



Lokalplan 399

Boliger, Nordrevej 19B+21, Tyrsted,
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 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 (læsevejledning)

En lokalplan består af tre bærende dele, en redegørelse, bestemmelser og kortbilagene, hvor de geografiske udpegninger stedfæstes. Der er metodefrihed i forhold til lokalplanens udformning og rækkefølge af de bærende dele, så længe alle tre tydeligt fremgår af lokalplanen. Derudover, kan lokalplaner være ledsaget af hhv. et kommuneplan-tillæg hvis lokalplan ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, oftest retningslinjer eller rammer. Eller en miljørapport, hvis den indledende miljøscreening af lokalplanen (og kommuneplantillægget), viser at realiseringen af planerne vil have en væsentlig indvirkning på det omkringliggende miljø.

I Horsens kommune arbejdes der med en struktur der bygger på at lokalplanen ligeledes skal være et dialog-værktøj mellem administrationen og borgerne. Derfor er redegørelsen delt i to afsnit, der omfavner lokalplanens bestemmelser og kortbilag, således at lokalplanen får følgende struktur: *Formål & Indhold (redegørelse), Bestemmelser, Kort og Skitser, Andre planer & Love (redegørelse), Kommuneplan-tillæg, Miljørapport og Høring.*

Formål & Indhold

Dette er den indledende redegørelse for lokalplanen, hvori der beskrives hvad der er baggrunden og formålet for lokalplanen - Er der indgivet ønske fra en privat om lokalplan, eller bliver lokalplanen til på baggrund af en kommunaludstyknings? Hvilke anvendelser er det, at lokalplanen giver mulighed for inden for det pågældende område. Derudover er det også i denne del af lokalplanen, at de eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet står beskrevet, samt det er her lokalplanens geografiske udstrækning præsenteres i form af interaktive kort.

Bestemmelser

Bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen. Det vil sige at det er igennem disse at lokalplanområdet og evt. tilhørende projekter reguleres. De forhold det er muligt at regulere for i en lokalplan står yderligere beskrevet i [Lov om Planlægning §15, stk. 2](#). Med bestemmelserne kan en lokalplan regulere det meste fra zonestatus og generel anvendelse af lokalplanområdet, til f.eks. udlæg af veje, stier og arealer til regnvandshåndtering el. andre klimahensyn, samt placering, omfang og udseende af eventuel bebyggelse inden for området.

Kort og Skitser

Her findes lokalplanens kort- og øvrige bilag. Disse er med til at konkretisere og stedfæste de geografiske udpegninger, som lokalplanen regulerer, samt strukturer og principper for f.eks. bebyggelsens placering inden for lokalplanområdet, samt evt. delområder og byggefeltet inden for lokalplanen. Derudover kan disse bilag også bruges til at vise principper f.eks. for lokalplanens materiale sammensætning og vandhåndtering.

Andre planer & love

Dette er redegørelsesdelen af lokalplanen 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 daginstitutionsforhold, landsdækkende planlægning og tilladelser fra andre danske myndigheder, samt international planlægning som Natura 2000-områder, beskyttede dyre og planter arter som f.eks. bilag IV-arterne.

KP-Tillæg

Her findes et link til kommuneplan-tillægget, hvis lokalplanen kræver et kommuneplantillæg. Oftest bliver kommuneplantillægget udarbejdet sideløbende med lokalplanen, da det er en forudsætning for, at lokalplanen kan blive endeligt vedtaget.

Miljørapport

Hvis der i den indledende screening af lokalplanen, jf. [Lov og Miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter \(VVM\)](#), er blevet vurderet, at realiseringen af planen vil have væsentlig indvirkning 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. På denne side findes enten den indledende screeningsafgørelse eller en sammenfattet konklusion af miljørapport, samt link til den fulde rapport, hvis der er blevet udarbejdet sådan en.

Høring

Her findes alle de mere praktiske oplysninger vedrørende planen som f.eks. hvornår har den været i høring og hvornår er den vedtaget/offentliggjort? Hvis der i forbindelse med udarbejdelsen af planen, har været afholdt borgermøder, kan der her også findes en opsummering af disse. Yderligere er der her undersider til [klagevejledning](#), [midlertidige retsvirkninger](#) og eventuelle [mindretalsudtalelser](#).



Kort over lokalplanområdet. Ortofoto er fra sommeren 2020.

Lokalplanens formål

En privat bygherre har indgivet et projektforslag for Nordrevej 19B og 21 i Tyrsted, Horsens og derigennem ønske om udarbejdelse af en lokalplan for området. Horsens Kommune har vurderet, at planlægningen er lokalplanpligtig.

Lokalplanens formål er at muliggøre en etage bebyggelse på to etager inden for lokalplanområdet på ca. 7.710m². Realiseringen af projektet vil således medføre, at der etableres 24 lejligheder fordelt i 6 dobbelthuse.

Derudover skal lokalplanen være med til at sikre at den kommende bebyggelse bliver tilpasset sin placering i byranden mellem Horsens Bylandskab og Boller Skovlandskab. Det betyder, at der igennem lokalplanens bestemmelser skal sikres, at bebyggelsens fremtoning og arkitektoniske kvalitet bliver tilpasset den omkringliggende bebyggelse. Kanterne ud mod det grønne og skoven skal være bløde og videreføre den eksisterende, karakteristiske beplantningsstruktur, der omslutter boligenklaven. Dertil kommer, at lokalplanen ligeledes giver mulighed for anvisning af vejanlæg og parkeringsforhold til betjening af området.

Lokalplanen har også til formål at sikre, at den kommende bebyggelse tilpasses det omkringliggende byområde og dennes skala og arkitektur. Derfor sætter lokalplanen fokus på, at bruge det eksisterende terræn aktivt, således at områdets niveauspring bliver en fordel i forhold til at få et to-etagers byggeri til at passe ind i et område med bebyggelse primært i et plan.

Yderligere er det lokalplanens formål, at der med den endelige vedtagelse planen sikres, at de eksisterende og gældende lokalplaner inden for lokalplanområdet ophæves. For området på Nordrevej 19B og 21 findes der en gældende lokalplan, der overlapper med lokalplanområdet, her er tale om [Lokalplan 173 – Boligområde mellem Tyrsted og Boller Skov](#).

WEBTILGÆNGELIGHED

Se den digitale plan som lever op til tilgængelighedskrav på følgende link: [Lokalplan 399 - Boliger, Nordrevej 19B + 21, Tyrsted, Horsens.](#)

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i udkanten af bydelen, Tyrsted, ca. 10 min. kørsel fra Horsens Centrum. Området udgøres af matriklerne 16cd og 16bs, Tyrsted By, Tyrsted i Horsens, der til sammen udgør et areal på ca. 7.710m². Arealet afgrænses mod nord og øst af grønne kiler der fungerer som overgange fra byen og ud til Boller Skov. Mod syd afgrænses området af en nyere rækkehus bebyggelse, mens det mod vest afgrænses af et ældre tæt-lav boligfællesskab der vejbetjenes fra Højvangsalle.

Lokalplanområdet på Nordrevej ligger højt i landskabet med en fin og uhindret udsigt ud mod fjorden. Udsigten er præget af både placeringens bynærhed og et kuperet landskab, og indrammes af Boller Skov nordøst for området.



Billederne viser områdets terræn og udsigt ud mod fjorden samt den omkringliggende bebyggelse.

Området er et resultat af en tidligere lokalplan der udlagde lokalplanområdet og de nærmeste omgivelser til skiftevis grønne kiler og boligenklaver langs byranden. De grønne kiler er med til at åbne området op samt tydelig- og tilgængelig gøre landskabet for områdets beboere - både beboere i de etablerede boligenklaver, men også for beboerne i det ældre parcelhuskvarter ud til Højvangsalle.

Den omkringliggende bebyggelse

Lokalplanområdet udgør ca. en fjerdedel af den boligenklave som, med tiden, er ved at have erstattet det gamle Tyrstedgård. Skiftet fra landbrugsbygninger til boliger fremgår i etaper af forskellige typer og udtryk af boligbyggeri. Dette er med til at give området et varieret udtryk med forskellige delområder, der til trods for at være gennemgående opført i gule tegl, alligevel får hver deres karakter.



Billederne viser de to forskellige karaktere af den eksisterende bebyggelse nærmest lokalplanområdet.

Støj

Lokalplanområdet ligger ikke langt fra to større indfaldsveje til Horsens området, hhv. Bjerrevej fra syd og Bollervej fra øst. Lokalplanområdet ligger bag det meste af Tyrsted i forhold til støj fra Bjerrevej. Derudover ligger området på bagsiden af den allerede veletableret boligenklave ved Peder Kællers Vej.

Området er ikke udpeget som et støjbelastet område i kommuneplanen.

Eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter to matrikler, som på tidspunktet for planens udarbejdelse er bebygget med flere eksisterende bygninger. Realisering af lokalplanens forudsætter nedrivning af samtlige bygninger inden for området. To af bygningerne har historisk tilknytning til den tidligere landbrugsejendom Tyrstedgård og er SAVE-registrerede med middel bevaringsværdi, vurderet til henholdsvis 5 og 6.

Den ældste af bygningerne er det tidligere stuehus, opført i 1870 i ét plan og registreret med SAVE-værdi 5. Bygningen er opført i gule tegl med røde vinduesrammer og rødt tegltag. Facaden er karakteriseret af flere dekorative elementer i murværket. Mod Nordrevej er facaden delvist dækket af klatreplanter. Stuehuset har stået ubeboet i en længere årrække og fremstår i dag i væsentlig grad nedslidt.



Billederne viser karakteren og mindre detaljer af det gamle stuehus fra Tyrstedgård. Realisering af lokalplanen forudsætter at stuehuset og de andre eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet rives ned.

Den anden SAVE-registrerede bygning er en produktionsbygning opført i 1940, vurderet til SAVE-værdi 6. Også denne bygning er opført i gule tegl med rødt tegltag. Der foreligger ikke nærmere oplysninger om bygningens oprindelige anvendelse. Bygningen fremstår i ringe vedligeholdelsesstand, hertil kommer en række tilbygninger opført over tid i forskellige materialer og byggestile, hvilket samlet set bidrager til et uensartet og fragmenteret helhedsudtryk – på trods af at de enkelte byggefaser fremstår visuelt adskillelige.

De øvrige bygninger i lokalplanområdet er af nyere dato og ikke SAVE-registrerede. De fremstår enten som fritliggende enheder eller som sekundære tilbygninger til den ældre bebyggelse. Bygningerne er hovedsageligt opført i forskellige typer pladematerialer og vurderes ikke at besidde arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi.



Billederne viser terrænforskellen mellem eksisterende byggeri (th. på billede 1) og lokalplanområdet (tv. på billede 1), samt de karakteristiske produktionsbygninger der står inden for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS INDHOLD

Bebyggelsen

Lokalplanen giver mulighed for, at der inden for lokalplanområdet kan opføres etageboligbebyggelse på op til to etager. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret projekt. Projektet indeholder seks dobbelthuse, der opføres i to etager med hhv. både lodrette og vandrette lejlighedsskel. Det betyder en forøgelse af boligmassen på 24 boligenheder. Bebyggelsen vil afslutte Tyrsted med den sidste af de fire boligenklaver udpeget i [Lokalplan 173](#).

Boligerne brydes ned i skala med detaljer på facaderne og den omkringliggende beplantning, således at de tilpasse områdets skala. Materialiteten fra det gamle Tyrstedgård-stuehus og den omkringliggende bebyggelse videreføres igennem gule tegl og forskellig detaljering i murværket. Dette er med til at binde området sammen på tværs af forskellige etaper.

Det eksisterende terræn falder ud mod de grønne kiler og fjorden. Den kommende bebyggelse placeres så vidt muligt efter det eksisterende terræn, da dette vil være med til at indpasse projektets to etager i den omkringliggende bebyggelse, så området kommer til at fremstå som en samlet helhed.

Til hver bolig sikres der udendørs opholdsarealer i form af små terrasser eller altaner. Boligerne vil blive orienteret mod enten den fælles fordelingsvej, eller mod udsigten over de grønne kiler samt skov og fjord.

Vej og Sti

Den nye helårsbeboelse vejbetjenes fra en fælles fordelingsvej ud fra 'Vores Vej', der knytter området til Nordrevej. Et af de seks dobbelthuse vil have vejadgang direkte fra Nordrevej ud mod den allerede eksisterende bebyggelse og fællesareal. Der skal sikres vendemuligheder for større køretøjer som f.eks. flyttebiler eller renovationsvogne.

Parkering etableres på terræn og skal anlægges med en kapacitet på 1,5 p-plads pr. bolig svarende til Horsens Kommunes gældende [Parkeringsstrategi](#). Parkeringspladserne fordeles mellem private parkeringspladser ved nogle af boligerne samt mindre fælles parkeringsarealer. Der skal også sikres pladser til handicappbiler og busser.

For at fremme delebiler og grøn mobilitet, kan der som alternativ til ovenstående etableres 1 parkeringsplads til delebilsordning fremfor 4 almindelige parkeringspladser. Yderligere skal der som minimum gøres klar til el-ladestander.

Der skal sikres, at der er offentlig adgang til Tyrstedlundstien og stinettet igennem de grønne kiler og ud til Boller Skov for både fodgængere og cykellister langs "Vores Vej".

Udearealer

Der skal etableres træer og beplantning af hjemmehørende arter, som fremmer biodiversitet og udearealerne som små grønne lommer i boligområdet. Der skal sikres let adgang fra boligområdet til de grønne kiler og Boller Skov.

Der skal etableres grønne friarealer til områdets afbenyttelse. Lokalplanen sætter retning for, at der skal etableres nye træer af hjemmehørende arter inden for området, samt at eksisterende beplantning så vidt muligt skal bevares af hensyn til biodiversitet og at skabe en indbydende karakter i området fra starten af. Dette er med til at blødgøre byranden. Beplantningen kan i højde, fylde og volumen også være med til at bringe dobbelthusene lidt ned i skala.

Klima

Området klimatilpasses ved at sikre, at der etableres tiltag til at håndtere ekstremregn inden for egen matrikel, således at skader inden for og omkring lokalplanområdet kan undgås. Tiltag til styring og tilbageholdelse af ekstremregn skal udformes, se de indgår naturligt i områdets grønne fællesarealer eller den etablerede infrastruktur.

Det er at foretrække, at klimatilpasningsløsninger skal udlægges på terræn således, at det kan være med til at bidrage med merværdi til området grønne fællesarealer.

Ekstremregn skal ledes kontrolleret ud af området til arealer, hvor det ikke gør skade.

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



Inspirationsbilleder til bebyggelses type af arkitektur



Inspirationsbilleder til regnvandshåndtering på terræn i både stor og lille skala. Det er vigtigt, at det får en landskabelig og kontekstbevidst bearbejdning, så det bliver en del af området det skal være en del af.



Inspirationsbilleder til murværksdetaljer

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lovekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af etagebyggeri i op til to etager.
- 1.2 at bestemme bebyggelsens maksimale højde, omfang, placering, materialer og farver, så bebyggelsen ikke dominerer landskabet i skala eller med sit udtryk.
- 1.3 at varetage klimahensyn og vandhåndtering, herunder at lokalplanen sikre, at regnvand håndteres på terræn ved kraftigere regnhændelser og at oversvømmelsesrisici ikke forøges i områderne omkring lokalplanen.
- 1.4 at sikre vejadgang og stiforbindelse til og igennem området.
- 1.5 at sikre beplantning i lokalområdet, for at skabe et attraktivt og harmonisk boligområde.

Redegørelse

Lokalplanen danner plangrundlaget for, at der inden for lokalplanens afgrænsning kan opføres helårsboliger. Området vil komme til at fremstå som en harmonisk helhed i byranden ud mod Boller Overskov. Området ligger ud til grønne fælles arealer, hvorfor det er vigtigt, at nye stiforbindelser kobles på det eksisterende stinet samt at eksisterende stiforbindelser ikke forringes eller blokeres.

Lokalplanområdets terræn falder markant mod nord og ud mod omkringliggende grønne kiler samt fjorden. Det eksisterende terræn skal så vidt muligt bevares med den nye lokalplan og bebyggelse placeres efter det. Ved at placere bebyggelsen efter terrænet bliver bebyggelsen tilpasset naturligt til de omkringliggende bebyggelser og derudover vil det til en hvis grad være med til at åbne udsigten til fjorden op, så flest mulige boliger i den kommende bebyggelse får glæde af udsynet til fjorden.

§2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på '[Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning](#)', og omfatter matriklerne 16cd og 16bs, Tyrsted By, Tyrsted. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2 Området skal forblive i byzone.

Redegørelse

Lokalplanen ligger inden for byzonen samt en kommuneplan rammer der fastsætter området til boliger, hvorfor lokalplanområdet fastholdes inden for byzone med den endelige vedtagelse af planen.

§3 - Anvendelse

3.1 Området skal anvendes til boligformål som etagebyggeri til helårsbeboelse.

3.2 Inden for lokalplanområdet skal der etableres udendørs opholdsarealer til boligerne svarende til 100% af det bebyggede areal jf. Kommuneplan rammen for 'Udendørs opholdsarealer'.

3.3 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, regnvandsbassin og tekniske anlæg, som f.eks. parkeringsanlæg og cykelparkering til områdets forsyning.

3.4 Inden for lokalplanområdet skal der etableres anlæg til at varetage klimahensyn, i form af LAR-strukturer, som f.eks. regnbede, lavninger, grøfter/trug på grønne arealer og lign., jf. §§7.2-7.3 og 10.10.

Redegørelse

For at lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens ramme for området, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg. Tillægget ændrer rammen, så der gives mulighed for etagebyggeri i max 2 etagers højde.

Udendørs opholdsarealer beregnes ud fra det bebyggede areal på grunden. Det bebyggede areal er byggeriets fodaftryk på grunden, og inkluderer alt byggeri, der kræver byggetilladelse.

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 Der kan udstykkes grunde til etagebebyggelse med en maksimum højde på 8,5 m og minimum grundstørrelse på 400 m². Andele af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen.

4.2 Vejstrukturen jf. 'Kortbilag 3 - Fremtidige' forhold kan udstykkes selvstændigt.

Ingen yderligere bemærkninger.

§5 - Vej og sti

5.1 Der skal udlægges arealer til trafik så al færdsel, herunder renovationsbilen, kan komme sikkert ind, rundt og ud af området.

5.2 Alle veje inden for lokalplanområdet udlægges som private fællesveje/private veje.

5.3 Adgang til lokalplanområdet skal ske fra 'Vores Vej', ved vejadgang A, som vist på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'. Der anlægges en boligvej som sidevej til 'Vores Vej', til betjening af boliger.

5.4 Boligvejen skal udlægges i en samlet bredde på 8,5m, hvoraf de 5,5m er kørebaneareal med fast belægning. Vejene indrettes som stilleveje (maks. hastighed 30 km/t) efter vejlovens regler. Vejene anlægges niveau fri.

5.5 Der skal anlægges sti/fortovs forbindelse gennem området mellem B og C, som vist på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.

5.6 Ved etablering af vendeplads skal denne etableres for enden af vejen, således at risiko for bakkende køretøjer og bløde trafikanter på sammen areal så vidt muligt minimeres.

Redegørelse

Alle private veje og stier inden for lokalplanområdet skal udlægges jf. Privatvejsloven.

Vejarealerne skal medvirke til at håndtere store regnmængder, så vandet løber kontrolleret i området, så vandet ikke forvolder skader på bygninger, veje og tekniske anlæg, jf. §10.

Vejprojektet skal etableres i overensstemmelse med Vejdirektoratets gældende vejledende vejregler. Vejprojektet og færdselsregulerende afmærkning, herunder evt. belysningsprojekt, skal godkendes af Horsens Kommune og Sydøstjyllands Politi. Det kan ikke udstedes bygge- og eller udstykningstilladelse, før vejprojektet er godkendt.

§6 - Parkeringsforhold

6.1 For personbiler gælder det, at der skal anlægges min. 1,5 p-plads pr. etagebolig. Disse anlægges i overensstemmelse med strukturerne på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.

6.2 Parkeringspladser skal indrettes i overensstemmelse med retningslinjerne i Vejdirektoratets håndbog.

6.3 Der skal anlægges minimum 1 handicap-plads til almindelig handicapbil inden for lokalplanområdet.

6.4 Der kan udlægges minimum 1 p-plads til handicapbus inden for lokalplanområdet.

6.5 Parkeringspladser etableret uden for carporte eller som en del af et fælles parkeringsareal, skal anlægges med et grøn præg jf. §10.3-5.

Redegørelse

Indenfor lokalplanområdet skal der anlægges parkering, herunder også handicapparkering og cykelparkering, i henhold til Horsens Kommunes gældende Parkeringsstrategi.

Parkeringspladser skal udformes og anlægges, så de er i overensstemmelse med krav til længde og bredde af parkeringsbåsen i Vejdirektoratets håndbog "Anlæg for parkering og standsning i byer".

Parkeringspladser og arealer der ikke er overdækket af carporte skal have et grønt præg som f.eks. af afgrænsning af levende hegn, der suppleres af opstammede træer. Derudover kan valg af belægning ligeledes hjælpe til parkeringspladsers grønne præg. Hadicap parkering er undtaget. Se yderligere om dette i §10 - 'Ubebyggede arealer'.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1 Området skal separatkloakeres, således at 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 samt skybrudshændelser skal håndteres inden for egen grund. Dette kan f.eks. gøres ved LAR-løsninger 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 Belysning af veje og stiarealer må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området. Belysningen skal være nedadrettet.

7.4 Belysningskilder til vej- og stiarealer skal være ensartede.

7.5 Evt. belysning af stier skal etableres som pullert belysning.

7.6 Området skal tilsluttes den kollektive vandforsyning.

7.7 Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende Spildevandsplan 2012 – 2015

7.8 Jordvarmeanlæg og andre tekniske installationer nedgravet i jorden må ikke indeholde væsker, der ved udsivning kan skade grundvandet.

Redegørelse

Området er delvis separatkloakeret, dvs. at regnvand og sanitært spildevand ledes adskilt i separate rør. Nyt byggeri tilsluttes eksisterende ledningsnet. Området skal 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 regnbede, -render og -bassiner eller fordampning fra grønne tage kan være med til løfte et områdes merværdi og understøtte den lokale biodiversitet.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 45%.

8.2 Bebyggelsen må opføres i maksimum 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over terræn.

8.3 Bebyggelsen skal opføres inden for byggefeltene 1-6 vist på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.

8.4 Bebyggelse, i byggefeltene 1-3, skal holdes min. 2,5m fra det nordlige matrikelskel. Altaner er undtaget.

8.5 Der må maks. opføres 25m² sekundær bebyggelse, som f.eks. carporte og skure, pr. bolig uden for byggefeltet. Disse placeres som vist på bebyggelse på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.

8.6 Sekundær bebyggelse kan placeres i vejskel, hvis der er min. 2,5m fra carportens forside ud til kørebaneløbet.

8.7 Bebyggelsen skal orienteres, så der sikres udendørs opholdsarealer og siddemuligheder med gode sol- og læforhold i forbindelse med den enkelte bolig.

Redegørelse

Lokalplanområdet inddeles i byggefelt, der min. ligger 2,5m fra skel. Derudover er byggefeltene med til at fordele bebyggelsen inden for området, således at der sikres en hensigtsmæssig udnyttelse og anvendelse af området. Helårsbeboelse må ikke placeres uden for byggefelt.

Lokalplanområdets terræn falder markant mod nord ud mod omkringliggende grønne kiler samt fjorden. Det eksisterende terræn skal så vidt muligt bevares med den nye lokalplan og den kommende bebyggelse placeres efter det. Ved at placere bebyggelsen efter terrænet bliver bebyggelsen tilpasset naturligt til de omkringliggende bebyggelser og derudover vil det til en vis grad være med til at åbne udsigten til fjorden op, så flest mulige boliger i den kommende bebyggelse får glæde af udsynet til fjorden.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1 Bebyggelsens facader skal opføres i blanke, blødstrøgne tegl som skal holdes i gule nuancer. Murværket skal gøres levende ved at anvende forskellige forbandter, fremskudte sten, reliefvirkninger eller mønstre, der skaber et spil mellem lys og skygge, f.eks. ved at vende stenene lodrette i etageskellet. Forskellige fuge typer og -farver kan også anvendes til at fremhæve murværkes karakter og give en særlig detaljering til facaderne.

9.2 Synlig, pudset sokkel må have en maks. sokkelhøjde på 0,35 m fra terræn. Sokkel over 0,35 m fra terræn skal beklædes med tegl, så der ikke opstår høje betonsokler.

9.3 Altaner må ikke understøttes af søjler. Altaner skal have balustre og håndliste i metal, i samme farve som vinduesrammer og døre. Undersider af altaner skal være i samme nuance som altaner, vinduesrammer og døre.

9.4 Tage beklædes med sort tagpap med listedækning eller sedum.

9.5 Tag- og facade materialer må ikke være reflekterende eller blændende. Vinduer, døre, drivhuse og lign. er undtaget.

9.6 Der må ikke anvendes fibercementplader og kompositmaterialer til facader.

9.7 Indgangspartier udføres i samme blødstrøgne tegl som facader, med fremskudte sten, reliefvirkninger eller mønstre. Indgangspartier (trappeopgange) er indlæggende og facaden er glas.

9.8 Sekundær bebyggelse, som f.eks. carporte og skure, skal opføres i træ, med vandret træbeklædning og være i en let konstruktion.

9.9 Tage skal udføres som flad eller lav énsidig taghældning mellem 0-25°.

9.10 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.

9.11 Affaldsbeholdere skal placeres i henhold til "[Regulativ for Husholdningsaffald](#)" og være afskærmet set fra vejen. Afskærmningen kan bestå af beplantning eller et fast hegn, der harmonerer med byggeriets arkitektur og materiale holdning.

9.12 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. sorte. På tage skal de opsættes i en firkant med samme hældning som taget. På facader skal solceller opsættes i en/hele firkanter.

Redegørelse

Bebyggelsen opføres i gule mursten for at sikre en harmonisk integration med det eksisterende arkitektoniske udtryk i boligkvarteret. Der lægges særlig vægt på, at facaderne beriges med arkitektoniske detaljer, eksempelvis mønstre i murværket for at skabe et levende og interessant visuelt udtryk. På denne måde videreføres en del af fortællingen fra det gamle, detaljerige stuehus i den nye bebyggelse. Sokler beklædes med tegl for at undgå synlige høje betonelementer.

Sekundære bygninger som carporte og skure foran boligerne skal opføres i en let konstruktion for at bevare den visuelle forbindelse mellem vej og bolig. Disse strukturer skal fungere som rumdelere mellem de private gårdum og det offentlige vejrum, uden at skabe en lukket fornemmelse. Skurene kan udføres med klikbeklædning, mens bagvæggen i carportene skal have en lamelbeklædning med mellemrum for at sikre et let og luftigt udtryk.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m. Undtaget er overkørsler, vejanlæg og LAR-strukturer som f.eks. regnbede, lavninger, grøfter/trug eller lign. elementer til regnvandshåndtering.

10.2 Den maksimale befæstelsesgrad for den enkelte ejendom er 0,3. Overskrides den maksimale befæstelsesgrad skal der etableres intern forsinkelse af regnvandet, før det tilsluttes kloak. Det kan f.eks. være LAR løsninger som regnbede og åbne grøfter.

10.3 Parkeringspladser skal afskærmes af beplantning, som f.eks. opstammede træer jf. §10.4-7, levende hegn og anlægges med en grøn, permeabel belægning som f.eks. græsarmering. Handicapparkering er undtaget herfra.

10.4 Beplantning skal være af hjemmehørende arter fra den Østjyske Region. Se eksempel-liste i redegørelsen til højre for.

10.5 Der skal som minimum etableres træer som vist med beplantningsstrukturer på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'. Træernes stamme skal ved plantning være minimum 14-16cm i omkreds, målt en meter over terræn.

10.6 Beplantning skal placeres, så den færdigopvoksede beplantning ikke rager ud over vejudlægget.

10.7 Træer ved P-arealer skal placeres så de ikke er til ulempe for oversigten til vejen, når der bakkes ud fra p-pladserne.

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

10.9 Alle hegn, f.eks. i skel og til afskærmning af terrasser, skal etableres i form af hække/buske eller som faste hegn med begrønning. Hegn mod vej, sti og fællesarealer skal placeres min. 0,5m fra skel på egen grund. Hegn til afskærmning af terrasser må kun opføres op til 3m ud fra bygningen.

10.10 Regnbede, lavninger, grøfter/trug og lign. LAR-strukturer til håndtering af regnvand skal udformes med en landskabelig bearbejdning.

10.11 De ubebyggede arealer på den enkelte grund, samt områdets ubebyggede fællesarealer, må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, ikke-indregistrerede køretøjer, køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg samt både.

Redegørelse

For områdets ubebyggede arealer gælder det generelt, at der ikke må terrænreguleres med mere end +/- 0,5m. 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.

Inden for hele lokalplanområdet må der ikke henstilles campingvogne, både og ikke-indregistrerede køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg af hensyn til områdets samlede visuelle fremtræden.

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 dog 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 området naturligt forekommende dyreliv.

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

- **Alm. Hvidtjørn** (*Crataegus laevigata*)
Busk/træ, op til 15m. Blomstre i hvide halvkærme i det sene efterår. Gyldne høstfarver og sætter orangerøde. Hjemmehørende i DK. Vær opmærksom på torne.
- **Alm. Røn** (*Sorbus aucuparia*)
Træ, 5-15m. Blomstrer i det sene forår med store gullig-hvide halvkærme. Gul til røde høstfarver og sætter klare, orange bær i sensommeren. Hjemmehørende i DK.
- **Fjeldribs** (*Ribes alpinum*)
Busk, 1-1,5m. Mørke grønt løv der kommer frem tidligt. Afhængig af sorten kan busken sætte mange røde bær i efteråret. Hjemmehørende i DK.
- **Fugle-kirsebær** (*Prunus avium*)
Træ, 7-25m. Blomstrer med mange hvide blomster i det sene forår. Afhængig af sorten sættes der bær i efteråret. Hjemmehørende i DK.
- **Hassel** (*Corylus avellana*)
Busk, op til 12m. 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, 3-5m. Sætter store hvide blomsterskærme i det sene forår/tidlig sommer. Bær modnes i efteråret. Hjemmehørende i DK.
- **Skov-æble** (*Malus sylvestris*)
Træ/busk, op til 7m. Rosa-hvide blomster i det sene forår. Sætter små æbler i efteråret. Hjemmehørende i DK.
- **Slåen** (*Prunus spinosa*)
Busk, 2-4m. 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, 20-25m. Producerer agern hen på efteråret og har et gulligt-brunt efterårsløv. Hjemmehørende i DK.

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

LAR er en sammentrækning af "**L**okal **A**fledning af **R**egnvand". 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.

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 regnbede og evt. 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. Grøfter og trug udarbejdet på denne måde kan også være med til at skabe nye habitatmuligheder for dyr og planter, der trives bedst i våde miljøer.

Derudover kan regnvandshåndtering på denne måde, være med til at skabe mulighed for leg og læring omkring naturen.

§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 etableret fælles opholdsarealer, veje, stier og parkeringspladser, som nævnt i §§5, 6 og 10.

11.3 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før beplantningerne som nævnt i §10.4-7 er etableret. Hvis ikke muligt i forbindelse med byggeriets afslutning, så senest i den først kommende vækstsæson, efter etablering af byggeriet.

11.4 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er sikret kontrolleret afledning af regnvand ved skybrudshændelser, jf. §7.3.

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

Ingen bestemmelser.

Ingen yderligere bemærkninger.

§13 - Servitutter

13.1 Ingen bestemmelser.

Redegørelse

Servitut om vandledning, pr. 31.10.2016, gældende for mat.nr. 16-bs, Tyrsted By, Tyrsted, tinglyser en allerede etableret regn- og spildevandsledning i den østlige og nordlige del af lokalplanområdet.

Tinglysningen fastsætter, at inden for et område, hvis grænser ligger 2,0m fra ledningens midte, må der ikke uden påtaleberettigets samtykke, opføres bygninger, drivhuse o.l. eller plantes større træer eller iværksættes andet, der kan være til skade for ledningen eller til hinder for eftersyn, reparations- og vedligeholdelsesarbejder.

Lokalplanen kan ikke fortrænge pågældende servitut.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1 Den del af 'Lokalplan 173 - Boligområde mellem Tyrsted og Boller Skov', der ligger inden for nærværende lokalplanområde ophæves ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

Redegørelse

Med vedtagelsen af denne plan, aflyses den del af Lokalplan 173, der overlapper med lokalplanafrænsningen for Lokalplan 399, da der ikke er overensstemmelse mellem de to lokalplaner.

Lokalplan 173 fremsætter et ønske om, at større dele af det tidligere Tyrstedgård-kompleks bliver bevaret og der giver mulighed for, at bygninger i komplekset kan ombygges og bruges til lettere erhverv, offentlige formål, som f.eks. en ny børneinstitution, eller boliger. Efterfølgende planlægning har givet mulighed for at rive bygninger af Tyrstedgård ned, hvorfor der nu kun står stuehuset tilbage.

På baggrund af den mellemliggende planlægning og efterfølgende anvendelse af arealet, er det vurderet ønskeligt at fortsætte en planlægningen for boliger i området. Anvendelse til boliger er i overensstemmelse med Lokalplan 173, men realiseringen af nærværende lokalplan forudsætter, at stuehuset fra Tyrstedgård nedrives, hvilket ikke er i overensstemmelse med Lokalplan 173, hvorfor denne aflyses, der hvor den overlapper med nærværende lokalplan.

§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.

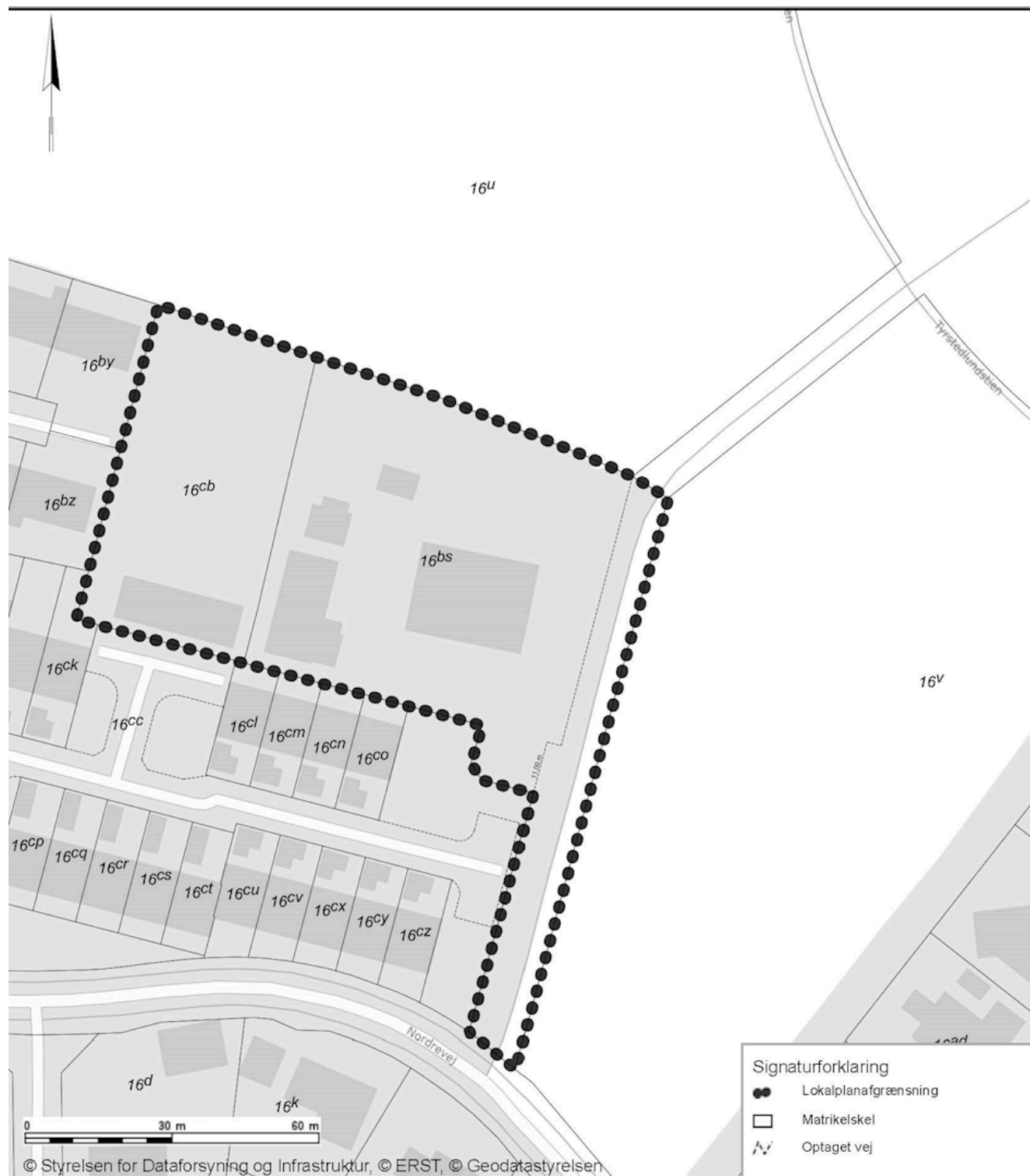
15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til Plandata.

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

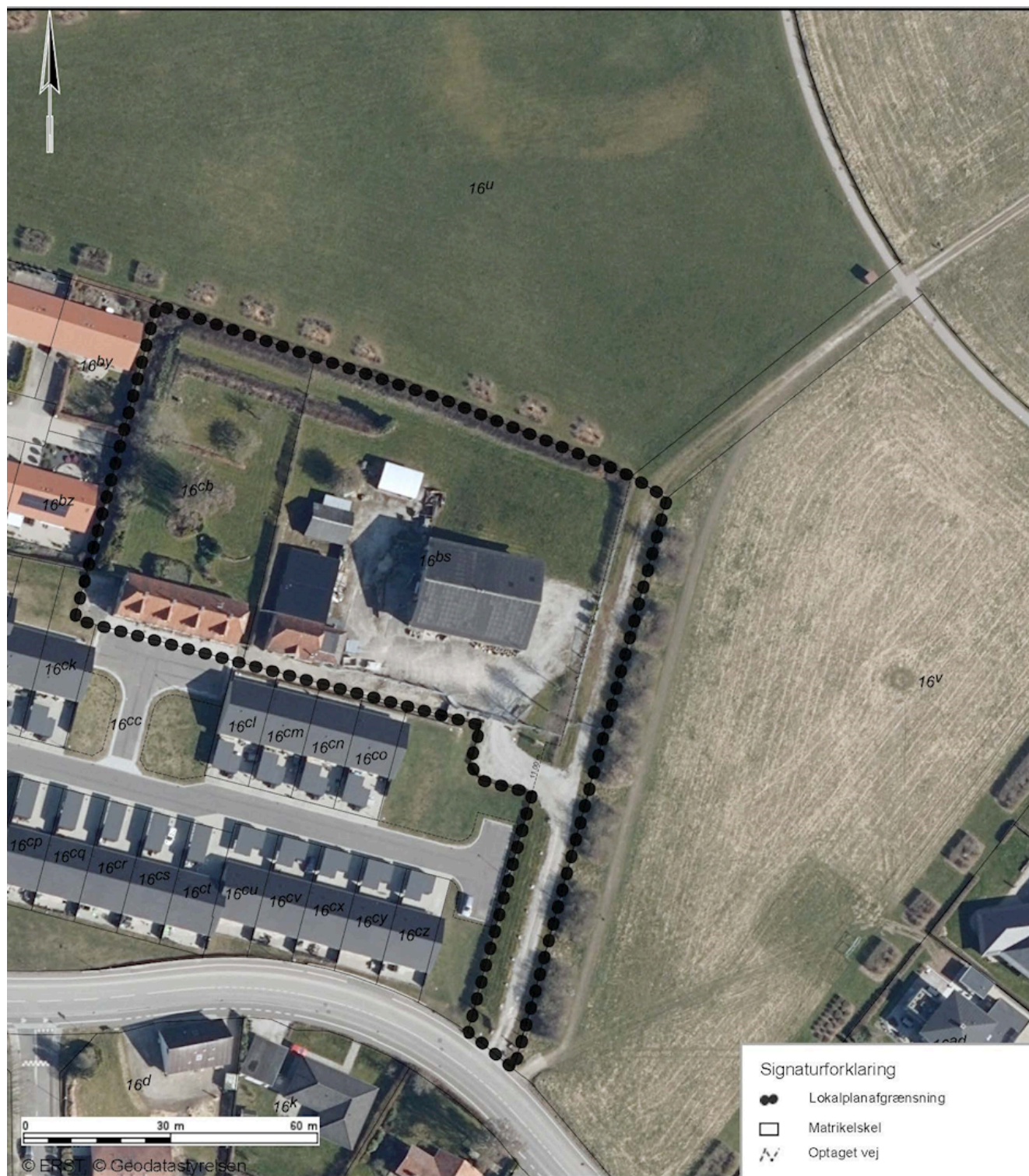
Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning.

EKSISTERENDE FORHOLD

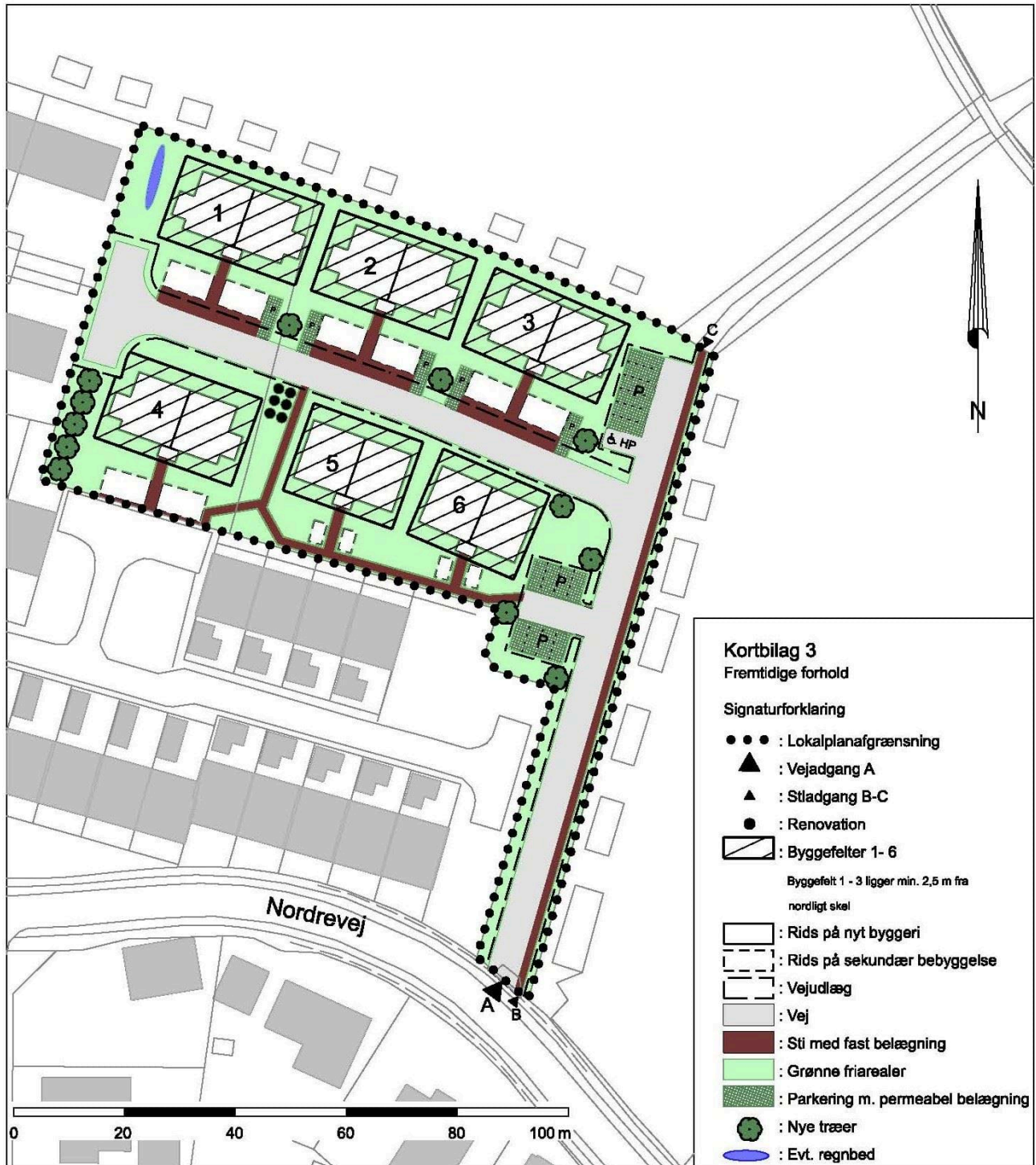
Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.

FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

ILLUSTRATIONSPLAN

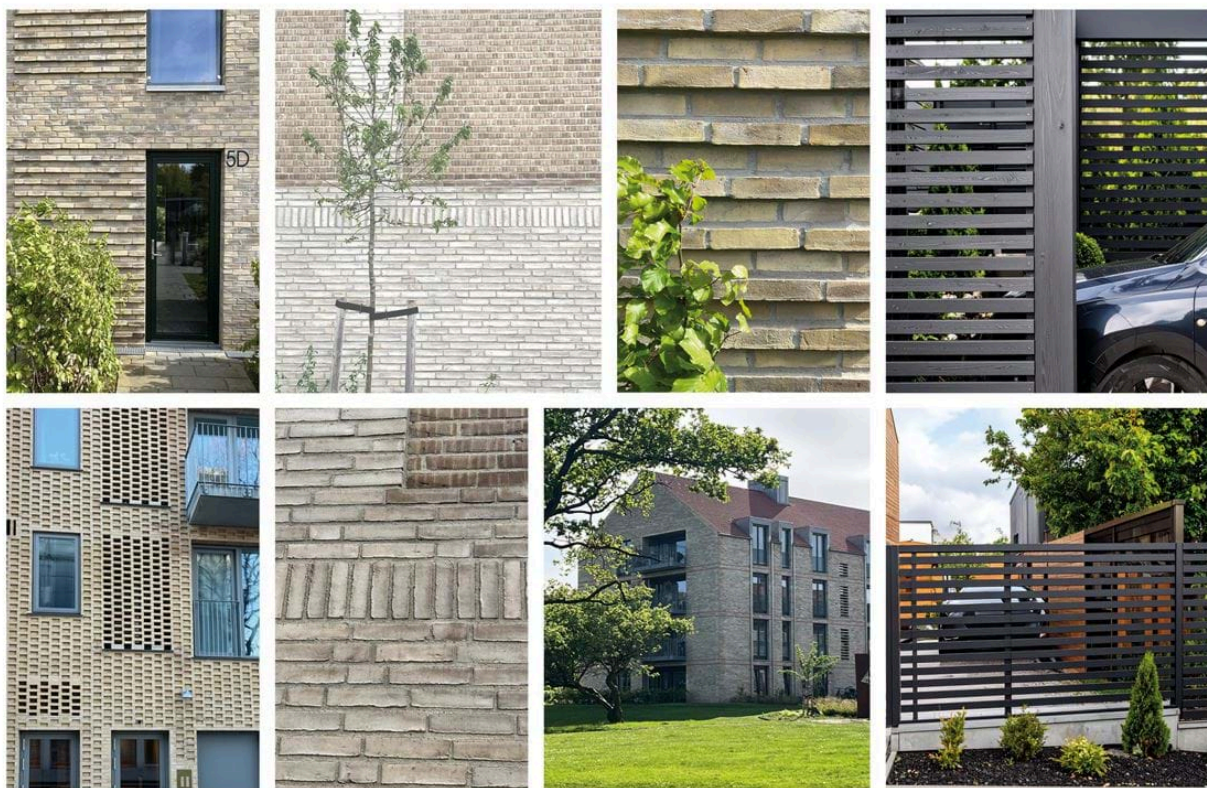
Kortbilag 4



Kortbilag 4 - Illustrationsplan.

MATERIALER OG FACADER

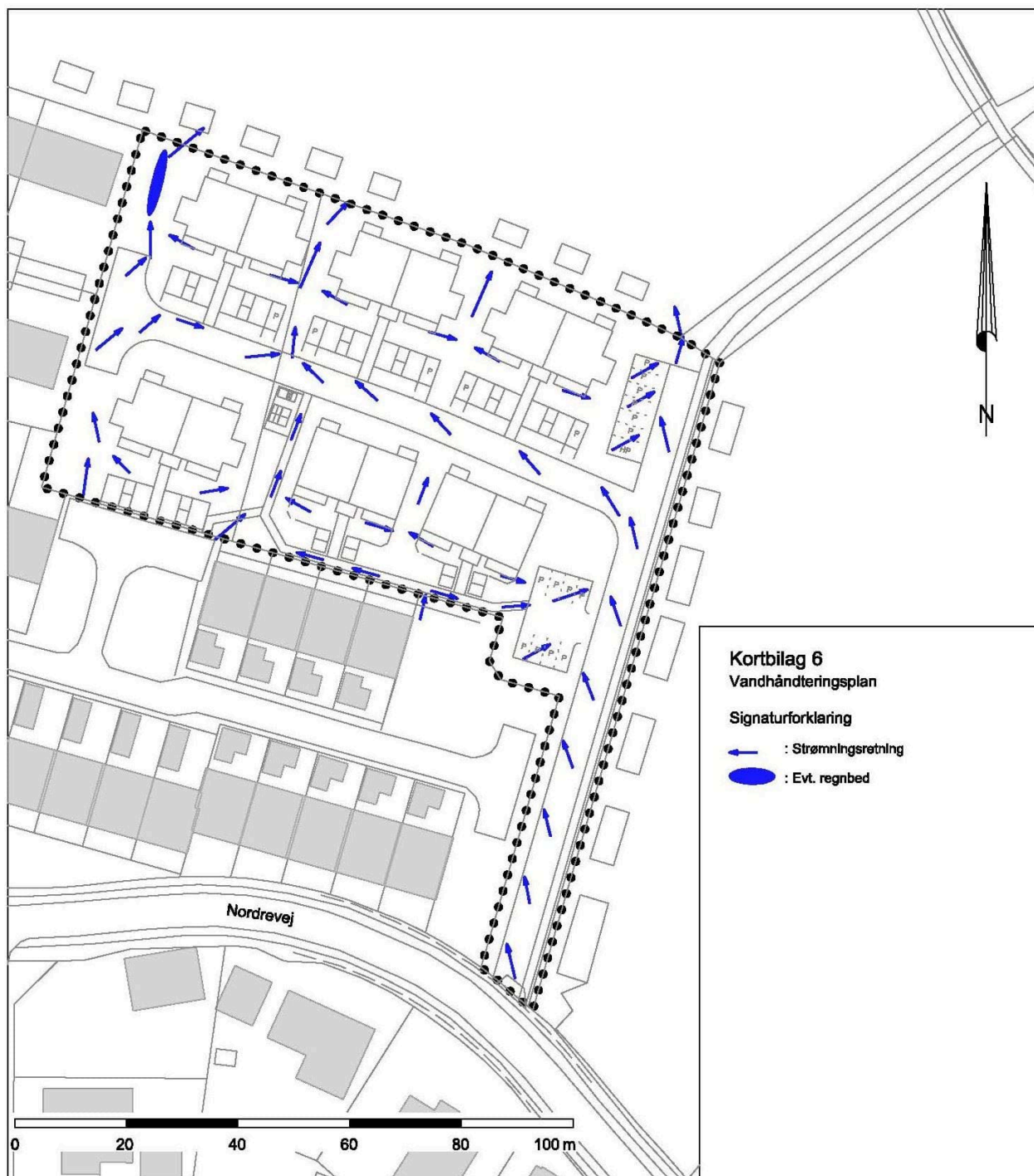
Kortbilag 5



Kortbilag 5 - Inspiration til Materialer og facade-detaller.

VANDHÅNDBTERINGSPLAN

Kortbilag 6



Kortbilag 6 - Vandhåndteringsplan.

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 findes én gældende lokalplan for området - "[Lokalplan 173 – Boligområde mellem Tyrsted og Boller Skov](#)".

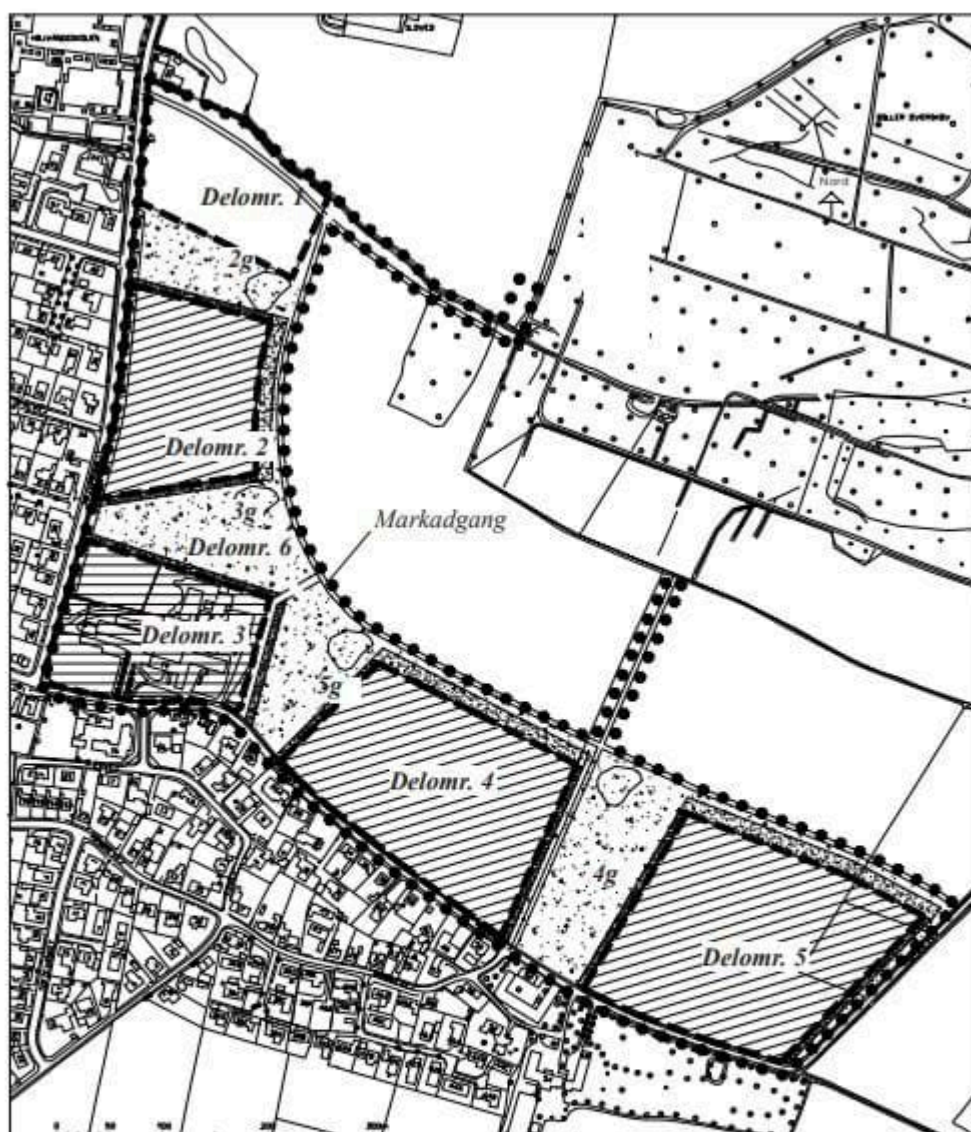
Lokalplan 173 – Boligområde mellem Tyrsted og Boller Skov

Lokalplanen, fra september 2002, udlægger de større overordnede retningslinjer for byudvikling og –omdannelse af byranden af Horsens Bylandskab ud mod Boller Skov, ved at overføre arealer fra landzone til byzone. Lokalplanen udpeger 4 boligenklaver, samt et delområde til offentlige formål. Lokalplanen giver mulighed for, at der i delområde 3, hvor Tyrstedgård lå, kan anvendes til boliger, lettere erhverv eller en børneinstitution ved omdannelse af eksisterende bygninger.

Lokalplan 173 udpeger Tyrstedgård-komplekset som værende af værdi for lokalområdet og har igennem kortbilag peget på, hvordan der bør arbejdes med bygningerne i forhold til bevaring og ny bebyggelse. Foruden bygninger, peges der også her på, at den gamle have vil have stor værdi som et grønt fællesareal.

Nærværende lokalplan er i anvendelse til boliger i delvis overensstemmelse med lokalplanen af ældre dato, der ligeledes udlægger arealet til tæt-lav beboelse. Dog forudsætter realiseringen af denne lokalplan nedrivning af de resterende bygninger, som i Lokalplan 173 er udpeget til bevaring. Yderligere stemmer det ønskede arkitektoniske udtryk ikke overens med materialer og udformning angivet i den gældende lokalplans bestemmelser.

Derfor skal Lokalplan 173 ophæves inden for nærværende lokalplans afgrænsning i forbindelse med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.



Signaturforklaring:		LOKALPLAN NR. 173
••• Lokalsplangrænse	Angivelse af regnvandsbassin	Fremtidige forhold
Delområde/afgrænsning byzone	Sil	Kortbilag nr. 3.
Byggefelter mm	Område til offentligt formål	Teknisk Forvaltning
Grønne fællesområder	Plantebed B	Stadsarkitektens område
Plantebed A		Horsens September 2002

76

Kort over eksisterende 'Lokalplan 173 - Boligområde mellem Tyrsted og Boller Skov'.

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 og retningslinjer.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, da det er vurderet at kommuneplanramme 16BO04, rammebestemmelse omkring muligheden for tæt-lav med vandrette lejlighedsskel, ikke er forenelig med bygningsreglementet. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, [Tillæg 23 til Kommuneplan 2021-2033](#), som muliggør vandrette lejlighedsskel, som etageboliger i 2 etager, tillægget viderefører derudover rammebestemmelser omkring bygningshøjde, bebyggelsesprocent med mere.

Hovedstruktur

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, da lokalplanen og bebyggelsen følger den bystruktur der er fastlagt med hovedstrukturen. Foruden dette, berører lokalplanen forskellige retningslinjer og rammer.

Retningslinjer

1.7 Byudvikling og Kystnærhedszone

Området 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 inden for eksisterende byzone ca. 2-2,5km fra nærmeste kyst. Det foreslåede byggeri tilpasses i skala til de omkringliggende boligenklaver samt ligger i overvejende grad bag ved eksisterende både bystruktur og skov i forhold til kysten. Derfor er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.

3.5 Landskab

Området ligger inden for landskabsområdet "Horsens bylandskab", på kanten ud mod "Boller Skovlandskab". men det er hverken en del af hverken et større sammenhængende el. bevaringsværdigt landskab.

"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 i et landskab udpeget som Horsens Bylandskab og er placeret ud mod Boller Skovlandskab. Derfor bør der tages forbehold for Landskabsplanens anbefalinger til afgrænsningen mellem by og det åbne land for Horsens Bylandskab. Lokalplanen arbejder med at tilpasse ny bebyggelse til de omkringliggende bygningsmasser og sikre sig ud til landskabet. Derved er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.

4.1 Kulturhistorie

På hver sin matrikel i området ligger der i alt to bygninger, der i retningslinjen er udpeget til kulturhistorisk

bevaringsværdi. Begge bygningerne er levn fra det tidligere Tyrstedgård og har fået hhv. bevaringsværdierne 5 og 6.

"Kendskabet til kulturlandskabet, kulturhistorien og bevaringsværdige bygninger øger forståelsen for og ejerskabet til vores fælles kulturhistorie. Overalt i landskabet findes historiske spor, der fortæller om samfundsudviklingen og om, hvordan mennesket har påvirket omgivelserne igennem årtusinder. Og samfundsudviklingen føjer hele tiden nye lag til kulturhistorien.

4.1.1. De kulturhistoriske spor skal bevares og beskyttes gennem formidling, pleje og planlægning.

4.1.2. Inden for de udpegede områder skal der tages særligt hensyn til de kulturhistoriske interesser i forbindelse med byggeri, terrænreguleringer, beplantning, etablering af tekniske anlæg mv."

Den tidligere lokalplan for området, [Lokalplan 173 - Boligområde mellem Tyrsted og Boller Skov](#), ønskede at bevare de fleste af bygningerne i Tyrstedgård-komplekset, og gav mulighed for, at de kunne omdannes til boliger, lettere erhverv eller børneinstitution. Efterfølgende planlægning har muliggjort nedrivning af bygninger ellers udpeget i Lokalplan 173 som bevaringsværdige, med det resultat, at der kun står stuehuset tilbage af Tyrstedgård. Altså fremstår miljøet, og historien omkring Tyrstedgård og de bevaringsværdige bygninger herfra, som en uklar fortælling.

Nærværende lokalplan er ikke i konflikt med kommuneplanens retningslinje. Lokalplanen arbejder med at bevare eksisterende terræn og beplantning, samt at ny bebyggelse gives karakter igennem detaljering af facader.

4.4 Fredede og Bevaringsværdige bygninger

Der ligger to bygninger, registreret med hhv. en bevaringsværdi på 5 og 6, i området. Den ene er det gamle, fritliggende stuehus opført omkring år 1870. Stuehuset står næsten som oprindeligt opført og har derfor fået en bevaringsværdi på 5. Den anden bygning er opført til produktion i 1940. Den fremstår uden særlige stilmæssige karakterer og er vurderet til en bevaringsværdi 6.

"Der skal gennem planlægning gøres en indsats for at sikre bevaringsværdierne i kommunens bygningsmasse. For at understøtte dette, skal der gennemføres en opdateret og udvidet SAVE-registrering, så hele kommunen omfattes af registreringen.

4.4.1. Bygninger med bevaringsværdi fra 1 til og med 4 i SAVE-registreringen er udpeget som bevaringsværdige bygninger.

En bygning, der er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen, må i henhold til loven ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentlig bekendtgjort og byrådet har meddelt ejeren, om der efter [Planlovens § 14](#) vil blive nedlagt forbud mod nedrivning."

Realisering af lokalplanen forudsætter nedrivning af de eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet. De to registrerede bygninger, med bevaringsværdier på hhv. 5 og 6, er derfor ikke udpeget som bevaringsværdige bygninger jf. Kommuneplanen.

Nedrivningen er derfor ikke i strid med kommuneplanens retningslinje for fredede og bevaringsværdige bygninger. Bygherre har i forbindelse med nedrivningen pligt til at undersøge, om der kan være ynglende eller overvintrende flagermus i bygninger inden nedrivningen finder sted. Hvis der gøres fund af flagermus, skal Naturstyrelsen kontaktes for hjælp og vejledning for udslusning.

Såfremt en udslusning bliver nødvendig, vil dette kun kunne ske i sensommeren, 15. august til 15. september, eller i det sene forår 1.-15. maj.

Horsens Museum har ingen bemærkninger til nedrivningen, men vil gerne have mulighed for at foto-dokumentere bygningerne inden nedrivning.

8.1 Klimatilpasning

En del af området er registreret som et område, der kan blive udsat for oversvømmelse fra nedbør, samt der løber en strømningslinje igennem området.

"Ved ekstreme regnhændelser vil en del af regnen sive ned i jorden eller løbe til kloakker. Når kapaciteten i kloakkerne er opbrugt og jorden er vandmættet, vil resten af vandet strømme på terræn (oven på jorden) og samles i

lavninger. Oversvømmelseskortet for nedbør viser de forventede oversvømmelser fra nedbør ved en 100 års regn hændelse i 2110

8.1.2 I forbindelse med lokalplanlægning af eksisterende og nye byområder skal bygherre redegøre for grundvandsforhold samt håndtering af hverdagsregn og ekstrem regn ved udarbejdelse af en vandhåndteringsplan. Regnvand skal håndteres uden at gøre skade på bygninger og infrastrukturanlæg i lokalplanen og i op- og nedstrøms liggende områder.”

Lokalplanområdet er i mindre grad belastet af risiko for oversvømmelse fra nedbør ved en 100 års hændelse. Jf. Kommuneplanen, retningslinje 8.1.2, skal bygherre til projektet udarbejde en vandhåndteringsplan for både hverdagsregn og ekstreme hændelser.

Bygherre har fremsendt en vandhåndteringsplan for lokalplan området. Denne viser, i samspil med illustrationsplanen, at grønne områder mellem områdets dobbelthuse kan bruges til let håndtering af regnvand på terræn, se [Vandhåndteringsplan">'Kortbilag 6 - Vandhåndteringsplan'](#). Derfor er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.

Rammer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanrammen, **16BO04**. Derudover grænser området på nordlig og østlig side op til en rekreativ kommuneplanramme, **16RE06**.

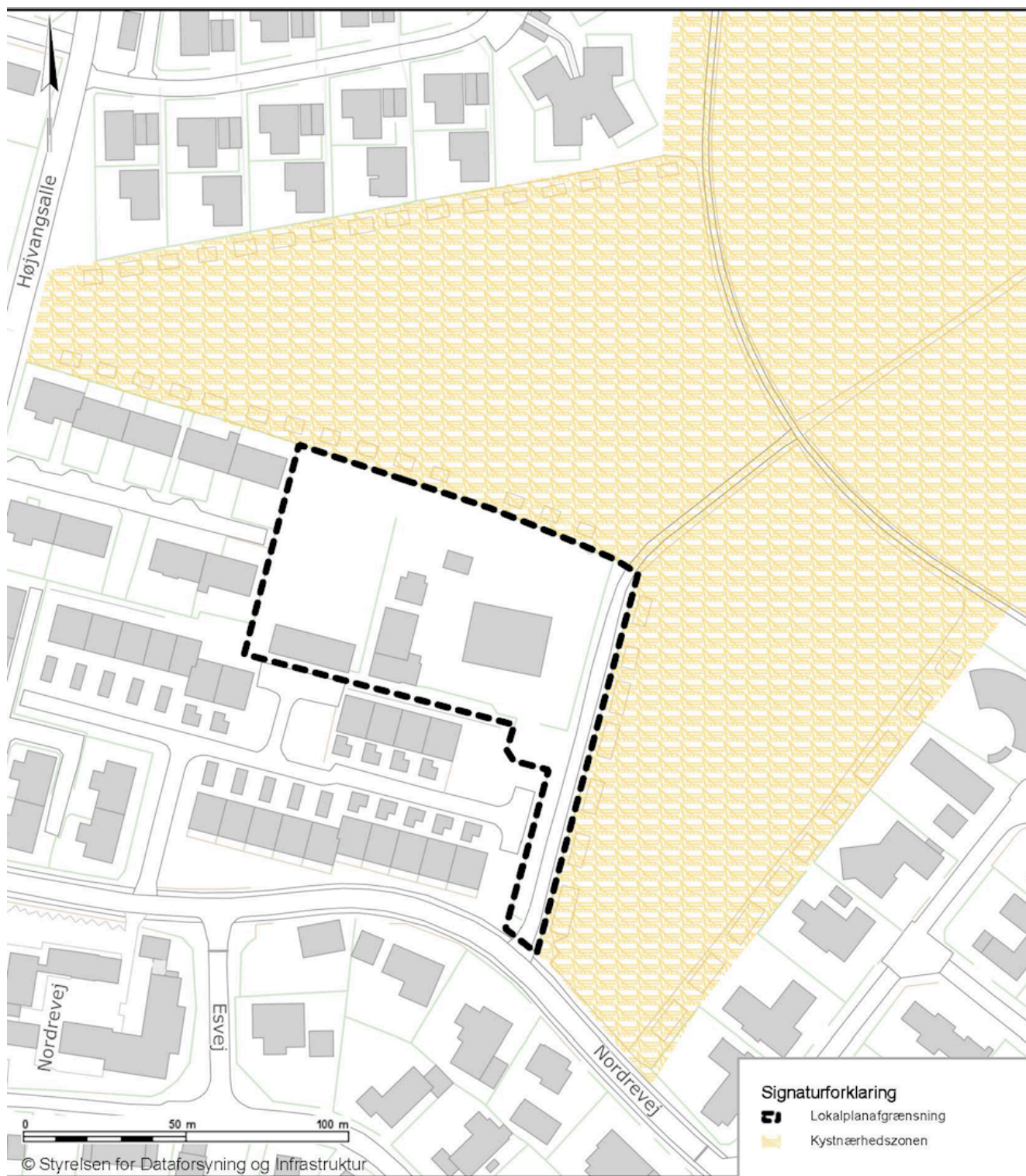
Lokalplanens område erstattes med en ny boligramme, **16BO07**

- Rammen fastsætter områdets anvendelse til boligformål, med mulighed for åben-lav bebyggelse, tæt-lav og etage bebyggelser, samt nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.

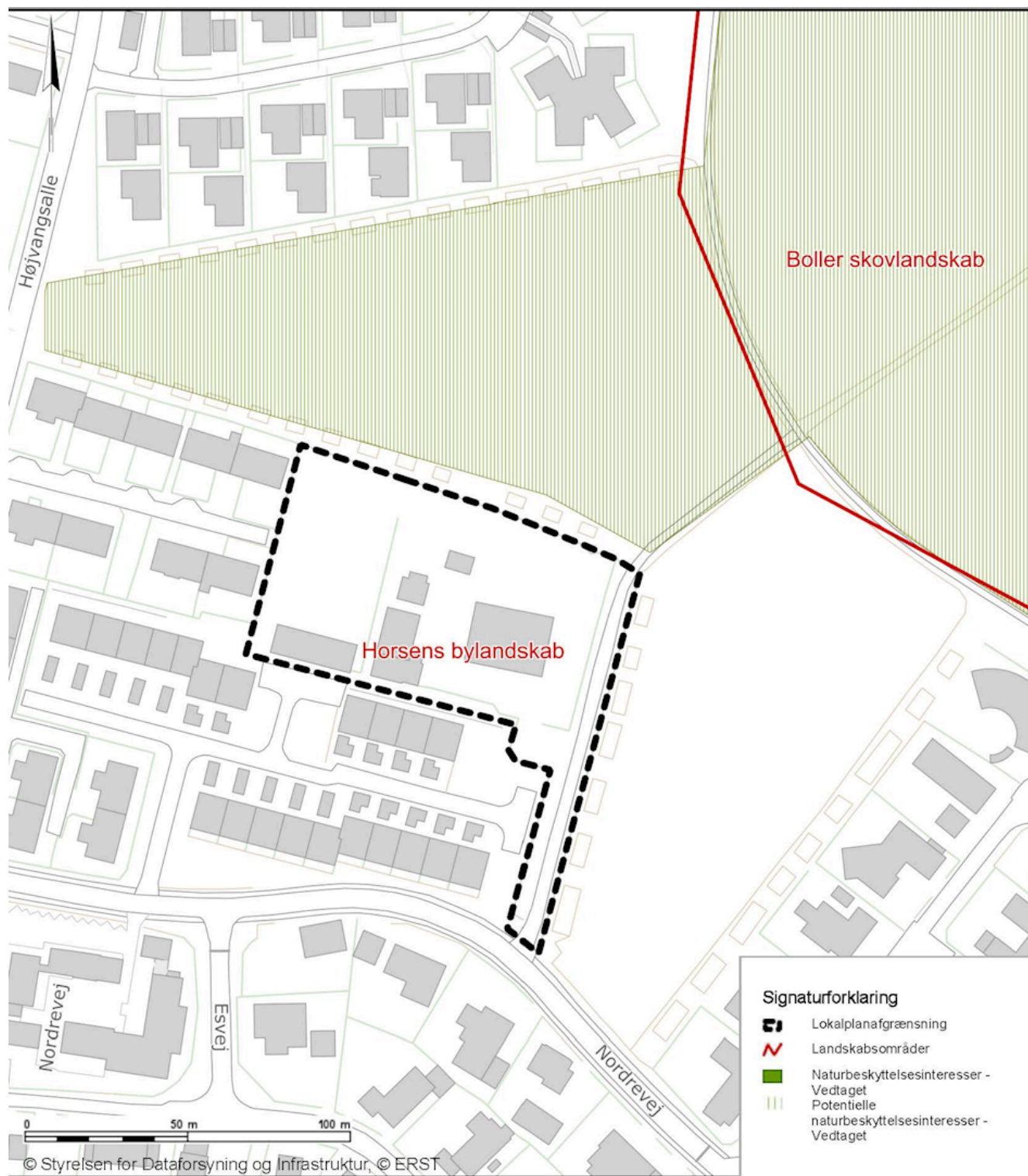
Bebyggelsesprocenten variere alt efter typologien området anvendes til:

- Åben-lav = 30%
- Tæt-lav = 40%
- Etage helårs beboelse = 45%

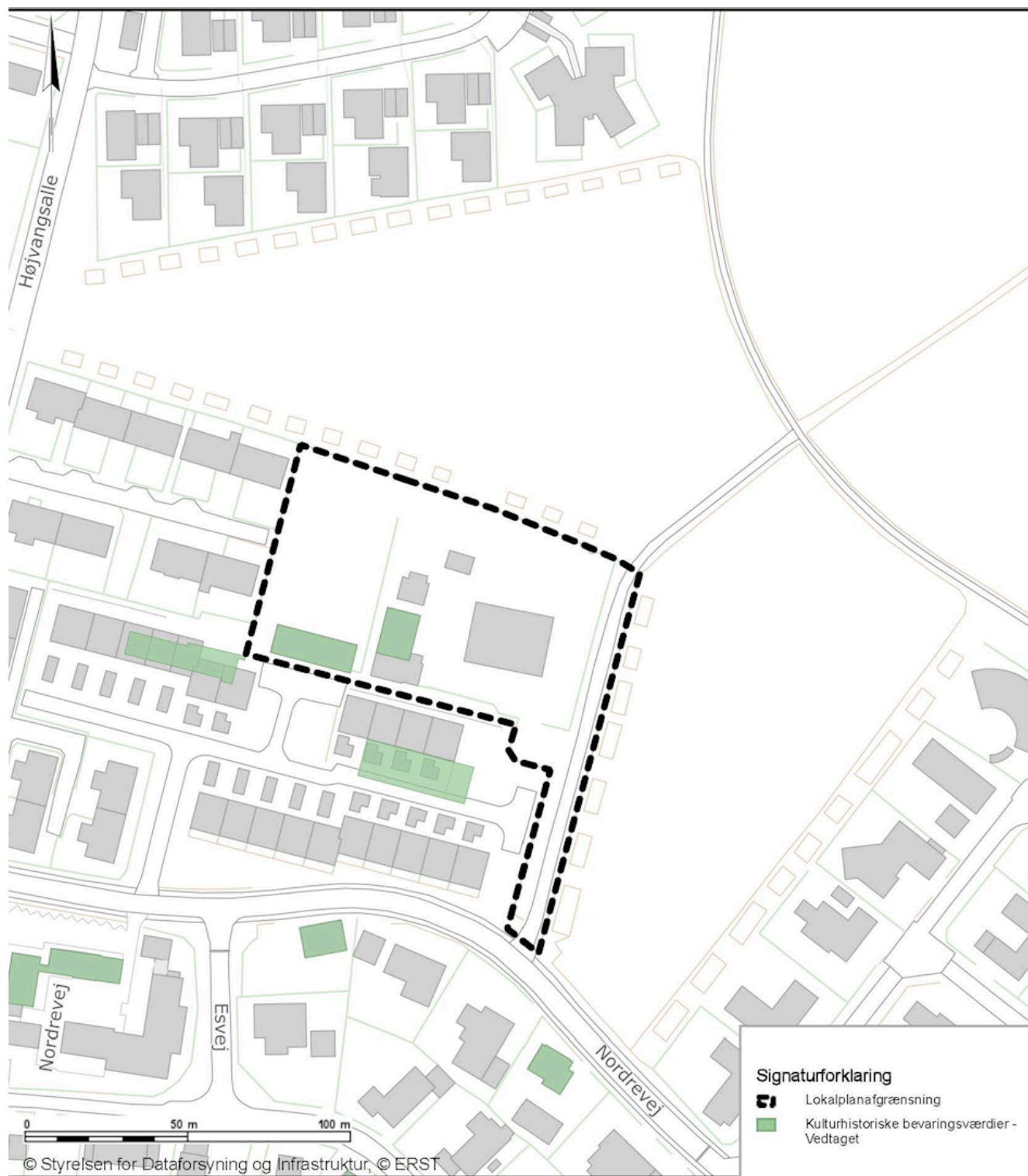
Se mere i [Tillæg 23 til Kommuneplan 2021-2033](#).



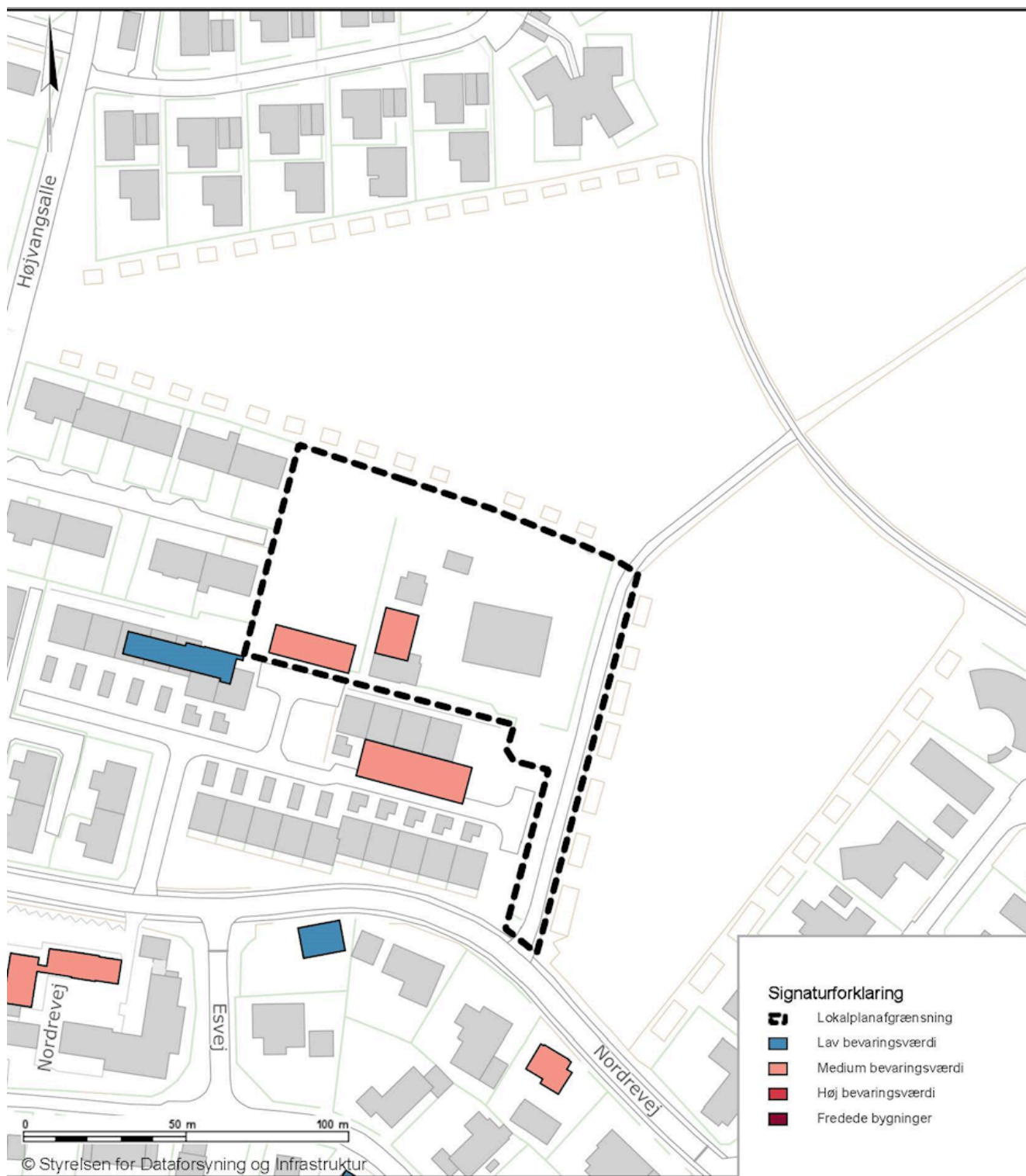
Kort over lokalplanens forhold til retningslinjen 1.7 Byudvikling og Kystnærhedszonen.



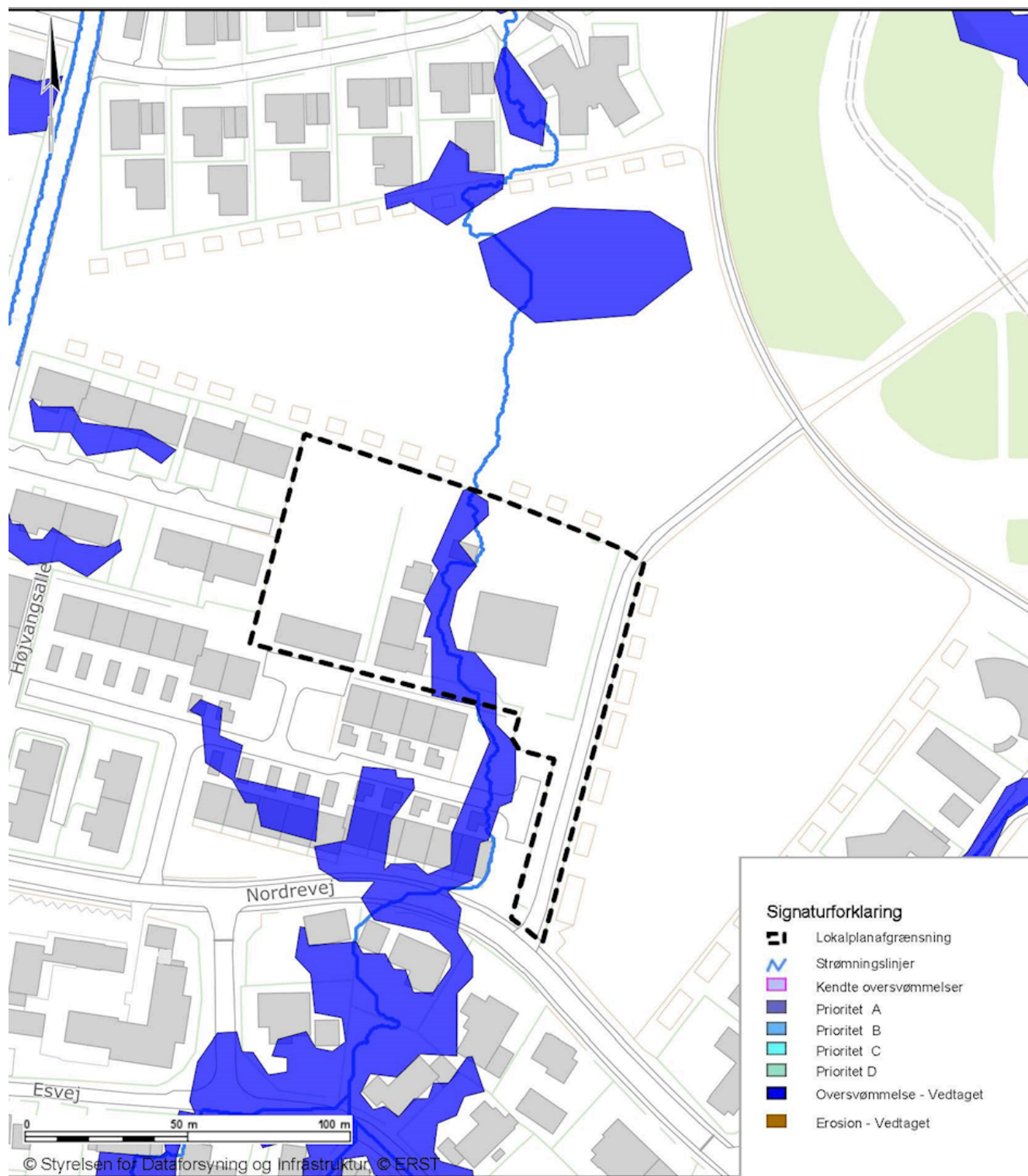
Kort over lokalplanens forhold til retningslinjen 3.5 Landskab.



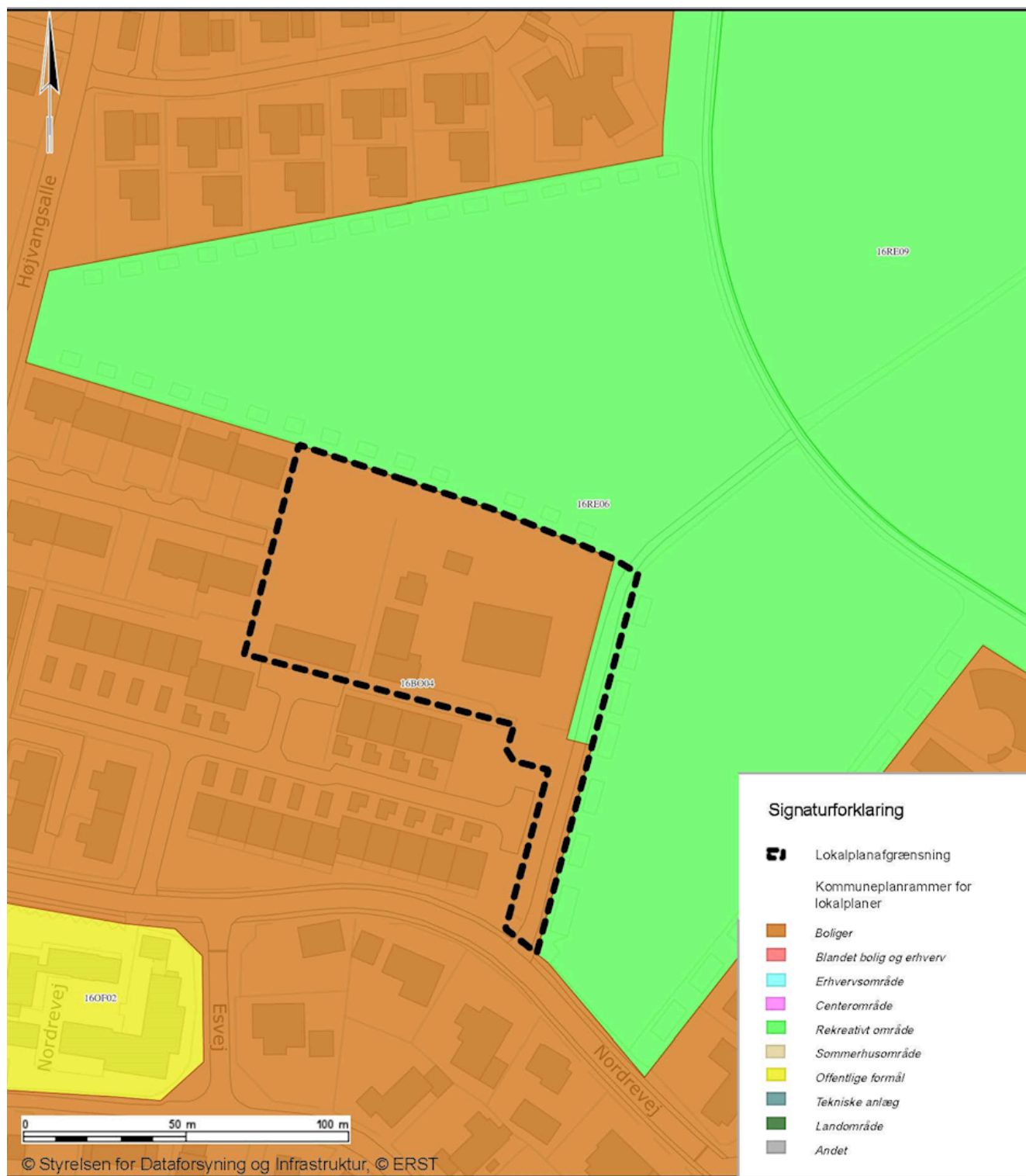
Kort over lokalplanens forhold til retningslinjen 4.1 Kulturhistorie.



Kort over lokalplanens forhold til retningslinjen 4.4 Fredede og Bevaringsværdige Bygninger.



Kort over lokalplanens forhold til retningslinjen 8.1 Klimatilpasning.



Kort over eksisterende kommuneplanrammer inden for lokalplanområdet.

SPILDEVANDSPLANEN

Spildevandsplan 2012-2015

Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende Spildevandsplan 2012 – 2015, som en del af kloakopland A269.

Området er separatkloakeret. Spildevand og regnvand tilsluttes hhv. eksisterende spildevandsledning og regnvandsledning. Spildevandet ledes til Horsens Centralrenseanlæg og regnvand udledes til en grøft fra udløb A268UR. Grøften har udløb til Horsens Fjord.

Den maksimale befæstelsesgrad for området er 0,3 - dvs. 30%.

Overskrides den maksimale befæstelsesgrad skal regnvand forsinkes på hver enkelt matrikel inden for lokalplanområdet, for at sikre, at regnvandsledningen ikke overbelastes med overløb nedstrøms til følge.

GRUNDVAND

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for område med drikkevandsinteresser, men udenfor område med særlige drikkevandsinteresser. Lokalplan for et boligområde vurderes ikke at medføre en væsentlig risiko for negativ påvirkning af drikkevandsinteresser.

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

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Renovationen skal overholde Horsens Kommunes til en hver tid gældende "Regulativ for husholdningsaffald".

Boliger samt kommunale institutioner skal tilmeldes en kommunal affaldsløsning i form af beholdere/containere på hjul eller nedgravet. Her skal derfor kunne komme en renovationsbil ind på området og vende – jf. Vejdirektoratets vejregler vedrørende vendepladser.

TRAFIK

Der skal sikres den fornødne vejadgang til de nye boliger og p-arealer, samt til afhentning af affald.

Vejene får status af primær og sekundær lokalvej, altså en stamvej fra Nordrevej ned langs det der i dag kaldes "Vores Vej" og en boligvej til fordeling ind blandt boligerne.

Der gøres opmærksom på, at vejadgang til de boliger der er tilknyttet den eksisterende vendeplads, der ligger syd for lokalplanområdet, er et privatretligt anliggende, som lokalplanen ikke kan regulere for. Dette skal være på plads inden området tages i brug.

Der skal sikres offentlig adgang til Tyrstedlundstien og stinettet i forbindelse med dette igennem lokalplanområdet.

SKOLE- OG DAGINSTITUTION

Området ligger inden for både daginstitution- og skoledistrikt Højvang. Der er knapt 1km fra lokalplanområdet til Højvangskolen, svarende til en gåtur på 10min. Derudover der omkring 2-300m til det integrerede børnehus Evigglad. Børnehuset Evigglad ligger på den modsatte side af Nordrevej og er med til at sikre gode institutionsforhold i lokalplanområdet.

FORSYNING

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Der er adgang til kollektiv varmforsyning i Nordrevej og Højvangsalle.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Bækkelund Vandværk.

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

Styrk hele Horsens

Lokalplanområdet ligger i bunden af en udsigtskile til og fra Horsens Fjord, og i byranden mellem Horsens Bylandskab og Boller Skovlandskab. Dette gør, at området ligger synligt i landskabet, og at der igennem projektet skal arbejdes med, at det tilpasses til at indgå harmonisk med landskabet og den omkringliggende bymasse.

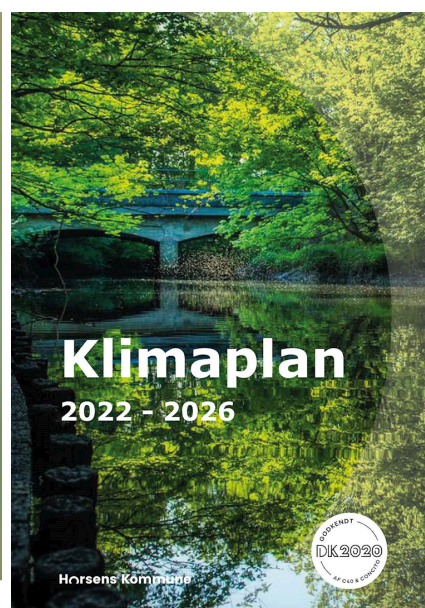
Vær en god nabo

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bebyggelsens udseende og detaljeringsgrad af facaderne, da det er med til at bryde skalaen af bebyggelsen ned, så oplevelsen af det nye byggeri passer bedre ind i det etablerede udtryk for boligenklaven omkring Nordrevej og Højvangsalle.

For at skabe sammenhæng med eksisterende beplantning i og omkring lokalplanområdet, arbejdes der med, at ny beplantning inden for lokalplanområdet skal være af hjemmehørende arter. Derudover gives der mulighed for, at facaderne i den nye bebyggelse kan blødes op med beplantning.

Byg til hverdagslivet

Projektet er tænkt opført i gode, gedigne kvalitetsmaterialer, der er med til at sikre et robust og holdbart projekt, der tilbyder kommende beboer et hjem, der ligger både tæt på by og med herlighedsværdier, som f.eks. udsigten til fjorden og placeringen tæt på skoven og grønne områder.



Biodiversitetsstrategi

Ambitionen med Horsens Kommunes Biodiversitetsstrategi er at målrette, styrke og prioritere indsatsen for en mangfoldig natur. Dette skal gøres blandt andet igennem kommunes 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 downloade og læse Biodiversitetsstrategien i sin helhed på følgende link - ['Biodiversitetsstrategi 2020'](#) - En rigere natur i Horsens Kommune.

Lokalplanens forhold til Biodiversitetsstrategien

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.

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.

Så vidt muligt ønskes eksisterende beplantning bevaret i forbindelse med realiseringen af lokalplanforslaget. 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.

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 samarbejdskraft 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 CO₂, 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 modstandsdygtig 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 downloade og læse Klimaplanen i sin helhed på følgende link - '[Klimaplan 2022-2026](#)'.

Lokalplanens forhold til Klimaplanen

Primært er fokus på at anvende gode kvalitetsmaterialer, der sikrer at byggeriet er robust og står længe.

Derudover arbejder lokalplanen med at bevare eksisterende terræn så vidt muligt, og at sikre, at regnvandshåndtering kan ske på terræn. Ved at arbejde med regnvandshåndtering på terræn bliver vandet en synlig, men også foranderlig, del af hverdagen, hvorved områdets grønne arealer kan være med til at skabe større bevidsthed om vandets vej og indflydelse på byudvikling.

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 forslagets 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.

Lokalplanen i forhold til Vandområde- & Natura 2000 planer

Vandplaner

Det planlagte har en neutral påvirkning på de miljømål, som gennem lov om vandplanlægning er fastlagt for overflade- og grundvand.

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger ca. 7,3 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](#).

Lokalplanområdet ligger i byzone, som ikke vurderes at udgøre et egnet ynglested for nogen af arterne på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og projektets beskudte 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 omkring lokalplanområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed og strandtudse.

Inden for lokalplan området ligger der to ældre bygninger fra hhv. 1870 og 1940. Disse bygninger skal rives ned inden lokalplanen kan gennemføres. Gamle bygninger kan i enkelte tilfælde huse arter af flagermus. Dog er der i nærområdet mange andre bygninger, som flagermusene kan benytte som yngle eller rasteplads. Skovområderne tæt ved er ligeledes oplagte yngle-/raste områder for mange af flagermusarterne.

Bygherre har i den forbindelse pligt til at undersøge, om der kan være ynglende eller overvintrende flagermus i bygningerne inden nedrivning. Hvis der gøres fund af flagermus, skal Naturstyrelsen kontaktes for hjælp og vejledning for udslusning.

Såfremt en udslusning bliver nødvendig vil dette kun kunne ske i sensommeren (15/8–15/9) eller i det sene forår (1-15/5)

Det klargjorte byggeareal vurderes ikke at være egnet som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

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

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

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 ikke kortlagt efter jordforureningsloven. Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen.

Områdeklassificering

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. jordflytningsloven. Ejer og bruger af arealet har jf. jordforureningslovens §72b, stk. 2 pligt til at sikre, enten at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning. 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

Lokalplanområdet ligger uden for områder udpeget som støjbelastede arealer af Kommuneplan 2021-2033's retningslinje herfor. De nærmeste større veje, hvor der er udpeget støjbelastede arealer, er den nord-syd gående Bjerrevej (ca. 550m fra vest for lokalplanområdet) og den øst-vest gående Bollervej (ca. 1km nord for lokalplanområdet).

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

PRODUKTIONS- OG RISIKOVIRKSOMHEDER

Cirkulære nr. 37 af 20/04/2006 om planlægning af arealanvendelsen inden for en afstand af 500 meter fra risikovirksomhed 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 forventes ikke støjgener fra virksomheder inden for lokalplanområdet. I nærområdet omkring lokalplanen ligger nogle virksomheder, der afkaster et influensområde, der kan eksempelvis nævnes følgende:

- **Horsens Traktorcompagni ApS**
Miljøklasse 3 = 50m til boligområde
Afstand til lokalplanens beboelse = min. 252m
- **Tyrsted Maskinstation**
Miljøklasse 3 = 50m til boligområde
Afstand til lokalplanens beboelse = min. 520m
- **Optilite A/S**
Miljøklasse 4 = 100m til boligområde
Afstand til lokalplanens beboelse = min. 1,1km
- **Boller Auto**
Miljøklasse 4 = 100m til boligområde
Afstand til lokalplanens beboelse = min. 2,1km

Lokalplanområdet berøres ikke af virksomheders influensradier.

Lugt, støv og anden luftforurening

Der forventes ikke lugt-, støv- eller anden luftforureningsgener fra virksomheder inden for lokalplanområdet. I oplandet nærmest lokalplanen ligger følgende virksomheder, der afkaster et influensområde. Se ovenstående redegørelse for afstande til lokalplanen beboelsesområde.

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.

Arealet er i dag planlagt til byzone, og anvendes ikke til landbrugsdrift. Der er ikke erhvervsmæssige husdyrbrug i nærheden, der kunne afgive generende lugt, og som dermed kunne begrænse kommunens mulighed for at planlægge for nye boliger jf. Planlovens § 15b.

ANDEN LANDSPLANLÆGNING

Havplanen

Lokalplanområdet ligger 2,2km i direkte luftlinje fra kysten. Det nærmeste område udpeget i Havplanen, den kyst- og havnenæreudstrækning af Horsens Fjord der er udpeget til "Generel Anvendelse".

Lokalplanen vurderes ikke at være i strid med Havplanen.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

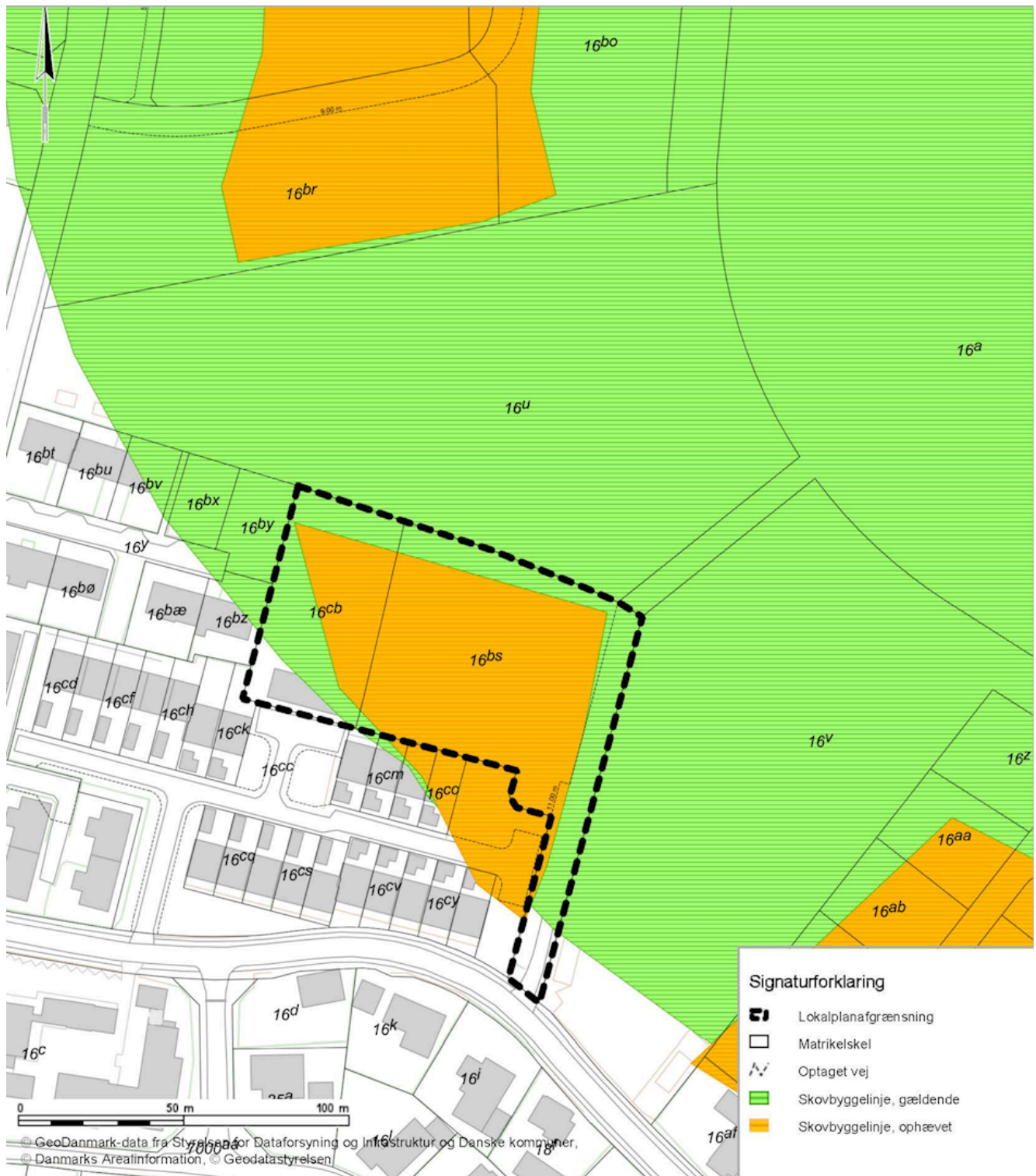
Skovbyggelinje

Boller Skov afkaster en skovbyggelinje på 300 meter. Det meste af lokalplanområdet ligger inden for denne skovbyggelinje. Miljøstyrelsen har allerede lavet én reduktion af skovbyggelinjen. Reduceringen dækker ikke hele lokalplan området.

Miljøstyrelsen, kan jf. naturbeskyttelseslovens § 69, stk. 1 reducere byggelinjer, reducerer IKKE en allerede én gang reduceret byggelinje, og der kan kun i særlige tilfælde gives dispensation. jf. NMK-afgørelse af 14-10-2013 (NMK-501-00050) og dom fra Retten i Roskilde af 15-12-2015 – (MAD 2015.550)).

Derfor kan der ikke i det nordvestlige hjørne af lokalplansområdet planlægges byggeri nærmere skov end hvortil skovbyggelinjen allerede er reduceret, med mindre der gives en dispensation.

For så vidt angår det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet, hvor skovbyggelinjen heller ikke er ophævet, vil der kunne bygges, når der lovligt er bygget nærmere skoven (jf. NBL § 17, stk. 3).



Kort over skovbyggelinjens udbredelse i forhold til lokalplanområdet samt det reducerede areal.

Å-beskyttelseslinje

Nærmeste å-beskyttelseslinje er omkring indløbet til Bygholm Å ca. 2,8km nordvestligt for lokalplanområdet.

Lokalplan vurderes derfor til ikke at have indvirkning på åbeskyttelseslinjen.

Sø-beskyttelseslinje

Nærmeste sø-beskyttelseslinje ligger omkring Dallerup Sø ca. 2km syd for lokalplanområdet.

Lokalplanen vurderes derfor til ikke at have indvirkning på søbeskyttelseslinjen.

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Der er ikke erhvervsmæssige husdyrbrug i nærheden, der kunne afgive generende lugt og som dermed kunne begrænse kommunens mulighed for at planlægge for nye boliger jf. Planlovens §15b.

Landbrugspligt

Arealet er i dag planlagt til byzone, og anvendes ikke til landbrugsdrift.

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. 2,1km i direkte luftlinje fra den nærmest kyststrækning og har derfor ikke fysisk indvirkning på strandbeskyttelseslinjen.

Trafikregulering

Vejprojektet skal etableres i overensstemmelse med Vejdirektoratets gældende vejregler. Vejprojektet og færdselsregulerende afmærkning, herunder evt. belysningsprojekt, skal godkendes af Horsens Kommune og Sydøstjyllands Politi. Det kan ikke udstedes bygge- og eller udstykningstilladelse, før vejprojektet er godkendt.

(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 vedrørende arkæologi inden for lokalplanafgrænsningen ud over Museumslovens generelle bestemmelser.

Museet har ingen bemærkninger i forhold til nedrivningen af de eksisterende, ældre bygninger inden for lokalplanområdet, men vil gerne have mulighed for at foto-dokumentere bygningerne inden en evt. nedrivning finder sted.

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 ingen kendte fortidsminder inden for lokalplanområdet. I nærområdet omkring lokalplanområdet findes tre rundhøje. Alle tre er dateret til oldtiden.

"Purrehøj", der ligger ca. 1,5km nordøst for lokalplanområdet, er den mest markante af de tre rundhøje og kan ses tydeligt fra offentlig vej. Højen blev fredet før år 1928.

De to andre rundhøje i henholdsvis Boller Overskov og Klokkedalskoven, er lavere og knap så fremtrædende i de skovdækkede landskab Begge høje er blevet fredet senere end år 1937.

Højen i Boller Overskov ligger ca. 1,3km nordøst for lokalplanområdet.

Højen i Klokkedalskoven ligger ca. 1,4km øst for lokalplanområdet.

Beskyttede jord- og stendiger

Nærmeste beskyttede jord- og stendige ligger ca. 260m nordnordøst for lokalplanområdet, hvor det er med til at markere og afgrænse skovbrynet til Boller Skov.

Diget vurderes ikke at blive påvirket af lokalplanens aktiviteter.

Kirkebyggelinje

Nærmeste kirkebyggelinje findes omkring Tyrsted Kirke, der ligger ca. 640m syd for lokalplanområdet.

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

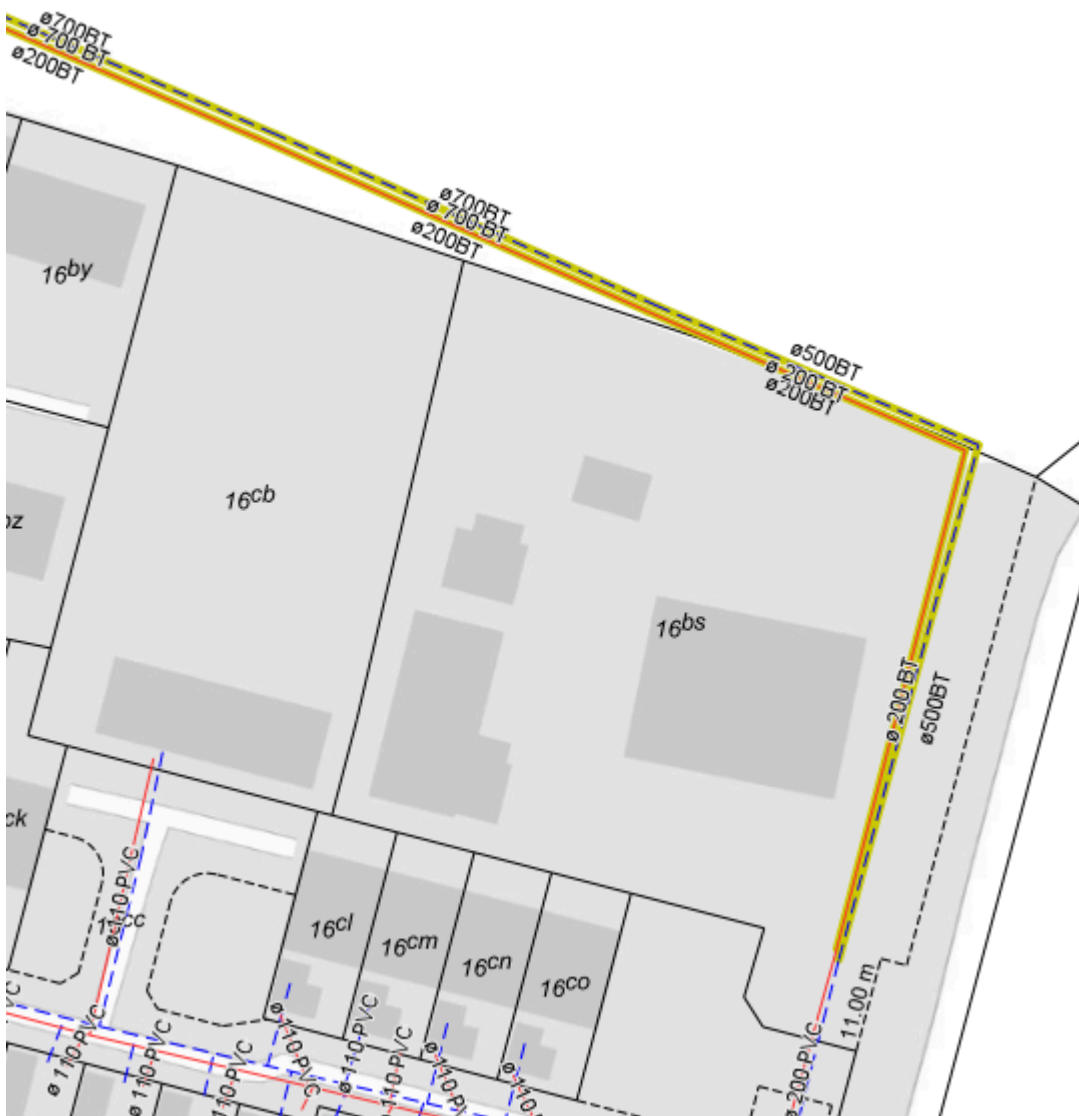
Servitutter

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.

Lokalplanområdet omfatter to matrikler, hhv. 16-cb og 16-bs, Tyrsted By, Tyrsted. Der er tinglyst to servitutter på mat.nr. 16-cb samt fem servitutter på 16-bs.

Af de fem servitutter på mat.nr. 16-bs, har [Servitut om Vandledning](#) pr. 31.10.2016, indflydelse på disponering af kommende bebyggelse inden for lokalplanområdet. Servituten omhandler tinglysning til sikring af allerede etablerede vandledning (regn- og spildevand) over ejendommen, som vist på nedenstående kort.



Tinglyst regn- og spildevandsledning, der berører den nordlige og østlige del af matriklen, 16-bs, Tyrsted By, Tyrsted.

Ledningen skal henligge uforstyrret, og SAMN Forsyning ApS skal når som helst være berettiget til at efterse, reparere og om fornøden omlægge ledningen.

I den for et område hvis grænser ligger 2,0 m fra ledningens midte, er det ikke tilladt - uden påtaleberettigets samtykke - at opføre bygninger, drivhuse o.l. eller plante større træer eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til skade for ledningen eller til hinder for eftersyn, reparations- og vedligeholdelsesarbejder. Gæsteprincippet er ikke gældende.

Lokalplanen kan ikke fortrænge denne servitut.

KOMMUNEPLANTILLÆG

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - *Tillæg 23 til Kommuneplan 2021-2033*.

Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2021-2033 og lokalplanen.

[Du kan finde kommuneplantillægget her](#)

MILJØVURDERING

Screening om 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 et lokalplanområde ved Nordrevej, 8700 Horsens, efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslaget ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor der ikke vil blive gennemført en miljøvurdering af lokalplanen.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanrammen, **16BO04**. Lokalplanområdet forbliver et samlet delområde.

- Boligramme, **16BO04**
Rammen fastsætter områdets anvendelse til boligformål, med bl.a. mulighed for tæt-lav bebyggelse, samt nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning. Der kan undtagelsesvist gives mulighed for, at der kan indføres vandrette lejlighedsskel i tæt-lav bebyggelse.
Bebyggelsesprocenten fastsættes på baggrund af typologien, tæt-lav bebyggelse med vandrette lejlighedsskel til 45%.
Der planlægges for tæt-lav bolig projekt med 6 dobbelt huse i to etager. Planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanramme 16BO04.

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.

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 arkitektonisk og arkæologisk arv.

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

- Kulturhistorie og bevaringsværdier
- Natur, Landskab og Kyst
- Klimatilpasning

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

Kulturhistorie og bevaringsværdier

- Kulturhistorie

Inden for lokalplanområdet ligger der to bygninger, der er udpeget i Kommuneplanens retningslinje '[Kulturhistorisk bevaringsværdi](#)'.

Udpegnings udgør dele af det tidligere gårdkompleks Tyrstedgård, der har ligget i området i og omkring lokalplanområdet. Kulturhistorien og den tidligere gårdstruktur fremstår sløret grundet tidligere planlægning der har muliggjort nedrivning af de fleste bygninger fra gårdkomplekset, hvorfor den kulturhistoriske fortælling om området og gården i dag er uklar i bybilledet og gengives ikke i den nyere bebyggelse.

Planlægning forudsætter nedrivning af de tilbageværende bygninger. Inden nedrivningen finder sted, skal Horsens Museum have mulighed for at foto-dokumentere de to bygninger. Planlægningen arbejder med at bevare eksisterende terræn i den nye bebyggelse og indføre detaljer i facaderne for at videreføre nogle af kvaliteterne fra stuehuset til den nye bebyggelse.

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

- **Fredede og Bevaringsværdige bygninger**

De samme to bygninger, som er udpeget i ovenstående retningslinje, er også udpeget i Kommuneplanens retningslinje for '[Fredede og bevaringsværdige bygninger](#)'.

Bygningerne har bevaringsværdier på hhv. SAVE 5 og 6. Retningslinjen fastsætter for hele kommunen, at bygninger med bevaringsværdi fra 1-4 i SAVE-registreringen betragtes som bevaringsværdige bygninger.

Realisering af lokalplanen forudsætter nedrivning af de eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet. De to registrerede bygninger, der registreret med bevaringsværdier på hhv. SAVE 5 og 6, er ikke at betragte som bevaringsværdige bygninger jf. Kommuneplanen. Nedrivningerne er derfor ikke i strid med kommuneplanens retningslinje for fredede og bevaringsværdige bygninger. Bygherre har i forbindelse med nedrivningen pligt til, at undersøge bygningerne for eventuelle ynglende eller overvintrende flagermus og sørge for korrekt udslusning i tilfælde af fund af flagermus. Derudover skal Museet gives mulighed for at foto-dokumentere bygninger inden nedrivningen.

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

Natur, Landskab og Kyst

- **Kystnærhedszonen**

Lokalplanområdet ligger inden for den bynære del af kystnærhedszonen, med en placering højt på den sydlige fjordside. Der er frit udsyn til fjorden i en kegle mellem Boller Skov og boligenklaven omkring Peder Kællers Vej.

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. 2-2,5 km fra lokalplanområdet til kysten i direkte luftlinje. Yderligere ligger lokalplanområdet delvist bagved eksisterende bebyggelse, set fra kysten.

Lokalplanområdet ligger inden for byzonen, hvor anvendelsen er fastsat til boliger af kommuneplanrammen, 16BO04. Lokalplanen fastsætter bestemmelser der sikre, at bebyggelsen tilpasses og respekterer sin synlige placering i landskabet. Derudover fastsættes der krav og bestemmelser om bebyggelsens udseende i overensstemmelse med [Landskabsplanens](#) anbefalinger til bebyggelse i byranden mellem Horsens Bylandskab og Boller Skovlandskab.

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

- **Landskab og forhold til Landskabsanalysen**

Lokalplanområdet ligger i udkanten af landskabsområdet "Horsens Bylandskab" mod "Boller Skovlandskab", der begge 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, Horsens Bylandskab og Boller Skovlandskab kan nævnes som to af disse.

Lokalplanområdet ligger hverken inden for større sammenhængende el. bevaringsværdige landskaber, hvorfor planlægningen primært forholder sig til Landskabsplanens anbefalinger til bebyggelse i byranden i forhold til Horsens Bylandskab og Boller Skovlandskab. Lokalplanen sikre, at bebyggelse placeres inden for Horsens bystruktur. Bebyggelsen kommer til at afslutte den omkringliggende boligenklave ud mod Tyrstedlund Naturpark og Boller Skov. Derudover arbejder lokalplanen med at sikre bebyggelsens udseende og at området afsluttes med en grøn kant mod landskabet.

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

- **Skovbyggelinje**

Lokalplanen ligger inden for skovbyggelinjen fra Boller Skov. Miljøstyrelsen har allerede lavet én reduktion af skovbyggelinjen. Derfor reduceres den ikke igen for lokalplanområdet.

Der kan i særlige tilfælde gives dispensation fra skovbyggelinjen, hvis der foreligger en eksisterende reduktion af denne. Hvad angår det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet, hvor skovbyggelinjen ikke er ophævet, vil der kunne bygges lovligt såfremt, at der er bygget lovligt nærmere skoven.

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

Klimatilpasning

Inden for lokalplanområdet er der udpeget hhv. områder med risiko for oversvømmelse fra nedbør, samt en strømningslinje på tværs igennem området i Kommuneplanens retningslinje, [Klimatilpasning](#)'>'Klimatilpasning'.

Udpegnin g er lavet i samarbejde med SAMN Forsyning ApS i forbindelse med kortlægningen af arealer, der er truet af oversvømmelse fra nedbør, hav, vandløb og søer.

Bygherre har udarbejdet et vandhåndteringsnotat i forbindelse med planlægning. Dette vise, at der påtænkes regnvandsbede inden for lokalplanområdet til forsinkelse og håndtering af regnvand. Derudover, kan regnvand fra området ledes til de grønne kiler der omgiver lokalplanområdet, hvor der forekommer en lavning, som kan opstuve vand. Dermed til vil oversvømmelser heraf ikke være til skade for områdets bygninger og infrastrukturanlæg.

Det vurderes, at den naturlige strømningslinje ikke forstyrres ved gennemførsel af planlægningen, og at overfladevandet ikke vil være en væsentlig negativ påvirkning af miljøet. Derimod vil det være til gavn for den kommende biodiversitet i lokalområdet. Adgang til vand er med til at styrke en varieret natur, herunder særligt dyre- og insektliv i området.

HØRING

Lokalplan 399 og tillæg 23 til kommuneplan 2021-2033 var i offentlig høring fra 10. september til 8. oktober 2025.

KLAGEVEJLEDNING

Klagevejledning ved offentliggørelse af endelig vedtaget plan (kommuneplantillæg og lokalplan):

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, er kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om 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, 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

Lokalplanen er godkendt af Plan- og Vejudvalget som forslag den 12.08.2025.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 10.09.2025.

Høringsperiode slutter 08.10.2025.

Lokalplanen er endelig godkendt i Plan- og Vejudvalget den 02.12.2025.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 04.12.2025.

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 rimeligt 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.