



2013-32 - Boliger og dagligvarebutik, Egebjergvej, Nørrestrand, Horsens

Kommuneplan-id
1486324

Tillæg nummer
32

Plannavn
Boliger og dagligvarebutik, Egebjergvej og Nordre Strandvej, Horsens

Gælder for hele kommunen?
Nej

Formål

Kommuneplantillæggets formål er at ændre anvendelsen af området indenfor kommuneplanramme HR.06.O.6., HR.06.B.14, HR.03.B.2 så der gives mulighed for at området kan anvendes til boligformål, detailhandel og liberalt erhverv. Derudover inddrager tillægget to mindre arealer, der endnu ikke har været planlagt for, men er bebygget med beboelse og ligger indenfor det samlede planområdet.

Horsens Kommune har udarbejdet et kommuneplantillæg for området ved Egebjergvej og Nordre Strandvej, nord for Nørrestrand. Området 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.

Området er udlagt i Kommuneplan 2013 til henholdsvis offentlige formål, boliger og butikker til områdets forsyning. Området ligger både i by - og landzone.

Tillæg 32 til Kommuneplan 2013 sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2013, samt lokalplan 2016-14 Boliger og dagligvarebutik, Egebjergvej, Nørrestrand, Horsens, som pt. er under udarbejdelse. Samtidig er det første etape af den kommende Natur og byudviklingsplan for Nørrestrand.

Indhold

Der er et ønske om at give mulighed for at etablere dagligvarebutik og boliger, samt liberalt erhverv som led i en samlet planlægning om etablering af en ny bydel nord for Nørrestrand. Med tillægget ændres anvendelsen af området fra offentlige formål til blandede boliger og detailhandel.

Kommuneplantillægget giver mulighed for, at der kan lokalplanlægges for boligformål og detailhandel indenfor planområdet.

Baggrund

Planområdet er en del af en fremtidig bydel nord for Nørrestrand. Der er et ønske om at give mulighed for at etablere dagligvarebutik og boliger, som led i en samlet planlægning om etablering af en ny bydel nord for Nørrestrand.

Baggrunden for tillægget er et konkret ønske fra en privat bygherre om at anvende området til boligformål, samt Byrådets ønske om at påbegynde realiseringen af 1. etape af en ny stor bydel i området nord for Nørrestrand.

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med landsplanlægningen og de statslige interesser, herunder reglerne omkring detailhandel og kystnærhed. Der er derfor ikke yderligere vurderinger og redegørelser i forhold til landsplanlægningen.

Regional Vækst- og Udviklingsstrategi for Region Midt

Kommuneplantillægget strider ikke mod Region Midt's regionale vækst- og udviklingsstrategi.

Grundvand og Vandplaner

Der er ingen drikkevandsinteresser inden for kommuneplantillæggets område.

Spildevandsplan

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 planområdet må der afledes regnvand, svarende til den befæstelsesgrad som er gældende for anvendelsen af området. Befæstelsesgrad vil fremgå af kommende lokalplan. Overstiges denne befæstelsesgrad skal regnvandet forsinkes på den egen enkelte matrikel.

Der skal laves en vandhåndteringsplan forud for lokalplanlægning, 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.

Natura-2000

Nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 5,6 km vest for projektområdet, og det vurderes at projektet ikke kan skade arter og naturtyper væsentligt, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Detailhandel

Detailhandelen behandles som en integreret del af den øvrige fysiske planlægning og byudvikling, med vægt på attraktive og levende bymiljøer med god trafikal tilgængelighed for alle typer trafikanter.

Områder til detailhandel udlægges i forbindelse med eksisterende bysamfund, kommende byvækstområder, trafikstruktur - herunder kollektiv trafikbetjening samt skolestruktur under hensyntagen til andre temaer og i overensstemmelse med øvrige målsætninger i kommuneplanens hovedstruktur.

Planområdet er første del af en samlet planlægning om etablering af en ny bydel nord for Nørrestrand. Når bydelen er fuldt udbygget, forventes det at her vil bo op mod 9.000 mennesker. Foruden boliger kræver en ny bydel også en butik til områdets lokale forsyning.

Etableringen af en dagligvarebutik vil naturligt medføre mere trafik til et område, det forventes at kunderne til butikken primært er folk der bor i området eller kører forbi det til og fra arbejde. Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til butikken.

Kystnærhedszone

En mindre del af planområdet ligger indenfor kystnærhedszonen. Planområdet 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.

Planstrategien

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 skal bringes i spil, så der i planperioden udlægges et perspektivområde, 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.

Forhold til Kommuneplan 2013 - 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.

Tillægget 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.

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. Planerne 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 befordrer 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 småoptrædere med fx teater og musik. Herudover bør etableres enkle motionsredskaber for alle aldersgrupper til fri afbenyttelse i "arenaerne".

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

Tillægget 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.

Forhold til Kommuneplan 2013 - Retningslinjer

Planlagt zone

Størstedelen af planområdet er udlagt i tematillæg 7, samt i kommuneplan 2013. Tillæg 32 inddrager 2 mindre arealer i landzone, der endnu ikke er planlagt for. De områder, der inddrages, har været bebygget gennem mange år.

Detailhandel

Kommuneplantillægget 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 udlægges 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.

Tillæg 32 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. Planerne 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 nye 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. Planerne 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 glaciallandskab mellem sidste istids Hovedopholdslinje og den Østjyske Israndslinje. De ældre Palæogene 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 lokalplanlægningen 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.

Forhold til Kommuneplan 2013 - Rammer for lokalplanlægning

Med planforslaget foretages udlæg af 7 nye rammeområder til boligformål og en butik til områdets lokale forsyning på i alt 66 ha, hvoraf ca. 5 ha er bebygget eller beskyttet efter naturbeskyttelsesloven. Der aflyses 3 gamle rammer. De nye arealudlæg foretages på baggrund af øget befolkningstilvækst i Horsens Kommune og for at sikre overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanlægning.

De nye rammeudlæg erstatter i alt 3 eksisterende rammeområder i kommuneplanen.

Der drejer sig om rammeområde HR.06.O.6. på 25,926 ha i byzone.

HR.06.O.6. Fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål; børneinstitutioner, skoler, plejehjem, sygehuse, og kirker. Rammen udtages pga. et behov for at skabe plads til yderligere boligområder set i lyset af Horsens Kommunes vækst.

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. Samtidig vurderes det at den eksisterende anvendelse til offentlige formål ikke længere er aktuel på den nuværende placering.

Derudover erstatter de nye rammer HR.03.B.2. som fastlægger områdets anvendelse til boligformål; åben-lav med tilhørende nærrekreative arealer, butikker og kollektive anlæg til områdets forsyning; institutioner og lignende offentlige formål og HR.06.B.14. som fastlægger områdets anvendelse til helårsboliger, åbenlav, tæt-lav eller etageboliger med tilhørende nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning, institutioner og lignende offentlige formål. Ved lokalplanlægning for området skal der sikres at bebyggelsen passes ind i landskabet. Området må ikke udnyttes før rammeområde HR.06.O.6. er udnyttet.

Med tillægget oprettes 7 nye kommuneplanrammer for lokalplanlægning;

17BO01 - Åben lav-bolig i 1-2 etager

17BO02- Blandet boligområde 1-3 etager - tæt-lav som fremherskende.

17BO03 - Blandet boligområde 2-4 etager, samt dagligvarebutik 1000m² - etageboliger som fremherskende

17BO04 - Etageboliger 2-4 etager - etageboliger som fremherskende. Området må ikke udnyttes før rammeområde 17BO02, 17BO03, 17BO08, 17BO09 er udnyttet.

17BO05 - Blandede boligtyper 1-2 etager. Området må ikke udnyttes før rammeområde 17BO02, 17BO03, 17BO08, 17BO09 er udnyttet.

17BO08 - Etageboliger 2-4 etager - etageboliger som fremherskende

17BO09 - Blandede boligtyper 1-2 etager

Redegørelse

Forudgående offentlighed

Der har været afholdt forudgående offentlighed, indkaldelse af idéer og forslag, jfv. Planlovens §23c, hvor der blev indkaldt idéer og forslag forud for udarbejdelse af forslaget til kommuneplantillæg og en efterfølgende lokalplan.

Anledningen hertil var et ønske om at give mulighed for, at offentligheden kunne komme med idéer og forslag til, hvordan området bør bebygges, hvordan hensyn til eksisterende bebyggelse, naturen og rekreative interesser tilgodeses og hvilke andre særlige hensyn der bør inddrages i planlægningen.

Høringen forløb fra den 31. august 2016 til den 14. september 2016. I den forbindelse er der indkommet 3 høringssvar, som er omhandler nedenstående:

1. Et forslag om at området trafikbetjenes fra Egebjergvej, så der ikke opstår ekstra trafik på Nordre Strandvej.
2. Forslag om at forbedre udkørselsforholdene fra Nordre Strandvej til Egebjergvej, da der opleves problemer allerede i dag i myldretiden.
3. Forslag om etablering af et stisystem i det nye planområde, der både sikrer en sikker skolevej til Hansted/Egebjerg, samt et stisystem, der forbinder området til Nordre Strandvej, så områdets beboere kan benytte, det som gang og cykelsti ind til byen.
4. Forslag om at bruge naturen aktivt med legeplads, borde og bænke.
5. Forslag om at skabe en fælles infrastruktur i området, herunder fjernvarme.
6. Forslag om byggeri med 0-energihuse.
7. Forslag om at alle eksisterende beboere langs Egebjergvej og Nordre Strandvej får mulighed for tilkøbe op til 20 meter jord til deres matrikel.
8. Forslag om mulighed for jordvarme.
9. Forslag om at nyt byggeri opføres i naturfarver og ikke med hvide overflader.
10. Forslag om at nyt byggeri får sorte eller tørvbelagte tage, hvor solceller også kan integreres uden øjet forstyrres.
11. Forslag om at gamle veje, der er blevet lukkede bruges til fodgænger og cykelstier og at der etableres en sikker skolevej under Gl. Århusvej til Egebjerg.
12. Forslag om at vandplanerne for området gennemtænkes grundigt, da der opleves stor vandtryk på grundende nederst på Nordre Strandvej efter etableringen af vådområderne vest for Egebjergvej.
13. Forslag om en plan for håndtering af regnvand med regnvandsbassiner, og små bække med siv/el og pileskov.
14. Forslag om at stier ikke asfalteres men belægges med muslingeskaller eller ærtestabilgrus der giver et fast køre/gå underlag uden at forhindre nedsivning af regnvand.
15. Forslag om at der bygges etagehuse langs med Gl. Århusvej med studenterboliger, varieret og miljøjrigtig i naturfarver.
16. Forslag om at motoriseret trafik føres rundt i området på en ensrettet asfalteret boulevard med en bred midterrabat med smukke træer.
17. Forslag om at den dagligvarebutik der kommer, er en FØTEX.
18. Forslag om fastholdelse og etablering af grønne områder under højspændingsledningerne med afvekslende høj og lav bevoksning, hvor mergelgraven indgår, så den frie vildtpassage bevares som der er nu.
19. Forslag om mulighed for bebyggelse i 2 etager langs Nordre Strandvej 27,29,31,33 og 35.

Forslagene tages med i den videre planlægning.

Miljøvurdering

Når en myndighed laver planer og programmer eller ændrer deri, skal der i jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) udarbejdes en miljøvurdering, med mindre planen kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer. Der skal kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planerne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Horsens Kommune har foretaget en screening af planforslaget og har vurderet, at der ikke skulle gennemføres en miljøvurdering af forslagene.

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.

Ved lokalplanlægning skal området disponeres så der tages 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 i Kommuneplan 2013 nævnt en mulighed for at placere en ny bydel nord for Nørrestrand ved Horsens. Den mulighed bringes nu 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

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

Planerne 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 hovedvandedning 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.

Ved lokalplanlægning skal 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 trafikikkerhed. 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 nedsvivning 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 lokalplanlægning, 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.

Lokalplanlægning skal sikre 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. Ved lokalplanlægning skal der fastlægges bestemmelser om mulighederne ved diget og beskyttelsen af dele af diget.

I planområdet 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.

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

Landskabsfredning

Planområdet 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.

Ved lokalplanlægning skal det sikres gennem bestemmelser om udformning og placering af bebyggelse, beplantning, indsigtslinjer og terræn at der tages hensyn til landskabsfredningen.

Kystnærhedszone

En mindre del af planområdet ligger indenfor kystnærhedszonen. Planområdet 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

Tillægget 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 planerne 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 planområdet. Visualiseringer viser også at bebyggelsen indenfor planområdet kan tilpasses 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 planerne ikke vil påvirke områdets visuelle og landskabelige udtryk væsentligt.

Fritidsmuligheder, rekreation og grønne områder

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

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

Det skal sikres ved lokalplanlægning og i Natur og byudviklingsplanen for en ny bydel nord for Nørrestrand, at der planlægges for et samlet stisystem og rekreative muligheder i hele området. Det skal sikres at der etableres sti både til Hansted-Egebjerg, samt til Nørrestrand.

Konklusion

Tillæg 32 vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingsloven § 10 og er derfor ikke miljøvurderet.

Retsvirkninger

Tillægget til Kommuneplan 2013 offentliggøres i henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015).

Planlovens § 12, stk. 2 og 3, giver byrådet mulighed for at udstede forbud mod udstyknings- og byggeønsker samt ønsker om at ændre anvendelse. Kommuneplanen eller tillægget dertil skal dog først være endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort.

Bestemmelsen i § 12, stk. 2 angår kun byzonearealer. Den giver byrådet mulighed for at modsætte sig udstykning og bebyggelse, som ganske vist ikke er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, men hvis gennemførelse på det pågældende tidspunkt vil være i strid med rækkefølgeangivelserne i planen.

Bestemmelsen i § 12, stk. 3 angår både byzonearealer og sommerhusområder. Bestemmelsen gør det muligt for byrådet at forhindre ny bebyggelse eller ændret

anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, der er i strid med rammebestemmelserne.

Klagevejledning

Byrådets vedtagelse af planforslaget kan ikke påklages til Planklagenævnet. Først ved byrådets endelige vedtagelse og efterfølgende offentliggørelse af planen kan retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet jf. Planlovens § 58, stk. 1, nr. 4.

Klagevejledning vedrørende afgørelse om miljøvurdering:

Horsens Kommunes afgørelse om, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering af planforslaget efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, kan påklages, jf. miljøvurderingslovens § 16, stk. 1. Det betyder, at klagereglerne i Planloven er gældende.

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, kan kun retlige spørgsmål 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. Planlovens § 60, stk. 1. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Horsens Kommune i Klageportalen.

Ved klage skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder (2016-niveau). Gebyret betales med et betalingskort, når klagen er indtastet i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du derfor sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune. Horsens Kommune videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

[HR.06.O.6.](#)

[HR.03.B.2.](#)

[HR.06.B.14](#)

Nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[17BO08](#)

[17BO09](#)

[17BO01](#)

[17BO03](#)

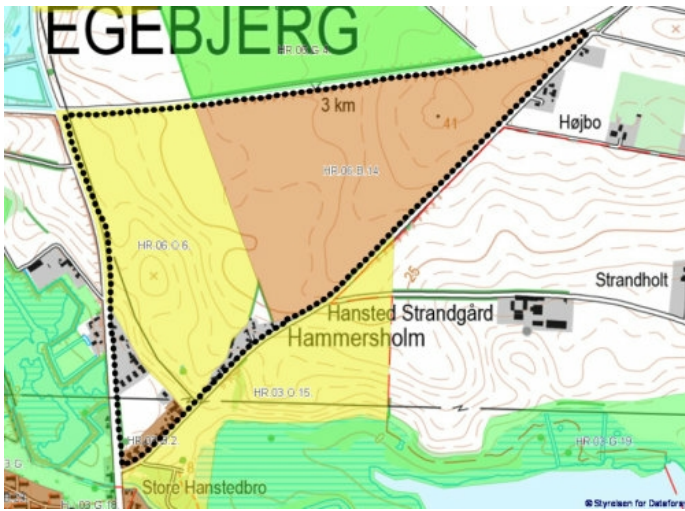
[17BO02](#)

[17BO04](#)

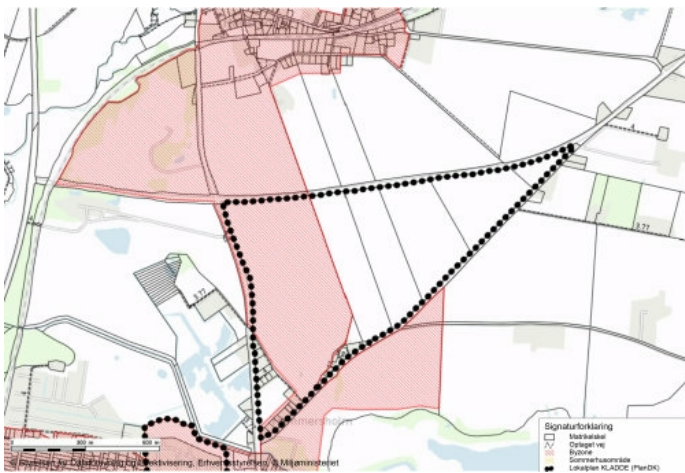
[17BO05](#)



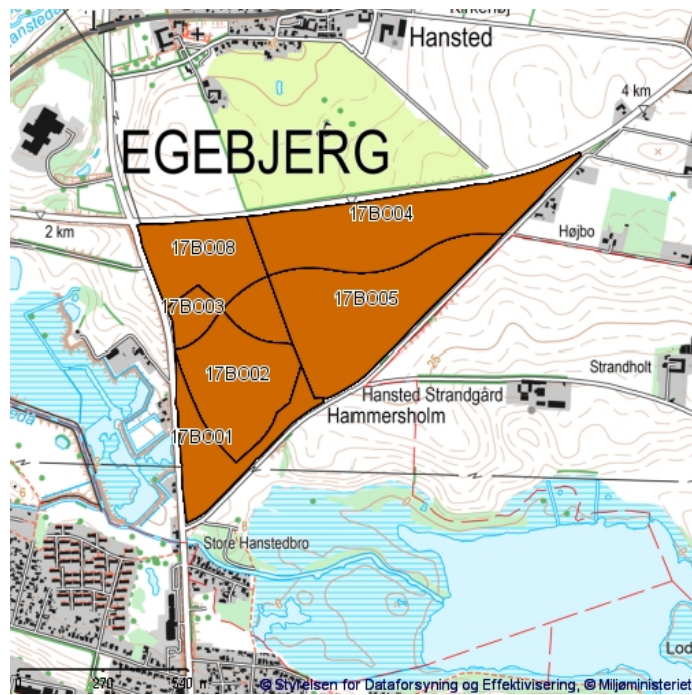
Området set fra syd.



Eksisterende kommuneplanrammer.



Byzonearealer markeret med rød skravering.



Fremtidige kommuneplanrammer.

Plan: Nørrestrand Nord
Plannr: 17BO01



Bestemmelser

Plannavn
Nørrestrand Nord

Status
Forslag

Anvendelse generelt
Bologområde

Anvendelse specifik
Bologområde

Anvendelse konkret
Åben lav fremherskende

Fremtidig zonestatus
Byzone

Zonestatus
By- og landzone

Bebyggelsesprocent
30

Bebyggelsesprocent af
den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager
2

Maksimal bygningshøjde
8,5

Mindste miljøklasse
1

Maksimal miljøklasse
2

Generelle anvendelsesbestemmelser
Områdets anvendelse fastlægges til boligformål; åben-lav med tilhørende nærrecreative arealer.

Zonenotat
Byzone

Status

Forslag

Plan: Nørrestrand Nord
Plannr: 17BO02



Bestemmelser

Plannavn
Nørrestrand Nord

Status
Forslag

Anvendelse generelt
Boligområde

Anvendelse specifik
Blandet boligområde

Anvendelse konkret
Tæt lav fremherskende

Fremtidig zonestatus
Byzone

Zonestatus
Byzone

Bebyggelsesprocent
45

Bebyggelsesprocent af
den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager
1-3

Maksimal bygningshøjde
12

Mindste miljøklasse
1

Maksimal miljøklasse
2

Generelle anvendelsesbestemmelser
Områdets anvendelse fastlægges til helårsboliger; med tæt-lav som fremherskende boligtype.

Notat
Området kan anvendes til boligformål samt rekreative arealer. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand, samt indsigtskiler til FÆNGSLET og Horsens by.

Status

Forslag

Plan: Nørrestrand Nord

Plannr: 17BO03



Bestemmelser

Plannavn
Nørrestrand Nord

Status
Forslag

Anvendelse generelt
Boligområde

Anvendelse specifik
Etagebolig

Anvendelse konkret
Etagebolig fremherskende

Fremtidig zonestatus
Byzone

Zonestatus
Byzone

Bebyggelsesprocent
90

Bebyggelsesprocent af
den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager
2-4

Maksimal bygningshøjde
14

Mindste miljøklasse
1

Maksimal miljøklasse
2

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til helårsboliger, Etageboliger og punkthuse med tilhørende nærrekreative arealer, samt etablering af en dagligvarebutik på max. 1000 m² til områdets lokale forsyning. Der kan etableres liberalt erhverv, som en del af en samlet bebyggelse. Ved lokalplanlægning for området skal indsigtsskiler til FÆNGSLET sikres og det skal sikres at bebyggelsen passes ind i landskabet.

Miljøforhold i området

Status

Forslag

Det skal sikres at boliger indenfor området overholder støjgrænserne ift. Gl. Aarhusvej.

Notat

Området kan anvendes til boligformål samt rekreative arealer. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand.

Detailhandel

Indenfor området må der etableres en dagligvarebutik til områdets lokale forsyning. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikken er 1000 m².

Plan: Nørrestrand Nord
Plannr: 17BO04



Bestemmelser

Plannavn
Nørrestrand Nord

Status
Forslag

Anvendelse generelt
Boligområde

Anvendelse specifik
Blandet boligområde

Anvendelse konkret
Etagebolig fremherskende

Fremtidig zonestatus
Byzone

Zonestatus
By- og landzone

Bebyggelsesprocent
90

Bebyggelsesprocent af
den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager
4

Maksimal bygningshøjde
14

Mindste miljøklasse
1

Maksimal miljøklasse
2

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til helårsboliger, Etageboliger, punkthuse og rækkehuse med tilhørende nærrekreative arealer. Ved lokalplanlægning for området skal indsigtsskiler til FÆNGSLET sikres og det skal sikres at bebyggelsen passes ind i landskabet.

Miljøforhold i området

Det skal sikres at boliger indenfor området overholder støjrænserne ift. Gl. Aarhusvej.

Status

Forslag

Notat

Området kan anvendes til boligformål samt rekreative arealer. Bebyggelsen kan stedvist opføres i op til 5 etager. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand.

Området må ikke udnyttes før rammeområde 17BO02, 17BO03, 17BO08 og 17BO09 er udnyttet.

Plan: Nørrestrand Nord
Plannr: 17BO05



Bestemmelser

Plannavn
Nørrestrand Nord

Status
Forslag

Anvendelse generelt
Boligområde

Anvendelse specifik
Blandet boligområde

Fremtidig zonestatus
Byzone

Zonestatus
Landzone

Bebyggelsesprocent
45% tæt-lav
35% åben-lav

Bebyggelsesprocent af
den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager
2

Maksimal bygningshøjde
8,5

Mindste miljøklasse
1

Maksimale miljøklasse
2

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til helårsboliger, åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende nærrekreative arealer. Ved lokalplanlægning for området skal det sikres at bebyggelsen passes ind i landskabet med grønne kiler mod Nørrestrand.

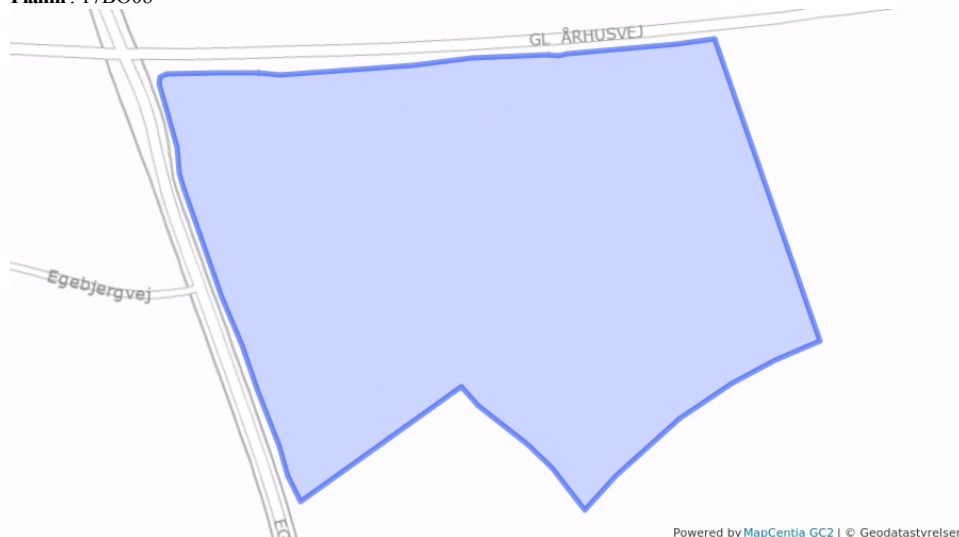
Notat

Området kan anvendes til boligformål samt rekreative arealer. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand. Området må ikke udnyttes før rammeområde 17BO02, 17BO03, 17BO08 og 17BO09 er udnyttet.

Status

Forslag

Plan: Nørrestrand nord
Plannr: 17BO08



Bestemmelser

Plannavn
Nørrestrand nord

Status
Forslag

Anvendelse generelt
Boligområde

Anvendelse specifik
Blandet boligområde

Anvendelse konkret
Etagebolig fremherskende

Fremtidig zonestatus
Byzone

Zonestatus
By- og landzone

Bebyggelsesprocent
90

Bebyggelsesprocent af
den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager
4

Maksimal bygningshøjde
14

Mindste miljøklasse
1

Maksimal miljøklasse
2

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til helårsboliger, Etageboliger, punkthuse og rækkehuse med tilhørende nærrecreative arealer. Ved lokalplanlægning for området skal indsigtsskiler til FÆNGSLET sikres og det skal sikres at bebyggelsen passes ind i landskabet.

Miljøforhold i området

Det skal sikres at boliger indenfor området overholder støjgrænserne ift. Gl. Aarhusvej.

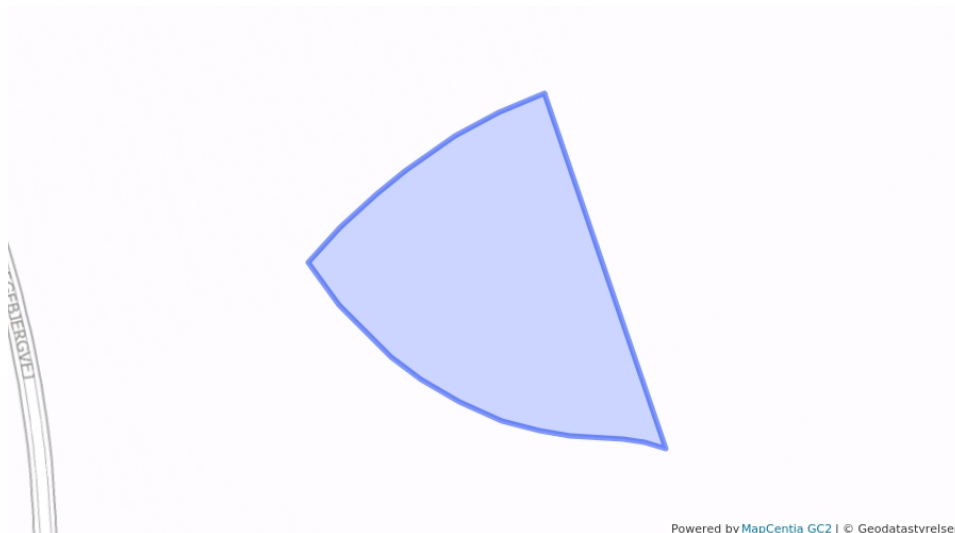
Status

Forslag

Notat

Området kan anvendes til boligformål samt rekreative arealer. Bebyggelsen kan stedvist opføres i op til 5 etager. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand.

Plan: Nørrestrand Nord
Plannr: 17BO09



Bestemmelser

Plannavn
Nørrestrand Nord

Status
Forslag

Anvendelse generelt
Boligområde

Anvendelse specifik
Blandet boligområde

Fremtidig zonestatus
Byzone

Zonestatus
Landzone

Bebyggelsesprocent
45% tæt-lav
35% åben-lav

Bebyggelsesprocent af
den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager
2

Maksimal bygningshøjde
8,5

Mindste miljøklasse
1

Maksimal miljøklasse
2

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til helårsboliger, åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende nærrecreative arealer. Ved lokalplanlægning for området skal det sikres at bebyggelsen passes ind i landskabet med grønne kiler mod Nørrestrand.

Notat

Området kan anvendes til boligformål samt rekreative arealer. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand.

Status

Forslag

Plan: Kommuneplan 2013
Plannr: HR.06.O.6.



Bestemmelser

Plannavn
Kommuneplan 2013

Status
Vedtaget

Anvendelse generelt
Område til offentlige formål

Anvendelse specifik
Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus
Byzone

Zonestatus
Byzone

Generelle anvendelsesbestemmelser
Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: børneinstitutioner, skoler plejehjem, sygehuse, og kirker

Status

Vedtaget

Plan: Kommuneplan 2013

Plannr: HR.03.B.2.



Bestemmelser

Plannavn
Kommuneplan 2013

Status
Vedtaget

Anvendelse generelt
Boligområde

Anvendelse specifik
Boligområde - Åben lav

Anvendelse konkret
Åben lav bolig

Fremtidig zonestatus
Byzone

Zonestatus
Byzone

Generelle anvendelsesbestemmelser

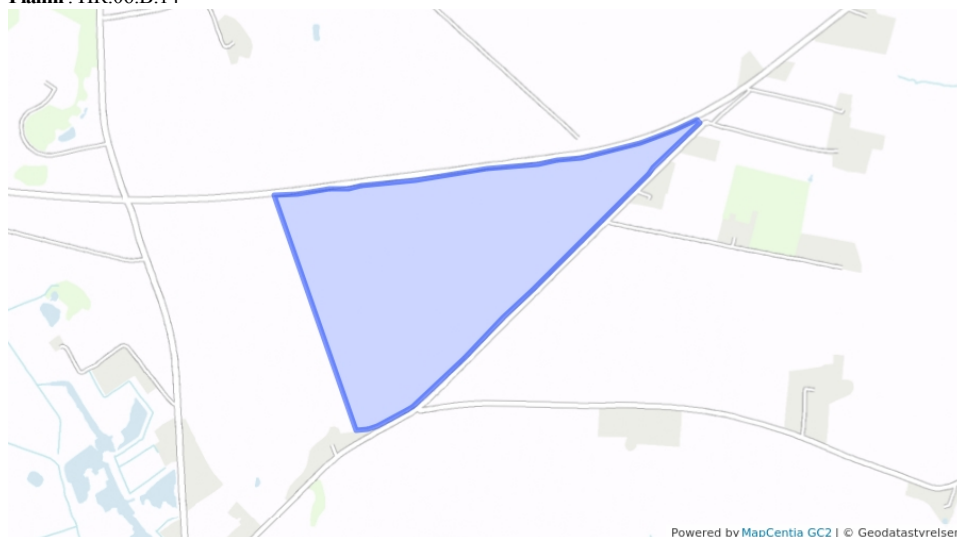
Områdets anvendelse fastlægges til boligformål: åben-lav med tilhørende nærrecreative arealer, butikker og kollektive anlæg til områdets forsyning: institutioner og lignende offentlige formål

Lokalplan i området
150

Status

Vedtaget

Plan: Nørrestrand Nord
Plannr: HR.06.B.14



Bestemmelser

Plannavn
Nørrestrand Nord

Status
Vedtaget

Anvendelse generelt
Boligområde

Anvendelse specifik
Blandet boligområde

Fremtidig zonestatus
Byzone

Zonestatus
Landzone

Maksimalt antal etager
3.0

Maksimal bygningshøjde
12.0

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til helårsboliger, åbenlav, tæt-lav eller etageboliger med tilhørende nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning, institutioner og lignende offentlige formål. Ved lokalplanlægning for området skal der sikres at bebyggelsen passes ind i landskabet. Området må ikke udnyttes før rammeområde HR.06.O.6. er udnyttet.

Notat
Tematillæg fo byvækst og fritidsformål

Status

Vedtaget