt med OB-behandling i en varm farve, se referencer i redegørelsen nedenfor.

Delområde 1

6.3 Der skal etableres minimum 10 parkeringspladser.

### **Redegørelse**

---

P-pladserne og tilhørende manøvreareal skal dimensioneres iht. Vejreglerne.

Angivelsen af minimum af parkeringspladser tager udgangspunkt i Horsens Kommunes Parkeringsstrategi 2015. Parkeringskapaciteten for de nye funktioner er fastsat ud fra en konkret vurdering af det faktuelle behov.



*Asfalt med OB-behandling i en varm farve.*



*Parkeringsplads i grus i en varm farve.*

### **§7 - Ledningsanlæg & belysning**

---

7.1 Lokalplanområdet kan forsynes med kollektiv varmforsyning.

7.2 Belysningen må ikke virke blændende set fra omgivelserne, herunder boliger.

### **Redegørelse**

---

Området kan forsynes med kollektiv varme.

I området i dag er der en højspændingsledning over jorden. Højspændingsledningen har en konsekvenszone på 25 m på hver side af kablet. Nedgraves højspændingsledningen kan bufferzonen nedsættes til en konsekvenszone på 10 m, jf. retningslinjer i kommuneplan 2017.

<https://kommuneplan2017.horsens.dk/retningslinjer/tekniske-anlaeg/hojspaendingsledninger-og-naturgasledninger/>

## §8 - Bebyggelsens omfang og placering

---

### Delområde 1

8.1 Etagearealet for byggeri i delområdet må maksimum være 1000 m<sup>2</sup> / etagemeter, inklusiv overdækninger.

8.2 Bebyggelse skal opføres i byggefeltet, som vist på kortbilag 3, sekundær bebyggelse under 50 m<sup>2</sup> er undtaget.

8.3 Bebyggelse skal følge princippet på bygningsrids, som er markeret på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

8.4 Bebyggelsen må opføres i maksimum 1 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 7 meter over naturligt terræn/niveauplan. Undtaget er skorstene og et udkigstårn, hvor intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over naturligt terræn/niveauplan.

### Delområde 2

8.5 Etagearealet for byggeri i delområdet må maksimum være 300 m<sup>2</sup> / etagemeter.

8.6 Bebyggelse skal opføres i byggefelterne, som vist på kortbilag 3, sekundær bebyggelse under 50 m<sup>2</sup> er undtaget.

8.7 Bebyggelsen må opføres i maksimum 1 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 7 meter over naturligt terræn/niveauplan.

### Delområde 3

8.8 Delområdet må ikke bebygges, undtaget er mindre uopvarmede konstruktioner, såsom shelters, overdækninger, legeredskaber og lignende.

## Redegørelse

---

Fastsættelse af bygningshøjde er for at tilgodese og sikre naboer mod indsigt og deres udsigt.

Delområde 3 må ikke bebygges udover mindre uopvarmede konstruktioner, som overdækning til kreaturer og heste, shelters og lignende.

Byggeri inklusiv overdækninger skal placeres i byggefelterne, sekundær bebyggelse under 50 m<sup>2</sup> er undtaget.

## §9 - Bebyggelsens udseende

---

9.1 Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende, vinduer, solceller og drivhuse er undtaget.

9.2 Tage skal være grønne-sedum eller græs tage. Sekundær bebyggelse under 50 m<sup>2</sup> og overdækninger er undtaget.

9.3 Bebyggelsens facader skal opføres i træ og glas, herunder facader på sekundær bebyggelse. Undtaget er skorstene der må udføres i tegl og klatrevæggen på tårnet som må udføres i andre materialer.

9.4 Bebyggelses facader må ikke være i kompositmaterialer eller metal, ovenlys/shedtage og klatrevæggen på tårnet er undtaget.

9.5 Farver på facader, vinduer og døre skal være sorte, mørkgrå eller træ i sin naturlige farve.

9.6 Faste legeredskaber må ikke være signalfarver, og skal primært fremstå i træ i sin naturlige farve. Undtaget er enkelte faste legeredskaber i umiddelbar nærhed til byggeri.

9.7 Alle hegn skal etableres med pæle i træ, se reference under redegørelsen.

## Redegørelse

---

For at indpasse byggeri og fastholdenaturpræg fastsættes bestemmelser om at byggeri primært skal opføres i træ. Grønne tage og træ som primære materialer er vigtige parametre for at kunne bygge og beskytte landskabet.



*Facader i træ, her som ubehandlet træ og brændt træ i sort.*



*Tage skal udføres som grønne tage i sedum eller græs.*



*Trådhegn udføres med et naturligt look, med træpæle, ala referencen her fra Pithegn.*



*Eksempel på legeredskaber i træ i sin naturlige farve, fra Sønderskoven ved Vejle.*

## §10 - Ubebyggede arealer

---

10.1 Området klimatilpasses ved at håndtere vand via områdets naturlige strømningsveje, hvor terrænet giver gode muligheder for at håndtere regnvand kontrolleret på terræn og derved undgå skader inde i og omkring lokalplanområdet.

10.2 Regnvandshåndtering skal etableres som et åbent system på overfladen.

10.3 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, stier og bebyggelse 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 5 år (T=5). På kortbilag 7, vandhåndteringsplan, fremgår det principielt, hvor vandet skal strømme inde i lokalplanområdet, hvor det skal strømme hen, og hvor nedsivningsbassiner/regnbede placeres.

10.4 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Undtaget er overkørsler, vejanlæg og regnvandsopsamlingselementer.

10.5 Beplantning skal være hjemmehørende arter.

10.6 Eksisterende beplantning skal i så vidt muligt omfang bevares eller erstattes af tilsvarende beplantning.

10.7 Der må ikke etableres beplantningsbælter eller større grupper af træer.

10.8 Der må etableres enkeltstående hjemmehørende træer, i nærhed af bygninger, eller i nærhed af vej- og parkeringsarealer.

### Delområde 3

10.9 Stier skal fremstå som trampestier.

10.10 Der må ikke etableres faste belægninger i området, undtaget er servicevej til forsyningens ledninger og den eksisterende parkeringsplads mod syd.

10.11 Servicevej og parkeringsplads skal etableres i grus eller asfalt med OB-behandling.

## Redegørelse

---

Den vilde natur og naturpleje med græssende dyr og fastholdelse af naturlig vegetation og grønne arealer, med hjemmehørende arter, skal fremmes med planlægningen. Det er ikke hensigten, at der skal tilføjes en masse ny beplantning, men derimod skal de eksisterende landskabskarakterer og naturværdier bevares og sikres. Der gives plads til vildtvoksende vegetation og naturlige processer, så der skabes flere levesteder for vilde dyr, planter og svampe - og biodiversiteten dermed øges.

Der må gerne etableres beplantning i form af buske og krat og enkelte træer. Beplantning der ikke tillades, er større grupper af træer og beplantningsbælter, i form af høje buske og træer med læhegns- eller skovkarakter, som vil kunne sløre det eksisterende landskab væsentligt.



*Eksempel på vegetation i et engområde.*



*Trampesti i området i dag.*

## Vand

I forbindelse med byggemodning af lokalplanområdet skal der etableres et system, der kan transportere, forsinke, nedsive og fordampe regnvand samt lede vand fra kraftig regn og skybrud til Nørrestrand. Regnvandsløsningen skal udnytte naturlige strømningsveje og udarbejdes ud fra en række formål, der både tilgodeser kapacitet og afledning, men også bidrager til at skabe spændende og rekreative forløb i naturen med landskabelige lavninger, render og beplantninger. Vandhåndteringen i lokalplanområdet skal følge den blå struktur i udviklingsplanen for Nørrestrand.

Området er i spildevandsplanen udlagt til separatkloakeret planopland. Kloakeringsprincippet ændres med lokalplanen til spildevandskloakeret med lokal håndtering af regnvand. De andre boliger på Nordre Strandvej er kloakeret efter dette princip. Det er et udfordrende område at skulle placere et regnvandsbassin i, da mulighederne er få, dels grundet terrænet og §3 natur.

Regnvandshåndtering skal etableres som et åbent system på overfladen.

Anlæg til regnvandshåndtering skal udformes så de naturligt indgår i de grønne arealer og kan f.eks. udføres som åbne grøfter/trug og regnbede. Langs veje, stier og bebyggelse kan synlig regnvandshåndtering ske i grøfter, trug eller faste vandrender, f.eks. af beton.

De grønne tage gør det muligt at forsinke og fordampe en del af tagarealet.

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

---

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sikret kontrolleret afledning af regnvand ved skybrudshændelser.

11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kloakanlæg.

11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før at der er etableret parkering efter §§ 6.

### **Redegørelse**

---

#### **§12 - Grundejerforening**

---

Ingen bestemmelser.

### **Redegørelse**

---

#### **§13 - Servitutter**

---

Ingen bestemmelser.

### **Redegørelse**

---

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

---

Ingen bestemmelser.

### **Redegørelse**

---

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

---

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

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

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

### **Redegørelse**

---

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.

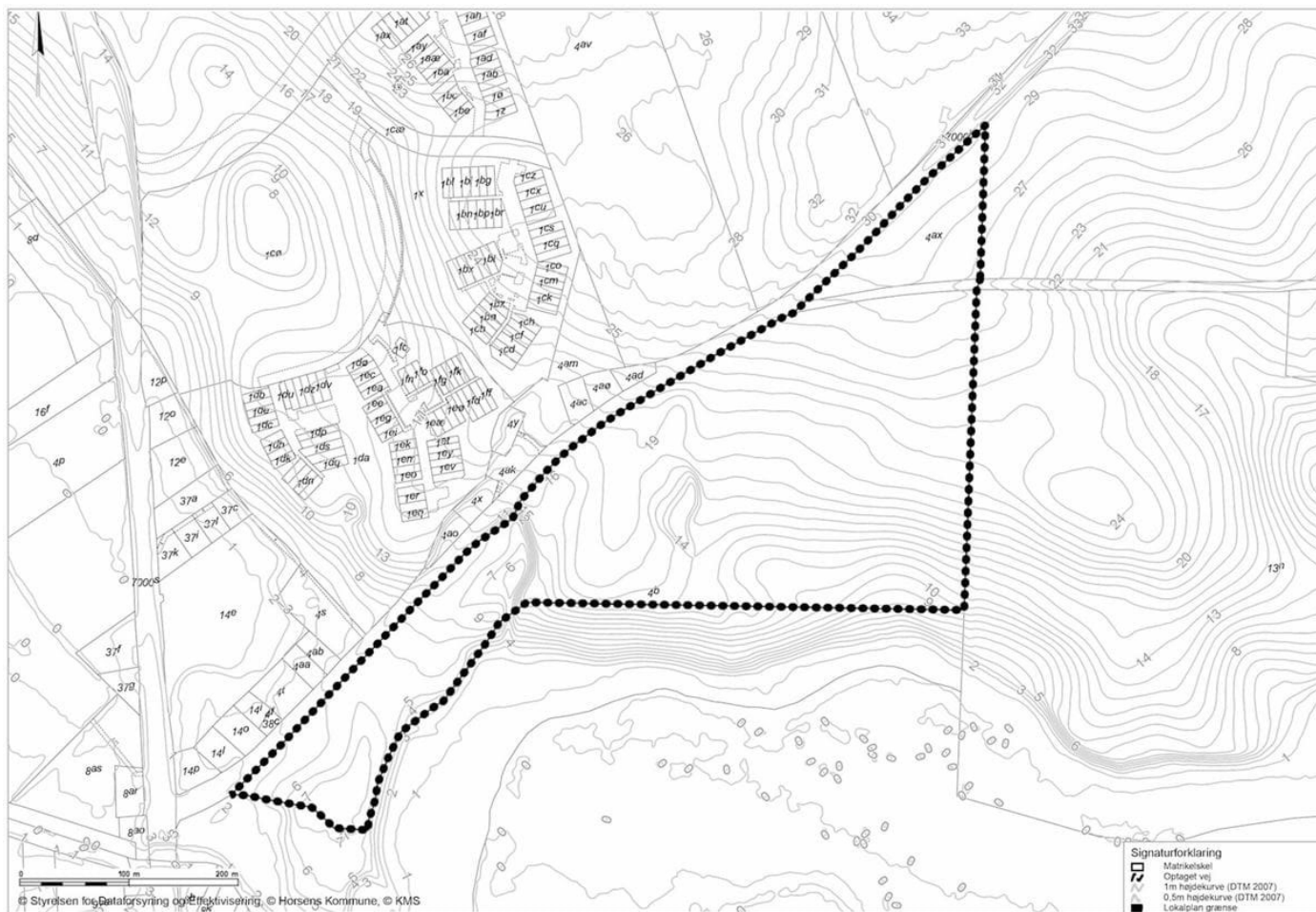
Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

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.

# LOKALPLANAFGRENSNING

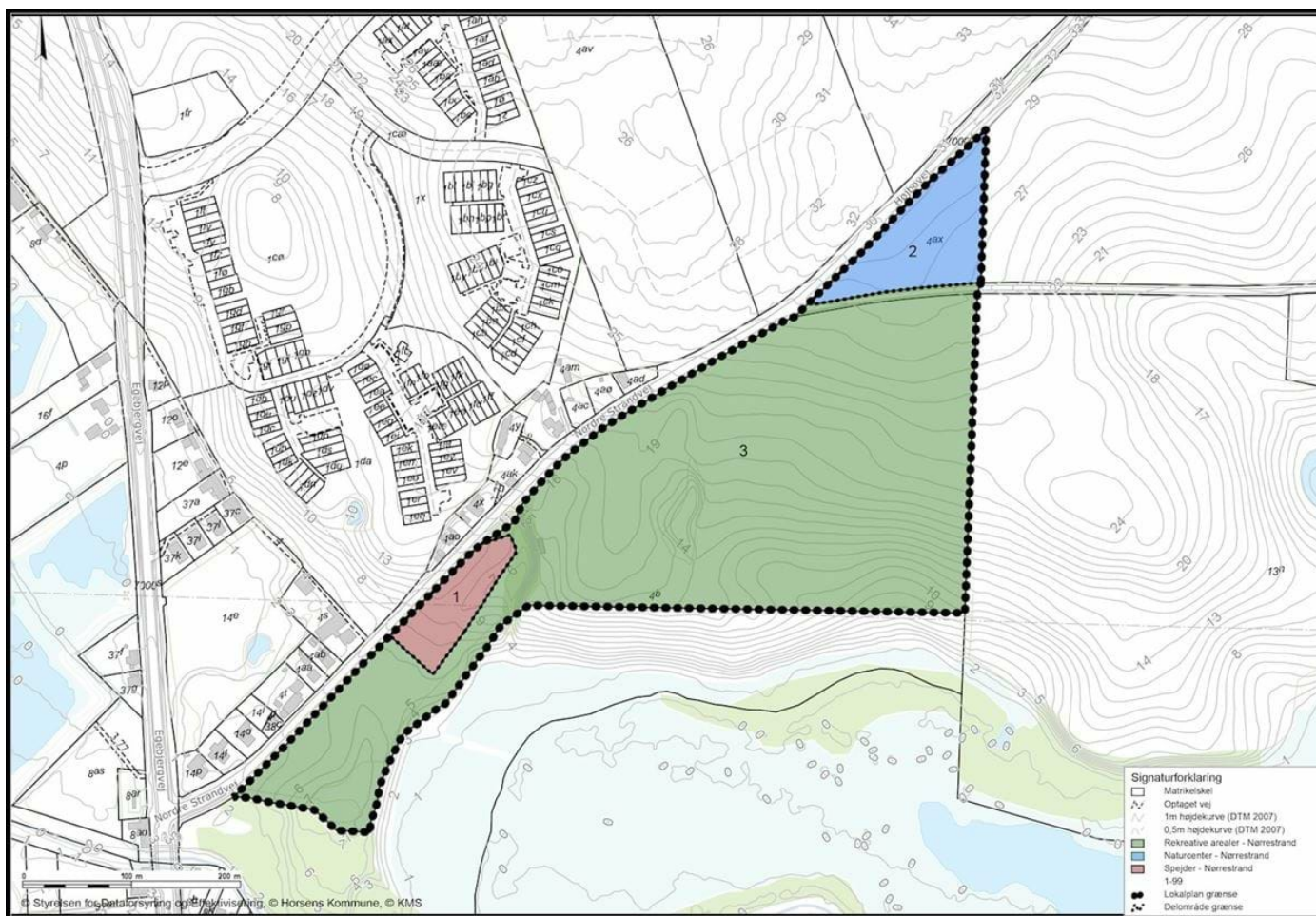
## Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanafgrensning.

# LOKALPLANDELOMRÅDER

## Kortbilag 1A



Kortbilag 1A - Lokalplanelområder.



## EKSISTERENDE FORHOLD

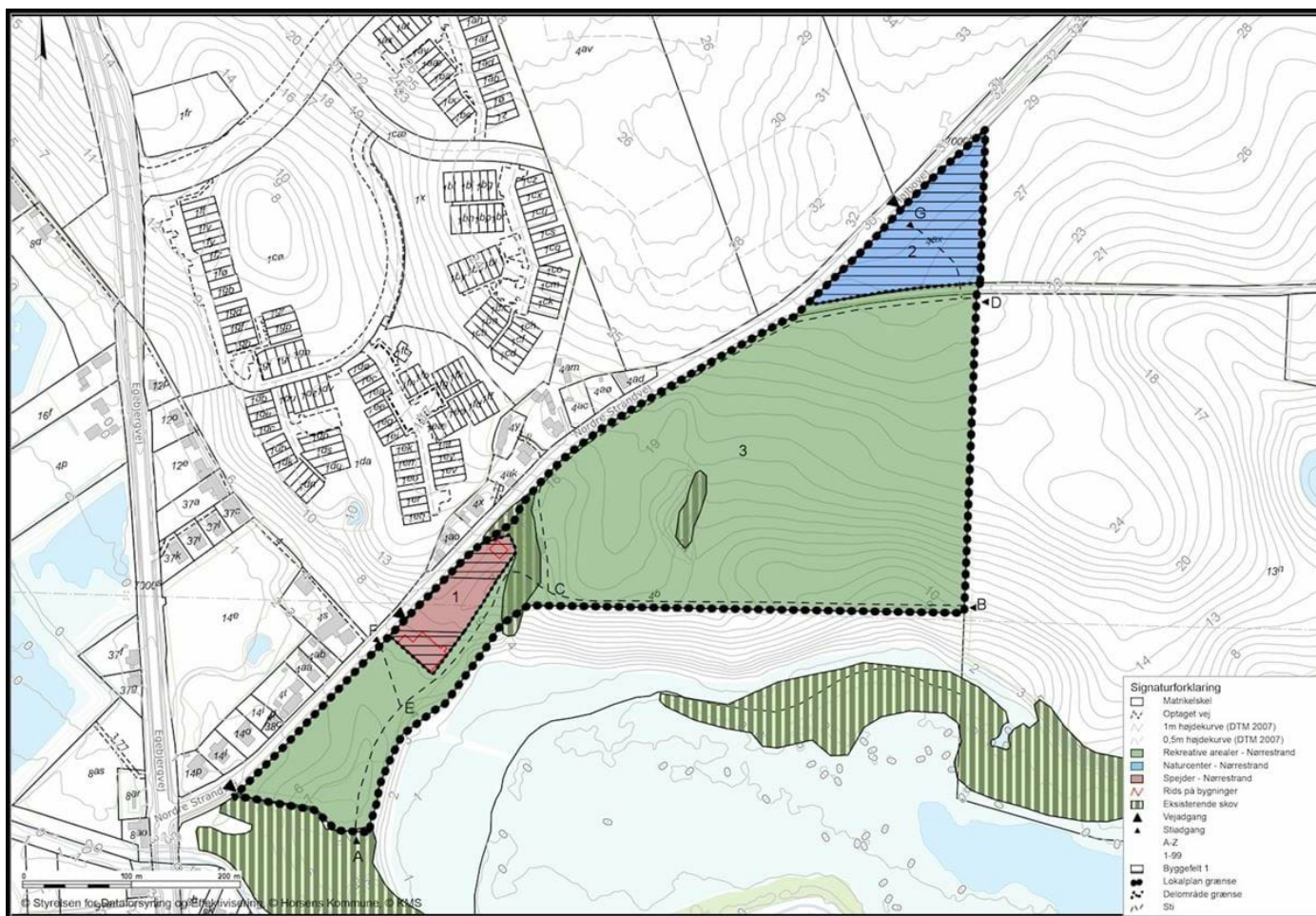
### Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.

## FREMTIDIGE FORHOLD

### Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

## ILLUSTRATIONSPLAN

### Kortbilag 4



## MATERIALER OG REFERENCER

### Kortbilag 5



MØRKT TRÆ



LYST TRÆ

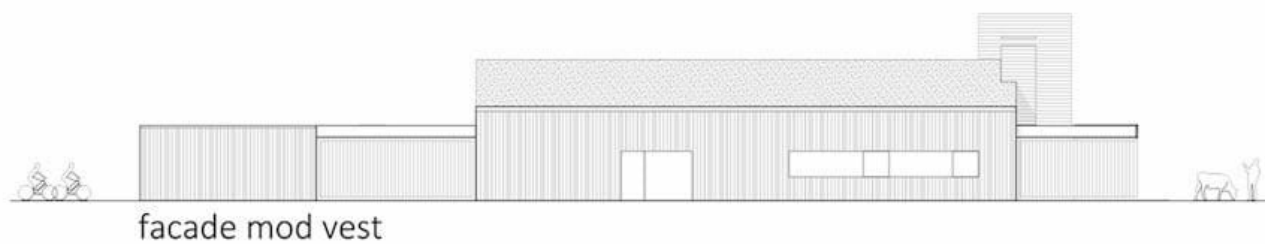
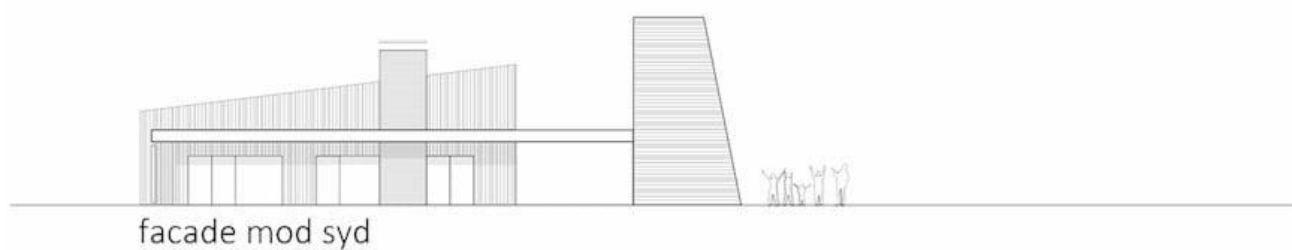
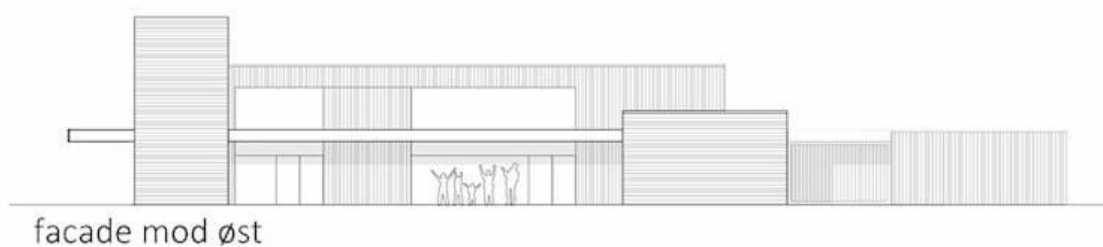
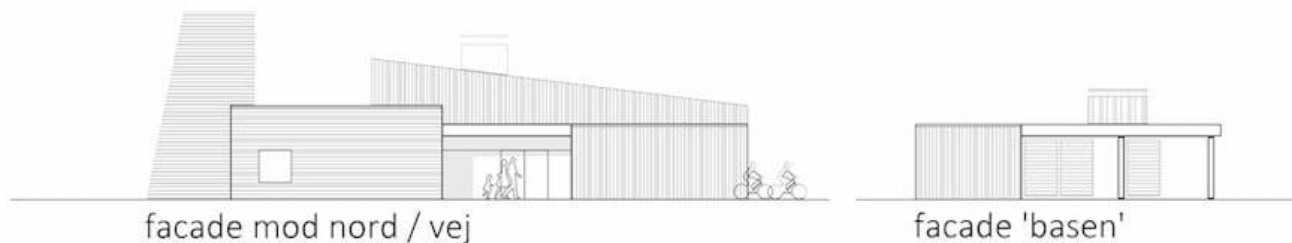


BEGRØNNING AF TAG

*Materialer og referencer.*

## SNIT OG FACADER

### Kortbilag 6



## VANDHÅNTERINGSPLAN

### Kortbilag 7





Scalco-kort der viser bluespots og strømningsveje.

## MILJØRAPPORT

Der i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdet en miljørapport for temaerne natur, landskab og visuel påvirkning.

### Sammenfattende redegørelse

Lov om miljøvurdering:

I henhold til miljøvurderingslovens § 13 skal myndigheden ved den endelige vedtagelse af et planforslag, der er omfattet af kravet om miljøvurdering, udarbejde en sammenfattende redegørelse.

Den sammenfattende redegørelse, skal belyse følgende emner:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planerne, og
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor de vedtagne planer er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger, som planerne vil have på miljøet.

Det ikke-tekniske resumé fra miljørapporten med supplerende bemærkninger, er indsat i det følgende og indeholder redegørelse for de to emner. Herudover er det i det ikke-tekniske resumé beskrevet, hvordan miljørapportens konklusioner er taget i betragtning. Emnerne er mere dybdegående beskrevet i selve miljørapporten.

I afsnittet herunder er der redegjort for hvordan de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen er taget i betragtning.

Udtalelser fra offentligheden, indkommet i forbindelse med høringen af lokalplanforslag 368 og miljørapport.

Planforslaget og den tilhørende miljørapport har været fremlagt i offentlig høring i perioden den 6. maj til 10. juni 2021.

Der er i forbindelse med høringen indkommet 188 høringssvar.

Høringssvarene går generelt på, om man er for eller imod, at der bygges inden for lokalplanens område. Omkring 7 høringssvar

indeholder konkrete bemærkninger til miljørapporten.

De indkomne bemærkninger handler hovedsageligt om alternativer, vurdering af natur, konklusion på rapporten og miljørapportens omfang.

1. Konklusion på miljørapport, kan ikke forstå at det konkluderes at påvirkningen ikke har betydning.
  - De angivne citater om påvirkning af landskabet er taget fra miljøscreeningen. Miljøscreeningen er foretaget da projektet indeholdt en daginstitution, og miljøpåvirkningen var en anden. Konklusionen på screeningen var, at der skulle udarbejdes en miljørapport på enkelte emner. Miljørapporten viser at der kan være en påvirkning ved at bygge i landskabet, men ved at fastlægge placering og bestemmelser omkring højde omfang og materialer, så vil påvirkningen være minimal.
2. Ønsker at miljørapporten skulle dække hele Nørrestrandsområdet.
  - I forbindelse med udviklingsplanen for Nørrestrand blev planen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter(VVM) screenet i forhold til en vurdering af, om udviklingsplanen skulle miljøvurderes. Horsens Kommune vurderede på baggrund af screeningen, at udviklingsplanen med sit overordnede og strategiske sigte ikke var omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter(VVM) og derfor ikke skulle miljøvurderes. Men at der senere i forbindelse med udarbejdelse af kommune- og lokalplanlægning, infrastrukturprojekter og naturprojekter, der konkretiserer udviklingsplanens indhold, vil der blive foretaget screeninger i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter(VVM). Der er i forbindelse med lokalplan 368 lavet en miljørapport inden for området. Der er i forbindelse med udviklingsplanen vist visuelle påvirkninger ved byggeri af den samlede udviklingsplan for Nørrestrand. Lokalplan 2016-14 for området nord for Nordre Strandvej er blevet screenet for miljøvurdering. Der konkluderede screeningen at planlægningen ikke vil give en væsentlig miljøpåvirkning. Lokalplan 368 kunne have en miljøpåvirkning på enkelte temaer, og er derfor miljøvurderet.
3. Indsiger efterspørger belysning af alternative placeringer i miljørapporten.
  - Miljørapporten indeholder et alternativ, og viser også 0-alternativet. Der er på baggrund af alternativer lavet en konkret vurdering af de forskellige scenariers påvirkning på temaerne i miljørapporten.
4. Mener ikke vurderingen omkring natur i miljørapporten er fyldestgørende, og henviser til andre biologers vurdering af arealet.
  - Vurderingen af natur i screeningen og miljørapporten er udarbejdet af fagfolk i Horsens Kommune. Horsens Kommune har kortlagt indholdet af plantearter på arealet. Det er ud fra vejledning til naturbeskyttelseslovens § 3 omkring, hvornår et areal er beskyttet, og praksis på området fastlagt af Miljø- og Fødevarerklagenævnet, vurderet, at arealet ikke har et indhold af plantearter karakteristisk for naturtypen overdrev.
5. Kommuneplanen og landskabsanalyse siger; undgå byggeri, hvordan kan det så være at man konkluderer at påvirkningen er minimal?
  - Planlægningen forholder sig til landskabsanalysen og følger målsætningen om at beskytte landskabet. Der tillades kun byggeri i et begrænset omfang og dets placering er fastsat i lokalplanen, i byggefeltet og med bygningsbestemmelser, som vil påvirke landskabet mindst muligt. Visualiseringer viser at den valgte placering påvirker landskabet minimalt, så landskabet fortsat beskyttes. Der er arbejdet med flere placeringer inden for kommuneplanramme 17OF02, og de valgte placeringer er valgt på baggrund af terræn, rummelige tegninger, højder, farver og visuel påvirkning af naboer og kig fra det omkringliggende landskab. Bygningerne placeres mod et eksisterende beplantningsbælte og rykkes et stykke tilbage fra vejen, mod syd, så de holder afstand til eksisterende naboer. Den visuelle påvirkninger bliver på denne måde mindst mulig, samtidig med at byggeriet har en klar forbindelse til den eksisterende bebyggelse.
6. Mener at miljørapporten viser at man bør lade arealet være som det er i dag, 0-alternativet.
  - Konklusionen på rapporten er at der kun vil være en mindre påvirkning ved at bygge i området, og ikke at man ikke kan bygge. Der vil selvfølgelig være mindre påvirkning ved ikke at bygge, altså 0-alternativet.
7. Mener ikke at bebyggelse ligger sig langs eksisterende byggeri og asfalteret vej og konklusionen omkring påvirkning af natur ikke er korrekt.
  - Bebyggelse kan placeres inden for byggefeltet, som vist på kortbilag 3, fremtidige forhold. Påvirkningen af byggeris retning på langs eller tværs af grunden, vurderes ikke at være relevant for om bygningsmassen ligger op langs eksisterende bebyggelse langs asfaltvejen. Med fastsættelse af byggefeltet sikres det at byggeri etableres i nær sammenhæng med eksisterende bebyggelse ved Nordre Strandvej og holder sig fra beskyttelseslinjer mod syd, og at der fortsat er passage.

De konkrete indkomne forslag angående miljørapporten er blevet vurderet og har ikke ført til ændringer ved den endelige vedtagelse. Alle indkomne bemærkninger og forslag til lokalplanforslaget er blevet vurderet, og enkelte bemærkninger, som ikke konkret omhandler miljørapporten, har ført til ændringer i lokalplanen ved den endelige vedtagelse af planen.

## Det ikke-tekniske resumé fra miljørapporten med supplerende bemærkninger

Miljøvurderingen omfatter Forslag til lokalplan 368, Offentlige formål, Nordre Strandvej, Nørrestrand, Horsens. Miljøvurderingen er gennemført efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), da planlægningen er omfattet lovens § 8, stk. 2 nr. 2. Sammenfatningen i dette afsnit er et resumé af miljørapportens efterfølgende miljøvurdering af de enkelte emner vedrørende:

- Natur
- Landskab og visuel påvirkning

Miljøvurderingen tager udgangspunkt i ændringerne af det eksisterende plangrundlag. Med planforslaget gives der mulighed for at bygge et spejderhus, et madpakkehus/naturcenter, samt udlæg og sikring af grønne rekreative arealer og stiforbindelser.

### Natur

#### Retningslinje 3.1 Natur:

Arealet, hvor der ønskes bygget et spejderhus, er udlagt til potentiel natur. De udpegede potentielle naturområder skal som udgangspunkt friholdes for byggeri, anlæg og arealanvendelse, der forringer mulighederne for fremtidig etablering af nye naturområder.



Undtaget er områder, som efter en konkret vurdering ikke vurderes at have potentiale til at kunne udvikle væsentlige naturværdier. Det skal derfor vurderes, om der er potentiale for udvikling af væsentlige naturværdier – og om hvordan det vil påvirke muligheden for byggeri, hvis der er. Natur og Miljø, Horsens Kommune vurderer umiddelbart, at etablering af et spejderhus ikke forringer et fremtidigt naturområdes funktionalitet i området, idet bygningsmassen etableres op ad eksisterende bebyggelse langs asfalten.

#### Retningslinje 3.2 Økologiske forbindelser:

Aralet, hvor der ønskes bygget et spejderhus, er udlagt til potentiel økologisk forbindelse. De potentielle økologiske forbindelser skal som udgangspunkt friholdes for byggeri, anlæg og arealanvendelse, der forringer muligheden for at realisere dem i fremtiden. Hvis der tillades byggeri, arealanvendelse eller lokalplanlægning, som hindrer etableringen af en fremtidig økologisk forbindelse på et areal, som er udpeget til potentiel økologisk forbindelse, skal der stilles krav om udpegnings af alternative arealer, som er ligeså velegnede til en eventuel fremtidig økologisk forbindelse. Påvirkning af potentiel økologisk forbindelse/udpegnings af alternative arealer bør undersøges. Det vurderes, at etablering af et spejderhus ikke forringer en fremtidig økologisk forbindelses funktionalitet i området, idet bygningsmassen etableres op ad eksisterende bebyggelse langs asfalten. Der vurderes at være en mindre påvirkning i forhold til 0-alternativet, men ikke af væsentlig karakter. Scenarie 2 (alternativ) vil ikke have større konsekvenser for temaet natur, end det valgte scenarie 1, som det er beskrevet og illustreret på visualiseringer på Bilag C, Visualiseringer i Miljørapporten.

#### Overvågning:

Miljøpåvirkningen kan overvåges i form af særlig opmærksomhed på eventuelle afvigelser fra lokalplanens bestemmelser.

#### Landskab og visuel påvirkning

##### Forhold til landskabsanalysen:

Lokalplanområdet ligger i landskabskarakterområdet Hansted Ådal. Målsætningen for dette landskab er følgende: I hele den centrale del af dalen er landskabet vurderet særligt karakteristisk og har derfor fået målsætningen beskyt. Målsætningen betyder, at der kun bør ske ændringer i landskabet, der understøtter landskabets naturprægede landskabsmosaik og bevarer eller styrker landskabets visuelle karakter. Landskabet omkring Nørrestrand er et meget karakteristisk landskab, der på grund af sin karakter er vurderet at have landskabelig oplevelsesværdi. Landskabet har derfor fået målsætningen beskyt. Målsætningen betyder, at der kun bør ske ændringer, der opretholder eller forstærker landskabets lysåbne karakter, hvor søer og enge i dalbunden er bærende landskabstræk, og den lysåbne karakter understreger landskabets terræn og giver en åben landskabskarakter præget af udsigter.

##### Oplevelsesværdi:

Landskabet omkring Nørrestrand vurderes at have en landskabelig oplevelsesværdi, der især har afsæt i de store vandflader, der omgives af strandenge. Disse elementer giver landskabet nogle særlige visuelle og karaktermæssige kvaliteter, der har en landskabelig oplevelsesværdi. Oplevelsesværdien vurderes at blive forstærket af udviklingsplanen for Nørrestrand i det omfang, at planen øger naturindholdet i området, adgangen til landskabet samt sikrer, at den nye bebyggelse ikke medfører en visuel påvirkning af landskabet, der forringer landskabets visuelle kvaliteter.

##### Anbefalinger til byvækst og byrand:

Delområdet Nørrestrand bør friholdes for byvækst på den nordlige dalside. Byudvikling omkring Nørrestrand bør hovedsageligt ske uden for dalens afgræsning. Der bør være særlig opmærksomhed på, at byranden til nye boligområder mod Nørrestrand i høj grad tilpasses dalens landskabelige visuelle karakter og oplevelsesmuligheder. Byranden bør ikke fremstå markant i udsigterne over området eller i oplevelsen af landskabet som helhed. Byggeriet bør opføres i materialer inden for farveskalaen jordfarver. Det vurderes at planlægningen forholder sig til landskabsanalysen og følger målsætningen om at beskytte landskabet. Der tillades kun byggeri i et begrænset omfang og dets placering er fastsat i lokalplanen, i byggefeltet og med bygningsbestemmelser, som ikke vil påvirke landskabet væsentligt. Visualiseringer viser at den valgte placering påvirker landskabet minimalt, så landskabet fortsat beskyttes, som det ses på Bilag C, Visualiseringer. Der er arbejdet med flere placeringer inden for kommuneplanramme 17OF02, og de valgte placeringer er valgt på baggrund af terræn, rummelige tegninger, højder, farver og visuel påvirkning af naboer og kig fra det omkringliggende landskab. Der vurderes at være en mindre påvirkning af landskabet i forhold til 0-alternativet, men ikke af en væsentlig karakter. Det vurderes at Scenarie 1 er bedre end Scenarie 2 (alternativ), som det er beskrevet og illustreret på visualiseringer på Bilag C, Visualiseringer i Miljørapporten.

##### Visuel påvirkning (udsigt og indblik):

Der vil selvfølgelig være en visuel påvirkning ved at bygge i landskabet, som i dag står som uudnyttede rekreative naturarealer. Byggefelter og placering af byggeriet sker, så det påvirker landskabet mindst muligt, samtidig med at der tages hensyn til flest mulige naboers udsigt og indblik. Der er arbejdet med det både i forhold til landskab, terræn og beplantning. Bygningerne placeres mod et eksisterende beplantningsbælte og rykkes et stykke tilbage fra vejen, mod syd, så de holder afstand til eksisterende naboer. Den visuelle påvirkninger bliver på denne måde mindst mulig, samtidig med at byggeriet har en klar forbindelse til den eksisterende bebyggelse. Ved fastsættelse af byggefeltet og bebyggelsesbestemmelser med lav bygningshøjde, materialer og grønne tage, vurderes den visuelle påvirkning at være minimal. Der vurderes at være en mindre visuel påvirkning i forhold til 0-alternativet, men ikke af væsentlig karakter. Det vurderes at Scenarie 1 er bedre end Scenarie 2 (alternativ), som det er beskrevet og illustreret på visualiseringer på Bilag C, Visualiseringer i Miljørapporten. De nuværende forhold betragtes som eksisterende lovlige forhold og emnet uddybes i afsnit 2.3 og 3.3

Miljøvurdering.

Overvågning:

Miljøpåvirkningen kan overvåges i form af særlig opmærksomhed på eventuelle afvigelser fra lokalplanens bestemmelser.

Miljørapporten indeholder en beskrivelse og vurdering af planens sandsynlige og væsentlige indvirkninger på miljøet.

Konklusion

Lokalplanen vurderes generelt ikke at skabe en væsentlig påvirkning af miljøet.

Link til miljørapport:

[Link til miljørapport.](#)

## HØRING

Planen var i offentlig høring fra 6. maj 2021 til 10. juni 2021.

## 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.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.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.

Klagevejledning ved endelig vedtagelse af lokalplan med miljøvurdering

Kommunens afgørelse ved gennemførelse af en miljøvurdering efter Miljøvurderingsloven § 8, stk. 1., kan påklages efter reglerne i planloven, jf. Miljøvurderingsloven § 48, stk. 2.

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

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

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

Du klager via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside [www.nmkn.dk](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 Horsens Byråd som forslag den 04.05.2021.

Forslaget er offentlig bekendtgjort den 06.05.2021.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 07.09.2021.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 09.09.2021.