

An aerial photograph of a residential neighborhood. The image shows a mix of houses with red and grey roofs, green lawns, and mature trees. A road with several cars is visible in the upper left. A dark blue rectangular box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

## Lokalplan 405

Offentlige formål, Botilbud, Østergade, Horsens

VEDTAGET

**Horsens Kommune**

## BAGGRUND & FORMÅL

### Hvad er en lokalplan?

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

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

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

### Lokalplanens opbygning

En lokalplan består af tre dele. Disse tre dele skal tydeligt fremgå af lokalplanen, men det er op til den enkelte kommune i hvilken rækkefølge de bliver præsenteret i lokalplanen.

- **Redegørelse** for planens baggrund og formålet med planlægningen, samt hvordan den forholder sig til gældende kommuneplan og øvrig planlægning på kommunalt og landsdækkende niveau.
- **Bestemmelserne** udgør den lovmæssige del af lokalplanen og sætter krav, rammer og vilkår for, hvordan et lokalplanområde kan anvendes, og hvad der kan opføres af byggeri.
- **Kortbilag**, hvor eksempelvis lokalplanområdet afgrænses, forskellige delområder vises, hvis der er tale om en stor lokalplan samt de fremtidige planer for området vises som strukturer og geografiske udpegninger eller bevaringsværdige bygninger og træer sikres herigennem.

Derudover kan en lokalplan også være ledsaget af et kommuneplantillæg og/eller en miljørapport. Lokalplanen vil være ledsaget af et kommuneplantillæg, hvis det har været nødvendigt at foretage ændringer i kommuneplanen for, at der er overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplanen. Hvis lokalplanen er ledsaget af en miljørapport, er det fordi, at der i den forudgående screening af planlægningen eller projektet er blevet vurderet, at der er forhold som kan have en væsentlig påvirkning på miljøet. De forhold undersøges nærmere med miljørapporten. Derudover redegør miljørapporten også for, hvordan der kan og skal arbejdes med foranstaltninger, der er med til at sikre at eventuelt negative påvirkninger på miljøet afhjælpes.

### Læsevejledning

I Horsens Kommune har vi arbejdet med at lokalplanen bliver letlæselig og relevant for borgerne, derfor har vores lokalplaner følgende opbygning: *Formål og Indhold* (redegørelse), *Bestemmelser*, *Kort og Skitser* (lokalplanens kortbilag), *Andre planer og Love* (redegørelse), *Kommuneplantillæg*, *Miljørapport* og *Høring*.

#### *Formål og Indhold*

Dette er den indledende redegørelse for lokalplan, hvor der beskrives hvad der er baggrunden for og formålet med lokalplanen. Der kan f.eks. være indgivet et ønske fra en privat bygherre om en ny lokalplan, eller lokalplanen kan blive til på baggrund af et ønske fra Horsens Kommune. Det er også her, at de eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet bliver beskrevet, samt lokalplanens udstrækning og afgrænsning præsenteres i form af enten interaktive kort eller kortbilag. Dette er også med til at etablere det planmæssige grundlag for lokalplanens bestemmelser.

#### *Bestemmelser*

Disse udgør den lovmæssige del af planen, og det er herigennem, at lokalplanområdet og hvis der er indgivet et konkret projekt ønske, reguleres. Med bestemmelserne kan en lokalplan regulere det meste fra zonestatus, type af anvendelse af lokalplanområdet, placering, omfang og udseende af bebyggelse inden for lokalplanområdet, samt eksempelvis udlæg til veje, stier og arealer til klimahensyn. De forhold, det er muligt at regulere for i en lokalplan står yderligere beskrevet i [Lov om Planlægning §15, stk. 2](#).

#### *Kort og Skitser*

Her findes lokalplanens kort- og øvrige bilag. Disse er med til at konkretisere og stedfæste de tanker, planer og ambitioner for området, som lokalplanen sætter bestemmelser for. Kortbilagene kan have bindende karakter for den fremtidige anvendelse af lokalplanen, f.eks. i forhold til placering af bygninger, veje og beplantning. Derudover kan kortbilagene også have karakter af visuel materiale til at understøtte tanker og intentioner bag et givet projekt igennem eksempelvis facade-tegninger, inspirationscollage til materialer eller en illustrationsplan der viser den ønskede disponering af lokalplanområdet.

#### *Andre planer og Love*

Dette er den del af lokalplanens redegørelse, der tager planlægningen et spadestik dybere. Her bliver der redegjort for og beskrevet, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen, kommunens sektorplaner om f.eks. trafik, affald, spildevand og skole- og daginstitutionerforhold, landsdækkende planlægning og tilladelser fra andre danske myndigheder, samt international planlægning som Natura 2000-områder eller beskyttede dyre- og planter arter som f.eks. bilag IV-arterne.

### *Kommuneplantillæg*

Her findes et link til kommuneplantillægget, hvis lokalplanen kræver et.

Hvis de muligheder for anvendelsen og udnyttelsen af et område, som lokalplanen muliggør ønskes realiseret og endeligt vedtaget, selvom det er i strid med kommuneplanen forud for planlægning, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg. Oftest vil stridighed mellem kommuneplan og lokalplan opstå mellem enten kommuneplanens retningslinjer eller rammer. Et kommuneplantillæg har til formål, at rettet i kommuneplan, så der er overensstemmelse mellem de nye retningslinjer og rammer og lokalplanen.

Kommuneplantillægget vil blive udarbejdet sideløbende med lokalplanen, da det er en forudsætning for den endelige vedtagelse af lokalplanen.

### *Miljørapport*

Hvis vurderingen af den forudgående screening af lokalplanen jf. 'Lov og Miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM)' er, at realiseringen af planen kan have væsentlige indvirkninger på det omkringliggende miljø, skal der udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanforslaget. Denne vurdering skal afsøge og vurdere, om de forhold, der vil blive væsentligt påvirket, kan afhjælpes med afværgeforanstaltninger. Under denne fane i den digitale lokalplan findes enten af forudgående screeningsafgørelse eller en sammenfattet konklusion af miljørapporten samt link til den fulde miljørapport.

### *Høring*

Her findes alle de praktiske oplysninger vedrørende lokalplanen. Dette kan f.eks. være; hvornår lokalplanen har været i høring, hvornår den er vedtaget og efterfølgende offentliggjort. Hvis der i forbindelse med udarbejdelsen af planen, har været afholdt borgermøder, kan der i disse tilfælde også findes en opsummering af disse. Derudover, vil der også være undersider med information om henholdsvis klagevejledning og lokalplanens midlertidige retsvirkninger.



Kort over lokalplanområdet. Ortofoto fra sommeren 2020.

## Lokalplanens formål

Formålet med planlægningen er at muliggøre et samlet projekt til offentlige formål - En døgninstitution, der opføres med boliger fordelt på to bebyggelser af henholdsvis to og en etage, samt et hus til fælles aktiviteter og møder mellem botilbuddets beboere samt personalefaciliteter og lignende.

Horsens Byråd har besluttet, jf. Budgetaftale 2022, at der skal planlægges for en ændret anvendelse af området ved Østergade, så der kan tilbydes flere botilbuds-pladser inden for kommunen.

Området afgrænses mod nord af Østergade, mod øst af parken Caroline Amalielund, herefter Lunden, mod syd af et eksisterende

botilbud og mod vest af villaer. De eksisterende bygninger, der tidligere har dannet ramme om en daginstitution, rives forud for, at lokalplanen sendes i offentlig høring.

Der er udarbejdet et skitseprojekt for området der viser, en disponering af området, der muliggør 15 boliger samt et fælleshus. Den nye bebyggelse danner et gårdrum som udnyttes til sanselige oplevelser og at skabe uderum for områdets beboere.

Lokalplanen skal sikre, at de intentioner og kvaliteter der ønskes for området, kan realiseres igennem udarbejdelsen af det konkrete projekt.

Planlægningen er i overensstemmelse med [Kommuneplan 2021-2033](#).

## BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i den nordlige udkant af Horsens Midtby, ca. 1,5km fra centrum og omfatter matriklen 599b, samt delvist 599a, Horsens Markjorder. Området udgør et areal på ca. 3.810 m<sup>2</sup>. Arealet afgrænses af Østergade mod nord og derudover af Lunden mod øst, eksisterende botilbud mod syd og parcelhuse mod vest.

Af kendte pejlemærker i nærområdet omkring lokalplanområdet kan eksempelvis nævnes parken Caroline Amalielund, som i daglig tale og fremadrettet vil blive kaldt "Lunden", Learnmark Horsens, Horsens Kunstmuseum, Nordre Kirkegård og lidt længere væk, Forum Horsens og Nordstern Arena.



Billederne viser pejlemærker i byen omkring lokalplanområdet.

## Den omkringliggende bebyggelse

Området ligger i overgangszonen mellem et parcelhuskvarter og Lunden. Boligerne i parcelhuskvarteret spænder bredt i udtryk fra enkelte række-/byhuse af ældre dato til muremestervillaer i mange forskellige variationer. Som nogle af de gennemgående karaktertræk i bebyggelsen kan nævnes facader og tage i røde tegl og en del hvide vinduesrammer og dørpartier. Derudover er flere af boligerne opført med pudsede facader og detaljer enten på facader eller i murværket.

Det eksisterende botilbud, syd for lokalplanområdet, er ligeledes opført med facader og tage i rødlige tegl. Bygningerne er detaljeret med hvide vinduesrammer og dørpartier. Derudover er der lavet detaljer på begge langsider af de fire bygninger, der er malet lyseblå. Bebyggelsen orienterer sig mod et lille, privat gårdrum der ligger ned til Lunden.





*Boliger og parcelhuse omkring lokalplanområdet er primært præget af røde tegl tage og facader, mens der enkelte steder også er huse med pudsede facader.*

#### Eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet

Lokalplanområdet kan opdeles i tre områder; Et forareal ud mod Østergade, selve bebyggelsen i midten og et bagareal ned mod eksisterende botilbud.

Forarealet har været henlagt til parkering og er derved med til at rykke selve bebyggelsen tilbage fra Østergade. Parkeringsarealet afskærms ud mod Østergade af beplantning, der er hævet på en kampestensmur og over mod naboen vest for af et skur.

Bebyggelsen, der forud for planlægningen rummer en vuggestue, fremstår som en stor bygning tilbagetrukket fra Østergade. Bygningen er brudt ned i skala ved at arbejde med forsætninger i facaden ud mod Østergade, derudover er taget udformet som flere små nord-syd gående sadeltage. Facaden ud mod Østergade er åbnet op med mange, store vinduespartier.

Bagarealet har primært været udlagt til legeplads. Der er stier og legeredskaber fordelt i området. Den primære karakter af området er dog den markante beplantning, af store, men spinkle, løvfældende træer. Beplantningen er tættest i den sydlige spids af lokalplanområdet, ned mod det eksisterende botilbud, og spredes gradvist op Østergade indtil det mødte den tidligere bebyggelse.

Lokalplanen sikrer, at noget af den markante beplantning inden for lokalplanområdet bevares. Træer der er bevaringsværdige er udpeget på planens 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.





*Arkitekturen af den eksisterende daginstitution i lokalplanområdet er atypisk i sammenlignende med det omkringliggende. Lokalplanens realisering forudsætter en nedrivning.*

## Lunden

Lunden er et af byens grønne åndehuller og omkranser lokalplanområdet og eksisterende botilbud mod syd og øst. Parken ligger gemt under trækrone af de mange store, gamle træer, hvor der åbner sig en verden af oplevelser for alle aldersgrupper. I Lunden findes alt fra legepladser til de mindste, friluftsscenen hvor der afholdes Rock i Lunden, der er et kæmpe tilløbsstykke for mange koncert glade mennesker, til historisk arkitektur og museumsoplevelser, der spredt sig ud i parken, hvor der ligeledes er mange skulpturer og kunstværker at finde og gå på opdagelse i blandt.







*Lunden er et grønt mødested og åndehul i byen. Her er plads til aktiviteter lige fra museums- og legepladsbesøg, motion og hundeluftning til koncerter og festlige, glade sommeraftner.*

## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen muliggør at der opføres en døgninstitution, hvor der kan tilbydes 15 pladser i lejligheder. Bebyggelsen opføres i hhv. to etager mod Østergade og en etage mod det eksisterende botilbud syd for området. Derudover sikrer lokalplanen, at der laves grønne rekreative arealer til den ny bebyggelse, samt at nogle af de markante træer inden for lokalplanområdet bevares.

Lokalplanen forudsætter, at eksisterende byggeri inden for området, der har huset en daginstitution, nedrives.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen opføres så der tages hensyn til de omkringliggende bebyggelser i skala og udtryk. Udgangspunktet er, at bebyggelsen skal tage inspiration i at være en "landsby i byen". Det omsættes til, at boligbebyggelserne er med til at afskærme området og skaber et gårdrum herimellem. Der opføres et fælleshus som centrum for beboernes fællesskab i gårdrummet, således at gården og fælleshuset bliver et mødested for botilbuddets kommende beboere. Derudover skal fælleshuset også rumme personalefaciliteter, til det tilknyttede plejepersonale.

Der er arbejdet bevidst med at skabe en tydelig facade-fortælling omkring offentlig- og privathed i bebyggelsen, se evt. '[Kortbilag 6 - Facader](#)'.

### Boligerne

Bebyggelsen opføres i to etager ud mod Østergade for at møde skalaen af eksisterende bebyggelse, der omkring lokalplanområdet primært er parcelhuse med 1-2 etager med høj tagrejsning. Bebyggelsen indrettes med lejligheder. Derudover er dette greb med til at skærme gårdrummet mod fra den offentlige vej. Mod syd er det eksisterende botilbud opført i én etage. De nye boliger tilpasses derfor dette, så mødet med de nuværende boliger sker i samme skala.

De nye tilpasses boliger i farver til de omkringliggende. Boligerne opføres med facader i røde blanke, blødstrøgne tegl. Der kan laves accenter og skift i facaden med tegl i maks. to andre nuancer af rødbrune eller gråbrune tegl. Facaden brydes ned i skala, ved at lave detaljer i murværket samt forsætninger heraf. Facaderne bearbejdes i projektet, så de ud af til og der, hvor der er boliger, primært komme til at fremstå som tunge eller lukkede facader af tegl, med undtagelse af vinduer og døre. I modsætningen til dette, åbnes og blødgøres facaderne ind mod gårdrummet, med åbne, lette og imødekommende materialer som f.eks. træ, glas eller grønne elementer på facaderne.

Tage på boligerne udføres som sadeltag af røde vingetegl.

### Fælleshuset

Fælleshuset, skure til depot og fælles benyttelse, opføres i én etage og med åbne, lette og imødekommende facadematerialer som nævnt ovenfor. Der arbejdes med facadens tæthed, eksempelvis med en listebeklædning i træ, så indgange, semi-offentlige og fælles funktioner afspejles og kan aflæses i facadens tæthed.

Taget på fælleshuset udføres som et fladt, grønt sedumtag. Skure opføres så de fremstår i overensstemmelse med det arkitektoniske udtryk for fælles bebyggelse, dvs. med samme materialeholdning og flade tage.

## Vej og Sti

Lokalplanområdet får vejadgang fra Østergade, derudover, skal det sikres, at det er muligt at vejbetjene de eksisterende boliger syd for området, samt at køretøjer som f.eks. flyttebil, ambulancer eller handicapbusser kan komme ind og ud sikkert fra området.

Der etableres parkering på terræn. Parkeringsbehovet afstemmes efter det konkrete projekt. Parkeringspladser skal anlægges så de overholder gældende regler for længde og bredde, samt tilhørende manøvreareal.

Der etableres et stiforløb rundt internt i gårdrummet mellem de to boligbebyggelser. Stien laves som et loop rundt i gården. Langs stien laves der forskellige nedslag og typer af beplantning, der er med til at understøtte en gåtur der vækker sanserne.

## Udearealer

Stien i gårdrummet udlægges så den slynger sig igennem gårdrummet og derigennem er med til at skabe mindre rum og lommer. Stiforløbet for karakter af et "sansestrøg", så en gåtur langs stien bringer alle sanserne i spil igennem forskellige oplevelser.

Turen rundt kommer blandt andet til at byde på blomster og krydderurter, der pirrer lugtesansen, farverige sommerfuglebuske og dyreliv, som synssansen kan gå på opdagelse i fra en lun plet på en bænk i solen, trædesten der udfordrer balancen og en lysning i træerne, hvor man kan sætte sig og enten nyde smagen af frisk, håndplukket frugt, eller man kan læne sig tilbage og lytte til fuglenes kvidren fra træerne og insekter der summer omkring det nærmeste insekthotel.

Derudover byder gårdrummet på mulighed for at mødes omkring fællesaktiviteter i fælleshuset eller at benytte gårdens friarealer til ophold.

## Klima og biodiversitet

Lokalplanen sikrer, at udvalgte, markante løvfældende træer inden for området bevares til fordel for både plante- og dyreliv. Derudover er det også med til at sikre, at området fremstår veletableret i forbindelse med, at kommende beboer flytter ind.

Med Sansestrøget bliver der mulighed for at skabe stor diversitet i beplantningen, hvilket kan være med til at understøtte områdets biodiversitet. Der bliver skabt et stort udvalg af fourageringsmuligheder for insekter, bier og sommerfugle i området. Derudover vil nye buske og træer være af hjemmehørende danske arter, som allerede er at finde i nærområdet omkring lokalplanen, således at der også igennem beplantningen skabes sammenhæng til det omkringliggende.

Det skal sikres, at det inden for lokalplanområdet er muligt at håndtere regnvand inden for egen matrikel, og at oversvømmelsesrisici og gener ikke forsøges i området omkring lokalplanen. Det vil være med til at understøtte områdets biodiversitet, hvis dette udføres som regnbede, vandrender eller mindre bassiner på terræn, hvor vandet kan forsinkes, eksempelvis til fordampning.

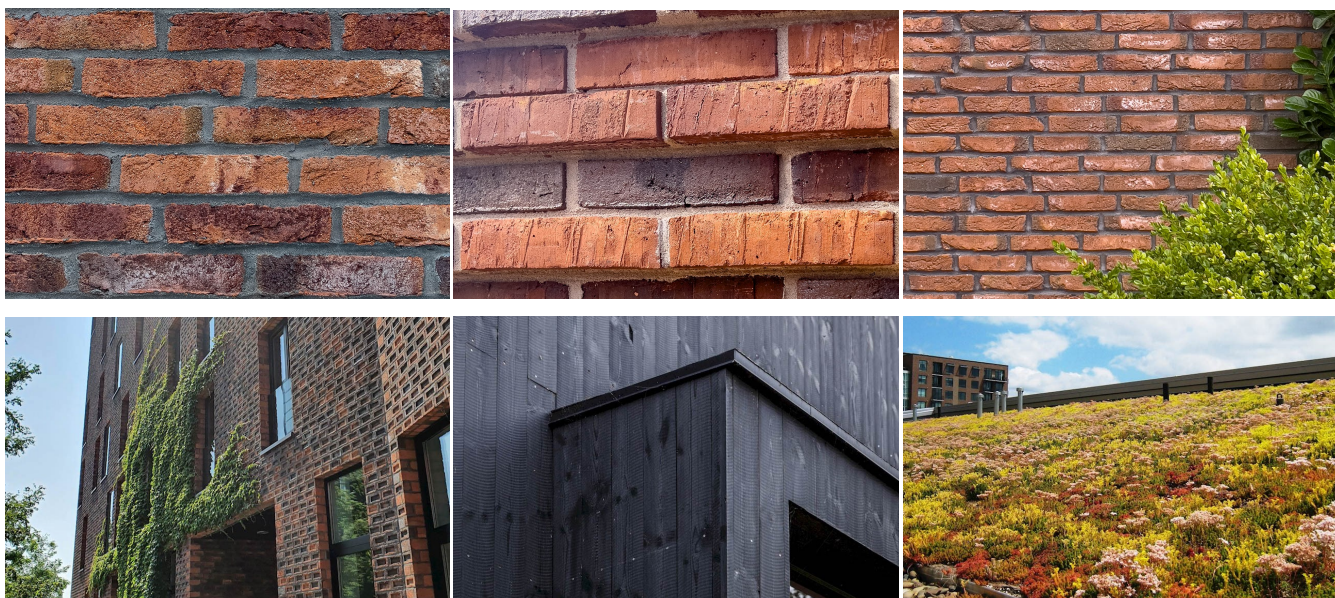


#### LANDSBYEN //

Bebyggelsen udformes som en lille "landsby i byen", hvor boliger i to etager mod Østergade og en etage mod syd samler sig omkring skærmede udearealer med et forsamlingshus i centrum. Bebyggelsen sammenbindes og opleves via det gennemgående "Sansestrøg", der løber som et bånd med små opholds- og aktivitetssteder med fokus på stimulering af alle sanser.



Ovenstående er et overordnet inspirationsboard for lokalplanens kommende bebyggelse.



*Inspirationsbilleder til lokalplanens materialer og farveskala.*



*Inspirationsbilleder til biodiversitet i beplantningen og regnbede til håndtering af regnvand på terræn.*

## WEBTILGÆNGELIGHED

Se den digitale plan som lever op til tilgængelighedskrav på følgende link: [Lokalplan 405, Botilbud, Boliger, Østergade, Horsens.](#)

## BESTEMMELSER

### Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse 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 lokalplanområdets anvendelse til offentlige formål i form af døgninstitution/botilbud,
- 1.2 at sikre, at der inden for lokalplanområdet kan opføres bebyggelse til fælles benyttelse for lokalplanområdets beboere jf. §8.6,
- 1.3 at ny bebyggelse udformes, så den indgår som en harmonisk del af det omkringliggende område igennem det arkitektoniske udtryk og materialevalg,
- 1.4 at sikre etableringen af attraktive fælles opholdsarealer og gårdrum, der understøtter et trygt mødested for bebyggelsens beboere,
- 1.5 at sikre bevaringsværdige træer i lokalplanområdet jf. §10.5,
- 1.6 at sikre beplantning i lokalplanområdet for at skabe attraktive opholdsarealer og understøtte sanselige oplevelser i bebyggelsens gårdrum jf. §§10.7-10.11,
- 1.7 at varetage klimahensyn, herunder at lokalplanen kan håndtere regnvand på terræn ved kraftige regnhændelser og at oversvømmelsesrisici ikke forøges i områderne omkring lokalplanen jf. §§10.2 og 10.14-10.15,
- 1.8 at varetage hensyn til klimatilpasning igennem bestemmelser om befæstelsesgrader.

## **Redegørelse**

---

Formålet med lokalplanen er at danne plangrundlaget for, at der inden for lokalplanområdet kan opføres en døgninstitution, der tilpasses det omkringliggende boligområde. Området vil komme til at fremstå som en harmonisk og integreret del af den eksisterende bystruktur omkring lokalplanområdet. Der skal etableres et stiforløb i gårdrummet mellem lokalplanens bebyggelse, således at beboere kan skabe et trygt miljø i gården, hvor de kan mødes, slappe af selv eller med hinanden eller de kan gå på opdagelse på en sanselig tur rundt langs stien. Da området ligger ud til Lunden, kan der arbejdes med en eventuel, fremtidig stiforbindelse for gående ud til Lunden.

Endvidere skal lokalplanen være med til at sikre, at ny bebyggelse opføres med klimaforandringer for øje, således at boligbebyggelsen ved udformning af veje, anlæg og rekreative arealer m.v. sikres mod oversvømmelse og erosion.

## **§2 - Område og zonestatus**

---

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på 'Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning', og omfatter matr. nr. 599b, Horsens Markjorder, samt delvist matr. nr. 599a, Horsens Markjorder. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 20.09.2023 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2 Området skal forblive i byzone.

## **Redegørelse**

---

Lokalplanområdet ligger inden for byzonen. Den gældende kommuneplanramme for området fastholder området i byzone.

## **§3 - Anvendelse**

---

3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til offentlige formål, som døgninstitution og botilbud med fælleshus og sekundær bebyggelse.

3.2 Inden for lokalplanområdet kan der etableres anlæg til at varetage klimahensyn, i form af LAR-strukturer, som eksempelvis lavninger, regnvandsbede, grøfter og trug i grønne arealer, der indrettes og bruges til forsinkelse, opstuvning eller nedsivning af vand.

3.3 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, regnvandsbassin og tekniske anlæg til områdets forsyning.

## **Redegørelse**

---

For at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens ramme for området, fastsættes anvendelsen af området til offentlige formål, døgninstitution/botilbud.

Bebyggelse begrænses i §8 - 'Bebyggelsens omfang og placering' til henholdsvis to etager ud mod Østergade, for at tilpasse det i skala til den omkringliggende bebyggelse. Øvrig bebyggelse - fælles faciliteter og beboelse ned mod det eksisterende botilbud syd

for lokalplanområdet, begrænses til en etage. Derved skabes der et naturligt møde i skalaen mellem den kommende og den eksisterende bebyggelse.

LAR er en sammentrækning af "Lokal Afledning af Regnvand". Begrebet dækker over en bred vifte af forskellige løsninger til håndtering af regnvand lokalt. Løsningerne kan inddeles i følgende principper; Nedsivning, fordampning, lokal anvendelse og forsinkelse af vandet. Særligt løsninger som nedsivning el. forsinkelse på terræn i form af regnbede, -render og -bassiner eller fordampning fra grønne tage kan være med til løfte et områdes merværdi og understøtte den lokale biodiversitet.

## §4 - Udstykning

### 4.1 Ingen bestemmelser

Ingen yderligere bemærkninger.

## §5 - Vej og sti

5.1 Der skal udlægges arealer til vejarealer/parkering, som viste principper på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold', så al trafik, kan komme sikkert ind, rundt og ud af området.

5.2 Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Østergade, ved vejadgang A, som vist på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.

5.3 Der skal etableres et stiforløb mellem stiadgangene B og C inden for lokalplanområdet, som vist på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.

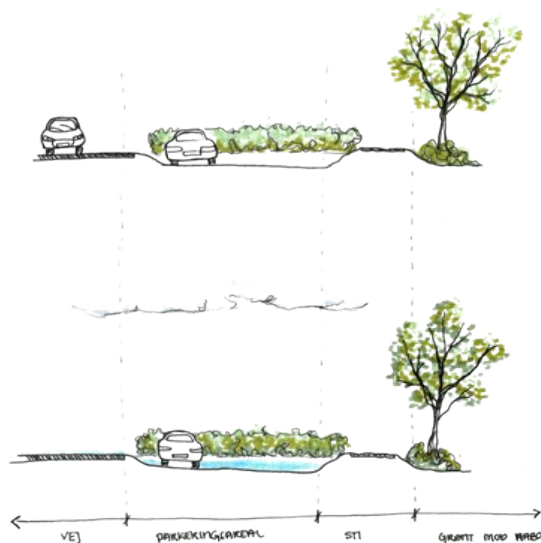
5.4 Vejarealer/parkeringsarealer skal medvirke til at håndtere store regnhændelser, så vandet løber kontrolleret i området. Se eksempelvis figur 1 i redegørelsen til denne bestemmelse.

5.5 Ved etablering af vendeplads skal denne etableres for enden af vejen, således at risiko for bakkende køretøjer og bløde trafikanter på samme areal så vidt muligt minimeres. Hammerhovedet dimensioneres efter det største køretøj af enten flyttebil, ambulance eller handicapbus.

## Redegørelse

Veje- og parkeringsarealer skal indrettes, så de kan være med til at håndtere de større mængder regn, der kommer i forbindelse med kraftigere og hyppigere skybrud. Der kan i den forbindelse arbejdes på mange forskellige måder med både vej og parkerings areal. Der kan kigges på belægningstyper og -grader, der kan arbejdes med udformning af vejprofiler og parkeringsarealer, så de er med til at lede og styre overfladevand. Her kan der være tale om, enten at lede til vand til regnbede, hvor det tilbageholdes og derigennem forsinket, eller der kan forsinkes på overfladen før det føres til afløb. I regnbede bruges vand aktivt og det kan samtidigt fordampe herfra, så det ikke belaste afløb.

Figur 1 - Illustration af princip til f.eks. håndtering af regnvand med vej- og parkeringsarealer



Ovenstående er en skitse af et principdiagram for, hvordan parkerings- og vejarealer kan være med til at håndtere og forsinke

*regnvand, før det afledes til kollektiv ledningsnet. Der kan f.eks. arbejdes med, at parkeringsarealer og vejsnit indrettes med fald og "naturlige" afgrænsninger, som f.eks. hævet beplantning, kantsten der kan være med til at opdæmme vandet eller regnbæde i vejprofilen så vandet kan ledes her til og nedsive igennem vegetationsdækket jordlag, faskine el. lignende.*

## §6 - Parkeringsforhold

---

6.1 Parkeringspladser skal anlægges så de overholder længde-breddekrav.

6.2 Der må ikke etableres p-pladser på vendepladser.

6.3 P-pladser må ikke placeres nærmere kryds end 5 meter.

6.4 Der skal anlægges minimum 12 p-pladser til almindelig personbiler inden for lokalplanområdet som vist på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.

6.5 Der skal anlægges minimum 1 handicap-plads til almindelig handicapbil inden for lokalplanområdet som vist på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.

6.6 Der skal anlægges minimum 2 p-pladser til handicapbus inden for lokalplanområdet som vist på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.

## Redegørelse

---

Lokalplanen danner plangrundlag for, at der inden for området kan opføres en døgninstitution. Derfor afspejler bestemmelser vedr. parkering, at der i lokalplan-projektet er lavet en konkret vurdering af parkeringsbehovet. Parkeringspladser skal anlægges så de overholder de gældende vejregler.

Eventuelt kan der arbejdes med at give parkeringspladser et grønt præg som f.eks. med afskærmning af levende hegn, suppleret med opstammede træer. Se mere om dette i §10 - 'Ubebyggede arealer'.

## §7 - Ledningsanlæg & belysning

---

7.1 Området skal separatkloakeres, så regn- og sanitært spildevand holdes adskilt og at al sanitært spildevand ledes ud af området.

7.2 Håndteringen af regnvand fra befæstede arealer ud over den tilladelige befæstelsesgrad skal håndteres inden for egen grund, og således, at det ikke forøger oversvømmelsesrisici eller gener i områder omkring lokalplanen. Dette kan f.eks. gøres ved LAR-strukturer til forsinkelse, nedsivning eller opmagasinering med henblik på genanvendelse. Alle øvrige ledninger og lignende skal fremføres under terræn og må ikke hindre beplantning og træer som vist på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.

7.3 Der skal etableres regnvandsbede eller -render med inspiration fra området benævnt som nr. 4 på 'Kortbilag 3.A - Fremtidig beplantning'. Bedene eller render indrettes jf. §10.15 og er skal være med til at forsinke regnvand.

7.4 Belysning af veje og stiarealer må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området. Belysningen skal være nedadrettet.

7.5 Belysningskilder til vej- og stiarealer skal være ensartede.

7.6 Belysning af stier skal etableres som pullert belysning.

7.7 Såfremt Horsens Kommune skal overtage driften og vedligeholdelsen af vej- og stibelysning skal den tilgodese Horsens Kommunes Belysningsplan. Der skal fremsendes et belysningsprojekt til Horsens Kommune. Horsens Kommune overtager ikke gadelyset før end der foreligger et godkendt belysningsprojekt.

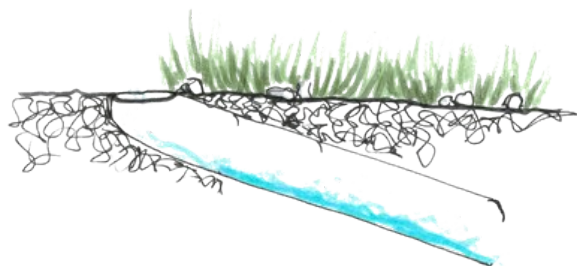
## Redegørelse

---

Området skal separatkloakeres, dvs. at regnvand og sanitært spildevand ledes adskilt i separate rør. Nyt byggeri tilsluttes eksisterende ledningsnet. Området kan håndtere regnvand op til serviceniveau i ledningsnettet.

LAR er en sammentrækning af "Lokal Afledning af Regnvand". Begrebet dækker over en bred vifte af forskellige løsninger til håndtering af regnvand lokalt. Løsningerne kan inddeles i følgende principper; Nedsivning, fordampning, lokal anvendelse og forsinkelse af vandet. Særligt løsninger som nedsivning el. forsinkelse på terræn i form af regnbæde, -render og -bassin eller fordampning fra grønne tage kan være med til løfte et områdes merværdi og understøtte den lokale biodiversitet.

Figur 2 - Principillustration af vand i rør og terræn



**Figur 2.a - Princip illustration for vand i rør**  
Vand i rør ledes hurtigere frem til kollektive ledninger eller recipient.  
Rør har oft en jævn overflade, som vandet kan løbe uforhindret på.



**Figur 2.b - Princip illustration for vand på terræn**  
Vand der ledes på terræn forsinkes naturligt af hhv. nedsivning samt den ujævne overflade og forhindringer som f.eks. sten og grene. Forsinkelsen kan også være med til at gøre fordampning af vandet fra terræn muligt.

Synlig regnvandshåndtering i boligområder er ikke blot med til at give flere facetter til bynaturen og skabe herlighedsværdier i områdets natur for beboerne. Det er også med til at synliggøre vandets vej og indflydelse på vores omgivelser.

## §8 - Bebyggelsens omfang og placering

### Generelle bestemmelser

8.1 Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 90 %.

8.2 Der fastsættes en byggelinje 3 m fra det nordlige, vestlige og sydlige matrikelskel, se 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'. Bebyggelse må ikke opføres nærmere skel end denne linje.

8.3 Sekundær bebyggelse, som f.eks. skure opføres efter principperne for sekundær bebyggelse vist på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.

### Boliger

8.4 Bebyggelse mod Østergade (Bygning A, se 'Kortbilag 4 - Illustrationsplan') må maksimalt opføres i to etager. Intet punkt af bygningers ydervægge eller tagflader må være hævet mere end 12 m over niveauplan/terræn.

8.5 Bebyggelse mod eksisterende botilbud (Bygning B, se 'Kortbilag 4 - Illustrationsplan') må kun opføres i én etage. Bygningshøjden til overside af tagryggen må maks. være 6 m over gulvkoten. Er det nødvendigt med en høj sokkel, gælder det, at den skal bearbejdes jf. §9.10.

### Fælleshus

8.6 Bebyggelse til fælles formål, som f.eks. et fælleshus, skal opføres i gårdrummet mellem de to helårsbeboelser. Bebyggelsen må kun opføres i én etage. Intet punkt af bygningers ydervægge eller tagflader må være hævet mere end 6 m over niveauplan/terræn.



## Redegørelse

---

Lokalplanen fastlægger en byggelinje 3 m fra det nordlige, vestlige og sydlige matrikelskel, af hensyn til at friholde bebyggelsen fra potentiel støj fra Østergade. For at bebyggelsen fremstår som tilpasset til den omkringliggende bebyggelse er der lavet bestemmelser, der fastsætter antal etager for bebyggelsen. Bebyggelse mod Østergade må opføres i op til 2 etager. Bebyggelse der opføres ned mod det eksisterende botilbud syd for lokalplanområdet, opføres i én etage. I gårdrummet mellem de to bebyggelser til boliger, skal der opføres bebyggelse til fælles formål for de kommende beboere i form af et fælleshus.

Lokalplanrådets naturlige terræn falder i nordøstlig retning. For at sikre, at den sydlige bebyggelse mod eksisterende botilbud og nærmest naboer på Højlundsgade (Bygning B), bliver tilpasset i højde til det omkringliggende byggeri, fastsættes der bestemmelser om, at bygningshøjden måles fra gulvkoten til tagryg. Af hensyn til de kommende beboere, skal der være niveaufri adgang til bebyggelsen. Indgange i Bygning B vil på baggrund af vist bygningsrids på bebyggelsen, forventeligt komme til at ligge i kote 39,00, dog maks. kote 40,00. Det betyder at Bygning B i den vestlige ende over mod naboer, maks. vil blive 6 meter høj. Der er mulighed for, at bygningen bliver højere i den østlige ende, mod botilbuddets parkeringsareal. Ved høj sokkel skal denne inddækkes med en forskalling af tegl, jf. §9.10 og som vist på "Kortbilag 6.A - Facader".

## §9 - Bebyggelsens udseende

---

### Generelle bestemmelser

9.1 Der må ikke anvendes fibercementplader og kompositmaterialer. Undtaget herfra er fælles orienterede facader jf. §9.9, samt fælles orienterede gavle i forbindelse med forskydninger i bygningskroppen som omtalt i §9.7. De omtalte fælles orienterede gavle kan ses på facade- og gavltegningerne 'Kortbilag 6.B' og 'Kortbilag 6.D'.

9.2 Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende. Vinduer, døre, drivhus og lignende er undtaget.

9.3 Vinduesrammer og døre skal holdes i samme, matte farve.

9.4 Sekundær bebyggelse skal opføres, så den fremstår med samme materialer, eller kombination af materialer, som bebyggelsen til fælles formål, jf. §§9.15-9.16.

9.5 Tekniske anlæg og installationer, herunder bl.a. udluftninger, skal placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil, så de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

9.6 Solceller skal sættes op på tagfladen eller facaden, så solcellerne fremstår som en del af bebyggelsens arkitektur. Solceller på tage og facader skal være anti-refleksbehandlede. Rammer og solceller skal have samme farve som taget el. være sorte. På tage skal de opsættes i en firkant med samme hældning som taget. På facader skal solceller opsættes i en/hele firkanter.

### Boliger

9.7 Der skal ske en forsætning af bygningskroppen for maks. hver 22 m facader. Forsætningen skal være min. 0,5 m fra facade til facade. Se figur 3 i redegørelsen.

9.8 Bebyggelsens facader opføres i blanke, blødstrøgne tegl. Tegl holdes primært i rødlige nuancer. Der skal laves farveskift i facaden for hver bo-enhed, med tegl i anden farve end den primære tegl som vist på 'Kortbilag 6.A og 6.D - Facader'. Der må maks. bruges 2 ekstra farver i jordfarveskalaen, dvs. rødlige, brunlige eller gråbrune nuancer.

9.9 Bebyggelsens facader mod fællesarealer åbnes op og gøres transparente. Facader mod fælles arealer, foruden vinduer og døre, skal opføres med listebeklædning i træ, med mulighed for at kombinere med plademateriale, så facaderne fremstår i overensstemmelse med principperne vist på 'Kortbilag 6.B og 6.E - Facader'. Plademateriale skal være i samme farvenuance som vinduesrammer og døre. Træ holdes i rød- eller brunlige naturfarver. Grålig patinerings af træ er forventeligt.

9.10 Synlig, pudset sokkel må have en maks. sokkelhøjde på 0,35 m fra terræn. Er det nødvendigt med yderligere sokkelhøjde, skal den skjules med en aftrappet inddækning af tegl, som vist på 'Kortbilag 6.A - Facader'.

9.11 Franske altaner skal være i metal i samme farvenuance som vinduesrammer og døre. For at skabe variation i bebyggelsens udtryk mod Østergade, skal der anvendes to forskellige typer af franske altaner, som vist på 'Kortbilag 6.A - Facader'. Franske altaner må ikke fremstå i galvaniseret stål.

9.12 Afskærmning af terrasser skal være med levende hegn eller faste hegn med begrønning. Faste hegn holdes i samme farver som vinduesrammer og døre.

9.13 Tage skal opføres som sadeltage, med en taghældning mellem 25-45 °.

9.14 Tage skal opføres i røde vingetegl. Der må etableres ovenlys vinduer i tagfladen, som vist på 'Kortbilag 4 - Illustrationsplan'.

9.15 Taget skal udføres med brandkamme for hver bo-enhed i bebyggelsen. Brandkamme i forbindelse med forsætningen af bebyggelse, jf. 9.8, skal være mere fremtrædende end de øvrige brandkamme. Se facadeopstalter vist på 'Kortbilag 6.A og 6.D - Facader'.

#### Fælleshus

9.16 Facader åbnes op og gøres transparente. Facader mod fælles arealer, foruden vinduer og døre, skal opføres med listebeklædning i træ, med mulighed for at kombinere med plademateriale, så facaderne fremstår i overensstemmelse med principperne vist på 'Kortbilag 6.C - Facader'. Plademateriale skal være i samme farvenuance som vinduesrammer og døre. Træ holdes i rød- eller brunlige naturfarver. Grålig patineret af træ er forventeligt.

9.17 Tage skal være flade, herunder også tage på carporte, garager og skure.

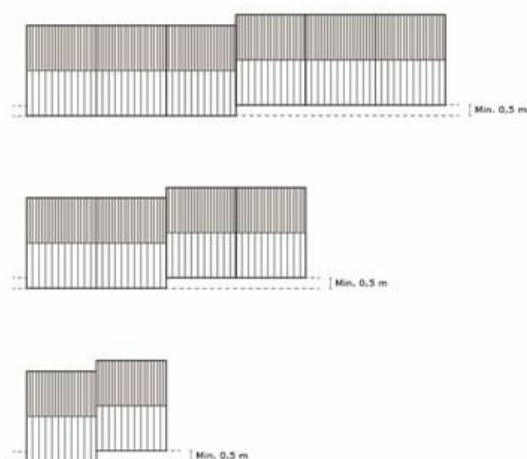
9.18 Tage skal opføres som grønne sedumtage.

### Redegørelse

Lokalplanen arbejder aktivt med at bebyggelsen tilpasses både de omkringliggende bygninger, men også, at bebyggelsen understøtter en tryk hverdag for de kommende beboere. Bebyggelse opføres derfor i maksimalt to etager, hvor boliger og fælles faciliteter deles ud på flere bygninger, der tilpasses det omkringliggende i skala, materialevalg og farver.

For at skabe dynamik i bebyggelsen og hjælpe med at bringe bebyggelsen ned i skala, skal der ske en forskydning, også kaldet forsætning, af bygningskroppe og facader for maks. hvert tredje lodrette skel i bebyggelsen. Dette er med til at sikre, at facaden brydes op i mindre flader, der er med til at forbedre oplevelsen af arkitekturen. Forsætninger kan ske hyppigere end for hvert tredje lodrette skel i bebyggelsen, se eksempelvis figur 3 herunder.

Figur 3 - Illustration af princip for forsætning i facader



Projektet har arbejdet med en tydelig aflæsning af facaderne i forhold til, om de er private og lukkede eller om de er offentlige og åbne, samt gradueringen fra det ene til det andet. Materialernes tyngde og udtryk er blevet brugt som et aktivt redskab til at lykkes med dette. Boligernes private og lukkede facader opføres primært i tegl, hvorimod de offentlige og åbne facader ved fælles arealer, funktioner og indgange bliver åbnet og gjort transparente med henholdsvis store glaspartier og listebeklædning. Listebeklædning bruges aktivt til at fortætte eller åbne facaden op således, at der er størst afstand mellem listerne ved indgange og derefter fortættes afstanden mellem lister gradvist mod private vinduer.

Ny bebyggelse tilpasses det omkringliggende, ved at der fastsættes bestemmelser om skala, materialevalg og farveskala. Al ny bebyggelse inden for lokalplanområdet opføres primært med facader i røde tegl. Røde tegl er den type af facade der forekommer mest i lokalplanområdet. Bebyggelse der opføres til boliger skal opføres med tage i enten røde tegl eller grønt sedumtage og bebyggelse til de fælles formål kan kun opføres med grønt sedumtag. Sekundær bebyggelse skal opføres i materialer og formsprog der skaber en tydelig, visuel sammenhæng med bebyggelsen til de fælles aktiviteter.

Ved at arbejde med at åbne facaderne op omkring de fælles faciliteter og på boligsiderne ind mod gårdrummet, skabes der et rum, hvor beboere kan udforske 'Sansestrøget' og mødes med naboer og venner i trygge rammer.

### §10 - Ubebyggede arealer

## Generelle bestemmelser

10.1 Inden for den enkelte ejendom må befæstelsesgraden ikke overstige 0,30. Den maksimale befæstelsesgrad skal overholdes på matrikelniveau. Overskrides befæstelsesgraden skal der etableres intern forsinkelse af regnvandet før det tilsluttes kloak.

10.2 Der skal reserveres plads til intern forsinkelse af regnvandet, hvor en del skal være på terræn jf. 10.10 og er der behov for yderligere kan det ske i faskiner under jorden.

10.3 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn og nærmere skel end 0,5 m. Undtaget herfra er dog terrænregulering ud mod vejskel mod Østergade, samt overkørsler, vejanlæg og LAR-strukturer, som f.eks. lavninger, regnbede, grøfter og trug i grønne arealer, der indrettes og bruges til forsinkelse, opstuvning eller nedsivning af vand.

## Beplantning og regnvandshåndtering

10.4 Forarealet mellem bebyggelsen og Østergade skal bearbejdes med belægning og beplantning i overensstemmelse med principperne vist på 'Kortbilag 5.B - Materialer'.

10.5 Den eksisterende beplantning vist på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold' må ikke fjernes. Beplantning må ved almindeligt vedligehold beskæres, forynges og suppleres med nye træer og buske. Ønskes træer vist som "Eksisterende træer der bevares" på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold' fældet, kan dette kun ske med forudgående tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

10.6 Fældes træer jf. §10.5, vist på som "Eksisterende træer der bevares" på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold', skal disse erstattes med nye træer jf. §10.7-10.8 på en bedre egnet placering inden for lokalplanområdet.

10.7 Der skal som minimum etableres nye træer og beplantning som vist på 'Kortbilag 3.A - Fremtidig beplantning'. Træernes stamme skal ved plantning være minimum 14-16cm i stammeomkreds, målt en meter over terræn, for at fremskynde et veletableret udtryk i beplantningen.

10.8 Beplantning skal være af hjemmehørende arter fra den Østjyske Region. Se eksempel-liste i redegørelsen.

10.9 Alle planter, træer og buske skal sikres gode vækstbetingelser.

10.10 Langs den interne sti, benævnt som "Sansestrøget" på 'Kortbilag 4 - Illustrationsplan', skal der etableres klynger/bede af forskellige typer af beplantning, samt belægninger og regnvandshåndtering, der understøtter de sanselige oplevelser langs stien, se den principielle nummerering på 'Kortbilag 3.A - Fremtidig beplantning'.

- 1 - Blomster og urter til lugtesansen
- 2 - Sommerfuglebuske og farverige blomster til synssansen
- 3 - Frugttræer og bærbuske til smagssansen
- 4 - Regnvandshåndtering skal etableres på terræn, jf. §10.15, til at understøtte høresansen
- 5 - Irregulær belægning eller hinkesten til balancesansen.
- 6 - Opholdsarealer i solen og græsplæner til bare fødder og følesansen.

10.11 Plantezoner, som vist med principper på 'Kortbilag 3.A - Fremtidig beplantning', skal beplantes så de medvirker til at skabe en afskærmning af lokalplanområdet og sikrer mod indbliksgener. Beplantningen kan laves som buskads eller staudebede, dog jf. §10.8.

10.12 Parkeringspladser kan eventuelt afskærmes af beplantning, som f.eks. levende hegn og/eller opstammede træer, jf. §10.8.

10.13 Træer ved p-pladser skal placeres, så de ikke er til ulempe for oversigten til vejen, når der bakked ud fra p-pladserne.

10.14 Håndtering af ekstrem regn skal ske i henhold til vandhåndteringsplanens princip, jf. 'Kortbilag 7 - Vandhåndtering'.

10.15 Lavninger, regnbede, grøfter og trug i grønne arealer og lignende LAR-strukturer, til håndtering af regnvand jf. §10.2, skal på terræn etableres så de fremstår som en naturlig del af områdets indretning og beplantning.

## Redegørelse

---

For områdets ubebyggede arealer gælder det generelt, at der ikke må terrænreguleres med mere end +/- 1 m og ikke nærmere skel end 0,5 m. Dette er for at tage hensyn til og bevare det eksisterende terræn så vidt muligt. Undtaget fra dette, er terrænreguleringer som skal laves i forbindelse med, at der etableres eventuelle overkørsler, vejanlæg eller lavninger, regnbede og lignende LAR-strukturer, til regnvandshåndtering inden for området.

Terrænregulering ud mod vejskel ved Østergade i forbindelse med etablering af redningsarealer er undtaget lokalplanens bestemmelser om terrænregulering mod skel.

## Beplantning og regnvandshåndtering

For at skabe sammenhæng mellem lokalplanområdet og det omkringliggende skal beplantning tage inspiration i eksisterende træer

og buske i området. Ny beplantning skal som minimum være af hjemmehørende arter, da de er med til at understøtte og styrke områdets biodiversitet. Hjemmehørende arter agere som både spisekammer og skjulesteder for områdets naturligt forekommende dyreliv.

Af hjemmehørende træer og buske som også er at finde i nærområdet kan f.eks. nævnes:

- **Alm. Røn (*Sorbus aucuparia*)**  
Træ, 5-15 m. Blomstrer i det sene forår med store gullig-hvide halvskærme. Gul til røde høstfarver og sætter klare, orange bær i sensommeren. Hjemmehørende i DK.
- **Fjeldrøbs (*Ribes alpinum*)**  
Busk, 1-1,5 m. Mørke grønt løv der kommer frem tidligt. Afhængig af sorten kan busken sætte mange røde bær i efteråret. Hjemmehørende i DK.
- **Hassel (*Corylus avellana*)**  
Busk, op til 12 m. Blomstre tidligt med gullige til røde farver. Har gulbrune høstfarver og kan give nødder i det sene efterår. Hjemmehørende i DK
- **Hyld (*Sambucus nigra*)**  
Busk/træ, 3-5 m. Sætter store hvide blomsterskærme i det sene forår/tidlig sommer. Bær modnes i efteråret. Hjemmehørende i DK.
- **Skov-åbid/æble (*Malus sylvestris*)**  
Træ/busk, op til 7 m. Rosa-hvide blomster i det sene forår. Sætter små æbler i efteråret. Hjemmehørende i DK.
- **Slåen (*Prunus spinosa*)**  
Busk, 2-4 m. Sætter et væld af hvide blomster i april-maj. Gullig og rødlige høstfarver og sætter i efteråret sorte bær med blålig dug. Eftertragtet af vildt. Hjemmehørende i DK. Vær opmærksom på torne.
- **Småbladet lind (*Tilia cordata*)**  
Træ, 20-30 m. Blomstrer hen på sommeren og tiltrækker mange bier. Gule efterårsfarver. En af de ældste træsorter i DK.
- **Stilkeg (*Quercus robur*)**  
Træ, 20-25 m. Producerer agern hen på efteråret og har et gulligt-brunt efterårsløv. Hjemmehørende i DK.

Den enkelte ejendom må ikke befæstes med mere en 30 % af ejendommen. Befæstes ejendommen med mere end 30 %, dvs. bebygges eller belægges arealer med en tæt overflade, således at regnvand ikke naturligt kan nedsive, skal regnvand forsinkes inden for den enkelte ejendom. Det skal sikres, at regnvandsledningen ikke overbelastes med overløb nedstrøms til følge, eller at regnvandet kan tilbageholdes, forsinkes og/eller nedsives internt ved f.eks. bruge af LAR-strukturer.

LAR er en sammentrækning af "Lokal Afledning af Regnvand". Begrebet dækker over en bred vifte af forskellige løsninger til håndtering af regnvand lokalt.

Regnbede, lavninger eller grøfter/trug til håndtering og ledning af regnvand inden for lokalplanområdet skal udformes og bearbejdes så de får en landskabelig værdi i området. Dvs. at terræn reguleres med bløde jævne fald, at eventuelle regnbede og lavninger laves med beplantning. Beplantning skal være hjemmehørende arter, der er egnet til at stå vådt i perioder. Grøfter og trug kan gøres interessante med beplantning og f.eks. sten til at skabe slyngninger og synliggøre vandets vej igennem terrænet, samt være med til at skabe nye habitatmuligheder for dyr og planter, der trives bedst i våde miljøer.

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

---

11.1 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kloakanlæg.

11.2 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er sikret kontrolleret afledning af regnvand ved skybrudshændelser jf. §§10.2 og 10.14.

11.3 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før beplantningerne som nævnt i §§10.5-10.11 er etableret.

11.4 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er etableret et fælleshus som beskrevet i 'Lokalplanens formål' og §8.6 og §§9.16-9.18, samt fælles opholdsarealer, veje, stier og parkeringspladser, som nævnt i §§5, 6 og §10.10-10.12.

## Redegørelse

---

Før bebyggelsen kan tages i brug af beboere skal de forhold, der er henvist til i disse paragraffer være etableret. Dette er med til at sikre, at området tages i brug som et veletableret og imødekomende område for de nye beboere.

## §12 - Grundejerforening

---

12.1 Ingen bestemmelser.

Ingen yderligere bemærkninger.

### §13 - Servitutter

---

13.1 Ingen bestemmelser.

Ingen yderligere bemærkninger.

### §14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

---

14.1 Ingen bestemmelser

Ingen yderligere bemærkninger.

### §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.

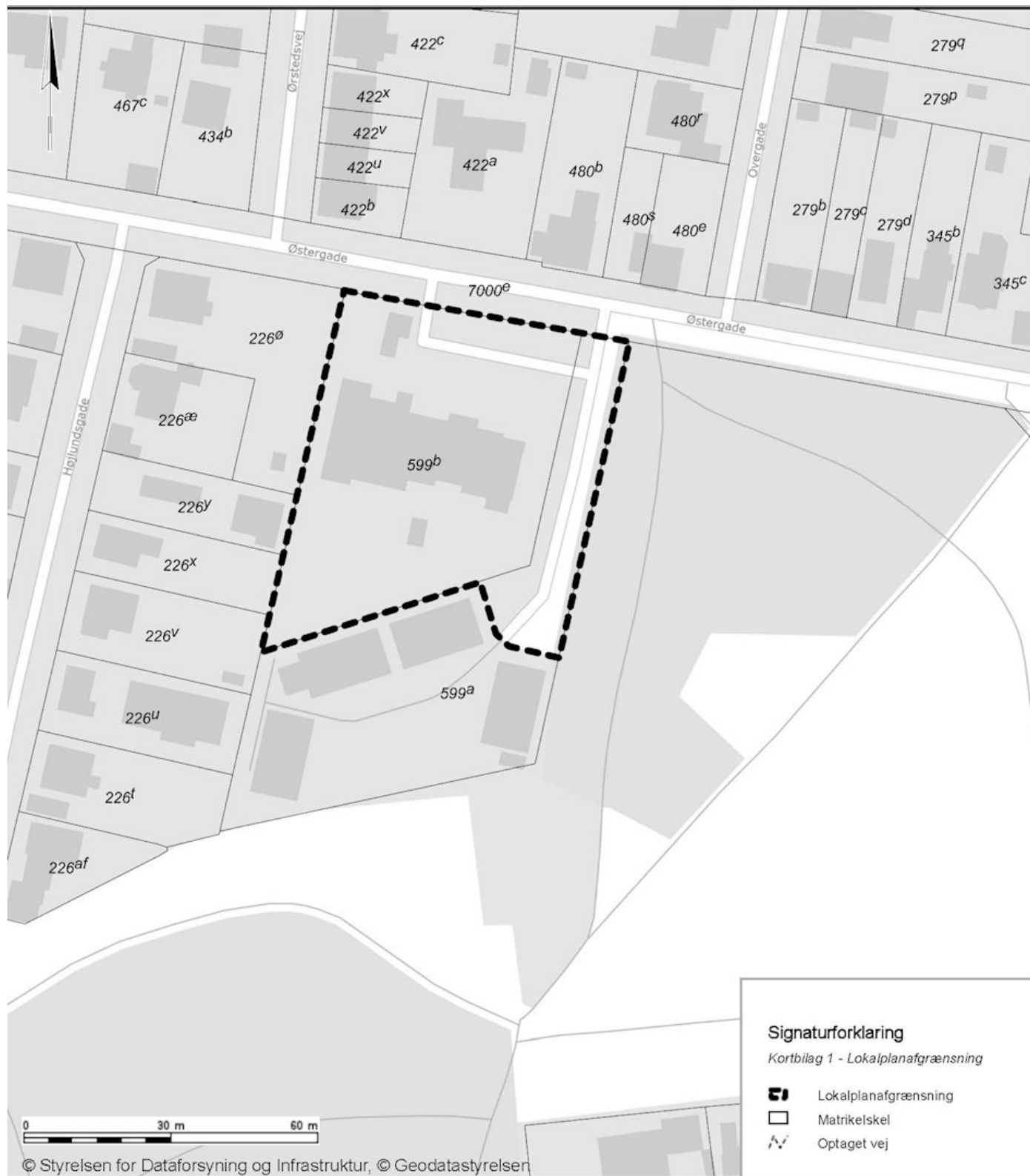
15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til Plandata.

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.

Ingen yderligere bemærkninger.

# LOKALPLANAFGRÆNSNING

## Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning.

## EKSISTERENDE FORHOLD

### Kortbilag 2

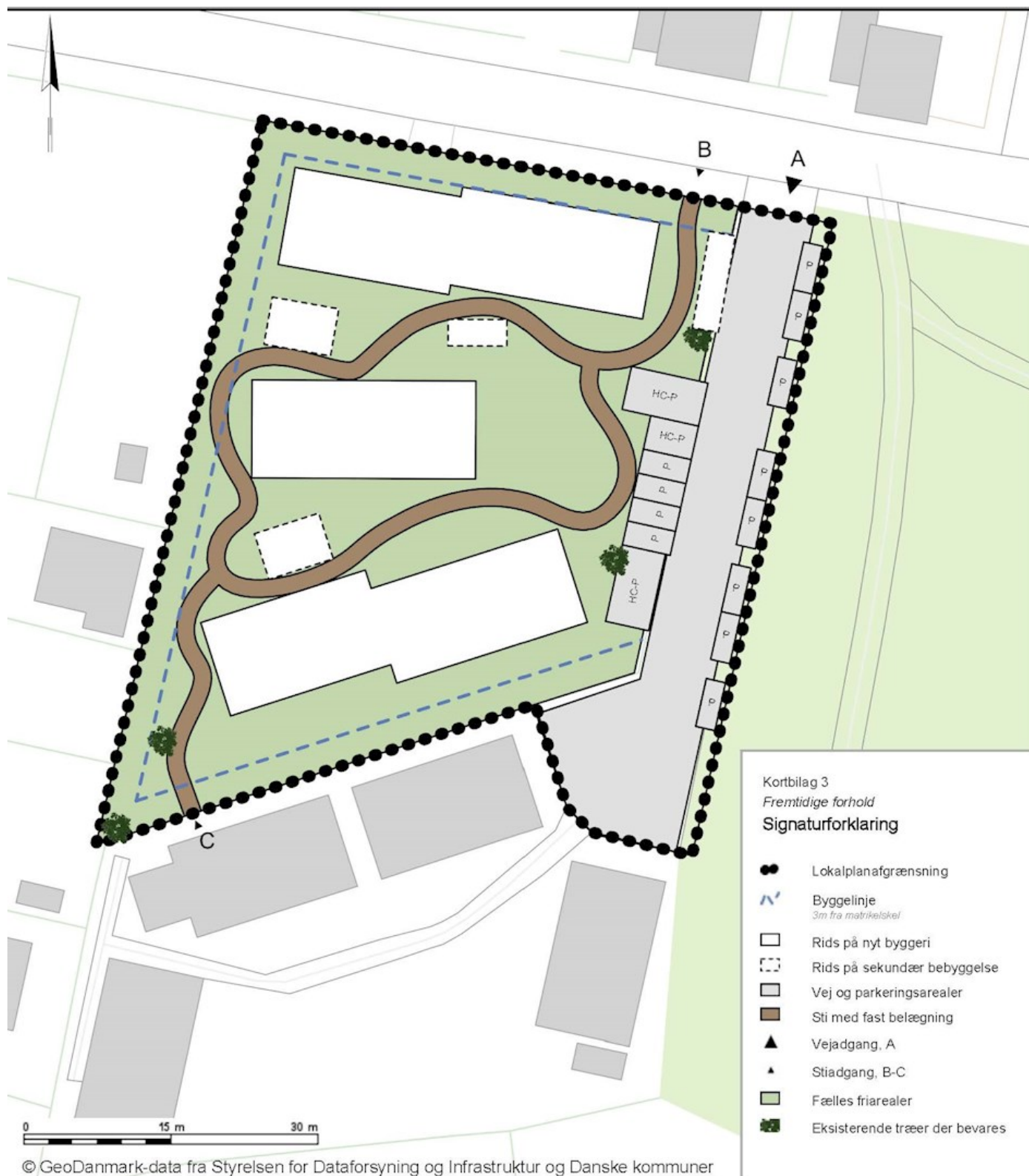


Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.

Ortofoto fra foråret 2023 - Bebyggelse inden for lokalplanafgrænsningen er siden da blevet revet ned.

## FREMTIDIGE FORHOLD

### Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold.



## FREMTIDIG BEPLANTNING

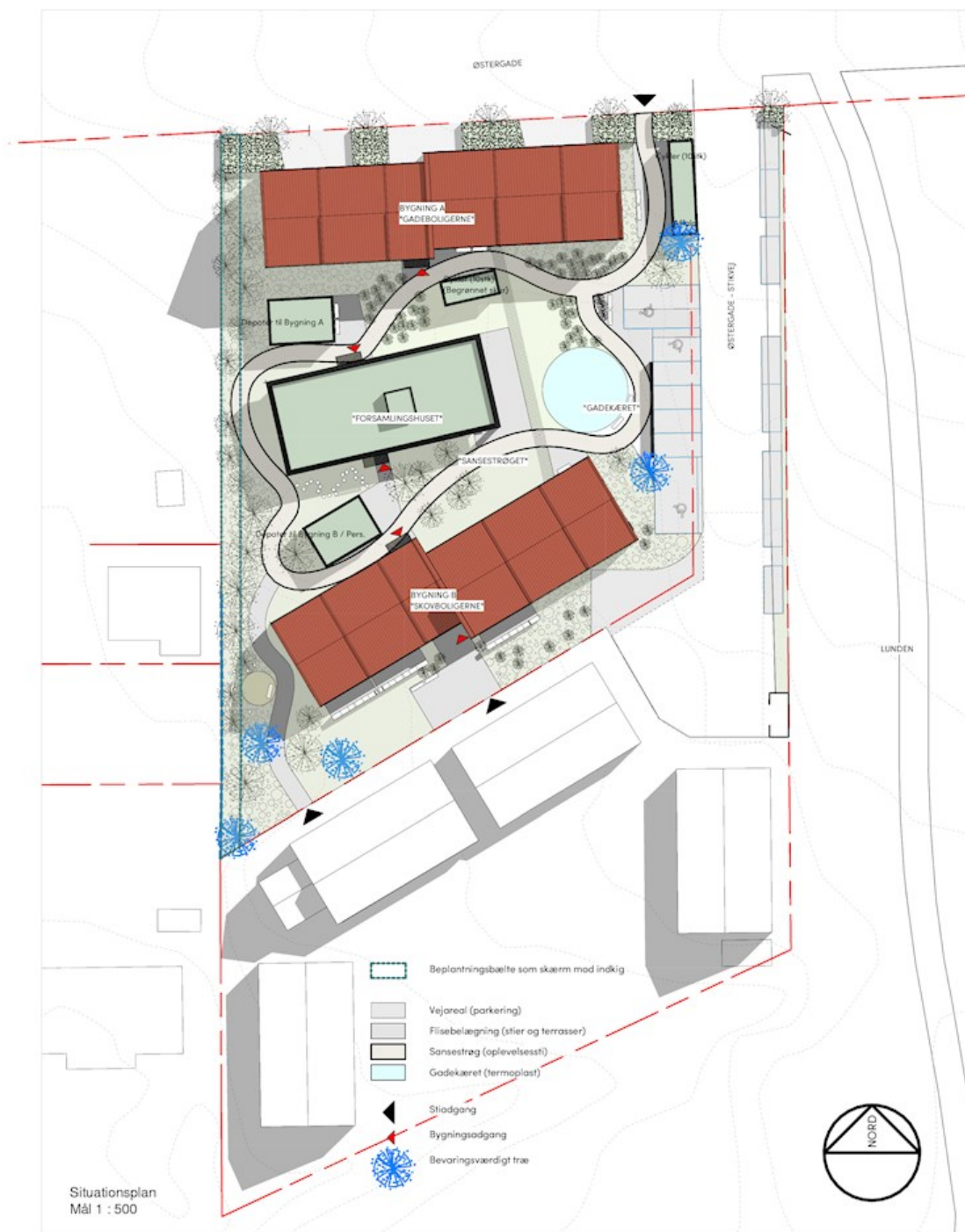
### Kortbilag 3.A



Kortbilag 3.A - Fremtidig beplantning

## ILLUSTRATIONSPLAN

### Kortbilag 4



Kortbilag 4 - Illustrationsplan.

# MATERIALER


## Kortbilag 5

### Facadekoncept //


Hjemmet → Kanten → Fællesskabet

**Stemninger**


Det er intentionen bag bebyggelsens arkitektoniske bearbejdning, at facaderne afspejler en række stemninger, der karakteriserer bebyggelsens indhold - fra hjemmets trygge havn over fællesarealernes møde med omgivelserne til fællesskabets invitation til samvær.



Tryghed



Nysgerrighed



Invitation

### Facadegreb



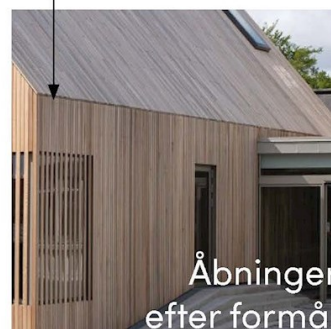
Massive mure

Den massive mur favner bebyggelsens boliger og skaber samtidig faktisk sammenhæng til Østergades øvrige bebyggelser. Murstenen i varierende røde / brune nuancer nedbryder skala, mens tilbagetrækninger ved hjørner og mellem de enkelte boliger synliggør det enkelte hjem bag facaden.



Opløsning i træ

På kanten mellem boliger og fællesskaberne - i forbindelse med boligbygningernes indvendige fordelingsarealer - opløses facaden i et gardin af lodrette trælameller. Facaden giver hér mulighed for udsyn filteret igennem et facadelag fra kanten af boligen til det fælles rum. Lamellernes indbyrdes afstand varieres alt efter tilstedeværelse af vindue eller bagvedliggende bagmur.



Åbningen efter formål

De lodrette trælameller fra boligbygningerne overføres til bebyggelsens fælleshus - som en visuel markør for, at dette hus ligesom fordelingsarealerne er et "fælles sted". Adgangene til huset iscenesættes via fravær af lodrette lameller. En åbning, der inviterer indenfor.

### Kortbilag 5.A

Moodboard og inspiration til materialer og facadekoncept.

## Forareal mod østergade



Opstammede allétræer langs fortovskant skaber lodret skærm mod bebyggelse og en klart defineret grænse mellem det offentlige- og det private rum. Allétræerne er næsten at betragte som "in-fill" i den grønne linje langs matriklen.

(Foto fra Østergade, hvor "hul" ved børnehaven er synlig)



Bøgepursfelter i højde op til 800mm skaber fysisk afgrænsning mellem boliger og fortov. Motivet gentages endvidere i den naboliggende kant mellem Lunden og Østergades fortov.

(Foto fra Østergade)



Åbninger i bøgepursfelter etableres med græsarmering i linjemotiv vinkelret på fortovets øst-vestgående forløb, hvorved det skrånede terræn understreges

Det ses på visualisering, at den grønne zone mellem bygning og fortov fremstår massiv ved naturlig passage langs fortov.



### Kortbilag 5.B

Moodboard og inspiration til materialer og udformning af kantzonen ud mod Østergade.

## FACADER

### Kortbilag 6

# “Bolig”-facade



#### Kortbilag 6.A

*Princip for facade mod Østergade, hvor den skal afspejle privathed ved boligerne. Byggeriet opføres i tegl i røde nuancer, med tage i rød vingetegl. Der sikres variation i facaden ved, at laves skift i facadens teglfarve for hver bo-enhed, samt en mindre åbning med træbeklædning.*

## “Fælles”-facade



Bygning A \_Østfacade  
Mål 1 : 100



### Kortbilag 6.B

*Princip for facade ind mod gårdrummet, hvor den skal afspejle offentlig- og åbenhed ved boligerne. Byggeriet opføres i tegl i røde nuancer, med tage i rød vingetegl. Der sikres variation i facaden ved, at laves skift i facadens teglfarve for hver bo-enhed. Der skal ske et skifte i materialer ud for fællesarealer. Her skal facaden fremstå i beklædning.*



Fælleshus - Østfacade  
Mål 1 : 100



Fælleshus - Sydfacade  
Mål 1 : 100

### *Kortbilag 6.C*

*Princip for facader på fælleshuset. Her ses en varm træbeklædning som materialer på hele facade - Det er et "offentligt" hus for lokalplanområdets beboere - Facaden nuanceres ved at arbejde med tætheden af facade materialet og derigennem afspejle hvor bebyggelsen er åben og lukket for at møde omgivelser og beboer.*



Bygning B \_Østfacade  
Mål 1 : 100



Bygning B \_Sydfacade  
Mål 1 : 100

#### Kortbilag 6.D

*Princip for facade mod eksisterende, hvor den skal afspejle privathed ved boligerne. Byggeriet opføres i tegl i røde nuancer, med tage i rød vingetegl. Der sikres variation i facaden ved, at laves skift i facadens teglfarve for hver bo-enhed, samt en mindre åbning med træbeklædning.*



Bygning B \_Vestfacade  
Mål 1 : 100



Bygning B \_Nordfacade  
Mål 1 : 100

#### Kortbilag 6.E

*Princip for facade ind mod gårdrummet, hvor den skal afspejle offentlig- og åbenhed ved boligerne. Byggeriet opføres i tegl i røde nuancer, med tage i rød vingetegl. Der sikres variation i facaden ved, at laves skift i facadens teglfarve for hver bo-enhed. Der skal ske et*

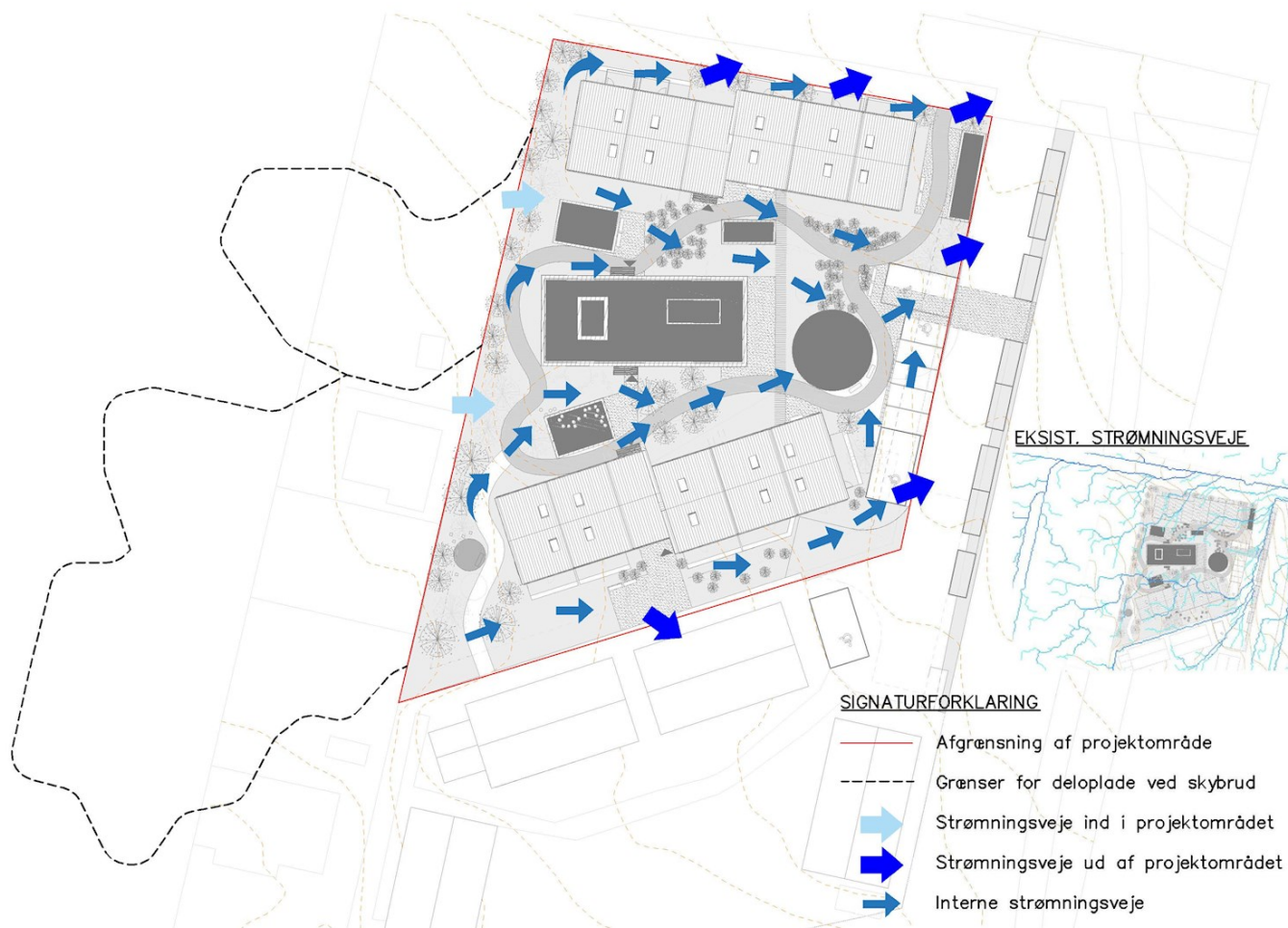


*skifte i materialer ud for fællesarealer. Her skal facaden fremstå i beklædning.*



# VANDHÅNTERINGSPLAN

## Kortbilag 7



Kortbilag 7 - Vandhåndteringsplan.

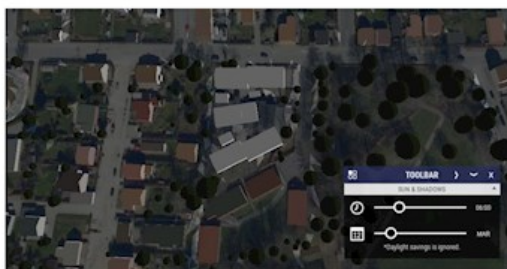
## SKYGGEDIAGRAMMER

## Kortbilag 8 - Skyggediagrammer

Marts

Juni

kl. 06



kl. 09



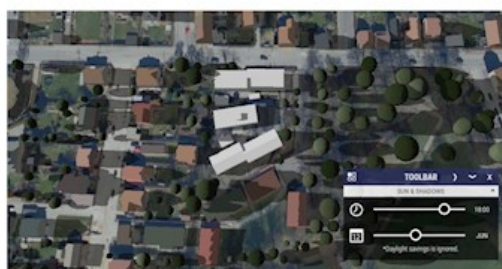
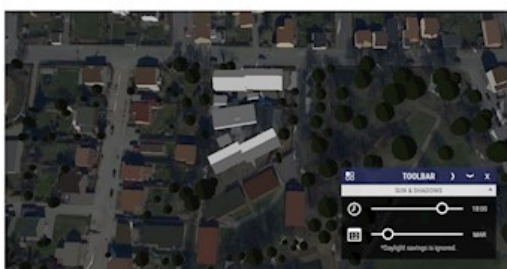
kl. 12



kl. 15



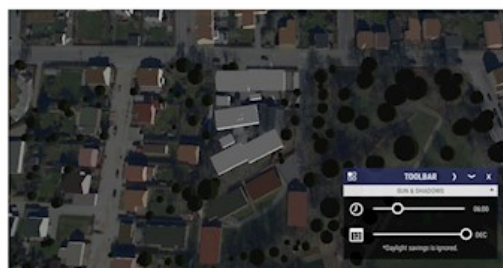
kl. 18



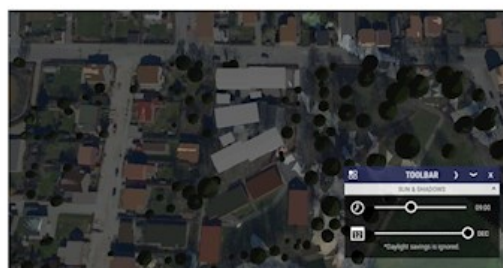
September

December

kl. 06



kl. 09



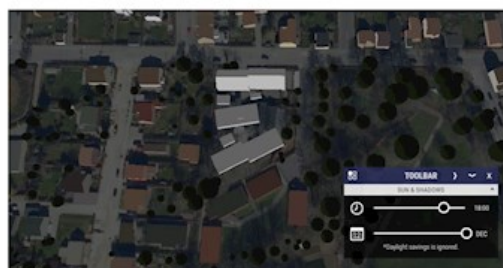
kl. 12



kl. 15



kl. 18



Skyggediagrammerne er lavet ud fra sol- og skyggeværktøjet i 3D-bymodellen.

Oftest laves skyggediagrammer ud fra forår- og efterårsjævndøgn samt sommer- og vintersolhverv. Skyggediagrammet viser alt den nye bebyggelses skygevirkning på det omkringliggende i henholdsvis marts, juni, september og december på tværs af hele døgnet.

3D-bymodellen er offentlig tilgængelig og kan findes ved at følge [linket her](#).

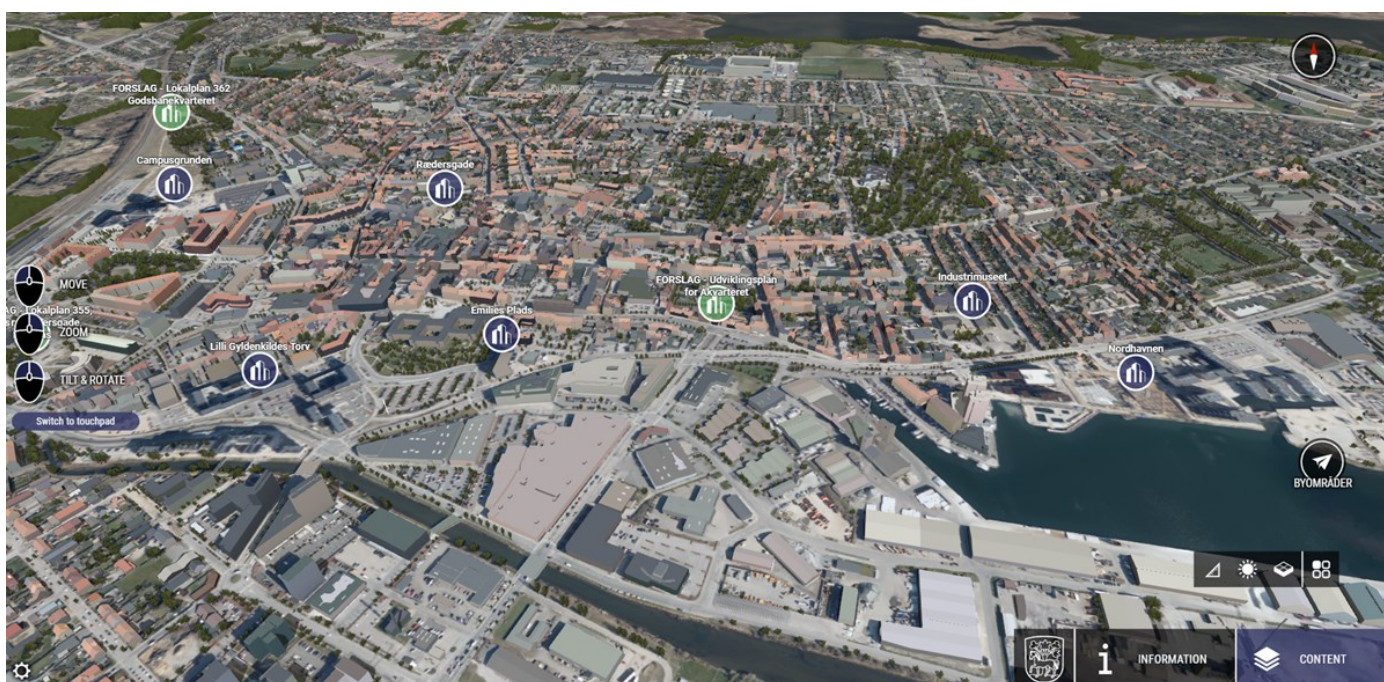
## 3D-BYMODEL

Vores 3D-bymodel er tilgængelig online via OpenCities Planner, hvor modellen kan ses i en browser. Bemærk at visning af 3D-modellen er afhængig af din computer og internethastighed, der kan derfor forekomme varieret ventetid på visningen.

OpenCities Planner er et onlineværktøj, der gør det muligt at se og navigere rundt i en 3D-model uden at skulle downloade eller installere nogen programmer.

I OpenCities Planner vil der også fremgå projektdata og nye forslag til lokalplaner og bygninger. Her er det muligt at navigere rundt i hele Horsens Kommune. Modellen kan blandt andet bruges til at se skygge og visuelle påvirkninger og meget mere.

[Gå på opdagelse i 3D-modellen i OpenCities Planner](#)



Se en 3D-model af projektet online.

## EKSISTERENDE LOKALPLANER

Der er ingen gældende lokalplaner inden for lokalplanområdet.

## 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:

- En hovedstruktur, der fastlægger de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen,
- Retningslinjer for arealanvendelsen, og
- Rammer for lokalplanlægningen

En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres, hvis byrådets vedtager et tillæg til kommuneplanen, der muliggør lokalplanens indhold.

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjer og rammebestemmelser:

## Hovedstruktur

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Hovedstrukturen er et overordnet billede af, hvordan Horsens Kommune skal udvikles frem mod 2050. Den er blevet til igennem workshop og temamøder, og er dermed politikere og planlæggeres fælles billede byens udvikling.

Med lokalplanen bliver der mulighed for at opføre en døgninstitution/botilbud, der kan tilbyde 15 nye bopladser, og der med er lokalplanen med til at nuancere bosætningsmulighederne inden for Horsens by.

## Retningslinjer

### 1.7 Byudvikling og Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende inden for den bynære del af kystnærhedszonen.

*"Udvikling i kystnærhedszonen skal ske på baggrund af helhedsplanlægning, der sikrer afvejningen mellem beskyttelse og benyttelse af de værdifulde kystlandskaber og identificerer de dele af kystnærhedszonen, der kan rumme en bymæssig og rekreativ udvikling."*

Lokalplanområdet ligger relativt højt i landskabet på den nordlige fjordside, omgivet af beplantningen fra Lunden og dermed også bag eksisterende, mere synlig og kystnær bebyggelse. Fjorden ligger som minimum mellem 850-1.065m fra lokalplanområdet.

Ny bebyggelse kommer således ikke til at have synlig indvirkning på kystlandskabet set fra hav-/fjordsiden. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje og de interesser, der er for planlægningen inden for kystnærhedszonen. Se mere om dette under afsnittet om 'Kystnærhedszonen'.

### 3.5 Landskab

Lokalplanområdet ligger inden for landskabsområdet "Horsens Bylandskab", men er hverken en del af større sammenhængende el. bevaringsværdige landskaber.

*"De blå og grønne strukturer, der tilsammen udgør landskaberne, udgør vores fælles arv – både for nutidens og fremtidens generationer. Derfor skal vi værne om og passe på de blå og grønne strukturer, herunder landskaberne."*

Lokalplanområdet ligger inden for byzonen i landskabsområdet Horsens Bylandskab. Der sker med realiseringen af lokalplanen derfor ikke væsentlige ændringer i det eksisterende bylandskab. Område støder op til Lunden og det er derfor vigtigt at bevare så mange af de store, karakteristiske løvfældende træer som muligt. Derudover arbejder lokalplanen med Landskabsplanens anbefalinger til byvækst inden for kystnærhedszonen og Horsens Bylandskab. Derfor skal det sikres, at bebyggelsen ikke medfører en visuel påvirkning af kystlandskabet, bebyggelse skal være lavt og materialer skal tilpasses jordfarveskalaen.

Lokalplanen er, med bestemmelser om ovenstående, i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje for landskabet.

### 8.2 Risikoområder og kendte oversvømmelser

Den sydligste spids af lokalplanområdet berører et område, der i Kommuneplan 2021-2033 er udpeget som et risikoområde med prioritet A.

*"8.2.2 Bygninger og anlæg der etableres inden for et risikoområde skal placeres under hensynstagen til sandsynligheden for oversvømmelse."*

*Det er områder, hvor kommunen på baggrund af risikokortlægningen har en begrundet formodning om, at der kan forekomme væsentligt oversvømmelse i forbindelse med ekstreme nedbørshændelser, afstrømningshændelser eller stormflod og som kan forårsage store værditab. De primære udfordringer i Horsens Kommune er oversvømmelser i forbindelse med; stormflod, ekstrem regn og ved stor afstrømning i vandløbene.*

*Risikoområder kategoriseres som prioritet A, når risikoen for oversvømmelse er belyst og at der er vist flere kilder til oversvømmelse, og at der er funktioner og lignende med høj samfundsinteresse inden for området. "*

Lokalplanområdets sydlige spids berører risikoområdet 'Horsens By', der er kategoriseret som prioritet A, dvs. at der er høj risiko for, og flere kilder til, oversvømmelse som eksempelvis stormflod og ekstrem regn. Risikoområdet og prioriteringen gælder primært for Horsens Midtby. Lokalplanområdet ligger for højt i landskabet til, at oversvømmelse fra stormflod udgør en reel risiko.

Bebyggelse placeres nord for risikoområdet, så det planlagte er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje for risiko-områder. Lokalplanområdet er ikke belastet af risiko for oversvømmelse fra nedbør, dog skal der udarbejdes en vandhåndteringsplan jf. retningslinje 8.1 Klimatilpasning i forbindelse med lokalplanlægningen. Vandhåndteringsplanen viser, at det er muligt at håndtere regnvand inden for området uden at det gør skade på bygninger og infrastruktur anlæg i op- og nedstrøms-liggende områder i forhold til lokalplanen.

Se vandhåndteringsplanen som kortbilag 7 til denne lokalplan.

### 8.3 Støjbelastede arealer

Lokalplanområdet berører et areal, der i kommuneplanens retningslinje udpeges som et støjbelastet areal.

*"8.3.2. Indenfor de støjbelastede arealer kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.*

*Ved udlæg af områder til støjfølsom anvendelse inden for de støjbelastede arealer skal det ved udformning i kommuneplanrammer og lokalplanbestemmelser sikres, at retningslinjerne overholdes. Dette gælder såvel boligområder som rekreative områder og støjfølsomme erhvervs- og centerområder som f.eks. undervisningslokaler, hoteller, kontorer og institutioner.*

*I forbindelse med udlæggene til støjfølsom anvendelse tages der stilling til behovet for støjafskærmning og zoneopdeling af områderne med henblik på at sikre acceptable støjforhold."*

Lokalplanen fastlægger en byggelinje 3m fra det nordlige matrikelskel. Dermed sikres det, at der ikke planlægges for eller opføres bebyggelse til støjfølsom anvendelse, hvor dette kan være generet af støj fra trafik over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for facader og udendørs opholdsarealer. Se mere om dette under afsnittet 'Støj fra Trafik'.

Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.

### Rammer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanrammen, 10BE01. Derudover grænser området på den østlige side op til en rekreativ kommuneplanramme, 10RE03.

- Blandet bolig og erhverv, 10BE01.  
Rammen fastsætter områdets anvendelse til erhvervs- og boligformål, etagebyggeri, åben- og tæt-lav samt med tilhørende kollektive anlæg, herunder institutioner og lignende offentlige formål.  
Bebyggelsesprocenten er fastsat til 90%, med maksimalt 4 etager med en maksimal højde på 16m.  
Ved byggeri skal bebyggelsen tilpasses den omgivende bebyggelse med hensyn til højde, dybde, etageantal, tagform, materialevalg, farver m.v.

Der planlægges for offentlige formål i form af en døgninstitution/botilbud med tilhørende fælles faciliteter. Bebyggelsen opføres i henholdsvis én og to etager således, at det tilpasses den omkringliggende bebyggelse i skala, udtryk og materialer. Derudover vil der inden for området blive etableret parkeringsmuligheder for beboere og personale, samt regnvandshåndtering som en integreret del af gårdrummet.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanrammen, 10BE01.

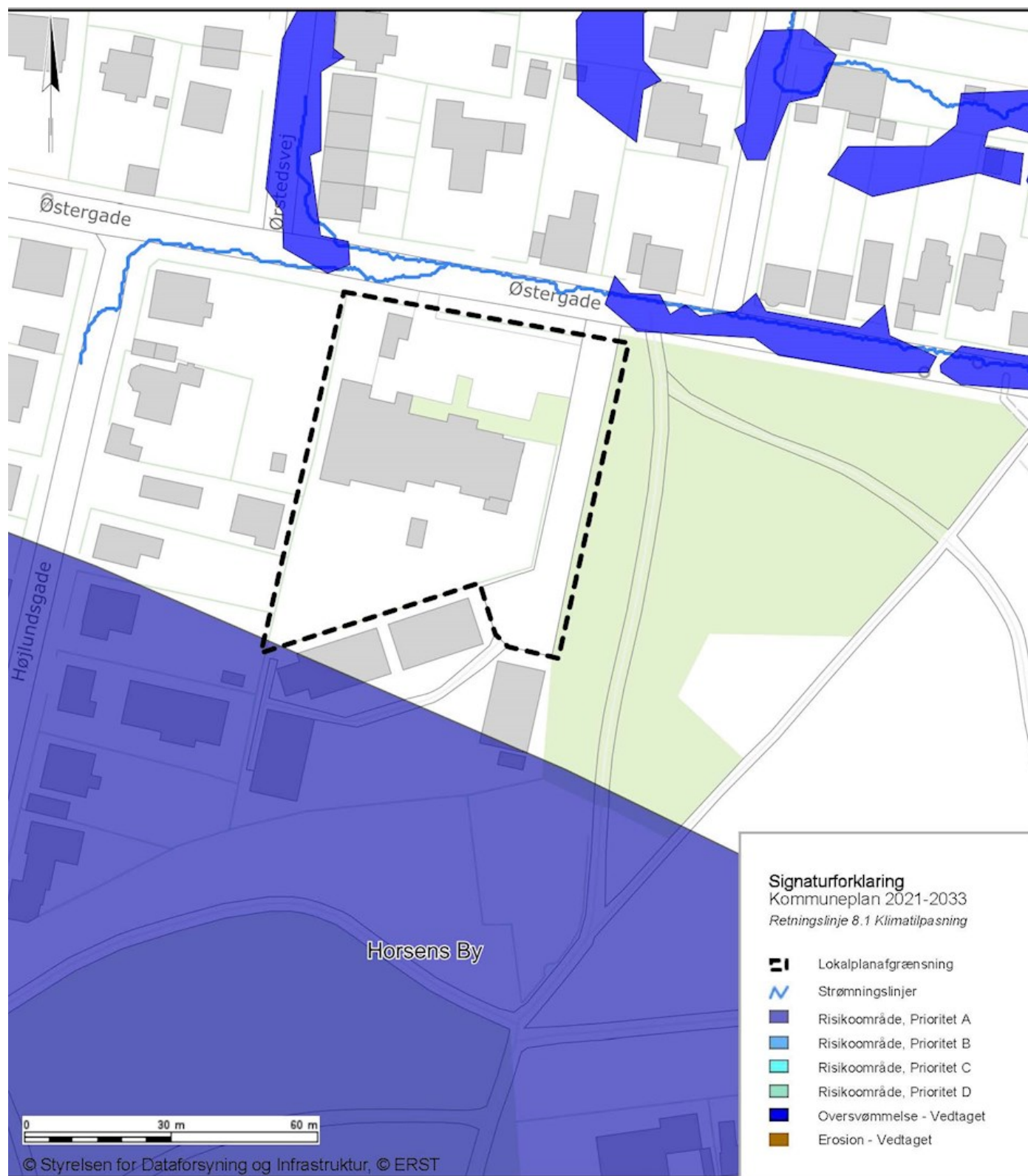
- Rekreativ ramme, 10RE03.  
Rammen fastsætter områdets anvendelse til fritidsformål og rekreation. Der kan inden for rammen etableres bypark med tilhørende bygningsmæssige faciliteter.  
Bebyggelsesprocenten er fastsat til 10%, maksimalt 2 etager af maksimalt 10m.

Lokalplanområdet ligger lige op til, men overlapper ikke med rammen. Der er i forbindelse med lokalplanlægningen en stiftforbindelse, at trampestis-lignende karakter, fra lokalplanområdet ud til Lunden. Der kan eventuelt kigges på, på sigt, at opgradere stien til en mere formel og tilgængelig gangforbindelse fra lokalplanområdet ud til Lunden. Det planlagte har ikke en væsentlig indflydelse på den rekreative ramme. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanrammen, 10RE03.

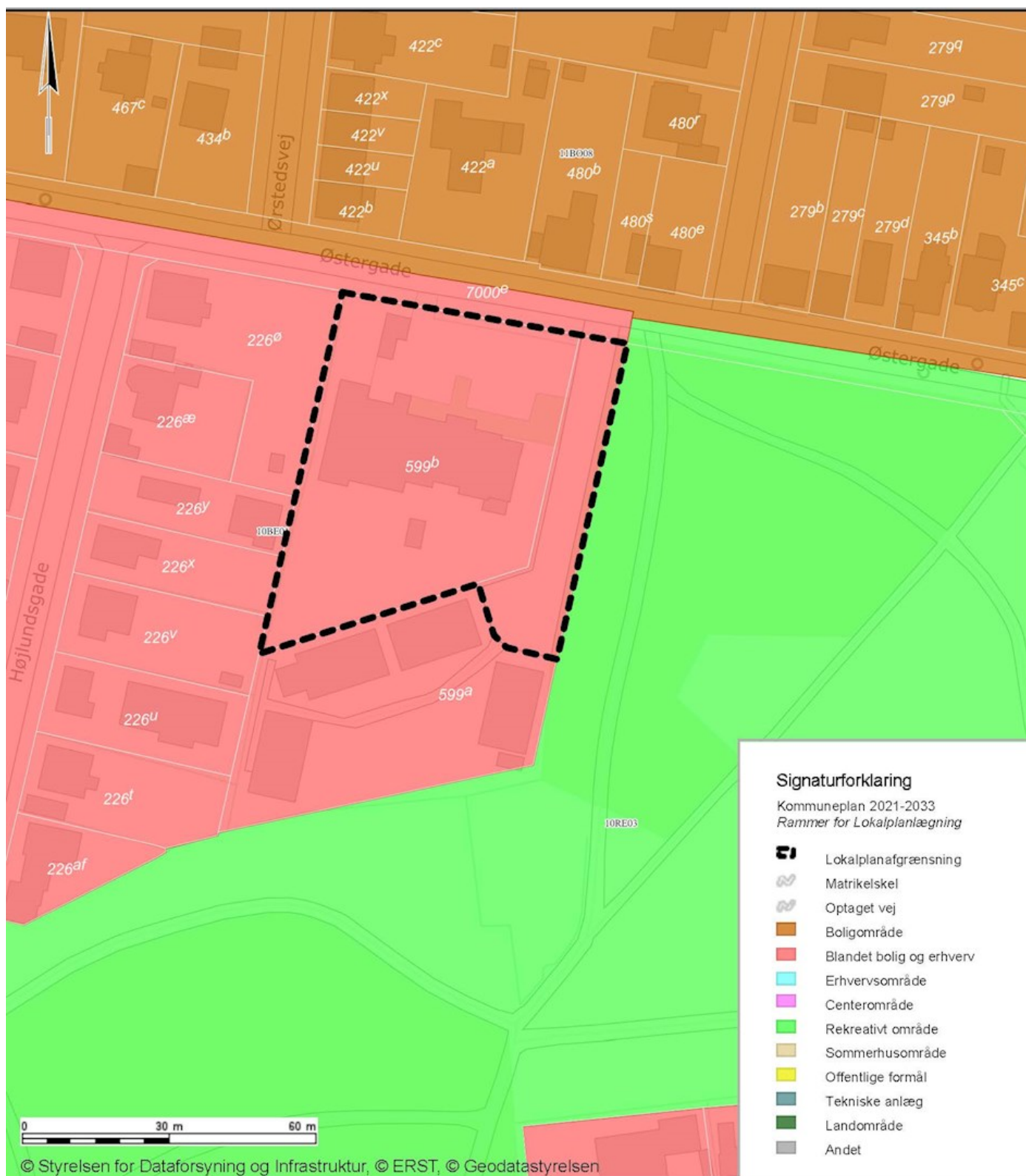




Kort over lokalplanområdet i forhold til udpegningen af landskabsområder i retningslinjen, 3.5 Landskab.



Kort over lokalanområdet i forhold til kommuneplanens retningslinje, 8.1 Klimatilpasning.



Kort over lokalplanområdet i forhold til kommuneplanens rammer.

## SPILDEVANDSPLANEN

### Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende Spildevandsplan, som en del af det separatkloakerede område A82. Den maksimale befæstelsesgrad for kloaklandet er 0,30.

Området er separatkloakeret og kan aflede regn- og spildevand til kloak.

Den maksimale befæstelsesgrad skal overholdes på matrikelniveau. Overskrides befæstelsesgraden skal der etableres intern forsinkelse af regnvandet før det tilsluttes kloak.

## GRUNDTVAND

### Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område) og uden for område med drikkevandsinteresser (OD-område).

Lokalplanområdet er beliggende uden for indvindingsopland for almen vandforsyning, og uden for 300 meter fra en drikkevandsboring.

På denne baggrund vurderes planlægningen ikke at medføre en væsentlig risiko for negativ påvirkning af vandindvinding.

## AFFALD

### Renovation

Affaldshåndtering og renovation skal følge de til enhver tid gældende regler iht. Horsens Kommunes Regulativ for husholdningsaffald.

Boliger samt kommunale institutioner skal tilmeldes en kommunal affaldsløsning i form af beholdere/containere på hjul eller nedgravet. Her skal derfor normalt kunne komme en renovationsbil ind på området og vende – jf. vejdirektoratets vejregler vedrørende vendepladser. Der er aftalt en anden løsning i forbindelse med udarbejdelsen af projekt og lokalplanen. Se derfor til højre for her, under "Specifikt for lokalplanområdet".

#### *Kommende national sortering*

Byrådet har okt. 2022 besluttet at med implementering af det nye affaldssystem vil sorteringen ske i fem forskellige rum. De to eksisterende affaldsbeholdere blive derfor skiftet ud med tre nye affaldsbeholdere til indsamling i følgende sortering:

Beholder 1: Todelt til madaffald og restaffald

Beholder 2: Todelt til drikke- og fødevarerkartoner/plastaffald og glas-/metallaffald

Beholder 3: Udelt til pap-/papiraffald

Hvis der anlægges nedgravede affaldscontainere, skal Horsens Kommune kontaktes for at planlægning og etablering sker korrekt.

#### **Specifikt for lokalplanområdet**

Renovation fra både eksisterende botilbuds-boliger og de kommende boliger afhentes ved Østergade. Dette forudsætter, at affaldssorteringen foregår i container på fire hjul, samt at adgangsvejen til at afhente affaldscontainer overholder de hertil gældende krav.

Der laves en pedelordning, som sørger for at bringe containere ud til Østergade i forbindelse med tømning. Bliver dette ikke muligt, må renovationsmedarbejderne maksimalt gå 70m fra vejkant/hvor renovationsbilen holder for at afhente den ovennævnte container størrelse.

## TRAFIK

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Østergade, samt at det skal sikres, at der er tilstrækkelig vejadgang til det eksisterende botilbud. Vejen kommer til at udgøre det for et parkeringsareal primært. Den indrettes med parkeringspladser som vist på '[Kortbilag 3 - Fremtidige forhold](#)'.

Der skal sikres den fornødne adgang til nye boliger og p-pladser afstemt efter det konkrete behov i lokalplan-projektet. Afhentning af affald kommer til at ske fra kanten af lokalplanområdet med en container-løsning på hjul. Se mere om dette under '[Affald](#)'.

Der skal sikres interne stiforbindelser i lokalplanområdet.

## SKOLE- OG DAGINSTITUTION

Området ligger inden for Horsens Byskoler fordelt på tre forskellige afdelinger afhængig af klassetrin.

- **0.-6. klasse** hører til Kildegade, ca. 1-1,5km fra lokalplanområdet.  
I gang, ca. 12min  
På cykel, ca. 3min  
I bil, ca. 3min
- **7.-9. klasse** hører til Fussingsvej, ca. 1,8-2km fra lokalplanområdet.  
I gang, ca. 22min  
På cykel, ca. 6min  
I bil, ca. 5min
- **10. klasse** hører til Learnmark Horsens, ca. 650m fra lokalplanområdet.  
I gang, ca. 8min  
På cykel, ca. 2min  
I bil, ca. 2min

Området ligger inden for daginstitutionsdistrikt Midtbyen, der tilbyder flere forskellige pasningstilbud fordelt på henholdsvis dagpleje, børnehave, vuggestue og integreret daginstitution.

## FORSYNING

### Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynes med kollektiv varme.

### Vandforsyning

Området vandforsynes af SAMN Forsyning.

## POLITIKKER OG STRATEGIER

### Rum for mennesker - Arkitekturpolitik

Horsens Kommune er inde i en rivende udvikling. Både i sin fysiske udstrækning og det mentale billede af Horsens. Der renoveres og bygges nyt, både som byfortætning og i nye kvarterer og boligområder, og byen i sig selv og beboerens opfattelse af den ændre sig fra provinsby til stor by. Det er en udvikling som kræver, at man kan favne bredt, og hvor vi i Horsens Kommune ikke må miste blik for den røde tråd og den udvikling som vi skal stå på skulderne af. Til at understøtte denne udvikling, og til at hjælpe med at sikre, at vores byer fortsat bliver udviklet med arkitektonisk kvalitet, harmoniske sammenhænge mellem bygninger og uderum i byen og byen i sammenhæng med det omkringliggende landskab for øje, er der blevet formuleret en arkitekturpolitik.

Arkitekturpolitikken skal ses som et dialog-skabende værktøj, der kan bruges til at fremme en bred række af projekter, være med til at styrke dialogen mellem bygherrer, rådgivere, arkitekter og de ansatte ved Horsens Kommune fra start til slut. Arkitekturpolitikken hedder "Rum for Mennesker", da god arkitektur for os handler om, hvordan vi bygger og anlægger de fysiske rum, hvor vi bor, lever og færdes. De gode rum er med til at skabe sociale rum, hvor mennesker mødes og skaber nye relationer i deres færden igennem det gode liv.

For at arkitekturpolitikken kan rumme de mange forskellige lag, som udviklingen af Horsens Kommune befinder sig, er den blevet formuleret i tre overordnede temaer, der repræsenterer Horsens Kommune i tre forskellige skalaer af udvikling. "Styrk hele Horsens" der omfatter den store skala og kigger på, hvordan et projekt kan styrke hele kommunen. "Vær en god nabo" der omfatter den mere bynære skala, og kigger på hvordan et projekt er en god nabo, både for den omkringliggende bebyggelse, men også hvordan der bidrager med identitet til en bydel. "Byg til Hverdagslivet" er den sidste skala og går helt tæt på både den enkelte bygning og borgernes relation til og brug af denne.

Du kan læse og downloade Arkitekturpolitikken i sin helhed på følgende link - '[Rum for Mennesker - Arkitekturpolitik i Horsens Kommune](#)'.

### Styrk hele Horsens

Ved at der gives mulighed for, at der kan opføres boliger til et botilbud, sikres der diversitet i området og forskellige bosætningsmuligheder for borgere i kommunen. Projektet er derved med til at give flere, med særlige behov, mulighed for at bosætte sig

tættere på familie og venner inden for kommunen. Den bynære placering styrker ligeledes mulighederne for, at beboere kan bruge byen aktivt.

Dette kan være med til at styrke Horsens Kommunes samlede tiltrækningskræft, især for familier, der kan have brug for et botilbud.

#### **Vær en god nabo**

Ved at tilpasse ny bebyggelse, så det bliver en naturligt del af den eksisterende bebyggelse, igennem materialevalg, farver og skala. Projektet arbejder bevidst med at skabe fællesskaber for nye beboere inden for lokalplanområdet, samt tydelige overgangszoner i bebyggelsen både indad og udadtil. Facadernes materialitet skal afspejle graden af åben- og tilgængelighed. Fællesskabet for områdets beboere skabes igennem et fælleshus samt et mangfoldigt gårdrum, der byder på oplevelser for alle sanser.

Derudover er der tænkt regnvandshåndtering ind i projektet, således at det ikke er til gene for andre udenfor lokalplanområdet. Regnvandshåndteringen kan udføres, så den er med til at bidrage til de sanselige oplevelser i gårdrummet og understøtter den lokale biodiversitet.

#### **Byg til hverdagslivet**

Ved at forstå brugerne former projektet sig, så det skabe en tryk hverdag omkring de kommende beboere. Bebyggelsen centrerer sig omkring fælleshuset og det sanselige gårdrum, der bliver trygge rammer for både hverdagslivet, besøgende og festlige begivenheder. De mange sanselige oplevelser i gården er med til at skabe herlighedsværdier og berige hverdagen. Placeringen tæt på Lunden understøtter og giver mulighed for, at besøgende og beboere i botilbuddet let kan gå en tur i grønne omgivelser.

Derudover arbejdes der med kvalitetsmaterialer og at skabe et sundt indeklima og godt lysindfald i de enkelte lejligheder. Dette er med til at sikre et robust projekt, som beboere kan have glæde af mange år ud i fremtiden.

# RUM FOR MENNESKER

## ARKITEKTURPOLITIK I HORSENS KOMMUNE



### Horsens Kommune

#### Biodiversitetsstrategi

Ambitionen med Horsens Kommunes Biodiversitetsstrategi er at målrette, styrke og prioritere indsatsen for en mangfoldig natur. Dette skal gøres blandt andet igennem kommunens arbejde, hvor der skal være fokus på at øge biodiversiteten, ved at sikre tilstrækkelig beskyttelse af gammel, værdifuld natur. At beskytte, forbedre og udvide den eksisterende natur samt beskytte og forbedre sjælden og sårbare arters levesteder. Ved at skabe nye levesteder for vilde planter, svampe og dyr. Ved at genoprette små naturområder, som trædested og spredningskorridorer blandt større sammenhængende naturområder og sidst men ikke mindst ved at etablere flere større, selvforvaltende naturområder.

Biodiversitetsstrategien giver en bredt afsæt til arbejdet med dette igennem en kort beskrivelse af henholdsvis naturværdierne,

udfordringerne og tiltag, der kan øge biodiversiteten for en række forskellige naturtyper, der er grupperet på baggrund af deres placering enten i byen eller det åbne land.

Du kan læse og downloade Biodiversitetsstrategien i sin helhed på følgende link - '[Biodiversitetsstrategi 2020 - En rigere natur i Horsens Kommune](#)'.

#### Lokalplanens forhold til Biodiversitetsstrategien

Der er udpeget store, karakteristiske løvtræer med lokalplanen, som skal bevares i forbindelse med realiseringen af projektet, af hensyn til områdets flora og fauna. Derudover er dette også med til at sikre, at området fremstår veletableret, når de første beboere flytter ind. Hvis træer og buske ikke kan blive stående, ses det gerne, at de bliver omplaceret i stedet for at blive kasseret til fordel for ny, ung beplantning.

Lokalplanen arbejder med, at der fastsættes bestemmelser om at beplantningen skal være af hjemmehørende arter, der også er naturligt forekommende i området. Det er med et styrke og understøtte den eksisterende fauna. Der er i redegørelsen til §10 - '[Ubebyggede arealer](#)' listet forslag til træer og buske, som har værdi for faunaen både som spisekammer og skjulesteder, for de mindre insekter, pattedyr og padder.

Urter, buske og blomster til Sansestrøget i gårdrummet bør ligeledes, så vidt muligt, findes blandt hjemmehørende arter, der kan være med til at understøtte en diversitet i blandt bier, insekter og sommerfugle.

Der opfordres til, at regnvandshåndteringen på terræn udformes og bearbejdes, så det får en landskabelig karakter og derigennem kan skabe habitatmuligheder for flora og fauna, der trives bedre i vandlidende omgivelser.





## Horsens Kommune

### Klimaplanen

Vi står overfor en omstilling til et mere bæredygtigt og klimarobust samfund - Det er en stor opgave, og en opgave vi kun kan løse, hvis vi løfter den i samlet flok. Både inden for Horsens Kommunes egne grænser, men også på tværs af hele civilsamfundet.

Klimaplanen samler kommunens forskellige planer og strategier, der på hver sin måde taler ind i klimaløsninger, og fastsætter Horsens Kommune og Byrådets ønske om at arbejde mod at blive klimaneutral allerede i 2030. Det er et ambitiøst mål, som vi kun når ved en bred og kontinuerlig indsats fra alle; Kommunen, Byrådet, virksomheder, borgerne og byens uddannelser. Det er vigtigt, at der i det fremadrettede arbejde tænkes i løsninger som kan være med til at skabe merværdi på flere forskellige fronter, som f.eks. sundhed, livskvalitet, biodiversitet og by-kvalitet for alle. Derfor er den stærke sammenhængs- og samarbejds-kraft helt essentielt fortsat at have

med som hjertet i klimaarbejdet i Horsens Kommune.

Klimaplanen beskriver de lokale klimaudfordringer, -mål og -løsninger og fungerer både som et strategisk værktøj og en handleplan i forhold til, hvordan vi alle kan arbejde med klimaforebyggelse og klimatilpasninger. Arbejdsgruppen bag Klimaplanen har samlet erfaringer og anbefalinger til dette i seks overordnede temaer med hver deres delmål. Temaerne er: *Klimatilpasning, Energi, Transport, Landbrug og Arealanvendelse, Bæredygtig Levevis og Kommunen som Koncern*.

Klimaplanen kan som værktøj være med til at sikre, at både klimaforebyggelse og-tilpasning tænkes sammen med, og ind i, kommunens udvikling igennem kommuneplanen og lokalplaner. Klimaforebyggelse handler om at reducere udledningen af CO<sub>2</sub>, og kan f.eks. gøres relevant i forhold til arbejdet med lokalplaner igennem emner som klimavenligt byggeri, fremme cyklisme, grønnere mobilitet og mere skov.

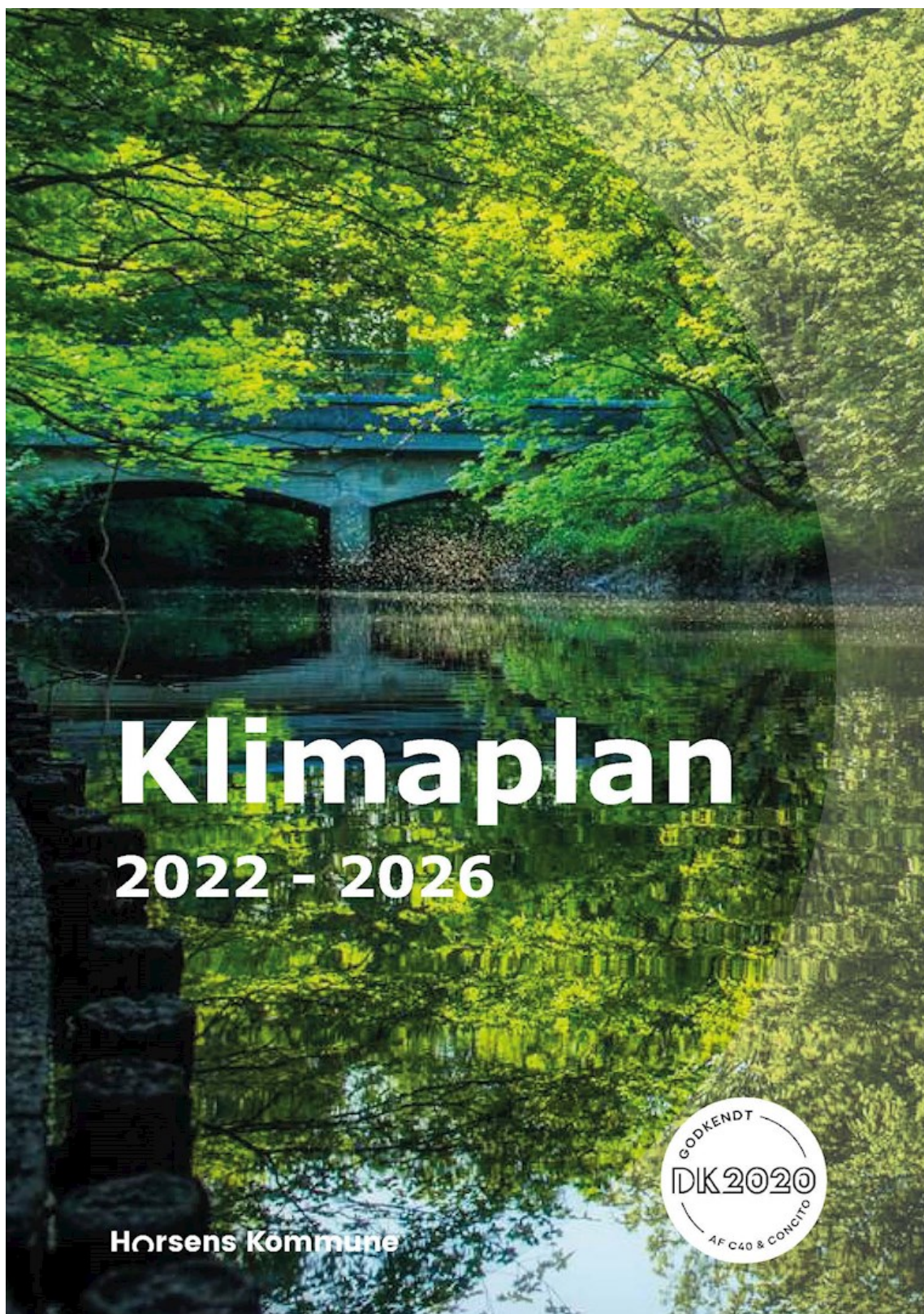
Klimatilpasning handler om at sikre et robust og modstandsdygtigt samfund overfor klimaforandringerne, så blandt andet de kritiske funktioner kan beskyttes mod tørke, ekstremregn og stormfloder. Dette er allerede i dag en del af i arbejdet med lokalplaner, i det der arbejdes med at klimasikre lokalplanområderne igennem f.eks. en vandhåndteringsplan. Formålet er at forebygge og reducere oversvømmelsesrisiko og skybrudshændelser. Igennem tiltag skabes der større bevidsthed om klimaforandringernes indvirkning på vores samfund, men der kan også arbejdes yderligere med, at implementere løsninger der skaber merværdi. F.eks. kan vandhåndtering på terræn skabe mere bevidsthed om vandets vej og rolle i byudviklingen, men samtidigt også give rekreative værdier til et område og være med til at øge områdets biodiversitet.

Du kan læse og downloade Klimaplanen i sin helhed på følgende link - '[Klimaplan 2022-2026](#)'.

### Lokalplanens forhold til Klimaplanen

Lokalplanen opfordrer til, at der bruges kvalitetsmaterialer til projektet, der sikrer, at byggeriet er robust og står længe til glæde for mange beboere fremover. Der kan overvejes genbrugstegl til boligerne, da det er med til at bringe patina og karakter ind i bebyggelsen fra den første sten er lagt.

Lokalplanen giver derudover mulighed for, at regnvandshåndteringen skal ske på terræn. Ved at arbejde med vandet på terræn bliver det en synlig og foranderlig del af hverdagen og er derigennem med til at skabe større bevidsthed omkring vandets vej og kvaliteter i by- og gårdrum. Derudover kan vand på terræn være med til at understøtte biodiversitet i grønne områder.



## VANDPLANER, NATURA 2000 OG BILAG IV ARTER

### 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, Natura 2000, 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 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-, levesteder eller rasteområder for arter der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, jf. ovenstående bekendtgørelses § 7, stk. 2.

## Afgørelse fra miljøscreening

### Vandplaner

Det planlagte har en neutral påvirkning på de miljømål, som gennem Lov om Vandplanlægning er fastlagt for overfladevand og grundvand.

### Natura 2000 og bilag IV arter

#### *Natura 2000*

Lokalplanområdet ligger ca. 6 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 56 (Habitatområde H52, Horsens Fjord, havet øst for og Endelave og fuglebeskyttelsesområde F36, Horsens Fjord og Endelave).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af [Miljøstyrelsens hjemmeside](#).

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

#### *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 uden for beskyttede naturområder.

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

Der er ikke registreret nogle af disse arter inden for selve lokalplan området.

Dele af lokalplanområdet er allerede i dag befæstet. En bygningsmasse centralt i lokalplan området skal nedrives inden lokalplanens realisering.

Enkelte ældre løvtræer i den sydlige del af lokalplan området skal fældes for at realisere lokalplanen. Der er tale om høje men slanke træer uden synlige hulheder.

Der er i nærområdet andre store arealer med tæt bebyggelse af tilsvarende karakter, og der er i nærområdet adskillige andre tilsvarende ældre løvtræer og bevoksninger. Nærmeste større løvskovsareal er i en afstand på 850 meter ved Nørrestrand.

Det vurderes derfor, at lokalplanforslagets realisering ikke vil ødelægge den økologiske funktionalitet for bestande af flagermus i nærområdet.

Bygherre skal generelt orienteres om den pligt, der er, til at sikre, at ældre høje løvtræer kun må fældes i september og oktober måned,

samt pligten til at kontakte Miljøstyrelsen med henblik på hjælp til udslusning, såfremt der mod forventning konstateres flagermus i træerne, der skal fældes eller i bygningerne, der skal nedrives.

#### 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

## KYSTNÆRHEDSZONE

### Kystnære dele af byzone

Planlovens § 16, stk. 5, stiller krav til redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne. Hvis anlægget påvirker kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen.

Kystnærhedszonen er en planlægningszone, ikke en forbudszone. Kysterne og de kystnære landskaber er meget værdifulde og planlægning i disse områder kræver dels en særlig begrundelse og dels en planlægning på et kvalitetsmæssigt højt niveau. Når der planlægges mere detaljeret for nye områder, er det vigtigt også at lade byens profil – når den ses på afstand – indgå i overvejelserne. Formgivningen bør ske i samspil med den eksisterende bebyggelse og kystområdets stedlige kvaliteter.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser der sikre, at bebyggelsen tilpasses omkringliggende bebyggelse i skala, materialevalg og farver, som det er anbefalingen for byggeri i kystnærhedszonen inden for Horsens Bylandskab jf. [Landskabsplanen](#).

Lokalplanområdet ligger højt på den nordlige fjordside, men bag eksisterende og mere synlig kystnær bebyggelse og er omgivet af høj beplantning, og er derfor ikke synligt fra vandet.



Kort over afstand fra lokalplanområdet til kysten i forskellige retninger.

## JORD

### Jordhåndtering

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige at overskydende jord, skal søges nyttiggjort i projektet i det omfang det er muligt. Nyttiggørelse af jord kan kræve særskilt tilladelse.

## Jordforurening

Lokalplanområdet er beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenet. Baggrunden for klassificeringen er kommunens eksisterende kendskab til de enkelte byzoneområders bebyggelsestidspunkt, intensitet af arealanvendelse, trafikbelastning, industriel belastning, opvarmningsformer, bebyggelsestæthed, historik om byudvikling, kendskab til områder med fyldjord samt kendte forureningsdata. Aktiviteter i forbindelse med ovennævnte har med stor sandsynlighed givet anledning til diffus forurening i området eller der er tidligere påvist let forurenet jord inden for området. De stoffer og koncentrationsniveauer, som kendetegner lettere forurenet jord, er typisk et resultat af såkaldt diffus forurening. Den diffuse jordforurening er opstået gennem længere tids spredning, opblanding eller fortynding af forureningsbidrag, som typisk stammer fra flere forureningskilder. Lettere forurening kan også være et resultat af forurening fra punktkilder, hvor spild eller lækage har ført til forurening i lave koncentrationer. Endelig ses lettere forurenet jord i fyldjord, som er samlet fra forskellige områder, hvor der har været mindre forurenende aktiviteter.

I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra områdeklassificerede arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ.

På den baggrund vurderes forslaget til lokalplanen for boliger ikke at udløse krav om miljøvurdering i forhold til jordforurening.

## STØJ FRA TRAFIK

Den nordlige kant af lokalplanområdet er berørt af kommuneplanens retningslinje, **8.3 Støjbelastede arealer**. De støjbelastede arealer er beregnet som den samlede støjpåvirkning fra en række støjkilder som trafik, erhverv og støjende fritidsaktiviteter.

Hele udpegningen er ikke nødvendigvis støjbelastet over de vejledende grænseværdier, men afstanden til anlæg, der kan være støjende, gør det nødvendigt med en detaljeret dokumentation for at støjforholdene er i orden.

Siden kommuneplanens udpegnings til støjbelastede arealer, er der blevet blandt andet etableret helleanlæg langs Østergade som en fartdæmpende foranstaltning. Dette medfører også et sænket af støjniveauet fra vejen.

Lokalplanen fastlægger en byggelinje 3m fra det nordlige matrikelskel. Dermed sikres det, at der ikke planlægges for eller opføres bebyggelse til støjfølsom anvendelse, hvor dette kan være generet af støj fra trafik over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for facader og udendørs opholdsarealer.

Det forventes ikke, at projektet vil generere trafik af et sådan omfang, at det vil belaste eksisterende boligerne ud over de vejledende grænseværdier.

Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.



Kort over udbredelsen af støjbelastede arealer i forhold til lokalplanområdet.

## PRODUKTIONS- OG RISIKOVIRKSOMHEDER

Cirkulære nr. 37 af 20/04/2006 om planlægning af arealanvendelsen inden for en afstand af 500 meter fra risikovirkksomhed skal sikre, at kommunalbestyrelsen inddrager risikovurderinger i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen.

Mange risikoanlæg er ikke i kommuneplanen forsynet med udlæg af sikkerhedszoner, som angiver begrænsninger i naboarealernes anvendelse. Det er derfor vigtigt, at kommunerne i forbindelse med ændringer af kommuneplanen og ved udarbejdelse af lokalplaner altid inddrager spørgsmålet om risikoforholdene i planovervejelserne.



Cirkulæret giver kommunalbestyrelsen pligt til at inddrage hensynet til risikoen for større uheld i planlægningen, før der i en kommune- eller lokalplan fastlægges bestemmelser for arealer, der ligger nærmere end 500 meter fra en risikovirksomhed.

Det fremgår af bekendtgørelse nr. 1666 af 14/12/2006 om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer, hvilke virksomheder der er tale om.

Det følger af bekendtgørelsen, at kommunerne i deres kommune- og lokalplanlægning omkring de pågældende virksomheder, herunder ved revision af planer, skal tage hensyn til behov for passende afstand mellem virksomheden og anden arealudnyttelse, herunder fx offentlige bygninger og arealer, rekreative områder, områder, som på grund af deres natur er af særlig interesse eller særligt følsomme, ligeledes boligområder, veje og andre transportanlæg, bygninger med lokaliteter, der er omfattet af Beredskabsstyrelsens driftsmæssige forskrifter, og bygninger og områder, som er svært evakuerbare. Det gælder også for fysisk planlægning omkring bestående virksomheder, der efterfølgende bliver omfattet af bekendtgørelsen, og for fysisk planlægning omkring bestående virksomheder, der er omfattet af bekendtgørelsen, og hvor ny viden eller nye oplysninger medfører, at virksomheden må antages at udgøre en øget risiko for større uheld med farlige stoffer i forhold til, hvad der tidligere har været vurderet.

## Støj fra virksomheder

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

Der er ikke nærliggende virksomheder, som kan have indvirkning på lokalplanområdet. Der ligger mindre virksomheder i oplandet til lokalplanområdet, der afkaster influensområder, der kan eksempelvis nævnes følgende:

- Shell Tankstation  
Miljøklasse 3 = 50m til boligområde  
Afstand til lokalplanens beboelse = min. 384m
- BB Electronics A/S  
Miljøklasse 3 = 50m til boligområde  
Afstand til lokalplanens beboelse = min. 768m
- Learnmark Horsens, Strandpromenaden  
Miljøklasse 3 = 50m til boligområde  
Afstand til lokalplanens beboelse = min. 855m
- Fjernvarme Horsens A.m.b.A.  
Miljøklasse 3 = 50m til boligområde  
Afstand til lokalplanens beboelse = min. 860m
- Fjernvarme Horsens A.m.b.A.  
Miljøklasse 3 = 50m til boligområde  
Afstand til lokalplanens beboelse = min. 1.048m

Lokalplanområdet berøres ikke af virksomheders influensradier.

## Lugt, støj og anden luftforurening

Der forventes ikke lugt-, støj- eller anden luftforureningsgener fra virksomheder inden for lokalplanområdet. I oplandet nærmest lokalplanen ligger eksempelvis ovenstående virksomheder, der afkaster et influensområde.

## Produktionsvirksomheder

§16 stk. 10, redegørelsen til lokalplanforslag som nævnt i § 15 b, stk. 2, skal gøre rede for, hvordan planen tager højde for produktionsvirksomheder inden for erhvervsområdet, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 25. Redegørelsen skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med produktionsvirksomhederne.

§16 stk. 11, redegørelsen til lokalplanforslag som nævnt i § 15 b, stk. 4, skal gøre rede for, hvordan planen tager højde for produktionsvirksomheder inden for erhvervsområdet, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 25. Redegørelsen skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med produktionsvirksomhederne. Derudover skal redegørelsen indeholde oplysninger om lugt på det lugtbelastede areal.

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.

Aralet ligger i eksisterende byzone, og derfor påvirkes landbrugsdriften ikke ved det ansøgte.

Der er ikke husdyrbrug i nærheden af området, som kunne påvirke området med generende lugt og dermed forhindre, at kommunen i at gennemføre lokalplanen, jf. § 15b i Planloven.

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

### **Skovbyggelinje**

Nærmeste skovbyggelinje findes omkring skovbæltet langs den sydlige side af Nørrestrand, ca. 602m for lokalplanområdet.

Lokalplanen vurderes til ikke at have indvirkning på skovbæltet.

### **Å-beskyttelseslinje**

Nærmeste å-beskyttelseslinje er omkring Store Hanstedå, ca. 1,2km nordnordvest for lokalplanområdet.

Lokalplanen vurderes til ikke at have indvirkning på åen.

### **Sø-beskyttelseslinje**

Nærmeste sø-beskyttelseslinje ligger omkring Bygholm Sø, ca. 2,3km vest for lokalplanområdet.

Lokalplanen vurderes til ikke at have indvirkning på søen.

### **Beskyttede jord- og stendiger**

Nærmeste beskyttede jord- og stendiger ligger ca. 2km nord for lokalplanområdet, på den nordlige side af Nørrestrand. Diget fremstår ikke som et markant karaktertræk i det åbne landskab og sløres af træklynger.

Lokalplanen vurderes til ikke at have indvirkning på diget.

### **Kirkebyggelinje**

Nærmeste kirkebyggelinje findes omkring Hansted Kirke, der ligger ca. 3km nordnordvest for lokalplanområdet.

Afstanden og den mellemliggende bystruktur gør, at lokalplanområdet og kommende bebyggelse vurderes til ikke at have indvirkning på kirkebyggelinjen og kirkens synlighed i landskabet.

### **Strandbeskyttelseslinjen**

Strandbeskyttelseslinjen dækker over strandbredden samt arealet op til 300m bag ved strandbredden langs kysten. Sommerhusområder er dog undtaget dette, hvor strandbeskyttelseslinjen maks. dækker op til 100m bag strandbredden.

Lokalplanområdet ligger ca. 1km i direkte luftlinje bag den nærmest kystlinje, ved Langelinje, og har derfor ikke fysisk indvirkning på strandbeskyttelseslinjen.

### **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.

Museet har ingen bemærkninger udover Museumsloven generelle bestemmelser. Gøres der fund af fortidsminder skal arbejdet standses og Museum Horsens tilkaldes jf. museumslovens § 27 stk. 2.

### **Fortidsminder**

Jf. Naturbeskyttelseslovens § 18 og Museumslovens §§ 29e og 29f, hvis der er en fortidsmindebeskyttelseslinje skal der tages stilling til, om der skal dispenseres fra den eller den skal ophæves.

Der findes inden kendte fortidsminder inden for lokalplanområdet. I lokalplanens nærområde, en radius på 520m, findes der tre fredede fortidsminder på Nordre Kirkegård. Alle tre er krigergrave, dateret til nyere tid omkring krigene i 1848-1850 og 1864.

Af de tre, er det ene et krigergravsmonument. Det cirkulære monument er 7m i diameter og består af en gravhøj nederst og en

stenobelisk ovenpå. Gravhøjen er omkranset af større kampesten med inskriptioner af de faldne soldater og er beplantet med stedsegrønt. Obeliskens er dekoreret med to egegrene, et sværd i bronzerelief samt en laurbærkrans med en inskription.

De øvrige to, fredede krigergrave, er enkelt stående gravstene.

## Landbrugspligt

Arealet ligger i eksisterende byzone, og derfor påvirkes landbrugsdriften ikke ved det ansøgte.

## Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Der er ikke husdyrbrug i nærheden af området, som kunne påvirke området med generende lugt og dermed forhindre kommunen i at gennemføre lokalplanen, jf. § 15b i Planloven.

## 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.

# MILJØVURDERING

## Screening for Miljøvurdering

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

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

Lokalplanområdet, og dermed det screenede område, er omfattet af kommuneplanrammen, 10BE01. Herunder ses en kort beskrivelse af, hvad rammen giver mulighed for samt en kort beskrivelse af, hvad der planlægges for. Derudover grænser området på den østlige side op til en rekreativ kommuneplanramme, 10RE03.

- Blandet bolig og erhverv, 10BE01.  
Rammen fastsætter områdets anvendelse til erhvervs- og boligformål, etagebyggeri, åben- og tæt-lav samt med tilhørende kollektive anlæg, herunder institutioner og lignende offentlige formål.  
Bebyggelsesprocenten er fastsat til 90%, med maksimalt 4 etager med en maksimal højde på 16m.  
Ved byggeri skal bebyggelsen tilpasses den omgivende bebyggelse med hensyn til højde, dybde, etageantal, tagform, materialevalg, farver m.v.

Der planlægges for offentlige formål i form af en døgninstitution/botilbud med tilhørende fælles faciliteter. Bebyggelsen opføres i henholdsvis én og to etager således, at det tilpasses den omkringliggende bebyggelse i skala, udtryk og materialer. Derudover vil der inden for området blive etableret parkeringsmuligheder for beboere og personale, samt regnvandshåndtering som en integreret del af gårdrummet.

Planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanramme 10BE01

## Afgørelse og begrundelse

Horsens Kommune har foretaget en screening af området efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslaget ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering af lokalplanen.

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 arkitektoniske og arkæologisk arv.

Som hovedhensyn for afgørelsen har Horsens Kommune vurderet planens mulige påvirkning ud fra følgende, overordnede temaer:

- Landskab og Kyst
- Trafikstøj

## Konklusion

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

## Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

### *Landskab og Kyst*

- Landskab

Lokalplanområdet ligger i landskabsområdet "Horsens Bylandskab", der er udpeget i Kommuneplanens retningslinje, 'Landskab'.

Landskabsplanen er udarbejdet som en fladedækkende landskabsanalyse af hele kommunen i 2016-2018. Landskabsplanen giver omfattende viden om landskabets særlige karaktertræk, kvaliteter, samt udpeger landskabets sårbarhed overfor eller kapacitet for ændringer og giver anbefalinger til, hvordan landskabsinteressen varetages bedst muligt i planlægningen. Landskabsplanen inddeler kommunens landskab i 17 landskabsområder, hvoraf Horsens Bylandskab blandt andet kan nævnes som en af disse.

Lokalplanområdet ligger hverken inden for større sammenhængende el. bevaringsværdige landskaber, hvorfor planlægningen primært forholder sig til Landskabsplanens anbefalinger til bebyggelse inden for Kystnærhedszonen og Horsens Bylandskab. Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse ikke medfører en visuel ændring eller påvirkning af kystlandskabet set fra vandet, og at bebyggelse tilpasses til det omkringliggende i skala, farver og materialevalg.

Det vurderes, at planlægningen og den nye bebyggelse ikke er en væsentlig påvirkning af miljøet.

- Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for den bynære del af kystnærhedszonen med en placering højt i landskabet på den nordlige fjordside. Området ligger bag eksisterende og mere synlig kystnær bebyggelse og er omgivet af høj beplantning.

Kystnærhedszonen er en planlægningszone, ikke en forbudszone. Kysterne og de kystnære landskaber er meget værdifulde, derfor kræver planlægning i disse områder dels en særlig begrundelse og dels planlægning på et kvalitetsmæssigt højt niveau.

Der er ca. 0,8-1,1km fra lokalplanområdet til fjordens kyst i direkte luftlinje.

Lokalplanområdet ligger inden for byzonen, hvor anvendelsen er fastsæt til boliger af kommuneplanramme 10BE01. Lokalplanen fastsætter bestemmelser der sikre, at bebyggelsen tilpasses omkringliggende bebyggelse i skala, materialevalg og farver, som det er anbefalingen for byggeri i kystnærhedszonen inden for Horsens Bylandskab jf. Landskabsplanen.

Det vurderes, at planlægningen og den nye bebyggelse ikke er en væsentligt påvirkning af miljøet.

### *Trafikstøj*

Lokalplanområdets nordlige kant berøres af kommuneplanens udpegning for 'Støjbelastede arealer'. De støjbelastede arealer er beregnet som den samlede støjpåvirkning fra en række støjklender som trafik, erhverv og støjende fritidsaktiviteter.

Lokalplanen skal dokumentere, at der kan planlægges for boliger, hvor Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj på facader og udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Lokalplanen fastlægger en byggelinje, der også omfatter udendørs opholdsarealer, 2,75m fra det nordlige skel. Dermed sikres det, at der ikke planlægges for eller opføres bebyggelse til støjfølsom anvendelse, hvor dette kan være generet af støj fra trafik over vejledende grænseværdier for facader og udendørs opholdsarealer.

Der fastsættes bestemmelser for, at støjniveauet skal dokumenteres, og overholde de vejledende grænseværdier, inden der kan gives en ibrugtagningstilladelse til bebyggelsen.

Det vurderes, at planlægningen og den kommende bebyggelse ikke er en væsentlig påvirkning af miljøet.

## HØRING

Lokalplanforslaget var i høring fra den 14.11.2023 til den 12.12.2023

## KLAGEVEJLEDNING

Ved endelig vedtagelse af lokalplan/kommuneplantillæg

Horsens Byråd har vedtaget lokalplan 405, Offentlige formål, Botilbud, Østergade, Horsens.

Klagevejledning ved offentliggørelse af endelig vedtaget plan

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, er kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens/planernes 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. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du kan klage via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside <https://naevneneshus.dk/>. Klageportalen finder ud også på <https://www.borger.dk> og på <https://virk.dk>.

Når der klages, skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer.

Du logger på med MitID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune, Plan og By, Chr M Østergaards Vej 4, 8700 Horsens, [planogby@horsens.dk](mailto:planogby@horsens.dk), der herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som 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

Lokalplanforslaget er godkendt i Plan- og Vejudvalget den 07.11.2023.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 14.11.2023.

Lokalplanen er endelig godkendt af Horsens Byråd den 06.02.2024.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 08.02.2024.

## MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af forslaget, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog maksimalt et år fra offentliggørelsesdatoen.

## LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

### 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 aktuel, 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 åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst 4 ugers varsel,
- At Ejere m.fl. inden for en frist på 4 uger efter åstedsforretningen 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.