

Lokalplan 464

Boliger, Nørrestrands Alle, Nørrestrand III, Horsens

FORSLAG

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.

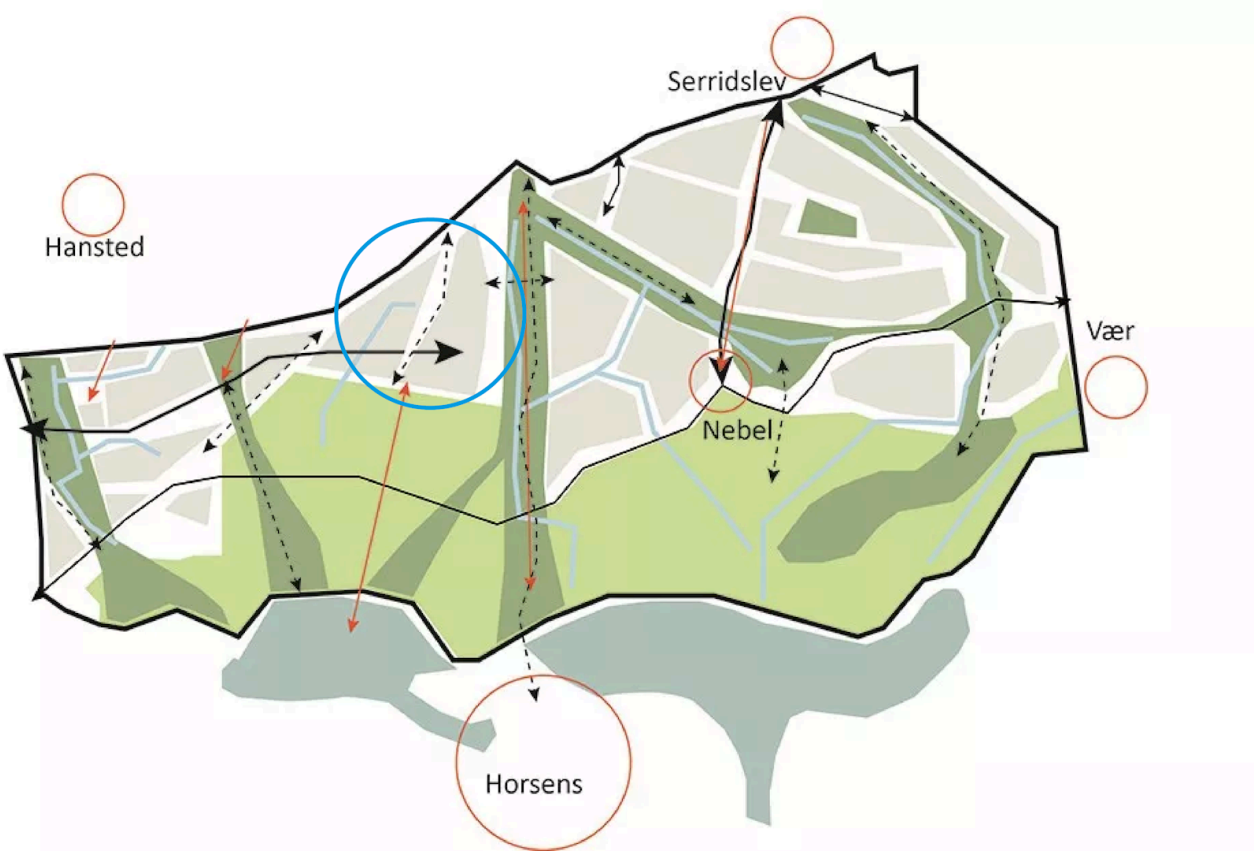
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, samt veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område. Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde 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 plandata.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 km², hvoraf 2,5 km² udgør fredningen omkring Nørrestrand. Natur - og byudviklingsplanen for Nørrestrand skaber rammerne for planlægningen af en ny bydel for op til 9000 indbyggere ved 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 vestligste del af Udviklingsplanen for Nørrestrand er konkretiseret i Lokalplan 2016-14, Boliger og dagligvarebutik, Egebjergvej, Nørrestrand, Horsens, Lokalplan 375 Offentlige formål, Højbovej, Nørrestrand samt Lokalplan 421, Offentlige formål og boliger, Nørrestrandsallé, Horsens. Lokalplanerne er første etape i realiseringen af udviklingsplanen og rummer varierende boligtyper, dag-, døgn- og sundhedsinstitutioner, en mangfoldig beboersammensætning samt mulighed for etablering af en daginstitution til understøttelse af behovet for opfyldelse af pasningsgarantien i daginstitutionsdistrikt Egebjerg.

Byudviklingen i de tre 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, Lokalplan 375 og Lokalplan 421.

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.

Lokalplanens formål

Lokalplanen udgør tredje etape i realiseringen af Udviklingsplanen for Nørrestrand. Formålet med lokalplanen er at muliggøre etableringen af et nyt boligområde med både parcelhuse og rækkehuse. Planlægningen tager afsæt i områdets eksisterende kvaliteter og landskabstræk, hvor bebyggelsen indpasses terrænet, sigtelinjer og udsigter mod Nørrestrand. Planlægningen understøtter Horsens Kommunes mål, om at sikre attraktive boliger for alle indkomstgrupper, familieformer og livsfaser og at skabe sammenhæng og harmoni mellem det eksisterende bymiljø og nye byudviklingsområder.

Lokalplanen skal medvirke til at fastholde områdets grønne udtryk med udlæg og beplantning af både rekreative arealer og løsninger til håndtering af regnvand på overfladen. Formålet er at sikre, at de grønne og blå elementer tænkes ind som rekreative og landskabelige kvaliteter, i sammenhæng med de allerede udbyggede naboområder mod øst. Lokalplanen skal understøtte udviklingsplanens mål om at åbne området op og gøre det tilgængeligt for borgerne på landskabets og naturens præmisser.

Planområdet viderefører visionen i udviklingsplanen for Nørrestrand om bæredygtig natur og byudvikling, og herunder flere konkrete principper fra Lokalplan 2016-14 og Lokalplan 421, blandt andet

- principper for vejbetjening,
- opdeling af området i mindre enklaver med forskellige typer bebyggelse,
- varierende boligtyper, 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,
- indsigtslinjer til Horsens by.

En del af området er omfattet af en konsekvenszone for lugtgener fra et nærliggende husdyrbrug, og lokalplanen vil derfor ikke være byggeretsgivende inden for denne zone.

Da den gældende kommuneplanramme primært udlægger området til etageboliger og en mindre andel rækkehuse, kræver planlægningen et kommuneplantillæg. Tillægget reducerer antallet af mulige boliger, da muligheden for etageboliger udgår. Derudover nedsættes den mulige højde på ejendommene fra 4 etager til 2 etagers højde. Dette understøtter intentionen om en lav, landskabsnær bebyggelsesstruktur, der tilpasses områdets natur- og landskabsforhold.



Kort over lokalplanområdet.

WEBTILGÆNGELIGHED

Se den digitale plan som lever op til tilgængelighedskrav på følgende link: Link til den digitale plan.

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er cirka 39 hektar og afgrænses mod nordvest af Gl. Århusvej og Højbovej, mod øst Fiskebæk med den omkringliggende ådal og mod syd af Højbovej, marker og landskabsfredningen ved Nørrestrand.

Lokalplanområdet er primært dyrket landbrugsjord med spredte gårde. Planområdet er karakteriseret af et stærkt skrånende terræn primært mod øst, hvor Fiskebæk løber. Inden for lokalplanområdet er terrænet let bølgende med mindre forhøjninger og naturlige lavninger. Landskabet skaber lange kig mod Nørrestrand og mod Horsens by primært indenfor lokalplanområdet og delvist fra Gl. Århusvej.

Øst for planområdet ligger Fiskebæk, som er en del af Grønt Danmarkskort. Grønt Danmarkskort viser det samlede naturnetværk i Danmark. Ådalen har en betydning som spredningskorridor for flora og fauna. Der planlægges for et vådområde langs Fiskebæk, der skal fjerne kvælstof fra vandmiljø med henblik på at opnå en bedre vandkvalitet i Horsens Fjord og herved bidrage til den grønne trepart. Arealerne må fremadrettet ikke dyrkes, men må gerne anvendes til afgræsning.

Øst for planområdet i forbindelse med Fiskebæk ådal ligger der beskyttede overdrev og engarealer. I udviklingen af området skal disse kunne udvikle sig i vestlig retning ind i planområdet.
Indenfor planområdet er der to søer i henhold til naturbeskyttelseslov §3, hvis naturtilstand ikke må ændres. Indenfor 25 meter må der ikke terrænreguleres eller etableres nye anlæg.
I den nordlige del af lokalplanområdet ligger et beskyttet dige, som har en omkringliggende buffer på 5 meter fra center. Syd for planområdet ligger naturfredningen, som spreder sig omkring Nørrestrand.

En mindre del af lokalplanområdet ligger indenfor konsekvenszonen af et husdyrbrug. Der kan derfor ikke planlægges for boliger inden for dette område, og området rammelokalplanlægges derfor kun. Denne del af planområdet kan først bygges, når dyreholdet ophører, men kræver en ny lokalplan. Området er medtaget i lokalplanen for at sikre en helhedsorienteret planlægningen for arealet.

Planområdet er berørt af støj fra Gl Århusvej, som ligger nordøst for planområdet. Planlægningen indebærer ikke en støjvold, for at bevare indsigtslinjer til Horsens By, jf. Udviklingsplanen. Det er desuden vurderet at en støjvold vil give et begrænset yderligere antal boligenheder inden for planområdet, grundet støjvoldens fodaftryk. Fra Gl. Århusvej er der en vejbyggelinje, der går ind i en del af planområdet.

Der løber en vandledning fra Højballegård Værket til Horsens By, som går ind over planområdet. Omkring vandledningen skal friholdes et areal på 2,5 meter på hver side af ledningens midte.

Eksisterende bebyggelse

Den eksisterende bebyggelse inden for området er primært karakteriseret af klassiske gårdstrukturer bestående af 3 til 4 længer, som understreger områdets historie som landbrugsjord. Gl. Århusvej 2 er den ældste bebyggelse inden for området og er opført i 1823 og står i dag med stråtækt tag på dele af bebyggelsen, som man må formode, den også oprindeligt er opført med. Det gamle stuehus på Gl. Århusvej 8 er fra 1876, men bebos ikke i dag og står i ringe stand. De resterende bebyggelser inden for området er fra start 1900 til slut 1900-tallet.

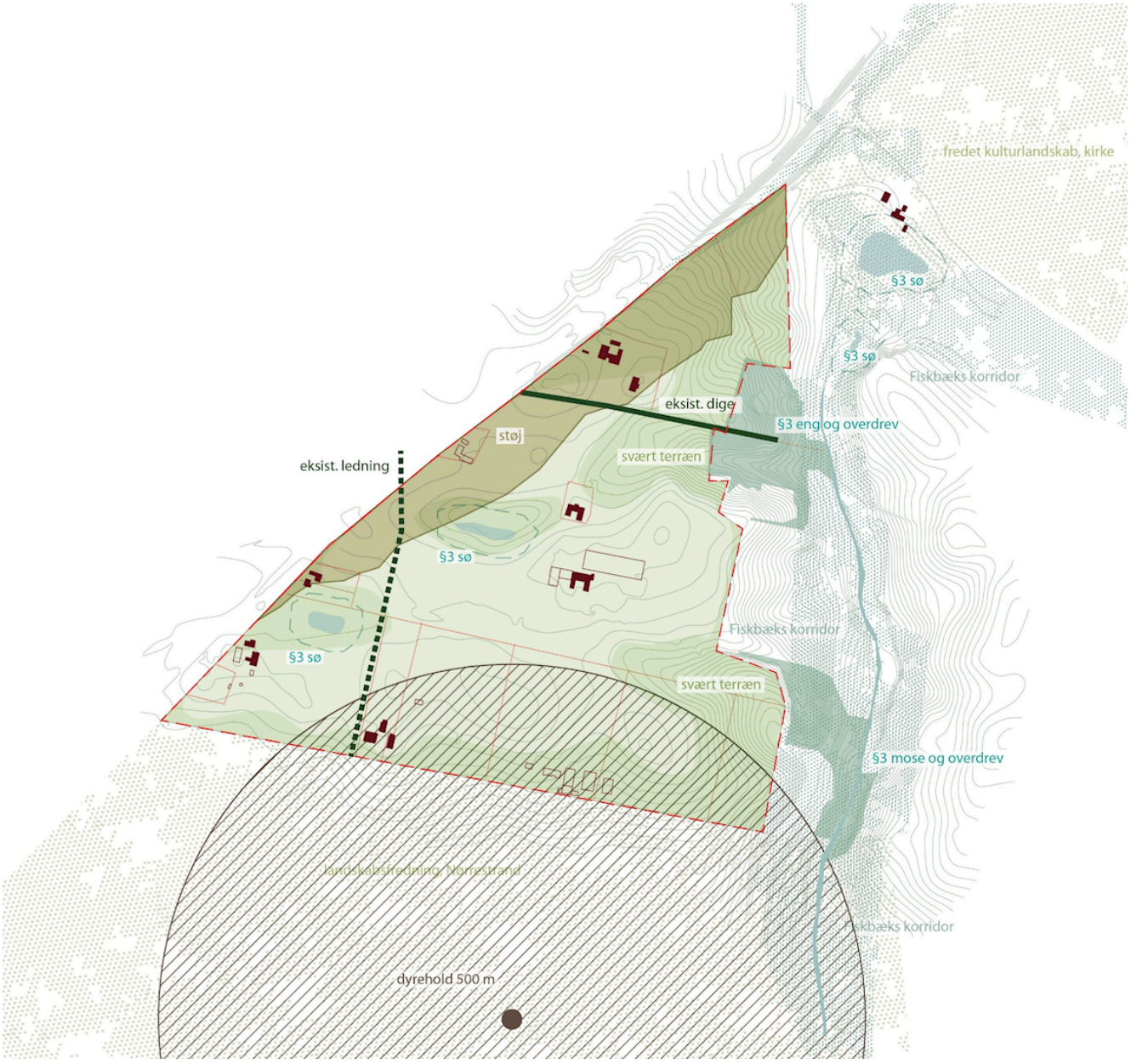
Alle bygninger er SAVE-vurderet. Selvom bygningerne ikke er vurderet med en høj bevaringsværdi (SAVE 1-3), rummer de eksisterende bygninger kvaliteter, der er vigtige at bevare for at bevare områdets historie. Kvaliteterne indebærer detaljer i murværk, åbninger i facader, længestruktur og indre gårdrum, belægninger og farver, som vist på *Billeder af eksisterende bebyggelse*. Bygningerne er primært opført i tegl, enkelte pudsede og enkelte facader i bindingsværk. Se også *Oversigt over eksisterende bebyggelse inden for planområdet*.

Ubebyggede arealer

I den sydlige del af planområdet ligger en plantage, der på luftfotos kan spores tilbage til før 1945. Plantagen er karakteriseret ved sin struktur med beplantning i lineære, parallelle rækker. Den primære del af plantagen ligger i delområde 5 som ikke er byggeretsgivende, men blot rammelokalplanlagt.

Plantagen er både med sine historie, mange frugttræer og struktur helt særlig for området. Plantagen er ca. 35.000 m2, og er synlig fra sydsiden af Nørrestrand, hvor den fremstår som en markant grøn struktur ved Nørrestrand. Se

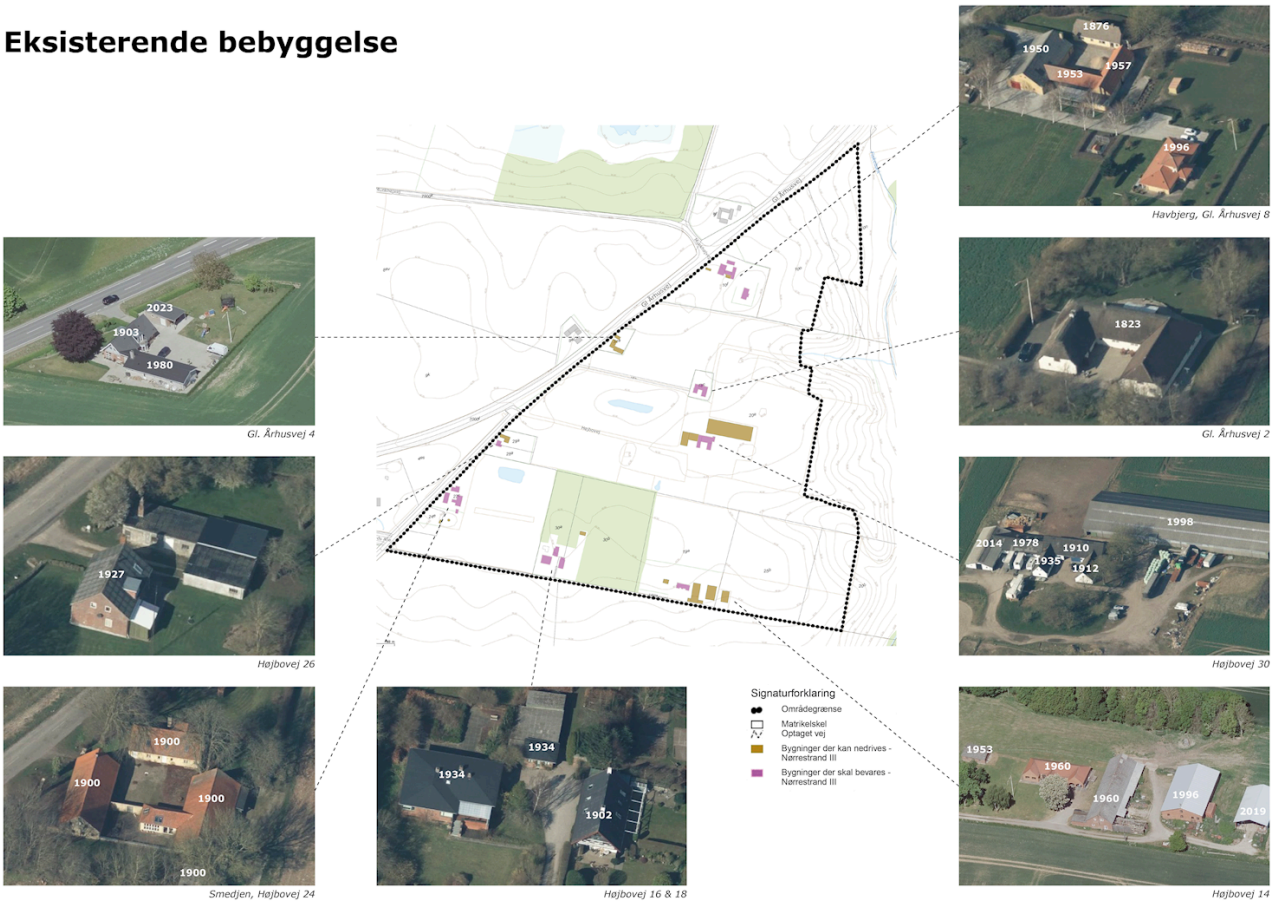
også *Luftfoto af plantagen*.



Kort der viser bindinger i planområdet, herunder fredning og naturbeskyttelse, støj fra Gl. Århusvej, skrånende terræn, eksisterende vandledning og konsekvenszone omkring dyrehold.



Billede fra planområdet, der viser det let bølgende terræn og udsigter mod Nørrestrand og Horsens by.



Oversigt over eksisterende bebyggelse inden for planområdet.

Eksisterende bebyggelse

Billeder af eksisterende bebyggelse inden for planområdet, der skal bevares og kan transformeres.


Gl. Århusvej 2


Højbovej 30


Højbovej 16


Højbovej 26


Højbovej 24


Højbovej 24


Højbovej 24


Højbovej 16


Højbovej 24


Højbovej 14

Billeder af materialer, farver, bygningsdetaljer, proportioner mm. af eksisterende bebyggelse inden for planområdet.



Luftfoto af plantagen i den sydlige del af planområde. Fra sommeren 2022.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udgør tredje etape af Udviklingsplanen for Nørrestrand, hvor intentionen er, at de naturmæssige og rekreative kvaliteter er de bærende elementer. Visionen for udviklingsplanen har fire grundpiller:

- Naturen og stedet.
- Bydelsidentitet og Horsens DNA.
- Bokvalitet og det gode hverdagsliv.
- Fællesskaber og mangfoldighed.

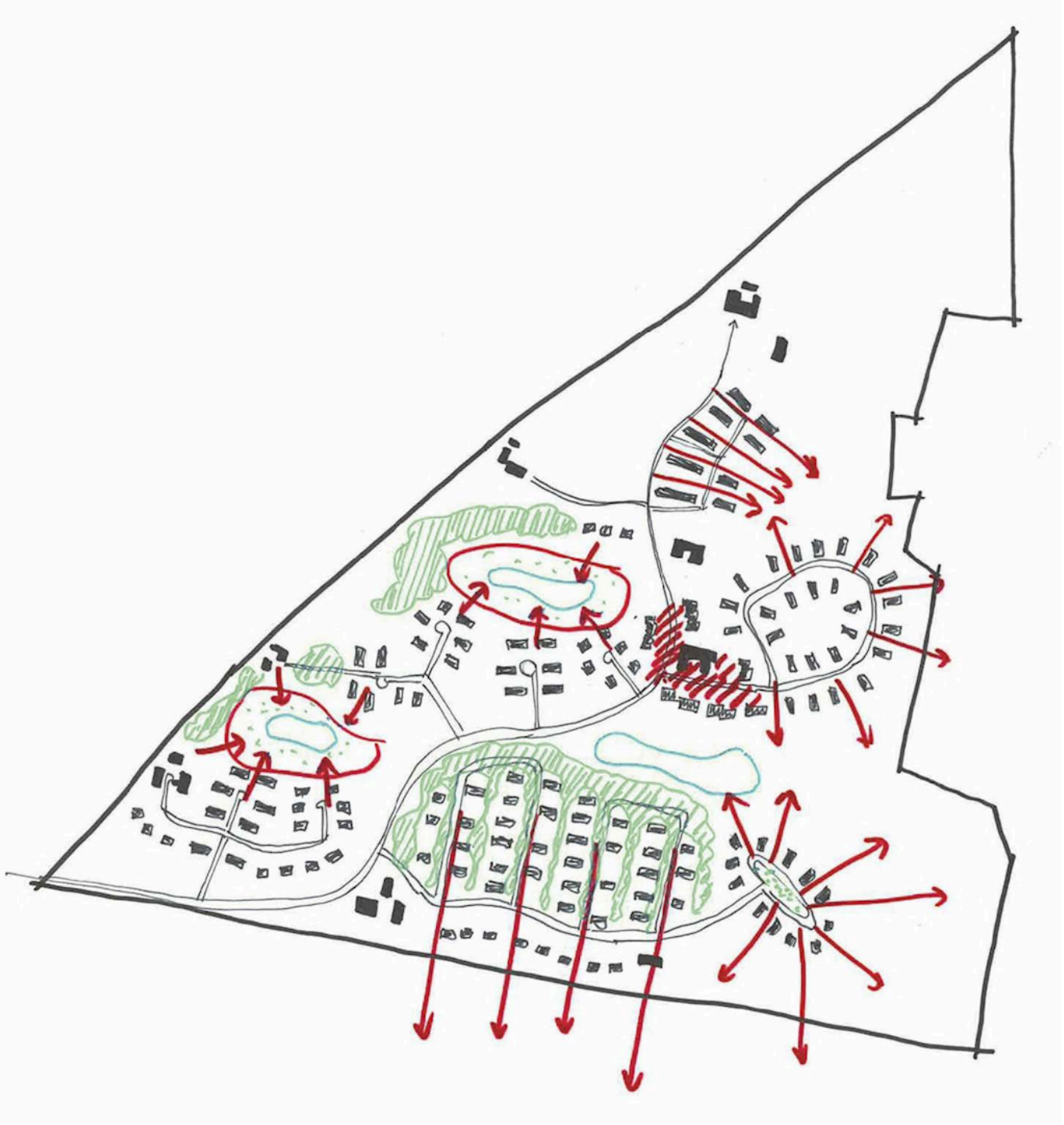
Det nye boligområde i Nørrestrand III bygger på intentionerne fra udviklingsplanen og udvikles med udgangspunkt i eksisterende værdier og landskabstræk, som bliver identitetsskabende for den nye bydel.

Bebyggelsens placering og orientering tager udgangspunkt i områdets naturlige terræn, sigtelinjer og udsigter mod Nørrestrand. Bebyggelsen koncentreres i klynger på områdets højeste punkter og disponeres med fællesskabende grønne byrum og med mulighed for fællesfaciliteter i de eksisterende gårde og landbohaver. Herved skabes trygge naboskaber, mødesteder og rammer for sociale fællesskaber, samtidig med at naturen integreres som et gennemgående og identitetsskabende element.

Lokalplanen giver mulighed for en variation af almindelige parcelhuse, kompaktparceller og sokkelparceller samt rækkehuse, kædehuse og klyngehuse. Planen rummer derfor også en vis fleksibilitet i valg af bebyggelsestype med mulighed for i alt mellem 121-151 boligenheder. Derudover er der mulighed for omdannelse af eksisterende bebyggelse indenfor delområde 2, 6 og 7 til kompaktparceller eller tæt-lav, hvilket yderligere kan give op mod 13 boligenheder inden for planområdet.
På lokalplanens illustrationsplan vises den forventede udnyttelse af den ikke-byggeretsgivende del af lokalplanområdet, som forventes at kunne rumme ca. 58 boligenheder.

Der udlægges 7 delområder, der inddeler bebyggelsen i enklaver, hvor landskabet strækker sig imellem enklaverne som grønne kiler.

Boligenklaverne organiseres og orienteres med udgangspunkt i det landskab, de hver især er lokaliseret i og skal følge principperne for placering og orientering vist på kortbilag 4, Illustrationsplan.



Princip for hvordan enklaverne organisere og orientere sig i forhold til landskabet på forskellige vis. Henholdsvis omkring Nørresø og Søndersø (§ 3-søer), ved at lægge sig ind i eksisterende plantage, centrere sig om eksisterende bebyggelse eller orientere sig ud mod landskabet og udsigten mod Nørrestrand.

Delområde 1:

Delområde 1 er boligområdets grønne fællesareal, der strækker sig mellem og omkring enklaverne og forbinder dem i et rekreativt netværk med stier på tværs. Delområdet udgør en stor del af planområdet, hvilket understøtter visionen fra udviklingsplanen om, at naturen skal være en attraktion for området. I delområdet reserveres plads til regnvandsbassin og -grøfter, som bidrager med rekreativ værdi.

Delområdet indledes i delområde 1A og 1B. Inden for delområde 1A (støjzone), må der ikke etableres opholdsarealer. Inden for delområde 1A kan der etableres shelters, bålhytter, drivhuse, faste udendørs legeredskaber, boldspil, som basketballbane, discgolfbane, fodboldbane eller multibane, samt faste udendørs træningsredskaber til områdets fælles brug.

Delområde 2 (Søndersø) og 3 (Nørresø):

Delområde 2 og 3 anvendes til åben-lav boligbebyggelse såsom almindelige parcelhuse, kompaktparceller og sokkelparceller.

Boligenklaverne er disponeret som mindre klynger samlet om henforholdsvis Søndersø og Nørresø med stiadgang fra klyngerne. Disponeringen skaber to niveauer af fællesskab: i klyngerne og om søen. For at understøtte fællesskab og tryghed, skal husene placeres med facadelinjen 2-5 meter fra boligvejen. Ligeledes skal garager rykkes tilbage fra facadelinjen, så boligvejen ikke fremstår med primært lukkede facader.



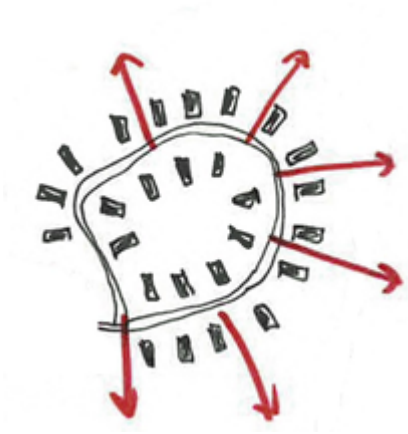
Princip for organisering og orientering af delområde 2 og 3 omkring henholdsvis Søndersø og Nørresø.

Delområde 4 (Bakken):

Delområde 4 anvendes til åben-lav boligbebyggelse såsom almindelige parcelhuse, kompaktparceller og sokkelparceller.

Boligenklaven er disponeret i en loop-struktur, hvor husene følger terrænet og yderste række har udsigt over landskabet og Nørrestrand. Fra boligvejen er der stiadgang mellem bebyggelsen til stisystemet i det grønne fællesareal.

For at understøtte fællesskab og tryghed, skal husene placeres med facadelinjen 2-5 meter fra boligvejen. Ligeledes skal garager rykkes tilbage fra facadelinjen, så boligvejen ikke fremstår med primært lukkede facader.



Princip for organisering og orientering af delområde 4, der åbner sig op mod landskabet og udsigten mod Nørrestrand i en loop-struktur.

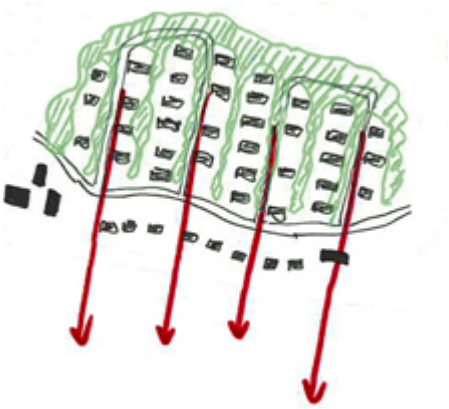
Delområde 5 (Udsigten og Plantagen) - ikke byggeretsgivende:

Delområde 5 er omfattet af en konsekvenszone for lugtgener fra et nærliggende husdyrbrug, og lokalplanen vil derfor ikke være byggeretsgivende inden for denne zone. Området rammelokalplanlægges derfor kun. Delområderne 5 udlægges til boligformål i form af åben-lav bebyggelse, men forudsætter ny lokalplan. Bestemmelse

om anvendelse er nødvendigt af hensyn til vandhåndteringen, som også skal kunne rumme denne del af udviklingen på sigt.

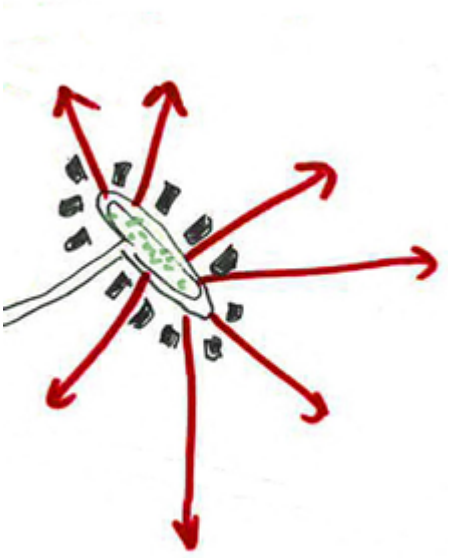
Delområde 5 er skitseret som en del af illustrationsplanen, for at få skabt en helhedsorienteret planlægning, selvom disse ikke er byggeretsgivende. Delområdet er disponeret i to enklaver med benævnelsen *Plantagen og Udsigten.*

Boligenklaven *Plantagen* ligger den nye bebyggelse sig ind i den eksisterende plantage, således bebyggelsen omkranses af træer. Eksisterende beplantning bevares i videst muligt omfang og ny beplantning i form af bred træbeplantning, som et plantagebælte, plantes langs boligvejene. Matrikler med skiftevis kort og lang side mod vej vil give varieret grøn karakter.



Princip for organisering og orientering af enklaven "Plantagen", der ligger sig ind i den eksisterende plantage.

Boligenklaven *Udsigten* er disponeret som åben-lav i en cirkelstruktur, der åbner sig op mod landskabet og giver udsigt til alle grunde. Enklaven er tænkt med et grønt fællesareal i midten til ophold og leg.



Princip for organisering og orientering af enklaven "Udsigten", der åbner sig op mod landskabet og udsigten mod Nørrestrand i en cirkelstruktur og grønt fællesrum i midten.

Delområde 6 (Gadevang):

Delområde 6 anvendes til tæt-lav bebyggelse som rækkehuse, kædehuse og klyngehuse. Bebyggelsen fortætter sig omkring den eksisterende gård, der bevares i planen og bliver centrum for klyngen. Den nye bebyggelse orienterer sig parallelt med den eksisterende gård for at skabe en tydelig samhørighed. Den eksisterende gård kan bevares som 1 boligenhed, omdannes til tæt-lav boliger eller anvendes som fælles faciliteter.

Bestemmelser som forskydninger horisontalt eller vertikalt samt maks. antal sammenhængende boligenheder skal fremme variation i bebyggelsen.

Inden for delområdet etableres fællesparkering med mulighed for delebilsordning. Der må ikke etableres garager og carporte.



Princip for organisering og orientering af delområde 6, der fortætter sig om den eksisterende gård.

Delområde 7 (Skrænten):

Delområde 7 anvendes til tæt-lav boligbebyggelse. Enklaven er disponeret som fem stænger af rækkehuse med grønt fælles friareal og udsigt over lavningen mellem stængerne. Syd for enklaven etableres en fællesparkeringsplads med mulighed for delebilsordning. Der må ikke etableres garager og carporte inden for delområdet. En mindre andel tæt-lav kan etableres nord for Nørresø, som vist på kortbilag 4, Illustrationsplan.

Bestemmelser om forskydninger horisontalt eller vertikalt samt maks. antal sammenhængende boligenheder skal fremme variation i bebyggelsen.



Princip for organisering og orientering af delområde 7, der disponeres med grønt fællesareal og udsigt over lavningen mellem bebyggelsen.

Veje og stier

Vejadgangen sker fra Nørrestrands Alle, som forlænges ind i planområdet. Stamvejen føres centralt gennem planområdet og etableres i et slyngende forløb, som understøtter en landskabelig indpasning og kan medvirke til at sænke hastigheden.

Lokalplanen giver mulighed for, at der fra stamvejen kan etableres alternativ vejadgang til de eksisterende boliger inden for planområdet, som i dag betjenes fra Højbovej og Gl. Århusvej. Dette bl.a. for trafiksikkerheden, da Gl. Århusvej er en trafikeret vej.

Fra stamvejen etableres dobbeltrettede boligveje, der betjener de enkelte klynger, som afsluttes i vendepladser. For enklaverne, hvor enten bebyggelsen (delområde 4) eller fællesparkeringspladsen (delområde 7) er etableret i et loop kræves ikke vendepladser.

Stamveje og boligveje udformes med et grønt udtryk med plantebede, bevaring af eksisterende og plantning af nye træer.

Der fastsættes bestemmelser om omfang, placering og udformning af primære, sekundære og rekreative stier, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Ved krydsningspunkter mellem forskellige vejprofiler og/eller stier skal der etableres en tydelig overgang mellem vej- og stiprofiler i form af belægningsskift, indsnævring, hævet flade og/eller andre hastighedsdæmpende tiltag. Udformningen skal sikre lavere hastighed og øget opmærksomhed på den krydsende cykelsti og/eller at vejens karakter ændres.

Beplantning langs stamvejen etableres med skiftende tæt og luftig udtryk, der skaber et varieret forløb langs stamvejen og understreger sigtelinjer til Horsens by og landskabet, jf. Udviklingsplanen for Nørrestrand, som i princippet vist herunder.



Princip for et varieret rumligt forløb langs stamvejen med skiftende tæt og luftig beplantning, der understreger de identitetsskabende kvaliteter for både de enkelte klynger og det underliggende landskab.

Arkitektur

Arkitekturen skal understøtte mødet med landskabet, så den landskabelige påvirkning bliver minimal, herunder gennem bestemmelser om farver, materialer, tagformer- og hældninger samt maksimale bygningshøjder.

Bebyggelsens facader opføres i tegl (blank mur), træ eller en kombination af de nævnte materialer. Udestuer og drivhuse må udføres i glas. Gavle skal være i samme materiale som resten af facaden. Facader skal holdes i en jordfarveskala, som rødlige, brunlige og gullige nuancer.

For at skabe samhørighed med de tidligere etaper af Nørrestrands udviklingsplan, skal tagene på primær bebyggelse være sorte/grå eller begrønnet med sedum.

Delområde 6

For delområde 6 (Gadevang) skal bebyggelsens udseende tilpasse sig det eksisterende gårdbyggeris typologi og understøtte enklaven som et tæt gård-/landsbymiljø, som vist på kortbilag 4, Illustrationsplan og kortbilag 9, Bebyggelsens udseende (kortbilag 9c). Bebyggelsen skal etableres som længehuse med sadeltag eller gavlhuse.

Delområde 7

I delområde 7 skal der prioriteres variation i bebyggelsens udseende. Inden for delområdet skal bebyggelsen etableres med minimum to forskellige tagformer, og maksimalt 50% af det samlede antal enheder inden for delområdet må etableres med flade tage.

Etager og bygningshøjder

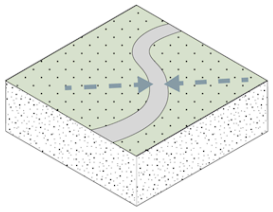
Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bebyggelsens højde for at sikre, at den nye bebyggelse indpasses i området og opleves i en menneskelig skala. Bebyggelsen må opføres i 1-2 etager. For at sikre, at bygningerne ikke opleves unødigt høje fra boligvejene, fastsættes der forskellige højdegrænser afhængigt af bygningens tagform og af, om facaden vender mod boligvejen eller havesiden.

For bygninger med fladt tag er der fastsat en lavere maksimal højde mod boligvejen på 5,5 m, mens bygningen mod havesiden kan opnå en højde på op til 8,5 m. Herved begrænses oplevelsen af høje, kompakte bygningsvolumener langs boligvejene.

For bygninger med ensidig taghældning er der ligeledes fastsat en maksimal højde på 5,5 m mod boligvejen, mens bygningens samlede højde kan være op til 8,5 m. Der er mulighed for enkelte bygningsintegrerede elementer til lysindfald i boligen op til 8,5 m ud mod boligvejene, som vist på kortbilag 8, Bebyggelsens omfang og placering (kortbilag 8a).

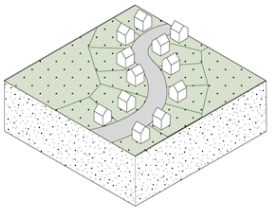
For bygninger med saddeltag kan bygningshøjden være op til 8,5 m mod boligvej. Saddeltagets traditionelle tagform medvirker til at nedbryde oplevelsen af bygningsvolumenet og understøtter dermed en boligpræget skala, selv om bygningen kan opføres i to etager.

SLYNGEDE VEJE



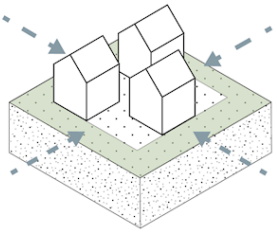
Veje slynges og neddimensioneres for at fremme lavere hastighed.

BEBYGGELSE TRUKKET FREM TIL VEJ



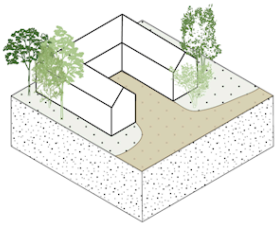
Området skal præges af synlige facader, så det lokale liv synliggøres, og der kommer øjne på gaden.

FORTÆTTET BEBYGGELSE



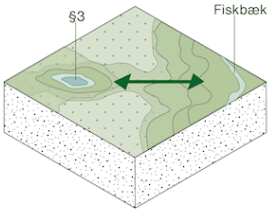
Bebyggelsen fortættes for at frigive mere areal til grønne fællesområder.

BEVARING AF GÅRDE



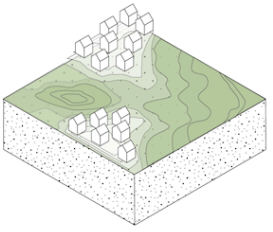
Bevaringsværdige gårde bevares som identitetsgivende bygninger og transformes til fælles funktioner, som fx. børnehave eller forsamlingshus.

FORBINDE EKSISTERENDE NATUR



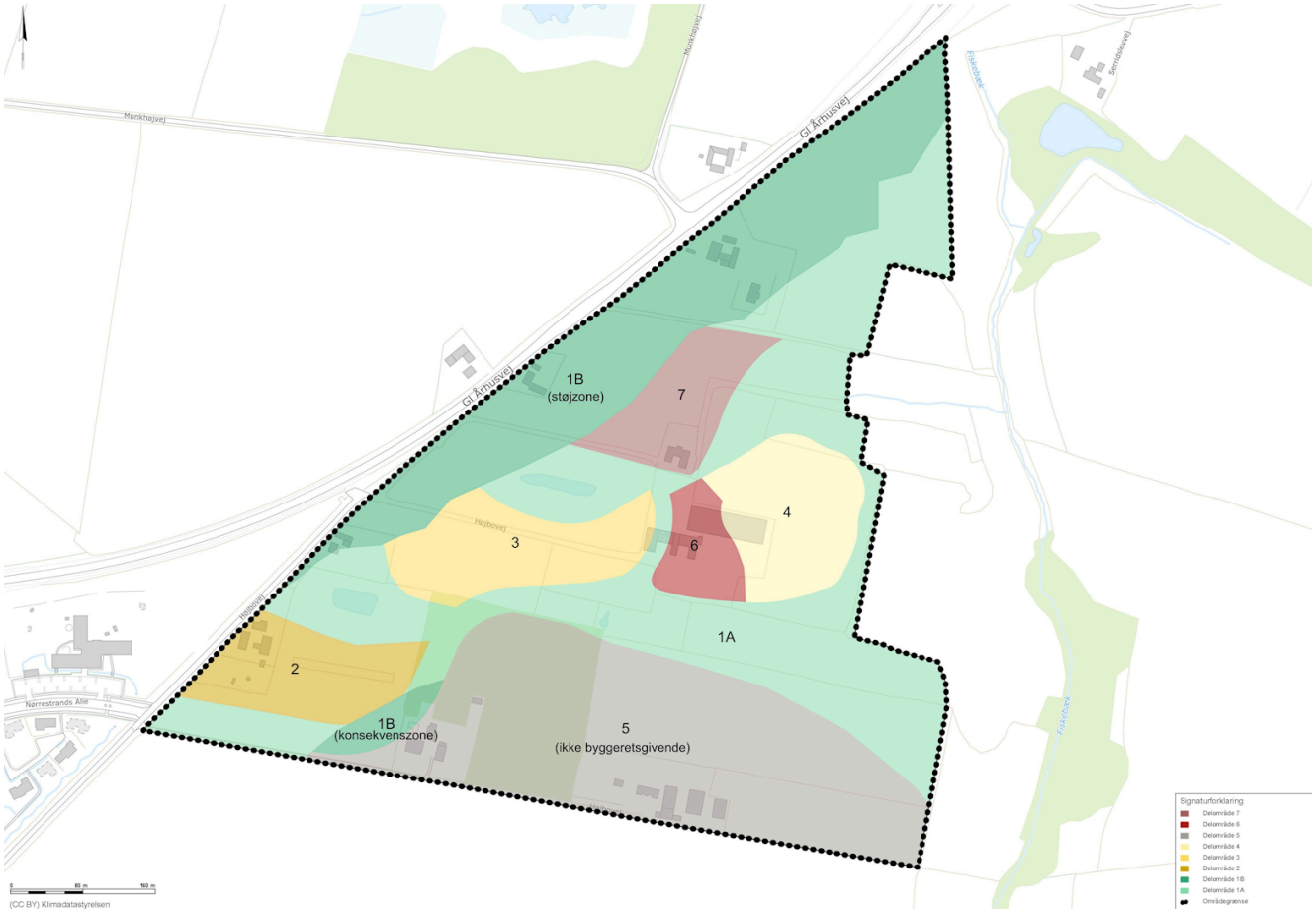
Bevaring af fredet natur og biodiversitet. Grønne korridorer forbinder søer med naturområdet omkring bækken og skaber større, sammenhængende grønne områder.

BEBYGGELSE PÅ HØJESTE TERRÆN



Arkitekturen arbejder sammen med landskabet, hvilket gør vandhåndtering lettere, friholder kig i landskabet og fremhæver det særlige terræn.

Diagrammer over de bærende principper for Nørrestrand III.



Lokalplanens delområder.

Eksisterende bebyggelse

Den eksisterende bebyggelse inden for området er primært karakteriseret af klassiske gårdstrukturer bestående af 3 til 4 længer, som understreger områdets historie som landbrugsjord. Gl. Århusvej 2 er den ældste bebyggelse inden for området og er opført i 1823 og står i dag med stråtækt tag på dele af bebyggelsen, som man må formode, den også oprindeligt er opført med. Det gamle stuehus på Gl. Århusvej 8 er fra 1876, men bebos ikke i dag og står i ringe stand. De resterende bebyggelser inden for området er fra start 1900 til slut 1900-tallet.

Alle bygninger er SAVE-vurderet. Selvom bygningerne ikke er vurderet med en høj bevaringsværdi (SAVE 1-3), rummer de eksisterende bygninger kvaliteter, der er vigtige at bevare for at bevare områdets historie. Kvaliteterne indebærer detaljer i murværk, åbninger i facader, længestruktur og indre gårdrum, belægninger og farver, som vist på *Billeder af eksisterende bebyggelse*. Bygningerne er primært opført i tegl, enkelte pudsede og enkelte facader i bindingsværk. Se også *Oversigt over eksisterende bebyggelse inden for planområdet*.

Bebyggelsen er primært opført i tegl. Enkelte bygninger er pudsede, mens enkelte facader er udført i bindingsværk.

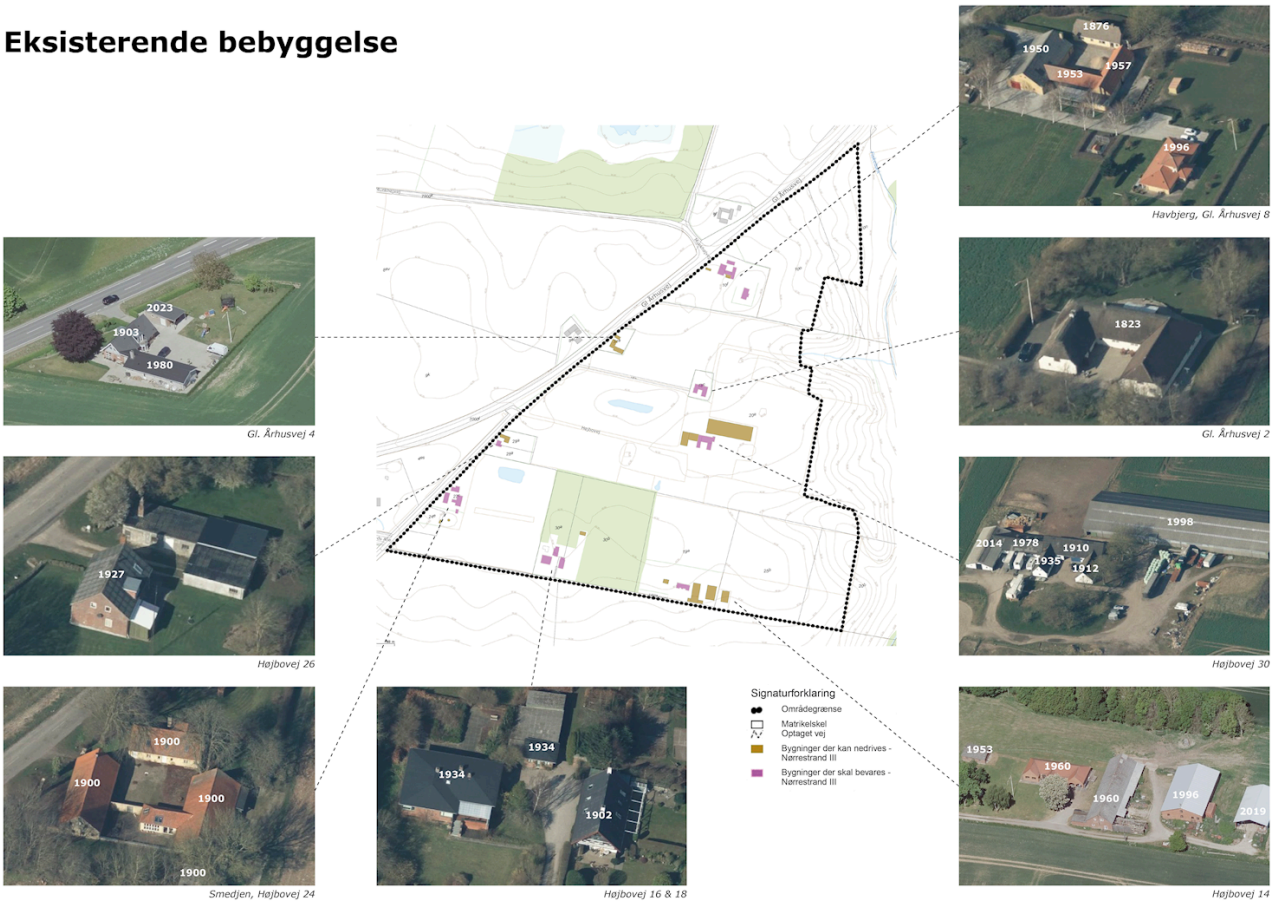
Bevaring og ombygning

Eksisterende bebyggelse, der på kortbilag 3, Fremtidige forhold, er angivet som eksisterende bebyggelse, der bevares, skal bevares. Hvis en eksisterende bebyggelse, der skal bevares, totalskades ved brand eller er i en tilstand, hvor bygningen ikke kan renoveres, kan der alene opføres en ny bygning med samme udtryk, omfang og placering som den tidligere bygning.

Ved om- og tilbygning skal byggeriets byggeskik fastholdes eller tilbageføres til oprindelig stil. Heriblandt facade- og tagmateriale, farver, sprosseringer, bygningsdetaljer som skorstene, proportioner mm.

Der tillades kvalitative forbedringer i forhold til det oprindelige materialevalg og udformning, når disse er forenelige med bygningens oprindelige arkitektoniske udtryk og karakter.

Om- og tilbygninger skal godkendes af Horsens Kommune.



Kort med udpegning af eksisterende bebyggelse.

Eksisterende bebyggelse
Billeder af eksisterende bebyggelse inden for planområdet, der skal bevares og kan transformeres.



Billeder af eksisterende bebyggelse inden for planområdet, der skal bevares og kan tranformeres.

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. Grøfterne etableres med varierende hældning, der skaber variation og et naturligt udtryk.





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 vækstlag 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.

Landskab og biodiversitet

Bebyggelse og anlæg skal så vidt muligt disponeres, så de følger landskabets kurver, og nødvendig landskabsbearbejdning skal indpasses i og tilpasses det eksisterende terræn. Det landskabelige udtryk, herunder vandveje, beplantning og terrænbearbejdning, skal understøtte de eksisterende grønne strukturer ved Nørrestrand.

Lokalplanområdet skal fremstå grønt og naturpræget med varieret beplantning af solitære og mindre grupper af træer og buske. I delområde 1, de rekreative friarealer og langs vandvejene skal der etableres vildengblanding som i de tidligere etaper af Nørrestrand. Vildengen skal understøtte biodiversiteten ved at skabe føde- og levesteder for insekter. Den vilde og uplejede naturkarakter fra naturområdet Nørrestrand skal være områdets fremherskende landskabelige karakter.
I de potentielle naturbeskyttelsesarealer i delområdet 1 anbefales det, at der ikke udsås en frøblanding, idet området grænser op til beskyttet natur, der vil fungere som frøkilde. Ved græsning og ophør af gødskning vil den karakteristiske vegetation for overdrev udvikle sig på arealet. Udsåning af frøblandinger med mange arter som i Nørrestrandblandingen resulterer ofte i at nogle få konkurrencedygtige arter overlever.

Der skal plantes karaktergivende træer langs stamvej, boligveje og på parkeringsarealer. Langs stamvejen Nørrestrands Allé skal der etableres allébeplantning i grupper af træer med varierende afstand mellem træerne. Beplantningen skal skabe en naturlig og landskabelig karakter frem for et mere bymæssigt udtryk med ensartet afstand mellem træerne.

Der må kun plantes og sås træer, buske, græsser og urter som er hjemmehørende i den østjyske region, som beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

Markant eksisterende beplantning bevares ligesom eksisterende bebyggelse, så områdets historie og eksisterende kvaliteter videreføres.

Lokalplanen skal styrke naturudviklingen ved, at de beskyttede overdrev og engarealer øst for planområdet kan brede sig ind i området. Arealerne skal friholdes for bebyggelse og kan anvendes som græsningsarealer.

Bebyggelsen skal indpasses i og omsluttes af natur, der bidrager med læ, skygge og rekreative kvaliteter. Mod Gl. Århusvej skal der ved søerne etableres større trægrupper, der danner en grøn ryg mod vejen og samtidig understøtter levesteder og spredningsmuligheder for dyrelivet omkring søerne. Det er vigtigt, at træer plantes, så de ikke udgør en skyggepåvirkning, eller kaster løv i søerne.

Lokalplanen stiller krav om grønne forhaver med beplantning, og at hegn alene må etableres som levende hegn. Der må ikke etableres levende hegn mod det åbne landskab, men kun enkeltstående planter og træer, der fremstår med en naturlig/tilfældig karakter. Dette for at der ikke skabes en tydelig grænse til det åbne land, og for at naturen trækkes med helt ind i boligenklaverne, giver rekreativ værdi og understøtter det gode hverdagsliv.



Kortet viser landskabstræk og styrkelse af naturudvikling i planområdet.

I den sydlige del af planområdet ligger en plantage, der på luftfotos kan spores tilbage til før 1945. Plantagen er karakteriseret ved sin struktur med beplantning i lineære, parallelle rækker. Den primære del af plantagen ligger i delområde 5 som ikke er byggeretsgivende.

Plantagen er både med sine historie, mange frugttræer og struktur helt særlig for området. Plantagen er ca. 35.000 m^2, og er synlig fra sydsiden af Nørrestrand, hvor den fremstår som en markant grøn struktur ved Nørrestrand.

Det er vigtigt at bevare dele af plantagen, som både med sine plantearter og struktur er særlig for området. Træerne i plantagen er gamle og den lineære struktur, kan som vist på kortbilag 4, illustrationsplanen sameksisterer med en ny bebyggelse, som placeres inde i mellem en del af den eksisterende beplantning, i en struktur som mimer plantages lineære formgivning.

Fællesskab og tryghed

Fællesskab og trygge naboskaber hænger sammen og er en del af rammen for det gode hverdagsliv i Nørrestrand III.

Fællesskabet og trygheden i bydelen understøttes ved:

- at prioritere plads til rekreative fællesarealer,
- krav om etablering af fælles opholds-/aktivitetsarealer,
- mulighed for fælles funktioner i eksisterende bebyggelse,
- at bebyggelsen trækkes ud mod boligvejene (2-5 m) og bliver øjne på vejen,
- lav beplantning i skel mod boligveje, der styrker synlighed og mødet over hækken,
- fællesparkering og mulighed for delebilsordning.

Bæredygtighed

Der arbejdes med bæredygtighed ved:

- bevaring af eksisterende bebyggelse og værdifuld natur,
- bestemmelser om maks. grundstørrelse og bygningsfodaftryk for koncentration af ny bebyggelse,
- krav om etablering af kompaktparceller for at udnytte arealressourcerne,
- bevaring af eksisterende og artsrigdom i ny beplantning,
- lav befæstelsesgrad og minimum af infrastruktur,
- genindbygning af jord til at forstærke landskabstræk,
- lokal vandhåndtering og rensning i blågrønne løsninger.

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 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 i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse,

1.2 at sikre vejadgang og stiforbindelser samt deres landskabelige indpasning,

1.3 at sikre parkering, herunder fællesparkering til tæt-lav bebyggelse,

1.4 at sikre at byggeri indpasses i landskabet, ved at fastlægge bestemmelser om terrænregulering og tilpasning af byggeri til landskabet,

1.5 at fastlægge bebyggelsens omfang og visuelle udtryk, i form af materiale- og farvevalg samt bygningshøjder og bygningers maksimale fodaftryk,

1.6 at sikre områdets grønne fremtoning,

1.7 at sikre at bebyggelsen indrettes med grønne rekreative arealer samt sikre tilgængelighed til de grønne arealer,

1.8 at øge biodiversitet ved at begrønne med planter, der skaber føde og levesteder for den lokale fauna,

1.9 at sikre klimatilpasning af området ved håndtering af regnvand i åbne blå og grønne strukturer,

1.10 at varetage hensyn til klimatilpasning, gennem bestemmelser om befæstelsesgrader,

1.11 at sikre gode vækstbetingelser for beplantning,

1.12 at overføre et område fra landzone til byzone.

Redegørelse

Formålet med lokalplanen er at danne plangrundlaget for, at der inden for lokalplanområdet kan opføres bebyggelse til boliger i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

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 med sin nære placering til Fiskebæk Ådal fastholdes så vidt muligt og væsentlig terrænregulering skal undgås.

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 et regnvandsbassin centralt i lokalplanområdet. 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. 24e, 27c, 18c, 31a, 20b, 25b, 10f, 19a, 20a, 30a, 30b, 28a, 29a, 10o, 10n Hansted By, Hansted samt alle parceller, der udstykkes inden for lokalplanområdet efter lokalplanens vedtagelse.

2.2 Lokalplanområdet inddeles i 8 delområder som vist på kortbilag 1A, Lokalplandelområder.

2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone. Med vedtagelsen af denne lokalplan overføres delområde 1A, 1B, 2-4 og 6-7 til byzone.

2.4 Delområde 5 forbliver i landzone og ændrer først zonestatus ifm. vedtagelse af en ny byggeretsgivende lokalplan.

Redegørelse

Ingen yderligere bemærkninger.

§3 - Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boliger i form at tæt-lav og åben-lav bebyggelse samt veje og stier til betjening af boligområdet.

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

3.2 Delområde 1A og 1B må kun anvendes til grønt areal med beplantning, regnvandsbassin og -grøfter, renseanlæg samt veje, stier og fællesparkering. Der kan etableres mindre uopvarmede bygninger og anlæg til områdets fælles brug, som shelters, bålhytter, drivhuse, faste udendørs legeredskaber, boldspil, som basketballbane, discgolfbane, fodboldbane eller multibane, samt faste udendørs træningsredskaber til området fælles brug. Der må ikke etableres opholdsarealer indenfor delområde 1B (støjzone), som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

3.3 Delområderne 2-4 må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse såsom almindelige parcelhuse og kompaktgrunde.

3.4 Delområderne 5 må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse, men forudsætter ny lokalplan.

3.5 Delområderne 6 og 7 må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse som rækkehuse, kædehuse og klyngehuse med tilhørende rekreative fællesarealer og fællesparkering, som beskrevet i § 4.4 og vist på *Diagram om udstykning* under § 4 Redegørelse.

3.6 Eksisterende bebyggelse indenfor delområde 2-4 og 6-7 skal bevares som boligbebyggelse i form af åben-lav eller tæt-lav eller anvendes til et fælleshus for områdets beboere, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

3.7 Lokalplanområdet skal derudover anvendes til anlæg til regnvandshåndtering. Der kan opføres transformerstationer samt tekniske anlæg til områdets forsyning inden for lokalplanområdet.

Redegørelse

Eksisterende boliger

Efter Planloven § 56, stk. 4 har man ret til at fortsætte en eksisterende lovlig brug af en ejendom efter vedtagelse af en lokalplan.

Selvom der på ejerens foranledning sker en nedrivning af den eksisterende lovlige bebyggelse, kan bebyggelsen genopføres. Ligeledes kan eksisterende lovlig bebyggelse genopføres efter hændelige begivenheder såsom brand, hærværk eller stormskader, når bebyggelsen genopføres med samme placering og udformning.

Denne ret bortfalder i begge tilfælde, når den ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. Planlovens § 56, stk. 4. Herefter får lokalplanens bestemmelser virkning for disponering af ejendommen.

Ved etablering af nye forhold, f.eks. ved opførelse af nybyggeri, skal lokalplanens bestemmelser overholdes, jf. planlovens § 18.

Dele af den eksisterende bebyggelse inden for delområde 1 ligger i dag inden for vejbyggelinje, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, og er derfor ikke udpeget som bevaringsværdige. Vejbyggelinjen kan påvirke muligheden for til- og ombygning samt evt. genopførelse af byggeri. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil. Vejbyggelinjen skal sikre, at bebyggelse placeres med en tilstrækkelig respektafstand fra vejen.

Kompaktgrunde

Kompaktgrunde er mindre enkeltliggende enfamiliehuse på små grunde, der defineres som åben-lav bebyggelse.

Regnvandshåndtering

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.

Delområde 5 fastsættes til åben-lav, da det ligger til grund for beregningen af vandhåndteringen. Delområdet er ikke byggeretsgivende, da de ligger indenfor konsekvenszonen for et dyrehold og forudsætter derfor en ny lokalplan.

§4 - Udstykning

4.1 Lokalplanområdet skal udstykkes i princippet som vist på kortbilag 4, Illustrationsplan. Ved udstykning skal det sikres, at alle grunde kan afvande tag-og overfladevand enten til vejareal eller grøft, som vist på kortbilag 7, Vandhåndteringsplan.

4.2 Grunde til åben-lav boligbebyggelse må kun udstykkes med en grundstørrelse på mellem 700 m² og 900 m².

4.3 Kompaktgrunde (åben-lav på små grunde) må kun udstykkes med en grundstørrelse på mellem 550 og 699 m². Andele af fælles friarealer inden for det enkelte delområde kan medregnes i mindstegrundstørrelsen for kompaktgrunde. Andele af veje kan ikke medregnes. Kompaktgrunde skal udstykkes med et tilhørende areal på terræn, som vist på *Diagram om udstykning*.

4.4 Grunde til tæt-lav boliger må kun udstykkes med en grundstørrelse på mellem 250 m² og 549 m². Andele af de fælles friarealer inden for det enkelte delområde kan medregnes i mindstegrundstørrelsen for parceller til tæt-lav, som vist på *Diagram om udstykning.* Andele af veje kan ikke medregnes.

4.5 Eksisterende bebyggelse indenfor delområde 2-4 og 6-7, der skal bevares, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, kan udstykkes.

4.6 Veje, stier, fællesarealer og tekniske anlæg kan udstykkes selvstændigt.

Redegørelse

Muligheden for udstykning skal tilgodese udstykningslovens §10A i Byggeloven.

Grundstørrelser

Lokalplanen giver mulighed for små grunde både ved tæt-lav og åben-lav byggeri. En kompakt byggeform er mere energivenlig og begrænser det bebyggede areal, så der lægges mere areal ud til fælles friarealer og håndtering af regnvand. Der udstykkes i mindre grunde, der giver en tæthed i bebyggelsen og en åbenhed i bebyggelsens grønne rum. Der gives mulighed for relativt små grunde, fordi det vurderes at være acceptabelt i en bymæssig sammenhæng og fordi små grunde muliggør store fællesarealer uden at reducere lokalplanområdets udnyttelsesgrad.

Udstykning

Udstykninger skal udstykkes med et tilhørende areal på terræn som vist på *Diagram om udstykning*. Såfremt der er åbninger (døre/vinduer) mod fælles friarealer, skal grunden udstykkes med en afstand på 2,5 m fra facaden med åbninger.

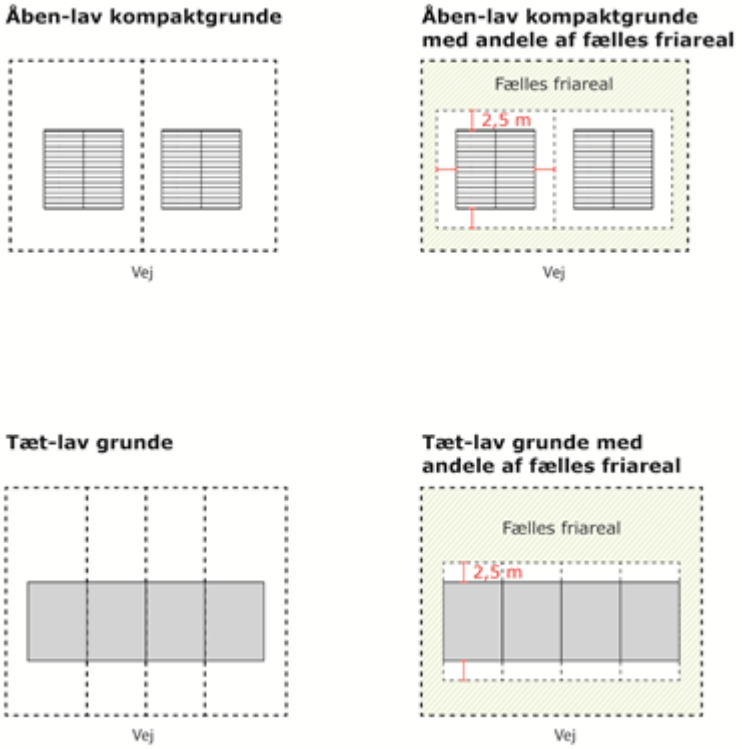


Diagram om udstykning.

§5 - Vej og sti

Stier

5.1 Der skal anlægges stiforbindelse gennem området, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold og kortbilag 5, Vej og sti (kortbilag 5c).

5.2 Primære stier, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal anlægges med en stibanebredde på minimum 4 m og udføres som fast belægning i asfalt.

5.3 Sekundære stier, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal anlægges med en stibanebredde på minimum 2 m og udføres i enten asfalt, belægningssten, grus eller stenmel, som princippet vist på kortbilag 5, Vej og sti (kortbilag 5c).

5.4 Rekreative stier, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal anlægges med en stibanebredde på minimum 2 m og udføres i grus eller stenmel, som princippet vist på kortbilag 5, Vej og sti (kortbilag 5c).

5.5 Der skal sikres offentlig adgang til alle stier og veje indenfor lokalplanområdet.

5.6 Der skal reserveres areal til primær sti C-D, som vist på kortbilag 3, til fremtidig planlægning øst for området.

5.7 Ved stikrydsninger over hovedvandveje skal der enten 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, som vist på kortbilag 5, Vej og sti (kortbilag 5c). Undtaget er stikrydsninger over hovedvandveje til stamvejen, der kan etableres som en rørføring, hvis stikrydsningen landskabeligt bearbejdes, så det fremstår som en naturlig del af hovedvandvejen, som vist på kortbilag 5, Vej og sti (kortbilag 5d).

Veje

5.8 Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Nørrestrands Alle, der forlænges ind i lokalplanområdet, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.9 Lokalplanområdet betjenes af en stamvej, og boligerne af boligveje, der anlægges i overensstemmelse med strukturerne på kortbilag 3, Fremtidige forhold, kortbilag 4, Illustrationsplan og kortbilag 5, Vej og sti (kortbilag 5a).

5.10 Vejadgange til de eksisterende boliger indenfor lokalplanområdet kan omlægges til vejadgange fra Nørrestrands Alle, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.11 Stamvej, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal udlægges i en bredde på minimum 19 m, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold og kortbilag 4, Illustrationsplan, med tilstrækkelig oversigt jf. gældende vejregler.

Vejen skal udlægges med følgende tværprofil, som vist på kortbilag 5, Vej og sti (kortbilag 5b):

- Plantebed med vejtræer: min. 2,5 m.
- Fællessti: min. 2,5 m.
- Plantebed med belysning: 1,5 m.
- Kørebane: min 6 m.
- Plantebed med belysning: min. 1,5 m.
- Fællessti: min. 2,5 m.
- Plantebed med vejtræer: min. 2,5 m.

Ved stamvejen ledes overfladevand i render integreret i vejprofilet, som vist på kortbilag 5, Vej og sti (kortbilag 5b, 5c).

5.12 Veje inden for delområde 2-4 og 6-7 (boligveje) skal udlægges i en bredde på minimum 10 m, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold og kortbilag 4, Illustrationsplan, med tilstrækkelig oversigt jf. gældende vejregler.

Vejen skal udlægges med følgende tværprofil, som vist på kortbilag 5, Vej og sti (kortbilag 5b):

- Rabat (primært med græs og mulighed for færdsel for bløde trafikanter): min. 2 m.
- Kørebane: min. 5,5 m.
- Rabat (til beplantning, vejtræer og belysning): min. 2,5 m.

Ved boligveje ledes overfladevand i render integreret i vejprofilet, som vist på kortbilag 5, Vej og sti (kortbilag 5b, 5d)

5.13 Veje skal udføres i kørefast belægning, som belægningssten, asfalt eller tilsvarende. Undtaget er vejadgange til eksisterende boliger, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, der kan udføres i grus eller stenmel.

5.14 Der skal sikres vejadgang til bassinanlæg, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold. Driftsvejen skal udlægges i en bredde på minimum 4 m, med et center i samme belægning og bredde som den tilstødende rekreative sti og yderligere udlæg i græsarmering.

5.15 Vejadgang til boliger og fælles parkeringspladser skal ske fra boligveje og ikke direkte fra stamvejen.

5.16 Det skal sikres, at 12 m lastbiler kan komme rundt i området sikkert, herunder at de kan standse og parkere sikkert og uden væsentlig gene for fremkommeligheden. Såfremt det bliver nødvendigt at bakke med lastbiler, skal der etableres vendeplads i henhold til vejreglerne.

5.17 Vej- og stiprojektet skal i videst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn samt redegøre for eventuelle terrænreguleringer (skråningsanlæg langs veje og stier) på tilstødende grunde uden for vejudlæggene.

5.18 Der kan etableres én overkørsel pr. parcelhusgrund i åben-lav boligbebyggelse. Minimumsbredden på en overkørsel må være 3 meter og den maksimale bredde på en overkørsel må være 6 m.

5.19 Ved kompaktgrunde i åben-lav boligbebyggelse kan der etableres én overkørsel med en bredde på minimum 3 m og maksimum 6 m pr. bolig. Alternativt kan der etableres fællesparkering med en overkørsel pr. fællesparkeringsplads.

5.20 Overkørsler skal, hvis dagrenovationen ønskes afhentet på standpladsen på ejendommen, udformes så den overholder de stillede krav jf. Kommunens regulativ for husholdningsaffald.

5.21 Såfremt der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger, skal disse etableres med et grønt udtryk med beplantning og i sammenhæng med vejens plantebed eller rabat, som princippet vist på kortbilag 5, Vej og sti (kortbilag 5d).

5.22 Ved krydsningspunkter mellem forskellige vejprofiler og/eller stier, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal der etableres en tydelig overgang mellem vej- og stiprofiler i form af belægningsskift, indsnævring, hævet flade og/eller andre hastighedsdæmpende tiltag. Udformningen skal sikre lavere hastighed og øget opmærksomhed på den krydsende cykelsti og/eller at vejens karakter ændres.

Redegørelse

Generelt

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.

Der skal sikres de nødvendige oversigtsarealer ved overkørsler, vej- og stitilslutninger samt i kurver 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 trafiksikker afvikling af trafikken til og fra ejendommene. Hvis det bliver nødvendigt, vil der blive etableret svingbaner, overgangsheller m.v. på Nørrestrands Alle.

For at sikre sammenhæng med senere planlægning for den resterende del af Nørrestrandsområdet, skal cykelstien etableres således, at den kan føres videre til området øst for Fiskebæk.

Af hensyn til trafiksikkerhed muliggør lokalplanen, at eksisterende boliger indenfor lokalplanområdet, kan få alternativ vejadgang fra Nørrestrands Alle. Vejadgangene skal udføres i grus eller stenmel, for at indpasse sig det landskabelige udtryk, jf. § 1.2.

Veje og stier er private fællesveje og -stier eller private veje og stier, jf. Privatvejsloven.

Brandveje og tilkørsel for flyttebiler i tæt-lav boligenklaver kan integreres i fodgængerstier.

Stamvejen

Stamvejen udformes med et grønt udtryk med beplantning, som dels skabes af et sammenhængende plantebed, der adskiller kørebane fra fællessti og trærækker på ydersiden af fællessti.
I bedene plantes mindre buske og bunddækkende beplantning og træplantningerne varieres afhængig af den lokale kontekst.

Vejvand ledes via mindre render til større grøfter på yderside af fællesti og trærækker, som også modtager vand fra byggefelter.
På enkelte strækninger vil grøfterne blive dybe, da de skal transportere vand imod det naturlige terræn. Her virker plantebede og trærækker som afstandsgivende ift. køretøjer.

Se princip for stamvejens grønne udtryk på kortbilag 5, Vej og sti (5c).

Boligveje

Boligvejene skal ligeledes udformes med et grønt udtryk. Langs boligveje prioriteres plads til bevaring af eksisterende og plantning af nye træer. Der udlægges en grøn rabat til færdsel for bløde trafikanter.

Bestemmelser om overkørsler til parcelhusgrunde har til formål at minimere mængden af befæstet areal ud mod boligveje, for at fremme det grønne udtryk i området, jf. § 1.6.
Grunde med smal vejskel må have en smal overkørsel, der giver mulighed for parkering i forlængelse af hinanden.

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Der må ikke udlægges parkeringspladser langs stamvejen.

6.2 Der skal udlægges parkering på den enkelte ejendom svarende til 2 p-pladser pr. bolig i åben-lav. For boliger ifm. tæt-lav boligbebyggelse skal parkering etableres som fællesparkering svarende til 1,5 p-pladser pr. bolig.

6.3 Inden for delområde 6-7 kan der etableres delebilsparkeringspladser. 1 delebilsparkeringsplads, kan i opgørelsen af parkeringspladser gøre det ud for 4 almindelige parkeringspladser. Opgørelsen af parkering gælder maksimalt for 2 delebilspladser pr. delområde.

6.4 Fællesparkering skal have et grønt præg, som beskrevet i §10 og vist på kortbilag 6, Parkeringsforhold (kortbilag 6b).

6.5 Fællesparkeringspladser skal være græsarmering, undtaget er vej- og manøvreareal og handicapparkering, som kan være belægningssten eller asfalt, som vist på kortbilag 6, Parkeringsforhold (kortbilag 6b). Dette for at sikre et grønt udtryk og medvirke til at nedsive regnvand lokalt ved en permeabel belægning.

6.6 Til tæt-lav boligbebyggelse skal der etableres handicapparkering i henhold til Horsens Kommunes gældende parkeringsnorm.

Redegørelse

Der henvises til Horsens Kommunes gældende Parkeringsstrategi.

Under hensyn til bæredygtighedsprincippet for området, minimeres det samlede, belagte areal til parkering.

Bestemmelser om etablering af fællesparkering i forbindelse med tæt-lav skal bidrage med et roligt tempo og mere plads til naturen imellem boligerne samt bidrage med en mere optimeret arealudnyttelse, idet parkering kan ligge i støjbelastede arealer, som boliger ikke kan.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

Belysning

7.1 Der skal etableres belysning på veje og parkeringspladser i lokalplanområdet. Der skal etableres stibelysning på de primære og sekundære stier. På de primære stier skal belysningen opsættes på master/standere. På de rekreative stier må der ikke opsættes belysning.

7.2 Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området. Belysningen skal være nedadrettet.

7.3 Der skal anvendes ensartet belysningsarmatur i de enkelte delområder.

Regn- og spildevand

7.4 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. Eksisterende boliger kan spildevandskloakeres med privat håndtering af regnvand.

7.5 Der må ikke vaskes biler på veje og parkeringsarealer inden for lokalplanområdet.

Ledninger

7.6 Ledninger skal føres under terræn.

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

7.8 Omkring den eksisterende vandledning vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, friholdes et areal på 2,5 meter på hver side af ledningens midte. Indenfor arealet må der ikke foretages afgravning eller påfyldning

uden Horsens Kommunes samtykke. På arealerne må der ikke bebygges, plantes træer eller anbringes langsgående hegn. Tværgående hegn må kun plantes på en sådan måde, som Horsens Kommune måtte godkende. Grøfter til vandhåndtering må ligge ovenpå vandledningen. Såfremt det ikke kan lade sige gøre at etablere en grøft ovenpå vandledningen, må der rørlægges på tværs af ledningen.

Diverse

7.9 Der skal etableres afskærmning af tekniske installationer og lignende, i form at beklædning i træ eller beplantning. Se i øvrigt § 9 Bebyggelsens udseende.

7.10 Området kan forsynes med kollektivt varmeforsyning.

7.11 Området kan tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Redegørelse

Belysning

For at sikre et ensartet udtryk af området, skal der som minimum indenfor hvert byggeretsgivende delområde, anvendes samme belysningstype og lysarmatur/-mast/-pullert.

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

Ved belysning omkring § 3-søer og regnvandsbassin anbefales følgende punkter, så det sikres, at eventuelle flagermus ikke afskæres fra at fouragere ved og omkring søerne:

- Belysningen bør placeres lavt og afskærmet, så det kun lyser nedad på stien og ikke ud i omgivelserne.
- Lyskilden bør ikke være kraftigt LED-lys, men svagt monokromatisk lys i orange/rødlig tone.
- Lyset bør kun være tændt i den periode, hvor de fleste flagermus er i dvale, 1. november-1. marts.

Bilvask

Af hensyn til vandmiljøet og naturbeskyttelsesområder må der ikke vaskes biler på veje og parkeringsarealer inden for lokalplanområdet.

Vandledning

Bestemmelser om vandledning skal sikre, at der ikke bliver gjort skade på ledningen, og at der er mulighed for adgang til ledningen. Vandledningens dybde varierer, og det er derfor muligt at rørlægge vandhåndteringen det pågældende sted, i tilfælde af at det ikke er muligt at etablere en vandgrøft ovenpå vandledningen i henhold til den krævede respektafstand mellem terræn og top af rør.

Vandforsyning

Der findes et vandindvindingsanlæg (Jupiter-ID nr. 185723) beliggende Højbovej 16, 8700 Horsens, der forsyner Højbovej 16 og 18 med drikkevand. Den tilhørende boring med DGU nr. 107.883 skal sløjfes efter forskrifterne, før der påbegyndes arbejde på arealerne.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

Placering

8.1 Al primær og sekundær bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 3, Fremtidige forhold, viste delområder 2, 3, 4, 6 og 7.

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

8.3 Der kan inden for de enkelte delområder etableres følgende antal boligenheder:

- Delområde 1: 0. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.
- Delområde 2 (åben-lav): I alt mellem 19 og 25, hvoraf minimum 10 og maksimum 14 enheder skal etableres som kompaktgrunde. Undtaget er eksisterende bolig indenfor delområde 2, som kan bevares som 1 boligenhed eller omdannes til 3 kompaktgrunde i eksisterende bebyggelse.
- Delområde 3 (åben-lav): I alt mellem 24 og 30, hvoraf minimum 4 og maksimum 8 skal etableres som kompaktgrunde.
- Delområde 4 (åben-lav): I alt mellem 24 og 30, hvoraf maksimum 7 kan etableres som kompaktgrunde.
- Delområde 6 (tæt-lav): I alt mellem 21 og 27. Undtaget er eksisterende bolig indenfor delområde 6, som kan bevares som 1 boligenhed eller omdannes til maksimum 6 tæt-lav i eksisterende bebyggelse.
- Delområde 7 (tæt-lav): I alt mellem 33 og 39. Undtaget er eksisterende bolig indenfor delområde 7, som kan bevares som 1 boligenhed eller omdannes til maksimum 4 tæt-lav i eksisterende bebyggelse.

8.4 Bebyggelse indenfor de enkelte delområder skal følge principperne for placering og orientering i landskabet vist på kortbilag 4, Illustrationsplan og som beskrevet i afsnittet *Lokalplanens indhold*.

8.5 Eksisterende bebyggelse, der på kortbilag 3, Fremtidige forhold, er angivet som eksisterende bebyggelse, der bevares, skal bevares. Hvis en eksisterende bebyggelse, der skal bevares, totalskades ved brand eller er i en tilstand, hvor bygningen ikke kan renoveres, kan der alene opføres en ny bygning med samme udtryk, omfang og placering som den tidligere bygning. Jf. bestemmelserne i § 9.30 kan der opføres tilbygninger til eksisterende bebyggelse.

8.6 Der må etableres shelters, bålhytter, drivhuse, faste udendørs legeredskaber, boldspil, som basketballbane, discgolfbane, fodboldbane eller multibane, samt faste udendørs træningsredskaber på fælles friarealer til områdets fælles brug inden for området. Undtagen i delområde 1B (støjzone).

8.7 Der skal etableres minimum et fælles opholds-/aktivitetsareal til hvert delområde, til fælles brug for hele planområdet, som shelters, bålhytter, drivhuse, faste udendørs legeredskaber, boldspil, som basketballbane, discgolfbane, fodboldbane eller multibane, samt faste udendørs træningsredskaber. Det skal placeres i tilknytning til stier, så det er tilgængeligt for hele områdets brug. Det fælles opholds-/aktivitetsareal skal etableres inden for det pågældende delområde eller i delområde 1A i tilknytning til det pågældende delområde.

Etager og bygningshøjder

8.8 Bebyggelse må opføres i 1-2 etager.

8.9 Følgende gør sig gældende for bebyggelseshøjden:

1. Ved fladt tag gælder, at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 5,5 m over naturligt terræn ud mod boligvej og 8,5 m over naturligt terræn ud mod haveside, som vist på kortbilag 8, Bebyggelsens omfang og placering (kortbilag 8b).
2. Ved ensidet taghældning gælder, at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over naturligt terræn. Ved ensidig taghældning må facade mod boligvej ikke overstige 5,5 m over naturligt terræn. Undtaget er enkelte bygningsintegrerede elementer til

lysindfald i boligen eller hvis gavlen vender mod boligvej, som vist på kortbilag 8, Bebyggelsens omfang og placering (kortbilag 8b).
3. Ved saddeltag gælder, at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over naturligt terræn.

Den maksimale bygningshøjde er inkl. alle bygningsdele samt tekniske anlæg og/eller installationer.

8.10 Sekundær bebyggelse som garager og skure med fladt tag må have en højde på maksimum 3,5 m over naturligt terræn. Undtaget sekundær bebyggelse i skel, jf. bygningsreglementet. Carporte, garager, skure, drivhuse og overdækkede terrasser integreret i den primære bebyggelse må følge de i § 8.9 nævnte bebyggelseshøjder.

Terrænregulering

8.11 På skrånende terræn skal bygninger udformes og placeres, så grundens niveauspring optages i bebyggelsen, som vist på kortbilag 8, Bebyggelsens omfang og placering (kortbilag 8b). Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,50 meter i forhold til eksisterende terræn. Der kan i forbindelse med byggesagsbehandlingen fastlægges et eller flere niveauplaner.

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

8.13 Der må ikke etableres støttemur. Terrænregulering skal udføres på en sådan måde, at tilpasninger udføres blødt afrundet mod bygninger, anlæg eller skel mod nabomatrikler.

8.14 Der må ikke ske terrænreguleringer nærmere skel end 1 m fra skel, undtaget vejskel.

Bebyggelsesprocent

8.15 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30% for åben-lav bebyggelse og 40% for tæt-lav bebyggelse. Andele af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten. Ved kompaktgrunde kan andele af de fælles friarealer indenfor det enkelte delområde medregnes i bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom. Andele af veje kan ikke medregnes. Se også §4.

Delområde 1

8.16 Området må ikke bebygges. Der kan etableres mindre uopvarmede bygninger og anlæg til områdets fælles brug, som shelters, bålhytter, drivhuse, faste udendørs legeredskaber, boldspil, som basketballbane, discgolfbane, fodboldbane eller multibane, samt faste udendørs træningsredskaber. Der må ikke etableres opholdsarealer indenfor delområde 1B (støjzone), som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Delområde 2-4

8.17 Åben-lav bebyggelse må have et fodaftryk på maksimum 220 m^2, inkl. sekundær bebyggelse, som vist på kortbilag 8, Bebyggelsens omfang og placering (kortbilag 8a).

8.18 Åben-lav bebyggelse på kompaktgrunde må have et fodaftryk på maksimum 150 m^2, inkl. sekundær bebyggelse, som vist på kortbilag 8, Bebyggelsens omfang og placering (kortbilag 8a).

8.19 Facadebyggelinje skal placeres mellem 2 og 5 meter fra skel mod boligvejen indenfor det enkelte delområde, som i princippet vist på kortbilag 8, Bebyggelsens omfang og placering (kortbilag 8c).

8.20 Maksimum 50 % af facadebyggelinjen indenfor den enkelte grund mod boligvejen må bebygges. Yderligere bebyggelse bag ved facadebyggelinjen skal placeres minimum 1 meter tilbagetrukket fra facadebyggelinjen. Undtaget åbne carporte integreret i primær bebyggelse, som vist på kortbilag 8, Bebyggelsens omfang og placering (kortbilag 8d).

8.21 Garager, carporte og skure skal placeres minimum 1 meter tilbagetrukket fra den primære bebyggelses facadelinje, som i princippet vist på kortbilag 8, Bebyggelsens omfang og placering (kortbilag 8d). Undtaget er carporte og skure integreret i den primære bebyggelse. I facaden mod boligvejen må ikke etableres carporte og skure, der er integreret i primær bebyggelse, hvis disse alene udgør facaden mod boligvejen, som vist kortbilag 8, Bebyggelsens omfang og placering (kortbilag 8e). Dette for at undgå lukkede, inaktive facade mod boligvejen.

Delområde 6-7

8.22 Tæt-lav bebyggelse må have et fodaftryk på maksimum 100 m^2, inkl. sekundær bebyggelse, som vist på kortbilag 8, Bebyggelsens omfang og placering (kortbilag 8a).

8.22. Der skal minimum være 2 sammenbyggede boligenheder og maksimalt 5 sammenbyggede boligenheder eller maksimalt 40 meter. Ved forskydninger skal der minimum være 2 sammenhængende boligenheder uden forskydninger.

8.23 Der skal minimum være 5 m mellem hver bygning, som vist på kortbilag 8, Bebyggelsens omfang og placering (kortbilag 8f). Undtaget er skure/depoter.

8.24 Ved bebyggelse med fladt tag skal der ske en variation i facaden på minimum 1 meter, i form af forskydning horisontalt og/eller vertikalt, for hver boligenhed, så bebyggelsen opleves varieret, som vist på kortbilag 8, Bebyggelsens omfang og placering (kortbilag 8f).

8.25 Gavlhuse og huse med shedtag skal etableres uden forskydninger, kortbilag 8, Bebyggelsens omfang og placering (kortbilag 8f).

8.26 Inden for delområdet må der alene opføres sekundær bebyggelse til hver bolig i form af et skur/depot på maksimalt 6 m^2 pr. boligenhed. Skure/depoter må maksimalt fylde 1/3 del af den primære bebyggelses facadelængde, kortbilag 8, Bebyggelsens omfang og placering (kortbilag 8f).

Alternativt kan skure/depoter til den enkelte boligenhed etableres i fælles skure/depoter med et maksimalt fodaftryk på 7 x 5 m. Fælles skure/depoter skal placeres med en afstand på minimum 10 m.

8.27 Der må ikke etableres garager og carporte.

Affald

8.28 For delområde 2-4 og 6 gælder, at hver enkelt bebyggelse/husstand skal håndtere affald på egen grund med de af Horsens Kommune husstandsudstedte affaldsbeholdere, jf. kravene i affaldsregulativet.

8.29 For delområde 7 gælder, at der skal etableres kollektive samleløsninger for flere boliger, som enten nedgravede beholdere eller beholdere på terræn, jf. kravene i affaldsregulativet.

8.30 Kollektive samleløsninger for affald skal være fuldt nedgravede og i metal eller delvist nedgravede/fritstående og med træbeklædning. Kollektive samleløsninger på hjul er også tilladt, men disse skal afskærmes i et affaldsskur (bemærk gældende krav til materialer i § 9).

Redegørelse

Placering

Bestemmelser om antal boligenheder er baseret på illustrationsplanen. Bestemmelser om antal af kompaktgrunde er for at optimere arealudnyttelsen og give mulighed for et højere antal boligenheder end ved udelukkende almindelige parcelgrunde.

Bestemmelser om bebyggelsens placering og orientering i landskabet skal sikre, at planlægningen tager afsæt i områdets eksisterende kvaliteter og landskabstræk, hvor bebyggelsen indpasses terrænet, sigtelinjer og udsigter mod Nørrestrand. Læs mere om de enkelte delområders placering og orientering i afsnittet *Lokalplanens indhold*.

Der er flere bevaringsværdige bygninger, som sikres bevaret med lokalplanen, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold. Bygninger som gives mulighed for nedrivning, skal SAVE-vurderes i forbindelse med planlægningen.

Der skal etableres minimum et fælles opholds-/aktivitetsareal til hvert delområde. Dette for at skabe attraktive opholdsarealer og fælles mødesteder, der kan understøtte fællesskabet og aktiviteter i det grønne, som er en del af visionen for Udviklingsplanen.

Etager og bygningshøjder

Den nye bebyggelse skal indpasses i området og opleves i en menneskelig skala. Bygninger med fladt tag eller ensidig taghældning giver mulighed for en facadehøjde på op mod 8,5 meter, hvilket kan give oplevelsen af høje, kompakte bygningsvolumener. Derfor fastsættes der forskellige højdegrænser afhængigt af bygningens tagform og af, om facaden vender mod boligvejen eller havesiden.

Saddeltagets traditionelle tagform medvirker til at nedbryde oplevelsen af bygningsvolumenet og understøtter dermed en boligpræget skala, selv om bygningen kan opføres i to etager og op til 8,5 meter mod boligvej.

Terrænregulering

Grundens niveauspring skal optages i bebyggelsen, for at sikre bebyggelsens landskabelige indpasning og for så vidt muligt at bevare landskabets karaktertræk.

Bebyggelsens fodaftryk

En bebyggelses fodaftryk er det samlede areal, som samtlige bygninger på en grund dækker i ét plan på terrænet.

Bestemmelser om maksimalt fodaftryk for bebyggelse inden for den enkelte grund skal sikre, at bebyggelsen i højere grad opføres i flere etager frem for i ét udstrakt plan. Formålet er at bevare et grønt udtryk i området med en betydelig andel ubebyggede arealer mellem bygningerne. Ved at bebyggelse opføres i to etager vil facader i højere grad være synlige fra vejen og dermed bidrage til oplevet tryghed i boligområdet.

Delområde 2-4

Bestemmelserne om facadebyggelinje og placering af garager, carporte og skure skal forhindre, at sekundære bygninger dominerer gadebilledet. Garager, carporte og skure fremstår typisk som lukkede og/eller inaktive facader. Ved at lade boligen være det primære element ud mod boligvejen, skabes facader med liv og visuel kontakt til gaderummet og understøtter princippet om “øjne på gaden”. En facadebyggelinje på 2–5 meter skal skabe en ensartet og veldefineret kant langs vejen, hvor boligen fremstår som den primære bygningsvolumen i gaderummet. Samlet bidrager bestemmelserne til et mere imødekommende og trygt boligområde.

Bestemmelse om maksimalt 50 % bebyggelse i facadebyggelinje skal fremme en åben og grøn karakter mod boligvejen med udsyn til landskabet og samtidig skabe variation i bebyggelsen mod boligvejen.

Delområde 6-7

Der er fastsat bestemmelser om maksimalt antal boligenheder eller meter, der må sammenbygges, for at undgå lange, monotone facader. Der er ikke fastsat bestemmelser om forskydninger ved længehuse, med det formål at ny bebyggelse skal tilpasse sig længe- og gårdstrukturer, der allerede eksisterer i planområdet.

Shedtag
Et shedtag er et tag med skiftevis en stejl eller lodret tagflade og en mere skrå tagflade. De stejle eller lodrette flader har ofte store vinduer, der lukker dagslys ind i bygningen. Se også kortbilag 9, Bebyggelsens udseende (kortbilag 9a).

Affald

Der henvises til det enhver tid gældende affaldsregulativ for Horsens Kommune. Der kan laves kollektive samleløsninger til tæt-lav byggeri, men det skal godkendes af affaldsmyndigheden, Horsens Kommune.

§9 - Bebyggelsens udseende

Facader og tage

9.1 Bebyggelsens facader skal opføres i tegl (blank mur), træ eller i en kombination af de nævnte materialer, dog med undtagelse af udestuer og drivhuse, som må udføres i glas. Facader kan begrønnes med klatreplanter og lignende. Facader i tegl må ikke pudses, vandskures eller males.

9.2 Udvendige bygningsdele må ikke udføres i kompositmaterialer eller materialer der imiterer træ, tegl eller beton, herunder fibercementplank.

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

9.4 Bebyggelse med facader i tegl skal have murede gavle.

9.5 Bebyggelse med facader i træ skal have træbeklædte gavle.

9.6 Trempel skal fremstå som en forlængelse af facade og gavl og ikke en forlængelse af tagmaterialet, som vist på kortbilag 9a, Bebyggelsens udseende (kortbilag 9a).

9.7 Sokler må have en maksimal synlig højde på 0,35 m fra terræn. Er det nødvendigt med yderligere sokkelhøjde skal dette beklædes med facadens materiale, så der ikke opstår høje betonsokler.

9.8 Lamper der opsættes på facader, skal være afskærmede og nedadrettede. Udendørs lyskilder skal være afskærmet og nedadrettet så man ikke kan se ind i selve lampen.

9.9 Tage skal udføres med énsidig taghældning (15-25°), som symmetriske sadeltage (25-45°), som asymmetriske sadeltage, som flade tage (0-5°) eller som shedtage, som vist på kortbilag 9, Bebyggelsens udseende (kortbilag 9a).

Asymmetriske sadeltage og shedtage skal udføres med en minimums hældning på 45° på den ene tagflade og minimum 15° på den anden tagflade, som vist på kortbilag 9, Bebyggelsens udseende (kortbilag 9a).

Undtaget er eksisterende bebyggelse, der må have samme tagform og -hældning som eksisterende eller originalt byggeri.

9.10 Der kan etableres udnyttede tagetager samt kviste og ovenlys i taget. Kviste/ovenlys må maksimalt udgøre 1/3 del af tagets længde på den enkelte tagflade.

9.11 Der må ikke etableres altaner og balkoner på bebyggelsen. Indeliggende tagterrasser er muligt.

Vinduer

9.12 Ovenlysvinduer skal tilpasses tagets og facadens proportioner. Ovenlysvinduer skal placeres harmonisk i tagfladen og må maksimalt bestå af to sammenhængende ovenlysvinduer.

9.13 Der må ikke isættes sammenbygget tag- og facadevindue.

Farver og materialer

9.14 Bebyggelsens facader skal holdes i en jordfarveskala, som rødlige, brunlige og gullige nuancer.

9.15 Der må ikke anvendes zink, kobber og bly på byggeriets tage og facader, af hensyn til vandmiljøet.

9.16 Tage må udføres i tegl, betontagsten, skifer, tagpap, integrerede solcelletagsten, metal (stål eller aluminium) eller tage begrønnet med sedum. Undtaget er udestuer, som må udføres i glas.

Ved sadeltag og ensidig taghældning skal tagpap udføres med listedækning.

9.17 Tage skal være sorte/grå eller begrønnet med sedum.

9.18 Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende. Vinduer, døre, udestuer og drivhuse er undtaget. Der må ikke anvendes glaserede eller ædelengoberede tagsten.

9.19 Der kan i byggerierne indenfor lokalplanområdet anvendes genbrugte byggematerialer.

Sekundære bebyggelse

9.20 Sekundær bebyggelse skal enten være i samme farve og materiale som øvrige facader på den primære boligbebyggelse, eller fremstå i ubehandlet eller malet træ.

9.21 Sekundære bebyggelse med flade tage skal udføres som tage begrønnet med sedum.

9.22 Terrasser skal være indpasset i terrænet. Terrasserne må ikke hæves mere end 0,5 meter over terræn, og må ikke skabe indbliksgener eller fremstå med synlige konstruktioner.

Tekniske installationer

9.23 Elskabe og andre tekniske anlæg skal placeres, så de ikke er til gene for opholdsarealer og stiforbindelser.

9.24 Tekniske anlæg som transformerstationer, pumpestationer og lignende, skal afskærmes med tæt beplantning i form af buske, hække eller lignende.

9.25 Tekniske installationer, som varmepumper, ventilationsanlæg og airconditionenheder, skal enten være skjult i bygninger eller udformes således, at de inddækkes af træ eller beplantning, så de fremtræder som en integreret del af bygningens arkitektur.

9.26 Alle tekniske installationer, der kan generere støj, som f.eks. ventilationsanlæg, varmepumper og airconditionenheder skal placeres således, at de ikke genererer resonans eller anden form for

lydforurening, der kan påvirke beboernes eller nabobebyggelsernes livskvalitet. Tekniske installationer og anlæg, der kan placeres på loftsarealer eller på anden vis integreres i den primære bebyggelse, skal i udgangspunktet placeres her. Tekniske installationer skal placeres så de ikke genererer støj, der overstiger miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boligområder med åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

9.27 Solceller må kun placeres på eller integreres i tagflader og skal være antirefleksbehandlede. Rammer og solceller skal være sorte. Afstanden mellem ramme og tag må maksimalt være 10 cm. Solceller skal opsættes i større sammenhængende felter i en rektangel og følge den påmonterede flades hældning, som vist på kortbilag 9, Bebyggelsens udseende (kortbilag 9b).

Affaldsløsninger

9.28 Affaldsløsninger skal afskærmes og må ikke fremstå med signalfarver. Afskærmningen skal have en højde, så der ikke er indblik til affaldscontainerne. Afskærmningen skal harmonere med bebyggelsens arkitektur og materialeholdning. Afskærmningen kan også være tæt beplantning i form af buske, hække eller lignende.

9.29 Kollektive samleløsninger på hjul skal afskærmes i et affaldsskur i træ.

9.30 Der må ikke opstilles affaldsløsninger, herunder også dens evt. afskærmning, i zink, kobber, bly og andre metaller.

Eksisterende bebyggelse

9.31 Eksisterende bebyggelse, der bevares, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal ved om- og tilbygning fastholde byggeriets byggeskik eller tilbageføres til oprindelig stil. Heriblandt facade- og tagmateriale, farver, sprosseringer, bygningsdetaljer som skorstene, proportioner mm. Der kan tillades kvalitative forbedringer i forhold til det oprindelige materialevalg og udformning, når disse er forenelige med bygningens oprindelige arkitektoniske udtryk og karakter.

Om- og tilbygninger skal godkendes af Horsens Kommune.

Mindre uopvarmede konstruktioner

9.32 Mindre uopvarmede konstruktioner som shelters, bålhytter, overdækninger og legeredskaber, inden for området, jf. § 8.6 og § 8.16, skal opføres i enten træ eller andre naturmaterialer. Udlægning af underlag i forbindelse med uopvarmede konstruktioner begrænses til sand, flis og grus/stenmel i naturlige jordfarver (beige, grå og brunlige nuancer).

Delområde 6

9.33 Inden for delområdet skal bebyggelsen etableres som længehuse med sadeltag eller gavlhuse, som vist på kortbilag 8, Bebyggelsens omfang og placering (kortbilag 8f).

9.34 Bebyggelsens udseende skal tilpasse sig det eksisterende gårdbyggeris typologi og understøtte enklaven Gadevangs typologi som et tæt gård-/landsbymiljø, som vist på kortbilag 4, Illustrationsplan og kortbilag 9, Bebyggelsens udseende (kortbilag 9c).

9.35 Skure kan etableres med fladt tag som sedumtag.

9.36 Enkeltstående skure skal etableres med træbeklædning.

Delområde 7

9.37 Inden for delområdet må maksimalt 50% af det samlede antal enheder inden for det enkelte delområde etableres med flade tage.

9.38 Indenfor det enkelte delområde skal bebyggelsen etableres med minimum to forskellige tagformer, som f.eks. saddeltag, shedtag, gavlhuse og flade tage.

9.39 Enkeltstående skure skal etableres med træbeklædning.

9.40 Skure med fladt tag skal etableres som sedumtage.

Redegørelse

Arkitektonisk udtryk

Arkitekturen skal understøtte mødet med landskabet, så den landskabelige påvirkning bliver minimal, herunder gennem bestemmelser om farver, materialer samt tagformer- og hældninger.

Shedtag

Et shedtag er et tag med skiftevis en stejl eller lodret tagflade og en mere skrå tagflade. De stejle eller lodrette flader har ofte store vinduer, der lukker dagslys ind i bygningen. Se også kortbilag 9, Bebyggelsens udseende (kortbilag 9a).

Kviste og ovenlys

Kviste/ovenlys må maksimalt udgøre 1/3 del af tagets længde på den enkelte tagflade. Dette betyder at hvis tagets længde er 10 meter langt, kan ovenlys/kviste maksimalt udgøre 3,3 m af tagets længde.

Solcelletagsten



Billede af solcelletagsten.

Sammenbygget tag- og facadevindue



Med *sammenbygget tag- og facadevindue* menes der et ovenlysvindue, der møder lodret facadevindue som vist på billedet ovenfor.

Eksisterende bebyggelse

Bevaringsværdige gårde skal fastholde deres karakter og udtryk som gårdbebyggelser. De bevaringsværdige gårde bliver identitetsgivende bygninger for området og synliggør områdets historiske funktion som landbrugsejendomme, som beskrevet i afsnittet *Beliggenhed & eksisterende forhold.* De bevaringsværdige gårde kan transformeres til boliger eller fælles funktioner, som fx forsamlingshus.

Jf. miljørapporten bør arbejdet ved væsentlige ændringer af eksisterende bygninger, hvor mindre hulrum eller åbninger forekommer (herunder særligt Højbovej 16, 18 og 26 samt i mere begrænset omfang Gl. Århusvej 2 og det ældre stuehus på Gl. Århusvej 8), udføres skånsomt. Dette kan eksempelvis ske ved gradvis eller manuel demontering af bygningsdele som tagflader, udhæng, gavlbeklædning, løse brædder og mindre hulrum, således at eventuelle flagermus har mulighed for at forlade konstruktionerne uden risiko for tilskadekomst.

Læs mere i Miljørapportens afsnit om Bilag IV-arter - Flagermus.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1 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 trækkes op fra naturområdet Nørrestrand, som den fremherskende karakter i området. Befæstede arealer skal minimeres.

Vandhåndtering

10.2 Der skal inden for lokalplanområdet etableres et åbent system på terræn til lokal afledning/håndtering af regnvand, der håndterer både hverdagsregn og skybrud, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold og kortbilag 7, Vandhåndteringsplan (kortbilag 7a).

10.3 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 eller udledning til hovedvandvejene hvis overfladisk afledning ikke er mulig. Principper for vandhåndtering fremgår af kortbilag 7, Vandhåndteringsplan (kortbilag 7b).

10.4 Indenfor delområde 2 og 3 kan udpegede opland aflede til §3 søerne, Nørresø og Søndersø, som vist på kortbilag 7, Vandhåndteringsplan (kortbilag 7a). Der må kun afledes vand fra stier, tage og befæstede arealer til §3 søerne. Vand fra veje og parkeringsarealer skal ledes i afskærende grøfter til hovedvandvejene i lokalplanområdet og ikke til §3 søerne, som vist på kortbilag 5, Vej og sti (kortbilag 5b).

For arealer der leder til §3 søer må der ikke anvendes pesticider, algemiddel og lignende kemikalier, der kan beskadige vandmiljøet.

10.5 Regnvand ledes til centralt bassin, som vist på kortbilag 7, Vandhåndteringsplan (kortbilag 7a). Det centrale bassin og grøfter skal dimensioneres til tilbageholdelse af regnvand op til T30. Det våde bassin skal rense og forsinke til en dimensionsgivende T5.

10.6 Bassiner og grøfter skal udformes med en landskabelig bearbejdning med varierende hældning, jf. § 10.7, og beplantes med vildengblanding, der er tilpasset fugtige forhold, så de fremstår som en naturlig del af områdets natur. Der kan anvendes marksten/stensætninger til markering og styring af vandets forløb.

Se reference til vildengblanding på kortbilag 10, Ubebyggede arealer (kortbilag 10a).

10.7 Hovedvandvejene, som vist på kortbilag 7, Vandhåndteringsplan (kortbilag 7a), 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, som vist på kortbilag 7, Vandhåndteringsplan (kortbilag 7c).

10.8 Følgende befæstelsesgrader er gældende for de to tilladte typologier:

- Tæt-lav: maksimale befæstelsesgrad = 0,55, svarende til 55 % bebyggelse og befæstelse samlet på den enkelte grund.
- Åben-lav: maksimale befæstelsesgrad = 0,35, svarende til 35 % bebyggelse og befæstelse samlet på den enkelte grund.

Hvis befæstelsesgraden for den enkelte grund overskrides, skal der etableres intern forsinkelse på den enkelte grund, inden regnvandet ledes til hovedvandvejene, eller alternativt kan regnvand nedsives i regnbede, grøfter eller trug. På kompaktgrunde med fælles friareal kan intern forsinkelse for den enkelte grund etableres i de fælles friarealer inden for delområdet.

10.9 Ved byggemodning skal der af hensyn til åben regnvandshåndtering fastlægges et punkt og en udledningskote til hver grund for udledning af tag– og overfladevand.

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

Eksisterende søer og beskyttede overdrev

10.11 I den østlige del af lokalplanområdet findes 2 mindre søer, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Der skal holdes en minimumafstand omkring søerne på 25 m, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, for at sikre dem mod tilstandsændringer. Områderne skal friholdes for bebyggelse. Undtaget er vandrender og nedgravede ledninger, der ikke påvirker § 3-området.

10.12 Det kuperede terræn i delområde 1 i det nært tilstødende naturbeskyttelsesområde omkring Fiskebæk, som vist på kortbilag 10, Ubebyggede arealer (kortbilag 10c) ligger i sammenhæng med beskyttede overdrev og har derfor stort potentiale for at udvikle sig til ny natur i form af beskyttede overdrev. De kuperede arealer kan udlægges som græsningsarealer, der kan fremme udviklingen af beskyttede overdrev. De kuperede arealer må ikke udsås med frøblanding.

Beplantning

Generelt

10.13 Lokalplanområdet skal fremstå grønt med varierende beplantning som i princippet vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold og kortbilag 4, Illustrationsplan. 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.

10.14 Der skal etableres beplantning med skiftende tætte og åbne strækninger, så der skabes et varieret forløb og sikres visuelle forbindelser til Horsens by og det omkringliggende landskab, som angivet på kortbilag 10, Ubebyggede arealer (kortbilag 10b).

Beplantning skal overholde regler for oversigtsforhold, jf. gældende vejregler.

10.15 Delområde 1 og rekreative friarealer, jf. § 10.1, indenfor delområde 2-4 og 6-7, 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 3, Fremtidige forhold, og kortbilag 4, Illustrationsplan. De potentielle naturbeskyttelsesarealer, som vist på kortbilag 10, Ubebyggede arealer (kortbilag 10c), må ikke tilplantes eller tilsås.

Se reference til vildengblanding, buske og træer på kortbilag 10, Ubebyggede arealer (kortbilag 10a).

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

Træer skal sikres gode vækstvilkår i form af minimum 15 m^3 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^2 og en bredde på min 2 m.

10.17 Der må kun plantes og sås træer, buske, græsser og urter som er hjemmehørende i den østjyske region. 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

10.18 Eksisterende beplantning som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold og kortbilag 10, Ubebyggede arealer (kortbilag 10d), skal bevares. Det eksisterende træ med markeringen "7", som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, og kortbilag 10, Ubebyggede arealer (kortbilag 10d), må fældes såfremt dette gøres udenfor ynglesæson.

Vejtræer

10.19 Der skal plantes karaktergivende træer langs både stamvej, boligveje og på parkeringsarealer.

10.20 Langs stamvejen Nørrestrands Alle skal der plantes en allébeplantning med egetræer, som i princippet vist på kortbilag 4, Illustrationsplan, kortbilag 5, Vej og sti (kortbilag 5c) og kortbilag 10, Ubebyggede arealer (kortbilag 10b).

10.21 Langs boligveje skal der plantes mindre blomstrende træer i den ene vejside som f.eks. kirsebær, paradisæble, røn eller tjørn.

10.22 Vejtræer skal opstammes så der sikres en frihøjde under trækronen på minimum 2,75 meter i frihøjde, for at sikre oversigtsforhold.

Træer skal placeres under hensyn til regler for oversigtsforhold.

Hegn

10.23 Hegn kan alene etableres som levende hegn. Undtaget er hegn omkring afgræsningsområder, som skal etableres med træpæle og metalnet, som vist på kortbilag 10, Ubebyggede arealer (kortbilag 10e).

10.24 Der må ikke opføres faste hegn inden for lokalplanområdet, bortset fra afskærmning af terrasser i delområde 6-7. Hegnet skal opføres i kontakt til bebyggelsen og maksimalt 3 meter ud fra bebyggelse i maksimalt 1,8 m højde. Faste hegn må kun etableres i træ.

10.25 Levende hegn må maksimalt være 1,8 m høje mod nabogrunde og 1,5 m høje mod boligvej.

10.26 Levende hegn skal være bøg.

10.27 Der må ikke etableres levende hegn mod det åbne landskab, som vist på kortbilag 10, Ubebyggede arealer (10f). Der må etableres spredte planter og træer mod det åbne landskab. Det må ikke plantes i række, men skal sættes så det fremstår med en naturlig/tilfældig karakter og ikke fremstår som et hegn, som vist på kortbilag 10, Ubebyggede arealer (kortbilag 10g).

Eksisterende dige

10.28 I den nordlige del af planområdet ligger et beskyttet dige. Diget med bevoksning skal så vidt muligt bevares, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold. Der gives mulighed for digegennembrud til etablering af grusvej som alternativ vejadgang til den eksisterende bolig nord for diget samt ved etablering af cykelsti i forbindelse med fremtidig planlægning. Der skal opretholdes en bufferzone på mindst 5 m fra digets center til bebyggelse, belægning og ny beplantning på hver side af diget.

Delområde 2-4

10.29 Minimum 50% af arealet foran den primære bebyggelses facade mod boligvejen inden for den enkelte grund skal beplantes og fremstå som en grøn forhave. Se diagram *Grønne forhaver.*

Delområde 6-7

10.30 Der skal plantes karaktergivende træer på parkeringsarealerne efter grupper på maks. 5 parkeringspladser som vist på kortbilag 6, Parkeringsforhold (kortbilag 6a og 6b). Træerne skal have en fri rodzone i en radius på 1 meter fra træets stamme. Rodzonen friholdes for belægning, men kan tilplantes.

10.31 Parkeringspladser skal være græsarmering. Undtaget er kørebaner og handicapparkeringspladser.

10.32 Fællesparkeringsplads i delområde 6 skal etableres med tæt, levende hegn som afskærmning mod lysgener for omkringliggende boliger. Hegnet skal etableres under hensyntagen til oversigtsforhold.

10.33 Der skal etableres permanente bede med stauder, inden for hvert delområde, 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^2. Herved forventes det, at planterne dækker jorden efter max 2 år, som princippet vist på kortbilag 10, Ubebyggede arealer (kortbilag 10h).

10.34 Der skal etableres beplantning i form af mindre buske, inden for hvert delområde, 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 10, Ubebyggede arealer (kortbilag 10h). Plantetal 1,5-3 planter/m^2 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.

Redegørelse

Vandhåndtering

Lokalplanområdet skal udvikles som et boligområde, hvor bæredygtighed og klimahensyn, i særlig grad håndtering af regnvand, er indarbejdet i områdets funktion og udformning. Regnvandsløsningen skal både tilgodese kapacitet og afledningen, men også bidrage til at skabe spændende og rekreative rum i natur og boligområderne med landskabeligt udformede regnvandsbassin og grøfter med beplantning og varierende hældninger.

I arealer der leder til § 3-søer skal der af hensyn til vandkvalitet etableres afskærende grøfter til afledning af vejvand. Den konkrete tilstrømning af regnvand og placering af afskærende grøfter skal afklares med Horsens Kommunes Naturteam i forbindelse med det videre arbejde. For arealer, der leder til §3 søer, skal der på hver matrikel tinglyses en servitut med henblik på at forbygge aktiviteter, som kan påvirke vandkvaliteten i søerne, fx ukrudtsbekæmpelse og bilvask.

Arealer, der afleder til §3-søerne er spildevandskloakerede, mens boligvejene er separat kloakerede, da de afleder regnvand til hovedsystemet.

Vandhåndtering og udledning til vandmiljøet er nærmere belyst i miljørapporten.

Jordbalance
Området er meget kuperet, hvilket kan være udfordrende for vandhåndteringen. I kuperede områder kan det være nødvendigt at afgrave store jordmængder. Lavninger kan hæves for at reducere grøftens fald. Her skal det dog sikres, at vandoplandet fortsat ligger højere end grøften, så vandet kan afstrømme naturligt. På denne måde kan der arbejdes med en jordbalance i byggemodningen, så nogle områder kan sænkes, og andre hæves. Undtagelsesvis kan regnvand rørføres, hvis overfladisk afledning ikke er mulig, som vist på kortbilag 7, Vandhåndteringsplan (kortbilag 7a). Efter byggemodning kan der kun terrænregulering +/- 0,50 meter, jf. § 8.11.

Befæstelsesgrad
Hvis den tilladte befæstelsesgrad overskrides, skal regnvandet for hele matriklen forsinkes, før det tilsluttes det offentlige kloaksystem. Alternativt kan den del af afstrømningen, der udgør overbefæstelsen, håndteres på egen grund gennem nedsivning, fordampning, eller ved forsinkelse og rensning, før det ledes til recipient.

Forsinkelse af regnvand skal etableres efter Horsens Kommunes gældende praksis, og der skal indsendes ansøgning om tilslutningstilladelse inden anlæg etableres.

Beskyttede overdrev

I de potentielle naturbeskyttelsesarealer anbefales det, at der ikke udsås en frøblanding, idet området grænser op til beskyttet natur, der vil fungere som frøkilde. Ved græsning og ophør af gødskning vil den karakteristiske vegetation for overdrev udvikle sig på arealet. Udsåning af frøblandinger med mange arter som i Nørrestrandblandingen resulterer ofte i at nogle få konkurrencedygtige arter overlever.

Beplantning

Beplantning langs stamvejen etableres med skiftende tæt og luftig udtryk, der skaber et varieret forløb langs stamvejen og understreger de identitetsskabende kvaliteter for både de enkelte klynger samt sigtelinjer til Horsens by og landskabet, jf. Udviklingsplanen for Nørrestrand.

Vejtræer
Der skal plantes karaktergivende træer langs stamvej, boligveje og på parkeringsarealer. Langs stamvejen Nørrestrands Allé skal der etableres allébeplantning i grupper af træer med varierende afstand mellem træerne. Beplantningen skal skabe en naturlig og landskabelig karakter frem for et mere bymæssigt udtryk med ensartet afstand mellem træerne.

Se princip for stamvejens grønne udtryk på kortbilag 5, Vej og sti (kortbilag 5c).

Lokalplanen sikrer bestemmelser om at vejtræer skal være egetræer ligesom etape I og II af Nørrestrands Udviklingen, så dette videreføres og sikrer en sammenhæng for hele området.

Hegn

Bestemmelser om at hegn alene kan etableres som levende hegn skal understøtte områdets karakter som et naturområde. Bestemmelser om maksimal højde på levende hegn skal medvirke til fællesskab, tryghed og synlighed mod boligvej.

Området ligger i grænsen til det åbne land og mod syd til landskabsfredning. For at sikre at der ikke skabes en tydelig grænse til det åbne land men derimod en sammenhæng, er der fastsat bestemmelser om, at der ikke må etableres hegn mod det åbne landskab, som vist på kortbilag 10, Ubebyggede arealer (kortbilag 10f). Der må etableres enkeltstående planter og træer, der fremstår med en naturlig/tilfældig karakter. Dette princip skal videreføres til delområde 5 (ikke byggeretsgivende) i fremtidig planlægning for området.

Eksisterende dige

Digebeskyttelsen indebærer, at digevolden ikke må ændres, at der ikke må sprøjtes på diget, at enkelte træer og buske må fældes, men at der ikke må trækkes stød og rødder fra fældede træer eller buske op af diget.

Delområde 2-4

Bestemmelser om grønne forhaver skal bidrage til at sikre områdets grønne fremtoning, ved at naturen trækkes med helt ind i boligenklaverne og skaber rekreativ værdi til boligvejen.

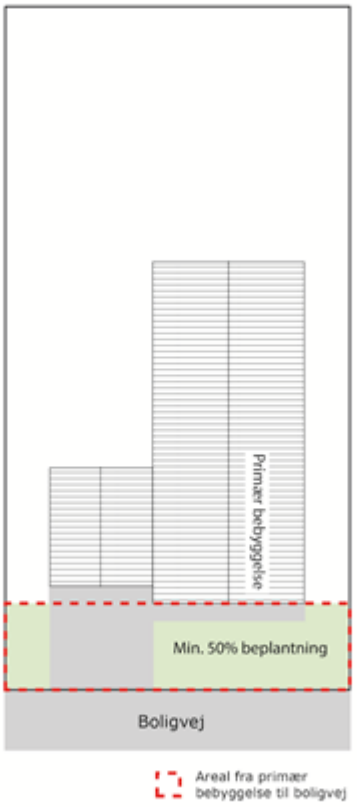


Diagram om grønne forhaver.

Delområde 6-7

De fælles friarealer omkring og mellem bebyggelsen skal fremstå grønne med beplantning i form af buske og bede med stauder, så den vilde natur trækkes med op imellem boligerne og bidrager med rekreativ værdi, som princippet vist på kortbilag 10, Ubebyggede arealer (kortbilag 10h).

§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 veje samt parkeringsarealer med beplantning inden for det enkelte delområde er etableret, jf. §§ 5.9, 5.14, 6.2-6.4 og 10.19-10.22, 10.30-10.32,

11.3 at den primære sti A-B er etableret i forbindelse med ibrugtagning af delområde 3 og den primære sti B-C er etableret i forbindelse med ibrugtagning af delområde 7. Undtaget er primær sti C-D, som er til forbindelse til fremtidig planlægning,

11.4 at opholdsarealer, rekreative friarealer og sekundære stier E-F, F-G, E-G, H-I, J-K, P-U, U-V, U-X, U-S og rekreative stier er anlagt, jf. §§ 5.1-5.4, 5.7 og 10.15-10.18, inden for det pågældende delområde og

tilstødende areal i delområde 1A og 1B, som vist på kortbilag 11, Betingelser for ibrugtagning. Undtaget er stiforbindelse L-M, N-O, S-T, Q-R, som er til forbindelser til fremtidig planlægning,

11.5 at fælles opholds-/aktivitetsarealer, jf. § 8.7, for det pågældende delområde er etableret,

11.6 at der er etableret de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand på overfladen inden for lokalplanområdet og at disse er beplantet og landskabeligt udformet, jf. § 10.6 og 10.7, og tilhørende stier og driftsvej er etableret, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

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 imødekommende område for de nye beboere.

Regnvandshåndtering

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

§12 - Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening for hver af delområderne 2, 3, 4, 6 og 7. Der er medlemspligt for samtlige grundejere indenfor de enkelte delområder.

12.2 Grundejerforeningerne varetager grundejernes fælles opgaver, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af boligveje, stier, fælles friarealer, indenfor de enkelte delområder og tilstødende rekreative friareal i delområde 1, som vist på kortbilag 11, Betingelser for ibrugtagning.

12.3 Grundejerforeningerne er berettiget og forpligtet til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier, fællesanlæg og grønne arealer indenfor de enkelte delområder.

12.4 Grundejerforeningerne 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

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 og arealer, der leder til § 3-søerne 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. Regnvandslaug skal oprettes når matriklerne er solgte og spildevandstillæg er vedtaget.

§13 - Servitutter

Der aflyses ingen servitutter i forbindelse med lokalplanen.

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.

Der er tinglyst en offentlig retlig servitut om en 20 m vejbyggelinje langs med Gl. Århusvej. Til vejbyggelinjen er et højde- og passagetillæg svarende til 2 gange højdeforskel (mellem bygningens/anlæggets jordlinje og den fremtidige vejhøjde) + 1,5 m ud over den kortlagte vejbyggelinje. Byggelinjerne skal respekteres ved bebyggelse af området.

Omkring den eksisterende vandledning vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, friholdes et areal på 2,5 meter på hver side af ledningens midte. Indenfor arealet må der ikke foretages afgravning eller påfyldning uden Horsens Kommunes samtykke. På arealerne må der ikke bebygges, plantes træer eller anbringes langsgående hegn. Tværgående hegn må kun plantes på en sådan måde, som Horsens Kommune måtte godkende.

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

Ingen bestemmelser.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

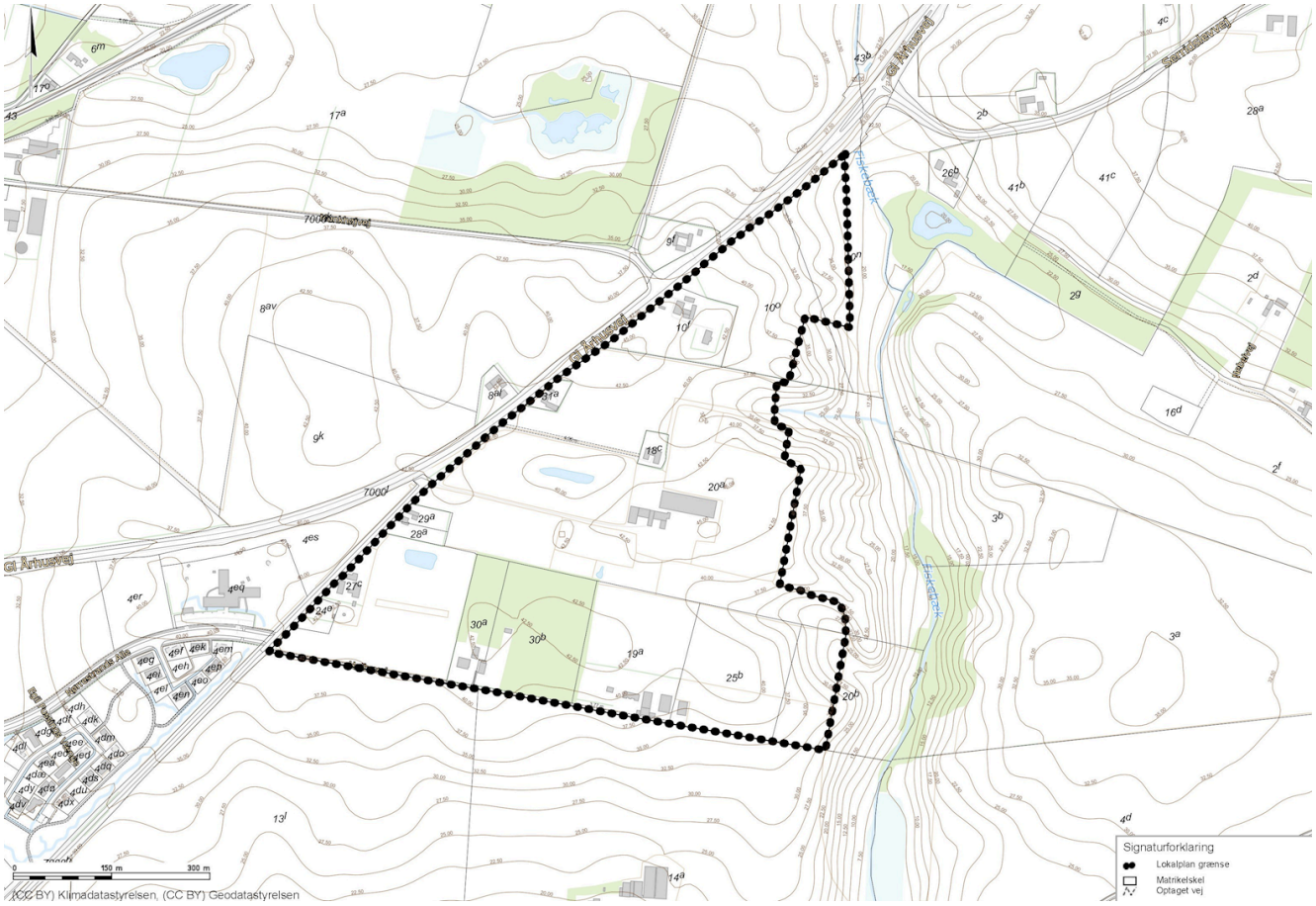
15.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

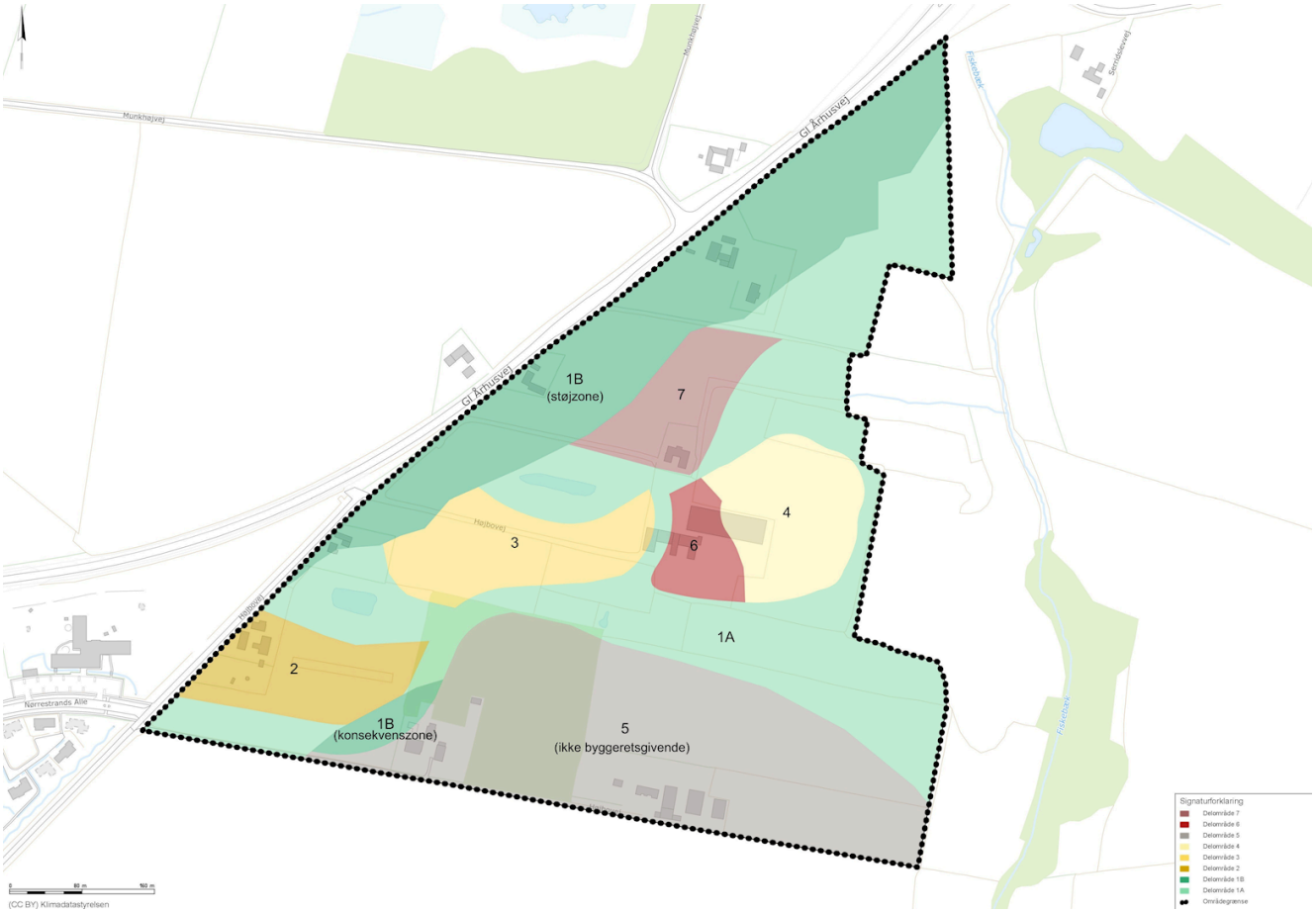


Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning.

LOKALPLANDELOMRÅDER

Kortbilag 1A

Lokalplanen giver udelukkende mulighed for bebyggelse indenfor de byggeretgivende delområder 2, 3, 4, 6 og 7.
Delområde 1A og 1B udlægges til rekreative områder.
Delområde 5 kræver ny lokalplan, men skal tage afsæt i indeværende lokalplans principper og bestemmelser, for at sikre et sammenhængende og harmonisk boligområde på sigt.



Kortbilag 1A - Lokalplandelområder.

EKSISTERENDE FORHOLD

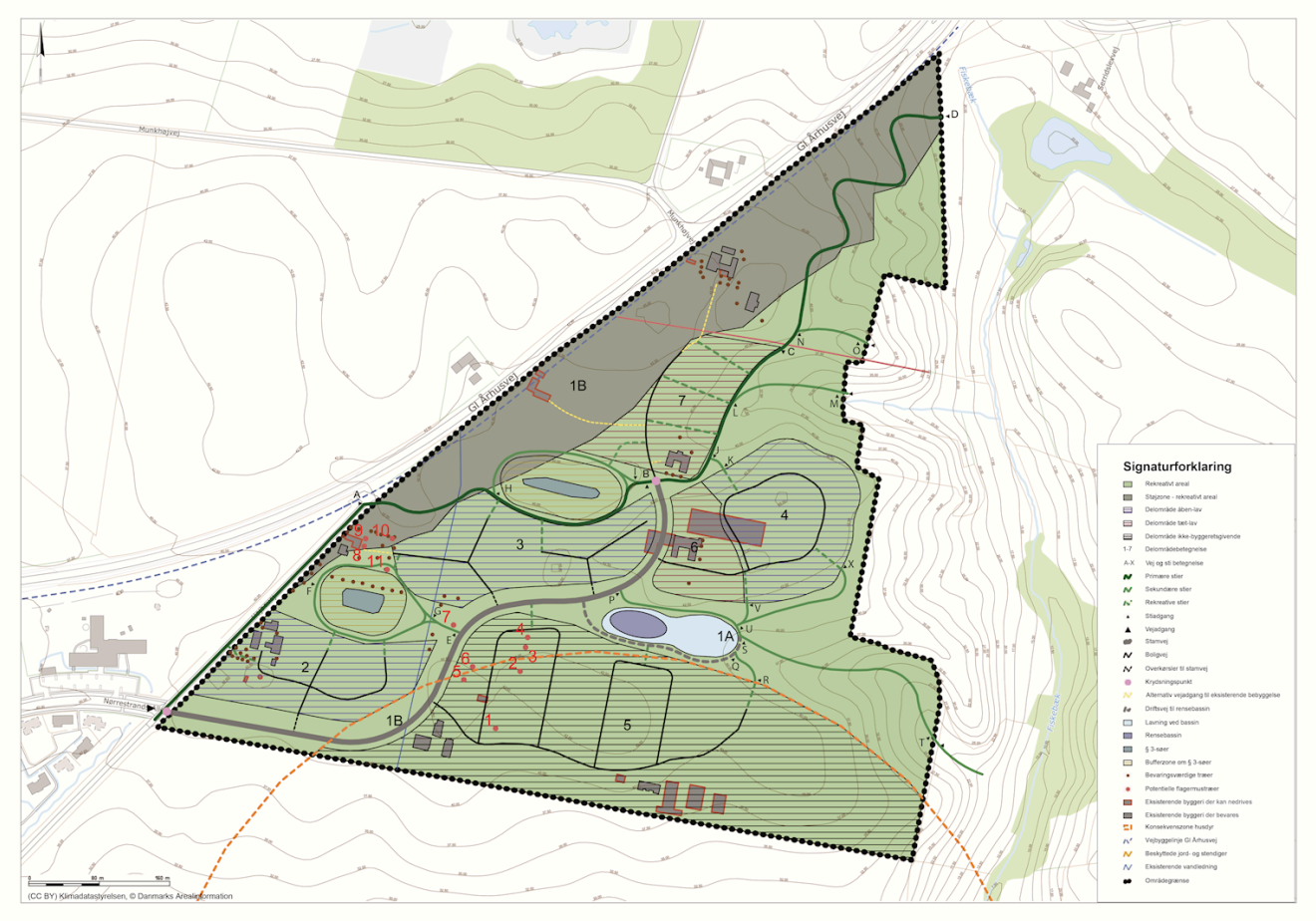
Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.

FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

ILLUSTRATIONSPLAN

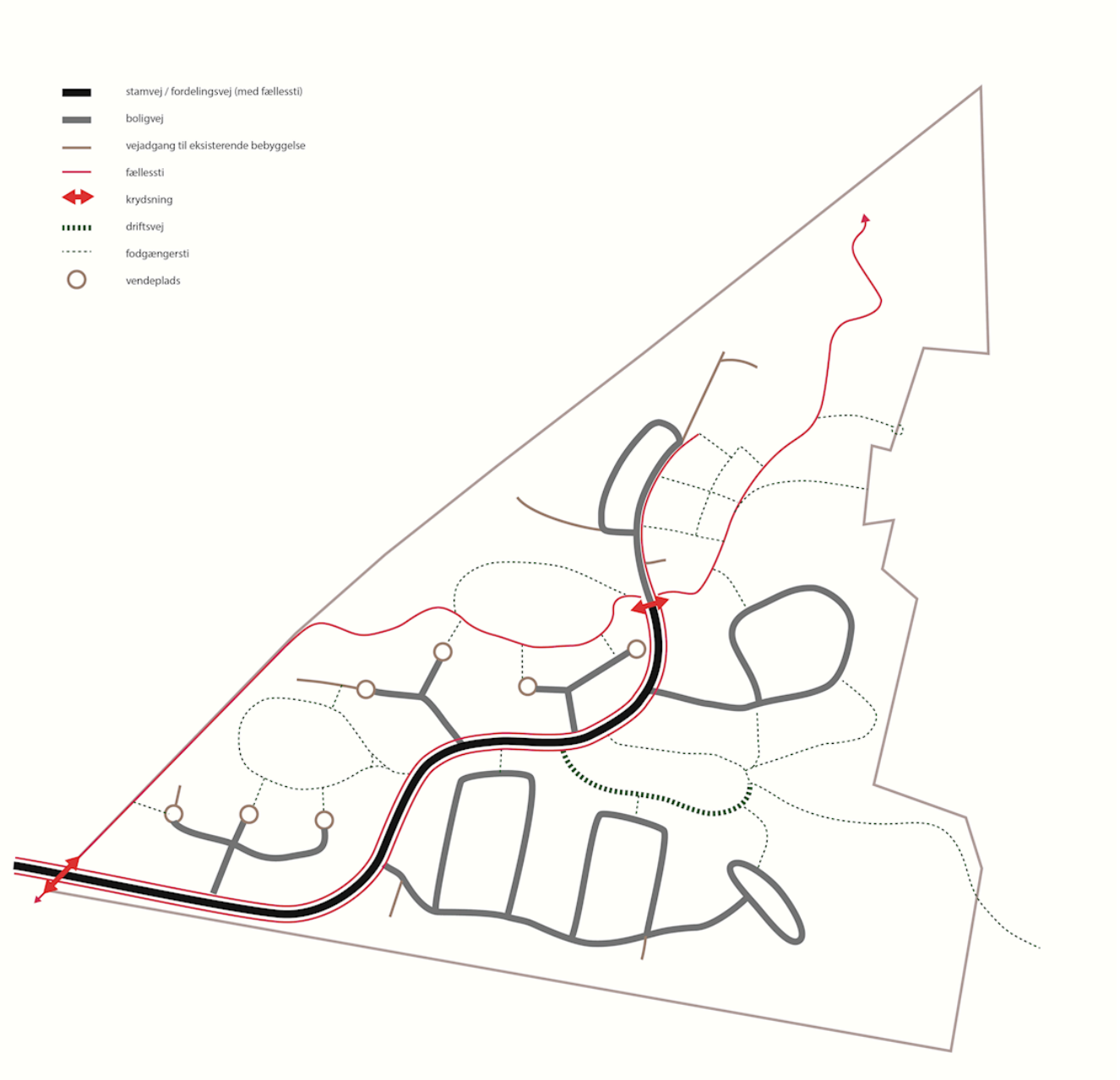
Kortbilag 4



Kortbilag 4 - Illustrationsplan.

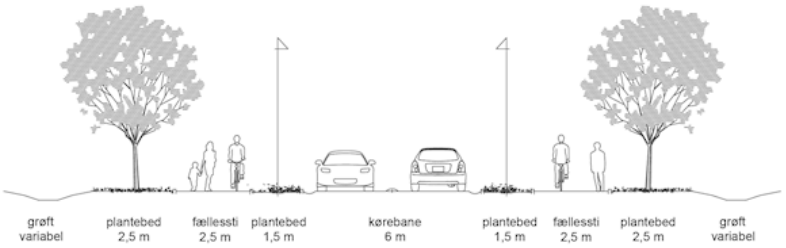
VEJ OG STI

Kortbilag 5



Kortbilag 5a - Princip for struktur for veje og stier.

STAMVEJ / FORDELINGSVEJ - "LANDEVEJEN"



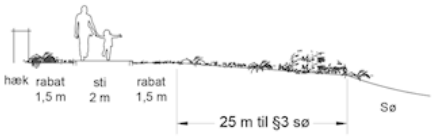
BOLIGVEJ - "LANDSBYGADEN" (mod bygninger med hække)



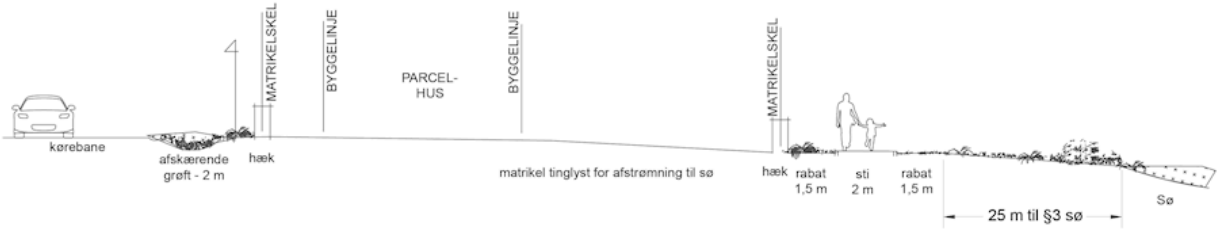
BOLIGVEJ - "PLANTAGEN" (asymmetrisk profil)



STI LANGS "SØEN"



AFSKÆRENDE GRØFTER VED § 3-SØER



Kortbilag 5b - Tværprofiler af stamveje, boligveje, stier og afskærende grøfter ved § 3-søer.



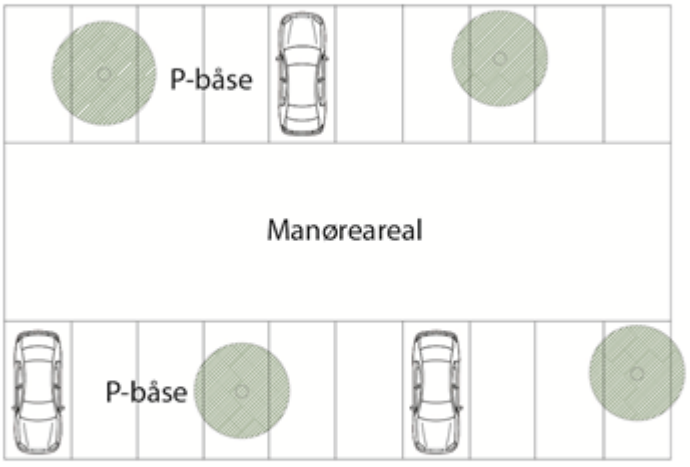
Kortbilag 5c - Referencebilleder af belægninger, beplantning ved vej, vandrender og broer med landskabelig indpasning.



Kortbilag 5d - Referencebillede af stikrydsninger over hovedvandveje som henholdsvis en bro og som landskabeligt bearbejdet rørføring. Foto: Niras.

PARKERINGSFORHOLD

Kortbilag 6



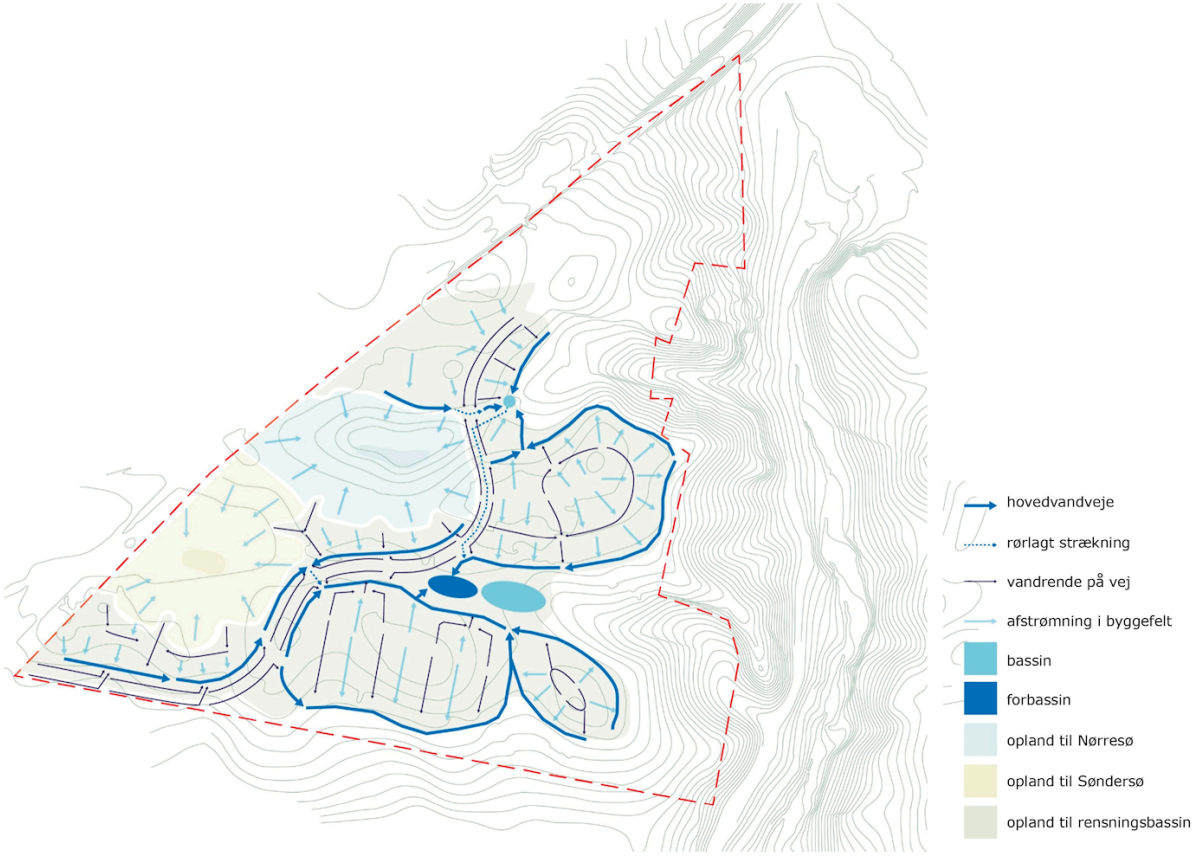
Kortbilag 6a - Princip for plantning af træer ved fællesparkeringspladser.



Kortbilag 6b - Referencebillede af græsarmering og beplantning ved fællesparkering.

VANDHÅNDTERINGSPLAN

Kortbilag 7



Kortbilag 7a - Vandhåndteringsplan.

REGNVANDSHÅNDTERING VED T=5



Regnvand forsinkes i kvartererne ved lokal opsamling, nedsivning og fordampning i bede, grøfter og bassiner. Alt vand fra veje og overskydende fra kvartererne ledes til centralt rensebassin.

Udformning med synligt fokus på vand, biodiversitet og rekreativ funktion.

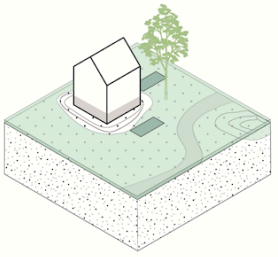
REGNVANDSHÅNDTERING VED T=30



Regnvand ledes i grøfter til forsinkelsesbassin og centralt rensebassin.

Udformning med synligt fokus på vand, biodiversitet, rekreativ funktion og sikkerhed.

REGNVANDSHÅNDTERING VED T=100

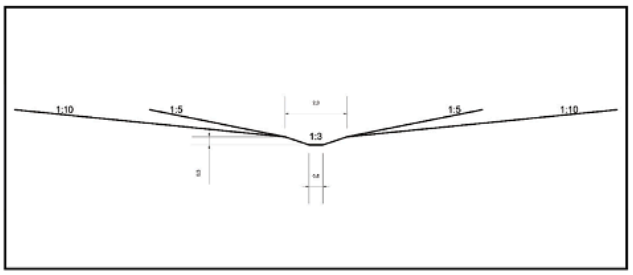


Afstrømning af regnvand kontrolleres, så det ikke giver skader på bygninger og infrastruktur.

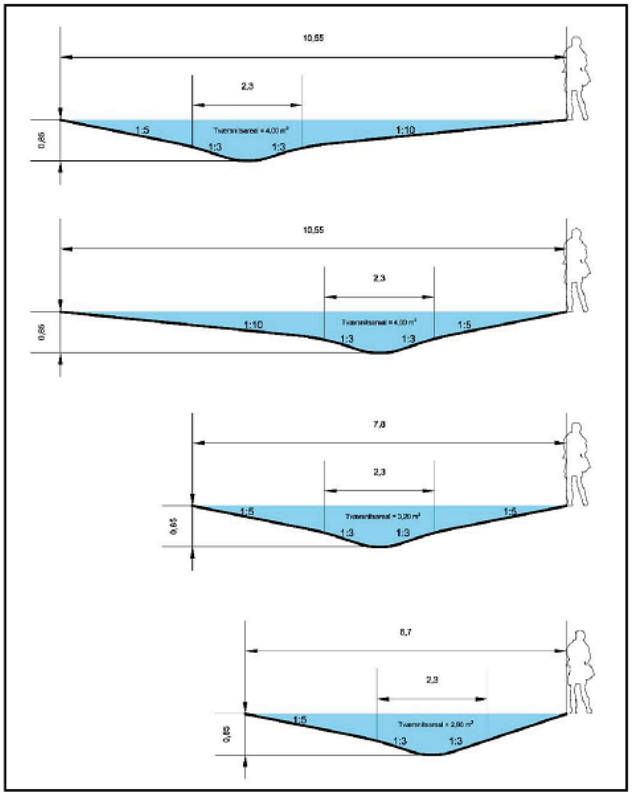
Dette gøres ved fastlæggelse af sokkelkoter og ved friholdelse af strømningsveje.

Ved hændelser over T=30 må regnvand fortsat afledes til Fiskbæk ad eksisterende strømningsveje. Dog kun i nuværende mængder og hastighed, så nuværende tilstand opretholdes

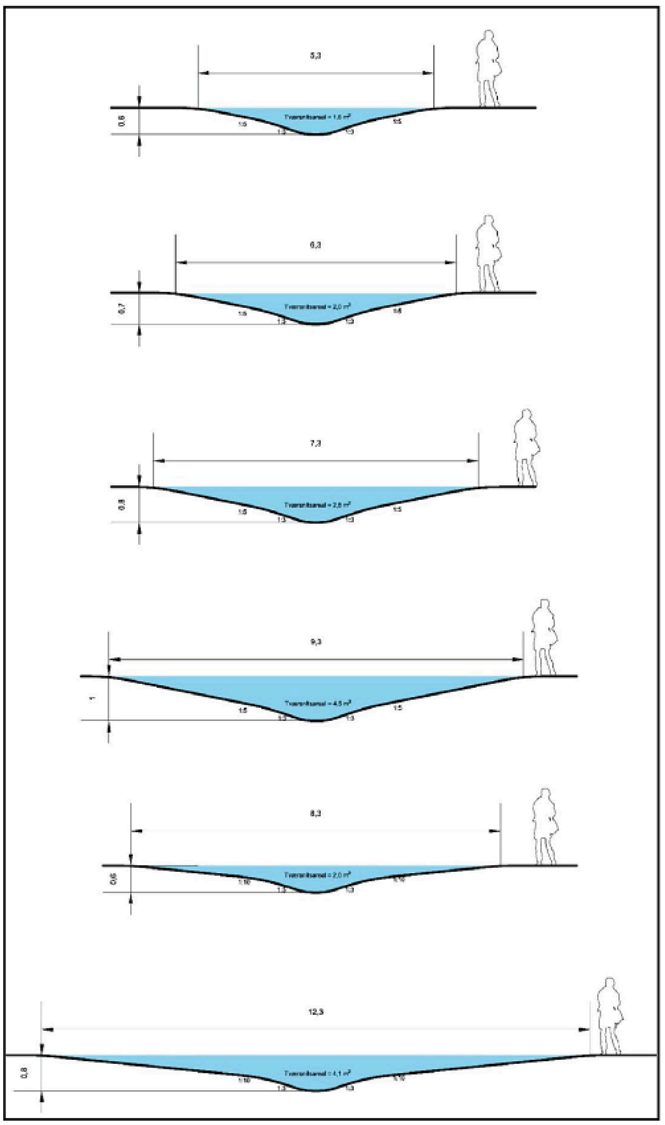
Kortbilag 7b - Principper for regnvandshåndtering ved T5, T30 og T100 hændelser.



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

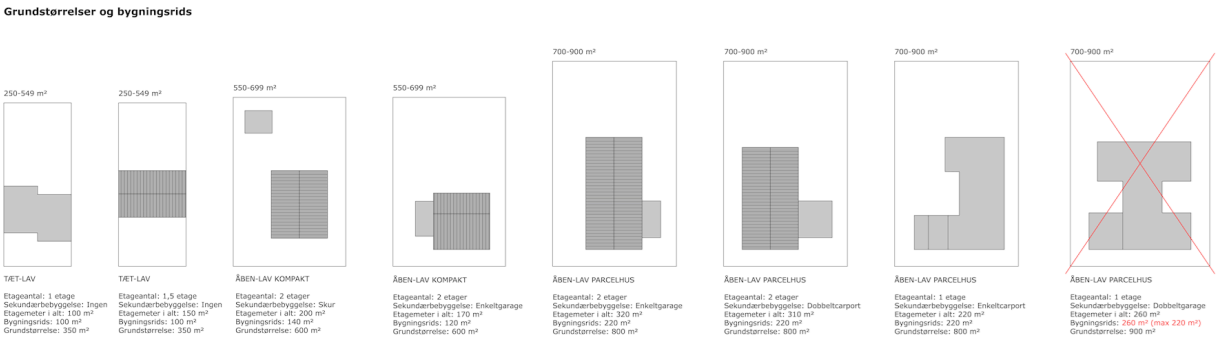
Kortbilag 7c - Princip for landskabsbearbejdning ved anlæg af hovedvandveje.



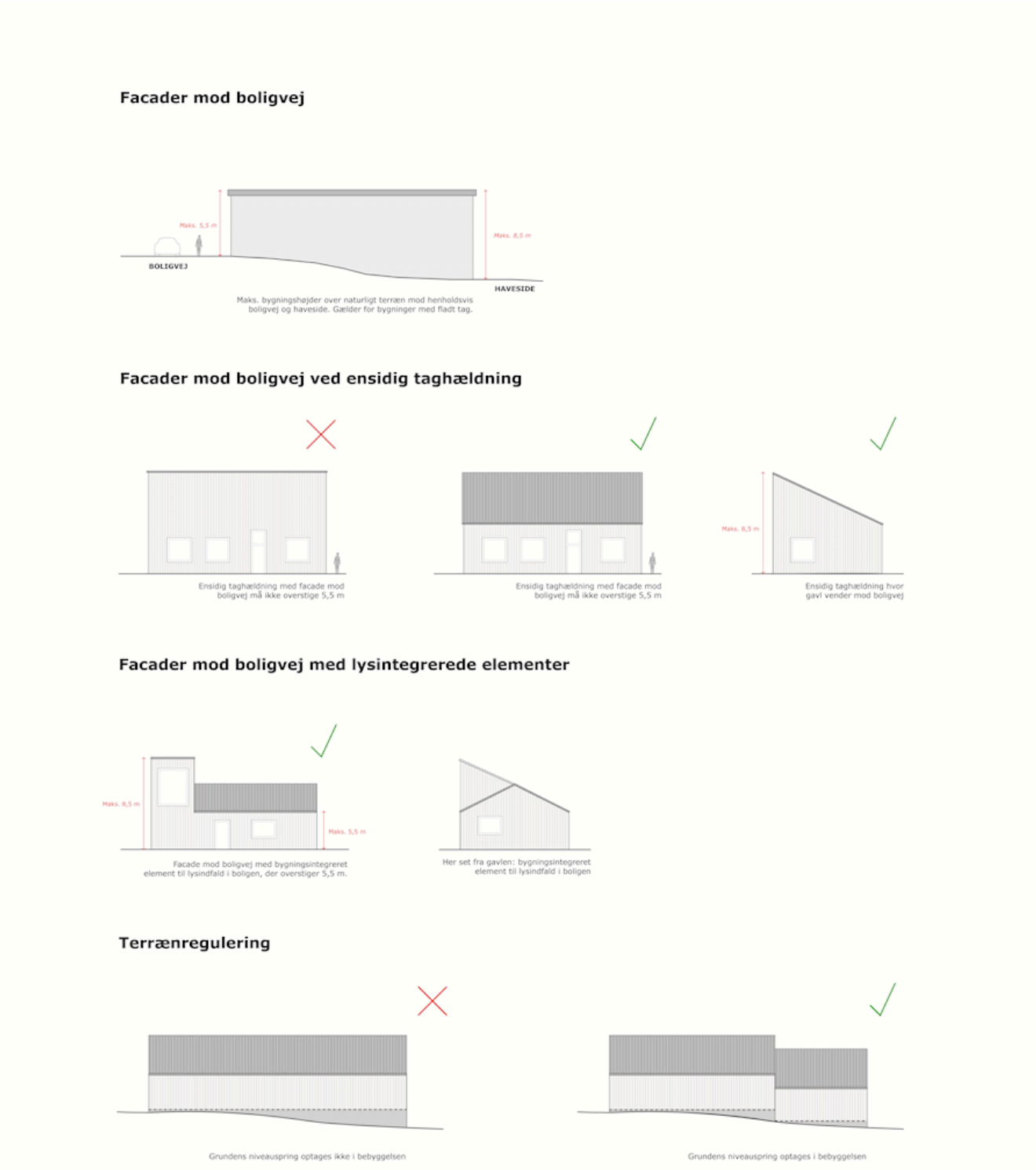
Kortbilag 7d - Referencer af vandhåndtering på terræn.

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Kortbilag 8



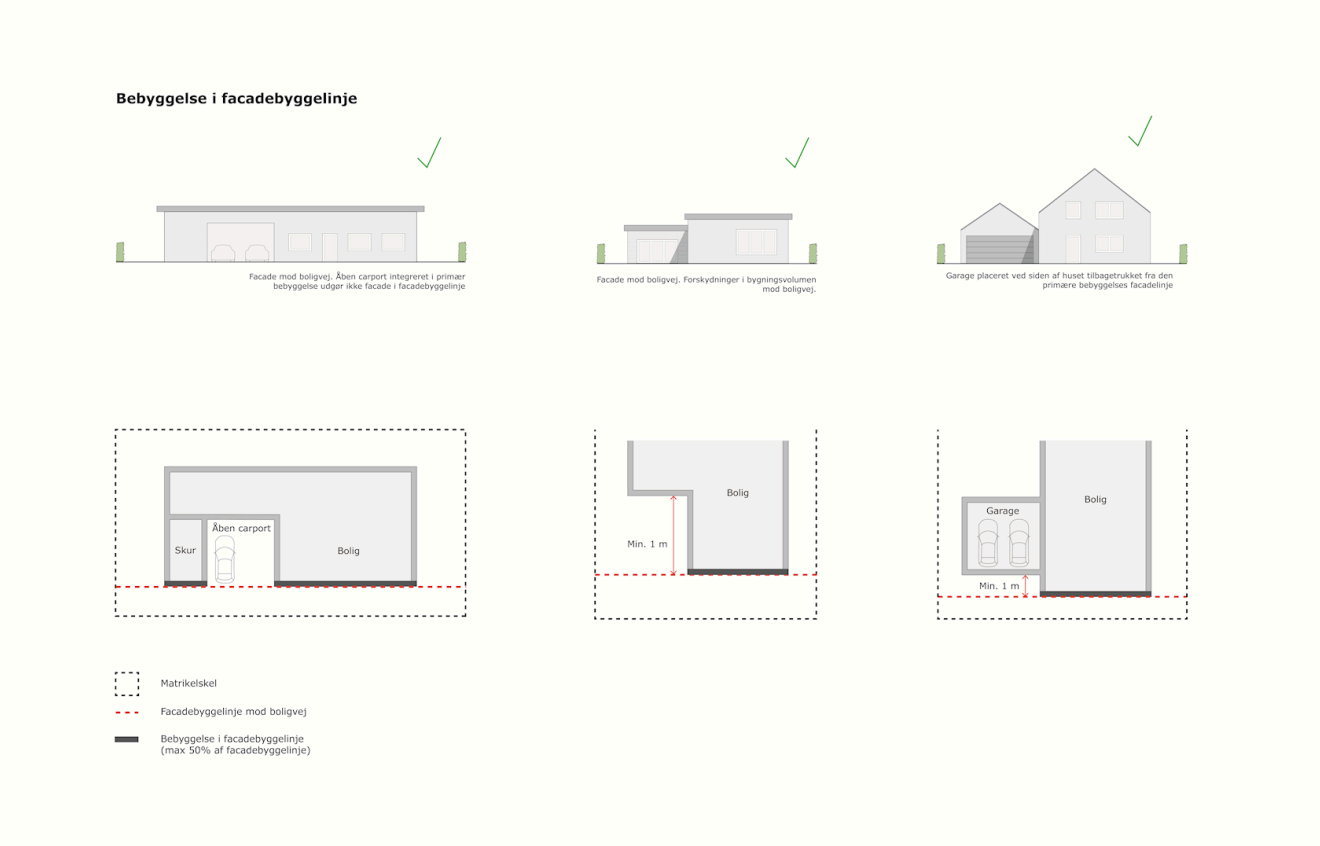
Kortbilag 8a - Eksempler på bebyggelsens omfang inden for typologierne tæt-lav, åben-lav kompaktgrunde og åben-lav parcelhusgrunde.



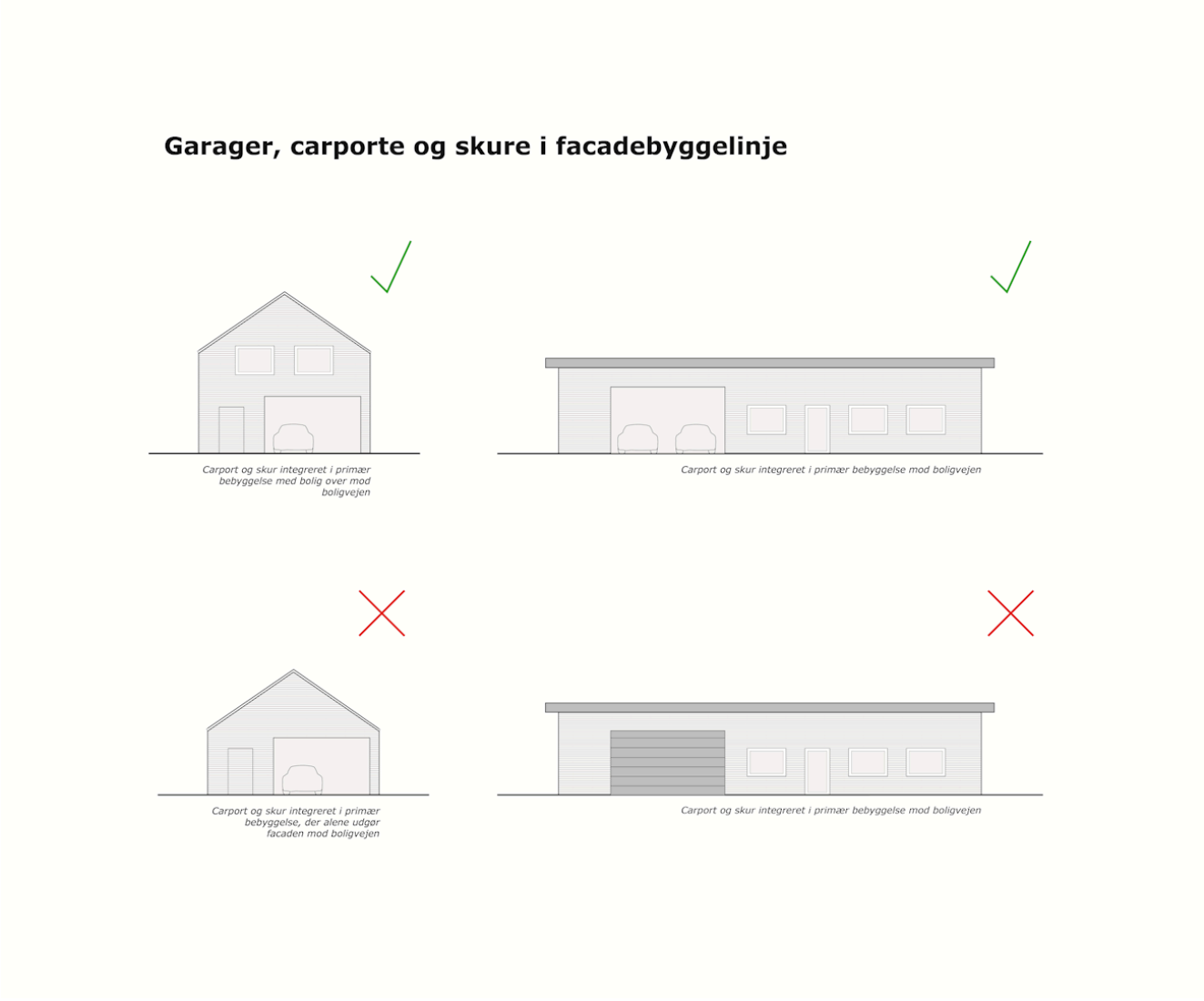
Kortbilag 8b - Principper for bebyggelseshøjder mod boligvej og haveside samt princip for terrænregulering.



Kortbilag 8c - Princip for facadebyggelinje mod boligvej i delområde 2-4.



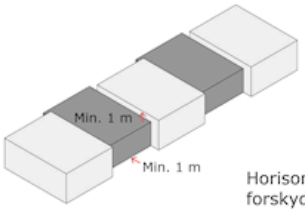
Kortbilag 8d - Principper for maksimum 50 % bebyggelse i facadebyggelinje inden for den enkelte grund mod boligvej.



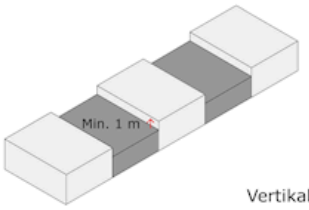
Kortbilag 8e - Principper for garager, carporte og skure i facadebyggelinje mod boligvej.

Forskydninger i tæt-lav

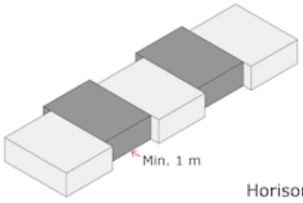
Flade tage



Horisontal og vertikal forskydning

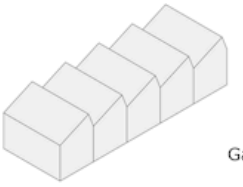


Vertikal forskydning

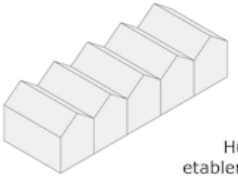


Horisontal forskydning

Gavlhuse og shedtag

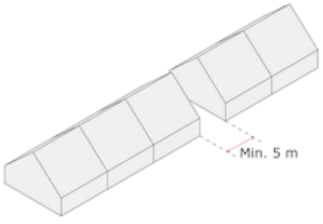


Gavlhuse skal etableres uden forskydninger



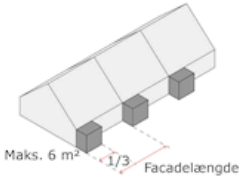
Huse med shedtage skal etableres uden forskydninger

Afstand mellem bygninger i tæt-lav



Skure/depoter i tæt-lav

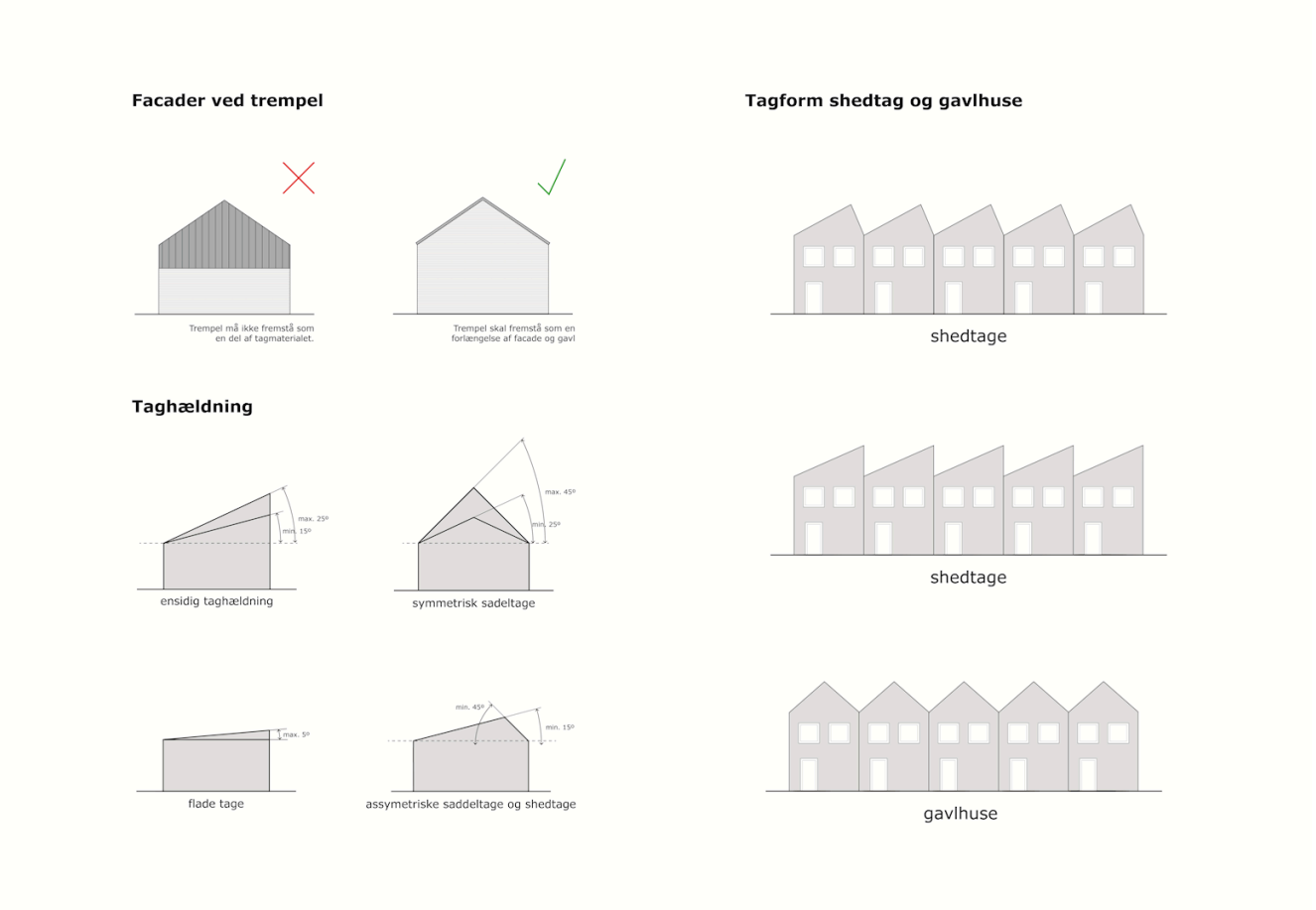
Skure/depoter må maks. fylde 1/3 del af den primære bebyggelses facadelængde



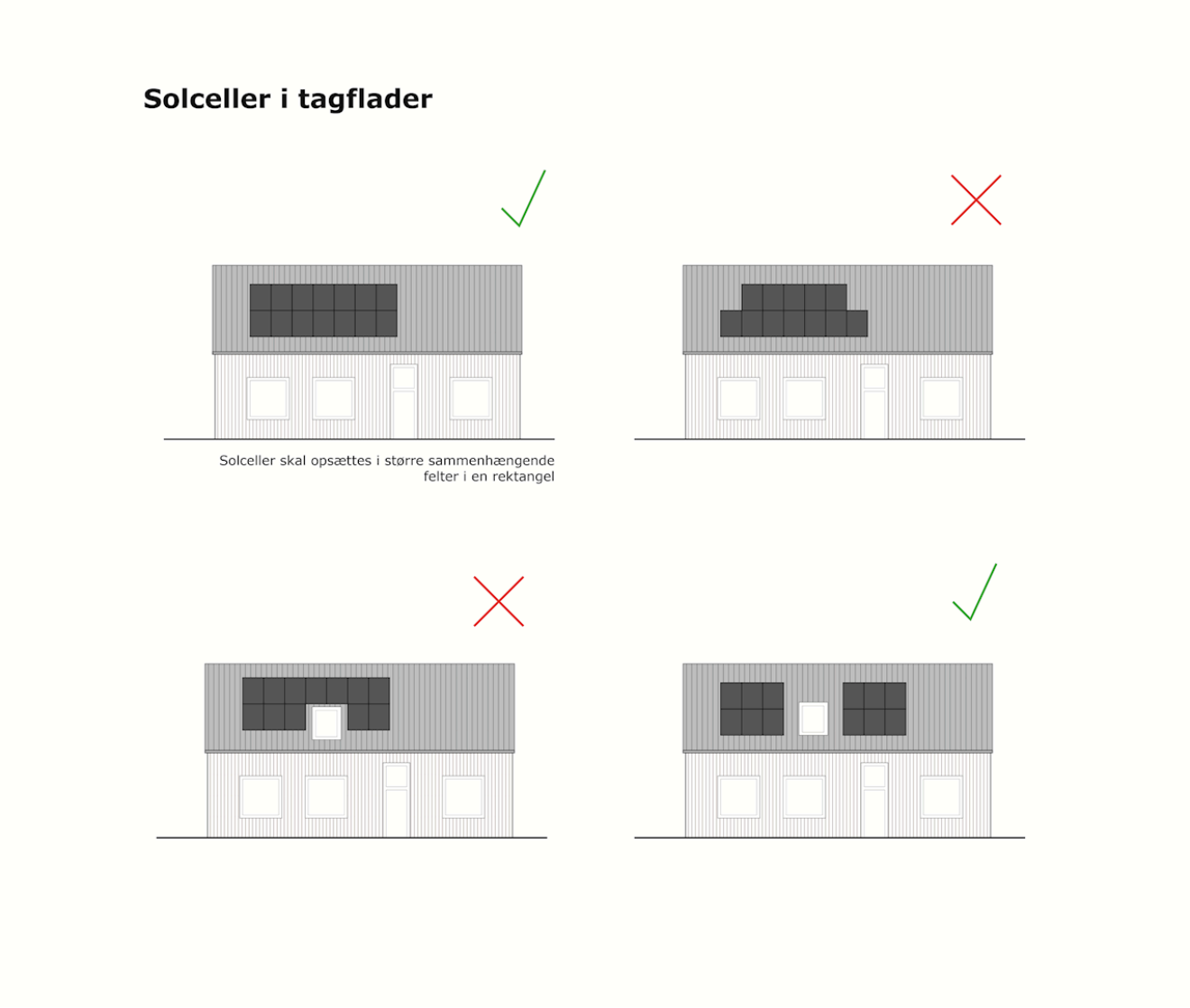
Kortbilag 8f - Principper for tæt-lav bebyggelses omfang og placering.

BEBYGGELSENS UDSEENDE

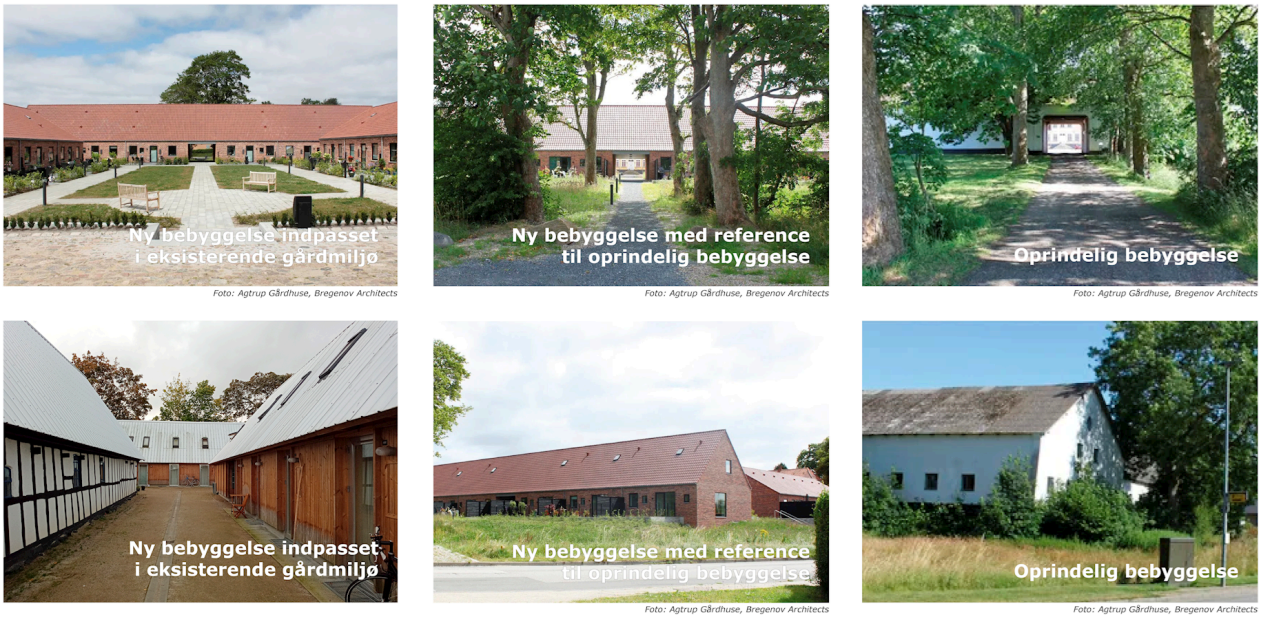
Kortbilag 9



Kortbilag 9a - Principper for facader ved trempel, taghældninger og tagformer.



Kortbilag 9b - Principper for placering af solceller i større sammenhængende felter i en rektangel på tagflader.



Kortbilag 9c - Referencebilleder af ny bebyggelse indpasset i eksisterende gårdmiljø.

UBEBYGGEDE AREALER

Kortbilag 10

Sweco Architects

PLANTEVALG

VILDGRÆSSER

Lokalitet:
På skråningsanlæg på 1:3 eller fladere.

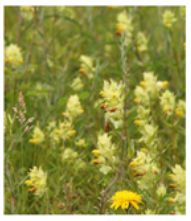
Formål:
Rødder, der binder jorden og reducerer erosion.

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. Langs tilstødende 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 fht. 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 opsamles og fjernes (1-2 gange årligt)



Trifolium pratense
Rødkløver



Rhinanthus minor
Liden Skjaller



Odontites vulgaris
Merian



Campanula rotundifolia
Blåklokke

Frøblanding som:
Nørrestrands blanding: 80% urter og 20% græs
Engblandingen er specialfremstillet med græsser og urter der er naturligt fremkomne i området nær Nørrestrand. Frøblandingen er brugt på de sydlige engarealer og består af følgende græsser og urter:
Alm. brunelle, Prunalla 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 vejbred, Plantago media
Gul snerre, Galium verum
Hulkravet kodriver, Primula veris
Hvid okseøje, Leucanthemum vulgare
Knoldet mjødurt, Filipendula vulgaris
Kællingetand, Lotus corniculatus
Merian, Origanum vulgare
Nikkende limurt, Silene nutans
Nældebladet klokke, Campanula trachelium
Prikbladet perikon, Pericon perforatum
Tjærenellike, Lychnis viscaria
Trævlekrone, Silene flos-cuculi
Alm. mjødurt, Filipendula ulmaria
Engkarse, Cardamine pratensis
Alm. hjertegræs, 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 vejbred, Plantago lanceolata
Almindelig syre, Rumex acetosa
Rødknæ, Rumex acetosella

PLANTEVALG

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

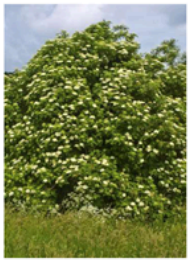
Formål:
Dyb rodstruktur og erosionforebyggelse.

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:
Skråninger 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 gruppe 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. Hyld


Prunus padus
Almindelig Hæg


Crataegus monogyna
Engriflet Hvidtjørn


Prunus Spinosa
Slåen

Busktyper som:
Krybende gråris, Salix repens 'Iona'
Krybende Pil, Salix repens argentea
Rosmarin pil, 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 hyld, Sambucus nigra
Hassel, Corylus avellana

PLANTEVALG

TRÆER
Lokalitet:
Plantes i mindre grupper eller solitært.

Formål:
Dybe rødder, stabilisering af jordstruktur og vertikalitet.

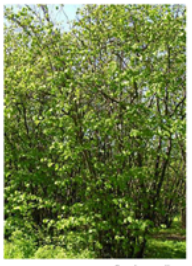
Karakter:
Danner en vertikal volumen med varieret tæthed, skiftende farver og en dynamisk årstidsvariation, der beriger biodiversiteten. Kan være højstammede eller flerestammede træer.

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.

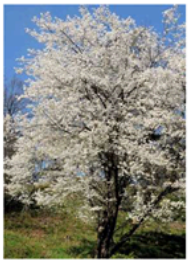

Sorbus Aucuparia
Røn


Sambucus nigra
Almindelig hyld


Crataegus laevigata
Alm. Hvidtjørn

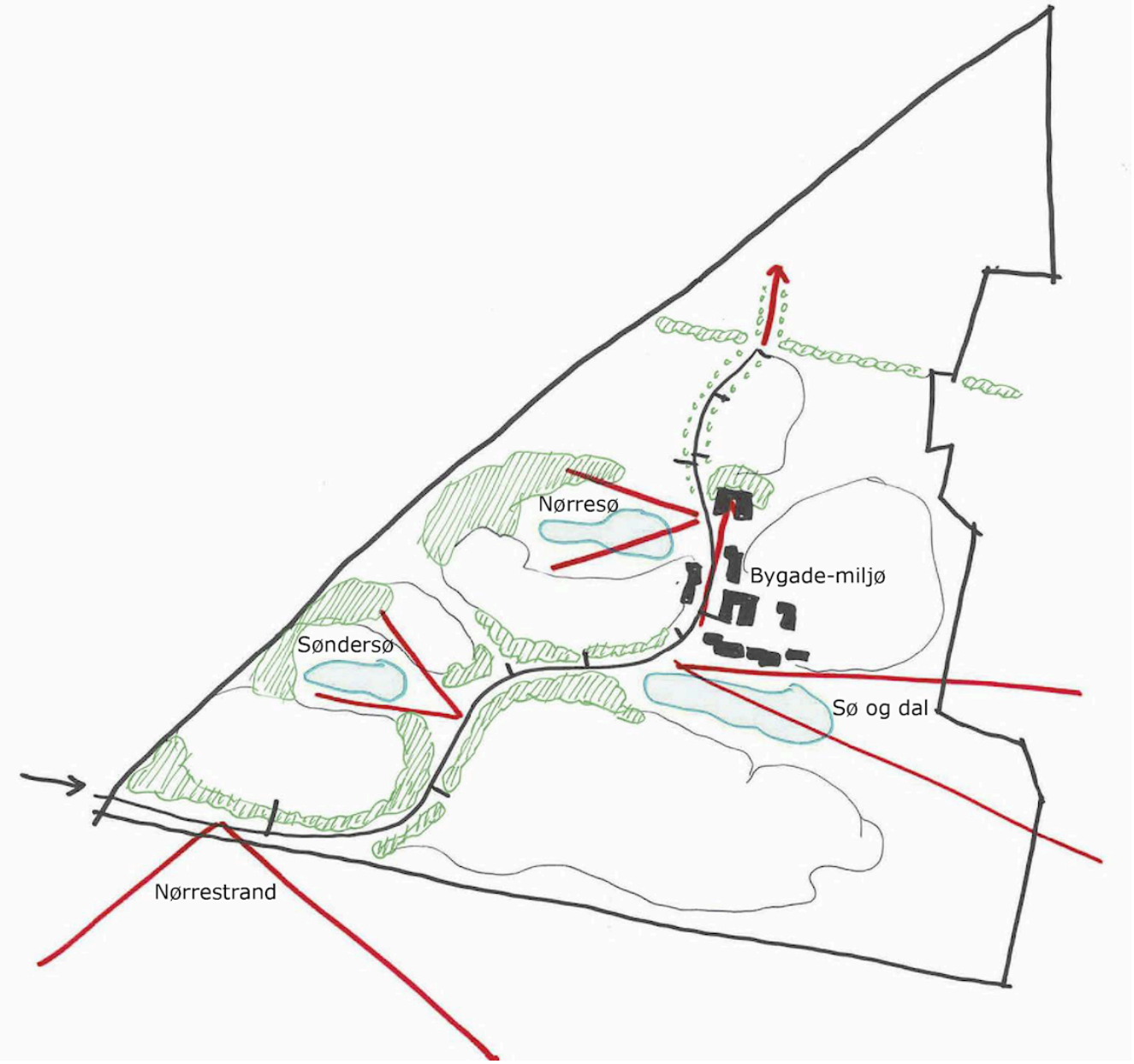

Corylus avellana
Hassel


Quercus robur
Stilk-Eg


Prunus cerasifera
Mirabel

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

Kortbilag 10a - Beplantningsreferencer for hovedvandveje, landskabskiler og rekreative arealer.



Kortbilag 10b - Princip for et varieret rumligt forløb langs stamvejen med skiftende tæt og luftig beplantning, der understreger de identitetsskabende kvaliteter for både de enkelte klynger og det underliggende landskab.



Kortbilag 10c - Udpegning af potentielle naturbeskyttelsesarealer inden for planområdet, som kan anlægges som græsningsarealer og uden såning af frøblanding.



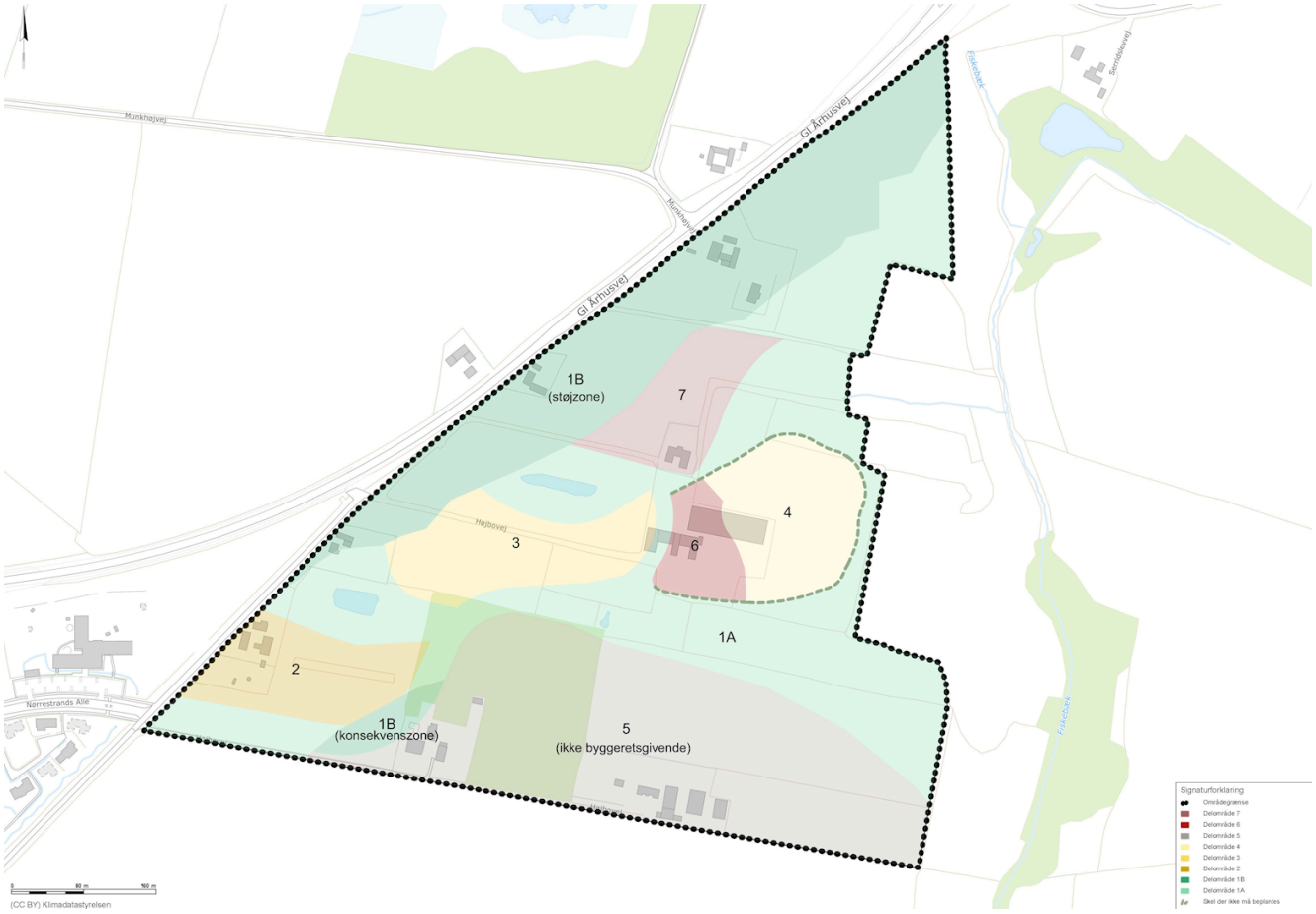
Kortbilag 10d - Udpegning af bevaringsværdige træer og potentielle flagermustræer, der skal bevares. "Træ 7" kan fældes uden for ynglesæson.



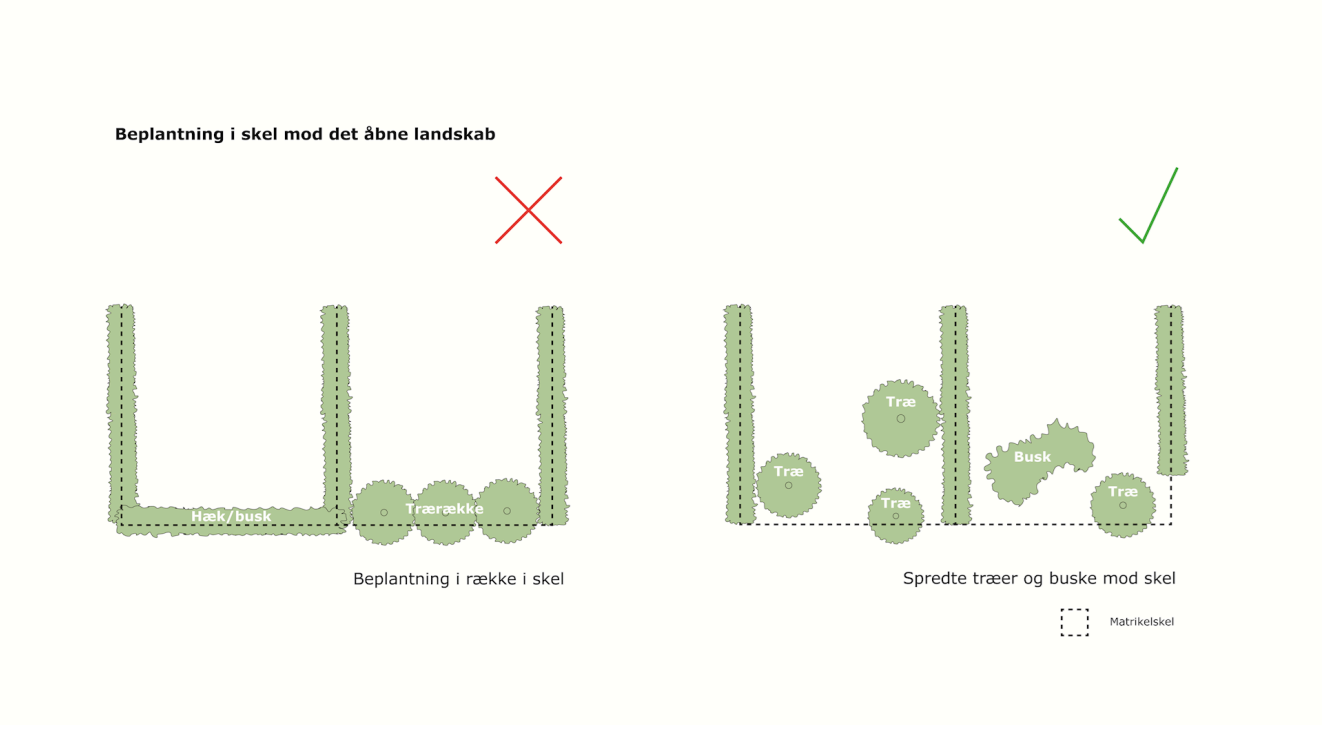




Kortbilag 10e - Referencer til hegn omkring afgræsningsområder, som skal etableres med træpæle og metalnet.



Kortbilag 10f - Markering af skel mod det åbne landskab, hvor der ikke må etableres levende hegn.



Kortbilag 10g - Princip for beplantning i skel mod det åbne landskab med spredte træer og buske og organiskformede bede.



Kortbilag 10h - Principper for beplantning inden for byggefelter omkring byggeri og gårdrum.

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 installere nogen programmer.

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

Gå på opdagelse i 3D-modellen i OpenCities Planner



Se en 3D-model af projektet online.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Der er ingen eksisterende lokalplan inden for planområdet i dag.

Lokalplanen er tredje etape af Udviklingsplanen for Nørrestrand. Første etape grænser mod vest op til lokalplanområdet.

Første etape i realiseringen af udviklingsplanen er konkretiseret i Lokalplan 2016-14, Boliger og dagligvarebutik, Egebjergvej, Nørrestrand, Horsens, Lokalplan 375, Offentlige formål, Højbovej, Nørrestrand samt Lokalplan 421, Offentlige formål og boliger, Nørrestrandsallé, Horsens. Lokalplanerne rummer varierende boligtyper, dag-, døgn- og sundhedsinstitutioner, en mangfoldig beboersammensætning samt mulighed for etablering af en daginstitution til understøttelse af behovet for opfyldelse af pasningsgarantien i daginstitutionsdistrikt Egebjerg.

Se lokalplanerne her: Lokalplan 2016-14, Lokalplan 375 og Lokalplan 421.

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.

Se lokalplanen her: Lokalplan 368.



Etapeplan fra Udviklingsplanen for Nørrestrand. Etapeinddelingen er principiel og kan varieres i afgrænsning ud fra kommende behov for byudvikling.

KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Horsens Kommune - både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men skal revideres hvert fjerde år.

Kommuneplanen indeholder:

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

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

Kommuneplantillæg

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer, men ikke med rammer for lokalplanlægningen. Derfor udarbejdes der et kommuneplantillæg 2025-8 til Kommuneplan 2025-2037 som forudsætning for, at lokalplanen kan gennemføres.

Kommuneplantillæggets indhold og lokalplanens forhold til den gældende kommuneplan i øvrigt er kort beskrevet herunder:

- Ændring af specifik anvendelse. Etageboliger udgår og åben-lav tilføjes.

- Ændring af det maksimale antal etager fra 4 etager til 2 etager.

- Ændring af den maksimale højde fra 14 meter til 8,5 meter.

- Tilføjelse af den maksimale bebyggelsesprocent for åben-lav på 30%.

- Ændring af den maksimale bebyggelsesprocent for tæt-lav fra 60% til 40%.

Link til kommuneplantillæg.

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. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Retningslinjer

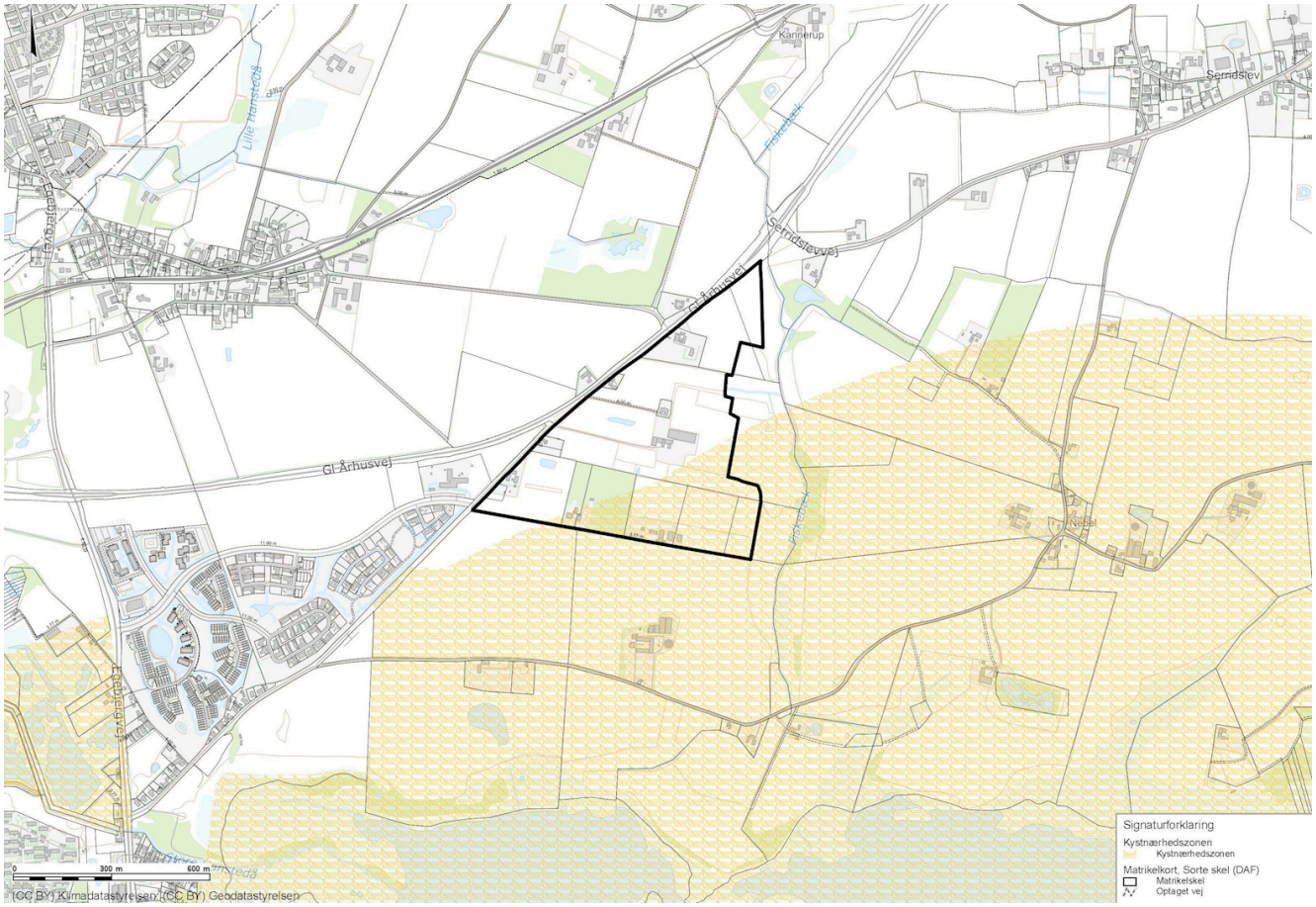
Lokalplanlægningen berører følgende retningslinjer:

Retningslinje 1.7 Byudvikling og kystnærhedszone

En del af lokalplanområdet ligger i kystnærhedszone. I retningslinje 1.7 står, at i forbindelse med byudvikling inden for kystnærhedszonen skal det sikres, at der ikke opstår en ny markant og synlig bebyggelsesfront set fra kysten, fjorden eller fjordlandskabet.

Forholdet er nærmere belyst under Forhold til anden planlægning.

Planlægningen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen.

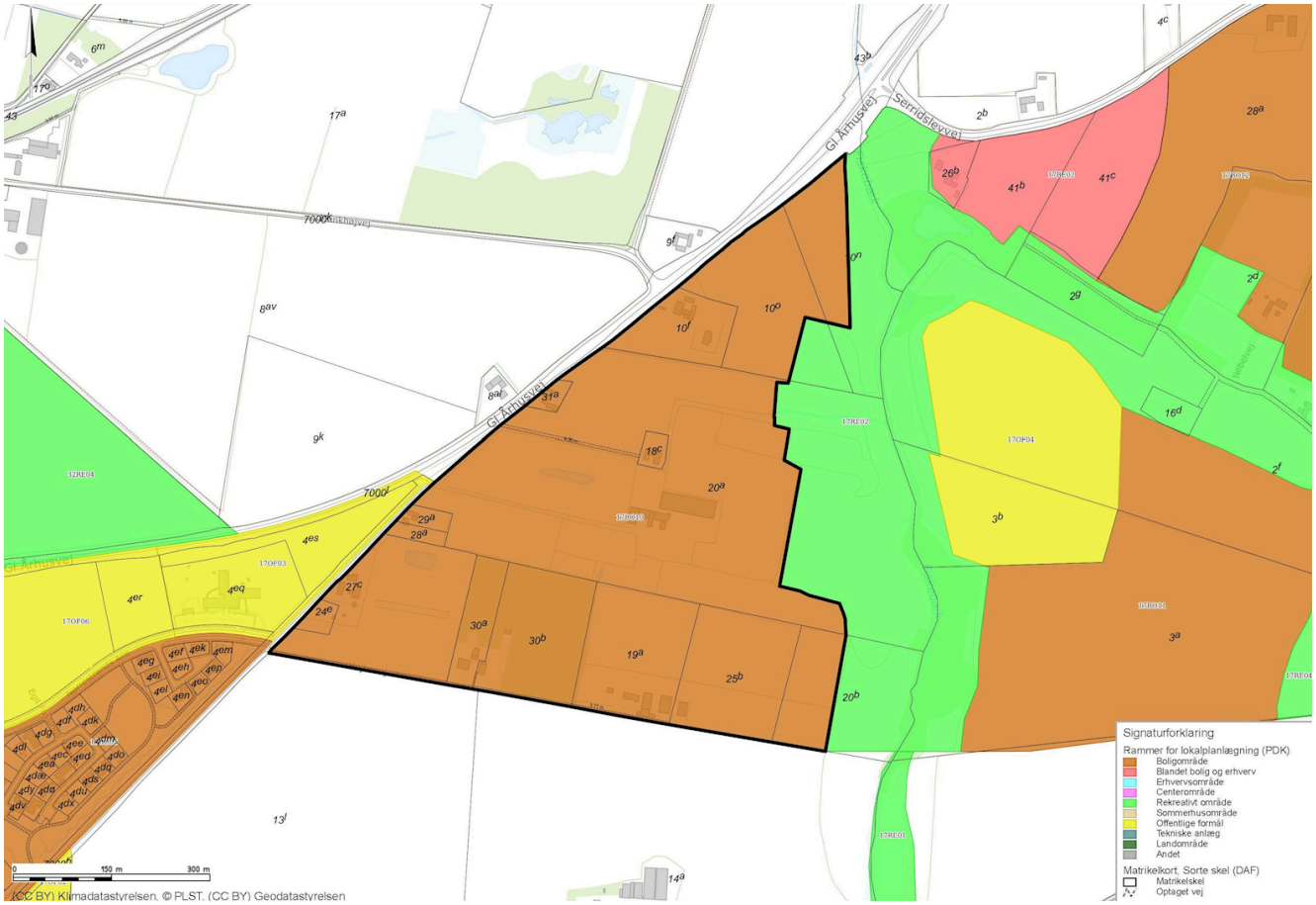


Kort over retningslinjen Kystnærhedszone. Lokalplanområdet er markeret med sort streg.

Retningslinje 2.1 Overordnet trafik

I retningslinjen står, at nye funktioner, som har et betydeligt antal lette trafikanter som målgruppe, f.eks. uddannelsesinstitutioner eller fritidsfaciliteter, skal placeres i de mest centrale bydele, eller hvor der er gode adgangsforhold til den kollektive trafik og cykelrutenettet. Da det forventes, at etape IV i Udviklingsplanen for Nørrestrand indeholder skoleformål, skal der sikres gode forbindelse til den eksisterende og fremtidige etaper.

Lokalplanen kobler sig op på eksisterende cykelrutenet og sikre mulighed for udvidelse af cykelsti til de fremtidige etaper.

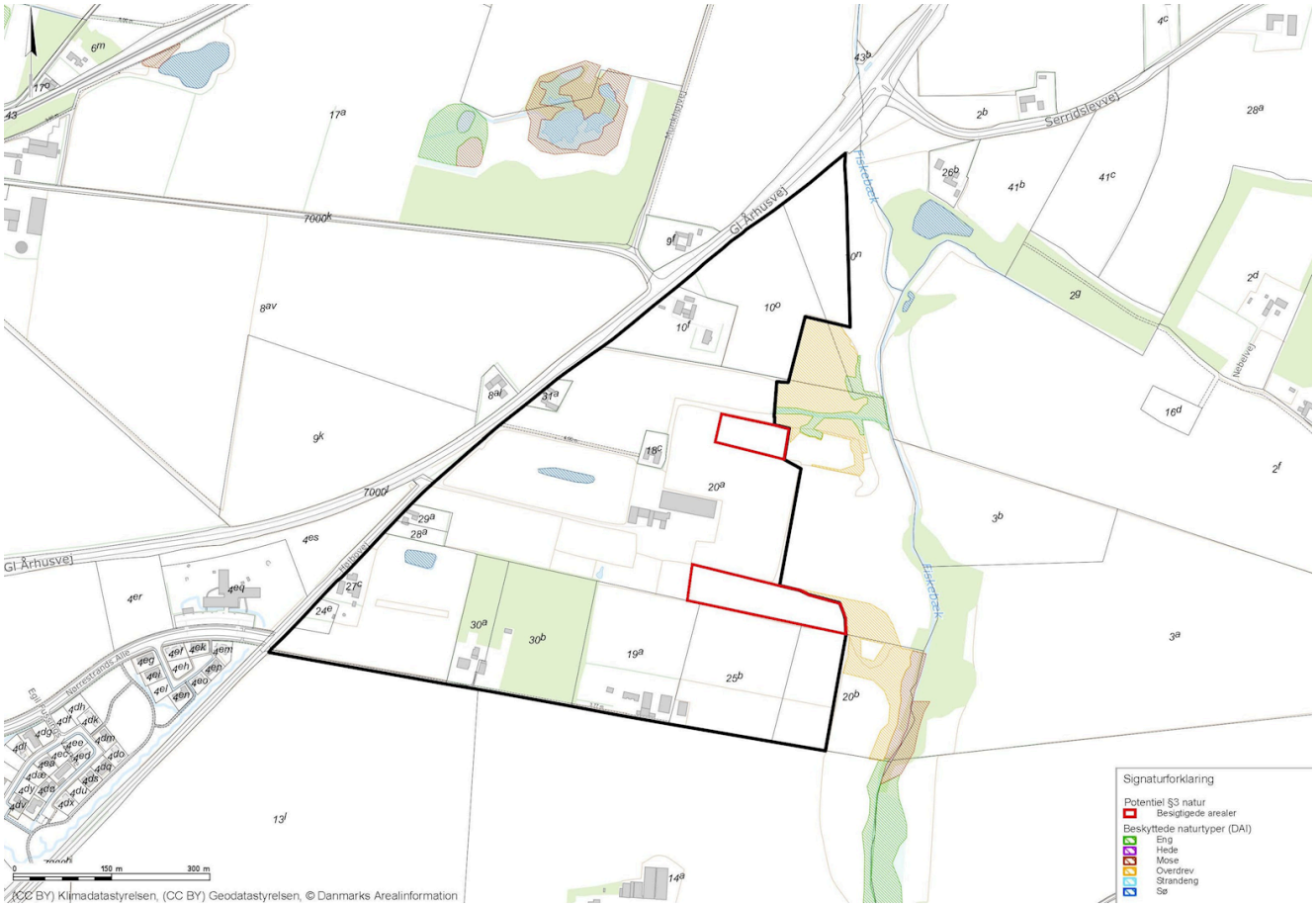


Kort over rammer for lokalplanlægning i Kommuneplan 2025. I etape IV forventes ramme 17OF04 at skulle indeholde skoleformål. Lokalplanområdet er markeret med sort streg.

Retningslinje 3.1 Naturbeskyttelse

I retningslinjen står, at naturområder, som er omfattet af naturbeskyttelsesloven, skal sikres mod tiltag, som forringer områdernes tilstand. Der ligger to § 3-beskyttede søer inden for planområdet, hvor lokalplanen sikrer en afstand på 25 meter til disse, hvilket vurderes tilstrækkeligt.

Mod vest grænser beskyttede overdrev op til planområdet. Efter besigtigelse af området har Horsens Kommune vurderet, at der ikke er arealer indenfor planområdet, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, da de ikke opfylder de botaniske kriterier. Der er to meget kuperede arealer indenfor planområdet, som ligger i sammenhæng med beskyttede overdrev og har derfor stort potentiale for at udvikle sig til beskyttede overdrev. Det anbefales, at de kuperede arealer udlægges som græsningsarealer, og hvis muligt samgræsses med arealer udenfor planområdet.



Kort over beskyttede naturtyper og besigtiget potentiel § 3-natur indenfor planområdet. Lokalplanområdet er markeret med sort streg.

Retningslinje 3.5 Landskab

I retningslinjen står, at ved etablering af bebyggelse, vejanlæg, tekniske anlæg og lignende i det åbne land, skal der ske en tilpasning til den landskabstype, som de placeres i.

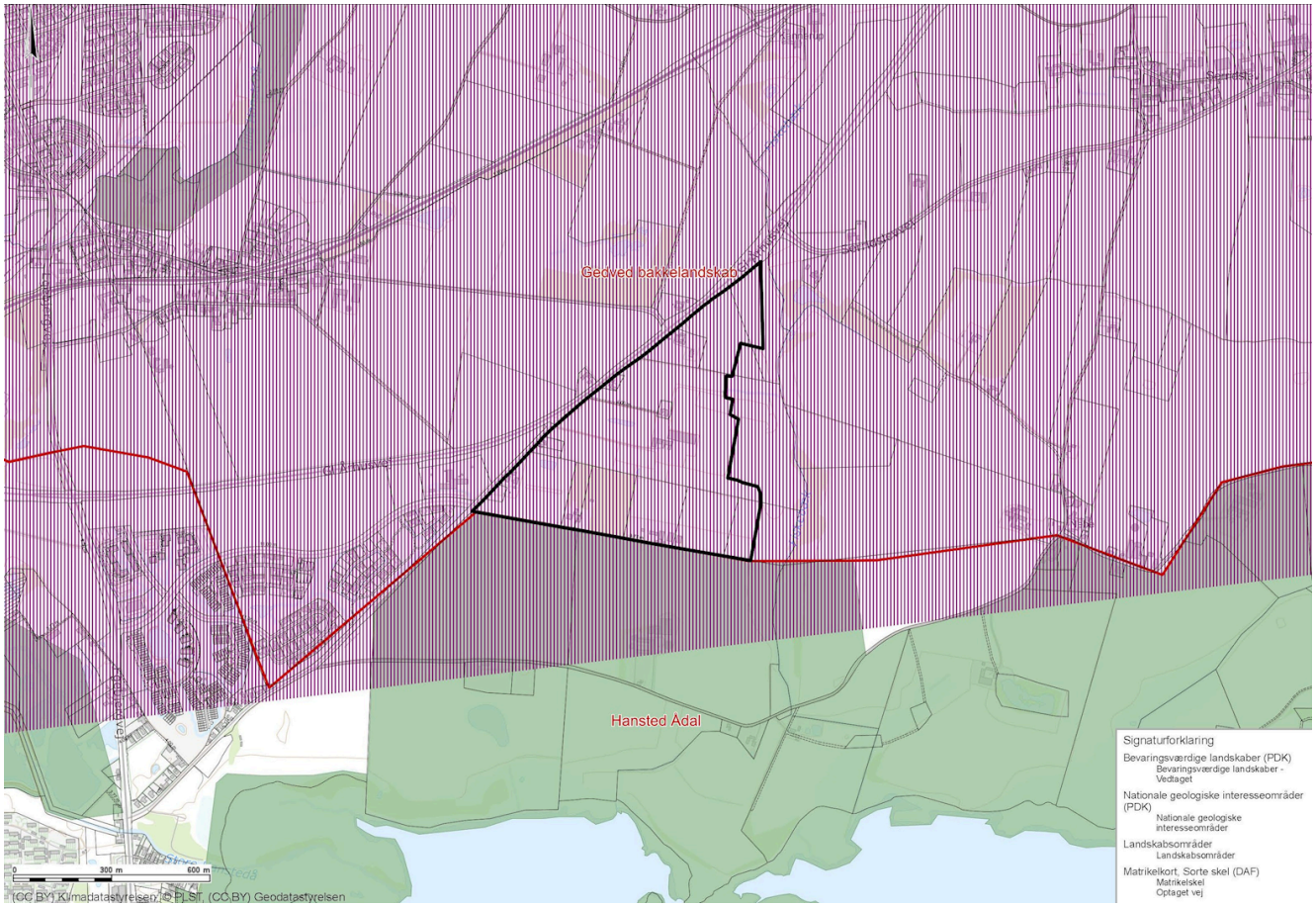
Lokalplanområdet ligger indenfor landskabsområdet Gedved Bakkelandskab og grænser mod syd op til landskabsområdet Hansted Ådal.

Gedved Bakkelandskab 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.

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

Hele den centrale del af Hansted Ådal, som ligger syd for planområdet, 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.

Som en del af realiseringen af lokalplanen, skal der etableres en regnvandsledning igennem landskabsfredningen med udledning i Nørrestrand som recipient. Idet regnvandsledningen graves ned, vurderes det ikke at påvirke landskabsfredningen. Det vurderes derfor, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

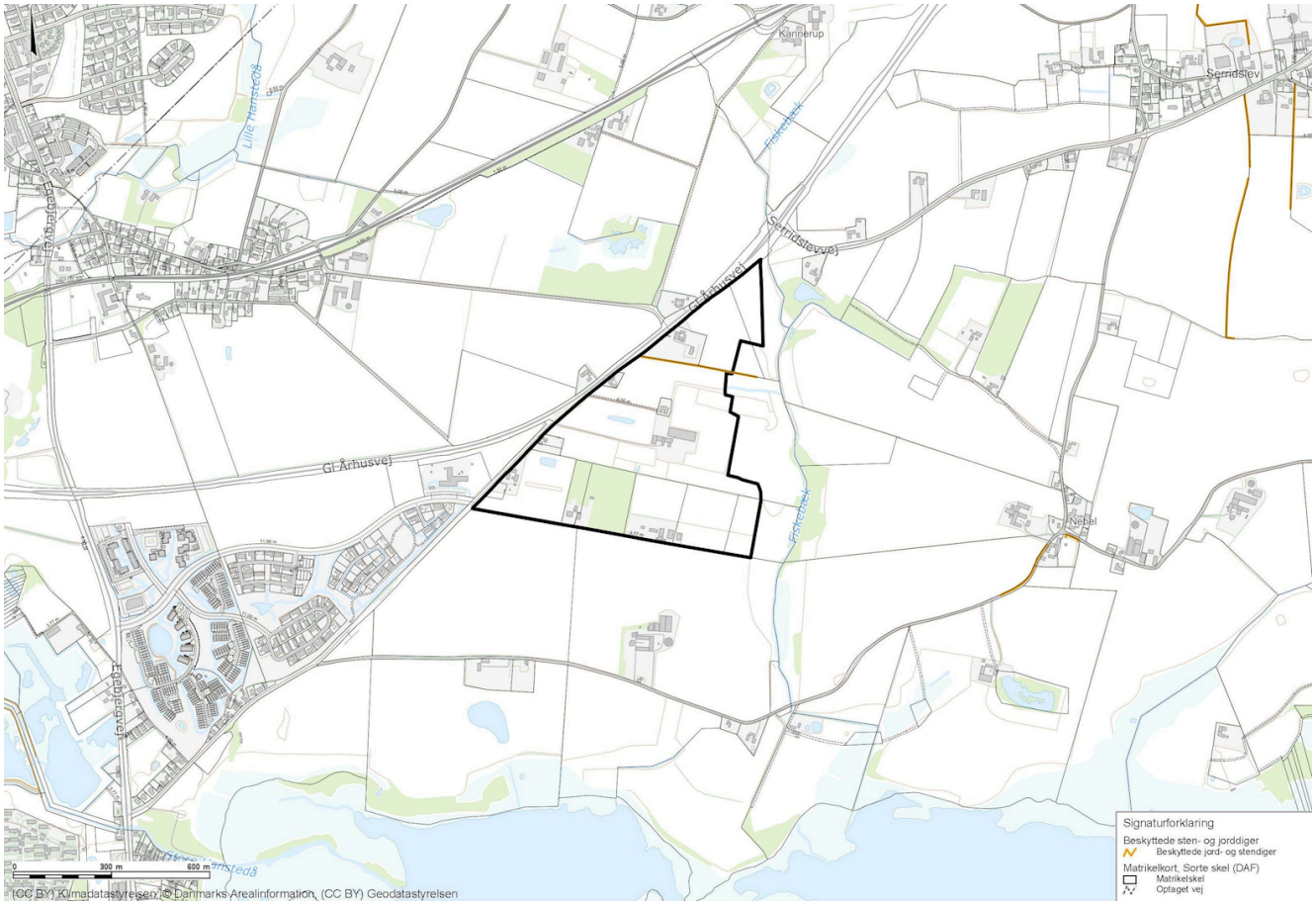


Kort over retningslinjen Landskab med inddeling i landskabsområder, geologiske interesseområder og bevaringsværdige landskaber. Lokalplanområdet er markeret med sort streg.

Retningslinje 4.5 Fortidsminder og kulturarvsarealer

Der ligger et beskyttet dige i den nordligste del af planområdet. I retningslinjen står, at der skal tages hensyn til beskyttede jord- og stendiger i planlægningen og kun i ganske særlige tilfælde tillades ændringer af disse.

Det beskyttede dige indenfor planområdet er sikret gennem lokalplanbestemmelser. Diget skal berøres mindst muligt ved anlæg af vej og sti, og der skal holdes en afstand til diget på minimum 5 meter.



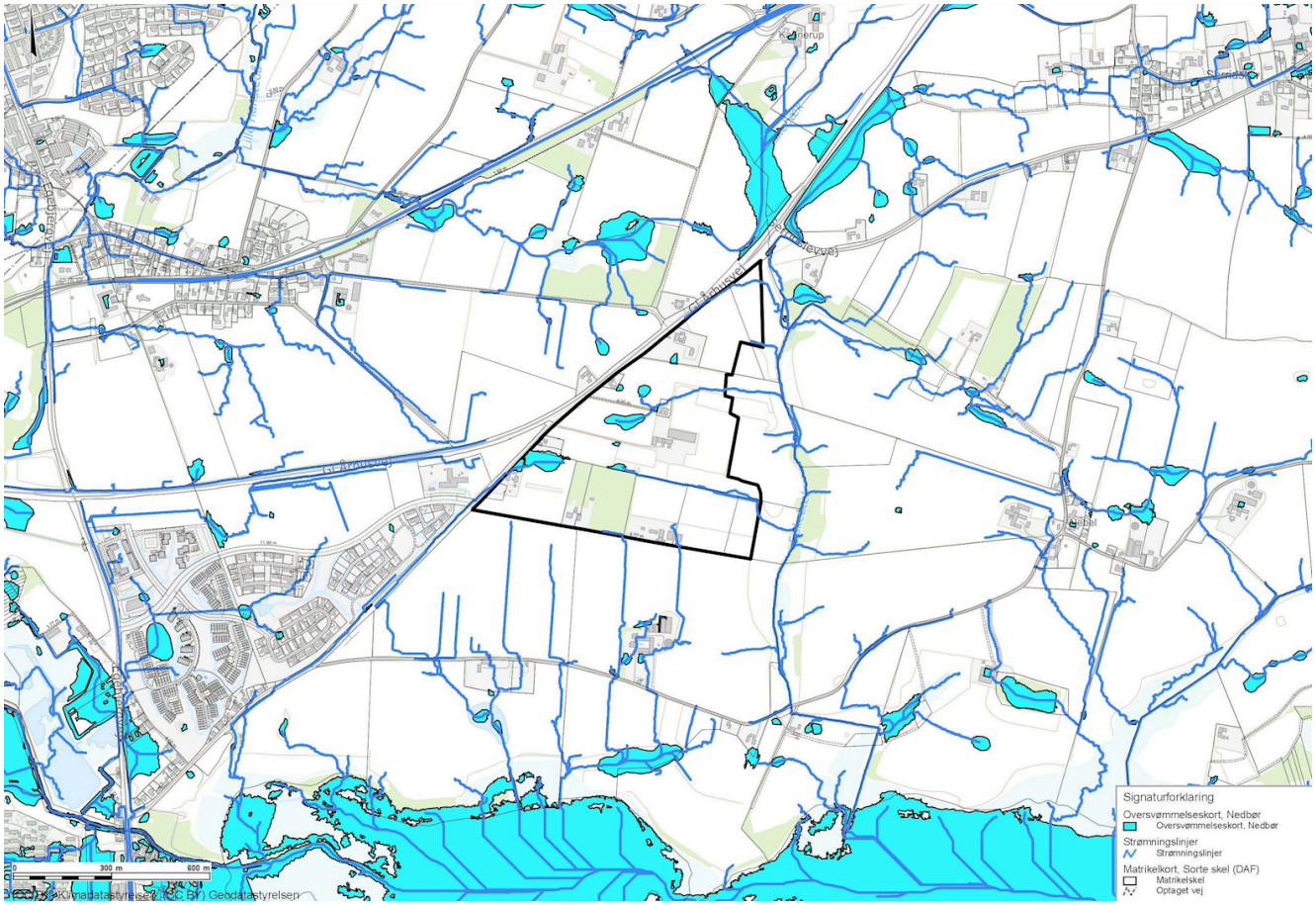
Kort over retningslinjen Fortidsminder og kulturarvsarealer med markering af beskyttet dige indenfor planområdet. Lokalplanområdet er markeret med sort streg.

Retningslinje 8.1 Klimatilpasning

Alle arealer i Horsens Kommune er omfattet af retningslinjen Klimatilpasning, og skal sikre at vandhåndtering indtænkes i den fysiske planlægning og skaber merværdi. I planlægningen skal regnvandets naturlige strømningsveje så vidt muligt opretholdes, og der skal tages højde for oversvømmelsesrisikoen i og uden for planområdet.

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 delområder. Der tages højde for eksisterende strømningslinjer og områder med risiko for oversvømmelse fra nedbør inden for planområdet.

I nærværende planlægning håndteres overfladevand 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.

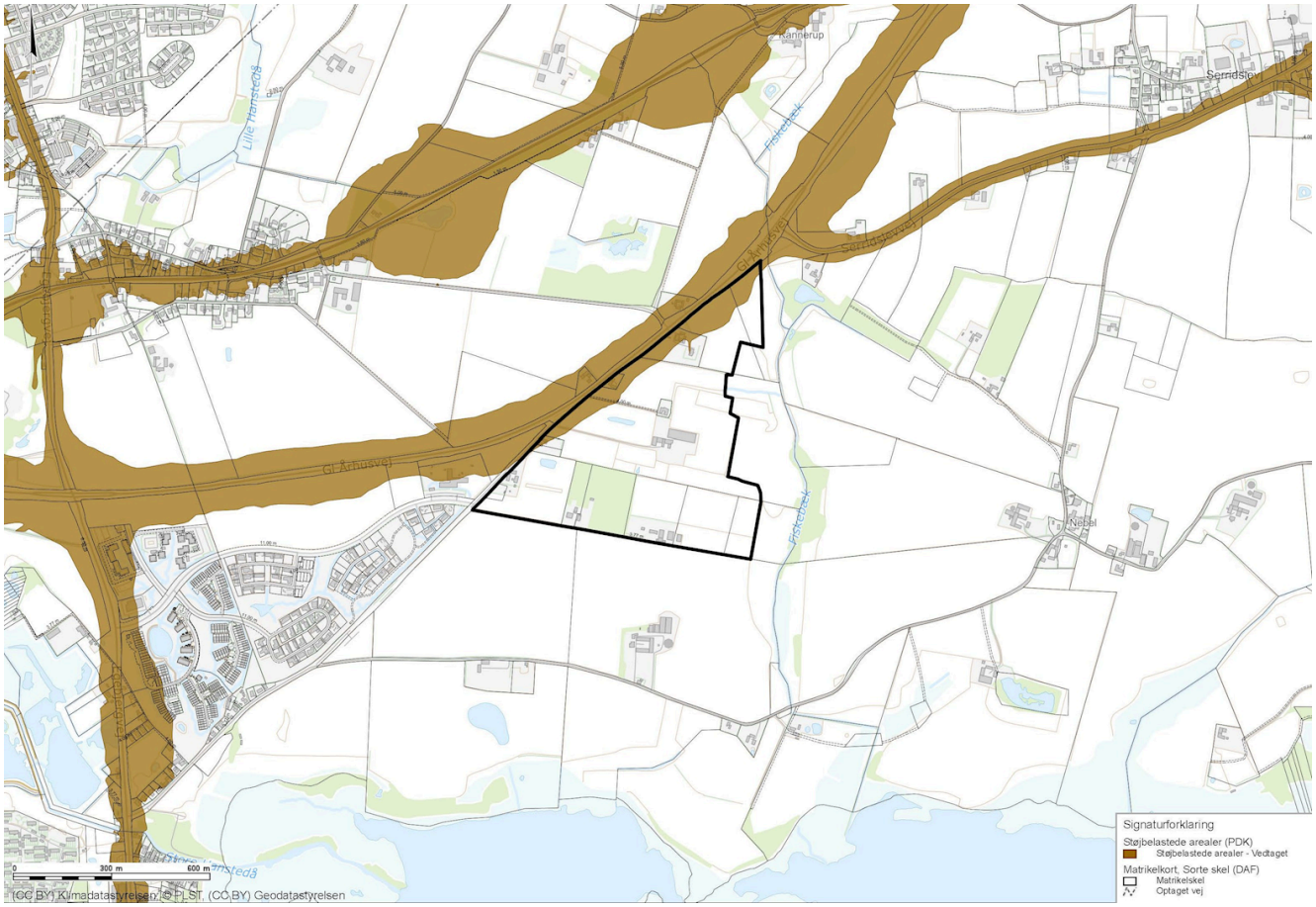


Kort over retningslinjen Klimatilpasning med markering af eksisterende strømningslinjer og områder med risiko for oversvømmelse fra nedbør. Lokalplanområdet er markeret med sort streg.

Retningslinje 8.3 Støjbelastede arealer

En del af lokalplanområdet ligger indenfor støjbelastede arealer. Indenfor de støjbelastede arealer kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

I lokalplanen sikres at støjfølsom anvendelse samt ophold holder sig ude af de støjbelastede arealer (undtaget er eksisterende lovlig anvendelse ved de eksisterende boliger i støjbelastet arealer). Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.



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

Retningslinje 8.5 Grundvand

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

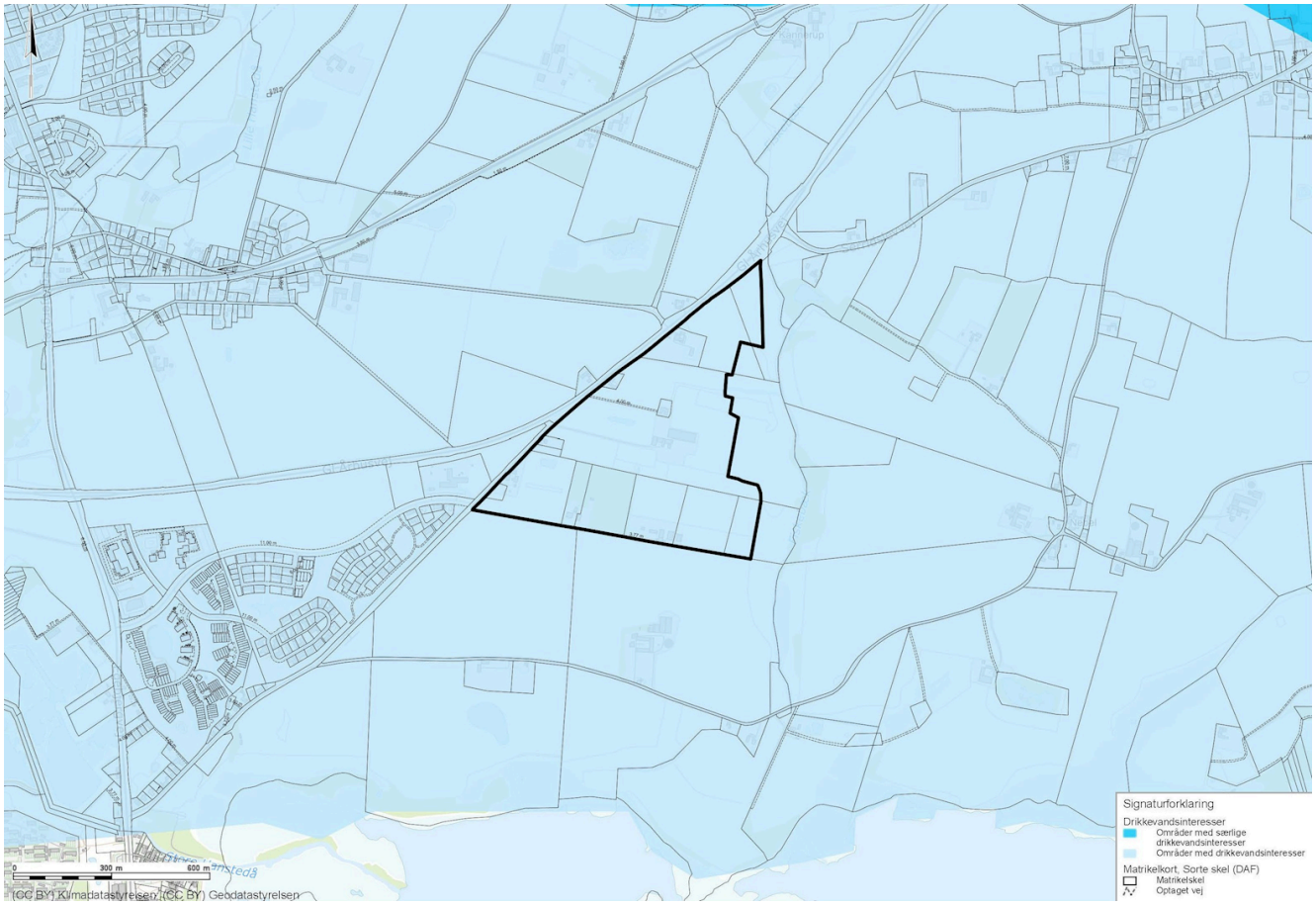
Lokalplanområdet ligger inden for områder med drikkevandsinteresser, men udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og uden for indvindingsopland for almen vandforsyning.

Grundvandsspejlet i planområdet ligger i dag mellem 0,5 og 2 m.u.t. (jf. KAMP).

Det er i vandhåndteringsplanen beskrevet, at det våde regnvandsbassin skal udformes med membran, så der tages højde for, at det terrænnære grundvand kan trænge ind og optage volumen.

Der foreligger ikke egentlige pejlinger af det terrænnære grundvand i området. Grundvandsstanden skal derfor verificeres i vinterhalvåret, så behovet for membran, opdriftssikring og eventuel håndtering af dræn- eller grundvand kan fastlægges i forbindelse med projekteringen af bassinet. Hvis grundvandsstanden sænkes (midlertidigt eller permanent) vil dette kræve en tilladelse fra myndigheden.

Det vurderes at lokalplanlægning ikke medfører en væsentlig risiko for negativ påvirkning af hverken drikkevandsinteresser eller vandindvinding.



Kort over retningslinjen Grundvand med inddeling i områder med drikkevandsinteresser og særlige drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet er markeret med sort streg.

VANDHÅNDTERING

Spildevandsplan 2012-2015

Lokalplanområdet ligger udenfor spildevandsplanens oplande, og der skal derfor laves et tillæg til spildevandsplanen.

Befæstelsesgraden afhænger af anvendelsen af området. I det nedenstående er befæstelsesgraden angivet for de forskellige anvendelsestyper. Indenfor den enkelte matrikel i lokalplanområdet må der afledes regnvand, svarende til den befæstelsesgrad som er angivet forneden. Overstiges denne befæstelsesgrad skal regnvandet forsinkes på egen matrikel.

- Åben-lav boligområde (parcelhuse): 0,35
- Tæt-lav boligområde (rækkehuse og dobbelthuse) og etageboliger: 0,55

Vandhåndteringsplan

Det overordnede princip for regnvandshåndteringen i Nørrestrand etape III er, at regnvandet i videst muligt omfang skal håndteres synligt og på terræn som en integreret del af områdets landskab og rekreative struktur. Regnvandet ledes fra de befæstede arealer via et sammenhængende system af åbne grøfter, der følger terrænet og fører vandet mod et samlet rense- og forsinkelsesanlæg i den nedstrøms del af området.
Hvor terrænforholdene gør det nødvendigt, kan dele af grøftesystemet rørlægges for at undgå uforholdsmæssigt store terrænreguleringer og mængder af overskudsjord. Det er dog et bærende princip, at regnvandshåndteringen fortsat skal opleves som en synlig del af bydelen.

Bassinet og grøfternes endelige udformning er ikke projekteret som en del af lokalplanen, men der er udarbejdet et skitsegrundlag, der sandsynliggør, at der er afsat tilstrækkeligt areal til etablering af bassinet.

Grøfterne fungerer både som transportveje for regnvandet og som landskabelige elementer. De skal udformes med et naturligt udtryk og med variation i tværprofilerne, så de kan indgå i områdets grønne struktur. Grøfterne dimensioneres til at kunne transportere regnvand op til en fremskrevet 30-års regnhændelse.

Grundet terrænforholdene i området kan der stuve regnvand op i grøfterne fra det kombinerede rense- og forsinkelsesanlæg. Det bør også i forbindelse med projekteringen af grøfterne afklares, hvilke dele af grøfterne der ligger under vintergrundvandsstanden. Det må derefter besluttes, om disse grøfter skal etableres med membran, eller om det kan tillades, at det indtrængende grundvand afledes.

Da området er kuperet, skal der nogle steder graves store mængder jord af for at føre grøften igennem. Derfor giver lokalplanen mulighed for delvis rørføring, hvis det af terrænmæssige årsager vurderes hensigtsmæssigt.

Der er ligeledes lavninger i terrænet, som gør, at grøften får et stort fald. Disse områder kan hæves, såfremt at vandoplandet stadig ligger højere end grøften.

Hverdagsregn

I det kombinerede våde regnvandsbassin og forsinkelsesbassin renses og forsinkes regnvand inden udledning til Nørrestrand. Den almindelige hverdagsregn og den dimensionsgivende 5-års regnhændelse håndteres i det våde regnvandsbassin, som dimensioneres med vådt volumen og opstuvningsvolumen
efter de gældende forudsætninger og kravspecifikationen fra Forsyningsselskabet. Det våde bassin skal rense og forsinke til en dimensionsgivende T5.

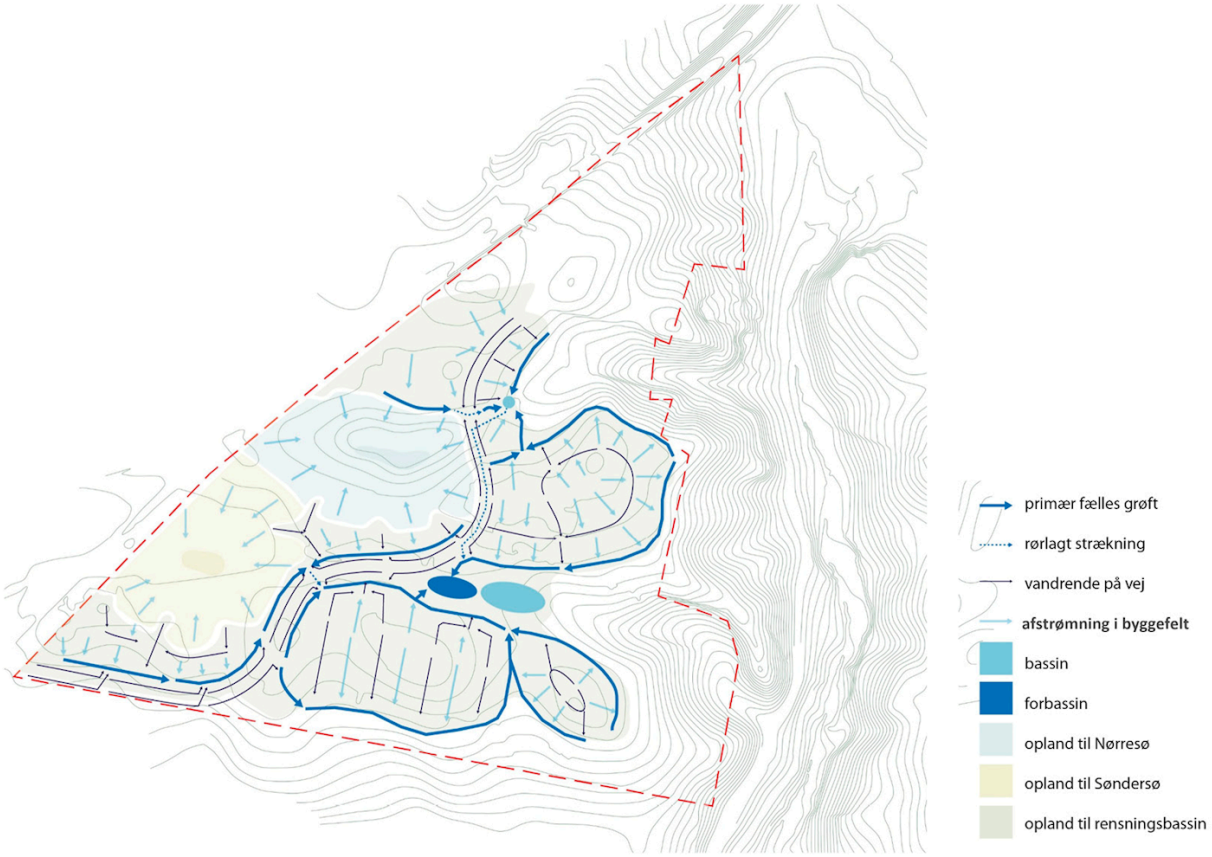
Ekstremregn

T30 vandet ledes videre til det tørre bassin for opstuvning og udledning – ved større hændelser afledes til Fiskebæk af naturlige strømningsveje.

Det våde regnvandsbassin skal udformes med membran, så der tages højde for, at det terrænnære grundvand kan trænge ind og optage volumen. Membranen skal anlægges, således den er sikret mod opdrift.

Ved hændelser over 30-årshændelse må regnvand fortsat afledes til Fiskbæk via terræn ad de eksisterende vandveje. Det vurderes at den nuværende tilstand opretholdes, ved at der ikke kommer mere vand, end der naturligt ville have gjort i hændelsen, og derudover at det ikke kommer hurtigere end før.

Læs mere om emnet Vandhåndtering i Miljørapporten.



Overordnet struktur for afledningen af regnvand i lokalplanområdet.

GRUNDVAND

Drikkevandsinteresser

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

Grundvandsspejlet i planområdet ligger i dag mellem 0,5 og 2 m.u.t. (jf. KAMP).

Det er i vandhåndteringsplanen beskrevet, at det våde regnvandsbassin skal udformes med membran, så der tages højde for, at det terrænnære grundvand kan trænge ind og optage volumen.

Der foreligger ikke egentlige pejlinger af det terrænnære grundvand i området. Grundvandsstanden skal derfor verificeres i vinterhalvåret, så behovet for membran, opdriftssikring og eventuel håndtering af dræn- eller grundvand kan fastlægges i forbindelse med projekteringen af bassinet. Hvis grundvandsstanden sænkes (midlertidigt eller permanent) vil dette kræve en tilladelse fra myndigheden.

AFFALD

Renovation

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

Ikke alle projekter er kvalificeret til at etablere fælles affaldsløsning (fx fælles nedgravede beholdere). Krav til etablering af fælles nedgravede beholdere kan ses i Horsens Kommunes "Krav og vejledning i etablering af nedgravede affaldsstationer". Inden etableringen påbegyndes skal udformningen og tilkørselsforholdene godkendes af Horsens Kommunes afdeling for Affald og Trafik.

TRAFIK

Vejadgang

Principperne for vejadgang videreføres fra lokalplan 2016-14 og lokalplan 421. Det vil sige at vejadgang til lokalplanområdet sker fra Nørrestrands Alle som videreføres ind i området.

Nørrestrands Alle er forberedt for at modtage og afvikle trafik for Nørrestrandsområdet.

Mobilitetsplan 2035

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

Lokalplanen sikrer de stiudlæg, der er udlagt i Mobilitetsplan 2035. Planen er heller ikke til hinder for fremtidig vejudlæg som den nordlige omfartsvej udlagt i Mobilitetsplan 2035.

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.
Det forventes, at etape IV af Udviklingsplanen for Nørrestrand skal indeholde skoleformål.

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.

FORSYNING

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Varmeforsyningen afgøres af varmeprojektforslag i henhold til varmeforsyningsloven.

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.

Styrk hele Horsens

Lokalplanen er en del af Udviklingsplanen for Nørrestrand, som er et af kommunens største og mest betydningsfulde udviklingsområder, placeret tæt på unikke naturværdier og udpeget som en del af de store strategiske byudviklingsplaner. Planlægningen styrker udbuddet af attraktive boliger i Horsens med fokus på høj arkitektonisk kvalitet med respekt for både naturen og hverdagslivet i området.

Vær en god nabo

De arkitektoniske greb understøtter en helhedsorienteret og stedtilpasset udvikling, hvor materialer og farver vælges i et naturnært, afdæmpet og holdbart udtryk, der harmonerer med landskabets karakter og de tidligere etaper af Nørrestrandsudviklingen. Planlægningen baseres på en landskabsnær disponering, hvor bebyggelsens placering og orientering tager udgangspunkt i områdets terræn og naturlige struktur, og hvor udsigter og visuelle forbindelser til Nørrestrand så vidt muligt bevares og indarbejdes som aktive kvalitetsparametre. Stiforbindelser og mindre opholdsrum indgår som en integreret del af den samlede disponering, så området fremstår tilgængeligt for alle, sammenhængende og hverdagsvenligt. Bevaringsværdige bygninger, kulturhistoriske elementer, eksisterende stiforløb og terrænformer bevares, integreres og viderefortolkes så vidt muligt, så områdets identitet styrkes i den fremtidige udvikling.

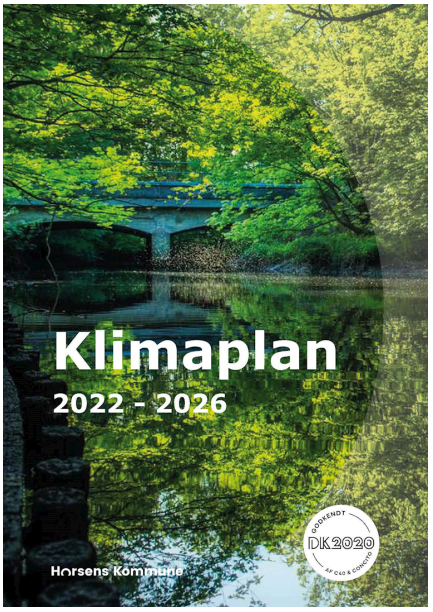
Byg til hverdagslivet

Bebyggelsesstrukturen med rækkehuse og parcelhuse udformes, så den fremmer trygge naboskaber, korte interne afstande og gode rammer for sociale fællesskaber. Lokalplanen rummer mulighed for etablering af fælleshuse i eksisterende bebyggelse for at understøtte fællesskabet. Der lægges vægt på oplevelsen af at bo i naturen med levende hegn, vejtræer, grønne forhaver, grøfter og søer, som bidrager til en hverdag med natur og rekreative oplevelser.

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 sjælden og sårbare arters levesteder. Ved at skabe nye levesteder for vilde planter, svampe og dyr. Ved at genoprette små naturområder, som trædested og spredningskorridorer blandt større sammenhængende naturområder og sidst men ikke mindst ved at etablere flere større, selvforvaltende naturområder.

Biodiversitetsstrategien giver en bredt afsæt til arbejdet med dette igennem en kort beskrivelse af henholdsvis naturværdierne, udfordringerne og tiltag, der kan øge biodiversiteten for en række forskellige naturtyper der er grupperet på baggrund af deres placering enten i byen eller det åbne land.

Lokalplanens forhold til Biodiversitetsstrategien

Lokalplanområdet skal fremstå grønt med varierende beplantning af træer, buske, græsser og urter som er hjemmehørende i den østjyske region. Lokalplanen sikrer så vidt muligt eksisterende beplantning, og fastsætter bestemmelser for etablering af nye træer med gode vækstbetingelser.

Ved at etablere beplantning med plantearter, der er naturligt forekommende i den østjyske region sikres, at planterne udgør et levested for de smådyr og fugle, der naturligt forekommer i området, hvilket fremmer områdets biodiversitet.

Regnvandshåndtering sker primært på terræn med et vildt præg, der fremmer biodiversiteten.

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 bliver klimaneutral allerede

i 2030. Det er et ambitiøst mål, som vi kun når ved en bred og kontinuerlig indsats fra alle; Kommunen, Byrådet, virksomheder, borgerne og byens uddannelser. Det er vigtigt, at der i det fremadrettede arbejde tænkes i løsninger som kan være med til at skabe merværdi på flere forskellige fronter, som f.eks. sundhed, livskvalitet, biodiversitet og by-kvalitet, for alle. Derfor er den stærke sammenhængs- og samarbejdskraft helt essentielt fortsat at have med som hjertet i klimaarbejdet i Horsens Kommune.

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

Klimaplanen kan som værktøj være med til at sikre, at både klimaforebyggelse og -tilpasning tænkes sammen med, og ind i, kommunens udvikling igennem kommuneplanen og lokalplaner. Klimaforebyggelse handler om at reducere udledningen af CO2, og kan f.eks. gøres relevant i forhold til arbejdet med lokalplaner igennem emner som klimavenligt byggeri, fremme cyklisme, grønnere mobilitet og mere skov. Klimatilpasning handler om at sikre et robust og modstandsdygtig samfund overfor klimaforandringerne, så blandt andet de kritiske funktioner kan beskyttes mod tørke, ekstremregn og stormfloder. Dette er allerede i dag en del af i arbejdet med lokalplaner. 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

I forbindelse med lokalplanen er der regnet på klimahændelser og fremskrevet regnvandshåndteringen til en 100 års hændelse, som skal kunne håndteres indenfor planområdet, så området som helhed er fremtidigt klimasikret. Regnvandshåndteringen er indpasset i et grønt og rekreativt fælles friareal med åbne grøfter der understøtter de naturlige vandveje. Den synlige vandhåndtering bidrager forhåbentlig også til en øget bevidsthed om, at klimaændringer er en del af hverdagen.

Lokalplanen sikrer, at eksisterende bevaringsværdig bebyggelse bevares som boligbebyggelse eller anvendes til et fælleshus for områdets beboere. Derved fremmer planen at bevare og transformere den eksisterende bygningsmasse for at reducere CO2-udledning, mindske ressourceforbruget og bevare kulturarv.

Planen giver muligheden for en delebilsordning.

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 forslagets virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde.

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

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

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

Afgørelse

Hvis de planlagte afværgetiltag gennemføres, vurderer Horsens Kommune, 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

Natura 2000 og bilag IV arter

Natura 2000

Projektområdet ligger ca. 5,6 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 56 (Habitatområde H52, Horsens Fjord, havet øst for og Endelave og fuglebeskyttelsesområde F36, Horsens Fjord og Endelave).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af SGAV's hjemmeside (Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø)

https://sgavmst.dk/natur-og-jagt/naturindsatser/natura-2000/udpegningsgrundlag

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og projektets omfang og karakter, 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 inden eller uden for beskyttede naturområder.

Udover beskyttelsen af yngle- og rasteområder for bilag IV-arter, er der en generel individbeskyttelse jf. artsfredningsbekendtgørelsens § 10, som forbyder drab og indfangning af bilag IV-arter. Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) skal påse overholdelse af individbeskyttelsen.

Horsens Kommune har kendskab til, at følgende bilag IV arter, kan findes i denne del af kommunen: odder, stor vandsalamander, spidssnudet frø, arter af flagermus, og grøn mosaikguldsmed.

Odder har potentielle yngle- og rasteområder langs uforstyrrede vandløb, søer, moser og fjordområder.

Odder er registreret ca. 500 meter nordøst for planområdet samt på øvrige lokaliteter inden for planområdet inden for 3 km. Da der kun ligger 2 mindre lavvandede søer og ingen vandløb inden for planområdet, vurderes det ikke at være egnet som yngle- og rasteområde for odder.

Stor vandsalamander har potentielle yngle- og rasteområder i vandhuller og søer. Stor vandsalamanders rasteområder på land ligger oftest nogle få hundrede meter fra ynglevandhuller, og især i skovområder, under stammer med råddent træ, sten, døde blade og hvor der er gode skjulesteder.

Der er registreret stor vandsalamander i en sø beliggende ca. 800 meter øst for planområdet samt på en række øvrige lokaliteter inden for 3 km. Ved besigtigelser i 2025 af søerne inden for planområdet, blev der ikke registreret padder, og søerne vurderes mindre egnede som ynglesteder for stor vandsalamander, da de er meget tilgroede. Da begge søer ligger inden for få hundrede meters afstand fra levende hegn og bevoksning, der kan fungere som rasteområde, kunne det ikke udelukkes på daværende tidspunkt, at de fungerer som yngle- og rasteområde.

De to søer er derfor blevet besigtiget igen i juni 2026. Begge var uden vandspejl, og det var derfor ikke muligt at ketche efter stor vandsalamander. Den nordligste sø vurderes ikke egnet som ynglevandhul for stor vandsalamander pga. tilgroningsgraden med pilebuske. Ejeren fortalte, at den sydlige sø har været uden vandspejl de seneste somre, og den vurderes derfor heller ikke egnet.

Spidssnudet frø har potentielle yngle- og rasteområder i vandhuller og søer, der ligger i tilknytning til fugtige områder f.eks. i et sammenhængende naturområde med eng eller mose, hvor frøerne kan finde føde i nærheden af ynglevandhullerne.

Spidssnudet frø er registreret ca. 1,3 km syd for planområdet. Søerne inden for planområdet ligger ikke i tilknytning til større, fugtige områder og vurderes ikke egnede som yngle- og rasteområde for spidssnudet frø.

Grøn mosaikguldsmed yngler primært i vandhuller og søer med krebseklo, som er værtsplante for æggene af grøn mosaikguldsmed. Der sker ingen påvirkning af vandhuller med krebseklo i forbindelse med det ansøgte. Det kan derfor udelukkes, at planlægningen vil påvirke yngle- og rasteområder for grøn mosaikguldsmed.

Flagermus har potentielle yngle- og rasteområder i ældre løvtræer med hulheder, spættehuller eller sprækker, samt i bygninger med utætte tagkonstruktioner eller andre hulheder.

Flagermus må forventes at være almindeligt forekommende i planområdet.

I forbindelse med realiseringen af lokalplanen skal der nedrives bygninger og fældes træer. Det kan ikke udelukkes, at disse bygninger og træer kan være yngle- eller rasteområde for arter af flagermus. Dette skal derfor undersøges nærmere, før det kan afvises:

1. om planen kan beskadige eller ødelægge egnede yngle- eller rastesteder for flagermus i området eller,
2. der er risiko for individdrab ved planlægningen.

Såfremt der planlægges at fjerne levende hegn i planområdet, bør det forinden undersøges, om der er tale om ledelinjer, som har afgørende betydning for opretholdelse af den lokale bestand.

Påvirkningen på arter af flagermus er undersøgt nærmere i en miljørapport. Miljørapporten tager udgangspunkt i levestedskortlægning foretaget af en konsulent. På baggrund af den gennemførte vurdering anses risikoen for påvirkning af flagermus som lav. Der er dog enkelte bygninger og ét træ, hvor forekomst af rastende flagermus ikke helt kan udelukkes.

Eksisterende bebyggelse
Størstedelen af de eksisterende bygninger inden for planområdet, herunder dem, hvor forekomst af rastende flagermus ikke helt kan udelukkes, sikres i lokalplanen mod nedrivning. Om- og tilbygninger er muligt.

Det er vurderet, at der ikke er grundlag for at foretage lytteundersøgelser. I flagermusrapporten vurderes det, at det er usandsynligt, at bygningerne anvendes som ynglested og mindre sandsynligt, at de anvendes som rastested. Endvidere vurderes projektområdet overordnet at have lav til moderat egnethed som fourageringsområde for flagermus og uden sammenhængende strukturer til større og mere velegnede habitater. Skulle der mod forventning være yngle- eller/og rastesteder vurderes det ikke, at de kan have betydning for opretholdelse af bestande af flagermus i området.

Det findes derfor heller ikke relevant at stille krav om afværgeforanstaltninger i lokalplanen. Flagermus stiller mindre krav til steder, der anvendes til kortvarigt mellemrast end til ynglesteder og permanente rastesteder. Hvis der fjernes hulheder til mellemrast ved om- og tilbygning, vil flagermusene relativt let kunne finde andre hulheder, således at den økologiske funktionalitet vil være opretholdt. Der vil derfor ikke være behov for afværgeforanstaltninger.

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at om- og tilbygninger skal godkendes af Horsens Kommune, og suppleres med en redegørelsestekst om, at væsentlige ændringer, bør udføres skånsomt ved udpegede bygninger. Dette vurderes tilstrækkeligt.

Eksisterende træer
10 ud af 11 træer med større hulheder undersøgt i levestedskortlægningen er sikret bevaret i lokalplanen, herunder det udpegede træ, hvor forekomst af rastende flagermus ikke helt kan udelukkes. Der er dog ét træ fra kortlægningen, der gives mulighed for at kunne fældes. Træet vurderes kun i yderste tilfælde at kunne fungere som mellemrast for enkeltindivider af flagermus. Det er et krav, at såfremt træet fældes skal dette gøres udenfor ynglesæson.

Det vurderes derfor, at der tages tilstrækkeligt hensyn til områdets potentielle rastesteder for flagermus.

Vandplaner:

Nørrestrand er hydraulisk meget robust. Den hydrauliske belastning fra det planlagte vil således ikke påvirke de miljømål som gennem lov om vandplanlægning er fastlagt for forekomster af overfladevand (vandløb og søer).

I en miljørapport er det belyst, at planlægningen ikke vil skade vandmiljøet. I ansøgningen om udledningstilladelse skal det belyses, at rensningen vil opfylde kravene og sikre, at udledningen ikke er til hinder for målopfyldelse i Nørrestrand.

Inden for lokalplanområdet er der afgrænset både terrænnære, regionale og dybe grundvandsforekomster jf. den statslige vandområdeplan. Målsætningen for disse grundvandsforekomster er, at der skal være god kvalitativ og kvantitativ tilstand. Det planlagte har en neutral påvirkning på de miljømål, som gennem lov om vandplanlægning er fastlagt for grundvandsforekomster.

KYSTNÆRHEDSZONE

Kystnære dele af byzone

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

En mindre del af lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Bebyggelsen vurderes ikke at påvirke de kystnære dele af byzonen.

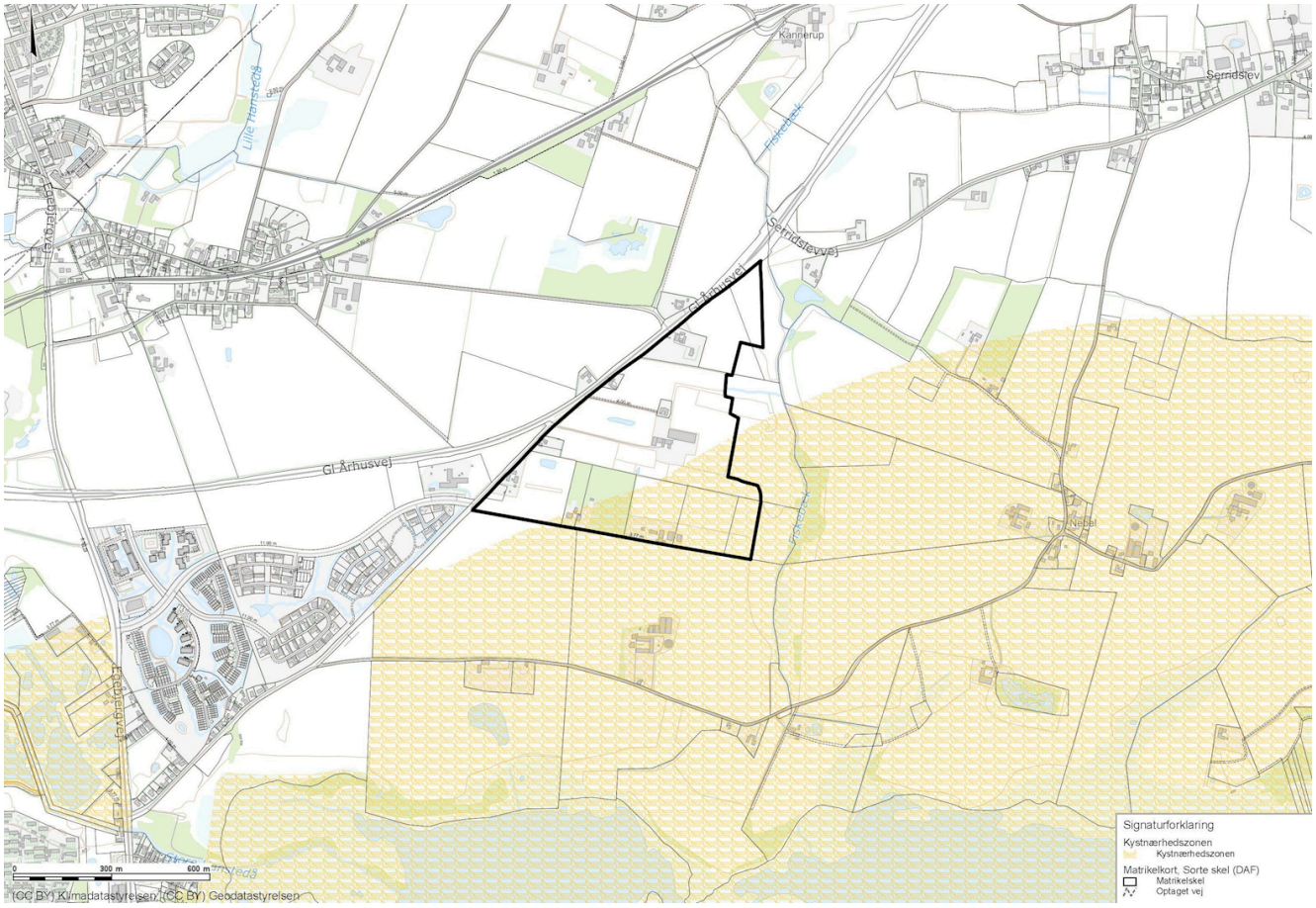
I forbindelse med Tematillæg for Byudvikling til Kommuneplan 2021 er der redegjort for, at der i byudviklingen ved Nørrestrand inddrages arealer til byvækst med en kystnær lokalisering, herunder også indenfor nærværende lokalplanområde.

Begrundelsen består i en redegørelse for, at:

- Inddragelse af arealudlægget har været forudsat i den hidtidige planlægning og derfor har resulteret i investeringer i infrastruktur og/eller offentlige servicefunktioner, og såfremt en opgivelse heraf vil medføre væsentlige samfundsøkonomiske tab.
- Inddragelse af arealudlægget i byzone er begrundet i et realistisk behov i planperioden.
- Inddragelse af arealudlægget til byudvikling af en eksisterende by, ikke er geografisk mulig uden for kystnærhedszonen eller i modstrid med andre væsentlige planlægningsmæssige hensyn.
- Området ligger gemt bag eksisterende bebyggelse, så det der bygges, ikke får væsentlig indvirkning på ud- og indsigt til kysten.
- Arealudlægget medvirker til at sikre og udbygge befolkningens adgang til kysterne.

Det er Horsens Kommunes vurdering, at arealudlægget for udviklingsplanen Nørrestrand opfylder kriterierne for inddragelse af areal med kystnær lokalisering til byvækst.

Ovenstående vurdering er lavet ud fra en kommuneplanramme, der tillader et maksimalt antal etager på 4 etager og en maksimal højde på 14 meter indenfor området. Med Lokalplan 464 reduceres det maksimale antal etager til 2 etager og den maksimale højde til 8,5 meter indenfor området.



Kort over afstand til kystnærhedszonen.

JORD

Jordhåndtering

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

Der kan arbejdes med en jordbalance i projekteringen, så nogle områder kan sænkes, og andre hæves, for at sikre en hensigtsmæssig vandhåndtering og jordbalance i området. Derfor gives der i §8.X mulighed for at terrænregulere mere end +/- 0,5 meter.

Jordforurening

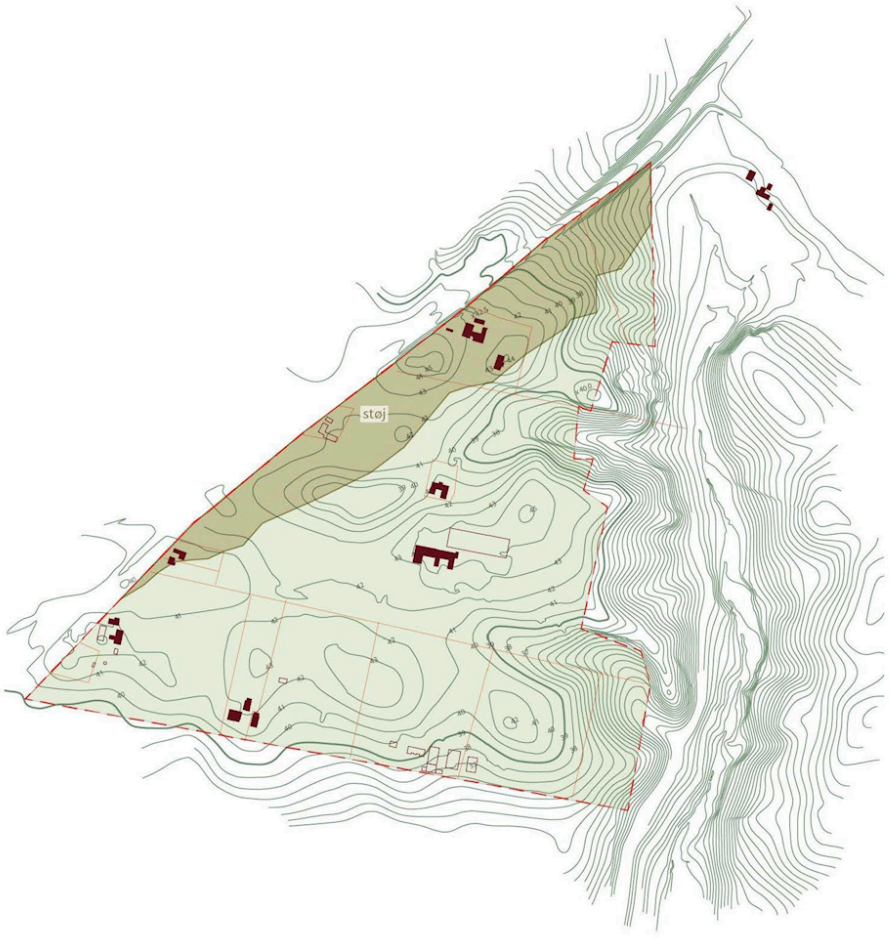
Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening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

STØJ FRA TRAFIK

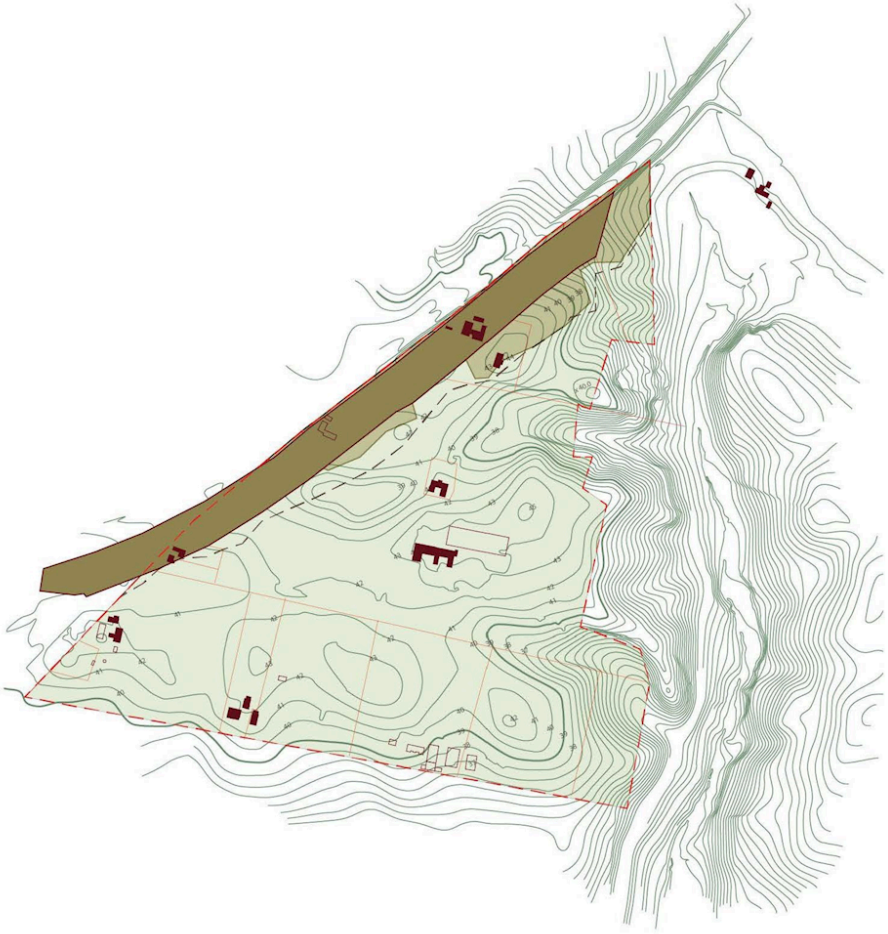
Lokalplanområdet grænser op til kommunevejen Gl. Århusvej, som i kommuneplanens retningslinjer er udpeget som værende støjbelastende for tilgrænsende områder. De støjbelastede arealer er beregnet som den samlede støjpåvirkning fra en række støjkilder som trafik, erhverv og støjende fritidsaktiviteter.

Planlægningen sikrer at der ikke er mulighed for støjfølsom anvendelse samt ophold i støjbelastede arealer. Undtaget er eksisterende lovlig anvendelse ved de eksisterende boliger i støjbelastet areal.

I forbindelse med planlægningen er der lavet støjmålinger for at vurdere støjens omfang. Støjmålingen viser, at man kan holde sig ude af de støjbelastede arealer med en afstand på ca. 100 meter fra Gl. Århusvej. For at undersøge om støjfølsom anvendelse kunne ligge tættere på Gl. Århusvej med en støjvold, er der også beregninger for dette scenarie. Beregningerne viser, at en 3-5 meter høj støjvold i fodaftryk ikke vil give en væsentlig bedre udnyttelse af arealet, men en negativ påvirkning af landskabet. Det vurderes derfor at være en mindre påvirkning på landskabet og eksisterende lovlig anvendelse blot at holde sig ude af de støjbelastede areal fremfor at etablere en støjvold.



Støjberegninger for scenarie uden støjvold. Markeret areal skal holdes fri for støjfølsom anvendelse.



Støjberegninger for scenarie med 3-5 meter høj støjvold. Areal indenfor stiplet linje vundet.

PRODUKTIONS- OG RISIKOVIRKSOMHEDER

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 Fødevareministeriets bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer (bekendtgørelse nr. 372 af 25. april 2016).

Nærmeste risikovirksomhed ligger ca. 3,4 km nordvest for planområdet. Grundet afstandsforhold kan det afvises, at planen vil få indvirkninger på virksomhedens risikoforhold

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 fra virksomheder, som kan give anledning til væsentlige miljøpåvirkninger af omgivelserne, herunder i form af støj. Det er på den baggrund Horsens Kommunes vurdering, at planområdet ikke er belastet med støj fra virksomheder, som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Lugt, støv og anden luftforurening

Der er ikke virksomheder i nærområdet, som vurderes at give anledning til luftforurening, støv eller andre miljømæssige påvirkninger inden for planområdet.

Produktionsvirksomheder

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

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

Planområdet ligger ikke inden for influensområde for produktionsvirksomheder eller inden for konsekvensområde for udpegede erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Virksomheder af national interesse

Planområdet ligger ikke inden for opmærksomhedszoner for virksomheder af national interesse.

ANDEN LANDSPLANLÆGNING

Havplanen

Gennemførelsen af planen vil ikke forhindre, at målsætningerne i Danmarks Havstrategi kan opfyldes, og vil ikke være i konflikt med de zoner, der er udlagt i Danmarks Havplan.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Skovbyggelinje

Der er ingen skovbyggelinje inden for området.

Å-beskyttelseslinje

Der er ingen å-beskyttelseslinje inden for området.

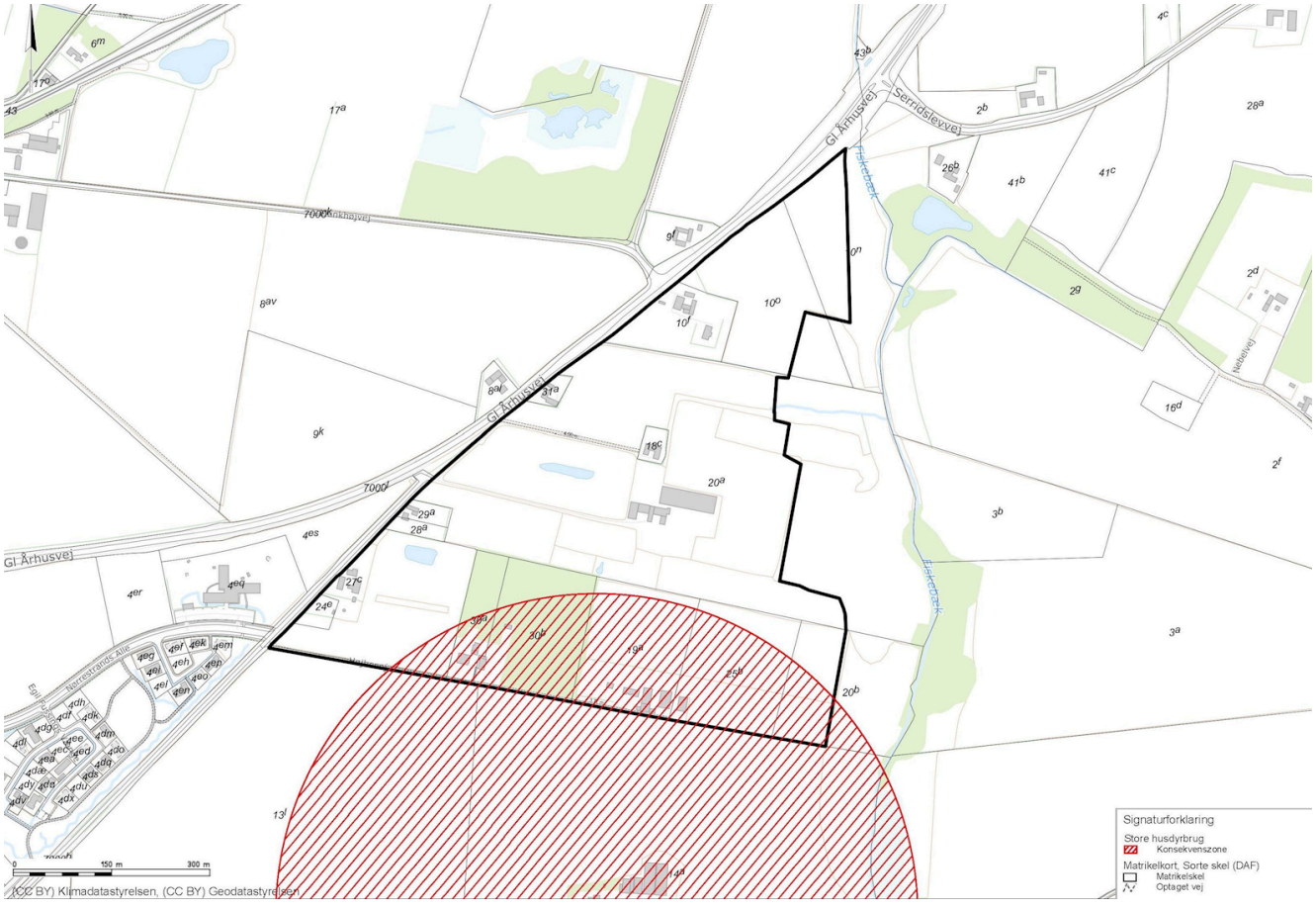
Sø-beskyttelseslinje

Der er ingen sø-beskyttelseslinje inden for området.

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Der findes en landbrugsejendom nær lokalplanområdet (Nordre Strandvej 47, 8700 Horsens), som kan være omfattet af bilag 3 i Bek. Nr. 294 Af 31.03.2009 om tilladelse og godkendelse m.v. af husdyrbrug (med senere ændringer).

En mindre del af lokalplanområdet ligger indenfor konsekvenszonen af et husdyrbrug. Der kan derfor ikke planlægges for boliger inden for dette område, og området rammelokalplanlægges derfor kun. Det vurderes derfor at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Kort med markering af konsekvenszonen af et større husdyrbrug. Lokalplangrænsen er markeret med sort.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr.nr. 27c, 20b, 25b, 10f, 19a, 20a, 30b, 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.

Strandbeskyttelseslinjen

Der er ingen strandbeskyttelseslinje inden for området.

Trafikregulering

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

Museumsloven

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

Museum Horsens foretog i august 2021 en arkæologisk forundersøgelse af dele af arealet (HOM 3697 Højbovej). Undersøgelsen resulterede i udpegningen af seks delområder med væsentlige fortidsminder. For de arealer, der endnu ikke er forundersøgt, har museet gennemført en arkivalsk kontrol. På baggrund af denne vurderes der at være meget stor risiko for at påtræffe skjulte, jordfaste fortidsminder ved anlægs- og jordarbejde. Museet vurderer på baggrund af den arkivalske kontrol, at det er nødvendigt at foretage en forundersøgelse efter museumslovens § 25-27 for at kunne give en udtalelse om væsentlige fortidsminder, hvor der foretages jordarbejde. Ved at få foretaget en forundersøgelse, kan man på forhånd få afklaret, om der er fortidsminder på arealet. Derudover er der seks delområder, som enten skal udgraves, eller som skal friholdes for alt anlægsarbejde.

Fortidsminder

Der er ingen fortidsmindebeskyttelseslinje inden for området.

Beskyttede jord- og stendiger

Lokalplanområdet indeholder et beskyttet dige med bevoksning i den nordlige del af planområdet. Dele af bevoksningen er i dag gennembrudt.

Der gives mulighed for digegennembrug til etablering af grusvej som alternativ vejadgang til den eksisterende bolig nord for diget samt ved etablering af cykelsti i forbindelse med fremtidig planlægning. Der skal opretholdes en bufferzone på mindst 5 m fra digets center til bebyggelse, belægning og ny beplantning på hver side af diget.

Digebeskyttelsen indebærer, at digevolden ikke må ændres, at der ikke må sprøjtes på diget, at enkelte træer og buske må fældes, men at der ikke må trækkes stød og rødder fra fældede træer eller buske op af diget.

Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan overgår diget fra landzone til byzone, og diget vil herved ikke længere være omfattet af Museumslovens beskyttelse. Digets beskyttelse er derfor varetaget af lokalplanen. Efter lokalplanens vedtagelse vil alle tilstandsændringer af diget således kræve, at kommunalbestyrelsen giver en dispensation fra lokalplanen.

Særlige kirkeomgivelser - Provst Exner-fredning

Der er ingen særlige kirkeomgivelser inden for området.

Kirkebyggelinje

Der er ingen kirkebyggelinje inden for området.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst.

Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

MILJØVURDERING

Miljørapport

Planforslagene er omfattet af lov om miljøvurdering. Teknik og Miljø har vurderet, at planforslagene må antages at kunne påvirke miljøet væsentligt hvad angår bilag IV arter, §3 natur, udledning til vandmiljøet og vandhåndtering. Der er derfor foretaget en miljøvurdering, der foreligger i form af en miljørapport. Miljørapporten er offentliggjort sammen med planforslaget.

Find Miljørapporten her.

HØRING

For at give borgerne i Horsens Kommune lejlighed til at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold bliver lokalplanen offentligt fremlagt i mindst 4 uger, jf. bestemmelserne i Lov om Planlægning § 24.

Se klagevejledning her.

Vil du indsende en bemærkning?

Hvis du har kommentarer til forslaget til lokalplan, kommuneplantillæg eller miljørapporten, skal Plan senest have modtaget disse den **03.12.2026**.

Du kan sende dine bemærkninger på https://horsens.dk/politik/hoeringerogafgoerelser/hoeringer.

Hvis ikke det er muligt at sende dine bemærkninger via linket, kan kommentarer også sendes til: Horsens Kommune, Teknik og Miljø, Plan, Chr M Østergaards Vej 4, 8700 Horsens.

Dit høringssvar skal være Teknik og Miljø i hænde senest kl. 23.59 på dagen hvor høringsfristen udløber.

Byrådet vil herefter igen tage stilling til planforslaget/planforslagene og de indsendte bemærkninger og indsigelser.

Eventuelle bemærkninger til miljørapporten vil indgå i den sammenfattende redegørelse, der skal følge planforslaget/planforslagene ved den endelige vedtagelse.

Svar på indkomne bemærkninger vil blive fremsendt efter Byrådets endelige stillingtagen til lokalplanen.

Såfremt du er omfattet af navne- og adressebeskyttelse og du indsender bemærkninger, er det vigtigt, at du gør kommunen opmærksom på dette.

Behandling af personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger efter reglerne i databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven. Læs om, hvordan vi behandler dine personoplysninger på vores hjemmeside: https://horsens.dk/oplysningspligt#14.

Dit høringssvar inkl. navn og adresse, vil blive offentliggjort på Horsens.dk som et vedhæftet dokument til den politiske behandling. Derudover vil dette blive sendt til høringsparterne efter endt høring.

Har du navne- og adressebeskyttelse, vil dit høringssvar fremgå af oversigten, men navn og adresse være anonymiseret.

KLAGEVEJLEDNING

Planforslag med miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) er myndigheden forpligtet til at gennemføre en miljøvurdering, hvis det ikke kan afvises at planforslaget kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Horsens Kommune har vurderet, at forslag til Kommuneplantillæg 2025-8 og Lokalplan 464, Boliger, Nørrestrands Alle, Nørrestrand III, Horsens har en karakter, der vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og er omfattet af krav om miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens afsnit II, § 8 stk. 1, nr. 3. Der skal derfor udarbejdes en miljørapport.

Horsens Kommune har foretaget en afgrænsning af rapportens omfang og detaljeringsgrad iht. § 11. Den konkrete afgrænsning er dels sket i en intern proces i kommunen, dels gennem høring af berørte myndigheder og orientering af offentligheden i henhold til § 32.

Miljørapporten er udarbejdet som et selvstændigt dokument, der er fremlagt i offentlig høring sammen med planforslaget.

Klagevejledning vedrørende planforslag/planforslagene

Byrådets vedtagelse af planforslaget til offentliggørelse kan ikke påklages til Planklagenævnet. Først ved byrådets endelige vedtagelse og efterfølgende offentliggørelse af planen kan retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet jf. Planlovens § 58, stk. 1 nr. 3.

VEDTAGELSE

Lokalplanforslaget er godkendt i Plan- og Vejudvalget den 03.11.2026.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 05.11.2026.

Lokalplanen er endelig godkendt i Plan- og Vejudvalget den xx.xx.xxxx

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort xx.xx.xxxx

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.
Disse retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af forslaget, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog maksimalt et år fra offentliggørelsesdatoen.

LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

Ekspropriation

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

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

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør kan tillige ske, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder i det tilfælde et skærpet nødvendighedskrav.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås ved mindre indgribende midler, for eksempel ved frivillig aftale med den berørte lodsejer. Endvidere må ekspropriationen ikke omfattet et større areal end nødvendigt.
- Der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel, og indgrebet skal ud fra en konkret vurdering stå i et rimelig forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen.

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

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