

LOKALPLAN 2016-14

Boliger og dagligvarebutik, Egebjergvej, Nørrestrand, Horsens



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 8 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

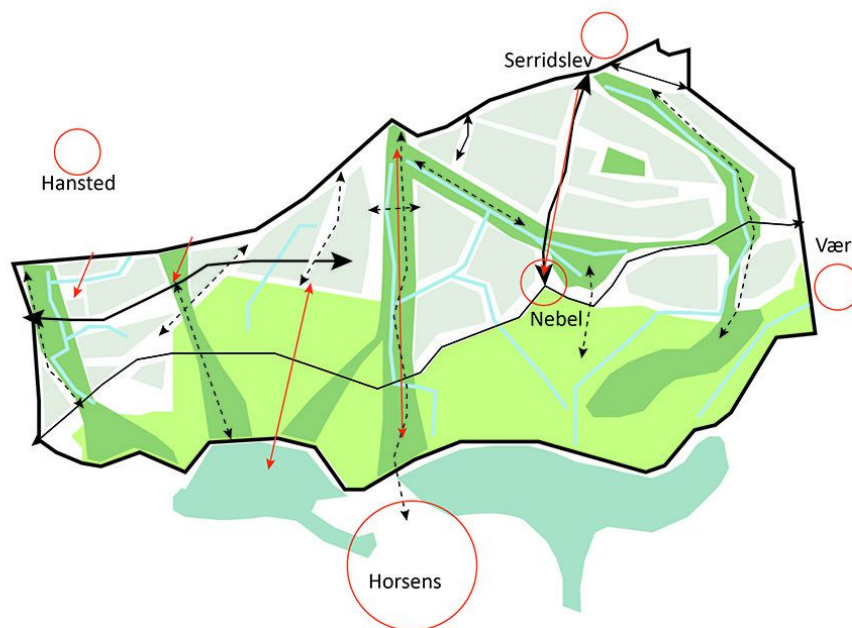
Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på plansystemdk.dk og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

En lokalplan hindrer ikke, at eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. 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.



Visualisering af et eksempel på håndtering af overfaldevand imellem bebyggelsen - POLYGON.



Diagrammet viser de bærende principper i udviklingsplanen.

Natur - og byudviklingsplanen

Horsens Kommune har udarbejdet en udviklingsplan for Natur - og byudvikling af den nye bydel Nørrestrand i Horsens. Det er et visionært projekt for etableringen af en ny, attraktiv og bæredygtig bydel. Når bydelen er fuldt udbygget, vil her bo op mod 9.000 mennesker i et særligt landskab med store kulturhistoriske værdier og i tæt samspil med naturen i et fredet område omkring Nørrestrand. Med kort afstand og gode forbindelser til Horsens centrum bliver Nørrestrand også en del af den eksisterende by. Området har et samlet areal på 6,8 km², hvoraf 2,5 km² udgør fredningen omkring Nørrestrand.



Visualisering af et eksempel på naturområdet ved Nørrestrand - POLYGON.

Udviklingsplanen tegner et samlet billede af visionen og de bærende værdier for den nye by, grundfortællingen og de vigtigste styrende greb for den fysiske udvikling samt principper for den videre planlægning og en identifikation af de afgørende første skridt i udviklingen.

Udviklingsplanen skal fungere både som et styringsredskab i en langsigtet byudvikling og danne

grundlag for den første fase af byudviklingen med nærværende lokalplan.

Udviklingsplanen er en fysisk og strategisk plan, som tager afsæt i en vision og en grundfortælling.

Udviklingsplanen bygger på fire temaer:

- **Stedet** - Naturen, landskabet, kulturlandskabet og kulturmiljøet.
- **Bydelsidentitet** - Noget nyt - men en del af Horsens. Egen og lokal identitet. En hel bydel.
- **Bokvalitet** - Forskellighed, mangfoldigheden og bokvalitet. En sund bydel.
- **Fællesskaber / mangfoldighed** - Fleksibilitet over tid. Forskellige typer af fællesskaber.



Principsnittet viser landskabets terrænfald og bebyggelsens tætheder og højder - Arcvision.

Lokalplanen

Lokalplanen er første etape i realiseringen af udviklingsplanen "Nørrestrand - bæredygtig natur- og byudvikling". Udlægget af boliger, liberalt erhverv, og dagligvarebutik nord for Nørrestrand knytter sig til Horsens by og fortsætter den eksisterende bystruktur bag eksisterende by. Etablering af op til 1500 nye boliger samt inddragelse og udvikling af naturområder, vil bidrage positivt til udvikling af Horsens by. Etablering af boliger med grønne områder giver offentligheden forbedrede muligheder for at udnytte og opleve landskabet, naturen og kulturhistorien i området.

Bebyggelse

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for et boligområde med en varieret bebyggelse tilpasset landskabet. Bebyggelsen følger så vidt muligt landskabets kurver med en placering på langs med eller på tværs af terrænkoterne. Bebyggelsen er disponeret således, at der fra alle boliger er udsyn og adgang til de grønne arealer. Den grundlæggende idé er, at området skal have karakter som en landskabsby. Lokalplanen omdanner utilgængelig landbrugsjord til tilgængelige grønne friarealer for offentligheden, hvor eksisterende værdifulde naturelementer fastholdes og forbedres.

Udstykning

Intentionen er at motivere til at bygge tættere og udnytte egen grund mere intensivt. En kompakt byggeform er mere energivenlig og begrænser det bebyggede areal, så der lægges mere areal ud til fælles friarealer og håndtering af regnvand på terræn. Der udstykkes i mindre grunde, med en højere bebyggelsesprocent og i sokkelgrunde, der giver en tæthed i bebyggelsen og en åbenhed i bebyggelsens grønne rum. En af hovedtankerne er, at alle ejendomme har direkte adgang til de grønne friarealer.

Den overordnede idé for bygningshøjder og tætheder er at understrege landskabets højdepunkter og terrænfald mod vest og syd. Således kan der bygges tæt og højt i op til 4 etager i det terrænmæssigt højeste området mod nord langs Gl. Århusvej, og på de lavere beliggende arealer mod syd og sydvest skal bebyggelsen være i 1-3 etager.

Planen er arealmæssig stor og giver derfor mulighed for, at der kan bygges stort set alle typer af huse; etagehuse, punkthuse, gårdhavehuse, terrassehuse, kædehuse, dobbelthuse og parcelhuse. Det varierede udbud skal give mulighed for, at man kan bo hele livet i området, at der sikres en varieret beboersammensætning og en dynamik i området.

Principper for lokalplanen

Lokalplanen tager afsæt i udviklingsplanen og bygger på følgende principper:

- Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Egebjergvej. Se illustrationsplan, kortbilag 5.
- Lokalplanområdet skal opdeles i mindre enklaver/klynger med forskellige typer af bebyggelse

og beplantninger; tætheder, højder, fællesskaber.

- Lokalplanen skal rumme varierende boligtyper, der henvender sig til en mangfoldig beboersammensætning.
- Der skal i lokalplanen sikres indsigtskiler til FÆNGSLET og Horsens by, både fra lokalplanområdet, men også stedvist fra Gl. Århusvej.
- Bebyggelsen skal delvist danne ryg mod Gl. Århusvej - virke støjdæmpende og sikre orientering/kig/udsigt fra bebyggelsen og de rekreative rum mod syd.
- Den øvrige bebyggelse udlægges i nordsydgående enklaver, som naturen trækkes op imellem. Se illustrationsplan, kortbilag 5.
- Lokalplanen fastlægger strukturen for områdets rekreative forbindelser og identitet.
- Lokalplanen skal sikre håndtering af regnvand på overfladen både ved hverdagsregn og skybrud.



Visionen for Nørrestrand - bæredygtig natur og byudvikling- Arcvision

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er ca. 66 ha og ligger i den nordvestlige del af Horsens, syd for Hansted og nord for naturområdet, Nørrestrand. Området grænser op til Gl. Aarhusvej og Hansted Golfbane, mod nord. Området afgrænses mod vest af Egebjergvej og mod syd og øst af Nordre Strandvej og Højbovej. Området indgår i Natur - og byudviklingsplanen for ny bydel -Nørrestrand, og danner derfor naboskab med Hansted, Nebel, Serridslev, naturområdet Nørrestrand og ikke mindst Horsens by.

Lokalplanområdet er primært dyrket landbrugsjord uden bebyggelse. Langs lokalplanområdets kant mod Egebjergvej og Nordre Strandvej, ligger eksisterende lav boligbebyggelse i form af enfamiliehuse.

Området er svag kuperet og faldende mod Nørrestrand i syd og Egebjergvej i sydvest. Der er udsigt især mod vest, fra store dele af området. Området er delvist synligt fra den nordlige del af Horsens by. I områdets sydvestlige del ligger et lavpunkt, hvor der naturligt samles vand ved kraftig regn.

Der løber et højspændingstrace med ca. 15 m høje stålmaster i områdets vestlige del langs Egebjergvej. Den nordlige del af lokalplanområdet langs Gl. Århusvej er påvirket af trafikstøj. Der er en byggelinje på 20 meter fra vejmidte langs Gl. Århusvej.



Lokalplanområdet markeret med gul signatur. Naturområdet Nørrestrand ses i forgrunden.

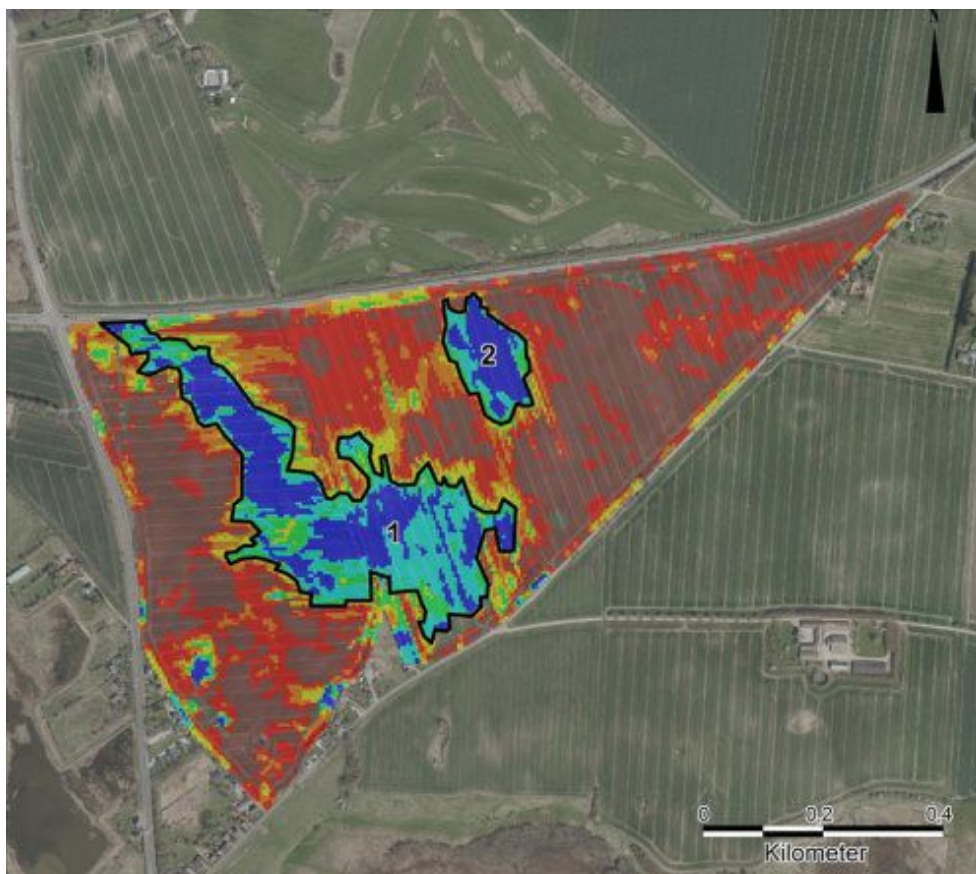
Hansted- Egebjerg ses i baggrunden.

Beskyttet natur

I den sydvestlige del af lokalplanområdet findes 2 mindre beskyttede søer og et beskyttet overdrev.

Jordforhold

Undersøgelser af områdets hydrogeologiske forhold viser, at det er muligt delvist at nedsive regnvand.



Jordbundsanalyse af lokalplanområdet - Områderne 1 og 2 vurderes at være mest egnede til nedsivning.



Kig fra lokalplanområdet til FÆNGLET.



Eksisterende husrække ved Nordre Strandvej.



Lokalplanområdets østlige kant med kig mod sydvest.

Landskabsfredning

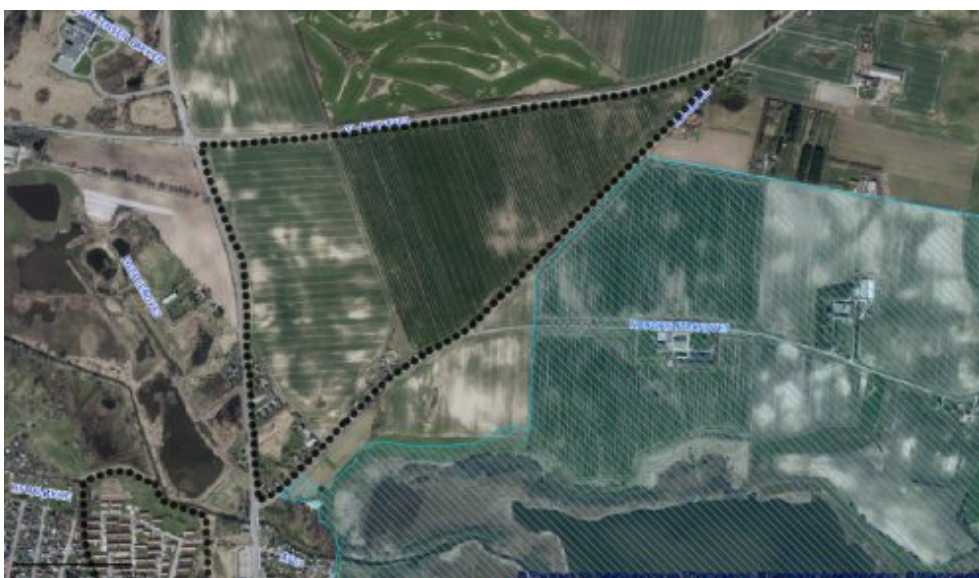
Lokalplanområdet grænser mod sydøst op til en stor landskabsfredning omkring Nørrestrand. Fredningens formål er primært at bevare arealernes landskabelige kvaliteter og udvide offentlighedens adgang i området.

Lokalplanen sikrer gennem bestemmelser om udformning og placering af bebyggelse, beplantning, indsigtslinjer og terræn at der tages hensyn til landskabsfredningen.



Kig mod lokalplanområdet fra den sydlige del af Nørrestrand. Grundet stigningen i terræn er det kun beplantningen der synlig.

Markarealet i forgrunden er omfattet af landskabsfredningen.



Lokalplanens afgrænsning og fredningen markeret med blå skravering.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen omfatter første del af et stort byudviklingsområde for en ny bydel nord for Nørrestrand. Når bydelen er fuldt udbygget vil der bo op mod 9.000 mennesker.

Lokalplanområdet er ca. 66 ha og skal give mulighed for varierede boligformer i en grøn struktur; etageejendomme og punkthuse i 3-4 etager, tæt-lav, parcelhuse og sokkeludstyknings. Derudover skal lokalplanen også give mulighed for at rumme liberalt erhverv samt en dagligvarebutik på 1000 m² ud mod Egebjergvej. Lokalplanen inddrager også den eksisterende bebyggelse, der i dag ligger langs Egebjergvej og Nordre Strandvej.

Naturen og landskabet skal inkluderes og integreres i lokalplanens fællesarealer, så bebyggelse og natur flettes sammen.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Egebjergvej og regnvand skal indtænkes som et rekreativt element i hele området.

Bæredygtighed

Lokalplanen er første del af udviklingsplanen Nørrestrand - Bæredygtig natur- og byudvikling, der realiseres. Intentionen er at skabe et attraktivt nyt byområde med fokus på bæredygtighed bl.a i form af tættere bebyggelse, store fælles friarealer, åben regnvandshåndtering, gode stiforbindelser samt at styrke biodiversiteten.

Miljø - og klimavenligt byggeri kan være lavenergihuse, som opfylder klassifikationskravene til lavenergi i bygningsreglementet. Det kan være bæredygtigt byggeri, som er certificeret efter et anerkendt certificeringsmærke. Det kan være at der indgår solceller eller grønne tage i bebyggelsen, som bidrager til elforsyningen og øger fordampningen.

Håndtering af overfladevand

Lokalplanområdet skal udvikles som et boligområde, hvor bæredygtighed og klimahensyn, i særlig grad håndtering af regnvand - er indarbejdet i områdets funktion og udformning. Lokalplanen skal give mulighed for at afprøve forskellige løsninger i området i takt med den etapevise byggemodning af området og den teknologiske udvikling indenfor regnvandsløsninger.

Undersøgelser af områdets hydrogeologiske forhold viser, at det er muligt delvist at nedsive regnvand.

I forbindelse med byggemodning af området etableres et system, der delvist kan nedsive overfladevand, delvist kan opmagasinere regnvand og lede kraftig regnvand og skybrud til Nørrestrand. Regnvandsløsningen udarbejdes ud fra en række formål, der både tilgodeser kapacitet og afledningen, men også bidrager til at skabe spændende og rekreative rum i natur og boligområderne med landskabeligt udformede forsinkelsesbassiner, afvandingskanaler og beplantning.

Regnvandsløsningen skal:

- Sikre afvanding af bygninger og veje under hverdagsregn og skybrud
- Forsyne vådområder og Nørrestrand med rent vand
- Skabe sammenhæng mellem natur- landskabs- og infrastrukturprojekter ved at arbejde med vandaflledning på overfladen

Vandet ledes fra tage og småveje ud i græsset, til render og mindre grøfter eller regnbæde. Mellem boligenklaverne etableres lavninger og grøfter langs vejene, der renser vandet og leder det ud af boligenklaverne til mindre søer med permanent vandspejl. Via regnvandsbassiner nedsives vandet eller vandet ledes til Nørrestrand og forsyner denne med rent vand.

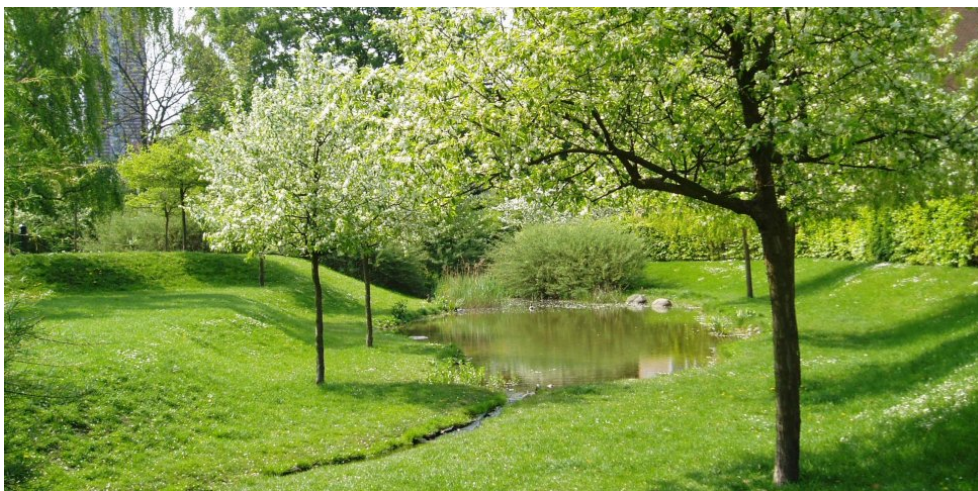
Bassinerne er placeret i naturlige lavninger, så det eksisterende terræn kan bevares og udnyttes bedst muligt i forbindelse med regnvandshåndteringen. Bassinerne er forbundne, og på strækningerne mellem bassinerne gives der mulighed for at etablere grøfter, hvor det sikres, at vandet kan afledes i den fornødne kvalitet.



Eksempel på regnvandsrende i vejareal - Trekroner, Roskilde.



Eksempel på regnvandsrende i grønt areal- Trekroner, Roskilde.



Eksempel på lavning i landskabet, der kan opsamle regnvand og tilføre rekreativ værdi.

Naturværdien

I lokalplanområdet er naturen en integreret del af byen. Derfor skal 40% af lokalplanområdet anvendes til grønne områder. Både i den store skala i form af grønne områder, der fungerer som strukturerende elementer og i den lille skala i form af konkrete rekreative, by- og gaderum, hvor vand og natur spiller en aktiv rolle. Lokalplanområdets blå struktur med åben regnvandshåndtering i render, trug og bassiner tilgodeser både natur og oplevelser i områdets rekreative rum.

I lokalplanområdet skabes store sammenhængende friarealer, så oplevelsen af at bo i nær tilknytning til landskabet understreges. Der skelnes mellem ydre, "vilde" naturarealer med spredt beplantning og indre/centrale mere kultiverede områder. Områdernes naturværdi styrkes med synlig håndtering af overfladevand, som et åbent aktivt element i området.

Landskab og beplantning - Den grønne og blå struktur

Lokalplanområdet ligger i et landskab, der er let bølget og er orienteret mod syd og vest. Landskabet, områdets naturværdi og vandets strømningsveje har været afgørende for den overordnede strukturering af området. Lokalplanområdet er således struktureret ud fra 4 styrende elementer, det grønne, det blå, infrastrukturen og bebyggelsestypologier. Det grønne og blå har hovedvægten, hvor infrastrukturen og bebyggelsesstrukturen underordner sig disse.

Nye veje, bebyggelser og anlæg til regnvandshåndtering er indpasset i området, så karakteristiske terrænforhold, naturværdier og indsigtskiler respekteres og understøttes.

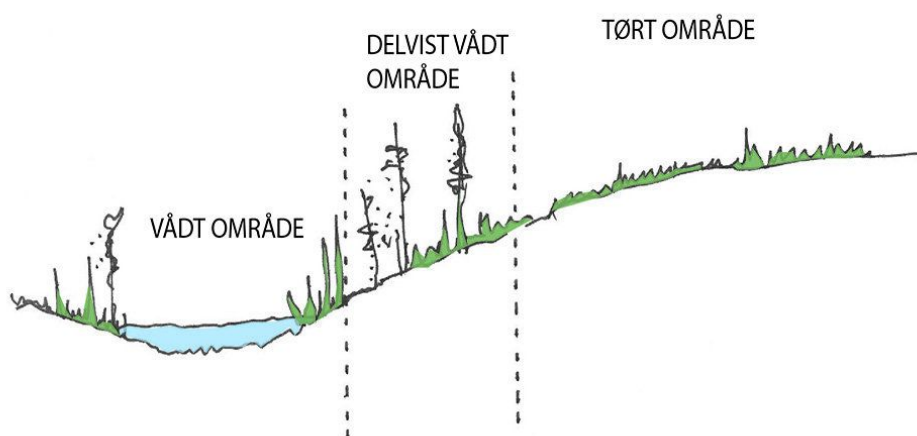
Bydannelsen tager således afsæt i områdets eksisterende landskabsformer og naturindhold, der i størst muligt omfang skal indgå som en del af områdets særlige karakter.

Variationen i områdets terræn og vegetation vil medføre et bredt udbud af oplevelses- og aktivitetsmuligheder, samtidig med at det eksisterende dyreliv tilgodeses. Lokalplanområdet skal med tiden fremstå som et byområde, hvor ny beplantning, landskabskilerne og den blå struktur, samordnes til en markant grøn struktur.

Som princip udlægges lokalplanområdet som enggræs og blomstereng, hvor karakteren af den "vilde", uplejede natur trækkes op fra naturområdet Nørrestrand og fastholdes, som den fremherskende karakter i området. Den uplejede natur flettes ind i bebyggelsen og bliver mere plejet og bymæssig mod Egebjergvej og Gl. Århusvej.

Engarealerne variere i terræn og rummer lavninger, hvor regnvandet ledes og opsamles på overfladen. I regnvandsrenderne og regnvandsbassinerne skabes en karakter, der spænder fra et vådt område, hvor der er et permanent vandspejl, til et område, som nogle gange er vådt og andre gange tørt, over i det "tørre" engareal, hvor der er plantet forskellige karakteristiske hegn eller grupper af træer, etableres stier og ophold til leg og rekreation.

Variationen mellem de våde og tørre områder giver mulighed for en særlig biodiversitet, med et rigt plante og dyreliv. I wetland og lowland skal der plantes vandtålede planter som pil, siv og urter med en bred blomstringsperiode.



Bassiner og vandrender skal i de grønne kiler udformes med en landskabelig bearbejdning, så de fremstår som en naturlig del af områdets natur. I forbindelse med bytorvet i ankomsten til området, skal karakteren af vandelementerne være mere bymæssig.

Den grønne struktur varierer i størrelse og karakter, som tilføjer området forskellige kendetegn alt efter hvor man befinder sig.

- Brede, åbne landskabskiler, hvor der er visuel forbindelse til Horsens by og naturområdet Nørrestrand, fritidsaktiviteter og uorganiseret sport.
- Smalle grønne, hegnede, læskabende korridorer med stier
- Lavninger med bassiner, mindre grupper af træer, leg og ophold
- Fællede mellem bebyggelsesensklaver hvor grupper af træer og buske danner rum for frugt- og nyttehaver og samlingssteder
- Udsigtspunkt i enggræs, løberute og kællebakke

Mellem engarealer, regnvandsrender og bassiner ligger bebyggelsen som øer i landskabet. I overgangen mellem engarealerne og bebyggelsen øges plejeniveauet, så karakteren af det grønne bliver mere plejet tættest på bebyggelsen. Der skelnes mellem et plejeniveau i den ydre kant af bebyggelsen mod det grønne og et andet plejeniveau mod den indre del i bebyggelsen. Den indre del i bebyggelsen kan have større karakter af park eller have, hvor området har formål som dyrknings- og opholdsareal for beboerne. Landskabskilerne, der fletter sig ind imellem bebyggelsesensklaverne, rummer engarealer, landskabeligt udformede regnvandsbassiner, mindre grupperinger af træer og levende hegn. I nogle af landskabskilerne kan der i overgangen til bebyggede arealer etableres anlæg til brug for fritidsaktiviteter og uorganiseret sport. Her kan også etableres mindre væksthuse samt frugt- og nyttehaver.

Træer giver karakter til et område, skaber læ og rum, og kan anvendes til at markere særlige kig og landskabelige forhold. Samtidig kan træer og buske bidrage med bær, nødder og frugter der er spiselige både for mennesker og fugle.

Som princip skal der plantes karaktergivende træer langs både fordelingsvej, stamvej, boligveje og på parkeringsarealer som en del af byggemodningen af området, så der er optimale rekreative muligheder og et godt lokalt klima.

I ankomsten til lokalplanområdet fra Egebjergvej skal der langs fordelingsvejen plantes en allébeplantning med egetræer, som med tiden vil blive et markant landskabsselement.

Træsarterne varierer alt efter områdets øvrige karakter og beskrives nærmere under afsnittet delområder.



Lokalplanområdet set fra nordvest - Foto Lars Juul.



Visualisering af eksempel på grønne forløb mellem bebyggelsen - POLYGON.



Visualisering af eksempel på fælles indre rum i bebyggelsen - POLYGON.



Eksempel på regnvandsrende i fællesareal- Trekroner, Roskilde.



Blomstereng med bred blomstringsperiode.



Kig fra Gl. Århusvej gennem lokalplanområdet til FÆNGSLET.

Indsigtslinjer

Området vil danne ankomst til Horsens by fra nord. Området ligger højt og der er et stort udsyn fra Gl. Århusvej til Horsens by med pejlemærkerne VIA, FÆNGSLET og Forum Horsens.

På baggrund heraf skal der sikres sigtelinjer i området, så kig til den eksisterende by fra både Gl. Århusvej og lokalplanområdet bevares.

Støj

Der er udarbejdet en støjrapport i forbindelse med lokalplanen. Formålet med denne rapport er at dokumentere vejtrafik - og togtrafikstøjniveauerne og holde disse op mod miljøstyrelsens gældende grænseværdier.

Rapporten viser, at grænseværdien for udendørs ophold overskrides langs Gl. Århusvej i et bælte, der varierer i en bredde på 50-100 meter.

På byggeri langs med Gl. Århusvej vil der komme overskridelser af støjgrænseværdierne på facaderne mod nord. På baggrund heraf trækkes bebyggelse 50 meter tilbage fra vejen, hvor der etableres anlæg for regnvandshåndtering på overfladen samt beplantning. Derudover stiller lokalplanen krav om at bebyggelsen langs Gl. Århusvej disponeres, så den virker støjskærmende for bagvedliggende bebyggelse og udendørs opholdsarealer. Lokalplanen stiller også krav om at der etableres udendørs opholdsarealer på terræn, som overholder miljøstyrelsens grænseværdier for støj ved alle boliger. Opholdsarealerne kan etableres som nicher i et bearbejdet terræn eller mindre skærmede arealer. Altaner skal udformes så miljøstyrelsens grænseværdier for støj overholdes.

Vej, sti og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Egebjergvej med etablering af en ny vej, samt signalregulering. Vejen bugter sig på tværs af lokalplanområdet og skal kunne forlænges mod øst, når de næste etaper af udviklingsplanen går i gang.

Som princip følger vejene, så vidt det er muligt, landskabets kurver. Boligveje udlægges med et bugtet tracé, som giver en naturlig hastighedsdæmpning og varierende kig, der veksler mellem åbne og lukkede rum. Vejnettet i lokalplanområdet er en del af bydelens grønne rum, hvor trafikanter færdes mellem vejtræer, grønne regnvandsløsninger og med kig til landskabskilerne.

Indenfor lokalplanområdet etableres et stisystem, som sikrer gode forbindelser både internt i området, men også til de omkringliggende boligområder og ud i landskabet. Stier forbinder boliggrupperne med de fælles friarealer, der forbindes med de store grønne arealer. Ved stiernes placering er der taget højde for, at der skal ske en sammenbinding med kommende boligområder og natur.

I forbindelse med hovedstien etableres samlingspunkter og mødesteder for børn og voksne i alle aldre, så stier og aktiviteter understøtter fællesskabet i området. Hovedstien forbinder vigtige oplevelser i lokalplanområdet, såsom vandbassiner, højdepunkt, fælleshuse, nyttehaver og frugtlunde.

Parkering skal foregå i boligområderne og i sammenhæng med bebyggelsen. Under hensyn til bæredygtighedsprincippet for området, minimeres det samlede, belagte areal til parkering. Arealer ud mod fordelingsvejen friholdes for parkering. Lokalplanens indre uderum fredeliggøres for kørende trafik. Der kan etableres parkering i konstruktion, i forbindelse med vejarealer og fælleshuse.

Fællesskab

I bebyggelsesplanen er der lagt vægt på fællesskab, både i form af større fællesarealer og mindre private arealer, men også fællesskab omkring fælleshuse, væksthuse og nyttehaver, der kan danne ramme for beboernes egne initiativer som eksempelvis dyrkningsfællesskaber, låne, genbrugs og bytteordninger.

Der skal oprettes grundejerforeninger, som står for drift af veje, stier og grønne arealer. Sideløbende med grundejerforeningerne skal der oprettes flere regnvandslaug, som skal stå for drift og vedligeholdelse af regnvandsanlæggene i området. Regnvandslaug oprettes med hjemmel i spildevandsbekendtgørelsen.



Eksempel på væksthus.

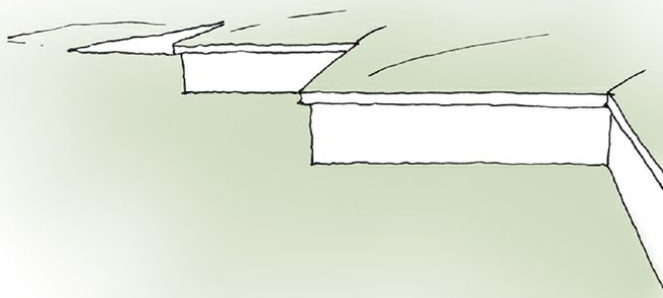


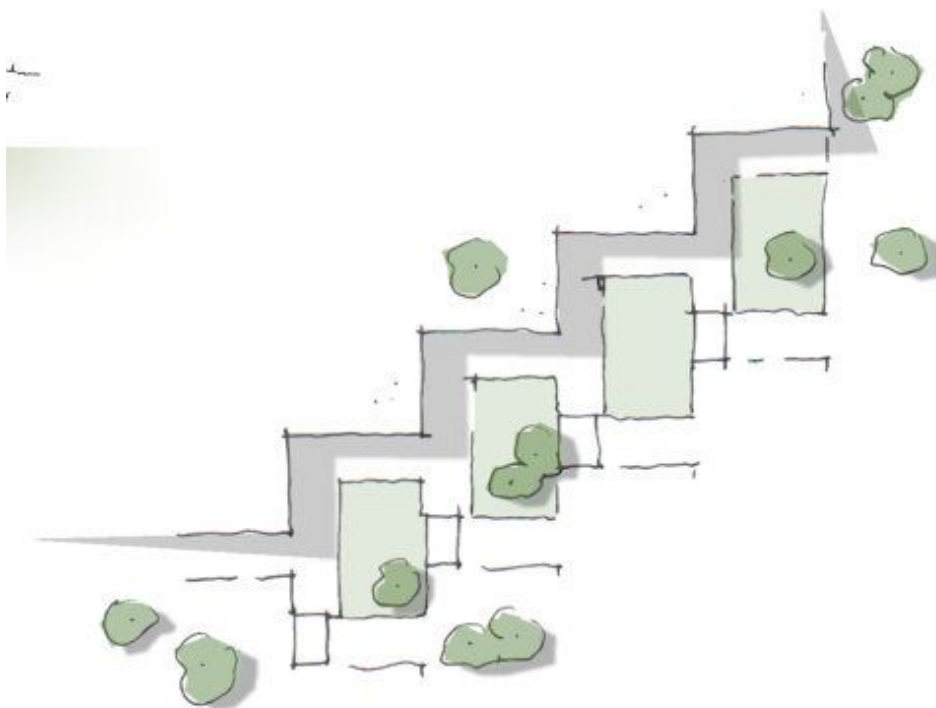
Nyttehave med blomster og grøntsager.



Alment boligbyggeri

Det er vigtigt for sammenhængskraften i samfundet, at byerne etableres og udvikles på et socialt bæredygtigt grundlag, så forskellige sociale grupper ikke bor adskilt fra hinanden. Lokalplanen sikrer at min. 20% af bebyggelsen inden for to delområder i lokalplanområdet opføres som alment boligbyggeri, så der opstår en blandet boligsammensætning af forskellige typer boliger i kommunens nye boligområder - og derigennem en mere blandet beboersammensætning. Alment boligbyggeri kan både opføres som etageboliger, punkthuse og tæt-lav byggeri.





Eksempel på bebyggelse der bygges ind i terrænen - Arcvision.

Bebyggelsen

Bebyggelsen placeres som øer i en grøn struktur og tilpasses terrænen, udsigt og naturindhold.

Delområder

Lokalplanen er opdelt i 7 delområder, som vist på kortbilag 2. Indenfor delområde 1-7 kan der opføres op til 1500 boliger af forskellige typer. I delområde 2 kan der udover boliger opføres bebyggelse til fælles faciliteter til områdets beboere. I delområde 3 kan der udover boliger opføres en dagligvarebutik, samt liberalt erhverv. I delområde 4 kan der udover boliger opføres fælleshus med fælles dyrkningsarealer. Indenfor lokalplanområdet skal 40% af arealet anvendes til fælles grønne friarealer og anlæg til regnvandshåndtering på terrænen.

Delområde 1

Langs Egebjergvej og Nordre Strandvej findes i dag en eksisterende åben-lav boligbebyggelse. Bebyggelsen inddrages i lokalplanen og den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen sikrer en afstand mellem eksisterende og ny bebyggelse i delområde 1 og 2, hvor overgangen markeres med levende hegn med egnskarakteristiske arter, engarealer og stiforbindelse. Samtidig sikres muligheden for omdannelse og opførelse af ny boligbebyggelse i sammenhæng med den eksisterende bebyggelse.

Delområde 2

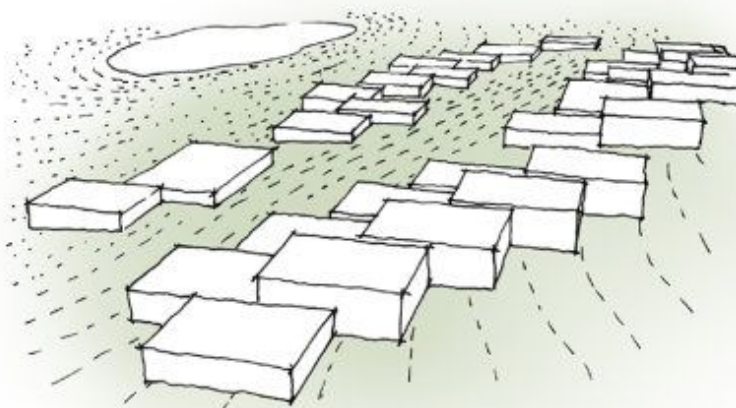
I overgangen mellem delområde 1 og 2 anlægges engarealer og stiforbindelse. I delområde 2 skal den eksisterende dybe lavning i landskabet anvendes til opmagasinering af regnvand. Bassinet tilpasses det eksisterende landskab og skal have et naturligt præg med græsser og beplantning, så det får udtryk af en mindre sø i området med rekreativ værdi.

Udformningen af boligbebyggelsen tager udgangspunkt i lokale terrænforskel og orientering omkring det fremtidige regnvandsbassin.

Omkring søen skal der opføres boliger i 1-3 etager med tæt-lavt byggeri som fremherskende typologi samt et fælleshus. Bebyggelsen skal bygges op af enheder der forskyder sig i forhold til hinanden, tilpasses det kuperede landskab og har en samlet arkitektonisk helhed. Bebyggelsen må højst udføres

som 3-4 forskellige enheder. Grundet terrænspringet kan det være hensigtsmæssig at parkering integreres i konstruktion.

Langs boligvejene skal der plantes mindre blomstrende træer i den ene vejside som f.eks. japansk prydkirsebær(*prunus umineko*), paradisæble, røn eller tjørn.



Eksempel på bebyggelse der indpasses i landskabet og orienteres mod sø - Arcvision.

Delområde 3

I ankomsten til delområdet 3 fra Egebjergvej, gives der mulighed for etablering af en dagligvarebutik på 1000 m². Butikken skal indgå i et samlet etagebyggeri, der også indeholder boliger og liberalt erhverv. Bebyggelsen skal danne en center/torvefunktion i denne del af området. Butikken skal integreres i underetagen som en del af en større bebyggelsesenhed. Bebyggelsen må her være mellem 2-4 etager.

Indenfor delområdet kan der opføres etageboliger, tæt-lav, en dagligvarebutik, liberalt erhverv og et fælleshus. 20 % af bebyggelsen skal opføres som alment boligbyggeri.

I sin overordnede form skal bebyggelsen følge Egebjergvej. Bygningerne kan fremstå varieret med forskydninger. Facaderne skal fremstå med skift i materialer og/eller med spring i facaden.

Der skal ske en opdeling af facaderne for hver 10-15 meter, så der skabes levende facader.

I forbindelse med bytorvet i ankomsten til området, kan karakteren af udearealerne og vandelementerne være mere bymæssig end i områdets øvrige delområder. Under hensyn til bæredygtighedsprincippet for området, minimeres det samlede, belagte areal til parkering. Parkeringspladser skal medvirke til at nedsive regnvand lokalt ved permeable belægninger som f.eks. græsarmering, grus eller regnbæde. Parkeringsarealer skal have et grønt præg og omgives af levende hegn, suppleret med opstammede træer.

Delområde 4

Delområde 4 ligger langs Gl. Århusvej. Se kortbilag 2. Lokalplanområdet skal være synligt fra Gl. Århusvej, da det tegner ankomsten til Horsens fra nord. I overgangen mellem Gl. Århusvej og bebyggelsen langs vejen skal der plantes mindre grupper af træer, som giver området en grønt karakter, men samtidig fastholder en åbenhed, så der sikres kig ind i området. Her skal der også etableres synlige elementer til transport af overfladevand.

Indenfor delområdet kan der opføres etageboliger, punkthuse og tæt-lav.

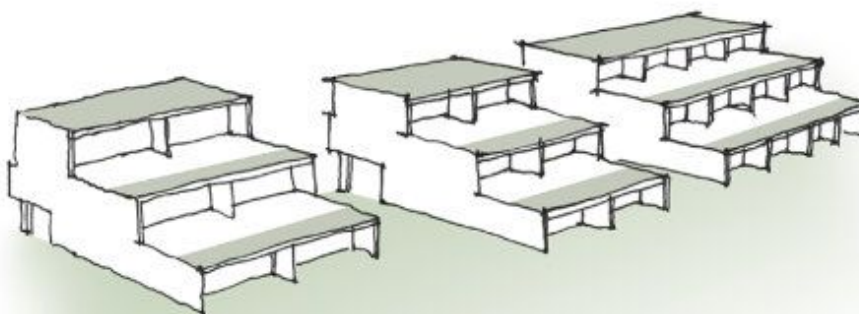
Der skal etableres etageboliger mellem 2 -4 etager langs Gl. Århusvej. Etageejendomme skal enten udføres som længer, der varierer i højde og med forskydninger i facaden eller som grønne terrassehuse, der er højest mod Gl. Århusvej og terrassere ned mod syd. På terrasserne kan der skabes grønne rum til ophold og med udsigt mod syd og vest. I sin overordnede form følger bebyggelsen Gl. Århusvej. Bygningerne kan fremstå varieret med forskydninger. Facaderne skal fremstå med skift i materialer

og/eller med spring i facaden. Der skal ske en opdeling af facaderne for hver 10-15 meter, så der skabes en levende facader. Bebyggelsen skal trækkes tilbage fra Gl. Århusvej, så der skabes afstand til støjkilden og gives plads til mindre grupper af træer og anlæg til håndtering af regnvand på overfladen langs vejen.

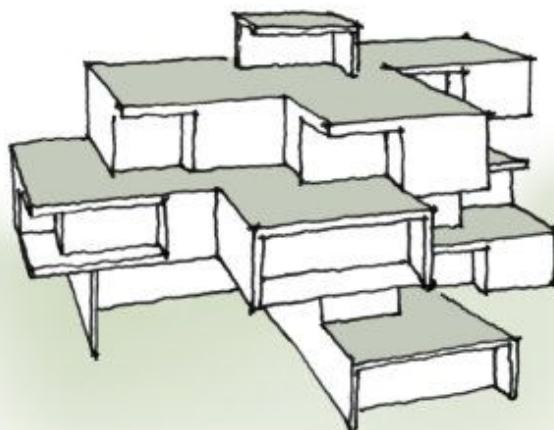
Etageboligerne langs Gl. Århusvej kan enkelte steder suppleres med rækkehusbebyggelse i 2 etager. Rækkehusene skal ligesom etageejendommen udføres som længer, der varierer i højde og med forskydninger i facaden, så der skabes en levende facade mod de overordnede veje. På sydsiden af etagehusene skal der indenfor delområde 4 opføres en punkthusbebyggelse eller rækkehusbebyggelse i 2-3 etager. Husene skal placeres i en grønning og have fælles friarealer.

I den centrale del af delområde 4 kan der etableres et fælleshus som et samlingspunkt i området. Fælleshuset kan rumme samlingsal, værksteder, gæstefaciliteter samt dyrkningsfællesskaber f.eks. som væksthuse.

I den østlige del af området ligger et naturligt højdepunkt i landskabet. Højdepunktet skal forstærkes med en omkringliggende bebyggelse. Selve højdepunktet skal friholdes for bebyggelse og anvendes som udsigtspunkt og rekreativt samlingspunkt i området.



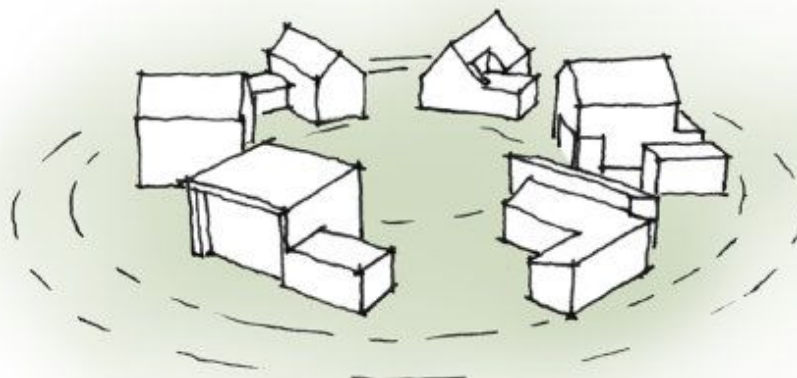
Eksempel på terrassehuse med opholdsarealer - Arcvision.



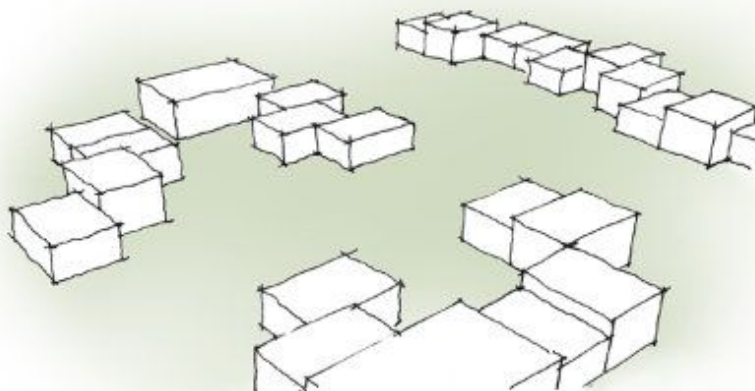
Eksempel på punkthus der forskyder sig og skaber grønne opholdsrum i bebyggelsen - Arcvision.

Delområde 5

Delområde 5 rummer mod syd et åbent engareal med nedslivningsbassiner. Her kan man følge vandets vej i render og trug, på cykel, som gående eller i bil. Områdets hovedsti vil gå igennem her og der skal etableres mulighed for leg og aktiviteter. Engarealerne varieres med grupper af mindre blomstrende og spiselige træsorter, som paradisæble, valnød, æble eller kirsebær. Nord for grønningen skal der etableres en åben-lav eller tæt-lav klyngebebyggelse i max. 2 etager. Bebyggelsen opdeles i 3-4 klynger, der delvist forholder sig til et indre fælles rum og på den anden side vender sig ud mod det store grønne rum. Husene har hver deres have. Langs boligvejene skal der plantes mindre blomstrende træer i den ene vejside som f.eks. japansk prydkirsebær (*prunus umineko*), paradisæble, røn eller tjørn.



Eksempel på klyngehuse der orienteres mod et indre fællesskab - Arcvision.



Eksempel på kædehuse - Arcvision.

Delområde 6

Indenfor delområde 6 kan der opføres tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse i en etage. Området skal inddeles i fire enklaver, hvor hver enklave har hver sin karakter og sammenhæng.

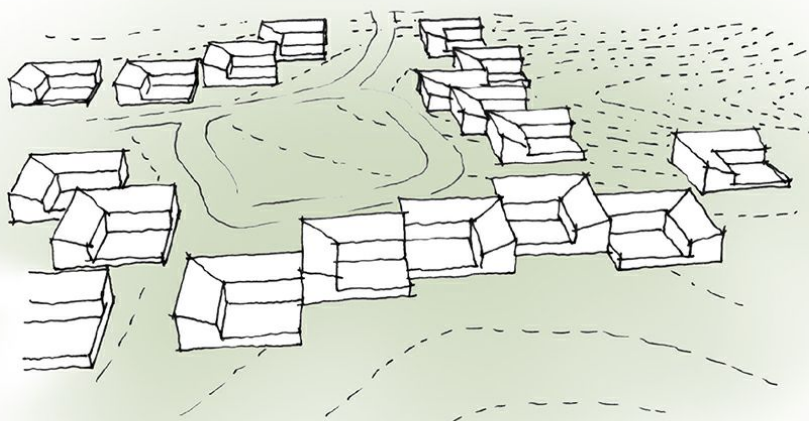
Det kan være gårdhavehuse eller terrassehuse. Husene skal udformes med et indbyrdes slægtsskab.

Det kan være dobbelthuse, hvor man bor i hver sit hus, men deler have, garage/carport og ankomstrum til boligerne.

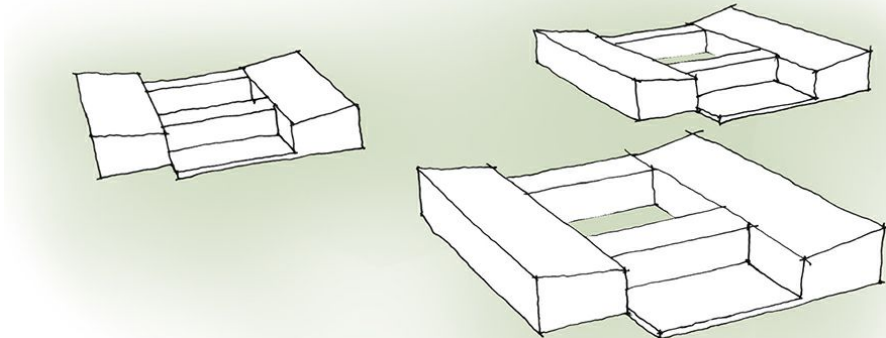
Det kan være fritliggende villaer med egen have.

Langs boligvejene skal der plantes mindre blomstrende træer i den ene vejside som f.eks. japansk prydkirsebær (*prunus umineko*), paradisæble, røn eller tjørn.

Mellem enklaverne etableres grønne kiler med enggræsser og grupper af mindre blomstrende og spiselige træsorter, som paradisæble, valnød, æble eller kirsebær som fremtrædende karakter.



Eksempel på gårdhavehuse - Arcvision.



Eksempel på delehuse med fælles indre have - Arcvision.

Delområde 7

Delområde 7 ligger langs Gl. Århusvej og Egebjergvej. Se kortbilag 2. Lokalplanområdet skal være synligt fra Gl. Århusvej, da det tegner ankomsten til Horsens fra nord. I overgangen mellem Gl. Århusvej og bebyggelsen langs vejen skal der plantes mindre grupper af træer, som giver området en grønt karakter, men samtidig fastholder en åbenhed, så der sikres kig ind i området. Her skal der også etableres synlige elementer til transport af overfladevand.

Indenfor delområdet kan der opføres etageboliger, punkthuse og tæt-lav. 20 % af bebyggelsen skal opføres som alment boligbyggeri.

Der skal etableres etageboliger mellem 2 -4 etager langs Gl. Århusvej og Egebjergvej. Etageejendomme skal enten udføres som længer, der varierer i højde og med forskydninger i facaden eller som grønne terrassehuse, der er højest mod Gl. Århusvej og terrassere ned mod syd. På terrasserne kan der skabes grønne rum til ophold og med udsigt mod syd og vest. I sin overordnede form følger bebyggelsen Gl. Århusvej og Egebjergvej. Bygningerne kan fremstå varieret med forskydninger. Facaderne skal fremstå med skift i materialer og/eller med spring i facaden. Der skal ske en opdeling af facaderne for hver 10-15 meter, så der skabes en levende facader. Bebyggelsen skal trækkes tilbage fra Gl. Århusvej, så der skabes afstand til støjilden og gives plads til mindre grupper af træer og anlæg til håndtering af regnvand på overfladen langs vejen.

Etageboligerne langs Gl. Århusvej og Egebjergvej kan enkelte steder suppleres med rækkehusbebyggelse i 2 etager. Rækkehusene skal ligesom etageejendommen udføres som længer, der varierer i højde og med forskydninger i facaden, så der skabes en levende facade mod de overordnede veje. På sydsiden af etagehusene skal der indenfor delområde 4 opføres en punkthusbebyggelse eller rækkehusbebyggelse i 2-3 etager. Husene skal placeres i en grønning og have fælles friarealer.



Principsnit nord-syd - Arcvision

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

EKSISTERENDE LOKALPLANER

En mindre del af lokalplanområdet ud mod Egebjergvej og Nordre Strandvej er omfattet af temalokalplan 150 Skilte og facaderegulering.

KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Horsens Kommune - både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men skal revideres hvert fjerde år. Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Hovedstruktur

Bymønster og byroller

Udgangspunktet for Horsens Kommunes bymønster er rollefordelingen mellem byerne og den geografiske placering af byerne. Det er målet at skabe velfungerende og attraktive by- og lokalsamfund, hvor der bygges videre på eksisterende styrker og kvaliteter. Byerne opdeles i tre hovedkategorier: Hovedbyer, Mellembyer og Landsbyer. Horsens er kommunens Hovedby, og skal fortsat udvikles som kommunens center for bosætning, detailhandel, erhvervsudvikling, kulturtilbud og offentlig og privat service.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, da udvikling af en butik til områdets lokale forsyning, ved Egebjergvej vil understøtte de overordnede interesser i kommuneplanlægningen ved at understøtte Horsens som Hovedby og som attraktiv bosætningssted.

Planlægningen sker efter de overordnede principper om blandt andet at: særlige visuelle oplevelsesmuligheder i landskabet beskyttes, så de ikke forringes af byudvikling og at landskabets naturelementer i videst mulige omfang bevares og integreres i den ønskede byudvikling på en måde, der ikke forringer den naturmæssige tilstand og/eller den visuelle oplevelse af elementet.

Bosætningsstrategi 2015-2019

Differentieret udbud af boliggrunde og fokus på livet mellem husene.

I Horsens Kommunes bosætningsstrategi fremgår det at forskelligheden i udbuddet af boliggrunde, såvel geografisk, attraktions-, størrelses- og anvendelsesmæssigt skal øges. Enfamiliehuse er fortsat et primært indsatsområde i nye udstykninger.

Der skal arbejdes aktivt for at tilvejebringe særligt attraktive områder, tætte villaområder, naturudstykningsområder og områder til eksperimenterende boformer. Der skal i lokalplaner for nye udstykninger i højere grad styres efter struktur end efter udformning af det enkelte hus. Dvs. bebyggelsens sammenhæng med ny og eksisterende beplantning eller naturværdier, husets omfang og beliggenhed på grunden, vejrummets udformning, de nærekreative værdier m.v.

Der skal kort sagt være fokus på livet mellem husene. Der tilstræbes større fleksibilitet i lokalplanernes bestemmelser om de enkelte huse i nye boligområder, og der skal i stedet fokuseres på de ubebyggede arealer og nærekreative værdier samt mobiliteten til og fra området - også som cyklist og fodgænger.

Mangfoldighed i boligformer- og boligformer til flere livsfaser i lokalområderne

Horsens Kommune skal kunne tilbyde en bred vifte af boligmuligheder, for at kunne fastholde og tiltrække borgere og skabe cirkulation i den eksisterende boligmasse. Det skal i højere grad være muligt at leve i det samme lokalområde i forskellige faser af livet. Kapacitetsudbygningen af almene boliger er et skridt i denne retning. Horsens Kommune vil aktivt understøtte udviklingen ved opstilling af målsætninger for de enkelte bydele, planlægning af nye områder, omdannelse og fornyelse af eksisterende områder samt ved salg af storparceller til øremærkede formål. Der skal også gives plads til alternative boligformer i kommunen - fx med fokus på sociale fællesskaber.

Planen understøtter bosætningsstrategien bl.a. ved at fastlægge en blå og grøn struktur, som er styrende for områdets struktur. Strukturen vil skabe nærekreative værdier for kommende beboere i området. Planen fastlægger at 20 % af 2 delområder skal anvendes til alment boligbebyggelse, så der opstår en blandet boligsammensætning af forskellige typer boliger i kommunens nye boligområder - og derigennem en mere blandet beboersammensætning. Med et bredt udbud af forskellige boligtyper gives der mulighed for at leve i området gennem mange faser af livet.

Byer i naturen og natur i byerne

Der skal i højere grad etableres natur som en integreret del af nye byområder, og der skal arbejdes for at skabe tilgængelighed fra eksisterende og fremtidige byområder til naturen. Borgernes sundhed er tæt knyttet til mulighederne for bevægelse. Blandt andet derfor er det ønsket at styrke de rekreative og fysiske udfoldelsesmuligheder i boligområderne og andre byområder. Planen sikrer, at områdets eksisterende natur og landskabsværdier fremhæves og bliver en integreret del af den nye bydel.

Klima og Energi

Horsens Kommune vil være en klima- og energibevidst kommune - både når vi optræder som serviceorganisation, myndighed eller planlægger, og når vi ser på os selv som en virksomhed i lokalsamfundet.

For at nå dette mål vil Horsens Kommune arbejde med klimaudfordringerne ved både at lægge vægt på, at reducere klimapåvirkningen og samtidigt gennemføre en overordnet planlægning, som er med til at afhjælpe de forventede følgevirkninger af klimaforandringerne.

Alt byggeri kræver forbrug af energi og anvendelse af materialer, der er mere eller mindre forurenende. Miljøbelastningen fra byggeriet kan ligge i forbindelse med opførelsen, driften eller evt. senere nedrivning. Det er derfor vigtigt, at der i byggeriet anvendes materialer, som sikrer både et sundt indeklima og en miljøvenlig bortskaffelse samt et lavt energiforbrug. Byggeriet opføres efter gældende Bygningsreglement, der tager højde for dette.

Kultur og fritid

Naturlige "arenaer" i nye bydele og bydele, der omdannes
Formålet er fællesskab, oplevelser og motion. Naturlige samlingssteder beforder fællesskab og oplevelser. Det foreslås, at der skabes naturlige små "arenaer", hvor områdets beboere kan mødes og samles til hverdag, og hvor der ved særlige lejligheder kan arrangeres småoptrædener med fx teater og musik. Herudover bør etableres enkle motionsredskaber for alle aldersgrupper til fri afbenyttelse i "arenaerne".

Planen vil sikre, at der skabes samlingssteder i mellem bebyggelsen, som fordrer til fællesskaber og oplevelser.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, da udvikling af nye boligområder og detailhandel vil understøtte de overordnede interesser i kommuneplanlægningen ved at skabe attraktive forhold for boliger og grobund for vækst i eller konsolidering af befolkningstallet.

Retningslinjer

Planlagt zone

Planområdet er udlagt i tillæg 32, samt i kommuneplan 2013. Lokalplanforslaget inddrager 2 mindre arealer i landzone, der endnu ikke er planlagt for. De områder, der inddrages, har været bebygget gennem mange år.

Detailhandel

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens mål og retningslinjer for detailhandel, herunder butikker til lokal forsyning.

Udenfor de afgrænsede bymidter, bydelscentre, lokalcentre og områder til særligt pladskrævende varegrupper, kan placeres butikker til lokal forsyning. Butikker til lokal forsyning kan kun placeres efter byrådets nærmere tilladelse, hvor kommuneplanrammerne i øvrigt giver mulighed for det. For at muliggøre etableringen af en ny dagligvarebutik ved Egebjergvej er der udlagt en ny kommuneplanramme, der ud over at give mulighed for etablering af boliger, giver mulighed for etablering af en dagligvarebutik med en butikstørrelse på 1000 m².

Redegørelse for etablering af ny dagligvarebutik ved Egebjergvej

I henhold til Planlovens bestemmelser skal der ved planlægning for nye butikker redegøres for den eksisterende detailhandel i området, herunder butiksstrukturen, butiksarealet og omsætningen i de eksisterende butikker.

Planområdet ligger over en 1 km fra nærmeste eksisterende bydelscenter langs Nørrebrogade, hvor arealrammen er på 2500 m².

Lokalplanforslaget giver mulighed for etablering af en dagligvarebutik til områdets lokale forsyning.

Det vurderes, at der i forbindelse med etablering af første del af en ny bydel nord for Nørrestrand er et behov for yderligere dagligvarebutiksareal i området. Etableringen af en dagligvarebutik i området vurderes at være i god sammenhæng med de kommunale mål for udviklingen af detailhandlen. Placeringen er central med god tilgængelighed for alle trafikarter, og den decentrale detailhandelsstruktur udbygges. Den nye butik vil øge bydelen Nørrestrands attraktivitet som boligområde. Udbygningen af butiksstrukturen vurderes at bidrage til konkurrence og synergi butikkerne imellem.

Skovrejsning uønsket

De negative skovrejsningsområder er udpeget, hvor skovtilplantning vil være åbenlyst uforeneligt med bevarelsen af specifikke landskabstræk, for eksempel større landskabsfredninger, lavbundsarealer i forbindelse med de store dalsystemer og værdifulde udsigtslandskaber ved kyster og ådale, med bevarelsen af en række specifikke beskyttede naturtyper (heder, overdrev, moser, enge, strandenge m.m.) samt bevarelsen af særlige kulturhistoriske enheder som kirkeomgivelser, de nationale kulturarvsarealer m.m. Der gives ikke med nærværende planlægning mulighed for skovrejsning. Lokalplanlægningen skal sikre at der planlægges for byggeri indenfor arealer udpeget til skovrejsning uønsket.

Lavbundsareal

De udpegede lavbundsarealer skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at de naturlige vandstands- og afstrømningsforhold kan genskabes i området, eller som kan hindre muligheden for at styrke det vilde dyre- og planteliv i området.

Nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje m.v., der nødvendigvis skal placeres inden for de udpegede lavbundsarealer, skal udformes, så muligheden for genskabe den naturlige hydrologi i området og den heraf følgende styrkelse af det vilde dyre- og planteliv, ikke går tabt.

Ubebyggede områder inden for de udpegede lavbundsarealer i byudviklingsområder skal i videst muligt omfang søges friholdt for bebyggelse. Planen sikrer at områdets eksisterende natur og landskabsværdier beskyttes og bliver en integreret del af den nye bydels grønne områder, bl.a. ved at friholde lavbundsarealerne for bebyggelse.

Naturbeskyttelsesområde §3

Udpegede Naturområder i byudviklingsområder skal bevares og sikres mulighed for at rumme et mangfoldigt dyre- og planteliv.

Hvor byggeri sker op til udpeget naturområde, skal der etableres en frizone på mindst 25 m mellem naturområdet og den ny bebyggelse. Frizonen kan tillades anvendt til offentlige stianlæg og offentlig adgang til naturområdet i øvrigt.

Det er en del af fremtidens bykvalitet, at naturområder indgår som en del af byens rekreative oplevelsesrum. Derfor er det vigtigt at opfatte eksisterende naturområder i by- og sommerhusområder som vigtige bidrag til bykvaliteten. De er vigtige grønne åndehuller i byen, såvel for dyr som for mennesker. Planen sikrer at områdets eksisterende natur og landskabsværdier beskyttes og bliver en integreret del af den nye bydels grønne områder.

Specifik geologisk bevaringsværdi

Størstedelen af området ligger i Det midtjyske Søhøjland, som er et stort og rigt varieret glacielandskab mellem sidste istids Hovedopholdslinje og den Østjyske Israndslinje. De ældre Paleogene og Neogene (tidligere Tertiær) aflejringer ligger mange steder nær overfladen, og de påtræffes ligeledes i denne region. Planlægningen i området vil sikre at bebyggelsen tilpasses landskabet, derfor påvirkes de geologiske bevaringsværdier ikke af planlægningen.

Støjbelastet areal

Støjbelastede områder må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse. I den fælles planlægningszone for støj kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Ved udlæg af områder til støjfølsom anvendelse inden for den fælles planlægningszone skal det ved bestemmelser og udformning i kommuneplan og lokalplan sikres, at retningslinjen overholdes. Dette gælder såvel boligområder som rekreative områder og støjfølsomme erhvervs- og centerområder som fx undervisningslokaler, hoteller, kontorer og institutioner.

I forbindelse med udlæggene tages der stilling til behovet for støjafskærmning og zoneopdeling af områderne med henblik på at sikre acceptable støjforhold. Ca. halvdelen af området ligger indenfor fælles planlægningszone for støj grundet trafik på Gl. Århusvej. Området indrettes så det samlede støjniveau er acceptabelt i henhold til miljøstyrelsens grænseværdier for støj.

Klimatilpasning

Regnvand skal nedsives, hvor det giver mening.

Klimatilpasningsprojekter skal udformes, så de fremmer naturindhold, menneskelig udfoldelse og æstetiske forhold.

Der er foretaget undersøgelser, der viser, at området delvist er velegnet til nedsivning af regnvand.

Området skal derfor indrettes så regnvandet nedsives lokalt eller håndteres på overfladen.

Der skal reserveres areal til håndtering af regnvand i områdets rekreative, fælles grønne områder, hvor vandet ledes ud og giver størst rekreativ værdi. Den naturlige nedsivning skal primært håndteres i områdets fælles transportveje, grøfter, trug og bassiner.

ØVRIG PLANLÆGNING

Skole- og institutionsforhold

Områdets nærmeste skoler er: Byskolen Fussingsvej og Egebjerg skole. Alle skoler har 0.-9. klassetrin. Derudover findes der privatskoler i Horsens Bymidte. Distriktsmæssigt hører området nord for Nørrestrand i dag til Egebjerg skoledistrikt.

Der findes en række daginstitutioner i den nordlige kant af Horsens plus en institution i Egebjerg. Distriktsmæssigt hører området nord for Nørrestrand i dag til daginstitutionsdistrikt Egebjerg.

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

Fritidsmuligheder

Ildrætsfaciliteter findes i dag i de nærmeste boldbaner og haller: Egebjergshallen, Forum Horsens og Vesthallen. Forum Horsens har også gode svømmefaciliteter. Der findes golfbaner både i Hansted og ved Silkeborgvej. Der er let adgang til at bevæge sig i den nærliggende natur ved Nørrestrand og Hammersholm. Derudover er der ikke langt til området omkring Store Hansted Å, Egebjerg Kær, Lund Kær og Østerkær samt Vær sø og Stensballe bjerge mod øst.

Trafikplanlægning

Der planlægges for en senere nordlig ringvejsforbindelse mellem Haldrupvej øst for Stensballe og Serridslevvej ved Serridslev. Der skal i forbindelse med planlægningen for det nye byområde nord for Nørrestrand sikres nødvendig korridor for denne vejforbindelse.

Ved tilslutning af lokalplanområdet til det eksisterende vejsystem, ved Egebjergvej skal der sikres nødvendigt areal til etablering af tilslutningsanlæggene, herunder evt. forlægning af forsyningsledninger placeret i det nuværende rabatareal.

Der er beliggende en hovedvandedning i nord-sydgående retning igennem området fra Højbovej ved Gl. Århusvej i den nordlige ende af området til Nørre Strand krydsende Nordre Strandvej mellem Nordre Strandvej nr. 22 og nr. 49.

Området trafikbetjenes fra en ny stamvej der tilsluttes Egebjergvej ca. 500-600 meter nord for Nordre Strandvej. Ved tilslutningen etableres et nyt signalanlæg med de nødvendige svingbaner af hensyn til kapacitet og trafiksikkerhed. Det må forventes at trafikafviklingen i tilslutningspunkterne på Gl. Århusvej og på Egebjergvej vil være nødvendigt at udføre som kanaliserede og signalregulerede kryds.

Der skal etableres en cykelsti gennem området der bliver en del af en cykelrute fra Egebjerg/Hansted til Horsens. Denne indarbejdes i projektet.

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.

Beskyttet natur

Der findes §3-områder inden for projektområdet. Der er to beskyttede søer samt et moseareal i den sydvestlig hjørne af projektarealet. Der skal holdes en minimum afstand til disse arealer på 25 m, for at sikre dem mod tilstandsændringer.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor område med særlige drikkevandsinteresser.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet ligger udenfor spildevandsplanen oplande, og der skal derfor laves et tillæg til spildevandsplanen. Regnvand skal via bassiner eller lignende renses inden udledning til Nørrestrand. Ved udledning til Hansted Å skal regnvandet også forsinkes til naturlig afstrømning (0,63 l/s pr red ha). Der skal derfor afsættes plads til forsinkelse af regnvandet i lokalplanområdet.

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 for nedden. 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

Erhverv 0,8

Område til offentlige formål 0,55

Vandhåndteringsplan

Undersøgelser af områdets hydrogeologiske forhold viser, at det er muligt delvist at nedsive regnvand.

I forbindelse med byggemodning af området etableres et system, der delvist kan nedsive overfladevand, delvist kan opmagasinere regnvand og lede kraftig regnvand og skybrud til Nørrestrand. Regnvandsløsningen udarbejdes ud fra en række formål, der både tilgodeser kapacitet og afledningen, men også bidrager til at skabe spændende og rekreative rum i natur og boligområderne med landskabeligt udformede forsinkelsesbassiner, afvandingskanaler og beplantning.

Regnvandsløsningen skal:

- Sikre afvanding af bygninger og veje under hverdagsregn og skybrud
- Forsyne vådområder og Nørrestrand med rent vand
- Skabe sammenhæng mellem natur-, landskabs- og infrastrukturprojekter ved så vidt muligt at arbejde med vandafledning på overfladen.

Vandet ledes fra tage og småveje ud i græsset, til render, til mindre grøfter eller regnbæde. Mellem boligenklaverne etableres lavninger og grøfter langs vejene og i friarealerne friarealerne, der renser vandet og leder det ud af boligenklaverne til fælles mindre søer med permanent vandspejl. Via regnvandsbassiner nedsives vandet eller vandet ledes til Nørrestrand og forsyner denne med rent vand. Regnvandet skal løbe på overfladen via trug og render, mv. for at bringe naturen ind i lokalplanområdet.

Der skal i forbindelse med byggemodningen udarbejdes et detailprojekt for håndteringen af regnvand i området. Foruden at redegøre for håndtering af hverdagsregn og skybrud, skal detailprojektet også omfatte målinger af terrænnær grundvandsstand og indeholde en risikoanalyse/vurdering vedr. risiko for forsumpning af nedstrøms liggende områder både inde i lokalplanområdet og nedstrøms lokalplanområdet. Det åbne regnvandssystem etableres delvist som fælles private regnvandsanlæg, og der skal oprettes private regnvands regnvandslaug, der skal stå for drift og vedligeholdelse af den del af anlæggene. Alle grundejere i området er forpligtige medlemmer af regnvandslaugene.

Etablering af et fælles privat regnvandslaug forudsætter, at der sker en ændring af Horsens Kommunes spildevandsplan, idet området skal optages i spildevandsplanen i et tillæg. Lauget skal fremover varetage den efterfølgende drift og vedligeholdelse af regnvandsanlæggene i vejene og i friarealerne indenfor områdefrænsningerne, som vil fremgå af et tillæg til spildevandsplanen. Et udkast til regnvandslaugets vedtægter skal foreligge samtidig med tillæggets offentliggørelse.

Miljøpåvirkning

Vej - og togtrafikstøj

Der er udarbejdet en støjrapport forbindelse med lokalplanen. Formålet med denne rapport er at dokumentere vejtrafik og togtrafikstøjniveauerne og holde disse op mod gældende grænseværdier.

Rapporten viser, at grænseværdien for udendørs ophold overskrides langs Gl. Århusvej. Grænseværdien overholdes når afstanden til Gl. Århusvej overstiger ca. 50-100 m.

På byggeri langs med Gl. Århusvej vil der komme overskridelser af grænseværdierne på facaderne mod nord. På baggrund heraf stiller lokalplanen krav om at der etableres udendørs opholdsarealer på terræn, som overholder miljøstyrelsens grænseværdier for støj. Opholdsarealerne kan etableres som nicher i et bearbejdet terræn eller mindre skærmede arealer. Altaner skal udformes så miljøstyrelsens grænseværdier for støj overholdes. Der må ikke etableres en støjvold langs Gl. Århusvej.

Renovation

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

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

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

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

Der skal udlægges arealer til miljøstationer flere steder i området, hvor der kan være affaldssortering og fælles genbrugordninger. Området lægger op til at kunne fungere som forsøgsområde for bæredygtige løsninger indenfor affaldshåndtering.

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.

Nationale interesser

I lokalplanforslag skal der gøres rede for, hvordan planen tager højde for, at vilkårene for produktionsvirksomheder indenfor et erhvervsområde, ikke skærpes efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et konsekvensområde for en produktionsvirksomhed. Det vurderes derfor, at planområdet ikke åbner mulighed for anvendelser, der vil skærpe vilkårene for eksisterende produktionsvirksomheder.

Der ligger flere husdyrproduktioner nær planområdet. Det drejer sig om Banevej 14, Nordre Strandvej 47, Højbovej 14 og Højbovej 30 der ligger henholdsvis ca. 490, 640 m, 450 m og 460 m fra planområdet. Alle ejendomme vil fortsat kunne drive deres nuværende produktioner, men kan blive forhindret i udvidelse.

Husdyrproduktion ikke er en produktionsvirksomhed i henhold til Erhvervsstyrelsens vejledning om produktionsvirksomheder i kommune- og lokalplanlægning.

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Området skal varmforsynes med kollektiv varmforsyning. Der skal laves et varmeprojektforslag som udarbejdes af Fjernvarme Horsens.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Samn Forsyning.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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).

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Der ligger flere husdyrproduktioner nær lokalplanområdet. Disse husdyrbrug vil i deres drift og udvidelsesmuligheder kunne blive påvirket af lokalplanen, og de vil med deres fortsatte drift også kunne påvirke beboelser indenfor lokalplanområdet. Følgende husdyrbrug ligger tættest på området: Nordre Strandvej 47, Banevej 14, Højbovej 14 og Højbovej 30. Ejendommene ligger henholdsvis 640 m, 490 m, 450 m og 460 m fra det lokalplanlagte område.

Husdyrproduktionen på ejendommene vil kunne fortsætte uændret, men de kan blive forhindret i at udvide eller ændre dyreholdet, idet byzoneområdet påfører husdyrbruget nogle afstandskrav og lugtkrav, som skal overholdes ved en udvidelse eller ændring. F.eks. har beboelser i et byzoneområde en højere grad af beskyttelse for lugt end beboelser i landzone. På Nordre Strandvej 47 er der i dag en større slagtevineproduktion (tilladelse til 143 DE), med en mindre andel af mink (15 DE), mens der på Banevej 14 er en slagtevineproduktion med tilladelse til ca. 88 DE. De to øvrige husdyrbrug nær lokalplanområdet har ammekvæg og/eller heste. Traditionelt set kan borgere, som bor i nærheden af især svine- og mink produktioner være udsat for lugt, som kan opleves som værende generende. Der er derfor foretaget en nærmere vurdering af lugtodbredelsen fra disse 2 husdyrbrug. Der er i husdyrgodkendelse.dk foretaget en vejledende beregning af lugtodbredelsen fra de to produktioner, med udgangspunkt i den tilladte produktion på ejendommene. Der er beregnet en lugtgeneafstand på ca. 470 meter fra husdyrproduktionen på Nordre Strandvej 47 og tilsvarende ca. 610 meter fra Banevej 14 (målt fra et vægtet lugtcentrum) til det nærmeste punkt i lokalplanområdet.

Det vurderes, at der i den nordlige del af lokalplanområdet vil kunne opleves lugt fra Banevej 14, der i husdyrbrugloven defineres som værende generende for beboelser i byzone. Der er derimod ikke en påvirkning med generende lugt fra produktionen på Nordre Strandvej 47 indenfor lokalplanområdet. Beboelserne i det nordlige område af lokalplanområdet, i en afstand på ca. 100 meter fra Gl. Århusvej, vil kunne opleve lugtgener fra Banevej 14, uden at kommunen kan skride ind overfor dette, så længe svineproduktionen fortsætter uændret. Det kan dog bemærkes, at der allerede i dag ligger beboelser i byzone tættere på Banevej 14, uden at dette har givet anledning til klager fra omkringboende. Det kan også bemærkes at lugtberegningerne kun er overslagsberegninger, og at der kan være lokale forhold som gør at lugtopplevelsen er anderledes.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr.nr.1i Hansted Hgd., Hansted og matr.nre. 4av, 9l, 10k, 11t,12aa 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.



Servitutter

Der er foretaget en servitutrederegørelse af lokalplanområdet. Indenfor lokalplanens område er der tinglyst en række servitutter som enten er indarbejdet i lokalplanen eller skal aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse. 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, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Museumsloven

Horsens Museum har foretaget arkivalsk kontrol af planområdet.

Arkæologi

Området nord for Nørrestrand ligger på et højt moræneplateau med stejle skrænter, der danner en brat overgang til fjorden og tunneldalkomplekset, der strækker sig ind i landet mod vest. Landskabet er dramatisk og rigt på relief, ikke mindst hvor de stejle skrænter ned mod den lavvandede fjord er furede af erosionskløfter og slugter.

Lokalplanområdets østlige del ligger på et højt plateau, der hæver sig over den fossile fjordarm. På denne del af området er registreret fem fortidsminder: To overpløjede gravhøje, en overpløjet megalit, samt to registreringer i forbindelse med etablering af gasledningen, hvor der blev gjort fund af forhistoriske genstande primært i form af flint (affald og redskaber) og keramik formentlig fra jernalder.

Høje og megalitter er beliggende på højtliggende og fremskudte partier i landskabet, der i øvrigt er af en sådan karakter, at der kan ligge flere ukendte høje og megalitter i området. Områdets topografi har i øvrigt været velegnet for alle typer aktiviteter i forhistorisk tid.

Den vestlige del af området skråner mod vest og syd mod Hansted Ådal og Nørrestrand. I det lave fjordnære område er gjort mange fund fra særligt ældre stenalder. I landskabet umiddelbart bag fjorden - på mindre plateauer på skrænterne - er det dog typisk fund fra yngre stenalder, der præger fundbilledet. Der er ikke registreret fund indenfor lokalplanområdet, men umiddelbart vest og syd herfor er registreret dels en enkeltgrav, dels en opsamling af fund fra yngre stenalder (skriveskrabere, flækkeskrabere og afslag) i en sænkning i en mark.

På kanten af lokalplanområdet på Nordre Strandvej ligger et fredet fortidsminde. Det fredede fortidsminde omfatter både krigergrav og vejsten.

Det vurderes, at der i hele lokalplanområdet vil være risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder.

Derfor anbefales det, at der forud for anlægsarbejder inden for området foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens paragraf 25-27 for at afklare, om der skulle befinde sig skjulte fortidsminder på stedet.

Museumsloven er gældende for hele lokalplanområdet. Gøres der under jordarbejde fund af historisk karakter, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og Horsens Museum underrettes, jf. museumsloven § 27, stk. 2.



Krigergrav ved Nordre Strandvej.

Nyere tid

Planlægningen af området skal beskytte og sikre at den kulturarv som området nord for Nørrestrand er så rig på bringes i spil. Man skal således både have øje for enkeltelementer og de kulturhistoriske helheder.

Nørrestrand og området nord herfor er på mange måder unikt. De historiske rødder er righoldige og stærke og vil hvis de bruges korrekt, bidrage til at skabe et attraktivt miljø for moderne bosætning. Men området er også meget sårbart overfor store nye udstykninger.

Planlægningen skal være med til at styrke og tydeliggøre menneskets brug af landskabet gennem tiderne, og derved øge kulturmiljøets oplevelse og fortælleværdi. Dette kan dels ske gennem sikring af de bevarede kulturspor og plejen af dem under hensyn til kulturmiljøets autenticitet. Desuden bør man sikre de skjulte kulturspor, de arkæologiske fortidsminder, og sikre deres bevaring som en del af planlægnings grønne arealer.

Beskyttede jord- og stendiger

Tværs gennem området ses et ca. 1000 m langt ejerlavsdige. Diget markerer skellet mellem matr.nr. 1i Hansted Hgd. Hansted og 4av Hansted By, Hansted. Diget er beskyttet efter Museumslovens § 29 a.

Diget skal så vidt muligt bevares, dog gives der mulighed for et digegennembrud for etablering af fordelingsvejen samt et mindre stiforløb. Der skal opretholdes en bufferzone på mindst 5 m fra de nærmeste udstykninger og til diget. Evt. stianlæg parallelt med diget eller andet må ikke anlægges indenfor de nærmeste 2 m langs diget. Der må ikke plantes på selve diget eller indenfor en afstand af 2 meter fra diget.

Såfremt lokalplanens vedtagelse forudsætter tilstandsændringer af diget kræver dette en dispensation efter museumslovens § 29 j stk. 2, jf. § 29 a.

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 forudgående dispensation fra lokalplanen.



Lokalplanområdet set fra Gl. Århusvej.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Habitatvurdering

I henhold til habitatbekendtgørelsen §6 stk. 1-4 (bekendtgørelse nr. 188 af 26. feb. 2016) skal der foretages en vurdering af, om lokalplanen i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et internationalt beskyttet område (Natura 2000-område) væsentligt, og om det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter - eller ødelægge de plantearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV (strengt beskyttede arter i EU).

Natura 2000

Projektområdet/planområdet ligger ca. 5,6 km fra nærmeste Natura 2000-område nr. 236 habitatområde H236, Bygholm Ådal. Udpegningsgrundlaget for området fremgår af SVANA's (Styrelsen og for Vand- og Naturforvaltning) hjemmeside: <http://svana.dk/natur/natura-2000/natura-2000-omraaderne/udpegningsgrundlag/> Der er vedtaget en Natura 2000-plan for Natura 2000-området. Natura 2000-planens målsætning er bindende for myndigheden og skal, jf. habitatbekendtgørelsen, anvendes ved konsekvensvurdering ved myndighedsudøvelse.

Bilag IV-arter

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

Samlet vurdering

På baggrund af projektets omfang samt afstanden til Natura 2000-området, vurderes projektet ikke at skade arter og naturtyper væsentligt, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Kommunen vurderer endvidere, at projektet ikke kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de arter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV, idet projektarealet ikke vurderes at være yngle- eller rasteområde for bilag IV-arter. Projektet vurderes således ikke at være i modstrid med Natura 2000-planens målsætning for området.

KYSTNÆRHEDSZONE

En mindre del af lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen. Lokalplanområdet ligger bag eksisterende bebyggelse og beplantning i forhold til kysten, og der skabes ikke en ny bebyggelsesfront mod kysten. Terrænforholdene mellem udlægget og kysten, samt den eksisterende bebyggelse i Horsens by gør at området ikke vil være synligt fra kystsiden.

DETAILHANDEL

Ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 6, skal der, i lokalplaner der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige del af Horsens By og er den første del af et stort fremtidig byudviklingsområde i Horsens. Dagligvarebutikken placeres i ankomsten til området og vil orientere sig mod Egebjergvej. Lokalplanen sikrer at ny bebyggelse etableres i farver og materialer som harmonerer med den samlede bebyggelse i området.

Der er ikke dagligvarebutikker i byudviklingsområdet nord for Nørrestrand, og det vurderes, at etablering af en dagligvarebutik på op til 1000 m² ved Egebjergvej hovedsageligt vil bidrage med lokal forsyning for beboerne i lokalplanområdet, ved Nordre Strandvej og Egebjergvej samt det nære opland.

Området, dagligvarebutikken, placeres i, er et nyt byudviklingsområde, som skal indeholde blandede byfunktioner, offentlige funktioner, rekreative områder og boligområder. Dagligvarebutikken vil bidrage til, at der vil opstå et nyt bymiljø i den nye bydel nord for Nørrestrand. Lokalplanen sikrer, at der i forbindelse med etableringen af dagligvarebutikken tages hensyn til eksisterende natur og rekreative værdier i området.

Lokalplanområdet er hensigtsmæssigt placeret i forhold til såvel Horsens by, som det overordnede vejnet i området. Etableringen af en dagligvarebutik vil naturligt medføre mere trafik til området. I forbindelse med etablering af den nye bydel skal der etableres en ny vejadgang til området, samt en ny signalregulering.

Området trafikbetjenes fra en ny stamvej der tilsluttes Egebjergvej ca. 500-600 meter nord for Nordre Strandvej. Ved tilslutningen etableres et nyt signalanlæg med de nødvendige svingbaner af hensyn til kapacitet og trafiksikkerhed.

Det forventes, at kunderne til butikken primært er folk der allerede bor eller kommer til at bo i området eller kører forbi det til og fra arbejde. Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til butikken. Det vurderes, at vejbetjening og parkering ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.

MILJØSCREENING

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

Teknik og Miljø har foretaget en screening af områderne efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslagene ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering. Vurderingen af, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en endelig afgørelse, der kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet efter Planlovens bestemmelser om miljøvurdering.

Afgørelse og begrundelse

Horsens Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) gennemført en screening for, om planernes påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Planerne er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv.

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

- Kulturhistoriske værdier
- Nye arealer til byudvikling
- Arealreservationer
- Afgrænsning mellem by og land
- Trafikstøj
- Trafik
- Landbrugsområde
- Nedbør i forhold til klima
- § 3 områder: Eng, hede, mose, overdrev, strandeng, sø og vandløb
- Beskyttede sten- og jorddiger og fortidsminder
- Landskabsfredning
- Kystnærhedszone
- Særlig værdifulde naturområder
- Visuel påvirkning
- Fritidsmuligheder, rekreation og grønne områder

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

Kulturhistorie

Området nord for Nørrestrand ligger på et højt moræneplateau med stejle skrænter, der danner en brat overgang til fjorden og tunneldalkomplekset, der strækker sig ind i landet mod vest. Landskabet er dramatisk og rigt på relief, ikke mindst hvor de stejle skrænter ned mod den lavvandede fjord er furede af erosionskløfter og slugter. Her er tale om et landskab på tværs af tid, hvor historien ligger lag på lag fra det blev skabt af isen til udskiftningstidens omfordeling af de naturgivne ressourceområder. Det er denne periode, der i kulturlandskabet har den største stemme, men landskabet gemmer på spor efter menneskets liv og død gennem både forhistorisk og historisk tid. Fra jægerstenalderens bopladser langs kysten til nyere tids industrimiljø.

Lokalplanen vil gennem disponering af området, tage hensyn til de kulturhistoriske værdier i området, så de ikke påvirkes væsentligt.

Nye arealer til byudvikling

Horsens vokser og de eksisterende bydele er efterhånden fuldt udbygget, med den seneste revision af de fremtidige byzonearealer er der flere bydele, hvor arealerne til boligudbygning er brugt op.

Derfor er det set i lyset af Horsens Kommunes vækst meget aktuelt at påbegynde planlægningen for, hvor denne langsigtede vækst skal foregå.

Der er allerede i Kommuneplan 2009 og igen i Kommuneplan 2013 nævnt en mulighed for at placere en ny bydel nord for Nørrestrand ved Horsens. Den mulighed bringes i spil, så der udlægges et perspektivområde i planperioden, således at der kan dannes et fornuftigt og bæredygtigt grundlag for den langsigtede byudvikling i Horsens.

Området er desuden et af de få områder omkring Horsens by, der ligger udenfor OSD og samtidig ligger området godt i forhold til ikke at påvirke kystlandskabet væsentligt. Her er desuden gode muligheder for at koble den nye bydel på den eksisterende by.

Afgrænsning mellem by og land

Lokalplanen inddrager et areal der hidtil primært har været anvendt til landbrugsdrift. Lokalplanen bliver første del af en stor udviklingsplan for en ny bydel, hvor store landbrugsarealer inddrages til natur- og byudvikling.

Lokalplanen sikrer at området får en markant grøn struktur, med fokus på Nørrestrand og de nære naturområder og rekreative værdier. Bydelen, som helhed, vil skabe sammenhæng mellem Horsens by mod syd og Hansted by mod nord.

Arealreservationer

Der løber et højspændingstrace med ca. 15 m høje stålmaster i områdets vestlige del langs Egebjergvej. Det skal undersøges om det er muligt at nedlægge masterne.

Ved tilslutning af det nye byområde til det eksisterende vejssystem ved Egebjergvej skal sikres nødvendigt areal til etablering af tilslutningsanlæggene, herunder evt. forlægning af forsyningsledninger placeret i det nuværende rabatareal.

Der er beliggende en hovedvandledning i nord-sydgående retning igennem området fra Højbovej ved Gl. Århusvej i den nordlige ende af området til Nørrestrand krydsende Nordre Strandvej mellem Nordre Strandvej nr. 22 og nr. 49.

Der påtænkes at etablere en cykelsti på tværs af området i eget trace fra Egebjerg/Hansted til Horsens. Denne skal indarbejdes i projektet eller der skal reserveres areal hertil.

Trafikstøj

En stor del af området er i dag, iht. Kommuneplan 2013, registreret som støjbelastet areal. Kortlægning af vejtrafikstøj fra Gl. Århusvej samt togtrafikstøj viser at grænseværdierne for støj vil overskrides langs Gl. Århusvej.

Lokalplanen skal sikre, at området disponeres, så der skabes en afstand til Gl. Århusvej, samt etableres udendørs opholdsarealer hvor grænseværdierne for støj overholdes.

Trafik

Området trafikbetjenes fra en ny stamvej der tilsluttes Egebjergvej ca. 500-600 meter nord for Nordre Strandvej. Planerne forventes at afstedkomme en merbelastning i området. Ved tilslutningen etableres et nyt signalanlæg med de nødvendige svingbaner af hensyn til kapacitet og trafiksikkerhed. Planerne fastlægger bestemmelser om cykel -og gangforbindelser der vil kvalificere trafikafviklingen i området.

Landbrugsområde

Der ligger flere husdyrproduktioner nær lokalplanområdet. Alle ejendomme vil fortsat kunne drive deres nuværende produktioner, men kan blive forhindret i udvidelse.

Nedbør i forhold til klima

Planområdet ligger udenfor spildevandsplanen oplande, og der skal derfor laves et tillæg til spildevandsplanen. Der skal undersøges om der er mulighed for nedsivning af alt eller noget af regnvandet. Alternativt skal regnvandet afledes til Nørrestrand, regnvandet skal via bassiner eller lignende forsinkes til naturlig afstrømning. Der skal derfor afsættes plads til forsinkelse af regnvandet i lokalplanområdet.

Indenfor den enkelte matrikel i lokalplanområdet må der afledes regnvand, svarende til den befæstelsesgrad som er gældende for anvendelsen af området (se afsnit vedr. Spildevandsplan 2012-2015). Overstiges denne befæstelsesgrad skal regnvandet forsinkes på den egen enkelte matrikel.

Der skal laves en vandhåndteringsplan forud for lokalplanen, så der kan afsættes plads til bassiner og lign. anlæg i lokalplanen. Vandhåndteringsplanen skal også anvendes i forbindelse med spildevandsplans tillægget. Regnvandet skal løbe på overfladen via trug og render, mv. for at bringe naturen ind i lokalplanområdet.

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

Der er findes §3 områder inden for projektarealet. Der er to beskyttede søer samt et moseområde i den sydvestlige hjørne af projektarealet. Disse skal sikres mod tilstandsændringer og kan ikke indgå i arealer, der ønskes bebyggede eller anvendt til anden arealanvendelse.

Planerne sikrer gennem disponeringen af området, at naturområderne respekteres.

Beskyttede sten- og jorddiger og fortidsminder

Tværs gennem området ses et over 1000 meter langt dige. Der er tale om et såkaldt ejerlavsdige, der har dannet grænse mellem

Hansted By, Hansted og Hansted Hgd., Hansted. Ejerlavsdiger er normalt meget gamle og kan gå helt tilbage til middelalderen/vikingetiden. Diget er således meget bevaringsværdig. Diget bliver omfattet af beskyttelsen når og hvis diget kommer i kommunal eje. Diget mister igen sin beskyttelse via museumsloven, når området kommer i byzone. Lokalplanen fastlægger bestemmelser om mulighederne ved diget og beskyttelsen af dele af diget.

I lokalplanområdet findes ét fredet fortidsminde (sb. 160502-127). Det ligger ved Nordre Strandvej. Fredningen omfatter både krigergrav og vejsten. Der er ingen beskyttelseslinje omkring fortidsmindet.

Derudover er der registreret 5 fortidsminder, der ikke er fredet, hvoraf to er gravhøje.

Lokalplanen sikre at der holdes en afstand til fortidsmindet, så det ikke påvirkes af planerne.

Landskabsfredning

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

Kystnærhedszone

En mindre del af lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen. Lokalplanområdet ligger bag eksisterende bebyggelse og beplantning i forhold til kysten, og der skabes ikke en ny bebyggelsesfront mod kysten. Terrænforholdene mellem udlægget og kysten, samt den eksisterende bebyggelse i Horsens by gør at området ikke vil være synligt fra kystsiden.

Særligt værdifuldt naturområde

Der er i den gældende kommuneplan udlagt Særligt værdifuldt naturområde i den syd-vestlige område af projektarealet. Området er i høj grad sammenfaldende med §3 arealerne og skal bevares.

Visuel påvirkning

Lokalplanen inddrager et areal der hidtil primært har været anvendt til landbrugsdrift. Mindre dele af arealet er delvist synligt fra forskellige steder i Horsens by. En realisering af lokalplanen vil betyde at området vil få en anden visuel karakter set fra Horsens by og fra Gl. Århusvej. Der er i forbindelse med Natur -og byudviklingsplanen for ny bydel - Nørrestrand udarbejdet visualiseringer af hvordan området for hele udviklingsplanen vil se ud når området er udbygget set fra sydsiden og den østlige ende af Nørrestrand.

Visualiseringerne fra bagsiden af Forum Horsens viser, at den eksisterende bebyggelseskant, som Hansted og Egebjerg udgør, vil blive afløst af den kommende bebyggelse indenfor lokalplanområdet. Visualiseringer viser også at bebyggelsen indenfor lokalplanområdet er tilpasset områdets terræn og landskabelige udtryk, med lav bebyggelse i jordfarver mod Nordre Strandvej og højere bebyggelse i jordfarver mod Gl. Århusvej. Det vurderes på baggrund af visualiseringerne at lokalplanen ikke vil påvirke områdets visuelle og landskabelige udtryk væsentligt.

Visualiseringer kan ses under Kort og skitser.

Fritidsmuligheder, rekreation og grønne områder

Der bør skabes stiforbindelse til Hansted og Nørrestrand fra det nye boligområde.

Lokalplanområdet ligger godt placeret i forhold til at benytte sig af rekreative muligheder i landskabet omkring Nørrestrand.

Kommuneplantillæg og lokalplan udarbejdes samtidig med Natur - og byudviklingsplanen for en ny bydel nord for Nørrestrand, hvor der planlægges for et samlet stisystem og rekreative muligheder i hele området. Lokalplanen vil sikre at der etableres sti både til Hansted-Egebjerg, samt til Nørrestrand.

Konklusion

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

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

Lokalplanens formål er at sikre,

- at området skal anvendes til helårsboliger (tæt-lav, åben-lav, etageboliger),
- at 20 % af boligbebyggelsen i delområde 3 og 7 skal opføres som alment boligbyggeri.
- at der indenfor området kan etableres en dagligvarebutik til områdets lokale forsyning,
- at der indenfor området kan etableres liberalt erhverv i sammenhæng med beboelse og dagligvarebutik,
- at fastlægge retningslinjer for områdets blå og grønne strukturer,
- at byggeri opføres i høj arkitektonisk kvalitet med vægt på variation i bebyggelsestypologier, bebyggelseshøjder, tætheder, flerkfunktionelle tagflader og bæredygtige tiltag.
- at sikre placeringen og karakteren af områdets grønne arealer,
- at sikre at bebyggelsen indrettes med grønne rekreative fællesarealer/grønne kiler samt sikre tilgængelighed til de grønne arealer,
- at området vejbetjenes fra Egebjergvej,
- at varetage klimahensyn, der fremtidssikrer regnvandshåndtering, ved at etablere et åbent system til afledning af regnvand og for at håndtere store nedbørsmængder.
- at overføre en del af området fra landzone til byzone.

Redegørelse - Formål

Eksisterende bebyggelse

Der findes i dag en eksisterende boligbebyggelse langs Egebjergvej og Nordre Strandvej. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Alment boligbyggeri

Det er vigtigt for sammenhængskraften i samfundet, at byerne etableres og udvikles på et socialt bæredygtigt grundlag, så forskellige sociale grupper ikke bor adskilt fra hinanden. Lokalplanen skal sikre at min. 20% af bebyggelsen inden for lokalplanområdet delområde 3 og 7 opføres som alment boligbyggeri, så der opstår en blandet boligsammensætning af forskellige typer boliger i kommunens nye boligområder - og derigennem en mere blandet beboersammensætning. Kravet om alment boligbyggeri er i overensstemmelse med Horsens Kommunes bosætningsstrategi 2015-2019.

Mangfoldighed

For at sikre mangfoldigheden og variationen af bebyggelser og funktioner giver lokalplanen mulighed for mange forskellige boligtyper i sammenhæng med blå og grønne strukturer, detailhandel og liberalt erhverv.

Klimahensyn

Undersøgelser af områdets hydrogeologiske forhold viser, at det er muligt delvist at nedsive regnvand. I forbindelse med byggemodning af området etableres et system, der delvist kan nedsive overfladevand, delvist kan opmagasinere regnvand og lede kraftig regnvand og skybrud til Nørrestrand. Regnvandsløsningen udarbejdes ud fra en række formål, der både tilgodeser kapacitet og afledningen, men også bidrager til at skabe spændende og rekreative rum i natur og boligområderne med landskabeligt udformede forsinkelsesbassiner, afvandingskanaler og beplantning. Samtidig skabes der varierede levesteder for dyr og planter og området tilføres rekreativ værdi under hensyn til naturværdien ved Nørrestrand. Regnvandsløsningen skal:

- Sikre afvanding af bygninger og veje under hverdagsregn og skybrud
- Forsyne vådområder og Nørrestrand med rent vand
- Skabe sammenhæng mellem natur- landskabs- og infrastrukturprojekter ved så vidt muligt at arbejde med vandafledning på overfladen.

Vandet ledes fra tage og småveje ud i græsset, til render, mindre grøfter eller regnbede. Mellem boligenklaverne etableres lavninger og grøfter langs vejene og i friarealerne, der renser vandet og leder det ud af boligenklaverne til mindre søer med permanent vandspejl. Via regnvandsbassiner nedsives vandet eller vandet ledes til Nørrestrand og forsyner denne med rent vand. Regnvandet skal løbe på overfladen via trug og render, mv. for at bringe naturen ind i lokalplanområdet. Der skal i forbindelse med byggemodningen udarbejdes et detailprojekt for håndteringen af regnvand i området.

§2 - Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet opdeles i 7 delområder som vist på kortbilag 2.

2.2

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 1i Hansted Hgd., Hansted og matr. nre. 4aa, 4ab, 4ac, 4ad, 4ak, 4am, 4ao, 4ay, 4av, 4f, 4s, 4t, 4x, 4y, 9l, 10k, 11t, 12aa, 12p, 12o, 12e, 14e, 14i, 14l, 14o, 14p, 37a, 37c, 37l, 37 i, 37k, 38c Hansted By, Hansted og de matrikler der udstykkes herfra.

2.3

Lokalplanområdet ligger i både by -og landzone. Med vedtagelsen af denne lokalplan overføres hele området til byzone.

2.4

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

§3 - Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må anvendes til helårsboliger og fællesfaciliteter for områdets beboere.

3.2

Lokalplanområdet må anvendes til liberalt erhverv i sammenhæng med boligbebyggelse samt en dagligvarebutik til områdets lokale forsyning samt veje og stier.

3.3

Lokalplanområdet må anvendes til fælles friarealer, anlæg til leg og rekreative aktiviteter.

3.4

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, anlæg til håndtering af regnvand, herunder regnvandsbassiner og tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

For delområde 1 gælder

3.5.1

Lokalplanen giver mulighed for at eksisterende bebyggelse kan bevares eller erstattes af ny åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse indenfor delområde 1.

For delområde 2 gælder

3.6.1

Området kan anvendes til bebyggelse i 1-3 etager med tæt-lav som fremherskende bebyggelse.

3.6.2

Området kan anvendes til et fælleshus for områdets beboere samt opmagasinering af regnvand i regnvandsbassin indenfor delområdet.

For delområde 3 gælder

3.7.1

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en sammenhængende boligbebyggelse i 2-4 etager med tilhørende rekreative fællesarealer, liberalt erhverv samt at etablere en dagligvarebutik til lokal forsyning indenfor delområde 3 i lokalplanområdet.

For delområde 4 gælder

3.8.1

Lokalplanen giver mulighed for at etablere etageboliger, punkthuse og rækkehuse i 2-4 etager med tilhørende rekreative fællesarealer indenfor delområde 4.

For delområde 5 gælder

3.9.1

Lokalplanen giver mulighed for at etablere tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse i maksimalt 2 etager med tilhørende rekreative fællesarealer indenfor delområde 5 i lokalplanområdet.

3.9.2

Delområde 5 giver mulighed for 3-4 forskellige enklaver i princippet, som angivet på illustrationsplanen- kortbilag 5.

For delområde 6 gælder

3.10.1

Lokalplanen giver mulighed for at etablere tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse i 1 etage med tilhørende rekreative fællesarealer indenfor delområde 6 i lokalplanområdet.

For delområde 7 gælder

3.11.1

Lokalplanen giver mulighed for at etablere etageboliger, punkthuse og rækkehuse i 2-4 etager med tilhørende rekreative fællesarealer indenfor delområde 7.

Redegørelse - Anvendelse

Planen er arealmæssig stor og giver derfor mulighed for at der kan bygges boliger, liberalt erhverv, og dagligvarebutik nord for Nørrestrand som knytter sig til Horsens by og fortsætter den eksisterende bystruktur bag eksisterende by. Der kan bygges stort set alle typer af huse; etagehuse, punkthuse, gårdhavehuse, terrassehuse, kædehuse, dobbelthuse og parcelhuse. Det varierede udbud skal give mulighed for, at man kan bo hele livet i området, at der sikres en varieret beboersammensætning og en dynamik i området.

Etageboligerne

Der kan etableres etageboliger mellem 2-4 etager langs Gl. Århusvej og Egebjergvej. Etageejendommen skal enten udføres som boliglænger, der varierer i højde og med forskyndninger i facaden, så der skabes en levende facade mod Gl. Århusvej eller som grønne terrassehuse, der er højest mod Gl. Århusvej og terrasserer ned mod syd. På terrasserne kan der skabes grønne rum til ophold og med udsigt mod syd og vest. Bebyggelsen trækkes tilbage fra Gl. Århusvej, så der skabes afstand til støjilden og gives plads til mindre grupper af træer og anlæg til håndtering af regnvand på overfladen langs vejen.

Punkthuse og rækkehuse

På sydsiden af etagehusene skal der opføres en punkthusbebyggelse i 2-3 etager. Husene skal placeres i en grønning og have fælles friarealer. Punkthusene kan varieres med samlede rækkehusbebyggelse i 2 etager.

Tæt-lav og åben-lav

I delområde 2 skal den eksisterende dybe lavning i landskabet anvendes til opmagasinering af regnvand. Omkring søen skal der opføres tæt-lav boliger og et fælleshus i 1-3 etager. Udformningen af boligbebyggelsen tager udgangspunkt i lokale terrænforskelle og det fremtidige regnvandsbassin.

Fælleshuset kan rumme værksteder, festlokale, samlingssal, drivhus og nyttehaver.

I delområde 5 og 6 skal der etableres en åben-lav eller tæt-lav bebyggelse henholdsvis 1-2 etager.

Dagligvarebutik, liberalt erhverv og bytorv

I ankomsten til delområdet 3 fra Egebjergvej, gives der mulighed for etablering af en dagligvarebutik på 1000 m². Butikken skal indgå i et samlet etagebyggeri, der også indeholder boliger og liberalt erhverv. Bebyggelsen skal danne en center/torvefunktion i denne del af området. Butikken skal integreres i underetagen som en del af en større bebyggelsesenhed. Bebyggelsen må her være mellem 2-4 etager.

Indenfor delområdet kan der opføres etageboliger, tæt-lav, en dagligvarebutik, liberalt erhverv og et fælleshus. 20 % af bebyggelsen skal opføres som alment boligbyggeri.

Eksisterende bebyggelse

Langs Egebjergvej og Nordre Strandvej findes i dag en eksisterende åben-lav boligbebyggelse. Bebyggelsen inddrages i lokalplanen og den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen sikrer en afstand mellem eksisterende og ny bebyggelse, samt muligheden for omdannelse og opførelse af ny boligbebyggelse i sammenhæng med den eksisterende bebyggelse.

§4 - Udstykning

4.1

Lokalplanområdet skal udstykkes i princippet som vist på kortbilag 5. Udstykninger må fravige kortbilag 5, hvis udstykningen er forenelig med områdets samlede disponering, vejstruktur og udstykningsprincip. Ved udstykning skal det sikres, at alle grunde kan afvande tag- og overfladevand enten til vejareal eller grøft.

4.2

Ejendomme til åben-lav boligbebyggelse skal udstykkes med en grundstørrelse mellem 400-800m². 20 % af grundene skal udstykkes med en grundstørrelse på under 700 m². 20 % af grundene kan udstykkes med en grundstørrelse på op til 900 m².

4.3

Ejendomme til individuelle grunde til tæt-lav boligbebyggelse udstykkes med en grundstørrelse mellem 250-400 m².

4.4

Den resterende del af området, der ikke udstykkes til parceller, overgår til grundejerforeningen/grundejerne som privat fællesareal, og må ikke siden udstykkes eller bebygges.

For delområde 1 gælder

4.5.1

Der må gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning) efter byggelovens bestemmelser om udstykning.

For delområde 2 gælder

Indenfor delområde 2 skal der for hver kæde udarbejdes en samlet udstykningsplan. Udstykningsplanen skal tages udgangspunkt i illustrationsplanen, kortbilag 5. Der kan udstykkes et areal til fælleshus, nyttehave og fællesparkering.

Redegørelse del

Muligheden for udstykning er medtaget for at tilgodese udstykningslovens §10A i Byggeloven.

Redegørelse - Udstykning

Grundstørrelser

Lokalplanen giver mulighed for små grunde både ved tæt-lav og åben-lav byggeri, samt en høj bebyggelsesprocent. 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, med en højere bebyggelsesprocent og i sokkelgrunde, 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.

Ved grunde, der har stor variation i terræn, gives der mulighed for at udstykke op til 900 m², så grunden får en mere fleksibel udnyttelsesgrad.

§5 - Vej og sti

5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Egebjergvej. Tilslutningen til Egebjergvej skal udføres i et kanaliseret og signalreguleret kryds.

5.2

Den nye vej der forbindes til Egebjergvej anlægges efter princippet, som vist på kortbilag 3 og 5.

5.3

Delområde 1 kan fortsat vejbetjenes fra Nordre Strandvej.

5.4

Alle veje indenfor lokalområdet udlægges som private fællesveje/private veje jf. Privatvejsloven, med undtagelse af den del af vejtilslutningen til Egebjergvej i det signalregulerede kryds, som udlægges som offentlig vej.

5.5

Alle stier indenfor lokalplanområdet udlægges som private fællesstier/private stier jf. Privatvejsloven, dog med undtagelse af stier som har et alment formål og som tjener som stiadgang mellem øvrige overordnede stier i og udenfor lokalplanområdet. Disse stier udlægges som offentlige stier.

5.6

Stier indenfor det enkelte delområde skal forbinde området og funktioner internt i området som helhed samtidig med, at de knytter de enkelte delområder sammen.

5.7

I delområderne skal der etableres en række vej- og stipassager, der skal sikre let tilgængelighed for både beboere og for besøgende, i princippet som vist på kortbilag 3.

5.8

Stiforbindelserne kan udlægges som fællesstier eller delte stier (fodgængere/cyklister)

5.9

Vejanlæggene opdeles i følgende vej kategorier:

Sekundære trafikveje (Fordelingsveje). Anlægges med en hastighedsbegrænsning på 50 km/t (Middel hastighed).

Primære lokalveje (Stamveje). Anlægges med hastighedsbegrænsning 30 - 40 km/t (Lav hastighed)

Sekundære lokalveje (Boligveje). Anlægges med hastighedsbegrænsning max. 30 km/t. (Lav hastighed) eller som opholds- og legeområde med en hastighedsbegrænsning på 10 - 20 km/t (Meget lav hastighed).

5.10

Vejene skal i deres udformning og indretning tilgodese den ønskede/skiltede hastighed, hvilket bl.a. kan medføre at der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger.

5.11

Vejanlæggene udlægges med følgende tværprofil:

Sekundære trafikveje (Fordelingsveje) udlægges i en bredde på 22 - 29,5 m:

6 - 6,5 m kørebaneareal,

1,0 - 1,5 m rabatareal langs begge vejsider mellem kørebane og vandelement/bortledningsgrøft,

2 - 4 m vandelement/bortledningsgrøft/trug eller lignende, langs begge vejsider.

1 - 2 m skillerabat mellem vandelement/bortledningsgrøft og fællessti langs begge vejsider

3 m enkeltrettet fællessti langs begge vejsider og

1 m yderrabat mellem vejanlægget og tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer.

Primære lokalveje (Stamveje), udlægges i en bredde på 14,5 - 19,5 m:

5,5 m kørebaneareal,

1 - 3 m kombineret rabatareal og vandelement/bortledningsgrøft langs begge vejsider mellem kørebane og fællessti,

2,5 - 3,0 m enkeltrettet fællessti langs begge vejsider og

1 m yderrabat mellem vejanlægget og tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer.

Sekundære lokalveje (Boligveje) udlægges i en bredde på 9 - 11 m:

5-5,5 m kørebaneareal,

2 m rabatareal langs den ene vejside mellem kørebane og tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer.

1,5 m fortovs/stiareal langs den ene vejside,

0,5 - 2,0 m rabatareal langs den ene vejside mellem fortov/stiareal og tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer.

5.12

De sekundære trafikveje (fordelingsveje) og de primære lokalveje (stamveje) skal anlægges med kørebanerne i fast belægning som asfalt, betonsten eller lignende.

5.13

De sekundære lokalveje (boligveje) skal udføres med fast belægning og med bortledning af overfladevand fra både vej- og stianlæg samt tilstødende ejendommers overfladevand og tagvand via åbne vandelementer/bortledningsgrøfter med tilslutning til bassinanlæg.

5.14

Stierne langs vejene anlægges i fast belægning asfalt, betonsten eller lignende.

5.15

Regnvand/overfaldeaftvanding fra vej- og stianlæg, samt vand fra tagflader og belagte arealer skal ledes til åbne render langs vej- og stianlæg med tilslutning til bassinanlæg.

5.16

Afvandingsstrukturen fremgår af kortbilag 5 og 8 ligesom placeringen af bassiner og anlæg til håndtering og forsinkelse af regn- og overfladevandet.

5.17

Stierne som ikke ligger i tilknytning til vejene dvs. i stianlæg i eget tracé opdeles i følgende stikategorier:

1. Primære stier.
2. Sekundære stier.
3. Rekreative stier

5.18

Stianlæggene udlægges med følgende tværprofil:

Primære stier udlægges i en bredde på min. 5 m med et belagt areal på min. 3 m med fast belægning (asfalt eller beton).

Sekundære stier udlægges i en bredde på min. 3 m med et belagt areal på min. 2 m med fast belægning (asfalt eller beton).

Rekreative stier udlægges i en bredde på min. 3 m uden fastbelægning, enten som trådte stier eller stier med grus.

5.19

Der skal desuden etableres stier/stiforbindelser i og igennem lokalplanområdet der forbinder lokalplanområdet med Hansted - Egebjerg og Nørrestrand. Der skal i forbindelse med stiforbindelse til Hansted-Egebjerg etableres en underføring under Gl. Århusvej ved Stængervej.

5.20

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.

5.21

Der må ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende grunde/parceller til de sekundære trafikveje (fordelingsveje) og de primære lokalveje (stamveje).

5.22

De enkelte boligområder må kun have direkte vejadgang til de sekundære lokalveje (boligvejene).

5.23

Der kan etableres én overkørsel pr. parcelhusgrund med en maksimal bredde på 4 m bred ved skel ved enkelt carport/garage, og maksimalt 6 m bred ved skel ved dobbelt carport/garage jf. Horsens Kommunes "Information ved bygge- og anlægsopgaver."

5.24

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

5.25

I alle blinde vejender skal der etableres vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.).

5.26

Der skal sikres vejadgang til bassinanlæg.

5.27

Ved vej- og stitilslutninger og i kurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer jf. gældende vejregler.

5.28

Der skal i forbindelse med delområdernes fælles vejudlæg anlægges områder til fælles overdækkede bilvaskepladser, hvor spildevandet ledes til spildevandsledning.

5.29

Der skal etableres vejbelysning på alle vejene i lokalplanområdet. Der skal etableres stibelysning på de primære og sekundære stier. På de primære stier skal belysningen opsættes på master/standere. På de sekundære stier kan der ud fra en helhedsplan kan belysningen enten opsættes på master/standere eller som pulletbelysning. På de rekreative stier må der ikke opsættes belysning.

5.30

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

5.31

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

For delområde 1 gælder

5.32.1

Delområde 1 vejbetjenes fortsat fra Egebjergvej og Nordre Strandvej.

Redegørelse - Vej og sti*Veje*

De to eksisterende veje syd for lokalplanområdet Nordre Strandvej og Højbovej kan midlertidigt og i begrænset omfang anvendes som vejadgang til lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning af delområde 6 og efter nærmere vurdering af Teknik og Miljø.

Vejene/stierne kan flyttes under hensyntagen til f.eks. bassin anlæg, ledningsanlæg, konstruktioner mm.

Bilvaskeplads

Fælles bilvaskeplads sikrer, at beskidt vaskevand ledes til kloaksystemet. Det er godt at anvende opsamlet regnvand til bilvask, da det ikke indeholder kalk.

Ophold - og legeområde

Såfremt en vej ønskes udlagt som et ophold - og legeområde må kørsel i området kun ske med meget lav hastighed (normalt under 15 km/t) må der ikke ske adskillelse af gang og kørearealer (dog gerne i belægningsskift). Parkering må ikke ske uden for særligt afmærkede pladser (excl. cykler, motorcykler, knallerter)

Regnvand

Vandet ledes fra tage og småveje ud i græsset, til mindre grøfter eller regnbede. Mellem boligenklaverne etableres lavninger og grøfter langs vejene, der renser vandet og leder det ud af boligenklaverne til mindre søer med permanent vandspejl. Via regnvandsbassiner nedsives vandet eller vandet ledes til Nørrestrand og forsyner denne med rent vand.

Terræn

Der henvises til vejledningen "Terrænreguleringer" udarbejdet af Teknik og Miljø.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Parkering skal foregå i boligområderne og i sammenhæng med bebyggelsen. Under hensyn til bæredygtighedsprincippet for området, minimeres det samlede, belagte areal til parkering. Arealer ud mod fordelingsvejen friholdes for parkering.

6.2

Parkeringsarealer skal have et grønt præg og omgives af levende hegn, suppleret med opstammede træer, i princippet som vist på kortbilag 3.

6.3

Parkeringspladser skal medvirke til at nedsive regnvand lokalt ved permeable belægnings som f.eks. græsarmering, grus eller regnbæde/faskiner.

6.4

Parkering kan etableres i konstruktion.

6.5

Parkering skal etableres enten som fællesparkering for den samlede bebyggelse eller som individuel parkering ved den enkelte bolig.

6.6

Til hver bolig ved åben - lav bebyggelse skal der anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig.

6.7

Til hver bolig ved etagebyggeri skal der anlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig

6.8

Til hver bolig ved tæt - lav bebyggelse med enten individuel parkering eller gæsteparkering skal der anlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig.

6.9

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til mindst 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal til butiksførmål for dagligvarebutikker.

6.10

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal til kontor og liberalt erhverv.

6.11

Der skal etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig i etagebyggeri. Cykelparkeringspladserne etableres som fælles cykelparkering ved den pågældende bebyggelse.

6.12

Der skal etableres 4-8 cykelparkeringspladser pr. 100m² butik.

6.13

Der skal anlægges mindst 2 handikapparkeringspladser som en del af parkeringsanlægget ved dagligvarebutikken.

6.14

Parkeringen skal overholde de normer for parkeringspladser, der er angivet i Horsens Kommunes Parkeringsnorm.

Redegørelse - Parkeringsforhold

Parkering skal foregå i boligområderne og i sammenhæng med bebyggelsen. Under hensyn til bæredygtighedsprincippet for området, minimeres det samlede, belagte areal til parkering. Parkeringspladser skal medvirke til at nedsive regnvand lokalt ved permeable belægnings som f.eks. græsarmering, grus eller regnbæde. Parkeringsarealer skal have et grønt præg og omgives af levende hegn, suppleret med opstammede træer. Lokalplanens indre uderum fredeliggøres for kørende trafik. Der kan etableres parkering i konstruktion, i forbindelse med vejarealer og fælleshuse.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Lokal afledning af regnvand skal ske via åbne grøfter, wadier, vandløb, lavbundsarealer og lignende. Alle øvrige ledninger og lignende skal fremføres under terræn.

7.2

Regnvandsbassiner, rensedamme og åbne grøfter skal etableres i lokalplanområdet grønne områder, samt langs veje.

7.3

Der skal i forbindelse med delområdernes fælles vejudlæg anlægges områder til fælles bilvaskepladser, hvor spildevandet ledes til spildevandsledning.

7.4

Indenfor den enkelte matrikel i lokalplanområdet må der afledes regnvand, svarende den befæstelsesgrad som er gældende for anvendelsen af området. Overstiges denne befæstelsesgrad skal regnvandet forsinkes på egen matrikel.

Befæstelsesgrad for forskellige anvendelsestyper:

Åben-lav boligområde (parcelhuse) 0,35 (svarende til 35% af grundarealet)

Tæt-lav boligområde (rækkehuse og dobbelhuse) og etageboliger 0,55 (svarende til 55% af grundarealet)

Erhverv 0,8 (svarende til 80% af grundarealet)

Område til offentlige formål 0,55 (svarende til 55% af grundarealet)

7.5

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

7.6

Området skal forsynes med kollektivt varmforsyning.

7.7

Området skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

7.8

Området skal separatkloakeres.

7.9

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område. Der skal anvendes ensartet belysningsarmatur i de enkelte områder.

Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

Vandhåndtering

For at sikre en blå struktur i området, der håndterer skybrud og hverdagsregn og giver rekreativ værdi, etableres der en åben regnvandshåndtering.

Belysning

Belysningen på opholds- og friarealer bør kun rettes mod terræn, for at sikre trafikkanter og naboer mod at blive blændet.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1

40% af lokalplanens samlede areal skal anvendes til fælles rekreative friarealer og anlæg til håndtering af regnvand, i princippet som vist på kortbilag 5.

8.2

Tæt-lav boligbebyggelse må opføres i 1-2 etager med en bebyggelsesprocent på max. 45.

8.3

Åben-lav boligbebyggelse må opføres i 1-2 etager med en bebyggelsesprocent på max. 35.

8.4

Etageboliger må opføres i 2-4 etager med en bebyggelsesprocent på max. 60.

8.5

20% af bebyggelsen indenfor delområde 3 og 7 skal opføres som alment boligbyggeri.

8.6

5% af bebyggelsen kan opføres som væksthuse i tilknytning til den øvrige bebyggelse.

8.7

Indsigtslinjer til Horsens by skal sikres i to nord-sydvestgående landskabskiler, der friholdes for høj bebyggelse, som vist på kortbilag 3.

8.8

Det naturlige terræn skal bevares. Kun omkring hus, adgang og terrasse må det reguleres +/- 0,5 meter.

8.9

Langs Gl. Århusvej er der fastlagt en byggelinje 20 meter fra Vejmidte. Boliger skal placeres med en afstand på 50 meter fra vejmidte af hensyn til vejtrafikstøj.

8.10

Altaner skal udformes så miljøstyrelsens grænseværdier for støj overholdes.

8.11

Langs alle veje skal der holdes en minimumsafstand på 2,5 m fra vejskel til bebyggelse. Fritliggende garager, carporte og udhuse skal placeres mindst 1 meter fra naboskel.

8.12

Der gældende følgende befæstelsesgrader for forskellige anvendelsestyper:

Åben-lav boligområde (parcelhuse) 0,35 (svarende til 35% af grundarealet)

Tæt-lav boligområde (rækkehuse og dobbelhuse) og etageboliger 0,55 (svarende til 55% af grundarealet)

Erhverv 0,8 (svarende til 80% af grundarealet)

Område til offentlige formål 0,55 (svarende til 55% af grundarealet)

For delområde 1 gælder

8.13.1

Inden for delområde 1 kan der opføres åben-lav boligbebyggelse i op til 8,5 meter.

8.13.2

Bebyggelsesprocenten for delområde 1 er 30%.

For delområde 2 gælder

8.14.1

Boligbebyggelsen skal opføres som samlede bebyggelser i højst 3-4 enheder med et sammenhængende arkitektonisk udtryk.

8.14.2

Boligbebyggelsen må opføres i 1-3 etager med en maksimum højde på 12 meter.

8.14.3

Boligbebyggelsen skal placeres på langs med eller på tværs af terrænkoterne.

8.14.4

Der kan etableres et fælleshus i den nordvestlige del af delområde 2.

8.14.5

Bebyggelsesprocenten for delområde 2 er 45%. Min. 40 % af delområdet skal udlægges til grønne fælles friarealer, herunder grønne områder til regnvandshåndtering.

For delområde 3 gælder

8.15.1

Langs Egebjergvej kan der etableres en boligbebyggelse, der variere mellem 2-4 etager i op til 14 meters højde. I boligbebyggelsen kan der integreres en dagligvarebutik til områdets lokale forsyning på 1000 m², samt liberalt erhverv på maks. 2000 m².

8.15.2

Bebyggelsesprocenten for delområde 3 er 60 %. Min. 40 % af det enkelte delområde skal udlægges til grønne fælles friarealer, herunder grønne områder til regnvandshåndtering.

8.15.3

Bebyggelsen placeres med en afstand til Egebjergvej på min. 15 antal meter, grundet områdets eksisterende luftledninger, der løber parallelt med Egebjergvej. Ved en eventuel kabellægning af ledningerne, skal bebyggelsens placering fastlægges herefter.

8.15.4

Kundevognskure, teknikbygninger og lignende mindre bygninger må opføres i tilknytning til dagligvarebutikken, dog ikke inden for oversigtsarealer ved vejtilslutninger.

For delområde 4 gælder**8.16.1**

I delområdets nordlige del langs Egebjergvej og Gl. Århusvej kan der etableres etageboliger i 2-4 etager i op til 14 meters højde. Bebyggelsen langs Gl. Århusvej skal disponeres, så den virker støjskærmende for bagvedliggende bebyggelse og udendørs opholdsarealer.

8.16.2

Bebyggelsesprocenten for delområde 4 er 60 %. Min. 40 % af det enkelte delområde skal udlægges til grønne fælles friarealer, herunder grønne områder til regnvandshåndtering.

8.16.3

I delområdets østlige del ligger et naturligt højdepunkt i landskabet. Højdepunktet danner rammen for den omkringliggende bebyggelsesstruktur, hvor selve højdepunktet friholdes for bebyggelse. Den omkringliggende bebyggelse skal etableres som en sammenhængende rækkehusbebyggelse i op til 12 meters højde.

For delområde 5 gælder**8.17.1**

Nord for grønningen skal der etableres en åben-lav eller tæt-lav klyngebebyggelse i max. 2 etager med en maksimumhøjde på 8,5 meter.

8.17.2

Bebyggelsen opdeles i 3-4 klynger, der delvist forholder sig til et indre fælles rum og på den anden side vender sig ud mod det store grønne rum som vist på illustrationsplanen kortbilag 5.

8.17.3

Bebyggelsesprocenten for delområde 5 er 45 % for tæt-lav og 35 % for åben-lav bebyggelse. Min. 40 % af delområdet skal udlægges til grønne fælles friarealer, herunder grønne områder til regnvandshåndtering som vist på illustrationsplanen kortbilag 5.

For delområde 6 gælder**8.18.1**

Boligbebyggelsen skal opføres som tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse i 1 etage med en maksimal højde på 7 meter. Området skal inddeles i fire enklaver, hvor hver enklave har hver sin karakter og sammenhæng i princippet som vist på illustrationsplanen kortbilag 5.

8.18.2

Bebyggelsesprocenten for delområde 5 er 45 % for tæt-lav og 35 % for åben-lav bebyggelse. Min. 40 % af delområdet skal udlægges til grønne fælles friarealer, herunder grønne områder til regnvandshåndtering, i princippet som vist på illustrationsplanen kortbilag 5.

For delområde 7 gælder

8.19.1

I delområdet nordlige del langs Egebjergvej og Gl. Århusvej kan der etableres etageboliger i 2-4 etager i op til 14 meters højde. Bebyggelsen langs Gl. Århusvej skal disponeres, så den virker støjskærmende for bagvedliggende bebyggelse og udendørs opholdsarealer.

8.19.2

Bebyggelsesprocenten for delområde 7 er 60 %. Min. 40 % af det enkelte delområde skal udlægges til grønne fælles friarealer, herunder grønne områder til regnvandshåndtering.

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelseshøjder

Den overordnede idé for bygningshøjder og tætheder er at understrege landskabets højdepunkter og terrænfald mod vest og syd. Således kan der bygges tæt og højt i op til 4 etager i det terrænmæssigt højeste området mod nord langs Gl. Århusvej, og på de lavere beliggende arealer mod syd og sydvest skal bebyggelsen være i 1-3 etager.

Grundstørrelser

Lokalplanen giver mulighed for små grunde både ved tæt-lav og åben-lav byggeri, samt en høj bebyggelsesprocent. 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, med en højere bebyggelsesprocent og i sokkelgrunde, 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.

Indsigtslinjer

Området vil danne ankomst til Horsens by fra nord. Området ligger højt og der er et stort udsyn fra Gl. Århusvej til Horsens by med pejlemærkerne VIA, FÆNGSLET og Forum Horsens. På baggrund heraf skal der sikres sigtelinjer i området, så kig til den eksisterende by fra både Gl. Århusvej og lokalplanområdet bevares.

Befæstede arealer

Der sættes en begrænsning på det befæstede areal for at give mulighed for at en højere andel af regnvandet nedsives lokalt.

Støj

Grænseværdien for udendørs ophold overskrides langs Gl. Århusvej i et bælte, der varierer i en bredde på 50-100 meter. På byggeri langs med Gl. Århusvej vil der komme overskridelser af støjgrænseværdierne på facaderne mod nord. På baggrund heraf trækkes bebyggelse 50 meter tilbage fra vejen.

Bebyggelsen langs Gl. Århusvej skal disponeres, så den virker støjskærmende for bagvedliggende bebyggelse og udendørs opholdsarealer. Lokalplanen stiller også krav om at der etableres udendørs opholdsarealer på terræn, som overholder miljøstyrelsens grænseværdier for støj ved alle boliger. Opholdsarealerne kan etableres som nicher i et bearbejdet terræn eller mindre skærmede arealer. Altaner skal udformes så miljøstyrelsens grænseværdier for støj overholdes.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Bebyggelsen vil muligvis blive opført i etaper. Bebyggelsen skal derfor udføres således, at de enkelte etaper fremstår, som passende afsluttede enheder samt udformet på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper.

9.2

Bebyggelsen skal udformes så størstedelen af bebyggelsens facader fremstår i tegl, natursten, træ, som pudset/vandskuret overflade eller som grøn facade. Der kan ikke tillades materialer, der imiterer træ, tegl eller beton.

9.3

Facader skal fremstå i jordfarver eller som grønne facader.

9.4

Facader må ikke være hvide i delområde 4, 5 og 6.

9.5

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

9.6

Som tagmateriale skal vælges begrønnede tage, tagpap, tegl eller natursten i mørke eller gule farver.

9.7

Tage skal udføres som saddeltage eller med ensidig taghældning, forskudte tagflader eller fladt tag.

9.8

Tage på tilbygninger, garager, udhuse og småskure på over 10 m² skal etableres enten med samme tagmateriale som hovedhus, med tagpap eller som grønt tag.

9.9

I delområde 2, 3, 4 og 7 skal der etableres stedvis begrønning af facader. Facader kan begrønnes med klatrende beplantning og/eller der skal plantes træer eller lignende f.eks. plantet i kantzoner langs facaden. Der kan f.eks. plantes blåregn, klatrehortensia, efeu og rådhusvin.

9.10

For hver 50-80 facademeter, langs Egebjergvej og Gl. Århusvej, skal der indarbejdes grønne facader. De grønne facader skal som minimum dække 5 facademeter ved samlede bebyggelser.

9.11

De grønne facader skal, så vidt muligt, etableres med klatrende beplantning, der vokser fra terræn op af bygningerne. Alternativet skal facaderne begrønnes fra tagterrasser og altaner med opret eller klatrende beplantning, der gror fra plantekasser og op -eller i form af hængende haver, hvor planterne gror i plantekasser og hænger ned af facaderne.

9.12

Af hensyn til vandmiljøet må der ikke anvendes tagmaterialer af kobber, zink og bly jfr. afsnittet i redegørelsen om spildevand.

Altaner

9.13

Der kan opføres altaner, som supplerende opholdsarealer. Facader med altaner, franske altaner og/eller karnapper sikrer variationer i facaderne. Altaner skal udformes så miljøstyrelsens grænseværdier for støj overholdes.

9.14

Ved etablering af bebyggelse med altangange skal disse som minimum gives samme forarbejdningsgrad og detaljeringsniveau som bebyggelsen i øvrigt.

9.15

Altangange skal fremstå som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk og må ikke fremstå som en markant selvstændig bygningsdel.

9.16

Over stueetagen skal facade med altangange udføres således, at minimum 50 % af facaden inddækkes/afskærmes med lette facadeelementer fordelt over hele facaden. Facadeelementer skal udføres i et materiale, der har en gennemsigtighed på maksimalt 60 %. Alternativt kan der udføres en egentlig dobbeltfacade, hvor maksimalt 60 % er klart glas. Den resterende del af facaden skal udformes som felter i fordelt over hele facaden, som f.eks. plademateriale, matteret glas, tætte trælameller og lign.

9.17

Inddækkede altangange kan skabe fælles opholdsarealer foran boligerne. Der kan udføres opholdslommer, som f.eks. karnapper i forbindelse med altangangene, hvis støjforholdene tillader det.

9.18

Værn ved altangange skal udføres i et materiale, der har en gennemsigtighed på maksimalt 30 %, som f.eks. matteret glas, tætte trælameller og lign.

9.19

Farver på værn og inddækninger skal holdes inden for et farvespekter af jordfarve og gråtoneskalaerne.

9.20

Affaldsbeholdere skal placeres i henhold til "Regulativ for Husholdningsaffald" og være afskærmet set fra vejen. Afskærmningen kan bestå af beplantning eller et fast hegn, der harmoniserer med husenes arkitektur og materialeholdning.

For delområde 2 gælder

9.21.1

Boligbebyggelsen skal opføres som samlede bebyggelser i højst 3-4 mindre enheder, med et sammenhængende arkitektonisk og materialemæssigt udtryk.

9.21.2

Der skal etableres min. 2 grønne facader på fælleshuset. Heraf kan en af dem være tagfladen.

For delområde 3 gælder

9.22.1

Varegård og vareindleveringsområde skal være afskærmet, så de ikke er skæmmende set fra Egebjergvej, boligområderne og fordelingsvejen.

9.22.2

Skilte skal tilpasses områdets skala og må ikke være til gene for eksisterende skilte lovlige i området. Det tilstræbes, at skiltet har et enkelt og letopfatteligt udtryk.

9.22.3

Der kan godkendes ét fritstående skilt pr. butik / virksomhed. Der må ikke skiltes med produktreklamer, men kun med firmanavn og/eller logo.

9.22.4

Skiltet skal i sin placering og udformning indgå i harmoni med det omgivende terræn og de omliggende bygninger.

9.22.5

Fritstående skilte må have en max. bredde på 1,0 meter. Ved indfaldsveje og overordnede veje må fritstående skilte have en max. højde på 3,5 meter over terræn.

9.22.6

Skiltningen skal tilpasses bygningens arkitektur, hovedopdeling, størrelse, farve, øvrige skiltning og nabobygninger. Al skiltning skal tilpasses områdets karakter.

9.22.7

Skiltningens omfang skal begrænses til det nødvendige, og ingen skilte må dominere facaden.

9.22.8

Facadeskiltet må kun anbringes på virksomhedens hovedfacade, og skal være en naturlig markering af et indgangsparti eller mod Egebjergvej selvom indgangsdøren er placeret andetsteds.

9.22.9

Facadeskiltet skal udformes med enkelte bogstaver og opsættes direkte på facaden, og kan godkendes med en max. dybde på 8 cm.

9.22.10

Flag, vimpler og bannere i forbindelse med butikken og på facader kan ikke godkendes.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Materialer og udtryk

Bestemmelserne om bebyggelsens udseende skal medvirke til at der etableres en moderne boligbebyggelse med et visuelt afdæmpet helhedspræg, idet området er placeret højt i landskabet, er delvist synligt fra Horsens by, ligger tæt på Nørrestrand og landskabsfredningen omkring Nørrestrand.

Der tillades flere typer tagmaterialer og farver, men under hensyntagen til den landskabelige virkning, idet der ikke tillades blanke eller reflekterende materialer eller markante farver. Grønne tage øger den grønne karakter og dermed biodiversiteten i området og kvaliteten af tilbygninger og småskure.

Begrundelsen for den nævnte materiale- og farveholdning er ønsket om at bebyggelsen vil falde naturligt og diskret ind i landskabet, samt at der opnås en sammenhængende helhed i udstykningen. Bebyggelsens ensartethed og farve er afgørende for områdets samlede udtryk. Mindre dele af facaden kan udføres materialer som metal, glas, zink eller pladematerialer.

Altaner

Altangange mod offentlig vej eller sti skal afskærmes med værn, som opføres i et materiale der ikke er transparent, eksempelvis matteret glas eller lignende. Derved er det ikke beboernes personlige indretning af altangangene, der præger helhedsindtrykket af facaderne. Facader med altangange skal delvis inddækkes/afskærmes, således at altangangene på facaderne visuelt nedtones. Facaderne opføres som dobbelt facader med mulighed for kik til liv på altangangene og eventuelle opholdslommer som placeres ved altangangene. Af hensyn til det samlede gadebillede skal altangange mod offentlig vej arkitektonisk integreres i bygningen og tilpasses nabobygningerne.

Grønne facader

Der er forskellige mulige opbygninger af grønne facader. Som princip kan planter vokse op ad selve facaden. En anden mulighed er, at etablere et ekstra facadesystem af grønne planter udenpå, der kan være med til at filtrere luften, absorbere støj, reducere overophedning og udnytte regnvand. Bygninger med store glaspartier kan desuden have gavn af grønne facader, ved at anvende dem som naturlig solafskærmning.

Grønne tage

Fordelene ved at anlægge et grønt tag er, ligesom med facaderne, at det er med til at nedkøle bygningen, og give et mere behageligt lokalt klima og større biodiversitet.

Grønne tage som ikke skal være tilgængelige er en forholdsvis enkel konstruktion. Det grønne tag består af et tyndt jordlag, som gør, at en bestemt plantefamilie, Sedum- eller Salturtfamilien, kan overleve. Rigtigt anlagt behøver Sedum tage ikke at blive luget, og er stort set vedligeholdelsesfrie. Samtidig skaber Sedum et afvekslende indtryk, da blomstring og vækst skifter i løbet af året.

Fordelen ved at anlægge grønne græstage, er at der samtidig opstår et ekstra grønt "rum" til aktiviteter og ophold. Tilgængelige tagflader kræver dog mere af konstruktionen og bygningens udformning.

Grønne tage kan binde regnvand og medvirke til en øget fordampning. Belægninger som grus, græsarmering, pigsten og træterasser betragtes som gennemtrængelige overflader og tæller ikke med.

Skiltning

Det er hensigten at der i området skiltes under hensyntagen til den landskabelige sammenhæng. Langs større veje adskiller service- og benzinstationer sig ofte fra omgivelserne i kraft af deres farvevalg, lys- og standerskilte og flagning. Det er ønskeligt, at disse virkemidler samordnes til en helhed. Skilte skal tilpasses områdets skala og karakter.

§10 - Ubebyggede arealer

Landskab og beplantning

10.1

40% af lokalplanens samlede areal skal anvendes til fælles rekreative friarealer og anlæg til håndtering af regnvand på terræn.

10.2

Lokalplanområdets ubebyggede arealer anlægges som princip i enggræs og blomstereng, hvor karakteren af den "vilde", oplejede natur trækkes op fra naturområdet Nørrestrand, som den fremherskende karakter i området.

10.3

Den oplejede natur flettes ind i bebyggelsen og bliver mere plejet og bymæssig mod Egebjergvej og Gl. Århusvej.

10.4

Der skal anlægges brede, åbne landskabskiler, hvor der er visuel forbindelse til Horsens by og naturområdet Nørrestrand, fritidsaktiviteter og uorganiseret sport som vist på kortbilag 3 og 5.

10.5

Der skal anlægges smalle grønne, hegnede, læskabende korridorer med stier som vist på kortbilag 3.

10.6

Der skal anlægges fællede mellem bebyggelsesensklaver, hvor grupper af træer og buske danner rum for frugt- og nyttehaver og samlingssteder, som vist på kortbilag 3 og 5.

10.7

Det naturlige højdepunkt i områdets nordøstlige del skal friholdes for bebyggelse og fungere som udsigtspunkt i enggræs, løberute og kælkebakke som vist på kortbilag 3 og 5.

Vandhåndtering

10.8

Spildevand og regnvand i lokalplanområdet skal separeres. Spildevand skal tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg.

10.9

Regnvand fra veje, tage og befæstede arealer skal afledes på overfladen uden gener for naboen og tilsluttes de fælles private regnvandsanlæg i lokalplanområdet.

10.10

Der skal indenfor lokalplanens område etableres anlæg til lokal afledning / håndtering af regnvand, der håndterer både hverdagsregn og skybrud.

10.11

Der reserveres areal til anlæg til håndtering af overfladevand og opmagasinering af regnvand i områdets grønne landskabskiler.

10.12

Bassiner og vandrender skal i de grønne engarealer udformes med en landskabelig bearbejdning, så de fremstår som en naturlig del af områdets natur.

10.13

I forbindelse med bytorvet i ankomsten til området, skal karakteren af vandelementerne være mere bymæssig.

10.14

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

10.15

Langs veje og stier skal der etableres afvandingsgrøfter for regnvand, som skal ledes til regnvandsbassiner. Hvor pladsforhold og terræn gør det muligt, afvandes stier i eget tracé til terræn ved nedsivning.

10.16

De fælles private regnvandsanlæg skal etableres som trug langs veje samt render og grøfter i de fælles friarealer. Det skal tilsluttes det offentlige regnvandsanlæg, som fører regnvandet til regnvandsbassiner som vist på bilag 8.

10.17

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

10.18

Der skal være mulighed for kørende adgang til regnvandsbassinerne i lokalplanområdet. Adgangsvejene skal være minimum 3 meter og anlægges i grus eller græsarmering.

Ophold og samlingssteder

10.19

Der skal etableres udendørs opholdsarealer til alle boliger. Der kan etableres opholdsarealer på terræn og på altaner og tagterrasser. Opholdsarealerne må ikke være belastet med støj og skal være egnede til ophold.

10.20

Områdets fælles friarealer anlægges ud fra et samlet projekt og plejes og vedligeholdes ud fra en tilhørende plejeinstruks.

10.21

Der kan i forbindelse med fælleshuse og indre grønne fælles friarealer etableres offentligt tilgængelige nyttehaver og frugtlunde. Haverne må kun omkranses af lave hække på op til 1,5 meters højde.

Terræn

10.22

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Indenfor lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet mod bygninger eller anlæg.

10.23

Der må foretages terrænregulering på over 0,5 for at sikre optimal placering af veje, stier og lokal afledning af regnvand. Der må etableres bassiner til opmagasinering af regnvand under forudsætning af, at bassinerne og dets afgrænsning tilpasses landskabeligt til omgivelserne.

10.24

Der skal etableres udendørs opholdsarealer på terræn, som overholder miljøstyrelsens grænseværdier for støj ved alle boliger. Opholdsarealerne kan etableres som nicher i et bearbejdet terræn eller mindre skærmede arealer.

Eksisterende sø og overdrev

10.25

I den sydvestlige del af lokalplanområdet findes 2 mindre søer og et overdrev, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Der skal holdes en minimum afstand til områderne på 25 m, for at sikre dem mod tilstandsændringer. Områderne skal friholdes for bebyggelse.

Sigtelinjer

10.26

Der skal sikres 2 sigtelinjer som angivet på kortbilag 3. Sigtelinjerne skal friholdes for bebyggelse indenfor delområde 4 og begrænses til bebyggelse i max 8,5 meters højde indenfor delområderne 2, 3 og 6- så udsigten til FÆNGSLET og Horsens by fastholdes set fra Gl. Århusvej og internt i lokalplanområdet.

*Beplantning**Vejtræer*

10.27

Der skal plantes karaktergivende træer langs både fordelingsvej, stamvej, boligveje og på parkeringsarealer som en del af byggemodningen af området, så der er optimale rekreative muligheder og et godt lokalt klima.

10.28

I ankomsten til lokalplanområdet fra Egebjergvej skal der langs fordelingsvejen plantes en allébeplantning med egetræer, som med tiden vil blive et markant landskabelement.

10.29

Langs stamveje og boligveje skal der plantes mindre blomstrende træer i den ene vejside som f.eks. japansk prydkirsebær (*prunus umineko*), paradisæble, røn eller tjørn.

10.30

I landskabskilerne skal der plantes grupper af mindre blomstrende og spiselige træsorter, som paradisæble, valnød, æble, kirsebær, hvidtjørn og mirabelle.

10.31

Det skal ved tilrettelæggelse af beplantningen sikres, at udsigten fra Gl. Århusvej og lokalplanområde fastholdes, selv når træer og buske når fuldt udvokset højde. Udsigten er angivet med en sigtelinje på kortbilag 3.

Hegn

10.32

I overgangen mellem delområde 1 og 2 skal der plantes et beplantningsbælte med egnskarakteristiske træer og buske som vist på kortbilag 3. 30 % af sorterne skal være spiselige som f.eks. hassel, kirsebær, æble, mirabelle og valnød.

10.33

Der skal etableres levende hegn med egnskarakteristiske træer og buske med en bredde på mellem 5 og 10 meter som vist på kortbilag 3. 30 % af sorterne skal være spiselige som f.eks. hassel, kirsebær, æble, mirabelle og valnød.

10.34

Hegn i skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maksimalt 1,5 meter.

10.35

Der må ikke opføres faste hegn inden for lokalplanens område, bortset fra afskærmning af terrasser. Hegnet skal opføres i kontakt til bebyggelsen.

10.36

Udendørs oplag må kun finde sted inden for grønne, tæt heggede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

Eksisterende dige

10.37

Tværs gennem området løber et ca. 1000 m langt ejerlavsdige. Diget skal så vidt muligt bevares, som vist på kortbilag 3. Der gives mulighed for digegennembrud til etablering af fordelingsvejen, boligbebyggelse i delområde 5 samt et mindre stiforløb. Der skal opretholdes en bufferzone på mindst 5 m fra de nærmeste udstykninger og til diget. Evt. stianlæg parallelt med diget eller andet må ikke anlægges indenfor de nærmeste 2 m langs diget. Der må ikke plantes på selve diget eller indenfor en afstand af 2 meter fra diget.

10.38

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

Byinventar

10.39

De enkelte inventartyper som bænke, skraldespande, orienteringsskilte mv. skal fremstå med en ensartethed i lokalplanområdet jf. Horsens Kommunes designmanual.

Varmeforsyning

10.40

Der kan indenfor lokalplanområdet opstilles midlertidig fjernvarmeforsyningsanlæg, på op til 30 m², for hver 20 ejendomme i lokalplanområdet. Anlægget skal være beklædt med sortmalet vandret ru træbræddebeklædning og have fladt tag.

For delområde 1 gælder

10.41.1

Der findes et areal i områdets sydvestlige hjørne som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Der må ikke ske ændringer af områdets tilstand og området må ikke bebygges.

For delområde 2 gælder

10.42.1

Langs områdets østlige grænse ligger et gammelt ejerlavsdige. Diget skal respekteres og bevares. Bebyggelse skal holde en afstand til diget på min. 5 meter.

10.42.2

Der findes en mindre sø indenfor delområde 2, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Der må ikke ske ændringer af områdets tilstand og arealet må ikke bebygges.

10.42.3

Min. 40 % af delområdet skal udlægges til grønne fælles friarealer, herunder grønne områder til regnvandshåndtering.

For delområde 3 gælder

10.43.1

Min. 40 % af det enkelte delområde skal udlægges til grønne fælles friarealer, herunder grønne områder til regnvandshåndtering.

For delområde 4 gælder

10.44.1

I delområdets østlige del ligger et naturligt højdepunkt i landskabet. Højdepunktet skal udgøre et samlingssted og et udsigtspunkt og skal friholdes for bebyggelse.

10.44.2

Min. 40 % af det enkelte delområde skal udlægges til grønne fælles friarealer, herunder grønne områder til regnvandshåndtering.

Redegørelse del**For delområde 5 gælder**

10.45.1

Min. 40 % af delområdet skal udlægges til grønne fælles friarealer, herunder grønne områder til regnvandshåndtering.

For delområde 6 gælder

10.46.1

Min. 40 % af delområdet skal udlægges til grønne fælles friarealer, herunder grønne områder til regnvandshåndtering.

For delområde 7 gælder

10.47.1

Min. 40 % af det enkelte delområde skal udlægges til grønne fælles friarealer, herunder grønne områder til regnvandshåndtering.

10.47.2

I lokalplanområdets nordvestlige hjørne mod vejkrydset mellem Egebjergvej og Gl. Aarhusvej, kan der etableres en mindre jordvold med dyrkningsskråning med en hældning på min. 1:4 mod syd. Se kortbilag 3.

10.47.3

Volden skal udformes landskabeligt og beplantes med egnskarakteristiske buske og træer.

Redegørelse - Ubebyggede arealer*Landskab og beplantning*

I lokalplanområdet er naturen en integreret del af byen. Derfor skal 40 % af lokalplanens samlede areal udlægges til grønne områder. Både i den store skala i form af grønne områder,

der fungerer som strukturerende elementer og i den lille skala i form af konkrete rekreative, by- og gaderum, hvor vand og natur spiller en aktiv rolle. Lokalplanområdets blå struktur med åben regnvandshåndtering i render, trug og bassiner tilgodeser både natur og oplevelser i områdets rekreative rum. Lokalplanområdet ligger i et landskab, der er let bølget og er orienteret mod syd og vest. Landskabet, områdets naturværdi og vandets strømningsveje har været afgørende for den overordnede strukturerende af området. Det grønne og blå har hovedvægten, hvor infrastrukturen og bebyggelsesstrukturen underordner sig disse. I områdets østlige del ligger et naturligt højdepunkt i landskabet. Højdepunktet danner rammen for den omkringliggende bebyggelsesstruktur, hvor selve højdepunktet friholdes for bebyggelse.

Der findes 53 områder inden for projektarealet. Der er en beskyttet sø samt et moseområde i den sydvestlige hjørne af projektarealet. Disse skal sikres mod tilstandsændringer og kan ikke indgå i arealer, der ønskes bebyggede eller anvendt til anden arealanvendelse.

Vandhåndtering

Lokalplanområdet skal udvikles som et boligområde, hvor bæredygtighed og klimahensyn, i særlig grad håndtering af regnvand - er indarbejdet i områdets funktion og udformning. I forbindelse med byggemodning af området etableres et system, der delvist kan nedsive overfladevand, delvist kan opmagasinere regnvand og lede kraftig regnvand og skybrud til Nørrestrand. Regnvandsløsningen udarbejdes ud fra en række formål, der både tilgodeser kapacitet og afledningen, men også bidrager til at skabe spændende og rekreative rum i natur og boligområderne med landskabeligt udformede forsinkelsesbassiner, afvandskanaler og beplantning.

Terræn

På grunde med skrånende terræn kan der i forbindelse med byggesagsbehandlingen fastlægges et eller flere niveauplaner med henblik på at bebyggelsen tilpasses terrænet. På grunde med hældende terræn kan etableres forskudte niveauer.

Sigtelinjer

Området vil danne ankomst til Horsens by fra nord. Området ligger højt og der er et stort udsyn fra Gl. Århusvej til Horsens by med pejlemærkerne VIA, FÆNGSLET og Forum Horsens. På baggrund heraf skal der sikres sigtelinjer i området, så kig til den eksisterende by fra både Gl. Århusvej og lokalplanområdet bevares.

Beplantning

Træer giver karakter til et område, skaber læ og rum, og kan anvendes til at markere særlige kig og landskabelige forhold. Samtidig kan træer og buske bidrage med bær, nødder og frugter, der er spiselige både for mennesker og fugle. Mod den stærkt trafikerede Gl. Århusvej etableres et grønt bælte med mindre grupper af lav beplantning og mindre grupper af træer.

Byinventar

De fælles friarealer skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning. Inventar som lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber samt belægnings og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter alle friarealerne. Det skal samtidig sikres, at de funktioner, der indpasses, ikke generer hinanden.

Varmeforsyning

Der skal udarbejdes en fjernelsesdeklaration på det midlertidig fjernvarmeforsyningsanlæg med krav om at området reetableres i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelser. Dette skal ske i byggetilladelsen. Arealerne rundt om anlægget skal vedligeholdes i minimum 1 meters bredde mindst 2 gange årligt, af ejeren af anlægget. I delområdet østlige del ligger et naturligt højdepunkt i landskabet. Højdepunktet danner rammen for den omkringliggende bebyggelsesstruktur, hvor selve højdepunktet friholdes for bebyggelse.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

Bebyggelsen er tilsluttet fælles forsynings - og ledningsanlæg jf. §7

Veje, stier samt fælles adgangs og parkeringsarealer er etableret jf. § 5 og 6

Fælles grønne friarealer er anlagt og beplantet jf. § 5 og 10

Der er etableret fælles regnvandsanlæg til håndtering af regnvand indenfor de enkelte delområder 2, 3, 4, 5, 6 og 7.

Redegørelse - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Såfremt en bebyggelse ikke opføres under et, skal der til hvert af de delområder, hvor bebyggelsen opføres, være anlagt en tilsvarende del af fællesarealerne.

§12 - Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes grundejerforeninger for delområderne 2,3,4,5,6 og 7 eller i mindre naturligt afgrænsede dele af et delområde. Ved oprettelse af sådanne grundejerforeninger er der medlemspligt for de omfattede grundejere. I vedtægterne for grundejerforeningen præciseres hvilke opgaver der overdrages fra den overordnede grundejerforening og på hvilke vilkår, herunder de økonomiske. Opgaverne kan omfatte alle eller udvalgte dele af den overordnede grundejerforenings opgaver indenfor det mindre område, f.eks. vejlaug.

12.2

Grundejerforeningerne varetager grundejernes fælles opgaver, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af boligveje, stier, fælles friarealer, indenfor lokalplanens område. Overtagelsen vil ske etapevis.

12.3

Grundejerforeningerne er berettiget og forpligtet til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier, fællesanlæg og grønne arealer.

12.4

Kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeninger oprettet for hele eller dele af området og med alle eller udvalgte opgaver.

12.5

Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Horsens Kommune.

12.6

Der skal oprettes regnvandslaug for delområderne 2,3,4,5,6 og 7 eller i mindre naturligt afgrænsede dele af et delområde. Ved oprettelse af sådanne regnvandslaug er der medlemspligt for de omfattede grundejere. I vedtægterne for regnvandslauget præciseres hvilke opgaver der overdrages fra det overordnede regnvandslaug og på hvilke vilkår, herunder de økonomiske. Opgaverne kan omfatte alle eller udvalgte dele af det overordnede regnvandslaugs opgaver indenfor det mindre område.

12.7

Regnvandslauget varetager grundejernes fælles opgaver, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse fælles private anlæg til regnvand inkl. åbne regnvandsgrøfter/-render indenfor lokalplanens område. Overtagelsen vil ske etapevis.

12.8

Regnvandslauget håndterer regnvand fra den enkelte grundejers matrikel og fra private fællesveje indtil regnvandet håndteres af forsyningsvirksomheden, jf. kloakplan.

12.9

Der skal efter kommunens anmodning oprettes regnvandslaug for de enkelte delområder. Ved oprettelse af sådanne regnvandslaug er der medlemspligt for de omfattede grundejere. I vedtægterne for regnvandslauget præciseres hvilke opgaver der overdrages fra det overordnede regnvandslaug og på hvilke vilkår, herunder de økonomiske. Opgaverne kan omfatte alle eller udvalgte dele af det overordnede regnvandslaugs opgaver indenfor det mindre område.

12.10

Regnvandslaugene er berettiget og forpligtet til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier, fællesanlæg og grønne arealer.

12.11

Kommunen kan til enhver tid kræve regnvandslaug oprettet for hele eller dele af området og med alle eller udvalgte opgaver.

Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Horsens Kommune.

12.12

Vedligehold af regnvandsbassinerne og overløb hertil påhviler forsyningen.

Redegørelse - Grundejerforening

Regnvandslaug

Der kan ikke optages bestemmelser om forhold vedrørende regnvandsløsninger i en grundejerforenings vedtægter. Der forventes derfor at der oprettes et eller flere regnvandslaug indenfor lokalplanområdet. Vedtægter og regulering af regnvandslaug sker i henhold til spildevandslovgivningen. Se spildevandstillægget for området.

§13 - Servitutter

13.1

Der er tinglyst en offentlig retlig servitut om 20 m byggelinjer, hertil 1,5 gange højdeforskel + 1 m i passagetillæg langs med Gl. Århusvej. Byggelinjerne skal respekteres ved bebyggelse af området. Påtaleberettiget: Horsens Kommune

13.2

Der er tinglyst en rådighedsservitut om naturgasledning. Inden for 10 m bredt bælte omkring ledningen midte, skal respektere tilstedeværelsen af energiførende ledning. Påtaleberettiget: Dong Energy

13.3

Der er tinglyst en rådighedsservitut om højspændingskabel langs med Gl. Århusvej og på tværs af lokalplanområdet til Højbovej. Ledningen skal respekteres eller omlægges. Påtaleberettiget: Hovedgård og Omegns højspændingsanlæg

13.4

Der er tinglyst en rådighedsservitut om højspændingskabel og transformer i lokalplanområdets østlige del. Ledningen skal respekteres eller omlægges. Påtaleberettiget: Energiselskabet EnCon

13.5

Der er tinglyst en servitut om 15 m byggelinje langs med Nordre Strandvej. Servituten skal søges afløst eller respekteres ved bebyggelse.

13.6

Der er tinglyst en rådighedsservitut om telefonkabler på matr.nr. 1i Hansted Hgd., Hansted. Ledningerne skal respekteres eller flyttes. Påtaleberettiget: TDC

13.7

Rådighedsservitut om vandledning. Inden for et område, der ligger 2 meter fra ledningsmidte, er det ikke tilladt at opføre bygninger, beplantning eller lignende. Ledningen skal respekteres eller omlægges. Påtaleberettiget: Samn Forsyning

13.8

Øvrige private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge planlovens § 18.

Redegørelse - Servitutter

Der er foretaget en servitutundersøgelse af lokalplanområdet. Indenfor lokalplanens område er der tinglyst en række servitutter som enten er indarbejdet i lokalplanen eller skal aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse.

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

Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen jf. Planlovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jf. ovenfor.

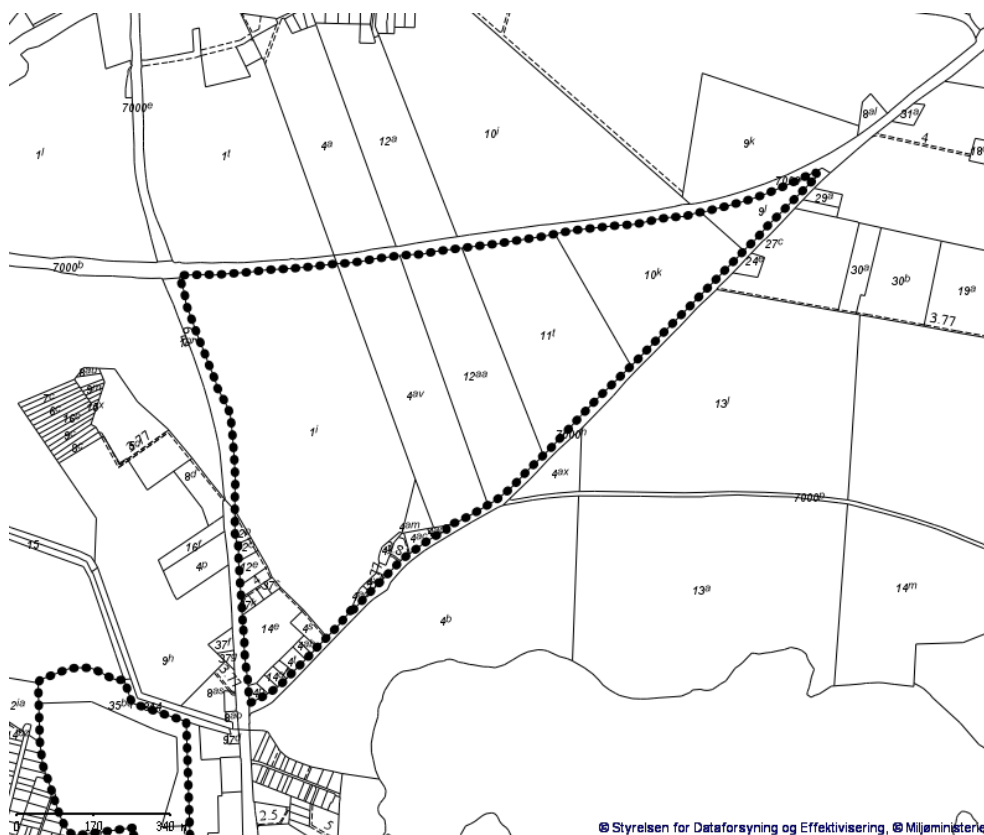
15.3

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2016-14---boliger-og-dagligvarebutik-egebjergvej-noerrestrand-horsens/>

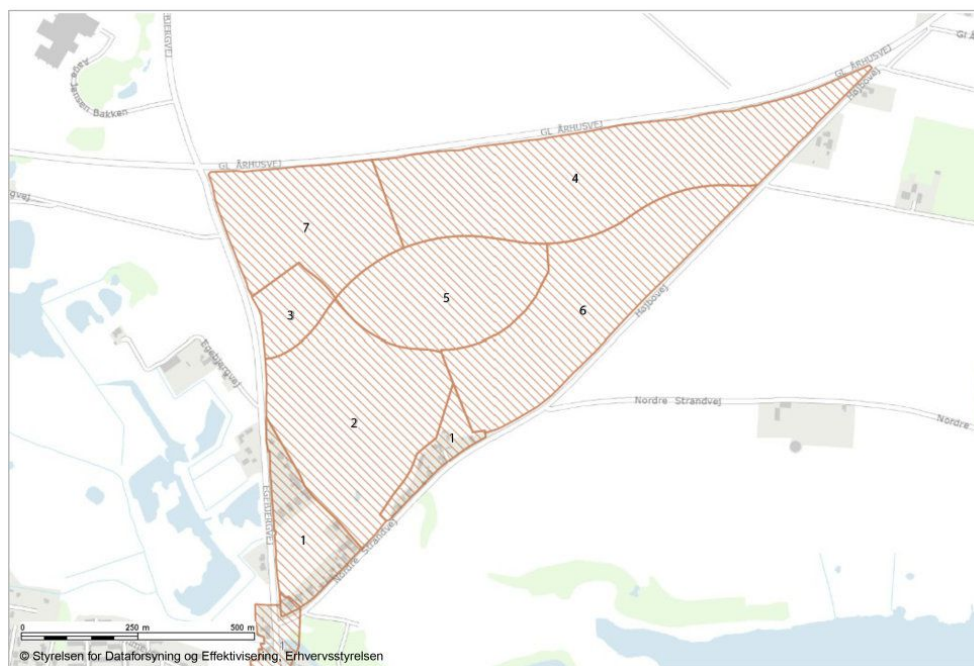
LOKALPLANAFGRÆNSNING

KORTBILAG 1



LOKALPLANDELOMRÅDER

KORTBILAG 2



FREMtidIGE FORHOLD

KORTBILAG 3



OMRÅDET I DAG

KORTBILAG 4



KORT OVER OMRÅDET FOR UDVIKLINGSPLANEN



ILLUSTRATIONSPLAN

KORTBILAG 5



Illustrationsplanen viser hvordan lokalplanområdet kan komme til at se ud - Arcvision.

SNIT

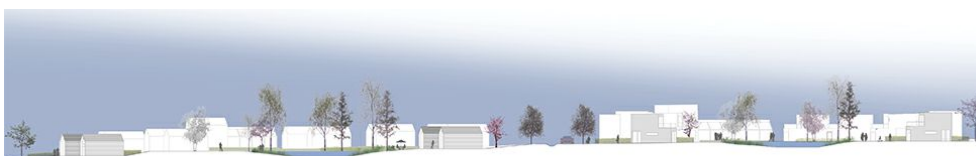
KORTBILAG 6



Illustrationsplan med placering af snit AA og BB



Snit AA øst-vest - Arcvision



Snit BB nord-syd- Arcvision

VISUALISERINGER

KORTBILAG 7



Fotostandpunkt 1 - Nuværende udsigt til Nørrestrand fra Backstagevejen bag Forum Horsens - Foto: Mikkel Barker.



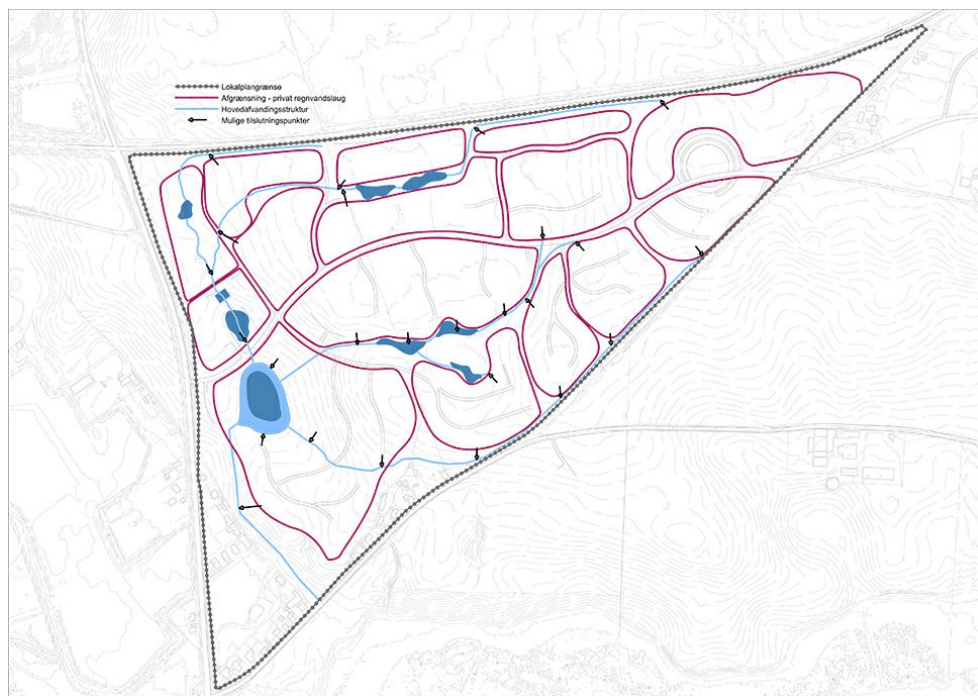
Fotostandpunkt 1 - Udsigt til Nørrestrand fra Backstagevejen bag Forum Horsens med bebyggelse i gule farver - POLYGON.



Fotostandpunkt 1 - Udsigt til Nørrestrand fra Backstagevejen bag Forum Horsens med bebyggelse i brune og grå farver - POLYGON.

VANDHÅNDBTERING

KORTBILAG 8



Bebyggelsesklynger og tilslutningspunkter.

De blå streger skal som udgangspunkt være forsyningens anlæg til vandhåndtering. Indretning af grundene indenfor klyngerne mht. bebyggelse og overfladisk afstrømning skal håndteres internt.

Illustration: Orbicon.

HØRING

BORGERMØDE

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af Natur - og byudviklingsplanen for en ny bydel nord for Nørrestrand, samt nærværende lokalplan blev afholdt en række borgermøder for ejere og beboere i området samt workshops og vandringer for forskellige interesseorganisationer.

Afkastet af inddragelsen er indarbejdet i Natur - og byudviklingsplanen Nørrestrand - Bæredygtig natur- og byudvikling, samt nærværende lokalplan. Se [her](#)

KLAGEVEJLEDNING

Klagevejledning ved offentliggørelse af endelig vedtaget plan.

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, er det kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

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

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

Du klager via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen først til den myndighed, der har truffet den afgørelse, der klages over. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden på Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for almindelige borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Planklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der forinden ikke er ansøgt om og bevilliget "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i den sag, du ønsker at klage over. Myndigheden videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som herefter træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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

PRINT

Se lokalplanen som pdf her