



Lokalplan 421

Offentlige formål og boliger,  
Nørrestrands Alle, Horsens

VEDTAGET

**Horsens Kommune**

## BAGGRUND & FORMÅL

### Hvad er en lokalplan?

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

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

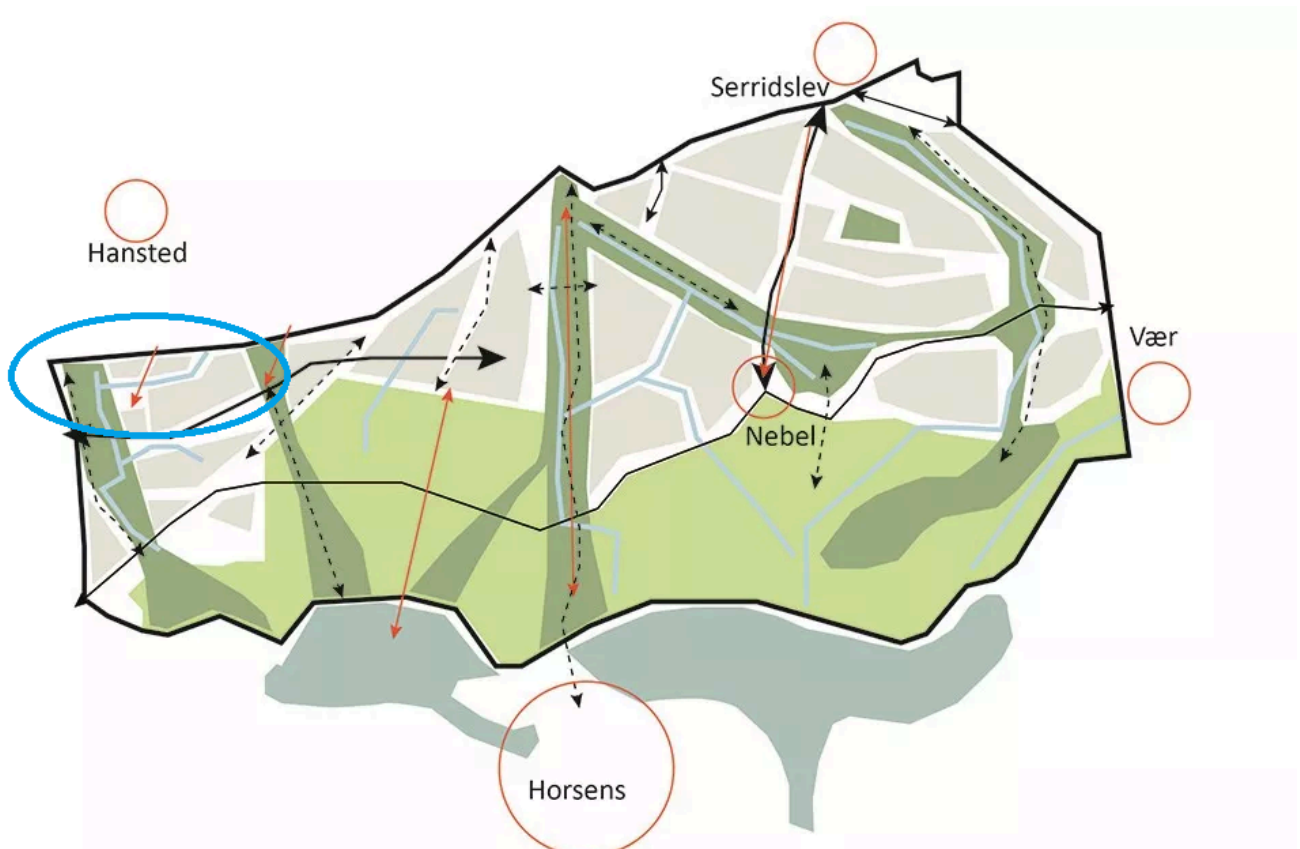
Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på [plansystemdk.dk](http://plansystemdk.dk) og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

En lokalplan hindrer ikke, at eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen består af bestemmelser, redegørelser og geografiske udpegninger.

Bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen, mens redegørelsen beskriver baggrund, formål med planen og uddyber hvad der menes med de enkelte bestemmelser.

### Baggrund

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



*Principper for arealdisponering i Udviklingsplanen for Nørrestrand med markering af placering af lokalplanområdet (blå cirkel). Planen viser de grundlæggende principper om integrering af, samt adgang til, natur og landskab i området.*

Nørrestrand er et af Danmarks pt. største natur- og byudviklingsområder med et samlet areal på 6,8 km<sup>2</sup>, hvoraf 2,5 km<sup>2</sup> udgør fredningen omkring Nørrestrand. Natur- og Byudviklingsplanen for Nørrestrand skaber rammerne for planlægningen af en ny bydel for op til 9000 indbyggere på Nørrestrand.

Hensigten med udviklingsplanen er at skitsere, hvor de forskellige værdier findes inden for området, og hvordan disse værdier og samspillet mellem dem kan styrkes gennem en samlet udviklingsplan for området som helhed.

Læs mere om udviklingsplanen her: [Udviklingsplanen for Nørrestrand](#).

Den nordlige del af Udviklingsplanen for Nørrestrand er konkretiseret i Lokalplan 2016-14 Boliger og dagligvarebutik, Egebjergvej, Nørrestrand, Horsens samt Lokalplan 375 Offentlige formål, Højbovej, Nørrestrand. Lokalplanerne er første etape i realiseringen af udviklingsplanen og rummer varierende boligtyper, en mangfoldig beboersammensætning samt mulighed for etablering af en daginstitution til understøttelse af behovet for opfyldelse af pasningsgarantien i daginstitutionsdistrikt Egebjerg.

Byudviklingen i de to lokalplaner sker i tæt sammenhæng med de naturgivne forudsætninger, hvor bebyggelsen udlægges i særskilte enklaver, som naturen trækkes op imellem og hvor vandhåndtering prioriteres højt som et landskabsdefinerende element ved opsamling og transport af regnvand på overfladen.

Se lokalplanerne her: [Lokalplan 2016-14](#) og [Lokalplan 375](#).

Derudover er anden etape af realiseringen af udviklingsplanen konkretiseret i lokalplan 368, som udover at give mulighed for opførelsen af et spejderhus, også giver offentligheden bedre muligheder for at udnytte og opleve landskabet, naturen og kulturhistorien i området omkring Nørrestrand. Lokalplan 368 er i tråd med det politiske ønske om at sikre og øge tilgængeligheden til naturen omkring Nørrestrand og rummer gode muligheder for etablering af rekreative aktiviteter.

Se lokalplanen her: [Lokalplan 368](#).

Flere aktører har ønsket at opføre bebyggelse til specialiserede tilbud, herunder et døgn- og dagtilbud, et botilbud samt et plejecenter i området nord for Nørrestrands Alle. De specialiserede tilbud er offentlige formål, som ikke kan realiseres inden for den gældende lokalplan 2016-14. Der skal fortsat være mulighed for opførelse af boliger.

Ønsket om udviklingen af området til boliger og offentlige formål er i overensstemmelse med Horsens Kommunes vision om at skabe en varieret og mangfoldig bydel på Nørrestrand, jf. Udviklingsplanen for Nørrestrand.

Planlægningen for området vil således omfatte både en ændring af kommuneplanrammer og en lokalplan, som samlet ændrer lokalplanområdets anvendelsesmuligheder og giver mulighed for at realisere bebyggelse til både boliger og offentlige formål. Planlægningen sker samtidig under hensyntagen til udviklingsplanens grundlæggende princip om at integrere naturen og landskabet i området.

### **Lokalplanens formål**

Formålet med planlægningen er at udlægge området til offentlige formål i form af dag-, døgn- og sundhedsinstitutioner samt boliger. Lokalplanen erstatter den gældende planlægning for området, der indtil nu har været reguleret af Lokalplan 2016-14.

Planlægningen skal muliggøre opførelsen af cirka 30 ældreboliger, et plejecenter med cirka 150 boliger, et botilbud for voksne udviklingshæmmede indeholdende cirka 40 boliger med dertilhørende servicefunktioner og fælleshuse samt en døgninstitution med cirka 48 boliger med tilhørende ambulatorie og dagcenter for personer med epilepsi og hjerneskade.

Med den nye bebyggelse målrettet ældre borgere og voksne med handicaps ved Nørrestrand, ønsker man ikke blot at opfylde de praktiske behov, men også at understøtte de værdier, der er vigtige for livskvaliteten: hjemlighed, omsorg og selvbestemmelse i trygge rammer.

## 421 Offentlige formål og boliger, Nørrestrands Alle, Horsens

Med planlægningen sikres områdets grønne udtryk med udlæg og beplantning af både grønne rekreative arealer, anlæg til håndtering af regnvand på overfladen, og en landskabelig bearbejdet støjvold. Dette for at sikre, at planlægningens grønne og blå elementer bearbejdes og prioriteres i området som rekreative og landskabelige værdier, i sammenhæng med de eksisterende strukturer i de udbyggede naboområder mod syd og øst.

Planområdet viderefører således visionen i udviklingsplanen for Nørrestrand om bæredygtig natur og byudvikling, og herunder flere konkrete principper fra lokalplan 2016-14, blandt andet

- principper for vejbetjening,
- opdeling af området i mindre enklaver med forskellig typer bebyggelse,
- varierende bebyggelse, der understøtter en mangfoldig beboersammensætning,
- grønne træk integreres i området
- fastlæggelse af rekreative forbindelser
- håndtering af regnvand på overfladen ved både hverdagsregn og skybrud
- tilpasning til det eksisterende landskab og terræn

Et princip, der ikke kan videreføres fra lokalplan 2016-14, er princippet om stedvist at sikre indsigtslinjer fra Gl. Århusvej til FÆNGLSET. Med det ønskede projekt er det nødvendigt at etablere en støjvold til dæmpning af vejstøj fra Gl. Århusvej og Egebjergvej, men det er ikke muligt at overholde støjgrænserne, hvis der etableres åbninger i støjvolden til indsigtslinjer. Der sikres dog indsigtslinjer til FÆNGLSET inde fra området.



Kort over lokalplanområdet. Ortofoto fra 2024.

## WEBTILGÆNGELIGHED

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

## BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er cirka 16 hektar og afgrænses af Gl. Århusvej mod nord, Egebjergvej mod vest, Nørrestrands Alle mod syd samt en ejendom med dagtilbuddet Naturinstitutionen Nørrestrand mod øst. Lokalplanområdet grænser desuden op til etageboligområderne ved Hedvig Billes Top og Karine Krumpen mod sydvest.

Lokalplanområdet består af jorder der har været landbrugsjord uden bebyggelse eller beplantning. Der findes et ejerlavsdige i området. Terrænet i området er faldende fra øst i kote 40 mod vest i kote 17 med et forholdsvist jævnt plateau centralt i området.

Lokalplanområdet ligger i et højtbeliggende og karakterfuldt landskabsområde med udsigt fra området, især mod syd og vest. Området udgør en synlig afgrænsning af Nørrestrandsbydelen set fra Gl. Århusvej, der er en vigtig ankomst til Horsens.

Lokalplanområdet er støjbelastet af trafikstøj på Gl. Århusvej og Egebjergvej, hvorfor den ønskede udvikling af området forudsætter etablering af støjdæmpende foranstaltninger.

Syd for Nørrestrands Alle er nye boligområder med rækkehuse og parcelhuse færdigbygget og bebyggelsen er for en stor del opført. Området kendetegnes ved tætte boligområder omkranset af brede landskabskiler med synlig regnvandshåndtering i overensstemmelse med visionen for området.



Billeder fra det etablerede område ved Nørrestrand med varierende bebyggelse og åbne grønne områder med synlig vandhåndtering.



Lokalplanområdet med eksisterende topografiske forhold.

## LOKALPLANENS INDHOLD

### Intention med området

Lokalplanområdet er beliggende på kanten mellem land og by og med udsigt ned over Horsens by. Det er intentionen at bevare områdets oprindelige landskabstræk, men der vil være behov for landskabsbearbejdning i forbindelse med etablering af støjvold og vandhåndtering, samt for at sikre tilgængelighed til bygningerne i området. Det er derfor særligt vigtigt i udviklingen af området, at anlæg til støjvold og vandhåndtering og landskabsbearbejdning i øvrigt indpasses naturligt med respekt for områdets karakterfulde landskabskvaliteter.

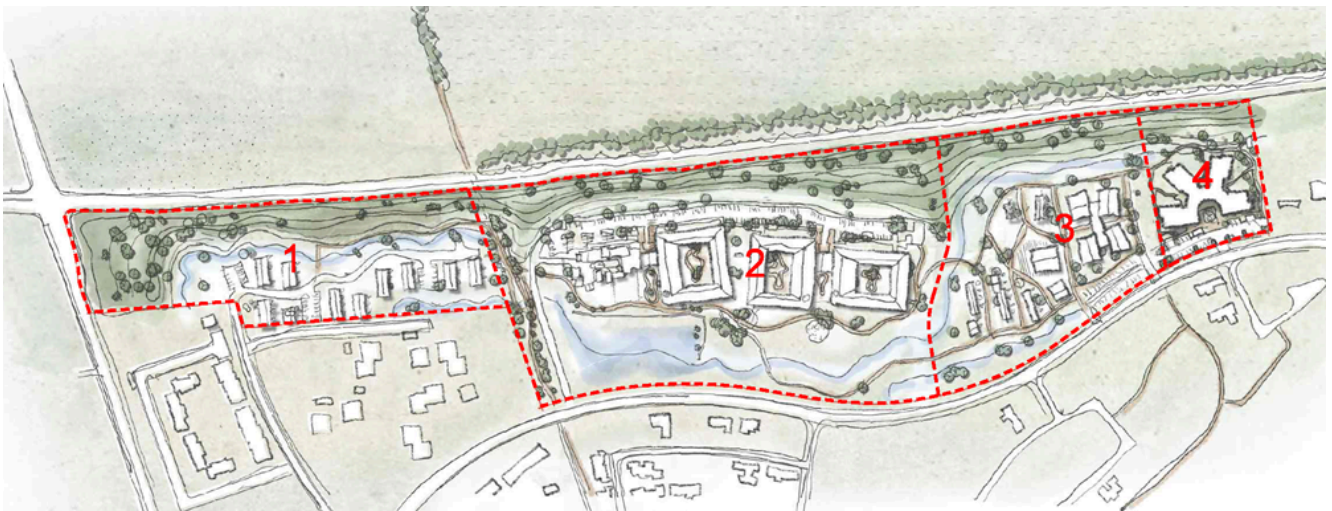
Dette samtidig med et stort fokus på, at både bygninger og landskab bliver et tilgængeligt sted for alle.

### Lokalplanens delområder

Der udlægges fire delområder, der hver især rummer et afgrænset projekt, som skal fremstå som en samlet helhed med et sammenhængende arkitektonisk udtryk.

I delområderne udlægges der byggefelter for at samle bebyggelsen og for at skabe ubebyggede landskabskiler mellem byggerierne.

Det endelige boligantal i de enkelte projekter fastlægges i forbindelse med projekteringen af delområdet.



Lokalplanområdets fire delområder, med hver sit afgrænsede projekt.

#### Delområde 1

I delområdet opføres en rækkehusbebyggelse bestående af cirka 30 boliger. Det er intentionen, at boligerne opføres som almene ældreboliger.

Boligerne opføres som traditionelle rækkehuse i ét plan med få enheder per række, der underligger sig landskabet og det faldende terræn, og med private opholdsarealer.

Der anvendes teglsten, træ eller en kombination deraf som primære facadematerialer. Mindre bygningsdele, såsom udvalgte facadepartier, samt sekundære bygninger som skure, kan også opføres i lette materialer som træ eller metal. Tage udføres som sadeltag eller ensidig taghældning i tegl, metal eller tagpap med listedækning.

## Delområde 2

I delområdet opføres et plejecenter med cirka 150 nye boliger, heraf cirka 50 specialiserede demensboliger, med tilhørende servicearealer som produktionskøkken, multisal, funktioner til plejehjemmets daglige drift samt et aktivitetscenter med aktiviteter til beboere og besøgende.

Plejecenteret opføres i op til to etager med tre gårdhavehuse i en arkitektur, der refererer til landlige byggetraditioner, men i en nutidig fortolkning. Med dette forstås, at der i det arkitektoniske udtryk skal arbejdes med en kombination af tunge og lette facadematerialer for at nedbryde byggeriets skala. De ydre facader er disponeret med en tung base og et let tag, hvor en robust base i tegl bærer bygningen, mens en lettere overbygning i træ eller metalplader rejser sig ovenpå og afsluttes af tagudhæng.

Facadepartier, der vender ind mod bygningernes mere private uderum, som gårdhaver og lignende, må gerne fremstå lette og transparente i sit udtryk. Lette facadepartier kan også anvendes til foyerbygninger, der kobler de primære beboelsesbygninger sammen. Herved vil de primære bygningskroppe fremstå solitære og bidrage til et nedskaleret udtryk.

Servicebygningen udføres nedskaleret i én etage og fremstår som mindre sammensatte bygningsvolumener i varierende højder i lette materialer og med fladt tag. Dermed fremstår den fragmenteret og uformel i landskabet og skaber en veldimensioneret overgang mellem gårdhavehusene og det åbne landskab.

## Delområde 3

I delområdet opføres et botilbud for voksne udviklingshæmmede som indeholder i alt cirka 40 boliger med tilhørende servicefunktioner og op til to fælleshuse.

Det ene fælleshus er til brug for botilbuddet indeholdende personalefaciliter og fællesrum for beboerne. Derudover er der mulighed for opførelse af et "bydelshus", der er tænkt som et fælleshus med aktivitetscenter med tilbud om aktiviteter målrettet flere beboergrupper inden for lokalplanområdet.

Cirka halvdelen af boligerne placeres i en centerbygning, mens resten placeres som småhuse/rækkehuse i terrænet.

Der anvendes teglsten, træ eller en kombination heraf som primære facadematerialer på boligerne og botilbuddets fælleshus, mens lettere materialer, anden tagform og eventuelt et særskilt farvevalg til bydelshuset og centerbygningens servicefunktioner er greb, som medvirker til at nedskalere centerbygningen og fremhæve hjemligheden omkring boligerne samt markere bydelshusets særskilte anvendelse til brugerne.

## Delområde 4

I delområdet etableres et nyt døgntilbud med tilhørende ambulatorium og dagcenter for personer med epilepsi og erhvervet hjerneskade. Døgntilbuddet vil færdigudbygget rumme cirka 48 boliger. Det forventes, at byggeriet opføres i to etaper.

Døgntilbuddet opføres i op til to plan, som én samlet bygning, og påtænkes etableret som en vifte af boligfløje, der bindes sammen af en servicebygning med ambulatorium, dagcenter samt service- og fællesarealer. Derved kan landskabet trækkes ind mellem boligfløjene og bygningen åbne sig op i landskabet med udsigt over Nørrestrand.

For at sikre en harmonisk og nedtonet skala i bebyggelsens udtryk, skal facaderne nedskaleres gennem en tydelig opdeling mellem stueetage og 1. sal. Stueetagens facade skal markere sig som selvstændigt element i bygningskompositionen, enten ved anvendelse af et særskilt facademateriale eller ved variation i farve eller detaljer i det valgte facademateriale. I det arkitektoniske udtryk skal der arbejdes med træ og/eller tegl som primære facadematerialer.

Taget på bygningen kan udføres som et klassisk sadeltag, asymmetrisk sadeltag, fladt tag, eller en kombination af disse. Tagene kan udføres i materialer som tegltage, ståltage, skifer, tagpap eller grønne tage.

Sekundære bygninger og overdækninger som for eksempel solafskærmning, skure, altaner, tagterrasser, og lignende skal udføres som en integreret del af arkitekturen, dog må mindre pavilloner og skure/depoter gerne placeres i udearealerne.



Inspirationsbilleder af materialer og udtryk. (Ginnerup Arkitekter, Erik Arkitekter)

## Vejadgang, stier og parkering

Vejadgang sker direkte fra Nørrestrands Alle for så vidt angår delområde 2, 3 og 4, mens vejadgang til delområde 1 sker fra Degns Hauge ved forlængelse af denne.

Indenfor lokalplanområdet etableres et stisystem, som sikrer gode forbindelser både internt i de enkelte delområder, men også til de omkringliggende boligområder og videre ud i landskabet. Der sikres en offentlig tilgængelig sti gennem hele området i sammenhæng med stisystemet ved Degns Hauge mod vest og med tilslutning til Nørrestrands Alle i lokalplanområdets østlige del. Der sikres tillige mulighed for etablering af en nord/sydgående offentlig sti gennem området med tunnelunderføring ved Gl. Århusvej, som en del af en ønsket fremtidig forbindelse mellem Hansted/Egebjerg og naturområdet Nørrestrand.

Parkering skal foregå i tilknytning til de enkelte projekter og parkeringskravet skal således opfyldes inden for det enkelte delområde. I delområde 3 og 4 påtænkes etableret et parkeringsbånd langs med Nørrestrands Alle, som eventuelt kan sammenkobles så til- og frakørsel til de to områder kan samordnes. Fælles parkeringspladser skal begrønnes og derudover skal parkeringspladser langs med Nørrestrands Alle afgrænses af beplantning for at afskærme naboer mod lysgener.

## Landskabsbearbejdning

Bebyggelse og anlæg skal generelt disponeres, så de følger landskabets kurver, og den nødvendige landskabsbearbejdning skal indpasses i landskabet og tilpasses det eksisterende terræn med formgivne og harmoniske løsninger.

Landskabsbearbejdning er nødvendigt udvalgte steder i området for at imødekomme projektets behov for reduktion af vejstøj ved etablering af støjvold, for at overfladisk vandhåndtering og afvanding af området kan finde sted, og af hensyn til et øget fokus på tilgængeligheden for områdets brugere. Med sidstnævnte menes, at tilgængelighed er en central komponent i designet af alle bebyggelser indenfor området. Der skal være let adgang til trygge og

stimulerende arealer både inde og ude, hvilket sikrer, at alle beboere, uanset deres fysiske eller kognitive evner, kan bevæge sig frit og trygt. Dette vil kræve landskabsbearbejdning tæt på bygninger og i forbindelse med veje, stier og nærrekreative områder.

Lokalplanen giver mulighed for landskabsbearbejdning i forbindelse med etablering af en støjvold i varierende højder mod Gl. Århusvej og Egebjergvej. Omkring bebyggelsen kan terrænet stedvist i afgrænsede områder langs og omkring facader bearbejdes op til +/- 2 meter med nedtrappende tilpasning til terrænet, for at muliggøre niveaufri adgang til terræn fra indgange og terrasser. Inden for de udlagte arealer til vandhåndtering anlægges der render med blødt afrundede skråninger.

Landskabsbearbejdning skal tilpasses det eksisterende terræn på landskabelig vis med bløde skråninger uden anvendelse af støttemure. Det er kun tilladt at anvende støttemure enkelte steder på udvendig side af støjvolden samt i forbindelse med tunnelprojektet under Gl. Århusvej ved underføring af den offentlige sti mellem Hansted/Egebjerg og Nørrestrand.

### Støjreducerende tiltag

En beregning af støjbelastning fra trafik fra Gl. Århusvej og Egebjergvej viser, at det er muligt at reducere støjniveauer til under 58 dB på facader og opholdsarealer på terræn ved at opføre en støjvold med en varierende højde på mellem 5,3 og 8,8 meter.

Støjvoldens udtryk er kvalificeret i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen for at sikre et landskabeligt udseende, så volden ikke blot fremstår som et teknisk anlæg, men som en del af landskabet, der bidrager til det grønne og landskabelige udtryk i området. Derfor skal volden fremstå dynamisk og levende i sit formsprog, så der opstår varierede, rumlige oplevelser på voldens inderside og som en imødekommende og grøn ankomst til byen set udefra.

Der er arbejdet med følgende arkitektoniske greb og tekniske hensyn i støjvoldens design:

- Støjvolden anlægges med varierende skråningsanlæg for at sikre et snoet forløb mod Gl. Århusvej og Egebjergvej.
- Toppen af volden skal anlægges med variation i højde, dybde og hældning.
- Volden skal beplantes med egnet og varierende vegetation.
- Støttemure må kun stedvis anvendes på ydersiden af volden, for at reducere voldanlæggets hældning.
- Støjskærme må kun stedvist integreres i toppen af volden som alternativ til en ren støjvold, for at reducere voldanlæggets hældning.
- Støjskærme og støttemure skal indarbejdes hensigtsmæssigt som en del af voldanlægget og fremstå med træbeklædning eller beplantes.

Støjvolden skal anlægges efter ovenstående principper med varierende skråningsanlæg med hældninger på mellem 1:9 og 1:1,5. Det er hensigten at støjvolden primært skal fremstå som en grøn beplantet vold med mulighed for indarbejdelse af mindre variationer i form af støjskærme og støttemure, som fremstår med træbeklædning eller beplantes.

Støjvolden skal sammenkobles med den eksisterende støjvold, der har integrerede palisader, som er etableret ved Naturinstitutionen Nørrestrand.

Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at støjvolden er etableret og beplantet i henhold til lokalplanens bestemmelser.

#### *Beplantning af støjvold*

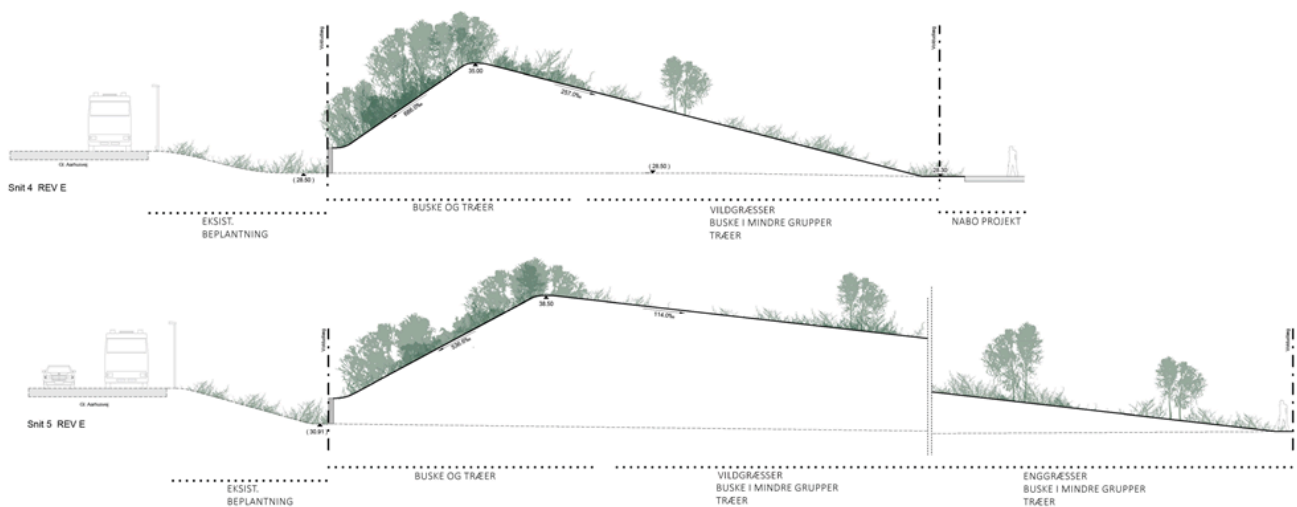
Støjvoldens landskabelige udtryk understøttes af en beplantning bestående af en variation af vildengblanding, buske og træer, se bilag 9.

Vildengblanding kan af driftshensyn kun anvendes på skråninger på 1:3 eller fladere og fremmer oplevelsen af et åbent og bølgende landskab med let og luftig karakter, mens stejlere skråninger beplantes med buske, der skaber en frodig og uigennemtrængelig struktur, der naturligt begrænser færdens og styrker områdets afskærmning. På flade skråninger suppleres vildengblandingen med spredte buske og træer. Kombinationen af forskellige arter og

væksthøjder giver et dynamisk udtryk med skiftende løvfarver, blomstringer og bær, som bidrager til biodiversiteten og landskabets sæsonmæssige variation.



Støjvoldens udbredelse i lokalplanområdet med variationer, der sikrer en landskabelig indpasning.



Udvalgte snit af støjvolden med varierende hældninger, støttemur og principper for beplantning.



Visualisering af støjvold med støjskærm integreret i volden og 1,5 meter høj støttemur ved foden af volden, før og efter.

## Landskab og biodiversitet

Det landskabelige udtryk, herunder vandveje, støjvold, beplantning og terrænbearbejdning, skal understøtte de eksisterende grønne strukturer ved Nørrestrand; herunder bakkelandskab, remiser og læhegn, som er typiske kendetegn for dyrkede landskaber. Remiser er mindre træbevoksede områder, som typisk findes i åbne landskaber som markområder og enge. Remiser og læhegn kan beskytte mod vind og til at skabe små habitatområder for dyr og planter. Træer giver karakter til et område, skaber læ og rum, og kan anvendes til at markere landskabelige forhold.

I området plantes der solitære, små eller større grupper af blomstrende træer og buske, der hører naturligt hjemme ved Nørrestrand, så de vil fungere som en form for små naturlige skovbryn der tilgodeser biodiversitet, klimatilpasning og undgåelse af invasive arter.

Landskabskiler og rekreative friarealer må ikke befæstes og skal fremstå naturlige. Landskabskilerne og de rekreative friarealer, vandvejene og støjvolden etableres med en vildengblanding, som fremmer biodiversiteten ved at skabe føde- og levesteder til insekter i området. Vildengblandingen består af danske vilde urter og græsser, der findes naturligt i den østjyske region. Disse er vigtige nektar-, pollen- og værtsplanter for bl.a. sommerfugle, vilde bier, svirrefluer og biller. Karakteren af den "vilde", oplejede natur fra naturområdet Nørrestrand fastholdes som den fremherskende karakter i området.

I bebyggelsens umiddelbare nærhed samt på private og fælles opholdsarealer, må ubebyggede arealer fremstå mere plejet med slået græs, lave hække og der kan anvendes stauder, buske og træer, som ikke nødvendigvis er hjemmehørende, men som bidrager til øget sanselig oplevelse til glæde for områdets beboere. Der må ikke anvendes invasive arter.

Parkeringsarealerne begrønnes ved etablering af træer og hækbeplantning på og/eller omkring pladserne.

## Klimatilpasning

I lokalplanen får regnvand en rekreativ værdi for områdets bebyggelse og for øget biodiversitet. En landskabsbaseret afvanding med åbne grøfter på tværs af området og et regnvandsbassin sikrer, at vandet får plads og kan udledes til et centralt regnvandssystem i passende mængder. De brede åbne grøfter og regnvandsbassinet muliggør, at en del af regnvandet nedsives undervejs.



*Regnvandshåndtering i rekreative brede render ved Henning Grønlund Carlsens Vænge og Hedvig Billes Top. Den rekreative oplevelse forstærkes ved etablering af stiforbindelser med broer henover renderne, hvilket der også arbejdes med i nærværende lokalplan.*

Såfremt bebyggelsen etableres med grønne tagflader er det medvirkende til at gøre bygningerne mere tilpasningsdygtige og robuste over for fremtidige klimaændringer og ekstreme regnhændelser, og vil samtidig bidrage til at tilbageholde regnvand i et vækslag med lav vækst og vilde urter, så det samlede regnvandssystem ikke overbelastes. Grønne tage vil desuden bidrage til øget biodiversitet i et samspil med områdets beplantning i øvrigt samt bidrage positivt til områdets grønne fremtoning.

# BESTEMMELSER

## Hjemmel

---

I henhold til lovbekendtgørelse 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 boliger og offentlige formål,
- 1.2 at sikre vejadgange og stiforbindelser,
- 1.3 at sikre mulighed for etablering af tunnelforbindelse under Gl. Århusvej,
- 1.4 at sikre parkering,
- 1.5 at sikre at byggeri opføres i høj arkitektonisk kvalitet med vægt på variation i bebyggelsestypologier og tætheder samt bæredygtige tiltag og skalamæssig indpasning i landskabet.
- 1.6 at fastlægge bebyggelsens omfang og visuelle udtryk, i form af materiale- og farvevalg,
- 1.7 at sikre områdets grønne fremtoning,
- 1.8 at sikre at bebyggelsen indrettes med grønne rekreative arealer samt sikre tilgængelighed til de grønne arealer,
- 1.9 at øge biodiversitet ved at begrønne med planter, der skaber føde og levesteder for den lokale fauna,
- 1.10 at sikre klimatilpasning af området ved håndtering af regnvand i åbne blå og grønne strukturer,
- 1.11 at fastlægge placering, udformning og karakter af landskabelig støjafskærmning mod Gl. Aarhusvej og Egebjergvej.
- 1.12 at fastlægge bestemmelser om terrænregulering under hensyntagen til landskabets karaktertræk.

## Redegørelse

---

Formålet med lokalplanen er at danne plangrundlaget for, at der inden for lokalplanområdet kan opføres bebyggelse til boliger og offentlige formål.

*Anvendelsen* til offentlige formål præciseres i lokalplanen til at omfatte dag-, døgn- og sundhedsinstitutioner. Døgninstitutioner er defineret som værende institutioner for børn, unge, voksne eller ældre, der er døgnbemandet og typisk af boliglignende karakter, mens en sundhedsinstitution er institutioner med hospitalslignende funktioner. Der kan også etableres daginstitutioner, som dækker en bred anvendelse af offentlige institutioner med åbent i dagtimerne.

*Bebyggelsens* skalamæssige indpasning i landskabet og visuelle udtryk nedtones med bestemmelser om materialer og farveholdning for indpasning i det bakkede landskab. Der søges et visuelt afdæmpet helhedspræg i sammenhæng med den øvrige bebyggelse ved Nørrestrands Alle.

*Landskabets karaktertræk* som en del af Gedved Bakkelandskab og Hansted Ådal fastholdes så vidt muligt og væsentlig terrænregulering skal undgås. Undtaget herfra er etablering af støjvold mod Gl. Århusvej, som

er en forudsætning for at gennemføre projektet. Støjvolden skal udformes landskabeligt som afbødning for den nødvendige landskabsbearbejdning.

*Området klimatilpasses og regnvand håndteres på overfladen.* Der etableres et overordnet fælles system af brede grøfter og et bassin med indpasning i det naturlige terræn, som leder regnvandet frem til det allerede etablerede regnvandssystem syd for området. Bebyggelse inden for de enkelte delområder afleder hver især regnvand på overfladen ved etablering af grøfter, bede, linjedræn og lignende værktøjer.

*Biodiversitet* understøttes med begrønning af hjemmehørende træer, buske og urter, som skaber føde og levesteder for den lokale fauna.

## §2 - Område og zonestatus

---

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, Lokalplanafgrænsning og omfatter matr.nr. 1i Hansted Hgd., Hansted samt matr.nr. 4av og 4er Hansted By, Hansted samt alle parceller, der udstykkes inden for lokalplanområdet efter lokalplanens vedtagelse.

2.2 Lokalplanområdet inddeles i 4 delområder som vist på kortbilag 1A, Lokalplandelområder.

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og fastholdes med nærværende lokalplan i byzone.

### Redegørelse

---

*Ingen yderligere bemærkninger.*

## §3 - Anvendelse

---

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af dag-, døgn- og sundhedsinstitutioner, samt til boligformål, fælleshuse og sekundær bebyggelse.

Der henvises til lokalplanens delområder på kortbilag 1A, Lokalplandelområder og kortbilag 3, Fremtidige forhold.

3.2 Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.

3.3 Delområde 2 må kun anvendes til offentlige formål i form af dag- og døgninstitution (plejecenter med aktivitetscenter).

3.4 Delområde 3 må kun anvendes til offentlige formål i form af dag- og døgninstitution (botilbud og fælleshuse).

3.5 Delområde 4 må kun anvendes til offentlige formål i form af dag-, døgn- og sundhedsinstitution (døgninstitution med ambulatorium og aktivitetscenter).

3.6 Lokalplanområdet skal derudover anvendes til anlæg til regnvandshåndtering samt til en støjvold til reduktion af støj fra Gl. Århusvej og Egebjergvej. Der kan opføres transformerstationer samt tekniske anlæg til områdets forsyning inden for lokalplanområdet.

### Redegørelse

---

Den selvejende institution Filadelfia og Job- og Velfærd, Horsens Kommune, ønsker at opføre bebyggelse til henholdsvis døgn- og dagtilbud, samt botilbud og plejecenter ved Nørrestrands Alle. Samtidig ønsker Horsens Kommune, at der fortsat er mulighed for at etablere boliger i området. Anvendelserne bidrager til en varieret beboersammensætning og en dynamik i området og er i overensstemmelse med Horsens Kommunes vision om at skabe en varieret og mangfoldig bydel på Nørrestrand.

Der skal udlægges arealer til fælles regnvandshåndtering på terræn i lokalplanområdet i overensstemmelse med den samlede vandhåndteringsplan for området. Vandet indtænkes således som en ressource, der kan bidrage til både landskabelige oplevelser og øget biodiversitet i området.

Gl. Århusvej og Egebjergvej er støjbelastet og Horsens Kommune har besluttet at løsningen af støjproblematikken kan ske ved etablering af en fysisk støjafskærmning i form af en støjvold. Støjvolden skal indpasses i landskabet, da Gl. Århusvej udgør en vigtig ankomst til Horsens og under hensyntagen til lokalplanområdets landskabelige placering.

## §4 - Udstykning

---

4.1 Der kan ske udstykning i overensstemmelse med delområdegrænserne. Der kan derudover gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige udstykninger inden for delområde 2 og 3.

4.2 Der kan ske udstykning af tekniske anlæg.

4.3 Der kan ske udstykning af støjvolden.

4.4 Sti C-D kan udskilles som offentlig sti.

## Redegørelse

---

*Ingen yderligere bemærkninger.*

## §5 - Vej og sti

---

5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra den offentlige vej Nørrestrands Alle og den private fællesvej Degns Hauge med vejadgange med principielle placeringer som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.2 Dobbeltrettede veje anlægges med en kørebanebredde på 5,5 meter, og enkeltrettede veje med kørebanebredde på 4,0 meter. Kørebaner skal udføres i kørefast belægning, som belægningssten, asfalt eller tilsvarende. Principielle vejforløb fremgår af kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.3 Det skal sikres, at renovationsvogne, vogne til varelevering, flyttebiler og lignende kan køre til og fra de enkelte delområder uden at skulle bakke. Alternativt skal blinde veje afsluttes med vendemulighed, som dimensioneres til en 12 meter lang lastbil med bakning.

5.4 Der skal sikres en offentlig tilgængelig stiforbindelse gennem lokalplanområdet mellem A-B som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold. Stien skal forbindes mod vest til fællesstien ved Degns Hauge, eventuelt som en del af boligvejen i delområde 1, og mod øst til fællesstien ved Nørrestrands Alle.

5.5 Der sikres en offentlig stiforbindelse mellem C-D som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold. Etableringen af sti C-D forudsætter etablering af en tunnel under Gl. Århusvej. Stien C-D udlægges i minimum 3 meter og anlægges med fast belægning i minimum 2 meters bredde.

5.6 Stien A-B skal anlægges med fast belægning i minimum 2 meters bredde, som for eksempel asfalt eller belægningssten. I delområde 1 må anlægsbredden være 1,5 meter, såfremt den etableres som fortov/sti som en del af boligvejen. Ved stikrydsninger over hovedvandveje skal der etableres broer i et organisk og let udtryk, der med materialer, skala og form indpasses i det rekreative og landskabelige miljø. Rekreative broer skal udføres i stål og/eller træ.

5.7 Interne stier til betjening af bebyggelsen og interne funktioner skal anlægges i minimum 1,5 meters bredde og anlægges med fast belægning.

5.8 Der kan anlægges rekreative stier i grus, stenmel eller lignende, eller som trampestier.

5.9 Der skal sikres drifts adgang rundt om hovedvandvejene og regnvandssøen.

5.10 Vej- og stibelysningen skal være i overensstemmelse med Horsens Kommunes belysningsplan.

5.11 Der skal sikres offentlig adgang til alle stier og veje inden for området.

## Redegørelse

---

Vejprojektet skal etableres i overensstemmelse med Vejdirektoratets gældende vejregler. Vejprojekt og færdselsregulerende afmærkning, inkl. belysningsprojekt skal godkendes af Horsens Kommune og Sydøstjyllands Politi, førend der kan udstedes bygge- og udstykningstilladelse.

Ved vejtilslutninger og overkørsler skal der sikres de fornødne oversigtsarealer i overensstemmelse med Vejdirektoratets anvisninger, jf. gældende vejregler. Inden for oversigtsarealerne må der ikke etableres nogen form for beplantning eller faste og løse genstande højere end 80 cm. Forhold vedrørende overkørslernes udformning og opbygning aftales med vejmyndigheden.

Overkørslernes endelige placering og dimensionering/udseende skal aftales med vejmyndigheden. Der skal sikres en smidig og trafikikker afvikling af trafikken til og fra ejendommene. Hvis det bliver nødvendigt, vil der blive etableret svingbaner, overgangsheller m.v. på Nørrestrands Alle.

Veje og stier er private fællesveje og -stier eller private veje og stier, jf. Privatvejsloven. Stien C-D kan udskilles som offentlig sti.



*Referencebilleder af broer med rekreativ og landskabelig indpasning.*

## §6 - Parkeringsforhold

---

6.1 Der skal etableres følgende antal parkeringspladser inden for det enkelte delområde:

Delområde 1: minimum 1,5 parkeringsplads per bolig.

Delområde 2 og 4: minimum 0,25 parkeringsplads per bolig og 1 parkeringsplads per 150 m<sup>2</sup> etagemeter service- og personalefaciliteter.

Delområde 3: minimum 0,25 parkeringsplads per bolig og 1 parkeringsplads per 110 m<sup>2</sup> etagemeter service- og personalefaciliteter.

6.2 Følgende antal parkeringspladser skal udlægges som handicapparkering inden for de enkelte delområder:

Delområde 1 og 3: 1 handicapparkeringsplads til almindelig bil og 2 handicapparkeringspladser til kassebiler.

Delområde 2: 3 handicapparkeringspladser til almindelig bil og 4 handicapparkeringspladser til kassebiler.

Delområde 4: 2 handicapparkeringspladser til almindelig bil og 2 handicapparkeringspladser til kassebiler.

De angivne handicapparkeringspladser er indeholdt i parkeringsopgørelsen, jf. § 6.1.

6.3 Parkeringspladser skal medvirke til at nedsive regnvand lokalt ved permeable belægninger som f.eks. græsarmering, grus eller regnbede.

Ved parkeringspladser skal der sikres det nødvendige manøvreareal i henhold til vejreglerne.

I delområde 1 må parkering etableres som fælles parkeringspladser eller som individuel parkering ved den enkelte bolig.

Parkeringspladser for delområde 3 og 4 kan etableres som fælles parkeringsplads på tværs af delområdegrænsen.

6.4 Der skal etableres plads til følgende antal fælles cykelparkeringspladser:

I delområde 2 skal der etableres cykelparkering med plads til minimum 80 cykler og 4 ladcykler.

I delområde 3 skal der etableres cykelparkering med plads til minimum 40 cykler og 2 ladcykler.

I delområde 4 skal der etableres cykelparkering med plads til minimum 16 cykler og 2 ladcykler.

Cykelparkering skal være overdækket.

## Redegørelse

---

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der lavet en konkret vurdering af parkeringsbehovet for de enkelte projekter bestående af plejecenter, botilbud samt døgn- og daginstitution. Angivelsen af minimum af parkeringspladser for boligerne i delområde 1 tager udgangspunkt i Horsens Kommunes Parkeringsstrategi 2015 for områder uden for zone 1 og zone 2.

Parkeringspladser med tilhørende manøvreareal skal dimensioneres iht. vejreglerne.

Parkeringspladser skal medvirke til at nedsive regnvand lokalt ved permeable belægninger som f.eks. græsarmering og grus. Ved handicapparkeringspladser skal der dog anvendes fast belægning af tilgængelighedshensyn.

Der skal arbejdes med at give parkeringspladser et grønt præg. Se mere om dette i § 10.

Såfremt parkering for delområde 3 og 4 etableres som sammenhængende, skal der udarbejdes et samlet projekt i henhold til Privatvejsloven.

Der skal etableres eller forberedes for ladestandere til elbiler i overensstemmelse med *Bekendtgørelse om forberedelse til og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger (ladestanderbekendtgørelsen)*.

Der skal etableres overdækkede fælles cykelparkeringspladser i delområde 2, 3 og 4. I delområde 1 sker cykelparkering ved den enkelte bolig.

## §7 - Ledningsanlæg & belysning

---

7.1 Der skal etableres belysning på veje, sti A-B, C-D, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, samt interne stier til betjening af bebyggelsen, og parkeringspladser. Der må ikke opsættes belysning på rekreative stier.

Lyskilder med samme belysningsfunktion, jf. ovenfor, skal være ens inden for det enkelte delområde. Der skal anvendes ensartet belysningsarmatur på den gennemgående sti A-B, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

7.2 Belysning på veje, stier og parkeringspladser skal være nedadrettet og må ikke blænde eller medføre gene for omgivelserne.

7.3 Spildevand og regnvand i lokalplanområdet skal separeres, således at al sanitært spildevand ledes ud af området i rørsystem og tilsluttes det offentlige spildevandssystem. Regnvand skal håndteres synligt på overfladen, jf. § 10.

7.4 Der skal i forbindelse med delområde 1 anlægges minimum 1 overdækket bilvaskeplads, hvor spildevandet ledes til spildevandsledning. Der må ikke vaskes bil inden for delområde 2, 3 og 4, som vist på kortbilag 1A, delområder.

7.5 Ledninger til el, antenner og lignende må ikke føres/opsættes på facader.

## Redegørelse

---

### Belysning

Horsens Kommune overtager stibelysning på sti C-D samt eventuelle fælles parkeringspladser, såfremt der til projektet foreligger en samlet og af Horsens Kommune godkendt belysningsplan, der tilgodeser Horsens Kommunes Belysningsplan.

### Bilvask

Bilvask må kun ske på udlagte bilvaskepladser inden for området, for at sikre, at vandet ledes til spildevandssystemet. Det er vurderet, at plejehjem, botilbud og døgninstitution ikke har behov for bilvaskepladser til dets anvendelse.

## §8 - Bebyggelsens omfang og placering

---

### Generelt:

8.1 Alt primær og sekundær bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 3, Fremtidige forhold, viste byggefelter.

8.2 Der kan uden for byggefelterne placeres bygninger til tekniske anlæg, eksempelvis transformestationer, pumpestationer, ventilation og lignende.

8.3. Sekundær bebyggelse, må kun opføres i 1 etage, i maksimalt 3,5 meters højde.

### Delområde 1:

8.4 Inden for delområdet må etagearealet ikke overstige 4000 m<sup>2</sup>.

8.5 Bebyggelsen skal opføres i 1 etage.

8.6 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 7,0 meter over naturligt terræn/niveau plan.

8.7 Inden for delområdet må der alene opføres sekundær bebyggelse til hver bolig i form af et skur på maksimalt 10 m<sup>2</sup>. Skurene skal placeres i tilknytning til den enkelte bolig.

8.8 Inden for delområdet skal der i forbindelse med vej- og parkeringsarealet etableres et overdækket areal til brug for bilvask.

### Delområde 2:

8.9 Inden for delområdet må etagearealet ikke overstige 16000 m<sup>2</sup>.

8.10 Bebyggelsen må opføres i maksimalt 2 etager, dog må servicebygninger, jf. kortbilag 4C, Illustrationsplan for delområde 2, kun opføres i én etage.

8.11 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 13,5 meter over naturligt terræn/niveau plan.

8.12 Inden for delområdet må der opføres sekundær bebyggelse i form af op til seks orangerier på hver maksimalt 50 m<sup>2</sup>, samt op til 6 småbygninger i form af cykelskur/overdækket cykelparkering/skure mv. på hver maksimalt 50 m<sup>2</sup>.

Maksimalt to orangerier må placeres uden for gårdrummene som fritstående på terræn, mens de øvrige orangerier skal placeres inde i gårdrum eller på fælles altaner på 1. sal.

### **Delområde 3:**

8.13 Inden for delområdet må etagearealet ikke overstige 4500 m<sup>2</sup>.

8.14 Bebyggelsen skal opføres i 1 etage.

8.15 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 9,0 meter over naturligt terræn/niveau plan.

8.16 Inden for delområdet skal der til hver rækkehusbolig opføres et skur på maksimalt 10 m<sup>2</sup>. Skurene skal placeres i tilknytning til den enkelte bolig. Der må i delområdet derudover opføres sekundær bebyggelse i form af op til tre cykelskure på samlet maksimalt 80 m<sup>2</sup>, ét orangeri på maksimalt 50 m<sup>2</sup>, én bålhytte på maksimalt 25 m<sup>2</sup>, ét skur på maksimalt 50 m<sup>2</sup>.

I centerbygningen, jf. kortbilag 4D, Illustrationsplan for delområde 3, skal depoter til boligerne være bygningsintegreret.

### **Delområde 4:**

8.17 Inden for delområdet må etagearealet ikke overstige 5990 m<sup>2</sup>.

8.18 Bebyggelsen skal opføres i maksimalt 2 etager.

8.19 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 13,5 meter over naturligt terræn/niveau plan.

8.20 Inden for delområdet må der opføres op til 650 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse i form af cykelskure, værksted, overdækkede arealer og lignende. Sekundær bebyggelse må ikke opføres i enheder større end 80 m<sup>2</sup>.

## **Redegørelse**

---

### **Bebyggelsens placering**

Delområde 1: byggefeltet er defineret af områdets hovedvandveje, en afstand til den østlige delområdegrænse på 6 meter af hensyn til ejerlavsdiget og den sydlige delområdegrænse på 2,5 meter. I områdets vestlige del er byggefeltets grænse fastlagt 11,5 meter fra den sydlige delområdegrænse.

Delområde 2: byggefeltet er defineret af områdets hovedvandveje og støjvold samt en afstand til den vestlige delområdegrænse på 30 meter og en afstand til den østlige delområdegrænse på 5 meter.

Delområde 3: byggefeltet er defineret af områdets hovedvandveje samt en afstand til den vestlige delområdegrænse på 30 meter, en afstand til den østlige delområdegrænse på 5 meter og en afstand til vejskel mod Nørrestrands Alle på 13,5 meter.

Delområde 4: byggefeltet er defineret af områdets hovedvandveje samt en afstand til den vestlige delområdegrænse på 5 meter, en afstand til vejskel mod Nørrestrands Alle på 13,5 meter samt en afstand til regnvandsledningen på 2,0 meter. Mod den østlige delområdegrænse er byggefeltet fastlagt med afstande på henholdsvis 2,5 meter til opførelse af sekundær bebyggelse i det nordøstlige hjørne, og 5 meter for den primære bebyggelse.

Afstanden på 13,5 meter mellem byggefelt og Nørrestrands Alle i delområde 3 og 4, samt 11,5 meter mellem byggefelt og delområdegrense i delområde 1 er fastsat på baggrund af støjrapporten, så støjbelastede arealer på over 58 dB(A) holdes uden for byggefelterne.

Afstanden mellem byggefelter og hovedvandvejene er som hovedregel fastlagt med en afstand på minimum 1,5 meter, så der kan sikres drifts adgang omkring hovedvandveje og regnvandssø. Enkelte steder i delområde 1 og 3 har SAMN Forsyning accepteret at afstanden mellem byggefelt og hovedvandveje er nedsat til et minimum, da det er vurderet, at regnvandsanlæggene kan driftes fra modsatte side. Stier, brandveje og lignende færdselsarealer, der etableres som en del af projekterne og som grænser op til hovedvandvejene skal tillige anvendes som drifts adgang til regnvandsanlæggene.

Byggefelterne sikrer at både primær og sekundær bebyggelse etableres mere samlet i de enkelte delområder, så der opstår ubebyggede kiler mellem delområderne og langs med Nørrestrands Alle, og dermed indsigtslinjer til FÆNGSLET.

### **Bebyggelsens omfang**

For delområde 1 svarer det maksimale etageareal til en bebyggelsesprocent på 12 inden for delområdet.

For delområde 2 svarer det maksimale etageareal til en bebyggelsesprocent på 21 inden for delområdet.

For delområde 3 svarer det maksimale etageareal til en bebyggelsesprocent på 13 inden for delområdet.

For delområde 4 svarer det maksimale etageareal til en bebyggelsesprocent på 50 inden for delområdet.

### **Terræn/niveauplaner**

På skrånende terræn kan der i forbindelse med byggesagsbehandlingen fastlægges et eller flere niveauplaner med henblik på at tilpasse bebyggelsen til terrænet.

## §9 - Bebyggelsens udseende

---

### **Arkitektur, generelt**

9.1 Bebyggelse skal udføres med de overordnede bygningstypologier, der er vist principielt på kortbilag 4A – 4D, Illustrationsplan.

9.2 Bebyggelsen skal udføres med høj arkitektonisk kvalitet og efter de arkitektoniske principper, som er vist på kortbilag 5B – 5E, Arkitektoniske principper, eller et lignende udtryk, hvor der arbejdes med et sammenhængende materiale-, form- og farvevalg. Dette gælder også bygningselementer, så som altaner, terrasser, solafskærmning, overdækninger, teknik og lignende.

9.3 Sokler må have en maksimal synlig højde på 0,50 m. Yderligere sokkelhøjde skal fremstå som en del af facaden.

### **Farver og materialer, generelt**

9.4 Bebyggelsens facader og tage skal holdes i en jordfarveskala, som grålige, rødlige, brunlige og gullige nuancer.

Træværk skal holdes i naturlige farver eller males i jordfarver i henhold til de markerede farver på kortbilag 10, Farvekort. Grålig patineret er forventeligt ved eksempelvis termobehandlet træ.

9.5 Bebyggelsens facader skal fremstå i teglsten som blank mur, vandskurede eller pudsede facader, skærmtegl, natursten, træ, metalplader, glas eller udføres som grønne facader. Facadematerialerne kan kombineres. Se principper på kortbilag 5F, Referencer for materialer mv.

9.6 Der kan inden for lokalplanområdet ikke tillades kompositmaterialer, da dette ikke anses for at være et naturligt materiale, og ikke patinerer pænt.

9.7 Tage skal udføres med en beklædning af skærmtegl, tegltagsten, tagpap, skifer, metal, træ eller som sedumtag. Af hensyn til vandmiljøet må der ikke anvendes tagmaterialer af kobber, zink og bly.

Ved sadeltag og ensidig taghældning skal tagpap udføres med listedækning.

9.8 Facader og tagflader må ikke udføres med reflekterende materialer eller blændende overflader. Der må ikke anvendes glaserede eller ædelengoberede tagsten.

9.9 Der kan i byggerierne indenfor lokalplanområdet anvendes genbrugte byggematerialer.

#### **For delområde 1 gælder**

9.10 Bebyggelsen skal opføres som rækkehusbebyggelse, i princippet som vist på kortbilag 4B, Illustrationsplan for delområde 1.

9.11 Den enkelte bygning må højst bestå af 5 sammenhængende boligenheder. Ved mere end tre sammenhængende boliger eller for maksimalt hver 25 meter, skal der som minimum være én horisontal og/eller vertikal forskydning i facaden. Forskydningen skal udgøre minimum 0,5 m, jf. kortbilag 5A, Principper for facadeforskydning.

9.12 Bebyggelsens facader skal primært udføres i tegl eller træ eller en kombination heraf, eventuelt med mindre facadepartier i lettere materialer som træ, metal eller lignende materiale med et let udtryk, jf. princip på kortbilag 5B.

9.13 Tage skal udføres som symmetrisk sadeltag og udføres med materiale i tegl eller metal eller ensidig taghældning og udføres med materiale i tegl, metal eller tagpap med listedækning.

#### **For delområde 2 gælder**

9.14 Bebyggelsen skal opføres som tre gårdhavehuse (plejehjemsboliger) og en servicebygning med tilhørende affaldsgård, containergård, varegård, garage, mandskabskontor og sprinklerstation og lignende. De fire bygninger bindes parvis sammen af en foyer. Se kortbilag 4C, Illustrationsplan for delområde 2.

9.15 Gårdhavehusenes arkitektoniske udtryk skal nedskaleres gennem en tydelig horisontal opdeling.

Gårdhavehusenes facader udadtil skal udføres i materialer med en bund af tegl, mens øvre del af facaden udføres med en let beklædning, som f.eks. træ eller metal, jf. kortbilag 5C, Facadeprincipper for plejecenter og kortbilag 5F, Referencer på facadeopdeling.

9.16 Indvendige facader i gårdrum og foyerbygninger må udføres i lette materialer i sin helhed, som f.eks. glas, træ, metal eller lignende, jf. kortbilag 5D, principper for facader i gårdmiljø.

9.17 Gårdhavehusenes tage skal udføres som sadeltag (symmetrisk eller asymmetrisk) og skal udføres med udhæng på minimum 0,5 meter målt fra facaden.

9.18 Gårdhavehusenes tage udføres i metal, umalet, eller i gul, brun, grå eller sort nuance. Alternativt i tegl i gul, brun, grå eller sort nuance, eller skifer.

9.19 Teknik på tage skal placeres på indersiden mod gårdrum og integreres i arkitekturen, jf. kortbilag 5F, Referencer.

9.20 Servicebygningen, herunder affaldsgård, containergård, varegård, garage, mandskabskontor og sprinklerstation, kan opføres som én eller flere bygninger, men skal udadtil fremstå som én bygning med forskudte volumener og variationer i højder og med arkitektonisk integrerede afskærmninger mellem bygninger for at nedskalere bygningsmassen og for at afskærme mod varegård mv. Se kortbilag 5D, Facadeprincipper for servicebygning.

9.21 Servicebygningen, herunder affaldsgård, containergård, varegård, garage, mandskabskontor og sprinklerstation, skal udføres med fladt tag i tagpap eller som sedumtag.

9.22 Facader på servicebygning, herunder affaldsgård, containergård, varegård, garage, mandskabskontor og sprinklerstation, skal for yderligere nedskalering af bygningsmassen udføres i lette materialer, som f.eks. træ eller metal, eventuelt flere materialer kombinerede.

9.23 Bebyggelsen må kun udføres med fælles altaner. Der må ikke etableres svale- eller altangange.

Fælles altaner skal udadtil etableres som bygningsintegrerede altaner på hjørnet af gårdhavehusene, jf. kortbilag 5C, principper for arkitektonisk bearbejdning af hjørner.

I hvert gårdrum må der etableres én fælles altan, som er påbygget og eventuelt udført med søjler.

### **For delområde 3 gælder**

9.24 Bebyggelsen skal opføres delvist som rækkehuse/småhuse og som en centerbygning med centralt beliggende servicefunktioner og omkringliggende boligfløje. Der kan derudover opføres to fælleshuse; ét fælleshus med servicefunktioner og aktivitetsrum for delområdetets beboere (fælleshus A) og ét fælleshus i form af et bydelshus med aktivitetscenter målrettet en større beboerskare (Fælleshus B). Se kortbilag 4D, Illustrationsplan for delområde 3.

9.25 For rækkehuse gælder det, at den enkelte bygning højst må bestå af 5 sammenhængende boligenheder. Ved mere end tre sammenhængende boliger eller for maksimalt hver 25 meter, skal der som minimum være én horisontal og/eller vertikal forskydning i facaden. Forskydningen skal udgøre minimum 0,5 m, jf. kortbilag 5A, Principper for facadeforskydning.

9.26 Facader på boligbebyggelse og fælleshus A skal primært udføres i tegl eller træ eller en kombination heraf, eventuelt med mindre facadepartier i lettere materialer som træ, metal eller lignende materiale med et let udtryk, jf. princip på kortbilag 5B.

9.27 Tage på boligbebyggelse og Fælleshus A og Fælleshus B skal udføres som saddeltag, symmetrisk eller asymmetrisk, og udføres med materiale i tegl, metal eller tagpap med listedækning.

9.28 Facader på centerbygningens servicebygning og fælleshus B skal i sin helhed opføres i lettere materialer, som f.eks. træ, metal eller lignende, for et lettere og nedskaleret udtryk og for at signalere en visuel adskillelse fra boligerne.

9.29 Tag på centerbygningens servicebygning skal udføres som fladt tag i tagpap eller som sedumtag, jf. kortbilag 5B, Facadepincipper for bygninger i ét plan (forbindelsesbygninger).

### **For delområde 4 gælder**

9.30 Bebyggelsen skal opføres som en vifteformet bygning med servicefunktioner og boligfløje, jf. kortbilag 4D, Illustrationsplan for delområde 4.

9.31 Bygningens arkitektoniske udtryk skal nedskaleres og facader skal fremstå med en klar opdeling mellem stueplan og 1. sal i udtryk, enten gennem forskellig detaljering af det valgte materiale, for eksempel variation i farve eller detaljer, eller med to forskellige materialer, jf. Kortbilag 5E, Facadepincipper.

9.32 Bebyggelsens facader skal udføres i træ eller tegl, eller eventuelt i kombination af begge, jf. Kortbilag 5E, Facadepincipper.

Mindre bygningsdele kan udføres i lette materialer som metal eller lignende.

9.33 Træfacader udføres med lodrette brædder. Detaljering kan opnås f.eks. med variation gennem skift i profilering.

9.34 Facader på bagsiden af servicebygningen (mellem boligfløje) må udføres som transparente facader i en kombination af glas og træ, jf. Kortbilag 5E, Facadepincipper.

9.35 Bebyggelsens tage må i sin helhed udføres som fladt tag, som saddeltag, symmetrisk og asymmetrisk, eller en kombination heraf.

9.36 Saddeltage må udføres som stålplader med stående false i lys grå farve, tegl, skifer eller tagpap med listedækning. Fladt tag må udføres som tagpap eller som grønt tag.

9.37 Saddeltage skal udføres med udhæng på minimum 0,5 meter målt fra facaden.

9.38 Bebyggelsen må udføres med både private og fælles altaner. Der må ikke etableres svale- eller altangange.

Altaner må etableres som fuldt integrerede altaner, halvt indeliggende altaner og påhængte altaner.

Private altaner, enten halvt indeliggende eller påhængte altaner, må maksimalt have en dybde på 1,6 m målt fra facaden og en maksimal længde på 5,0 meter. Der skal være en fribredde på minimum 1,5 meter målt fra facaden til inderside af værn af hensyn til tilgængelighed. Private altaner må ikke understøttes af søjler.

Altaner udføres i galvaniseret eller malet stål med lodrette balustre.

### **Sekundær bebyggelse**

9.39 Sekundær bebyggelse må uanset ovenstående bestemmelser opføres med fladt tag eller med ensidig taghældning og udføres med lette facadematerialer.

### **Diverse bestemmelser**

9.40 Altaner skal udformes så miljøstyrelsens grænseværdier for støj overholdes.

9.41 Der må opsættes solceller på tage, i vinkel med taget. Solceller skal være samme farve som taget. Solceller skal placeres i ét firkantet felt integreret i taget eller på en ramme. Afstanden mellem ramme og tag må maksimalt være 10 cm. Solceller må ikke opdeles i mindre felter.

9.42 Fælles containerløsninger på terræn skal afskærmes med tæt hegn i træ i træets naturlige farve, eller alternativt udføres som levende hegn eller begrønnet fast hegn. Afskærmningen skal have en højde, så der ikke er indblik til affaldscontainerne.

9.43 Inden for delområde 2, 3 og 4 må der alene skiltes med pågældende institutions navn og eventuelt logo og opsættes nødvendige henvisningsskilte.

9.44 Inden for delområde 2, 3 og 4 må der maksimalt opsættes ét facadeskilt per delområde. Facadeskiltet udføres som påsatte eller påmalede bogstaver eller pladeskilt. Der må ikke ske digital skiltning herunder LED-skærme og lysskilte. Facadeskiltet må ikke få karakter af facadebeklædning og må maksimalt gives en størrelse på 1 meter i højden, 1,2 meter i bredden og en maksimal dybde på 8 cm.

9.45 Etableres der aktivitets-, lege- og opholdsområder, skal disse udføres i naturmaterialer og uden brug af stærke signalfarver.

## **Redegørelse**

---

### **Bebyggelsestypologi**

Bebyggelsestypologierne skal skabe en variation af bygningstyper, der harmonisk kombinerer både byens traditionelle elementer og landdistrikternes karakteristika. Bygningernes form og struktur vil variere, så der opstår en stedspecifik kontrast mellem mindre, intime enheder som småhuse og rækkehuse med klassiske sadeltage, og større bygningselementer, der refererer til landlige bygningstraditioner, men med en nutidig fortolkning. Denne sammensætning skal sikre, at bebyggelsen både integreres naturligt i den omkringliggende by og samtidig bevarer en relation til landområdets historiske arkitektur.

### **Arkitektonisk udtryk**

Det er hensigten at arkitekturen skal indpasse sig det bakkede terræn, hvilket ikke kun bevarer områdets æstetiske kvaliteter, men også bidrager til en harmonisk integration i landskabet og den nye bydel generelt.

Området ligger på kanten af Horsens og i et nyetableret område og skal således bidrage til et højt arkitektonisk niveau, også når det kommer til detaljering og materialevalg. Derfor lægges der vægt på bygningernes facademæssige kompositioner og indbyrdes samspil i det enkelte delområde.

Bestemmelser om genbrugte byggematerialer og anvendelse af solceller "peger ind i" Klimaplan 2022-2026.

## §10 - Ubebyggede arealer

---

### Landskab, rekreative friarealer og opholdsarealer

10.1 Der udlægges areal til landskabskiler som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

10.2 Arealer inden for de enkelte byggefelter, der ikke bebygges, befæstes eller anvendes til private eller fælles opholdsarealer, udlægges til rekreativt friareal, så den uplejede natur fra landskabskilerne trækkes ind i bebyggelsen. Befæstede arealer skal minimeres. Princippet for udlæg af rekreative arealer fremgår af kortbilag 9A, Principper for grønne, ubebyggede arealer.

10.3 Der skal etableres udendørs bygningsnære opholdsarealer på terræn inden for byggefelterne i det enkelte delområde, tilpasset det enkelte projekt, for eksempel fælles gårdrum / terrasser, private haver / terrasser, i princippet som vist på kortbilag 9A og 9C, Beplantning.

Opholdsarealer kan også etableres som altaner, jf. § 9.23 og § 9.38. I delområde 3 kan der ved boliger, af hensyn til tilgængelighed, tillades private altaner i stedet for terrasser, såfremt det ikke er muligt at tilpasse terrænet hensigtsmæssigt.

10.4 Udendørs opholdsarealer må ikke være belastet med støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

### Regnvandshåndtering

10.5 Der skal indenfor lokalplanens område etableres et åbent system på terræn til lokal afledning / håndtering af regnvand, der håndterer både hverdagsregn og ekstremregn. Der reserveres areal til hovedvandveje og regnvandssø i områdets grønne landskabskiler, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold og kortbilag 7A, Vandhåndteringsplan.

10.6 Der skal i delområde 4 etableres en rørledning (Ø800) til afvanding af hverdagsregn og ekstremregn fra daginstitutionen øst for lokalplanområdet. Rørledningen skal tilsluttes hovedvandvejen, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

10.7 Hovedvandvejene og regnvandssøen skal udformes med en landskabelig bearbejdning i bløde anlæg og beplantes med vildengblanding, så de fremstår som en naturlig del af områdets natur, og der kan anvendes marksten/stensætninger til markering og styring af vandets forløb. Regnvandssøen kan anlægges med eller uden permanent vandspejl, som vist på kortbilag 6e, Landskabsbearbejdning.

Se reference til vildengblanding på kortbilag 9B, Beplantning.

10.8 Regnvand fra veje, stier, tage og befæstede arealer skal afledes på overfladen uden gene for naboer og tilsluttes hovedvandvejene i lokalplanområdet. De fælles private regnvandsanlæg skal udformes som trug, grøfter, regnbede, lavninger, linjedræn eller lignende anlæg. Der kan undtagelsesvis anvendes rørledninger til underføring af regnvand ved eksempelvis veje, stier, under bygninger fra indre gårdrum eller ved udledning til hovedvandveje, hvis overfladisk afledning ikke er mulig. Principper for vandhåndtering fremgår af kortbilag 7B og 7B, Vandhåndteringsplan.

10.9 Befæstelsesgraden for det enkelte delområde må ikke overstige 0,55. Hvis befæstelsesgraden overskrides, skal der etableres intern forsinkelse i delområdet, inden regnvandet ledes til hovedvandvejene, eller alternativt kan regnvand nedsives i regnbede, grøfter eller trug.

10.10 Drift og vedligehold af det fælles private anlæg skal varetages af et regnvandslaug jf. redegørelsen til §12.

### Støjvold

10.11 Langs Gl. Århusvej og Egebjergvej skal lokalplanområdet skærmes mod støj med støjreducerende tiltag i form af en støjvold med en placering jf. kortbilag 3, Fremtidige forhold.

10.12 Støjvolden skal fremstå og udformes som et landskabeligt element med slynget højderyg og varierende skråningsanlæg med hældninger på mellem 1:1,5 og 1:9, som vist i princippet på kortbilag 8A og 8B, Støjvold.

10.13 Støjvolden anlægges i en højde, der varierer fra 5,3 meter til 8,8 meter over eksisterende terræn, svarende til de topkoter, der er angivet på bilag 8A, Støjvold.

10.14 Der må stedvist anvendes støjskærme på toppen af støjvolden, som alternativ til voldanlægget alene, for at nedbringe hældningen på volden. Støjskærmens placering og topkote skal være tilsvarende voldens, se bilag 8A, Støjvold.

Støjskærme skal integreres i volden, som en palisadevæg, og skal fremstå i træ, eller alternativt dækkes af beplantning, som vist i princippet på kortbilag 8D, Støjvold.

10.15 Støjvolden skal begrønnes og beplantes i en variation af vildengblanding, buske og træer efter de principper, der er angivet på kortbilag 8A og 8C, Støjvold. Alle planter, buske og træer skal sikres gode vækstbetingelser.

Se reference til vildengblanding, buske og træer på kortbilag 9B, Beplantning.

10.16 Det tilstræbes, at støjvolden etableres af fortrængt jord inden for lokalplanområdet i forbindelse med byggemodning og byggeri.

### **Landskabsbearbejdning**

10.17 Der må som udgangspunkt ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

10.18 I forbindelse med anlæg af veje, stier, fælles friarealer, anlæg til regnvandshåndtering og støjvold, må der reguleres mere end +/- 0,5 m, når landskabsbearbejdningen har til formål at sikre, at lovgivningsmæssige krav kan overholdes, at en hensigtsmæssig vandafledning kan finde sted samt at overskudsjord indarbejdes på hensigtsmæssig vis.

10.19 Omkring bebyggelse må der ske en landskabsbearbejdning på op til +/- 2 meter for at sikre hensigtsmæssig tilgængelighed i og omkring bygningerne. Landskabsbearbejdningen skal tilpasses det eksisterende terræn med bløde afrundinger med skråninger, der ikke er stejlere end hældning 1:3.

Der henvises til kortbilag 5, Arkitektoniske principper, og kortbilag 6, Landskabsbearbejdning, for illustrationer af landskabsbearbejdningen omkring bygninger.

10.20 Der må ikke anvendes støttemure i lokalplanområdet.

Undtaget fra bestemmelsen er i forbindelse med etablering af stiunderføring ved Gl. Århusvej samt på udvalgte steder på ydersiden af støjvolden med maksimalt omfang som vist på Kortbilag 8A, Støjvold.

Støttemure på ydersiden af støjvolden må ikke være højere end 1,5 meter.

Støttemure på ydersiden af støjvolden skal beklædes med træ, eller alternativt dækkes af beplantning.

10.21 Hovedvandvejene anlægges med en bundbredde på minimum 0,5 meter og brinker i varierende hældninger samt i varierende bredder og dybder som virkemidler til at skabe et naturligt udtryk. Hovedvandvejene skal indrettes med et øvre, højereliggende profil med flade brinkhældninger (1:5 - 1:10) til føring af ekstremregn og et smalt nedre tracé med brinkhældninger på maksimalt 1:3 til føring af hverdagsregn.

Der henvises til kortbilag 6, Landskabsbearbejdning, for principper for anlæg af hovedvandveje.

### **Faste hegn**

10.22 Der må etableres faste hegn i træ, eller alternativt dækket af beplantning, som afgrænsning omkring terrasser og opholdsarealer samt i delområde 3 som afgrænsning omkring beskyttede boliger.

10.23 Der må ikke etableres faste hegn i de rekreative friarealer. Undtaget herfra er som afgrænsning mellem plejecenteret og regnvandssøen, i princippet som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold. Hegnet skal etableres med træpæle, så de naturligt indgår i landskabet ved Nørrestrand, se reference under redegørelsen, og suppleres med buskbeplantning.

### Dige

10.24 Tværs gennem området løber et ejerlavsdige. Diget skal så vidt muligt bevares, som vist på kortbilag 3. Der gives mulighed for digegennembrud til etablering af Støjvold, vandveje og sti A-B. Der skal opretholdes en bufferzone på mindst 5 m mellem bebyggelse og diget. Stianlæg parallelt med diget må ikke anlægges indenfor de nærmeste 2 m langs diget. Der må ikke plantes på selve diget eller indenfor en afstand af 2 meter fra diget.

10.25 I en afstand på 2 meter parallelt med digets vestlige side, skal der plantes et 4-6 meter bredt levende hegn med egnskarakteristiske træer og buske. 30 % af sorterne skal være spiselige som f.eks. hassel, kirsebær, æble, mirabelle og valnød.

### Beplantning og biodiversitet

10.26 Landskabskiler og rekreative friarealer, jf. § 10.1 og 10.2, skal tilplantes med vildengblanding, og skal beplantes med solitære eller grupper af mindre træer og buske i blomstrende og frugtbærende arter. Princip for beplantning med buske og træer ses på kortbilag 9A, Beplantning. Antallet af buske og træer på kortbilag 9A skal ses som et minimumskrav, men i forbindelse med projekteringen af området må buske og træer placeres på anden vis, så de ligger hensigtsmæssigt i forhold til byggeri og andre anlæg.

Træer skal sikres gode vækstvilkår i form af minimum 15 m<sup>3</sup> god vækstjord pr. træ (30-50 cm muld og 50-70 cm løsnet mineraljord i dybden), samt at træer i befæstede arealer etableres med rodvenligt bærelag under belægningen.

For træer i befæstede arealer forudsættes et åbent muldbed på min. 1,5 x 1,5 m. For træer i øvrige arealer forudsættes åbne muldbede på min. 15 m<sup>2</sup> og en bredde på min 2 m.

Alle planter, buske og træer skal sikres gode vækstbetingelser.

Se reference til vildengblanding, buske og træer på bilag 9B, Beplantning.

10.27 Bygningsnære områder og udendørs opholdsarealer, herunder også terrasser, ankomstpladser, kantzoner, forpladser, nyttehaver og sansehaver, må fremstå som plejede arealer tilsået med plænegræs, lav hækbeplantning, højbede mv. efter principperne som vist på kortbilag 9C, Beplantning. Der kan anvendes stauder, buske og træer, som ikke er hjemmehørende. Der må ikke anvendes invasive arter.

10.28 Parkeringspladser skal gives et grønt præg og omgives af levende hegn, suppleret med opstammede træer, i princippet som vist på kortbilag 9A, Beplantning.

10.29 Parkeringsbånd på arealer langs med Nørrestrands Allé, skal mod Nørrestrands Alle etableres med tæt, levende hegn som afskærmning mod lysgener for boliger syd for Nørrestrands Allé. Hegnet skal etableres under hensyntagen til oversigtsforhold.

10.30 Arealer i en radius på 1 meter fra træers stamme friholdes for belægning og faste anlæg, men må gerne beplantes med småplanter.

10.31 Der skal etableres permanente bede med stauder, inden for hvert byggefelt, af stor artsvariation (minimum 5 forskellige arter). Ved nyanlæg bør overvejende plantes insektvenlige, hjemmehørende arter, med stor artsvariation og lang blomstringssæson. Staudebedet bør etableres med mindst 10 planter pr. m<sup>2</sup>. Herved forventes det, at planterne dækker jorden efter max 2 år, som princippet vist på kortbilag 9C, Beplantning.

10.32 Der skal etableres beplantning i form af mindre buske, inden for hvert byggefelt, og forskellige arter. Ved nyanlæg bør overvejende plantes insektvenlige hjemmehørende arter med høj artsvariation og et

plantetal, så busketter og krat slutter tæt og dækker jorden i løbet af 2-3 år, som princippet vist på kortbilag 9C, Beplantning. Plantetal 1,5-3 planter/m<sup>2</sup> afhængigt af arter. For at give planterne de nødvendige vækstvilkår bør der for hver plante være en rodvækstzone på mindst 40 cm ud fra bygningens fundament, 1 m i bredden og min. 50 cm i dybden.

10.33 Der må kun plantes og sås træer, buske, græsser og urter som er hjemmehørende i Danmark. Der kan for eksempel vælges arter fra det videnskabeligt udarbejdede plantekatalog med 127 hjemmehørende planter, der understøtter biodiversiteten: Strandberg, B., Bruus, M. & Axelsen, J.A. 2021. Plantekatalog. Planter, der understøtter biodiversitet. Aarhus Universitet, DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi, 46 s. - Teknisk rapport nr. 193. Plantekatalog med 127 hjemmehørende planter, der understøtter biodiversiteten: Strandberg, B., Bruus, M. & Axelsen, J.A. 2021. Plantekatalog. Planter, der understøtter biodiversitet. Aarhus Universitet, DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi, 46 s. - Teknisk rapport nr. 193. <https://dce2.au.dk/pub/TR193.pdf>

## Redegørelse

---

### Områdets grønne udtryk

Der udlægges landskabskiler mellem de enkelte projekter, så der opstår ubebyggede kiler mellem byggerierne. Dertil kommer yderligere rekreative arealer og opholdsarealer inden for de enkelte byggefeltet, når disse anlægges. Områdets grønne udtryk sikres ved bestemmelser om beplantning og begrønning af støjvold, hovedvandveje, landskabskiler og rekreative arealer.

### Regnvandshåndtering

Hovedvandvejene er lokalplanområdets primære vandveje, som delområderne hver især afleder regnvand til. Hovedvandvejene aftager også regnvand fra daginstitutionen mod øst. Hovedvandvejene kobles til det allerede etablerede regnvandssystem, som udleder regnvand diffust til recipienten Nørrestrand.

Den maksimale befæstelsesgrad, der er fastsat for området skal overholdes, for at de anlagte løsninger til håndtering af hverdagsregn ikke overbelaster klimaregnsløsningerne mere end forventet. Jf. Tillæg nr. 42 til Spildevandsplanen er der for lokalplanområdet fastlagt en befæstelsesgrad på 0,55.

Regnvand skal håndteres med en naturlig og rekreativ udformning på terrænet før det tilsluttes Forsyningens regnvandssystem. Hovedvandvejene og øvrige regnbede, lavninger, grøfter og trug til håndtering og ledning af regnvand inden for lokalplanområdet skal udformes og bearbejdes så de får en landskabelig værdi i området. Det vil sige, at terrænet reguleres med bløde og jævne, men varierende fald. Regnvandsanlæggene kan gøres interessante med beplantning og f.eks. sten til at skabe slyngninger og synliggøre vandets vej igennem terrænet, samt være med til at skabe nye habitatmuligheder for dyr og planter, der trives bedst i våde miljøer.

### Støjvold

Det er afgørende at støjvolden fremstår med et varierende og landskabeligt præg mod Gl. Århusvej og Egebjergvej af hensyn til områdets landskabelige værdier og som synlig ankomst til Horsens.

Støjvolden etableres i sammenhæng med daginstitutionens støjafskærmning, der er omfattet af lokalplan 375.

Det er i tråd med klimaplanen at anvende jord fra byggemodningen i støjvolden. På denne måde mindskes CO<sub>2</sub> udledningen som følge af mindre bortkørsel af opgravet jord.

### Landskabsbearbejdning

Væsentlige landskabsbearbejdninger skal undgås. Undtaget herfra er etablering af støjvold samt vandveje, der begge er anlæg, der er en forudsætning for at projektet kan gennemføres. Der vil derudover være mulighed for landskabsbearbejdning omkring bygninger af hensyn til tilgængeligheden i og omkring bygninger. Landskabsbearbejdning skal udføres på en sådan måde, at tilpasninger udføres blødt afrundet mod bygninger eller anlæg.

Der er i kortbilag 6, landskabsbearbejdning vist eksempler på bearbejdningen af terrænet omkring bygninger.

### Faste hegn



*Referencebilleder af hegn i træ, der vil indgå naturligt i landskabet.*

### Beplantning og biodiversitet

Øget naturindhold og biodiversitet indgår som et grundelement i udformningen af områdets rekreative friarealer, hovedvandveje og støjvold. Bestemmelser om beplantning skal sikre, at der i området anvendes plantearter, der sikrer føde og levesteder til den lokale fauna. Det vil sige at der skal primært begrønnes og beplantes med hjemmehørende planter, der producerer pollen og nektar til bl.a. vilde bier, sommerfugle, biller mm. samt træer og buske, der producerer frugter, bær og nødder, som er føde for mange fugle.

"Nørrestrandsblandingen" er den vildengblanding, som indgår i boligområdet syd for lokalplanområdet samt på daginstitutionens område. Den består af 80 % urter og 20 % græs. Blandingen består af hjemmehørende plantearter, så den vilde natur fra naturområderne ved Nørrestrand mødes med mere kultiveret natur i grønne flader med naturpræg. Begrønning af de fælles friarealer, hovedvandveje og støjvold med "Nørrestrandsblandingen" sikrer grøn sammenhæng med naboområderne. Nørrestrandsblandingen er beskrevet i bilag 9B.

I udendørs opholdsarealer kan der indrettes sansehaver med etablerede klynger/bede af forskellige typer af beplantning, som ikke nødvendigvis er hjemmehørende, samt belægninger og regnvandshåndtering, der understøtter de sanselige oplevelser, eksempelvis:

- Blomster og urter til lugtesansen
- Blomstrende buske og farverige blomster til synssansen
- Frugttræer og bærbuske til smagssansen
- Regnvandshåndtering på terræn til høresansen

- Irregulær belægning eller hinkesten til balancesansen.
- Opholdsarealer i solen og græsplæner til bare fødder og følesansen.

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

---

Ny bebyggelse inden for hvert enkelt delområde må ikke tages i brug før:

11.1 at bebyggelsen er tilsluttet kloakanlæg,

11.2 at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt på boligfacader og opholdsarealer inden for det pågældende delområde,

11.3 at de nødvendige afværgeforanstaltninger for overholdelse af vejstøj er etableret, jf. § 10.

11.4 at støjvolden er beplantet, jf. § 10,

11.5 at veje, interne stier samt parkeringsarealer med beplantning inden for det enkelte delområde er etableret, jf. §§ 5, 6 og 10,

11.6 at den offentlige sti A-B med belysning er etableret inden for det pågældende delområde, jf. §§ 5 og 7,

11.7 at landskabskiler, opholdsarealer og rekreative friarealer er anlagt og beplantet inden for det pågældende delområde, jf. § 10,

11.8 at der er etableret de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand på overfladen inden for lokalplanområdet og at disse er beplantet, jf. § 10.

## 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.

### Støjvold og gasledning

I lokalplanområdet er der nedgravet en gasledning. Den forudsatte støjvold er placeret ovenpå gasledningens tracé. Horsens Kommune har været i dialog med ledningsejer, Evida, vedrørende omlægning af gasledningen, og har drøftet et alternativt ledningstracé, som kan imødekomme den ønskede byudvikling.

Etablering af støjvold kan kun ske under forudsætning af, at Evidas gasledning omlægges. Horsens Kommune afholder udgifter herfor.

### Støjvold og vejbyggelinje

Placering af støjvold i de tinglyste vejbyggelinjer samt oversigtsareal kræver aflysning eller dispensation fra de pågældende servitutter. Horsens Kommune, Trafik & Vej, er indforstået med, at servitutterne aflyses på ejendommene for at muliggøre støjvoldene. Dette sker helt ekstraordinært, da lokalplanen understøtter offentlige formål og det vurderes, at det samlede forhold ved lokalplanens gennemførelse er bedre, end hvis vejbyggelinjen og oversigtsarealet fastholdes.

### Regnvandshåndtering

Ledningsarbejder til regnvandshåndtering under byggeriets opførelse betragtes som midlertidige, og skal fjernes inden ibrugtagning.

## §12 - Grundejerforening

---

12.1 Grundejerne inden for delområde 1 er omfattet af "Grundejerforeningen for Nørrestrand NS1-8 og NS10-11, Horsens". Medlemspligten indtræder i henhold til foreningens vedtægter.

12.2 Grundejerne inden for delområde 2, 3 og 4 skal tilslutte sig den grundejerforening for Nørrestrands første etape, som er forudsat oprettet for delområde 4 i Lokalplan 2016 - 14 Boliger og dagligvarebutik, Egebjergvej, Nørrestrand, Horsens. Der medlemspligt for samtlige grundejere indenfor delområderne.

12.3 Grundejerforeningen varetager grundejernes fælles opgaver, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af sti A-B samt støjvolden.

12.4 Grundejerforeningen skal oprettes, når Horsens Kommune kræver det.

12.5 Grundejerforeningerne skal efter krav fra Horsens Kommune optage grundejere fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

12.6 Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Horsens Kommune.

## **Redegørelse**

---

### **Grundejerforening**

Delområde 1 er allerede omfattet af en eksisterende grundejerforening. Grundejerforeningens opgaver er defineret i vedtægterne, som er tinglyst d. 23.06.2021.

Lokalplan 2016-14 forudsætter oprettelse af en grundejerforening for lokalplanens delområde 4. Denne forudsætning videreføres i nærværende lokalplan, hvorfor der fastsættes bestemmelse om, at der skal oprettes en samlet grundejerforening for nærværende lokalplans delområder 2, 3 og 4. I denne grundejerforening skal daginstitutionen (omfattet af lokalplan 375) også være medlem.

### **Regnvandslaug**

Der er pligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet til medlemskab af et regnvandslaug. Regnvandslaug skal varetage grundejernes fælles opgaver, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af fælles private anlæg til regnvand inkl. åbne regnvandsgrøfter/-render inden for lokalplanområdet.

Der kan ikke optages bestemmelser i en lokalplan om medlemskab af et regnvandslaug, ligesom der ikke kan optages bestemmelser om forhold vedrørende regnvandsløsninger i en grundejerforeningsvedtægt. Oprettelse, vedtægter og regulering af regnvandslaug sker i henhold til spildevandslovgivningen og Tillæg nr. 42 til Spildevandsplan 2015 - 2021. Regnvandslauget skal oprettes hurtigst muligt efter lokalplanens vedtagelse.

## **§13 - Servitutter**

---

13.1 Ingen bestemmelser

## **Redegørelse**

---

Der er udarbejdet en servitutundersøgelse af lokalplanområdet. Indenfor lokalplanens område er der tinglyst en række servitutter, herunder flere ledningsstræk, som skal håndteres i forbindelse med projekterne, eller som bør aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse. Der er ingen af de tinglyste servitutter, der kan aflyses med henvisning til Planlovens § 15, stk. 2 nr. 24.

Der henvises til yderligere beskrivelse af tinglyste rettigheder i afsnittet Servitutter under Tilladelser fra andre myndigheder.

Det er ejere og bygherres eget ansvar at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Lodsejer/bygherre er selv forpligtet til at indhente digitale data eller andre nøjagtige oplysninger om ledningernes og parallelbyggelinjens placering samt deklarationsbestemmelserne nøjagtige ordlyd som forudsætning for projektering af bygge- og anlægsarbejder. Ligeledes skal bygherre levere disse data til brug for byggesagsbehandling, dersom bygningsmyndigheden kræver det.

## §14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

---

14.1 Med vedtagelsen af lokalplan 421 ophæves Lokalplan 2016 - 14 Bolig og dagligvarebutik, Egebjergvej, Nørrestrand, Horsens inden for afgrænsningen af denne lokalplan.

### Redegørelse

---

*Ingen yderligere bemærkninger.*

## §15 - Lokalplanens retsvirkninger

---

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

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

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

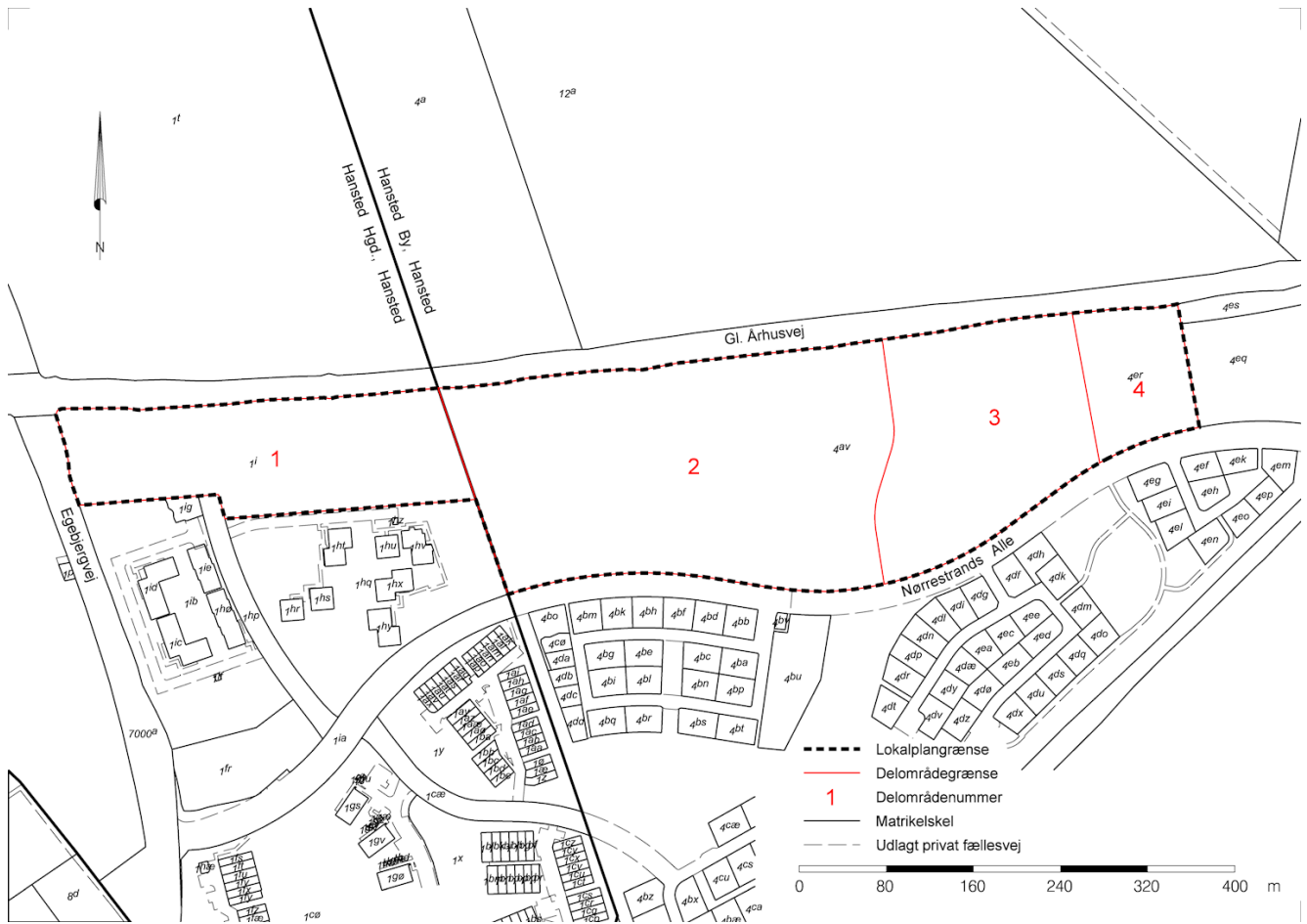
# LOKALPLANAFGRÆNSNING

## Kortbilag 1



# LOKALPLANDELOMRÅDER

## Kortbilag 1A



Kortbilag 1A - Lokalplandelområder.

## EKSISTERENDE FORHOLD

### Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.

# FREMTIDIGE FORHOLD

## Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

# ILLUSTRATIONSPLAN

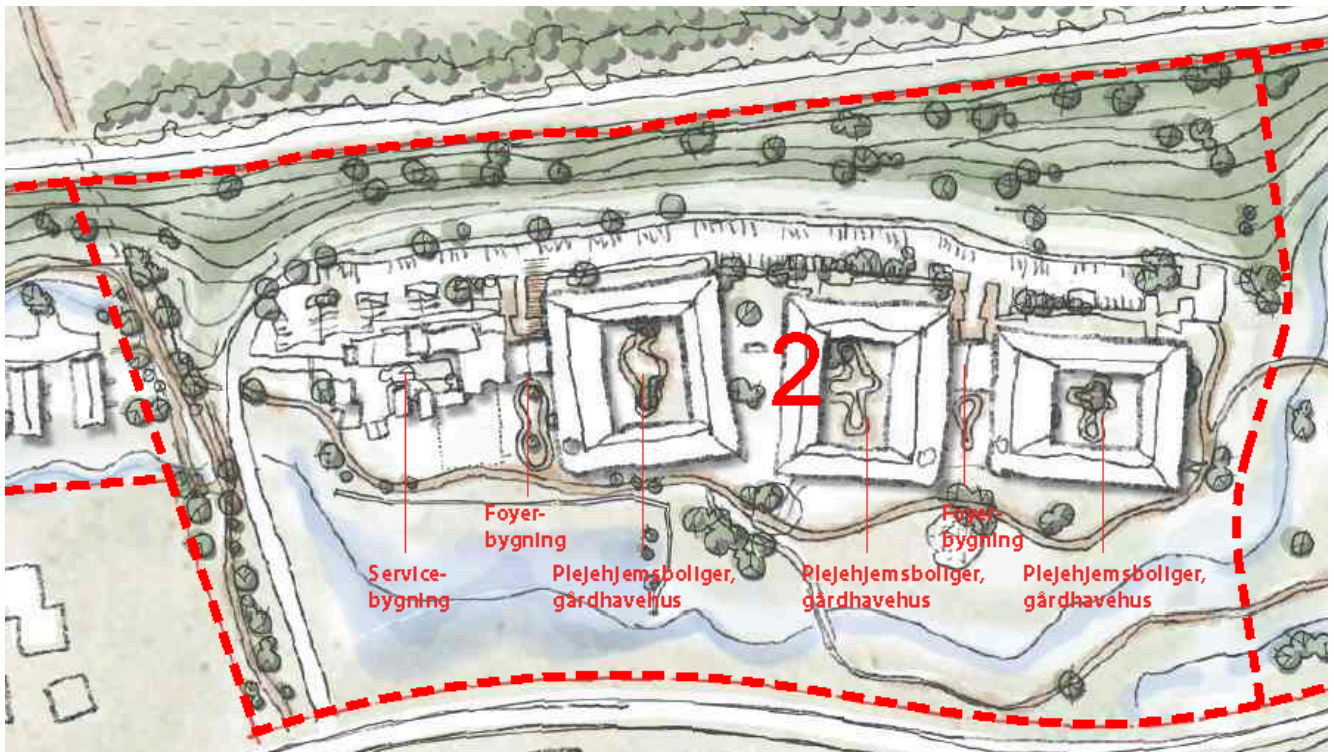
## Kortbilag 4



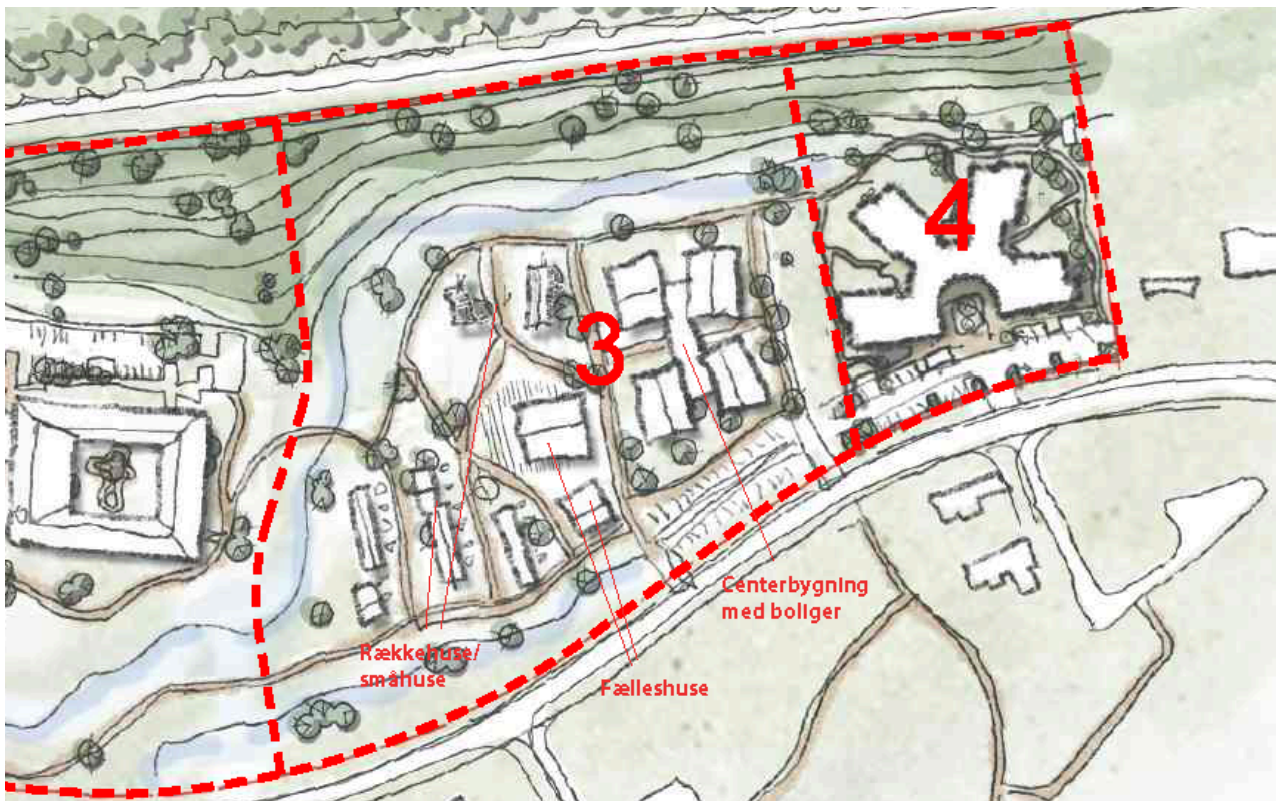
Kortbilag 4A - Illustrationsplan. Planen illustrerer et princip for hvordan området kan komme til at fremstå.



Kortbilag 4B - Illustrationsplan for delområde 1. Planen illustrerer et princip for hvordan området kan komme til at fremstå.



Kortbilag 4C - Illustrationsplan for delområde 2. Planen illustrerer et princip for hvordan området kan komme til at fremstå.



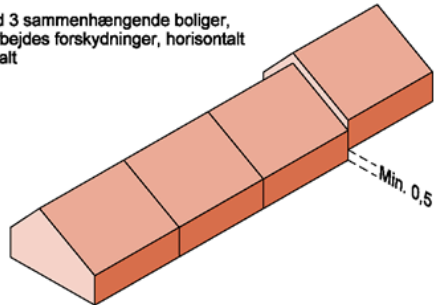
Kortbilag 4D - Illustrationsplan for delområderne 3 og 4. Planen illustrerer et princip for hvordan området kan komme til at fremstå.

# ARKITEKTONISKE PRINCIPPER

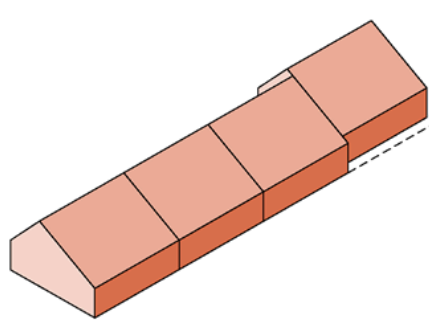
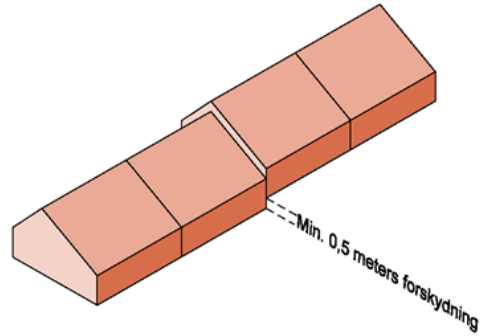
## Kortbilag 5

### FACAEFORSKYDNING

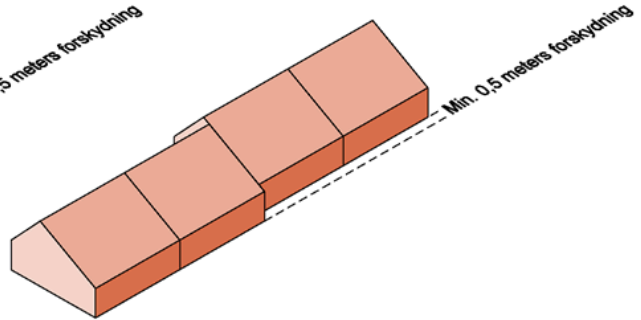
Ved mere end 3 sammenhængende boliger, skal der indarbejdes forskydninger, horisontalt og/eller vertikalt



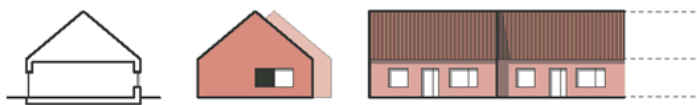
Vertikal Forskydning



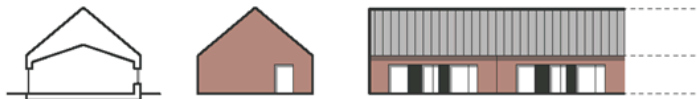
Horisontal Forskydning



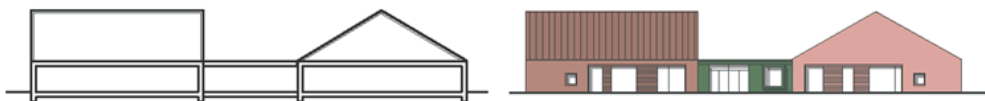
Kortbilag 5A. Principper for facadeforskydning for tæt-lav byggeri i delområde 1 og 3.



Ensartet bygningshøjde med spring i facadeplan. Facade og sadeltag i ensartet farvetone.



Ensartet bygningshøjde uden spring i facadeplan. Facade i samme materiale med vinduesfelter samlet i større partier med blændfelter. Sadeltag som metal.



Forbindelsesbygning mellem sadeltagsvolumener med fladt tag. Underordnet facademotiv og større vinduespartier, herunder karnapper.

Kortbilag 5B. Facadeprincipper for bygninger i ét plan, delområde 1 og 3.

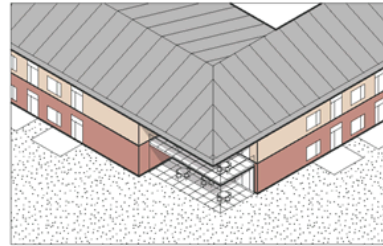
## 421 Offentlige formål og boliger, Nørrestrands Alle, Horsens



Facadeprincipper for plejecenter



Principper for sammenkoblingsbygninger



Inddrukket hjørne med overdækning. Skaber læ og markerer fælles terrasse.



Åbent hjørne med dobbelthøjt altan- og terrassemotiv. Skaber visuel variation og fælles ophold i flere niveauer.

Principper for arkitektonisk bearbejdning af hjørner

Kortbilag 5C. Facadeprincipper for plejecenter i to plan, delområde 2.



Bygning med asymmetrisk saddeltag og let facademateriale i øverste etage. Midterparti markeret af evt. drivhus på fællesaltan. Vinduer som vandrette bånd med regelmæssig rytme og blændfelter.

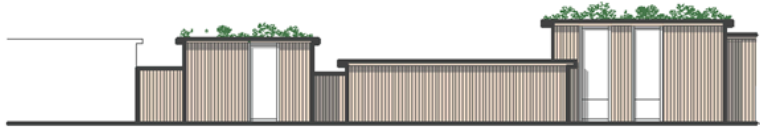


Bygning med saddeltag mod gårdrum. Facade i let materiale med feltdeling. Vinduer i større formater med blændfelter.



Bygning med saddeltag kombineret med fladtagspåbygning mod gårdrum. Facade opdelt i vandrette bånd ved etageskel. Vinduer i lodrette formater med blændfelter. Øverste etage i let materiale.

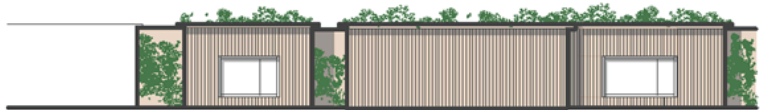
Principper for tagprofiler og facader i gårdmiljø



Variende bygningshøjder og spring i facadeplan med ensartet facademateriale og helt eller delvist grønt tag. Vertikale vinduespartier. Afkærmning mellem bygninger fremstår lukket.

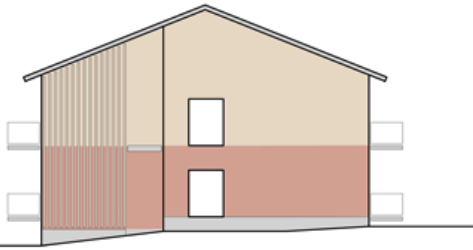


Variende facademateriale med varierende bygningshøjder og spring i facadeplan. Vertikale og horisontale vinduespartier. Afkærmning mellem bygninger fremstår lukket og kan begrønnes.

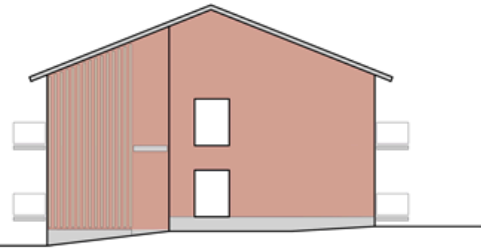


Samme bygningshøjde med spring i facadeplan og helt eller delvist grønt tag. Rektangulære vinduer. Afkærmning mellem bygninger fremstår lukket og kan begrønnes.

Facadeprincipper for servicebygning



Facadeprincip, bygningshjørner - lette/tunge hjørner på bygningen  
Facadeprincip med tegl og træ



Facadeprincip, bygningshjørner - lette/tunge hjørner på bygningen  
Facadeprincip med tegl



Facadeprincip, servicebygning med saddeltag  
Facader fremtræder med træ eller tegl  
Servicebygningen kan delvist opføres i 1 etage  
Tage fremtræder med materialer af tegl, grønt tag, tagpap, ståltag eller skifer



Facadeprincip, servicebygning med fladt tag  
Facader fremtræder med træ eller tegl  
Servicebygningen kan delvist opføres i 1 etage



Facadeprincip, boligenheder (bygningsvinger)  
Store åbninger i facaden, altaner i stueplan og 1. sal  
Facadeprincip boenhed med saddeltag eller fladt tag  
Facadeprincip med tegl og træ



Facadeprincip, boligenheder (bygningsvinger)  
Store åbninger i facaden, altaner i stueplan og 1. sal  
Facadeprincip boenhed med saddeltag eller fladt tag  
Facadeprincip med tegl

Kortbilag 5E. Facadeprincipper, materialer, tagprofiler for døgninstitution, delområde 4.

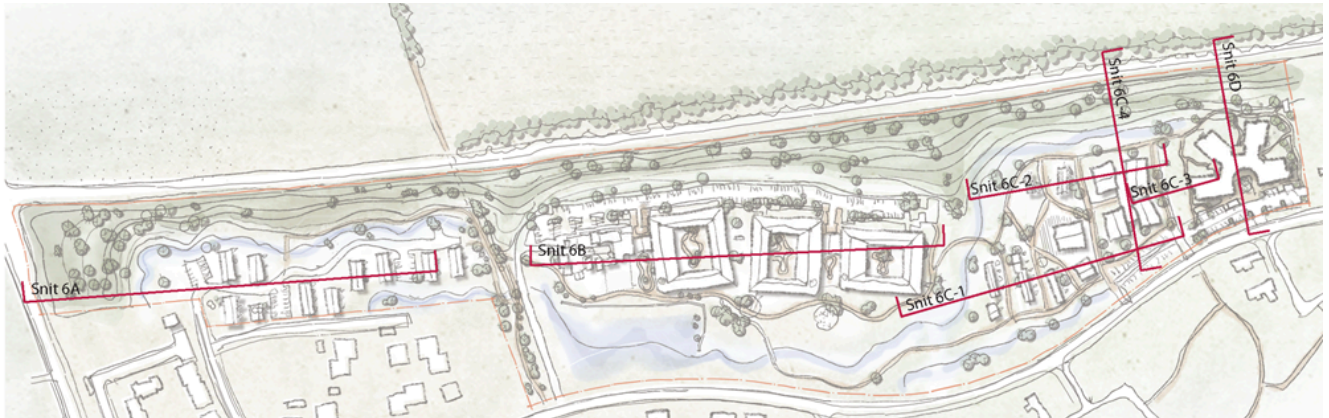
421 Offentlige formål og boliger, Nørrestrands Alle, Horsens



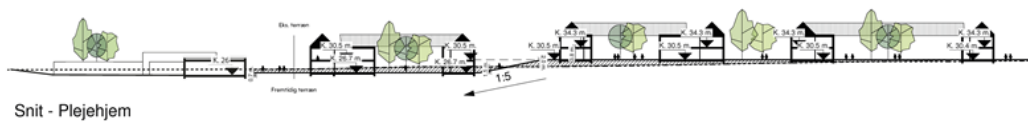
Kortbilag 5F. Referencer på materialer, farver, tagformer, altaner, facadeopdeling, facadedetaljering.

# LANDSKABSBEARBEJDNING

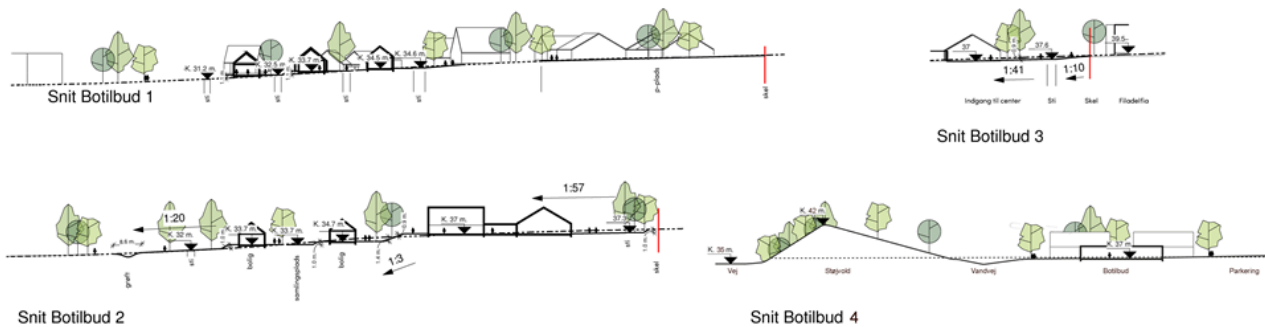
## Kortbilag 6



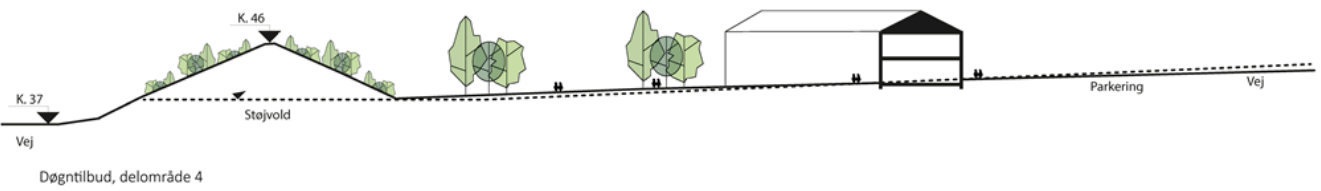
Kortbilag 6A - Landskabsbearbejdning princip, delområde 1 (snit 6A).



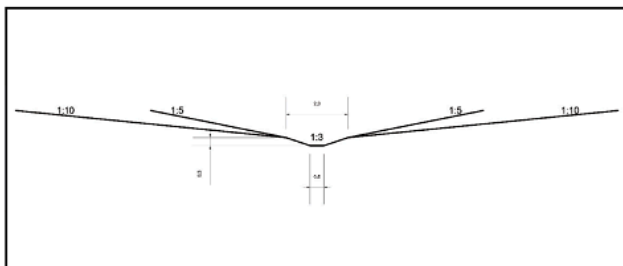
Kortbilag 6B - Landskabsbearbejdning princip, delområde 2 (Snit 6B).



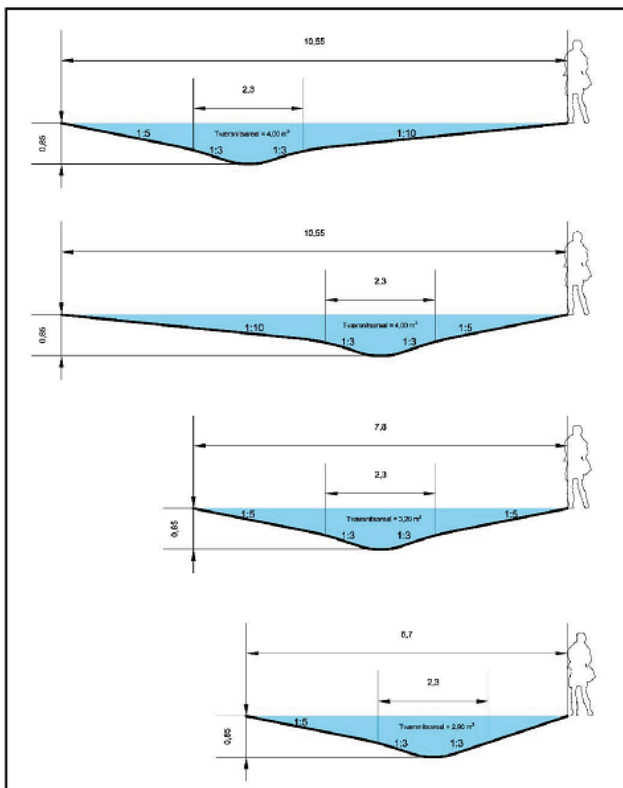
Kortbilag 6C - Landskabsbearbejdning princip, delområde 3 (Snit 6C, 1-4).



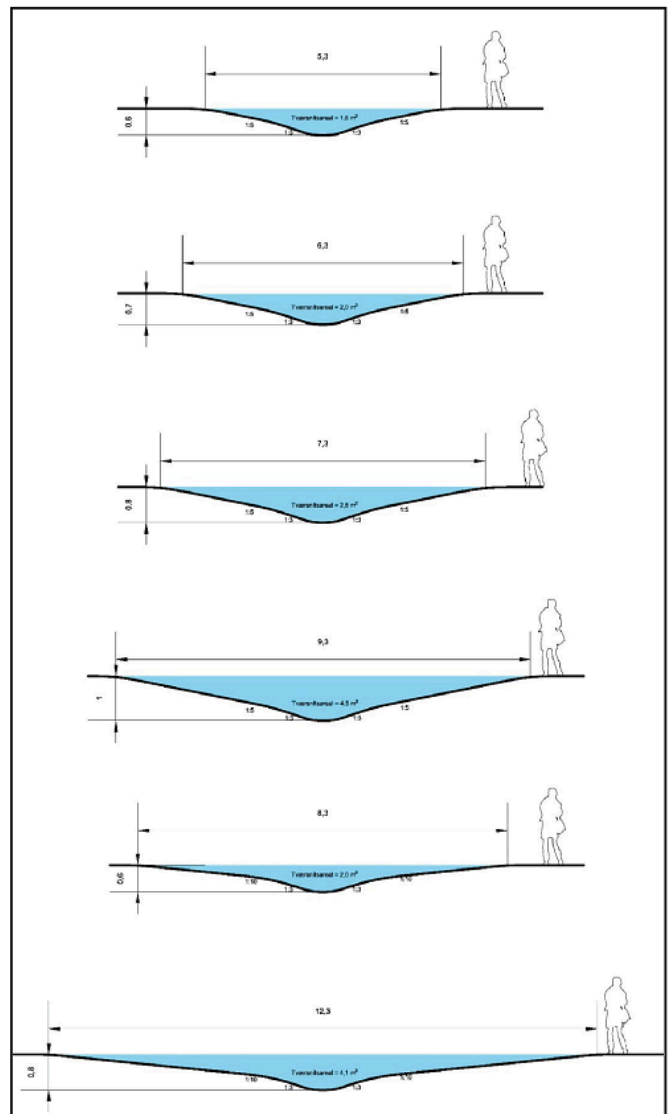
Kortbilag 6D - Landskabsskæbningsprincip, delområde 4 (Snit 6D).



Princip, variation i anlægssidernes hældning



Princip, varierende tværprofiler som følge af forskellige hældninger på anlægssiderne

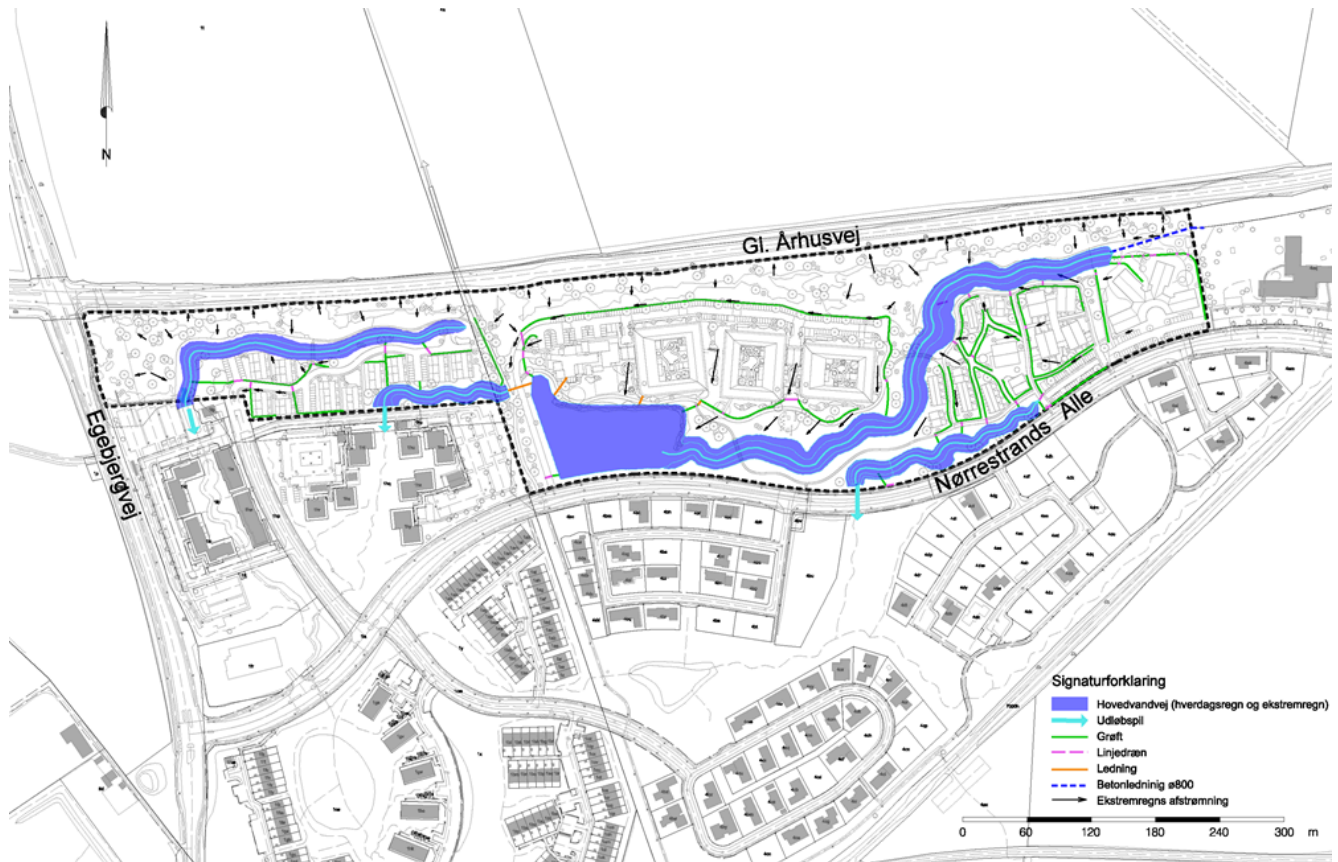


Princip, varierende topbredder som følge af varierende dybder og anlægssidernes hældning

Kortbilag 6E - Princip for Landskabsskæbningsprincip ved anlæg af hovedvandveje.

# VANDHÅNTERINGSPLAN

## Kortbilag 7



Kortbilag 7A - Vandhåndteringsplan, principper.



Kortbilag 7B - Referencer på vandhåndtering på terræn.

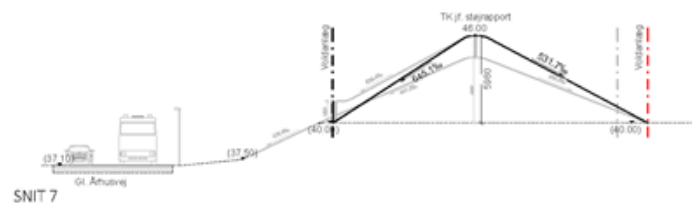
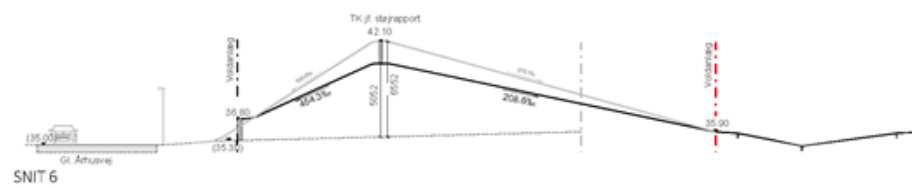
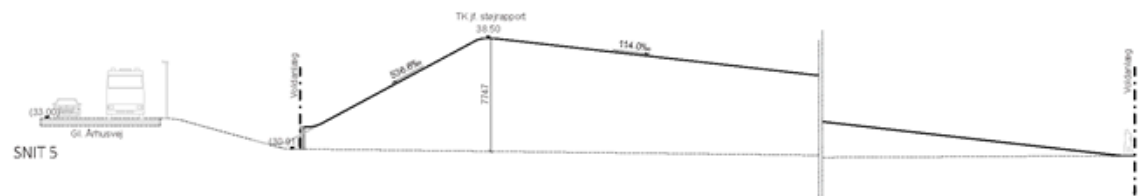
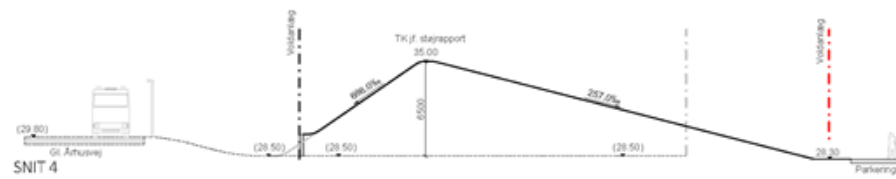
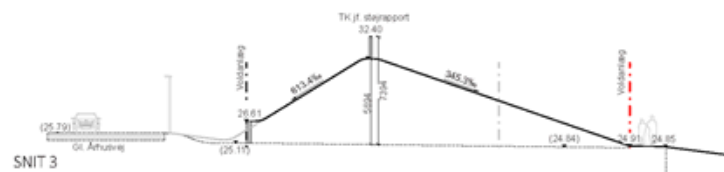
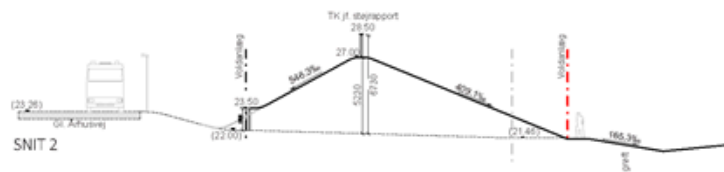
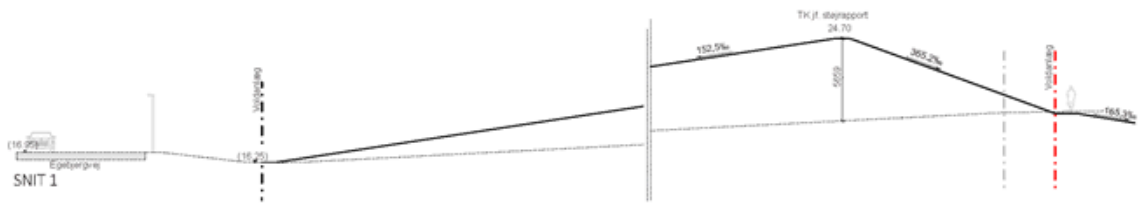
# STØJVOLD

## Kortbilag 8



Kortbilag 8A - Principper for støjvold med udbredelse, slyngtet højderyg, topkoter, principper for beplantning og angivelse af snit.

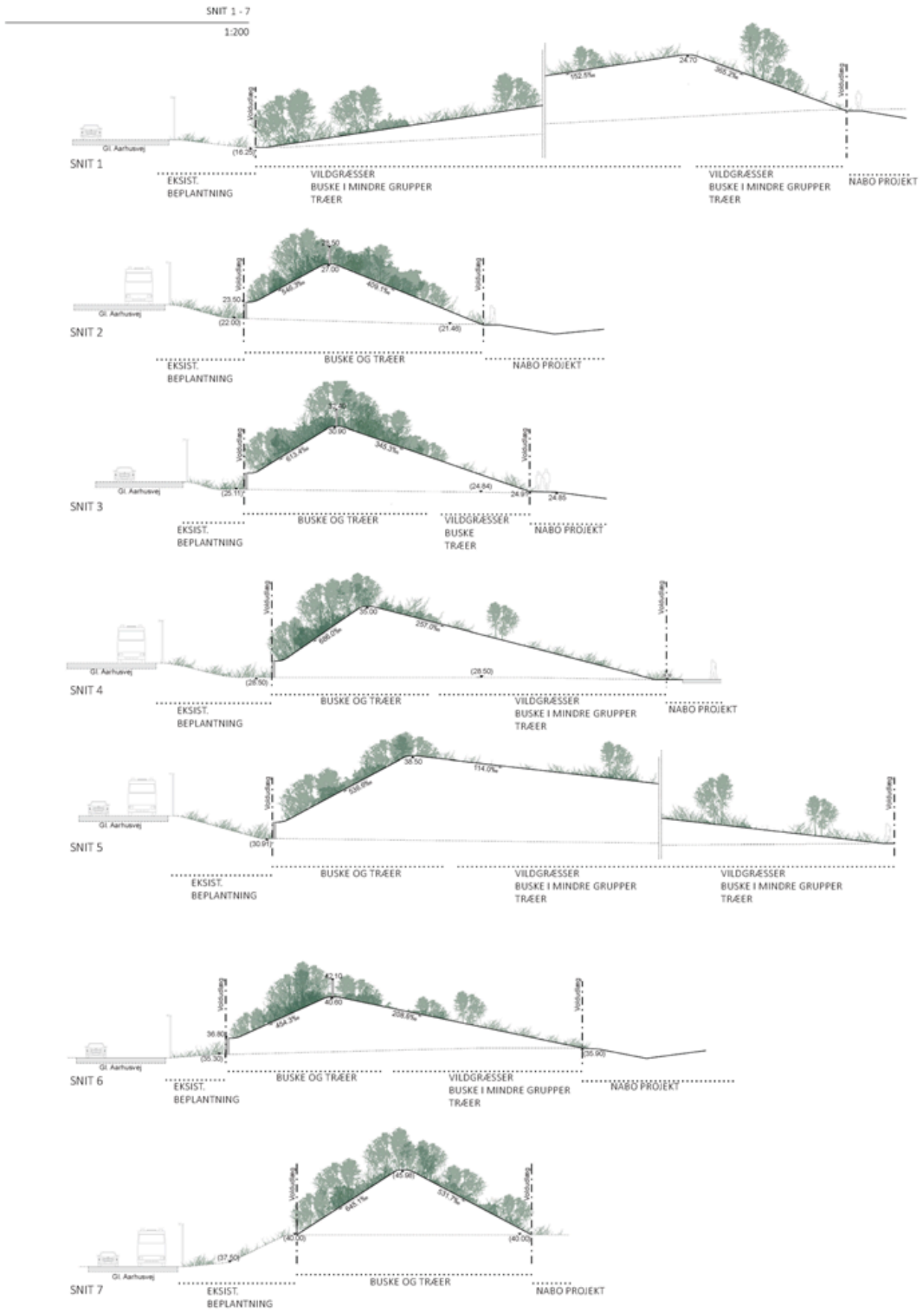
SNIT 1 - 7



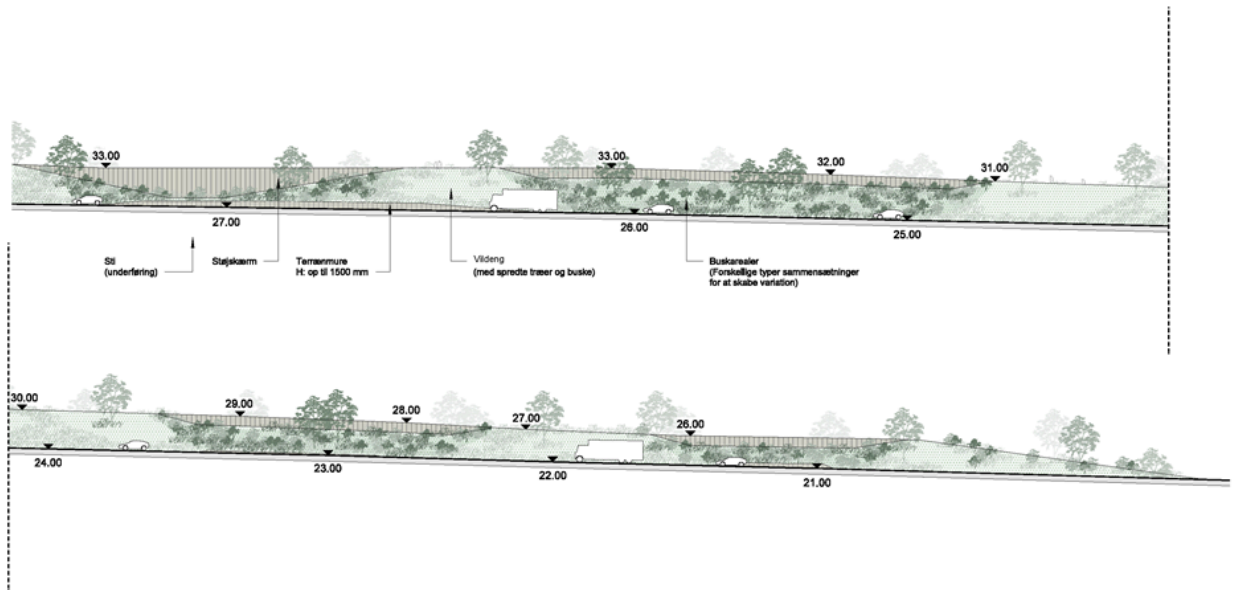
Kortbilag 8B - Støjvold, snit.

# 421 Offentlige formål og boliger, Nørrestrands Alle, Horsens

Sweco Architects



Kortbilag 8C - Støjvold, beplantningsprincipper.



Kortbilag 8D - Opstalt af støjvold, der viser principperne for støjvoldens udtryk, set fra Gl. Århusvej.

# BEPLANTNING

## Kortbilag 9



Kortbilag 9A - Principper for grønne ubebyggede arealer.

### PLANTEVALG

#### VILDGRÆSSER

**Lokalitet:**  
På skråningsanlæg på 1:3 eller flader.

**Formål:**  
Rødder, der binder jorden og reducerer erosion.

**Karakter:**  
Fladen vil fremstå som bløde, farverige landskaber med varierede teksturer og blomster der ændrer sig over tid og tiltrækker insekter.

#### Drift- og vedligehold:

Vildgræs plejes som naturgræs.  
Naturgræs er den groveste og mest ekstensive græstype der alene præges af jordbund og vækstvilkår. Naturgræs giver plads til udvikling af den naturlige flora og fauna. Længs tilstedende elementer og som stier kan græsset eventuelt plejes som andet græselement, f.eks. fælledgræs.  
Engblandingen er én- og flerårige urter samt græs bestående af grove naturligt tuedannende græsser og udpræget naturpræg.  
Naturgræs er højt græs bestående af grove naturlige græsser og et varieret indslag af urter og udpræget naturpræg.  
Enggræsområderne skal medvirke til, at volden indgår som en helhed i lft. der engarealer, som ligger umiddelbart syd for.  
Engområderne har forskellige småbiotoper og varieret terræn og skal fremstå med naturpræg hele året. Dvs. at engområderne ikke skal fremstå ensartede, men at der skal være fokus på variation.  
10-20% af området skal ved hver græsslåning friholdes, så vegetationen ikke slås det samme sted hver gang. Det må ikke være de samme områder, som friholdes ved hver slåning.  
Græsset slås 10 cm højde eller derover, afklip opsamlings og fjernes (1-2 gange årligt)



Trifolium pratense  
**Rødkløver**



Rhinanthus minor  
**Liden Skjaller**



Odonthes vulgaris  
**Merian**



Campanula rotundifolia  
**Bisklokke**

#### Frøblanding som:

Nørrestrands blanding: 80% urter og 20% græs  
Engblandingen er specialfremstillet med græsser og urter der er naturligt fremkomne i området nær Nørrestrand. Frøblanding er brugt på de sydlige engarealer og består af følgende græsser og urter:  
Alm. brunelle, Prunella vulgaris  
Alm. knopurt, Centaurea jacea  
Alm. Røllike, Achillea millefolium  
Blæresmælde, Silene vulgaris  
Blåhat, Knautia arvensis  
Blåklokke, Campanula rotundifolia  
Cikorie, Cichorium intubus  
Dagpragtstjerne, Silene dioica  
Dunet vejbrede, Plantago media  
Gul snerte, Galium verum  
Hulkrauet kodriver, Primula veris  
Hvid okseøj, Leucanthemum vulgare  
Knoldet mjøddurt, Filipendula vulgaris  
Kællingetand, Lotus corniculatus  
Merian, Origanum vulgare

Nikkende limurt, Silene nutans  
Nældebladet klokke, Campanula trachelium  
Prikbladet perikon, Pericon perforatum  
Tjærenelike, Lychnis viscaria  
Trævelekroner, Silene flos-cuculi  
Alm. mjøddurt, Filipendula ulmaria  
Engkarse, Cardamine pratensis  
Alm. hjerte-græs, Briza media  
Fåresvingel, Festuca ovina  
Kamgræs, Cynosurus cristatus  
Lundrapgræs, Poa nemoralis  
Mosebunke, Deschampsia cespitosa  
Vellugtende gulaks, Anthoxanthum odoratum  
Smalbladet timian, Thymus Serpyllum  
Liden skjaller, Rhinanthus minor  
Rød kløver, Trifolium pratense  
Almindelig kællingetand, Lotus corniculatus  
Lancet vejbrede, Plantago lanceolata  
Almindelig syre, Rumex acetosa  
Rødknæ, Rumex acetosella

Sweco Architects

PLANTEVALG

BUSKE

**Lokalitet:**

I mindre grupper på skråningsanlæg 1:3 eller fladere og i sammenhængende store grupper på skråningsanlæg på 1:2 eller stejlere.

**Formål:**

Dyb rodstruktur og erosionforebyggelse.

**Karakter for buske i mindre grupper:**

De mindre grupper skaber tætte, varierede landskaber med forskellige højder og farver, hvor blomster, blade og skygger giver dybde og rumlighed. Plantesammensætning: grupper af 3-7 buske – kan plantes med én art eller blandes af 2-3 typer buske.

**Karakter for buske i store grupper:**

Skrånninger der er stejlere end 1:3 beplantes primært med buske. Buskenes rødder er med til at forstærke skråningerne holdbarhed, samtidig med at de giver volume til skåningen og et varieret udtryk. Desuden har buskene en afskærmende virkning, hvilket er hensigtsmæssigt mellem vejarealer og beboelse. Buskene afslutning, mod skråningsbund og vandveje, tænkes som en blød overgang mellem buske og enggræsser (sammenfletning).

**Drift- og vedligehold:**

Buske i større og mindre grupper plejes som busket. Busketter danner og adskiller rum samt afgrænser arealer. De kan dække store arealer. Busketter er en sammenhængende plantning af buske, og er ofte sammensat af flere arter. Buskettet skal fremstå veludviklet og i god vækst med en rig blomstring i forhold til art og sort. Plejen skal tage hensyn til de enkelte planters vækstform og blomstring og skal sikre et harmonisk helhedsindtryk. Beskæring bør ske hvert 2. år.



Corylus avellana  
Hassel



Sambucus nigra  
Alm. Hylid



Prunus padus  
Almindelig Hæg



Crataegus monogyna  
Engriflet Hvidtjørn



Prunus spinosa  
Slåen

**Busktyper som:**

Krybende gråris, Salix repens 'Iona'  
Krybende Pii, Salix repens argentea  
Rosmarin pii, Salix repens 'Rosmarinifolia'  
Rød kornel, Cornus sanguinea  
Havtorn, Hippophae rhamnoides  
Blågrøn rose, Rosa dumalis  
Hunde-rose, Rosa canina  
Æble-rose, Rosa rubiginosa  
Slåen, Prunus spinosa  
Alm. Hæg, Prunus padus  
Almindelig hylid, Sambucus nigra  
Hassel, Corylus avellana

PLANTEVALG

TRÆER

**Lokalitet:**

Plantes i mindre grupper eller solitært.

**Formål:**

Dybe rødder, stabilisering af jordstruktur og vertikalitet.

**Karakter:**

Danner en vertikal volumen med varieret tæthed, skiftende farver og en dynamisk årstidsvariation, der beriger biodiversiteten. Kan være højstammede eller flerstammede træer.

**Drift- og vedligehold:**

Solitære træer plejes som fuldkronede træer. Fuldkronede træer kan være enkeltstående og i grupper. Fuldkronede træer udvikler den størrelse, struktur og form som er karakteristisk for arten og sorten. Fuldkronede træer er ofte et resultat af målrettede, men gerne usynlige beskæringsindgreb.

**Trætyper som:**

Stilk-Eg, Quercus robur  
Mirabel, Prunus cerasifera  
Almindelig hylid, Sambucus nigra  
Almindelig Hvidtjørn, Crataegus laevigata  
Røn, Sorbus Aucuparia  
Hassel, Corylus avellana



Sorbus Aucuparia  
Røn



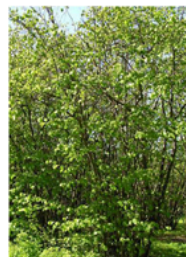
Sambucus nigra  
Almindelig hylid



Crataegus laevigata  
Alm. Hvidtjørn



Quercus robur  
Stilk-Eg

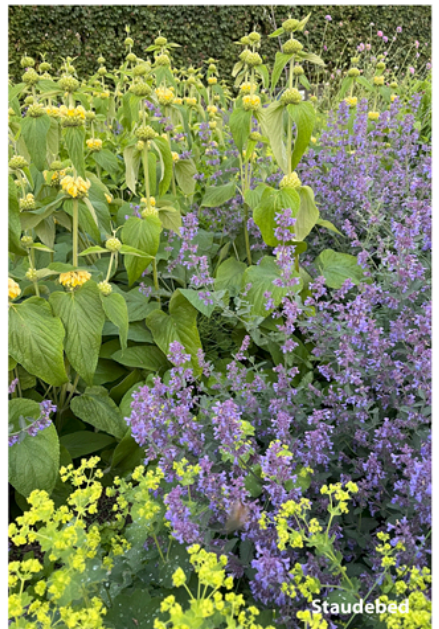


Corylus avellana  
Hassel



Prunus cerasifera  
Mirabel

Kortbilag 9B - Beplantningsreferencer for støvjold, hovedvandveje, landskabskiler og rekreative arealer.



Kortbilag 9C - Principper, beplantning inden for byggefelter omkring byggeri og gårdum.

## FARVEKORT

### Bilag 10



Bilag 10 Farvekort efter jordfarveskalaen med markering af farver til træværk.

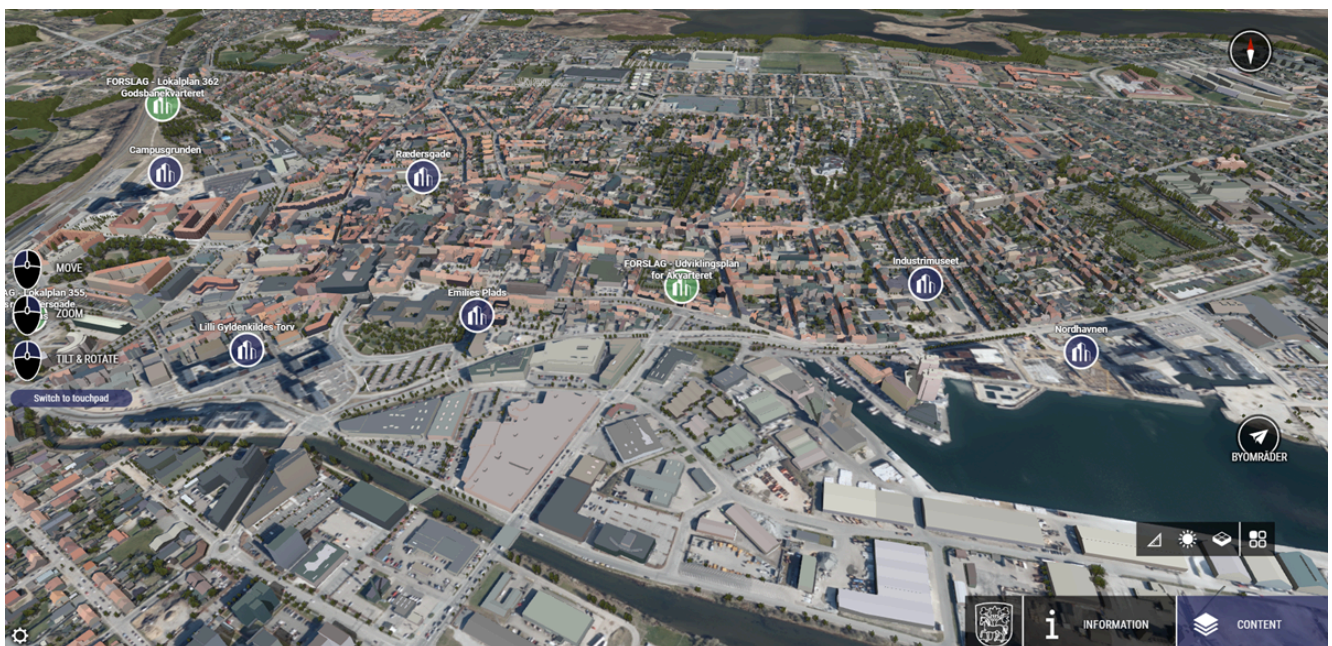
## 3D-BYMODEL

Horsens Kommunes 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 indstille 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

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan 2016-14 Boliger og dagligvarebutik, Egebjergvej, Nørrestrand, Horsens.

Inden for afgrænsningen af nærværende lokalplan fastlægger Lokalplan 2016-14 rammerne for opførelse af boliger, herunder med bestemmelser om, at bebyggelse skal placeres med afstand til Gl. Århusvej af hensyn til vejtrafikstøj. Lokalplan 2016-14 kan således ikke rumme ønskerne om planlægning til offentlige formål samt løsning af støjproblematikken ved etablering af støjafskærmning.

Lokalplan 2016-14 ophæves inden for afgrænsningen af lokalplan 421.



Kort over eksisterende lokalplan 2016-04 samt afgrænsning af ny lokalplan 421.

## 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 byrådet vedtager et tillæg til kommuneplanen, der muliggør lokalplanens indhold.

### Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Kommuneplan 2021-2033 var gældende for området, da lokalplanen var i forslag.

Der sker med lokalplanen ingen ændringer, som er i uoverensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Der er derimod ikke overensstemmelse med kommuneplan 2021-2033 rammebestemmelser.

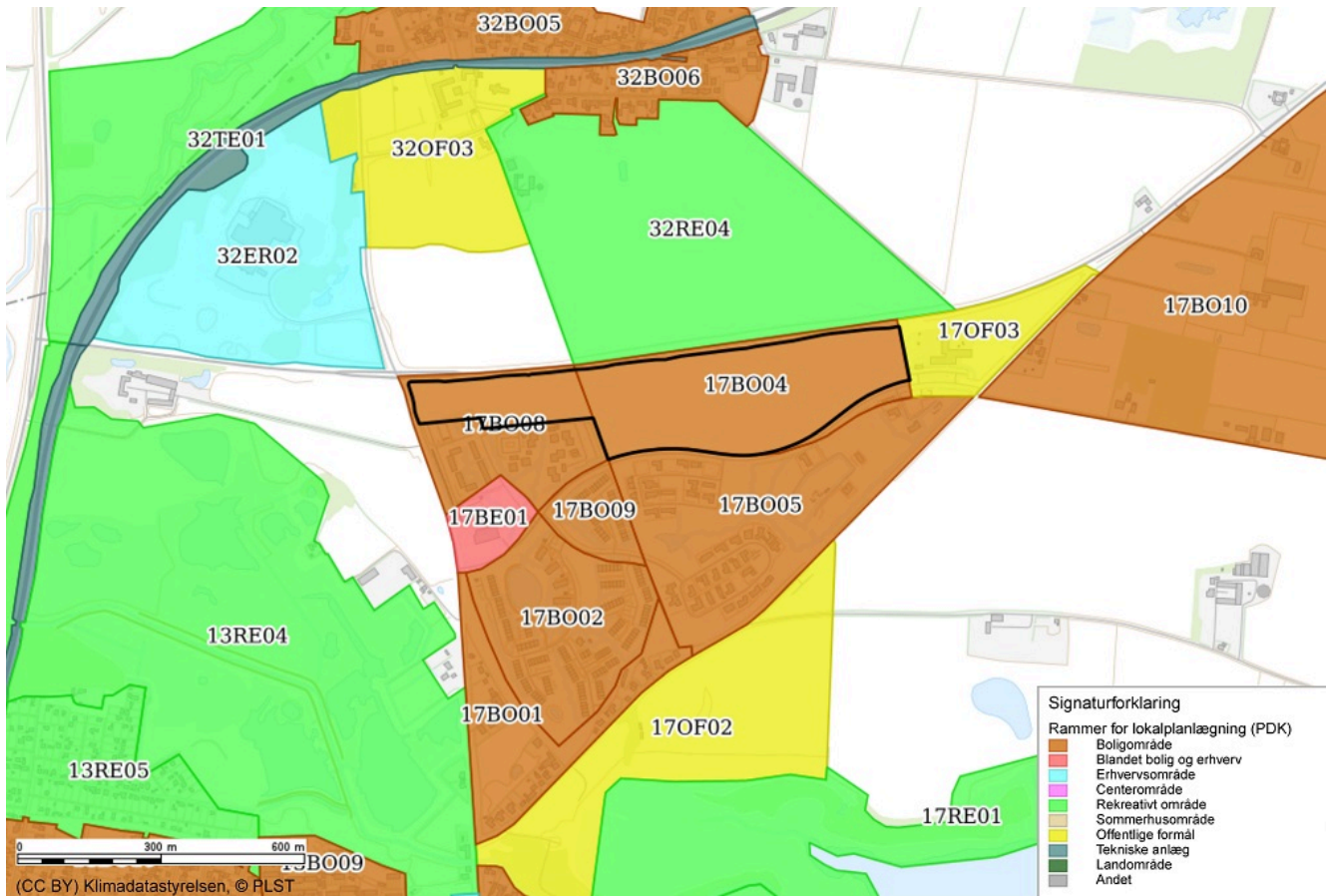
### Ny kommuneplan

Lokalplanen er omfattet af kommuneplan 2021-2033 rammeområder 17BO04 og 17BO08, der udlægger områderne til boligformål. Da der også ønskes mulighed for udvikling af området til offentlige formål indarbejdes der en ændring i forslag til kommuneplan 2025-2037, der ændrer anvendelsen af området fra boligformål til offentlige formål og boliger, som forudsætning for, at lokalplanen kan gennemføres. Med rammeændringerne i forslag til kommuneplan 2025-2037 reduceres etageantallet samtidig til 2 etager og bebyggelsesprocenten reduceres til 50.

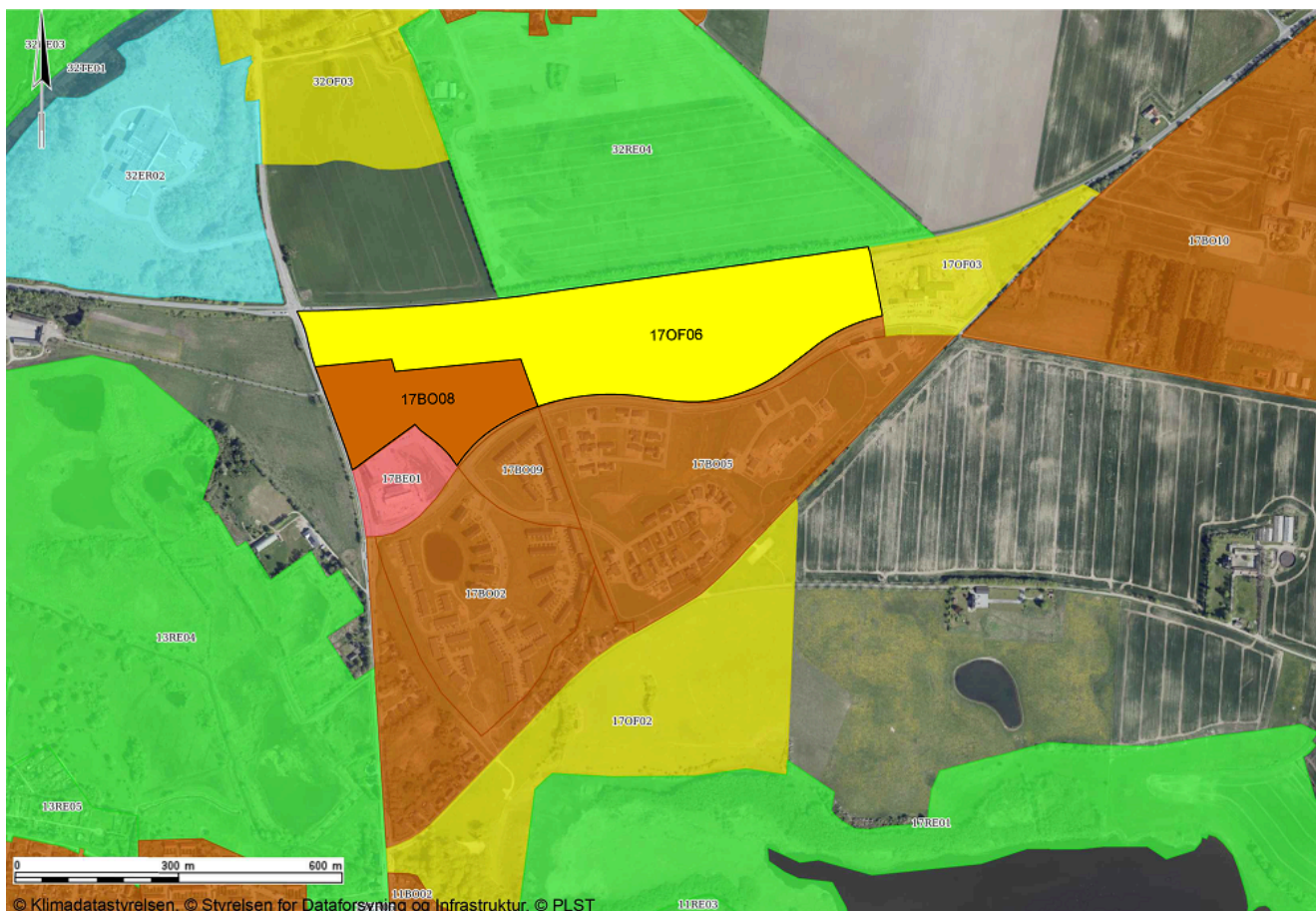
Kommuneplan 2025-2037 er vedtaget af Byrådet d. 28. april 2026 og offentlig bekendtgjort d. 13. maj 2026.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2025-2037 som kan ses på:

<https://horsens.cowiplan.dk/kommuneplan2025/>



Kort med nuværende kommuneplanrammer fra kommuneplan 2021-2033. Lokalplanområdet er markeret med sort streg.



Kort over ny kommuneplanramme 17OF06 i kommuneplan 2025-2037. 17OF06 er et nyt rammeområde til Offentlige formål og boliger. Rammeområde 17BO08 reduceres, men rammebestemmelserne beholdes uændrede.

## Hovedstruktur

Som kommunens hovedby skal Horsens fortsat udvikles som kommunens center for bosætning, detailhandel, erhverv, kulturtilbud og offentlig og privat service. Byudviklingen ses i et langsigtet perspektiv frem mod 2050 med fokus på kvalitet og robuste og langtidsholdbare løsninger.

Nørrestrand er en ny bydel, der tager afsæt i førnævnte udgangspunkt, for en holdbar og bæredygtig planlægning med plads til både boliger og forskellige andre byfunktioner.

Ændring af kommuneplanens rammer fra boliger til offentlige formål med tilhørende lokalplan er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

## Retningslinjer

Lokalplanlægningen berører følgende retningslinjer:

### Retningslinje 3.5 Landskab

Lokalplanområdet strækker sig over to landskabsområder; Gedved Bakkelandskab og Hansted Ådal.

Lokalplanens delområde 1 er omfattet af Hansted Ådal og specifikt Hele den centrale del af dalen. Hele den centrale del af dalen er vurderet som værende særligt karakteristisk og har derfor fået målsætningen **beskyt**. Målsætningen betyder, at der kun bør ske ændringer i landskabet, der understøtter landskabets naturprægede landskabsmosaik og bevarer eller styrker landskabets visuelle karakter.

Lokalplanens delområde 2, 3 og 4 er omfattet af Gedved Bakkelandskab og specifikt Gedved-Egebjerg bylandskab. Gedved-Egebjerg bylandskab er vurderet som et karakteristisk landskab uden særlige landskabelige oplevelsesværdier. Landskabskarakteren her derfor fået målsætningen **vedligehold**. Målsætningen betyder, at ændringer i området bør respektere landskabets overordnede karakter som bylandskab og relationen til de omgivende landskaber.

Lokalplanlægningen forudsætter etablering af en støjvold langs med Gl. Århusvej og Egebjergvej. I relation til retningslinjen forudsætter planlægningen en bevidst stillingtagen til udformningen deraf, så der ved en landskabelig bearbejdning og formgivning af støjvolden, skabes et harmonisk og sammenhængende udtryk. Lokalplanen fastsætter således konkrete bestemmelser om udformningen af en landskabelig bearbejdet støjvold som afbødning for et så omfangsrigt elements påvirkning af landskabet.

Lokalplanen fastsætter samtidig bestemmelser om bebyggelsens visuelle udtryk og dens samspil med områdets landskabelige træk, herunder den terrænmæssige tilpasning.

Lokalplanlægningen er dermed i overensstemmelse med retningslinjen.

### **Retningslinje 3.7 Geologiske bevaringsværdier**

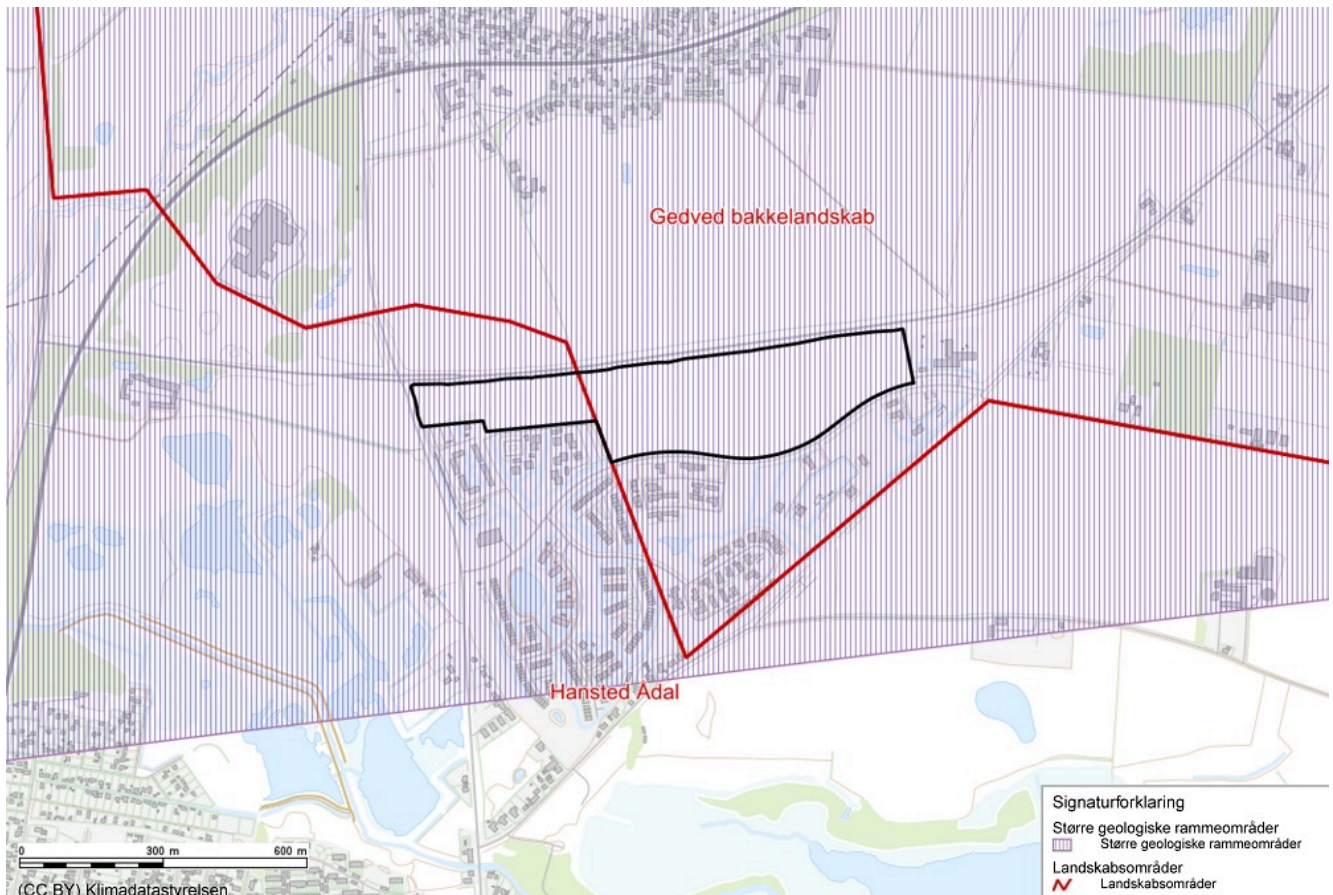
Lokalplanområdet er omfattet af udpegningen som "Større geologisk rammeområde - Det midtjyske søhøjland". Det geologiske rammeområdes landskabsformationer dokumenterer Søhøjlandets opståen og der findes mange spor efter geologiske hændelser fra tidligere istider.

Inden for udpegningen er det vigtigt at bevare de geologiske landskabsformer, og at overgange og sammenhænge mellem lokaliteter med specifik geologisk bevaringsværdi fremtræder klart i landskabet og ikke ødelægges eller sløres af gravning.

Retningslinjen fastsætter, at landskabshensynet skal tillægges stor vægt og at byggeri og anlæg derfor skal placeres og udformes under hensyntagen til landskabets geologiske kvaliteter.

Med planlægningen opføres bebyggelse i 1 til 2 etager og maksimalt 13,5 meters højde tilpasset terrænet. Planlægningen sikrer desuden at støjvolden skal udformes med et landskabeligt præg, med indpasning i eksisterende landskab. Dermed tages der de størst mulige hensyn til indpasning af de ønskede anlæg i landskabet, så både byggeri og støjvoldsanlæg som en skalamæssigt fornuftig og tilpasset afslutning af byen oplevet fra både det storbakkede landskab mod nord, fra ankomsten langs med Nørrestrands Alle samt fra det fredede område omkring Nørrestrand.

Lokalplanlægningen er dermed i overensstemmelse med retningslinjen.



Kort over retningslinjerne Landskab med inddeling i landskabsområder og Geologiske bevaringsværdier. Lokalplanområdet er markeret med sort streg.

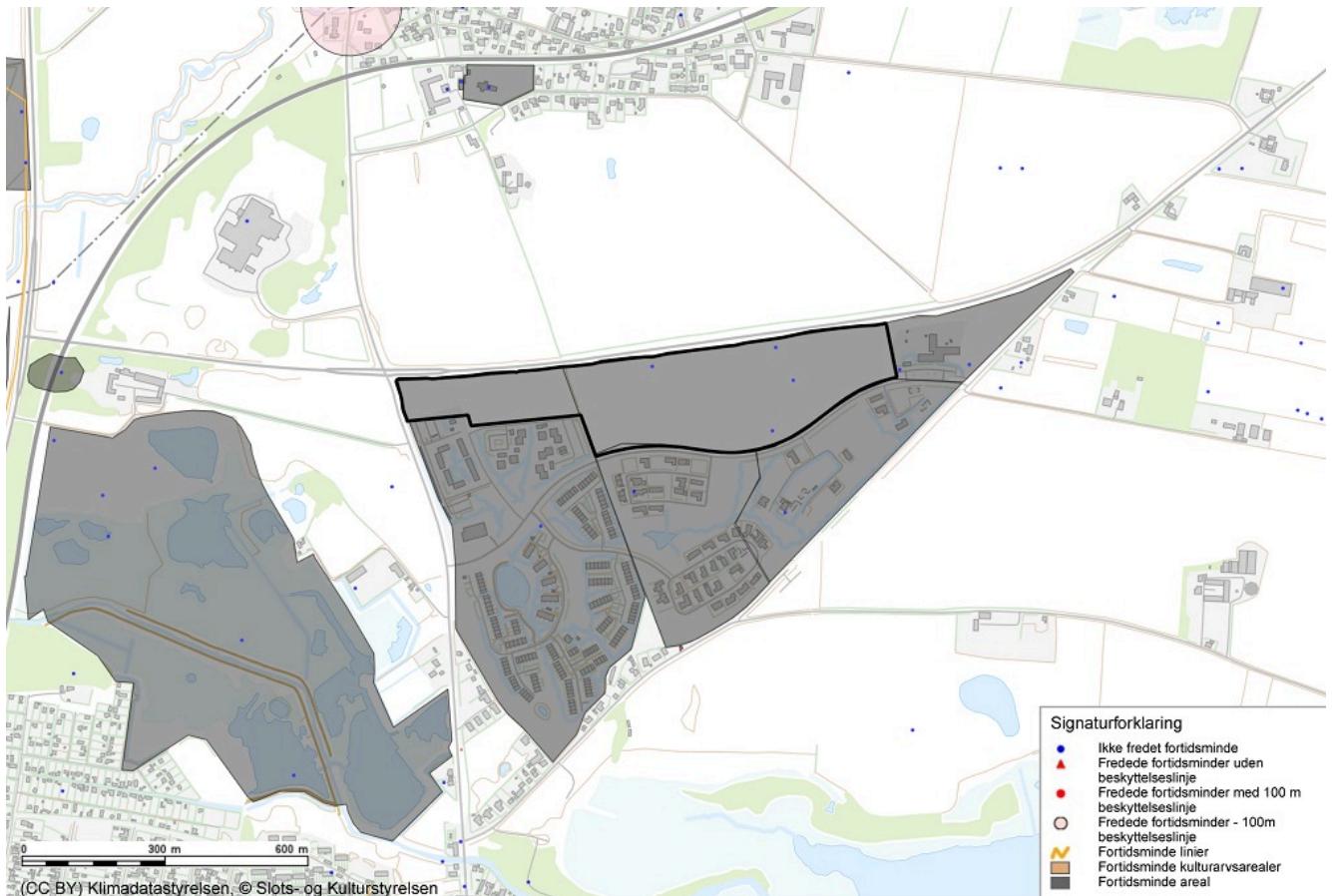
#### Retningslinje 4.5 Fortidsminder og kulturarvsarealer

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kulturarvsarealer. Der er ingen fredede fortidsminder, sten- eller jorddiger i planområdet eller fortidsminder, der afkaster beskyttelseszoner ind i planområdet. Der er registreret enkelte ikke-fredede fortidsminder i planområdet.

Lokalplanområdet er delvist frigivet til anlægsarbejder og delvist arkæologisk forundersøgt. I den forbindelse er der udpeget et område med væsentlige fortidsminder, der skal undersøges arkæologisk og frigives af Horsens Museum forud for anlægsarbejder.

Derudover er museumslovens generelle bestemmelser gældende. I henhold til Museumslovens § 27, stk. 2 og 3 skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes spor efter grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Horsens Museum skal underrettes om fundet. Fortidsminder er beskyttet af kapitel 8 i museumsloven.

Lokalplanlægningen er dermed i overensstemmelse med retningslinjen.



Kort over retningslinjen Fortidsminder og kulturarvsarealer. Lokalplanområdet er markeret med sort streg.

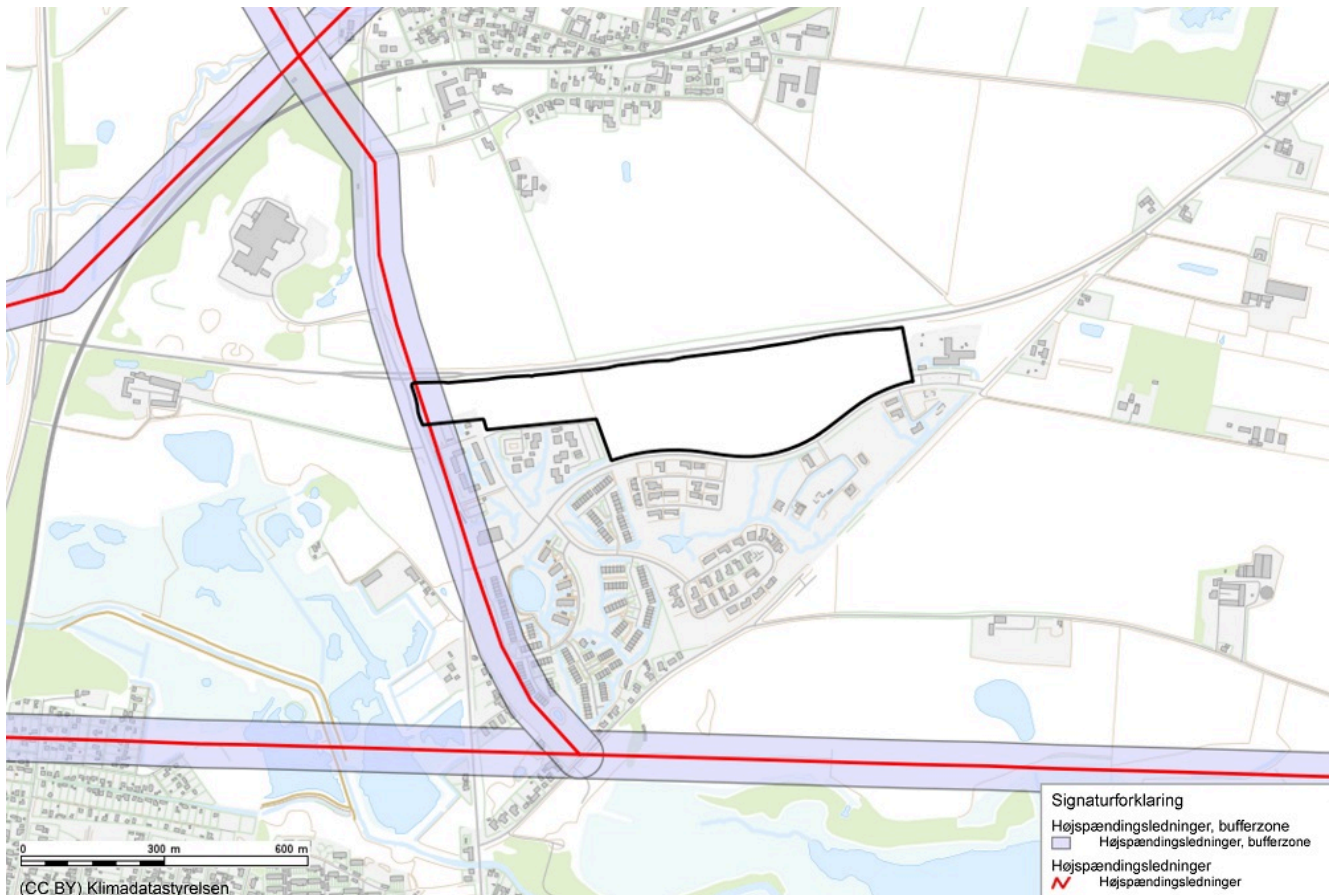
## Retningslinje 6.5 Højspændingsledninger og naturgasledninger

I lokalplanområdet findes der jordkabler på henholdsvis 10 kV og 60 kV samt en tinglyst gasledning.

Ifølge retningslinjerne fastsættes en vejledende konsekvenszone på 10 meter på hver side af en 60 kV jordledning. En konsekvenszone er en afstand, der er fastsat ud fra et forsigtighedsprincip i forhold til magnetfeltexponering fra ledningen. Inden for zonen bør der ikke opføres nye boliger eller institutioner. I lokalplanen fastlægges byggefeltet til boliger og institutioner uden for konsekvenszonerne.

I risikozonen omkring en gasledning, må der ikke opføres bygninger til ophold for mennesker, hverken boliger, arbejdsrum, drivhuse og lignende. I forbindelse med udførelsen af projektet, forudsættes gasledningen omlagt uden for lokalplanområdet. Hvis ikke ledningen omlægges, må placering af boliger og institutioner ikke ske nærmere gasledningen end 29 meter til begge sider af ledningen. Respektafstanden er oplyst af ledningsejeren Evida.

Lokalplanlægningen er dermed i overensstemmelse med retningslinjen.



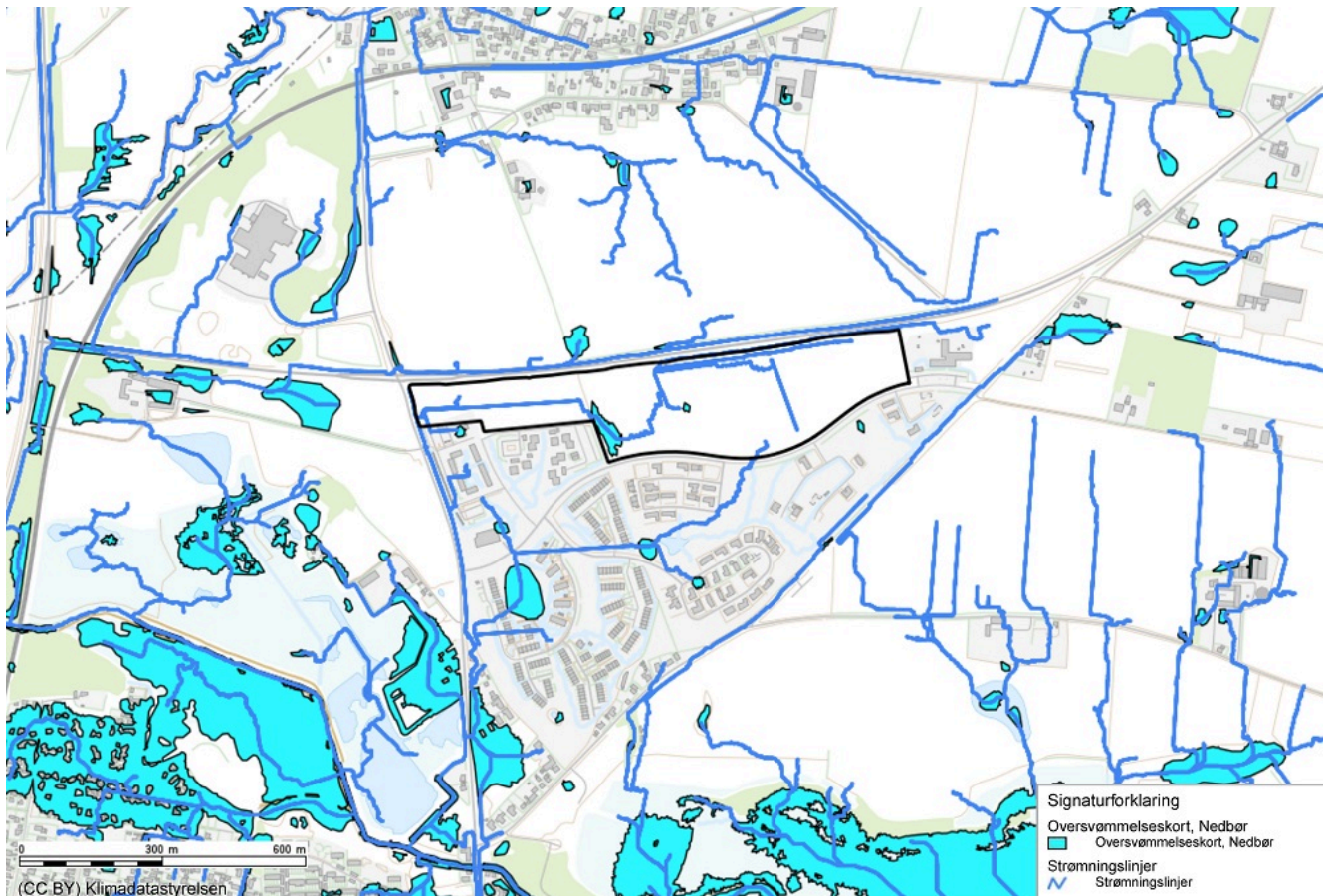
Kort over retningslinjen Højspændingsledninger og naturgasledninger. Lokalplanområdet er markeret med sort streg. Retningslinjen afspejler en luftledning. Ledningen er siden jordlagt og konsekvenszonen reduceret.

### Retningslinje 8.1 Klimatilpasning

Alle arealer i Horsens Kommune er omfattet af retningslinjen Klimatilpasning, og skal sikre at vandhåndtering indtænkes i den fysiske planlægning. For lokalplanområdet er der, som en del af udviklingsplanen for Nørrestrand, udarbejdet en overordnet struktur for håndtering af hverdagsregn og ekstremregn, som nærværende lokalplan skal indordne sig under. I den forbindelse er der udarbejdet en vandhåndteringsplan, der fastlægger de overordnede vandveje gennem området og udstikker principper for den interne håndtering af regnvand for de enkelte projekter.

Ændret anvendelse fra boligformål til offentlige formål og boliger ændrer ikke på retningslinjerne for klimatilpasning. Overfladevand skal håndteres ved opsamling og nedsivning og ledes i åbne render på terræn til et centralt regnvandssystem. Der reserveres plads i området til et fælles privat regnvandssystem. En redegørelse kan læses i afsnittet Sektorplaner - [Vandhåndtering](#).

Lokalplanlægningen er dermed i overensstemmelse med retningslinjen.



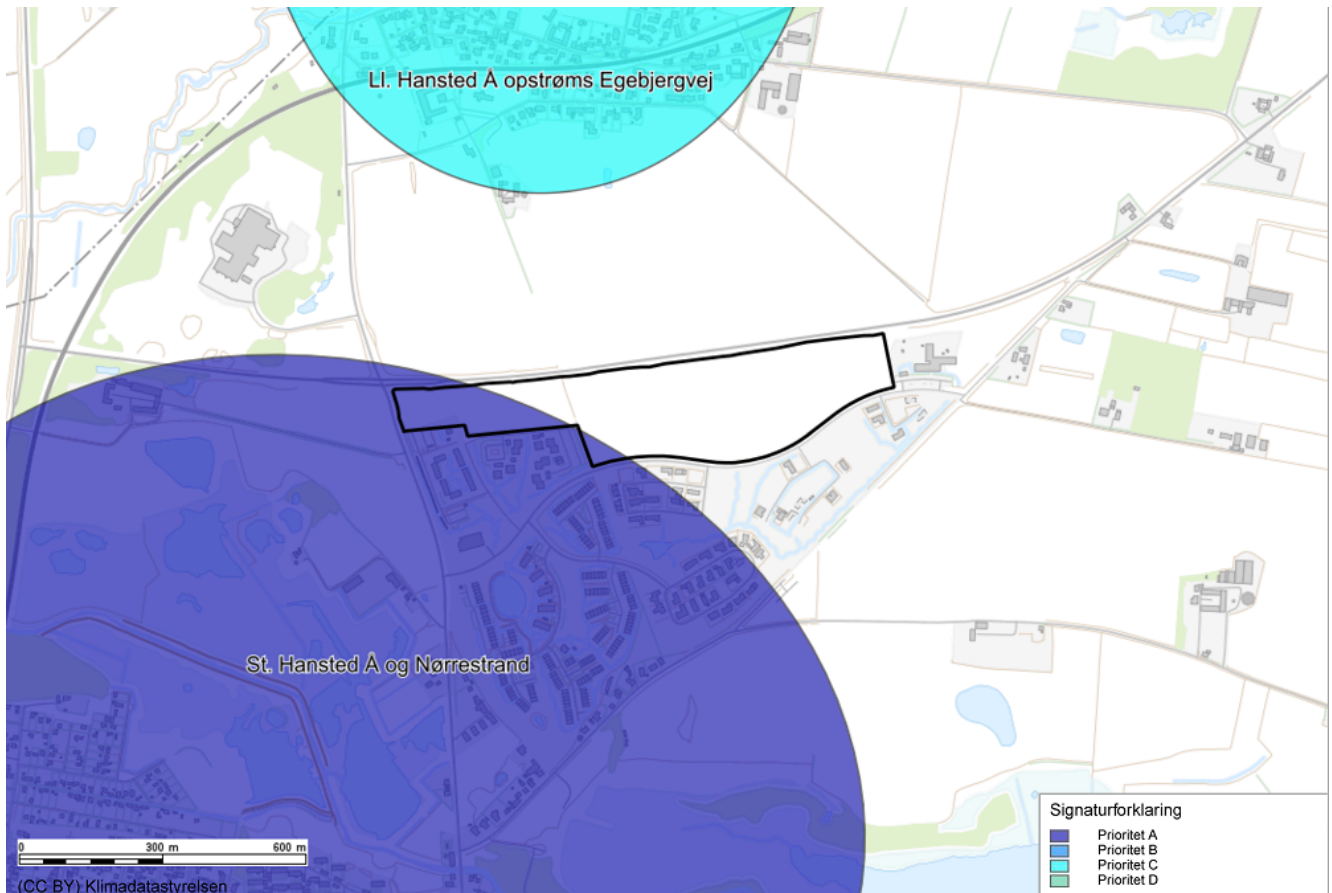
Kort over retningslinjen Klimatilpasning. Lokalplanområdet er markeret med sort streg.

## Retningslinje 8.2 Risikoområder og kendte oversvømmelser

Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet et risikoområde for oversvømmelse fra Hansted Å og Nørrestrand. I følge retningslinjen skal områder inden for risikoområder skal sikres mod oversvømmelse og at der forbindelse med lokalplanlægning skal redegøres i en vandhåndteringsplan for hvordan bygning og anlæg sikres mod oversvømmelse.

Det vurderes for det konkrete lokalplanområde, at området ikke er truet af oversvømmelser fra Hansted Å og Nørrestrand. Der er dog, jf. retningslinje 8.1, udarbejdet en vandhåndteringsplan, der redegør for håndtering af ekstremregn i lokalplanområdet.

Lokalplanlægningen er dermed i overensstemmelse med retningslinjen.



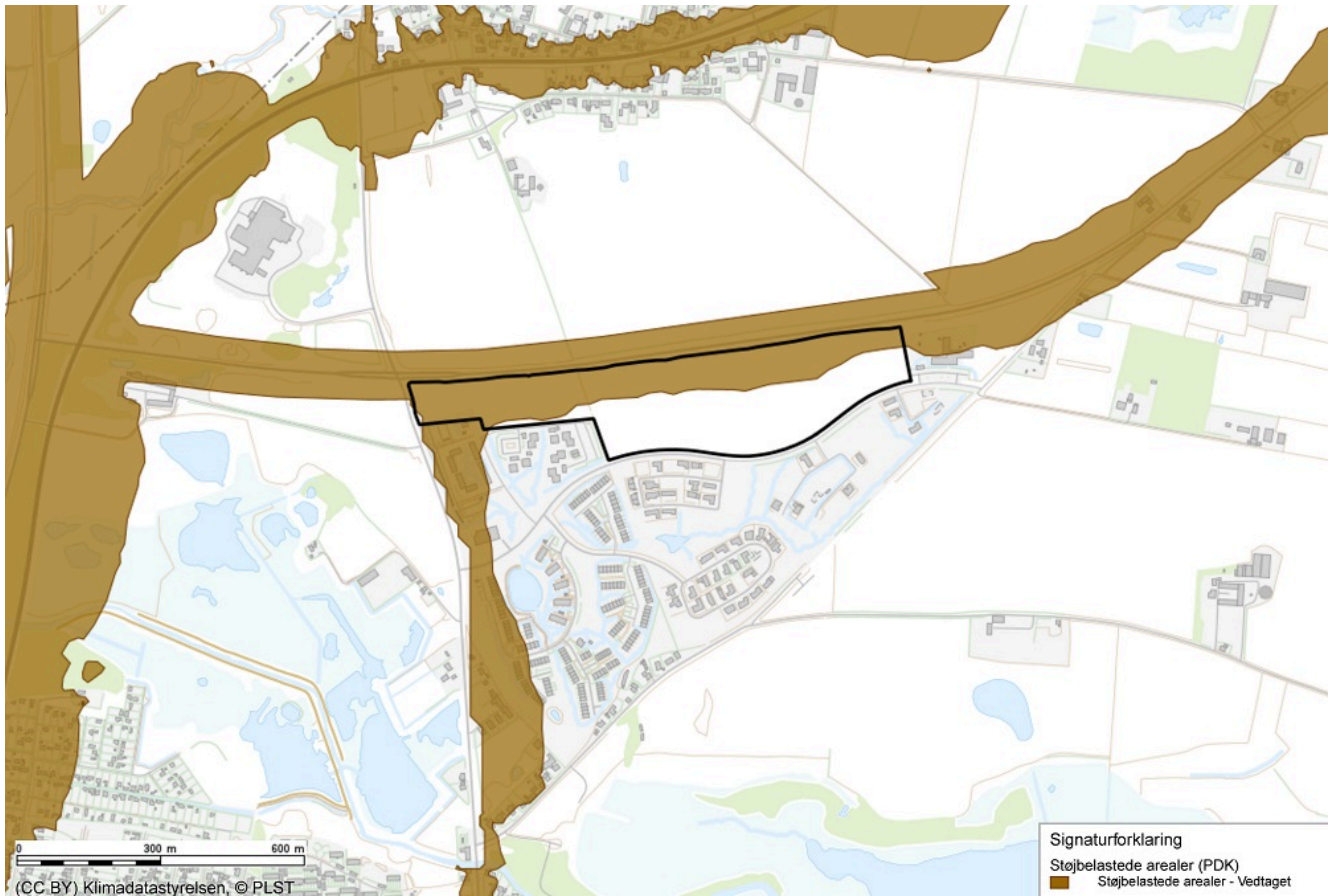
Kort over retningslinjen Risikoområder og kendte oversvømmelser. Lokalplanområdet er markeret med sort streg.

### Retningslinje 8.3 Støjbelastede arealer

Den nordlige og vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af udpegning til støjbelastet areal (Gl. Århusvej og Egebjergvej). Indenfor de støjbelastede arealer kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt. Bygninger til offentlige formål med institutionspladser og plejehjem betragtes som støjfølsom anvendelse. Der skal redegøres for, hvordan der kan opnås et acceptabelt støjniveau i lokalplanområdet.

Der er udarbejdet støjberegninger, der viser, at området ikke vil kunne overholde de vejledende støjgrænseværdier for den ønskede bebyggelse uden støjafskærmning. Med planlægningen sikres der således mulighed for foranstaltninger til reduktion af støj i form af en støjvold. En redegørelse kan læses i afsnittet Forhold til anden planlægning - [Støj fra trafik](#).

Lokalplanlægningen er dermed i overensstemmelse med retningslinjen.



Kort over retningslinjen Støjbelastede arealer. Lokalplanområdet er markeret med sort streg.

### Retningslinje 8.5 Grundvand

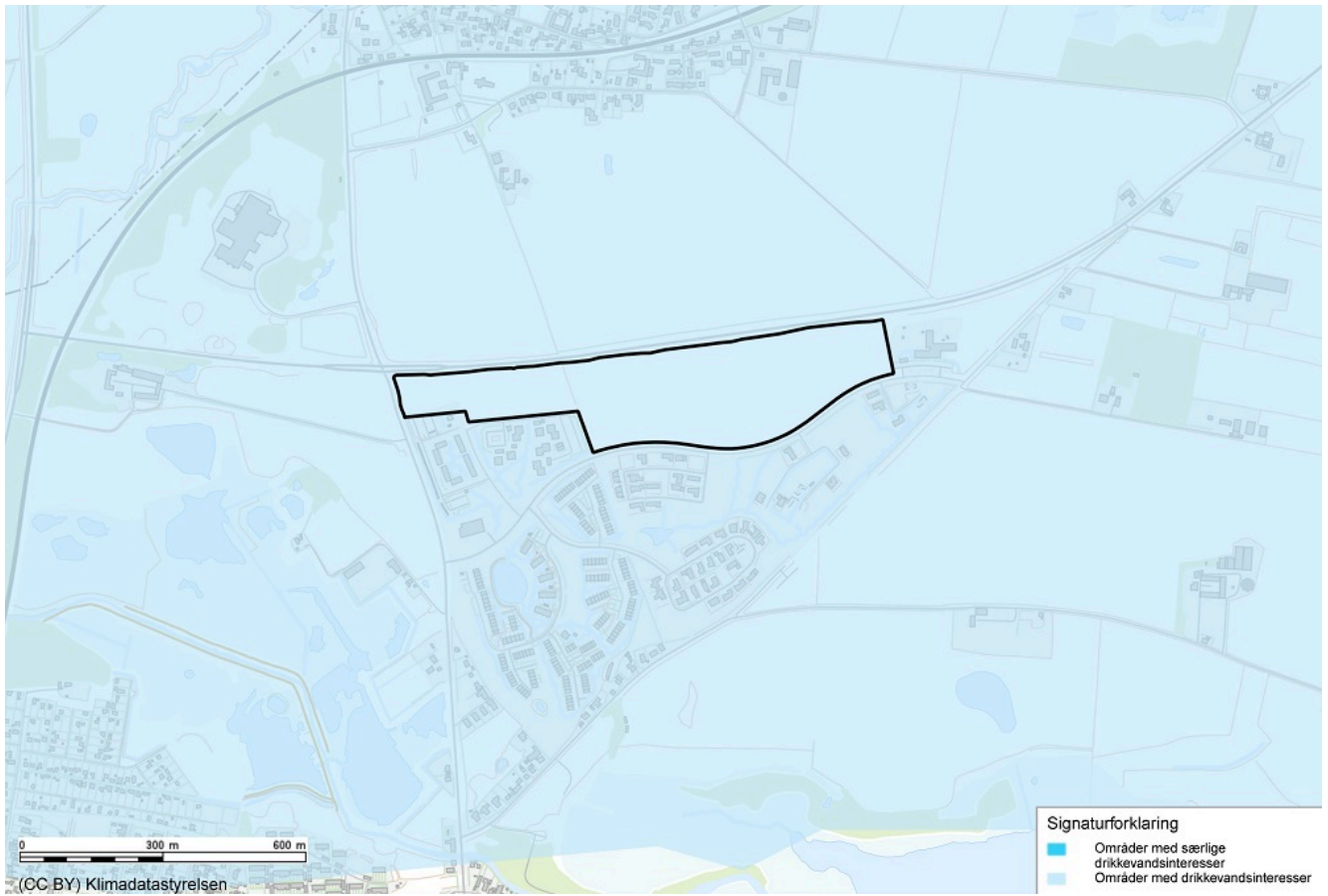
Lokalplanområdet ligger inden for område med drikkevandsinteresser, men uden for område med særlige drikkevandsinteresser.

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

Retningslinjen skal sikre, at der i planlægningen tages højde for grundvandsbeskyttelse, så borgerne sikres drikkevand af god kvalitet nu og fremover.

Det vurderes at lokalplanlægning for offentlige formål i form af institutioner samt til boligformål ikke medfører en væsentlig risiko for negativ påvirkning af hverken drikkevandsinteresser eller vandindvinding.

Lokalplanlægningen er dermed i overensstemmelse med retningslinjen.



Kort over retningslinjen Grundvand. Lokalplanområdet er markeret med sort streg.

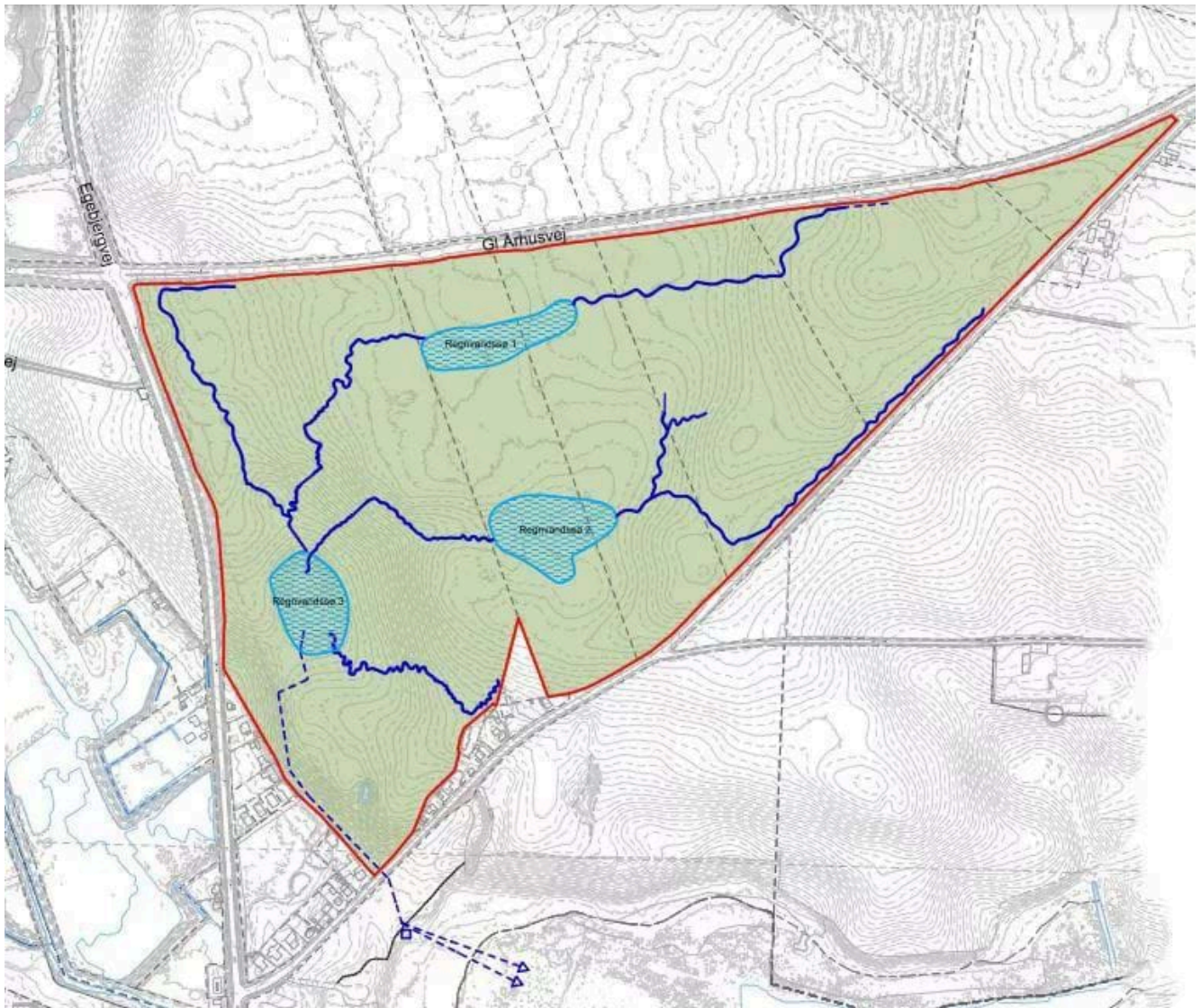
# VANDHÅNDBTERING

## Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af tillæg nr. 42 til Horsens Kommunes Spildevandsplan 2012-2015. Området er omfattet af kloakopland A258 og skal separatkloakeres.

Spildevandstillægget omfatter hele Nørrestrandsområdet og danner grundlag for designet af et centralt regnvandssystem som leder vandet forsvarligt ud af området mod syd til recipienten Nørrestrand.

Det bærende princip for det centrale regnvandssystem er, at både hverdagsregn og ekstremregn håndteres med en naturlig og rekreativ udformning på terrænet.

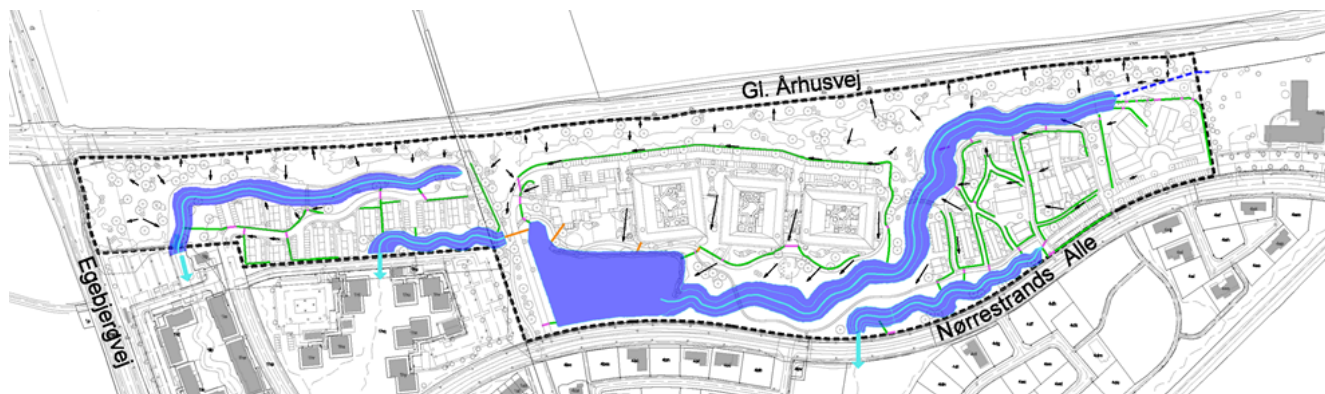


Principper for det centrale regnvandssystem for Nørrestrand. Skitse fra spildevandstillæg nr. 42

## Hverdagsregn

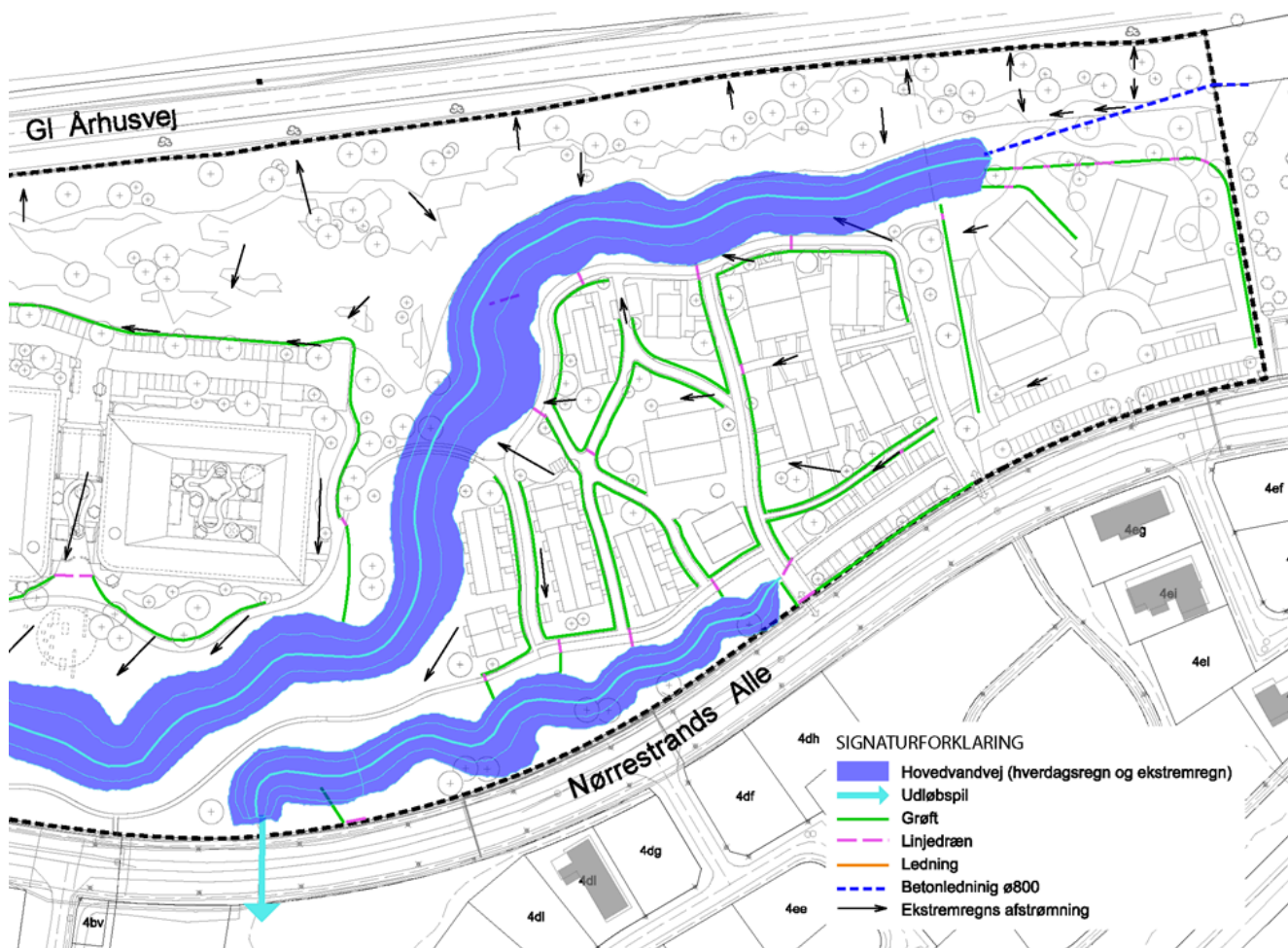
I spildevandstillægget er der fastsat en befæstelsesgrad på 0,55, som skal overholdes inden for de enkelte delområder i lokalplanen. Hvis befæstelsesgraden overskrides, skal der etableres intern forsinkelse inden for delområdet eller alternativt kan hverdagsregn håndteres inden for delområdet i form af nedsivning i regnbed, grøfter eller trug.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan og -notat, som anviser et primært fælles regnvandssystem bestående af brede hovedvandrende og regnvandssø, der anlægges til fordel for hele lokalplanområdet samt for daginstitutionen mod øst. For at daginstitutionen kan afvande til hovedvandrenderne, skal der etableres en rørledning fra daginstitutionens ejendom frem til nærmeste vandrende. Terrænet inden for lokalplanområdet bestemmer, at regnvandet ledes mod vest på tværs af området, inden det via forskellige udledningpunkter ledes mod syd til det centrale regnvandssystem.



Det primære fælles regnvandssystem i lokalplanområdet (blå farve).

Inden for det enkelte delområde, etableres der sekundære regnvandssystemer, til afvanding af bebyggelse og befæstede arealer. Dette sker ligeledes på overfladen ved hjælp af grøfter i varierende dybder som følger terrænets naturlige hældninger, mens krydsninger af veje og stier udføres med linjedræn. Hvor vandet ikke kan ledes i et naturligt flow, på grund af udfordrede forhold i terrænet, kan der undtagelsesvis etableres rørføring. Afvandingssystemerne leder regnvandet til det primære regnvandssystem.



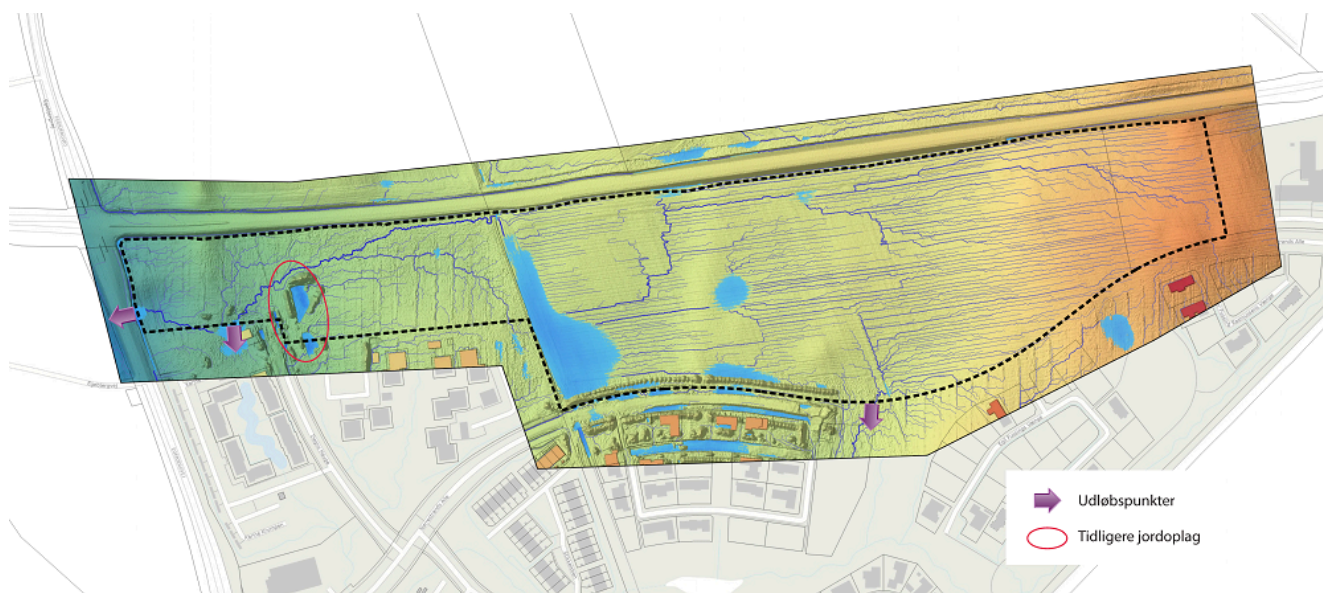
Principper for sekundær regnvandshåndtering, hvor der anvendes grøfter, linjedræn og undtagelsesvist ledninger til håndtering af regnvand.

## Ekstremregn

Der er ingen eksisterende strømningsveje, der leder ind i lokalplanområdet, da lokalplanområdets østlige del ligger på en bakketop. Overfladeafstrømningen i tilfælde af ekstremregn sker overordnet set fra vest mod øst. I den vestlige del af området sker der opstuvning, som skyldes et tidligere jordoplag fra det øvrige byggeri ved Nørrestrand. Dette er ikke repræsentativt for det naturlige terræn, og der ses bort fra denne terrænen ændring.

Det primære fælles regnvandssystem, som beskrevet ovenfor, designes til også at håndtere ekstremregn, som dermed også udledes til recipienten Nørrestrand. Der er få eksisterende udledningpunkter fra området, som de nye vandrender projekteres efter.

Ved ekstremregn, hvor delområdernes sekundære regnvandssystemers kapacitet er opbrugt og jorden vandmættet, sker afstrømningen på terrænen. Det udarbejdede vandhåndteringsnotat oplister en række virkemidler til afledning af afstrømmende ekstremregn mod hovedvandvejene samt beskyttelse af bygninger, herunder etablering af afværgegrøfter i terrænen opstrøms bygningerne, høje sokler og terrænfald væk fra bygninger. Fra støjvolden vil der ske en diffus afstrømning på den nordlige og vestlige side af volden ned mod henholdsvis Gl. Århusvej og Egebjergvej.



Eksisterende strømningsveje.

## GRUNDTVAND

### Drikkevandsinteresser

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

# AFFALD

## Renovation

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

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

# TRAFIK

## Vejadgang

Princippet for vejadgang videreføres fra lokalplan 2016-14. Det vil sige at vejadgang sker fra Nørrestrands Alle og, for så vidt angår delområde 1, fra Degns Hauge.

Nørrestrands Alle er forberedt for at modtage og afvikle trafik for Nørrestrandsområdet. Det vurderes, at den ændrede anvendelse af området ikke vil generere væsentlig mere trafik end det forudsatte i den eksisterende lokalplan 2016-14.

## Mobilitetsplan 2035

Mobilitetsplan 2035 rummer strategier og forslag til indsatser for vej- og stiprojekter, for at fremme mobiliteten i Horsens Kommune.

I Mobilitetsplan 2035 er der foreslået en stiforbindelse gennem området til Hansted/Egebjerg, som forudsætter etablering af en stitunnel under Gl. Århusvej. En stitunnel på stedet vil bidrage til et sikkert og kontinuerligt stinet mellem Nørrestrand og Egebjerg.

I lokalplanen udlægges der areal til etablering af sti og tunnel, så anlægget på sigt kan etableres.

## Ladestandere

Der skal i overensstemmelse med ladestanderbekendtgørelsen etableres eller forberedes for ladestandere til elbiler ved anlæg af fælles parkeringspladser.

## SKOLE- OG DAGINSTITUTION

Områdets nærmeste skoler er: Byskolen Fussingsvej og Egebjerg skole. Begge skoler har 0.-9. klassetrin. Derudover findes der privatskoler i Horsens Bymidte. Distriktsmæssigt hører lokalplanområdet til Egebjerg skoledistrikt.

Nærmeste daginstitution er Naturinstitution Nørrestrand, der ligger umiddelbart øst for lokalplanområdet. Der findes derudover en række daginstitutioner i den nordlige kant af Horsens plus en institution i Egebjerg. Distriktsmæssigt hører lokalplanområdet til daginstitutionsdistrikt Egebjerg.

Området er ligeledes delt i to socialdistrikter Søndergården og Lindehøj. De nærmeste ældreboliger ligger ved Lindehøj på Langmarksvej, Nørrevang i Stensballe og Egebakken i Egebjerg.

## **FORSYNING**

### **Elforsyning**

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

### **Varmeforsyning**

Lokalplanområdet ligger i et eksisterende fjernvarmeområde.

### **Vandforsyning**

Området vandforsynes fra SAMN Forsyning.

## POLITIKKER OG STRATEGIER

### Rum for mennesker - Arkitekturpolitik

Horsens Kommune er inde i en rivende udvikling. Både i sin fysiske udstrækning og det mentale billede af Horsens. Der renoveres og bygges nyt, både som byfortætning og i nye kvarterer og boligområder, og byen i sig selv og beboerens opfattelse 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 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.

#### Lokalplanens forhold til Arkitekturpolitikken

##### Styrk hele Horsens

Ved at indgå partnerskaber:

- Hele området er udviklet som et specialiseret velfærdstilbud rettet mod enten ældre eller plejekrævende borgere.
- Hvert enkelt projekt er udviklet med en dyb forankring i specialkompetencer, der findes i Horsens Kommunes respektive forvaltningsafdelinger, medarbejderrepræsentanter fra de enkelte institutioner kombineret med private rådgivere, der har tværgående erfaring med kombinationen mellem det byggede miljø og specialiserede institutioner og behandlingstilbud.
- Driften af plejecenteret, ældreboligerne og botilbuddet varetages af en almen boligforening, hvor demokratisk valgte beboerbestyrelsesmedlemmer overser udviklingen af byggerierne.

Ved at forbinde til grønne og blå korridorer:

- Ny beplantning understøtter Nørrestrands eksisterende grønne strukturer; herunder remiser og læhegn, som er typiske kendetegn for dyrkede landskaber.
- Der etableres en støjvold, som udformes landskabeligt og med beplantning, som er særegen for området omkring Nørrestrand.
- Fauna fra vildtreservatet syd for lokalplanområdet vil kunne finde vej og etablere sig i trækroner, buskads mv. indenfor lokalplanområdet.

Ved at bygge med stedets kvaliteter:

- Der arbejdes med et landskabskoncept, hvor stedets og landskabets iboende kvaliteter understøttes og fremhæves. Lokalplanområdet er kendetegnet ved at være et typisk morænelandskab med svagt kuperet terræn. Ved at arbejde med en åben bebyggelse, med afstand mellem områdets respektive projekter, bliver landskabets særegne karakteristika tydeliggjort.

- Der bliver mulighed for at orientere sig på tværs af lokalplanområdet i en øst-/ vestgående retning med kig hen over eller imellem lokalplanområdets enkelte projekter.

### Vær en god nabo

Ved at skabe fælles opholdsrum:

- Der arbejdes med sammenkoblede stiforløb, som rækker udenfor lokalplanområdet og inviterer byen ind i området.
- Der arbejdes med offentlige og semioffentlige stiforløb, som giver mulighed for at færdes trygt gennem lokalplanområdet uden at man som besøgende har oplevelsen af "at trænge sig på".
- Indenfor de enkelte projektområder tilbydes nedslagspunkter, hvor beboere og besøgende kan tage ophold, interagere med hinanden eller hvor der tilbydes sanselige oplevelser i form af områder med f.eks. rislende græsser eller særligt duftende beplantning.

Ved at medvirke i de lokale klimatiltag:

- Regnvand opsamles og løber i brede, åbne render, der bidrager til plante- og dyrelivet, samt en markant herlighedsværdi for områdets beboere såvel som besøgende.
- Der etableres et stort bassin til regnvandsopsamling, som eventuelt kan anlægges med permanent vandspejl.
- Ny beplantning understøtter områdets eksisterende grønne strukturer; herunder remiser og læhegn.

Ved at bidrage positivt til nærmiljøet:

- Lav bebyggelse, der relaterer sig til den menneskelige- såvel som den bymæssige skala. Byggerierne opføres imellem 1 og 2 etager, hvilket passer ind i det omkringliggende bymiljø, som består af fortrinsvist tæt-lav og åben-lav boligbebyggelser. Der er enkelte punkthuse i fire etager syd for bebyggelsen, men området er generelt kendetegnet ved lavere bebyggelser.
- Projekterne placeres så der er plads mellem de enkelte projektområder. Samtidig fremstår de enkelte projekter luftige med plads mellem sig. En typologi, der mimer nærmiljøets skala.
- Landskabets eksisterende kvaliteter, som er typiske for istidsmorænelandskaber bibeholdes i størst mulige omfang. Der terrænreguleres primært hvor beboergruppens funktionelle behov kræver det eller af hensyn til vandhåndtering og overholdelse af støjkrav.

### Byg til hverdagslivet

Ved at forstå brugerne:

- Hvert enkelt konkret projekt udspringer ud fra et udtalt behov hos en gruppe borgere. Projekterne er dybt specialiserede tilbud; herunder plejecenter i kombination med ældreboliger, botilbud for voksne med handicap.
- Den landskabelige bearbejdning udvikles så områdets brugere kan færdes trygt, tilgængeligt og sikkert året rundt. Stier udføres i fast belægning, der sikrer kørestolsbrugere ligeværdig adgang til området.
- Projekterne henvender sig til en gruppe af borgere, der ikke nødvendigvis kan aflæse trafikale forhold; hvorfor biltrafik holdes i et simpelt og overskueligt forløb, der giver rigtig gode oversigtsforhold, samt store, åbne områder helt uden færdsel.
- Ved botilbuddene etableres randparkering langs områdets sydlige skel, hvilket fredeligholder boligområdet og beboerne i størst mulige omfang.

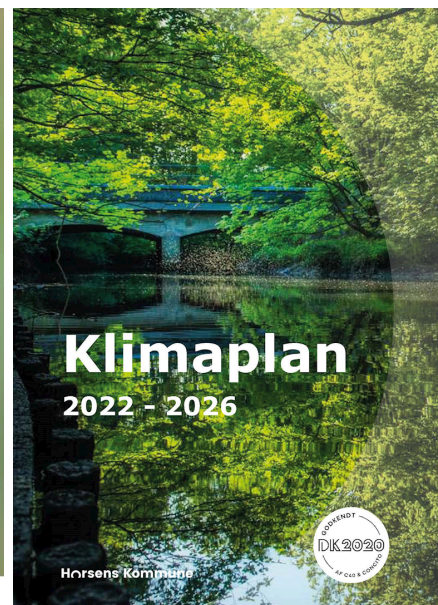
Ved at understøtte grønne vaner:

- Parkering langs kantzoner ved botilbud tilbyder pårørende og medarbejdere en lille pause med en gåtur hen til bilen, samtidig med at det fredeligholder beboernes udeområder, og på den måde inviterer til sikkert ophold.
- Teknologiske løsninger understøtter en grøn brug og drift af de respektive bygninger.
- Hvis projektøkonomierne kan holde til det, så er det oplagt at arbejde med genbrugsmaterialer og -inventar i udvalgte områder af bygningerne. Det kunne være genbrugstegl i udvalgte dele af bygningsfacaderne. Det kunne også være med genbrugsmøbler i personale- og fællesrum.

Ved at vælge hverdagskvalitet:

- Projekternes udvendige overflader opføres i naturlige materialer, der er robuste og patinerer hen over tid. Det kan f.eks. være et udvalg af tegl, træbeklædning eller kombinationer heraf.
- Projekterne udvikles ud fra robuste konstruktive principper, der giver mulighed for at ombygge projekterne hen over tid i takt med at krav og behov ændres.
- Der arbejdes aktivt med dagslysberegninger, så hver enkelt bolig og opholdsrum sikres optimale dagslysforhold.
- Der arbejdes med facadekoncepter, hvor bygningerne inviterer til multisensoriske oplevelser – duften af træ, når det regner. Teglenes ru overflade, når hænderne søger støtte på de robuste flader.

[Link til arkitekturpolitik](#)



## 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 sjældne 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.

### Lokalplanens forhold til Biodiversitetsstrategien

Lokalplanen rummer i dag ingen eksisterende beplantning, da området har fungeret som landbrugsareal, men det er hensigten at arbejde med etablering af nye naturværdier i området i form af vandveje og mangfoldig beplantning af hjemmehørende arter som grundlag for øget biodiversitet.

Der udlægges store grønne friarealer med anlæg til vandhåndtering og en landskabelig bearbejdet støjvold. De grønne friarealer, samt anlæggene til vandhåndtering og delvist støjvolden skal beplantes med den for

Nørrestrandsområdet anvendte engblanding "Nørrestrandsblandingen", der består af 80 % urter og 20 % græs i hjemmehørende arter. Med engblandingen fastholdes karakteren af den "vilde", oplejede natur fra naturområdet Nørrestrand og fastholdes som den fremherskende karakter i området. I vandvejene og regnvandsbassinnet spænder naturværdierne fra vådområde over delvist vådt/tørt område til det tørre engareal. Denne variation mellem tørre og våde områder danner et godt udgangspunkt for en særlig biodiversitet med et rigt plante- og dyreliv.

Etablering af buske og træer på friarealerne sker blandt andet med nødde-, bær-, eller frugtbærende arter, som sikrer føde for mange fugle. Der er i bilag 9 listet forslag til buske og træer, som har værdi for faunaen både som spisekammer og skjulesteder for de mindre insekter, pattedyr og padler.

[Link til Biodiversitetsstrategien](#)

## Klimaplanen

Vi står overfor en omstilling til et mere bæredygtigt og klimarobust samfund - Det er en stor opgave, og en opgave, som 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.

Nærværende klimaplan samler kommunens forskellige planer og strategier, der på hver sin måde taler ind i klimaløsninger, og fastsætter at Horsens Kommune og Byrådet ønsker 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 CO<sub>2</sub>, og kan f.eks. gøres relevant i forhold til arbejdet med lokalplaner igennem emner som klimavenligt byggeri, fremme cyklisme, grønnere mobilitet og mere skov. Klimatilpasning handler om at sikre et robust og modstandsdygtigt samfund overfor klimaforandringerne, så blandt andet de kritiske funktioner kan beskyttes mod tørke, ekstremregn og stormfloder. Dette er allerede i dag en del af i arbejdet med lokalplaner. Her arbejdes der med at klimasikre lokalplanområderne igennem f.eks. en vandhåndteringsplan. Formålet er at forebygge og reducere oversvømmelsesrisiko og skybrudshændelser. Igennem dette 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.

## Lokalplanens forhold til Klimaplanen

Der er i høj grad fokus på klimatilpasning i området, hvor der reserveres store arealer til overfladisk regnvandshåndtering. Dette bidrager til øget biodiversitet og rekreative værdier, men forhåbentlig også til en øget bevidsthed om, at klimaændringer er en del af hverdagen.

Sikring af et trace til en kommende cykelforbindelse mellem Hansted/Egebjerg og Nørrestrand taler ind i klimadagsordenens grønne mobilitetsvalg.

Bestemmelser om robuste, naturlige materialer, som kan genbruges, muligheder for anvendelse af genbrugte byggematerialer samt anvendelse af solceller, sikrer langtidsholdbart og klimavenligt byggeri og dermed mindre udledning af CO<sub>2</sub>.

## 421 Offentlige formål og boliger, Nørrestrands Alle, Horsens

Anvendelse af fortrængt jord fra lokalplanområdet til opbygning af støjvolden mindsker CO2 udledningen som følge af mindre bortkørsel af opgravet jord.

[Link Klimaplanen](#)

# VANDOMRÅDEPLANER, NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER

## Vandområde- & Natura 2000 planer

### Lov om vandplanlægning

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevareministeren miljømål for vandområdedistrikternes enkelte overfladevandområder og grundvandsforekomster gennem vandområdeplaner. For alle vandforekomster er miljømålet 'god tilstand' og for kunstige og stærkt modificerede overfladevandområder er miljømålet et godt økologisk potentiale og en god kemisk tilstand.

Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres. Der er ikke noget i lokalplanens indhold, som er til hinder for, at vandområdeplanens miljømål for grundvandsforekomster og overfladevandsområder kan opnås.

### Internationale naturbeskyttelsesområder, Natura 2000, samt beskyttelse af bilag IV-arter

Der gælder særlige krav til redegørelsen til planforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 3.

Her skal der, under hensyn til bevaringsmålsætningen for området, indgå en vurdering af forslaget virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde.

Hvis vurderingen viser, at planen vil skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, kan planen ikke gennemføres, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 3, stk. 2.

Det skal også fremgå af lokalplanforslaget, om det kan indebære påvirkning af visse dyrearter, såvel i som uden for de internationale naturbeskyttelsesområder.

Planer kan ikke vedtages, hvis de kan beskadige eller ødelægge yngle-, levesteder eller rasteområder for arter der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, jf. ovenstående bekendtgørelses § 7, stk. 2.

## Afgørelse

### Vandplaner:

Det planlagte har en neutral påvirkning i forhold til beskyttet natur på de miljømål, som gennem lov om vandplanlægning er fastlagt for overfladevand og grundvand.

Det planlagte vurderes ikke at medføre en risiko for påvirkning af tilstanden i områdets grundvandsforekomster og ej heller medføre risiko for at forhindre en manglende målopfyldelse for områdets grundvandsforekomster.

### Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 6,5 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø's hjemmeside: [Udpegningsgrundlag](#).

Lokalplanområdet ligger i et landbrugsareal i omdrift, udlagt til 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 beskudne 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 udenfor 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.

Lokalplanområdet ligger i et landbrugsareal i omdrift, udlagt til byzone. Lokalplanområdet vurderes derfor ikke at have nogen værdi 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.

Overskudsjord vil blandt andet blive anvendt i den for projektet forudsatte støjvold.

Støjvolden kræver en miljøgodkendelse efter § 33 i miljøbeskyttelsesloven. Godkendelsen skal meddeles forud for etablering af støjvolden, og der skal kunne redegøres for, at det er nyttiggørelse af jorden, altså at det er nødvendigt at lave en støjvold og at overskudsjorden bruges som erstatning for primære råstoffer.

### 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.

## STØJ FRA TRAFIK

Lokalplanområdet grænser op til kommunevejene Gl. Århusvej og Egebjergvej, som begge er veje, der i kommuneplanens retningslinjer er udpeget som værende støjbelastende for tilgrænsende områder. De støjbelastede arealer er beregnet som den samlede støjpåvirkning fra en række støjkloder som trafik, erhverv og støjende fritidsaktiviteter.

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

I forbindelse med tidligere planlægning er det påvist med støjberegninger at området ikke vil kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj på maksimalt 58 dB uden etablering af støjafskærmning.

Med nærværende lokalplan ønskes det at etablere bebyggelse til støjfølsom anvendelse i det støjbelastede areal og der er således i forbindelse med nærværende lokalplan udarbejdet en støjrapport med det formål at dokumentere omfanget af en støjafskærmning mod Gl. Århusvej og Egebjergvej.

### Sammenfatning af støjrapporten

Støjrapporten dokumenterer, at der er lavet beregninger af vejstøj fra henholdsvis Gl. Århusvej og Egebjergvej.

Støjrapporten dokumenterer, at støjniveauet kan nedbringes til 58 dB eller derunder på facader til støjfølsom anvendelse samt på terræn til opholdsarealer ved at etablere en støjvold på mellem 5,3 - 8,8 meters højde i lokalplanområdet fra vest langs Egebjergvej og i hele Gl. Århusvejs længde. Den dokumenterede løsning forudsætter, at der langs Gl. Århusvej opsættes støjautoværn samt at der sker hastighedsnedsættelse på Gl. Århusvej til 70 km/t og hastighedsnedsættelse på Nørrestrandsalle til 50 km/t.

Støjvolden skal kobles sammen med støjvolden ved Naturinstitutionen mod øst.

I lokalplanen er der indarbejdet bestemmelser, der sikrer mulighed for etablering af den nødvendige støjvold.



Kort der støjdbredelsen af vejstøj fra Gl. Århusvej og Egebjergvej i lokalplanområdet i 1,5 meters højde over terræn ved etablering af en støjvold. Det er i støjrapporten påvist ved beregning, at støjniveauet på facader til støjfølsom anvendelse samt på opholdsarealer ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejstøj på 58 dB.

## 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 f.eks. 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.

I henhold til bekendtgørelse nr. 371 af 21. april 2016 om planlægning omkring risikovirksomheder, skal planmyndigheden inddrage hensynet til risikoen for større uheld i planlægningen forud for fastlæggelse af bestemmelser for arealanvendelsen i en kommune- og lokalplan, som omfatter arealer, der ligger nærmere end 500 meter eller inden for en større passende sikkerhedsafstand fra en risikovirksomhed. Begrebet risikovirksomhed er defineret i Miljø- og Fødevarerministeriets bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer (bekendtgørelse nr. 372 af 25. april 2016).

Planområdet ligger ikke inden for konsekvensområder for risikovirksomheder. Nærmeste risikovirksomhed ligger ca. 3,2 km nordvest for planområdet.

### Støj fra virksomheder

I henhold til Planlovens § 15 a stk. 1, må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Dette skal ske med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., jf. § 15, stk. 2, nr. 13, 23 og 26.

Reglerne skal forhindre, at der ved lokalplan tillades opført f.eks. boliger i et område, der er belastet med støj fra erhvervsvirksomheder, vejtrafik m.v. Reglerne sikrer samtidig de eksisterende virksomheder mod at blive presset væk af boliger. Bestemmelsen udgør et planlægningsforbud, som dog kan fraviges, hvis der sikres mod støjgener i overensstemmelse med § 15 a, stk. 1, som henviser til § 15, stk. 2, nr. 13, 23 og 26. Med "støjbelastede arealer" menes arealer, hvor Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for den pågældende anvendelse ikke kan overholdes uden etablering af afskærmningsforanstaltninger. Miljøstyrelsen har fastsat forskellige grænseværdier for bl.a. virksomhedsstøj, herunder for vibrationer og lavfrekvent støj.

Planområdet ligger ikke inden for influensområde til virksomheder, som giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger af omgivelserne, herunder støj. Det kan derfor afvises, at lokalplanen vil medføre skærpede miljømæssige krav for virksomheder, ligesom planområdet ikke vil blive støjbelastet af virksomhedsstøj, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

## Lugt, støv og anden luftforurening

I henhold til Planlovens § 15 b, må en lokalplan kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

Lokalplanområdet ligger udenfor virksomheders influensområde og der forventes således ikke lugt-, støv- eller andre luftforureningsgener fra virksomheder inden for lokalplanområdet.

Der er ingen heller ikke husdyrbrug i nærheden som påvirker området med lugt.

## Produktionsvirksomheder

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.

Planområdet ligger ikke inden for opmærksomhedszone omkring produktions-, transport- eller logistikvirksomheder, der er udpeget som værende af national interesse. Nærmeste virksomhed af national interesse er Danish Crown, som ligger ca. 2,7 km nordvest for planområdet. Det kan derfor afvises, at planlægningen vil medføre skærpede miljøkrav eller være til hinder for evt. udvidelsesplaner for virksomheder af national interesse.

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

### Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr.nr. 1-i Hansted Hgd., Hansted og matr.nr. 4-av Hansted By, Hansted. Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på de nævnte ejendomme, jf. Lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

### Trafikregulering

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

### Museumsloven

Horsens Museum har foretaget en arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet (HOM 3486 og HOM 3714). I den forbindelse er der udpeget et område med væsentlige fortidsminder, der skal undersøges arkæologisk og frigives af Horsens Museum forud for anlægsarbejder.

Derudover er museumslovens generelle bestemmelser gældende. I henhold til Museumslovens § 27, stk. 2 og 3 skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes spor efter grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Horsens Museum skal underrettes om fundet. Fortidsminder er beskyttet af kapitel 8 i museumsloven.



*Med grønt er vist det område med væsentlige fortidsminder, der skal undersøges arkæologisk og frigives forud for anlægsarbejder.*

### 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 f.eks. 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.

## 421 Offentlige formål og boliger, Nørrestrands Alle, Horsens

Der er for lokalplanområdet udarbejdet en servitutrederegørelse. Der aflyses ingen privatretlige tilstandsservitutter i forbindelse med lokalplanen, jf. planlovens § 15, stk. 2 nr. 24.

Horsens Kommune gør opmærksom på, at følgende servitutter vedrører lokalplanområdet:

- 09.08.1956 - servitut om vejbyggelinjer
- 06.04.1976 - servitut om master
- 18.06.1976 - servitut om master
- 24.09.1976 - servitut om oversigt
- 01.10.1976 - servitut om vejbyggelinjer
- 18.08.1977 - servitut om adgangsbegrænsning
- 19.08.1983 - servitut om naturgasledning
- 14.03.1990 - servitut om kabel
- 10.07.1991 - servitut om forbud mod drift, afhændelse, bebyggelse mv.
- 23.06.2021 - grundejerforeningsvedtægter

Horsens kommune påtager sig ikke ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

## KYSTNÆRHEDSZONE

Lokalplanområdet ligger uden for kystnærhedszonen.



*Kort over lokalplanområdets beliggenhed i forhold til kystnærhedszonen.*

# MILJØVURDERING

## Miljørapport

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

Find Miljørapporten her: [Miljørapport](#).

## Sammenfattende redegørelse og ikke teknisk resume

Lokalplan 421, Offentlige formål og boliger, Nørrestrands Alle, Horsens

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

Den sammenfattende redegørelse skal belyse følgende emner:

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

Miljørapportens "ikke-tekniske resumé" med supplerende bemærkninger, er indsat i det følgende og indeholder en redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer og hvordan Horsens Kommune vil overvåge de væsentlige indvirkninger, som planen kan få på miljøet.

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

## Høringssvar

Lokalplan 421 og den tilhørende miljørapport har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 17. december 2025 til den 18. februar 2026.

For et fyldestgørende overblik over de indkomne høringssvar og håndtering heraf henvises der til det af Horsens Kommune udarbejdede notat om høringssvar, der foreligger som et separat dokument i forbindelse med den politiske behandling. Herunder gennemgås håndteringen af de høringssvar, der har givet anledning til ændringer i plangrundlaget, med henblik på at afdække om disse ændringer tillige ændrer på miljørapportens konklusioner om planlægningens påvirkning.

I høringsperioden er der indkommet 4 høringssvar.

### Høringssvar fra offentligheden

Høringssvarene berører emnerne:

- Ind- og udsyn til Hansted Kirke
- Trafik
- Vandhåndtering uden for lokalplanområdet
- Ønsker til grønne områder frem for bebyggelse

Ét af høringssvarene har givet anledning til mindre justeringer af lokalplanforslaget:

Lokalplanens redegørelsesdel specificeres yderligere ved tilføjelse af følgende afsnit under §5:

"Vejprojektet skal etableres i overensstemmelse med Vejdirektoratets gældende vejregler. Vejprojekt og færdselsregulerende afmærkning, inkl. belyningsprojekt skal godkendes af Horsens Kommune og Sydøstjyllands Politi, førend der kan udstedes bygge- og udstykningstilladelse."

Den ovenfor nævnte justering påvirker ikke miljørapportens indhold.

## Sammenfatning

Høringssvarene har medført en mindre justering i redegørelsesdelen af lokalplanens § 5. Justeringen giver ikke anledning til yderligere miljøvurdering.

Forvaltningen vurderer dermed, at der ikke er tale om ændringer, som har en karakter eller et omfang, der udløser en fornyet høring af planforslaget eller en supplerende høring af enkelte dele.

## Ikke-teknisk resume

Horsens Kommune har igangsat tilvejebringelse af det nødvendige plangrundlag for udviklingen af delområde 4 i eksisterende lokalplan 2016-14 i form af lokalplan nr. 421.

Lokalplanen indeholder byggeretsgivende bestemmelser for den fremtidige bebyggelse, anvendelsesform mv. Det betyder, at der skal gennemføres en miljøvurdering samt udarbejdes en miljørapport.

Miljøvurderingen omfatter forslag til lokalplan nr. 421 og er gennemført efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det følgende udgør en sammenfatning af miljøvurderingen.

Miljøvurderingen skal omfatte den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet. På baggrund af afgrænsningen af miljørapportens indhold vil nærværende miljørapport omfatte den potentielle indvirkning af planforslaget på trafikstøj, landskabelige forhold og kumulative virkninger.

Formålet med planlægningen er at give mulighed for opførelse af flere bygninger til offentlige formål samt boliger, herunder støjafskærmning ved Nørrestrands Alle i Horsens. Dette skal være under hensyn til, at Gl. Aarhusvej udgør en vigtig ankomst til Horsens samt områdets placering i landskabet med udsigt over Horsens bys skyline og til Hansted. Den selvejende institution Filadelfia og Job- og Velfærd, Horsens Kommune ønsker at opføre henholdsvis døgn- og dagtilbud samt botilbud og plejecenter ved Nørrestrands Alle. Samtidig ønsker Horsens Kommune, at der fortsat er mulighed for at etablere boliger i området.

## Trafikstøj

Støj fra de to indfaldsveje er beregnet, og der er udarbejdet støjvurderingskort beregnet i hhv. 1,5 m og 4,5 m over terræn, der ses i hhv. støjvurderingskort 1 og 2. Som det ses af Tegning 1, vil der være store områder, hvor de vejledende støjgrænser er overholdt i 1,5 m over terræn. Beregningerne er udført på det aktuelle bygningsudlæg, men evt. ændringer i terræn- og bygningsplaceringer, vurderes at påvirke højde og udformning af støjafskærmningen, hvilket lokalplanen forholder til sig til ved at inkludere supplerende eftervisninger ved ansøgning om byggetilladelser for konkret

byggeri. Nuværende støjvurderinger viser, at der med overvejende sandsynlighed kan udlægges områder til beboelse og opholdsområder samt opføres de nødvendige støjafskærmningsfaciliteter inden for planområdet, uden at det vil føre til overskridelse af de vejledende grænseværdier.

På denne baggrund vurderes det, at der kan planlægges med støjfølsom anvendelse i form af f.eks. boliger uden en sandsynlig væsentlig negativ påvirkning af trafikstøj fra de omkringliggende veje.

## Landskab

På baggrund af de nødvendige terrænkoter for støjvolden og desuden de planmæssige bestemmelser, der sætter fokus på beplantning og visuelle fremtræden af selve støjvolden, vurderes de landskabelige interesser i området ikke at blive påvirket væsentlig negativt. Dette vurderes desuden på baggrund af voldanlæggets bølgende og varierende udtryk, der sikres i planbestemmelserne. Der vil som del af støjvoldens udformning blive indført

bestemmelser om den rette beplantning herpå, der sikrer den bedst mulige indpasning i områdets landskabelige karakter.

Støjvoldens visuelt afskærmende effekt kan givetvis have en positiv indvirkning på det visuelle udtryk af hele det samlede byudviklingsområde for Nørrestrand. Dog er de visuelle udtryk fra byudviklingen ved miljøscreening af eksisterende plangrundlag for Nørrestrand ikke vurderet væsentlige, hvorfor en positiv påvirkning ved afskærmning af støjvolden dermed heller ikke vil være væsentlige positiv, men blot potentielt positiv.

### **Kumulative effekter**

Der er ikke identificeret kumulative effekter, hvor den ny planlægning kan påvirke miljøet.

#### *Planmæssige forhold*

Ny lokalplan skal i planmæssig sammenhæng ses som en præcisering af eksisterende plangrundlag i forhold til reelle bebyggelsesrammer og dertilhørende støjafskærmning.

Der er ikke fundet anden planlægning, der ikke er i overensstemmelse med det nye planområde og på denne baggrund via planlægning, kan føre til væsentlig påvirkning af miljøet.

#### *Trafiktøj*

I nærværende notat er der udført trafikstøjsberegning for området syd for Gl. Aarhusvej Nørrestrand, i Horsens Kommune, med udgangspunkt i opførelse af nye boligbebyggelser på området baseret på de rammebetingelser for bebyggelsen og opholdsområderne, som lokalplanen udlægger i området.

Notatet har til formål at vise, at de vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj kan overholdes ved opførelse af en støjvold. Der er beregnet for et scenarie med støjvolden som afskærmning.

Resultaterne af disse beregninger fremgår af syv støjvoldsbredelseskort, som sammenfattende viser, at støjvolden kan sikre overholdelse af de vejledende støjgrænser. Beregningerne tager udgangspunkt i den aktuelle placering af bebyggelserne. Ændres der i bebyggelsens placering eller udformning, vil der kræves en ny beregning, der viser, at de vejledende støjgrænser overholdes, da store dele af bebyggelserne er lige på grænsen af støjgrænsen.

Der er i støjvoldsbredelseskortlægningen vist, at der inden for lokalplanens rammer for støjvold ikke vil påvirkes andre modsatrettede områder med støj som følge af støjreflektion. Det vurderes endvidere, at støjafskærmningen af planområdet vil påvirke

bagvedliggende byområde Nørrestrand positivt, men dog ikke væsentligt positiv, da området i dag ikke er støjbelastet og dermed ikke ændres i forhold til væsentlig støjbelastning.

#### *Landskab*

Lokalplanområdet grænser mod sydøst op til en stor landskabsfredning omkring Nørrestrand. Fredningens formål er primært at bevare arealernes landskabelige kvaliteter og udvide offentlighedens adgang i området. Lokalplanen sikrer gennem bestemmelser om udformning og placering af bebyggelse, beplantning, indsigtslinjer og terræn, at der tages hensyn til landskabsfredningen. Dog sikres indsigtslinjerne fra landskabet langs Gl. Århusvej ikke længere, da der i planforslaget udlægges mulighed for etablering af støjvold, der vil påvirke udsynet fra landskabets eksisterende højderyg. Sandsynligvis vil store dele af udsigten til Horsens By blive brudt af enten eksisterende eller udlagt bebyggelse, hvis støjvolden ikke etableres.

Der vurderes ikke at være andre landskabeligt påvirkende projekter eller planer i området, der sammen med lokalplan 421 vil forårsage påvirkning af de landskabelige interesser.

### **Afværgende foranstaltninger**

Afværgeforanstaltninger kan generelt beskrives som tiltag, der kan medvirke til at undgå, mindske eller kompensere for negative miljøpåvirkninger. Afværgetiltag er aktuelt i tilfælde af et behov for hindring af væsentlig negativ påvirkning eller en potentiel mulighed herfor. Påvirkning af selve afværgeforanstaltningen kan også være underlagt miljøvurdering, hvis der med den konkrete afværgelse kan være mulighed for anden miljøpåvirkning – f.eks. af et andet miljøemne.

I denne miljøvurdering er støjvolden således både en afværgende foranstaltning og en del af projektet, der skal miljøvurderes. I dette tilfælde er potentiel påvirkning af områdets landskabelige forhold således et afledt miljøvurderingsemne qua behovet for støjvolden som foranstaltning.

Gennemførelse af planforslaget vurderes ikke at medføre øvrige påvirkninger, som medfører behov for afværgende foranstaltninger foruden de krav, som lokalplanen fastsætter med hensyn til opførelse af støjhegn samt håndtering af overfladevand og grundvand i henhold til eksisterende lokalplan.

## Alternativer

I miljørapporten sammenholdes planforslaget med referencescenariet (0-alternativet), det vil sige det scenarie, hvor planforslaget ikke vedtages, og områdets eksisterende anvendelse opretholdes og videreføres.

Under hvert emne i miljørapporten er givet en beskrivelse af den nuværende miljøstatus i lokalplanområdet. Denne miljøstatus udgør en beskrivelse af miljøstanden ved referencescenariet, og udgør dermed en referenceramme for at kunne vurdere den udvikling, der vil finde sted, hvis planforslaget ikke vedtages.

Der er ikke vurderet på andre alternativer og der er ikke fremsat forslag i offentlighedsfasen om egentlige alternativer til planforslaget. Arealets udnyttelse, bebyggelse og etablering af anlæg fra planforslaget er således fastholdt i den endelige plan. Den endelige lokalplan er valgt, da det på baggrund af miljøvurderingen er fundet, at der ikke er uacceptable miljømæssige gener som følge af en realisering af planen.

## Overvågning

Overvågning kan generelt beskrives som en aktivitet, der består i at følge interesseparametrene, hvad angår størrelsesorden, tid og rum. Målet med overvågning er at identificere uforudsete negative virkninger.

Det er ikke yderligere behov for anden særskilt overvågning end allerede fastlagt i sektorplaner og gennem byggesagsbehandling mv. Regulering af udledningen af overfladevand vil ske gennem fremtidige tilladelser for regnvandsbassinene, ligesom eventuelle nedsivningsanlæg vil være underlagt nedsivningstilladelser og tilslutningstilladelser.

## HØRING

Lokalplan 421 og den tilhørende miljørapport har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 17. december 2025 til den 18. februar 2026.

## KLAGEVEJLEDNING

### Klagevejledning ved endelig vedtagelse af lokalplan med miljøvurdering

Efter endelig vedtagelse af lokalplan, miljørapport og sammenfattende redegørelse kan retlige spørgsmål påklages efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens/planernes lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Kommunens afgørelse ved gennemførelse af en miljøvurdering efter Miljøvurderingsloven § 8 stk. 1, nr. 3 kan påklages efter reglerne i planloven, jf. Miljøvurderingsloven § 48, stk. 2.

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>.

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

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

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

Hvis du vil indbringe spørgsmål om afgørelsens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen, hvor afgørelsen er meddelt eller offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 62.

## VEDTAGELSE

Lokalplanforslaget er godkendt i Horsens Byråd den 16. december 2025.

Forslaget er offentlig bekendtgjort den 17. december 2025.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 28. april 2026.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 13. maj 2026.

# 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.