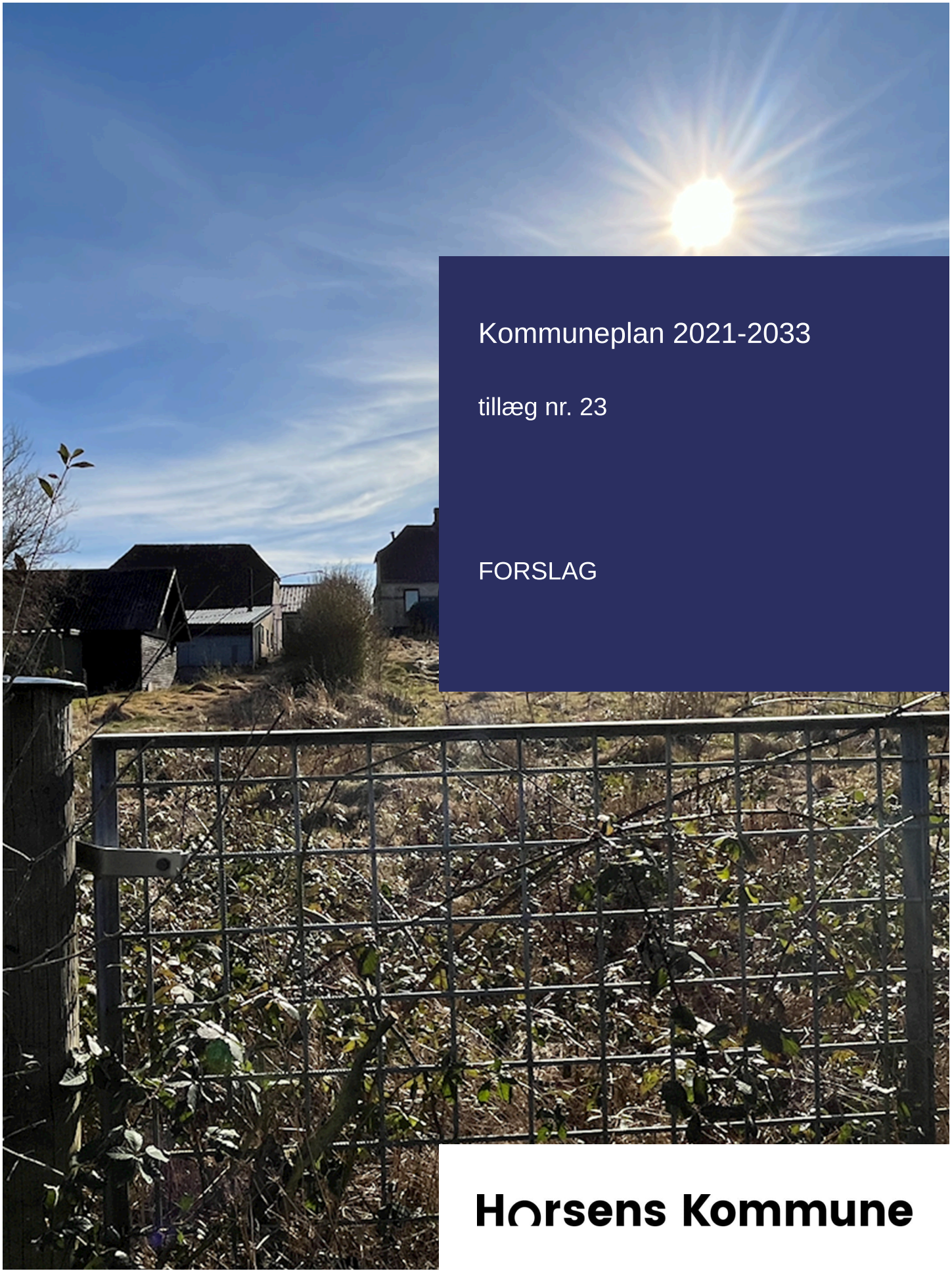




Kommuneplan 2021-2033

tillæg nr. 23

FORSLAG

Horsens Kommune

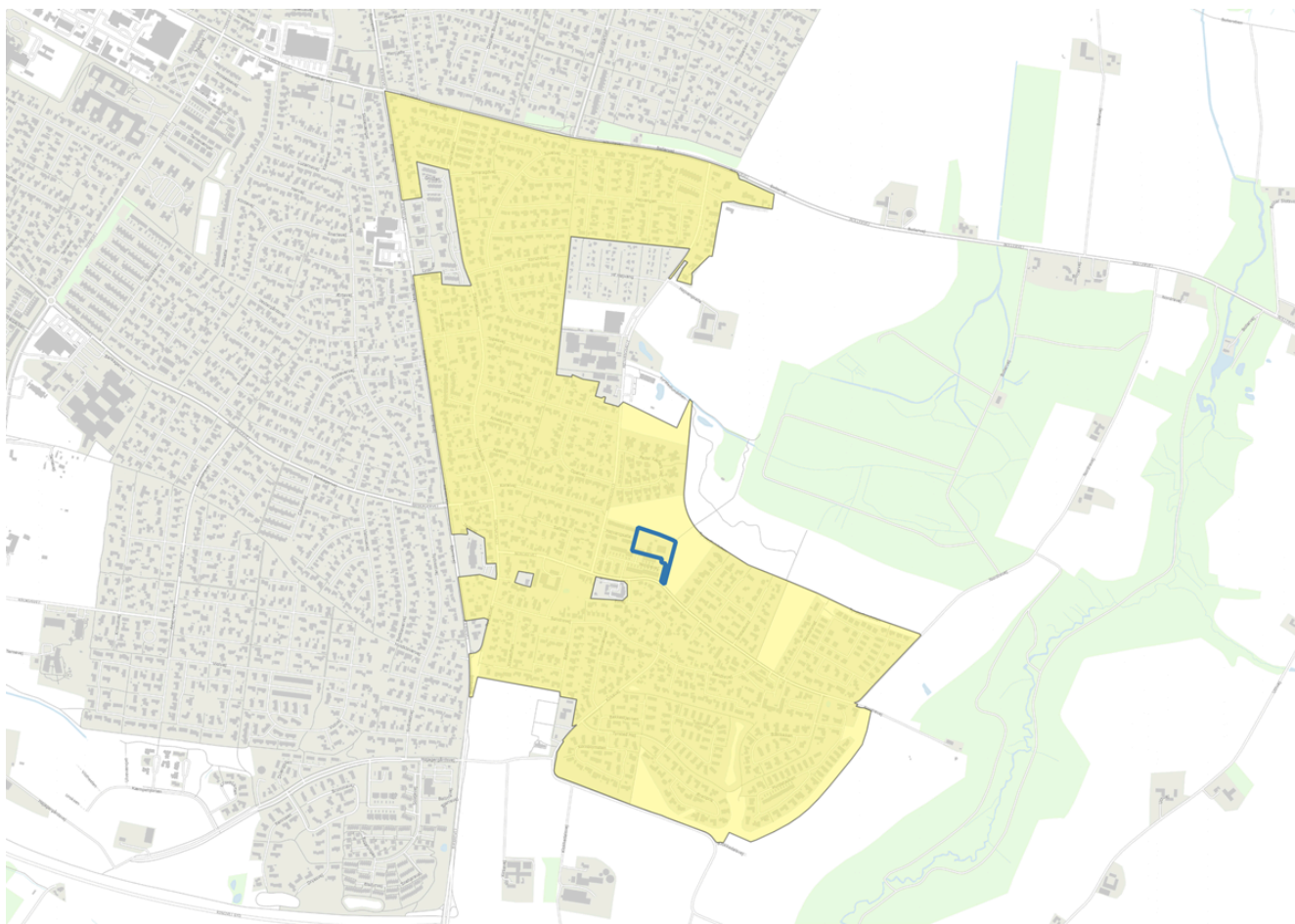
Indhold

Om tillægget	2
Indhold	3
Baggrund	5
Høring og vedtagelse	6
Forhold til anden planlægning	9
Forhold til kommuneplan 2021-2033	16
Hovedstruktur	17
Retningslinjer	18
Rammer for lokalplanlægning	22
Miljøvurdering	24
Rammer	26
16BO07	27
Kommuneplan 2021-2033	29
Kommuneplan 2021-2033	31
Kommuneplan 2021-2033	33
Kommuneplan 2021-2033	35

OM TILLÆGGET

Formålet med kommuneplantillægget er at muliggøre et konkret boligbyggeprojekt på Nordrevej 19b-21 i Horsens (benævnt projektområdet i dette plandokument). Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med en ny lokalplan, lokalplan 399, Boliger, Nordrevej, Tyrsted, Horsens.

Når tillægget vedtages vil kommuneplanrammerne nær byggeprojektet justeres. I praksis vil der mest ske ændringer nær projektområdet. Bortset fra mindre konsekvensændringer vil de eksisterende rammer være uændrede udenfor projektområdet.



Kortet viser med blå markering placeringen af projektområdet i det sydlige Horsens. Det gule polygon viser udstrækningen af de kommuneplanrammeområder der bliver påvirket af dette tillæg. Størstedelen af disse rammeområder vil kun opleve mindre konsekvensændringer ved vedtagelsen af dette tillæg.

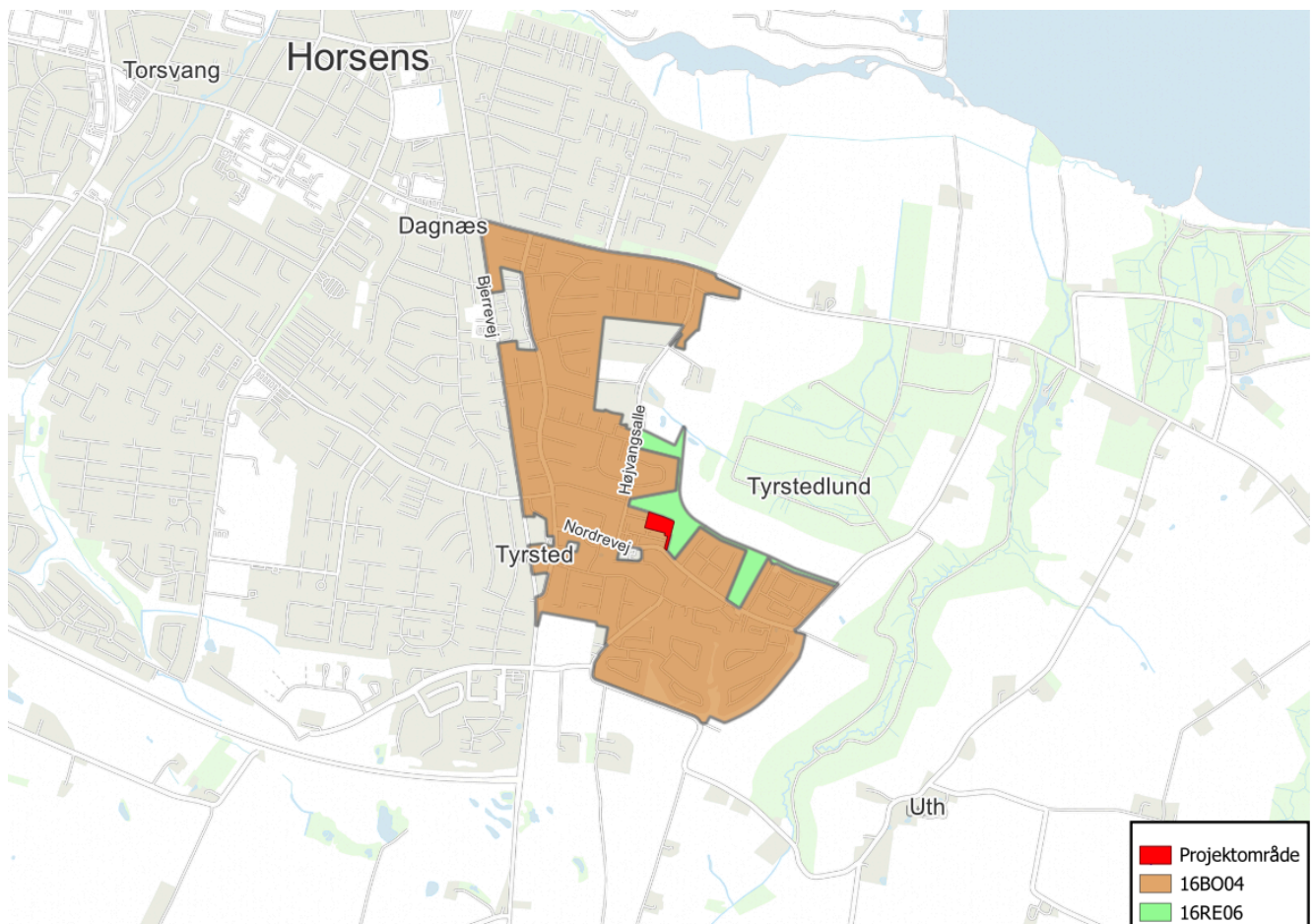
INDHOLD

Med dette tillæg til kommuneplanen oprettes et nyt rammeområde til boligformål, rammeområde 16BO07. Rammeområdet viderefører kernen af de bygningsregulerende bestemmelser der gælder for området i dag, med den ændring at der nu tillades bygning med vandrette skel i planområdet (etagebyggeri).

Dermed vil de væsentligste bestemmelser for bygningers tilladte omfang i planområdet, såsom maksimalt tilladt højde og antal etager, være uændret i fremtiden. Der vil fortsat være mulighed for at bygge boliger i op til 8,5 meters højde og op til 2 etager. Det er ikke formålet med planen at muliggøre bygning af højhuse i området.

Med oprettelsen af 16BO07 reduceres to eksisterende rammer tilsvarende. Rammeområdet 16BO04 reduceres i omfang med få konsekvensændringer i rammens bestemmelser. En grusvej, der på nuværende tidspunkt er omfattet af den rekreative ramme 16RE06, overføres til det nye rammeområde 16BO07.

Ønskerne om udviklingen af planområdet til boligformål er i overensstemmelse med kommunens ønske om byudvikling.



Kort med berørte rammeområder og projektområdet markeret. De to rammeområder 16BO04 og 16RE06 har en stor geografisk udstrækning, men vil kun få mindre ændringer, for at give

plads til det nye rammeområde.



Projektområdets placering ved Nordrevej.

Baggrund

Dette tillæg er udarbejdet i forbindelse med et aktuelt projekt udarbejdet af en privat bygherre. I forbindelse med projektet flugtede bygherres ønsker ikke med de bygningsformer der tillades af de eksisterende kommuneplanrammer for området. Horsens Kommune vurderer at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med den overordnede kommuneplan, og har derfor valgt at udføre ændringer af kommuneplanrammerne for at muliggøre projektet.

HØRING OG VEDTAGELSE

Retsvirkninger

Forslag til tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2021 offentliggøres i henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29/05/2024).

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.

Vil du indsende en bemærkning?

Hvis du har kommentarer til forslaget til lokalplan og kommuneplantillæg skal Plan & By senest have modtaget disse den 8.10.2025.

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

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

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

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

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

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

Behandling af personoplysninger

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

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

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

Vedtagelse

Kommuneplantillægget er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 12.08.2025.

Forslaget er offentliggjort den 10.09.2025

Kommuneplantillægget er endelig godkendt i Horsens Byråd den xx.xx.xxxx

Kommuneplantillægget er offentlig bekendtgjort den xx.xx.xxxx

Klagevejledning

Klagevejledning vedrørende planforslaget

I henhold til § 8, stk. 2 i *Lov om miljøvurdering* af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er der truffet afgørelse om, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planerne ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 3. Begrundelse for afgørelsen kan ses i kommuneplantillæggets redegørelse.

Efter *planlovens § 58 stk. 1, nr. 3*, er 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. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du kan klage via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside <https://naevneneshus.dk/>. Klageportalen finder du også på <https://www.borger.dk> og på <https://virk.dk>.

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

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

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

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

Lokalplan

Dette kommuneplantillæg er udarbejdet sideløbende med lokalplan for området. Lokalplanen kan ses på følgende link:

[Link til lokalplan 399 Boliger, Nordrevej, Tyrsted, Horsens](#)

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

De nationale interesser i kommuneplanlægningen

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har offentliggjort [Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning](#) den 6. juli 2023. Den nye oversigt erstatter den hidtil gældende oversigt, som med aftalen om den moderniserede planlov blev indsnævret og fokuseret for at give kommunalbestyrelserne større frihed og klarere rammer for den fysiske planlægning.

Staten vil derfor alene fremsætte indsigelse mod kommuneplanlægningen, hvis planlægningen er i strid med væsentlige nationale interesser inden for følgende feminteresseområder:

- Vækst og erhvervsudvikling.
- Natur- og miljøbeskyttelse.
- Klimabeskyttelse.
- Kulturarvs- og landskabsbeskyttelse.
- Hensynet til nationale og regionale anlæg, f.eks. transportkorridorer.

Horsens Kommune redegør herunder for planens stillingtagen til specifikke punkter i de enkelte interesseområder, som planlægningen berører.

1. Vækst og erhvervsudvikling

Det er et overordnet nationalt hensyn at fremme vækst og erhvervsudvikling i hele Danmark, såvel på landet som i byerne. Den nationale interesse i at fastholde produktions- og landbrugserhverv og sikre investeringer i Danmark fordrer, at produktionserhvervenes vækstbetingelser, herunder sikring af mulighederne for fortsat drift af allerede etablerede produktionsanlæg, indarbejdes i den kommunale planlægning.

Planområdet forbliver udlagt som et boligområde. Området ligger ikke nær nogen produktionsvirksomheder, risikovirksomheder eller større dyrebrug. Det vurderes at planen ikke har nogen anselig effekt på dette interesseområde.

2. Natur- og miljøbeskyttelse

Natur og miljø er en national interesse. Det er et overordnet nationalt hensyn, at naturområder og levesteder for dyr og planter opretholdes og genoprettes, og at forurening af miljøet forebygges og hindres, samtidig med at andre samfundsmæssige behov tilgodeses.

Den nationale interesse fokuserer på indsatsen for at bevare eksisterende naturområder som levesteder for naturligt hjemmehørende arter af planter og dyr, samt at sikre større sammenhængende naturområder, der understøtter en positiv udvikling i biodiversiteten.

Planområdet er ikke placeret indenfor Grønt Danmarkskort eller udpegede lavbundsarealer.

Planområdet er placeret indenfor et område, der er udpeget som et område med drikkevandsinteresser, men uden for område med særlige drikkevandsinteresser. Kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre en væsentlig risiko for negativ påvirkning af drikkevandsinteresser.

Planområdet indeholder ældre bygninger der kan være bosted for flagermusarter, der er beskyttede arter. Se nærmere i afsnittet Bilag IV.

3. Klimabeskyttelse

Ved planlægning for byggeri, vejanlæg eller tekniske anlæg indenfor et risikoområde, skal der i planlægningen indgå, hvordan oversvømmelsesrisikoen håndteres lokalt. Bygninger og anlæg der etableres inden for et risikoområde skal placeres under hensyntagen til sandsynligheden for oversvømmelse. Ved etablering af nyt byggeri i et risikoområde skal det nye byggeri, herunder især kælderen, sikres mod oversvømmelse.

Planområdet er udpeget som et risikoområde for oversvømmelse ved nedbør i Kommuneplan 2021-2033. Området er vurderet som værende i 'lille' til 'nogen' risiko i nutiden, stigende til 'lille' til 'stor' risiko i 2110.

Det vurderes at oversvømmelsesrisikoen kan håndteres effektivt gennem lokalplanlægning. Se nærmere om oversvømmelsesrisikoen i afsnittene Spildevandsplan og Klimatilpasning.

4. Kulturhistorie

Det er en national interesse, at kommunerne i deres planlægning tager hensyn til bevaringsværdierne, så disse kan opretholde deres særlige karakter og betydning og dermed fortsat sikre dem en hensigtsmæssig rolle i fremtiden, og som udgangspunkt sikre de kulturhistoriske bevaringsværdier, der afspejler forskellige dele af den samfundsmæssige udvikling som f.eks. bolig-, arbejds- og produktionsvilkår.

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

De eksisterende bygninger på projektområdet forventes nedrevet i forbindelse med tilblivelsen af indgivne projektforslag.

Lokalplan for området, [Lokalplan 173 - Boligområde mellem Tyrsted og Boller Skov](#), blev vedtaget i 2002 og forsøgte at bevare de fleste af bygningerne i Tyrstedgård-komplekset, og gav mulighed for, at de kunne omdannes til boliger, lettere erhverv eller børneinstitution. Efterfølgende er der i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 300 nedrevet bygninger, der var udpeget i lokalplan 173 som bevaringsværdige, med det resultat, at der kun står stuehuset tilbage af det originale Tyrstedgård.

Hovedbygningen er udpeget som bevaringsværdig gennem lokalplan 173. Hvis en bygning er udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan eller byplanvedtægt, gælder særlige regler. En

bygning, der er udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, medmindre Byrådet giver tilladelse hertil. En ejer af en bevaringsværdig bygning må ikke nedrive den uden foregående offentlig bekendtgørelse, jf. bygningsfredningslovens § 18. Nedrivningsanmeldelsen skal bekendtgøres i 4-6 uger, så offentligheden har mulighed for at fremsætte indsigelser.

Bygningen med bevaringsværdi på 6 er ikke udpeget til bevaringsværdig bygning i Kommuneplanen, og kan derfor nedrives. Kun bygninger med bevaringsværdi fra 1 til og med 4 i SAVE-registreringen bliver udpeget som bevaringsværdige bygninger i Kommuneplanen.

Med vedtagelsen af lokalplan 399 vil lokalplan 173 aflyses for projektområdet. Denne afløsning vil medføre at stuehuset ophører med at være bevaringsværdigt og kan nedrives.

5. Regionale og nationale anlæg

Ikke påvirket af nærværende plan.



Stuehuset med SAVE-bevaringsværdi 5. Til højre i billedet ses en gavl fra et rækkehus der blev opført efter vedtagelsen af lokalplan 300.

Vandplaner

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.

Det planlagte vurderes at have en neutral påvirkning på de miljømål, som gennem lov om vandplanlægning er fastlagt for overfladevand og grundvand.

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 7,3 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 56 (Habitatområde H52, Horsens Fjord, havet øst for og Endelave og fuglebeskyttelsesområde F36, Horsens Fjord og Endelave).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

<https://mst.dk/natur-vand/natur/natura-2000/natura-2000-omraaderne/udpegningsgrundlag/>

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

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og projektets beskudne omfang er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Bilag IV

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

Horsens Kommune har kendskab til, at der omkring lokalplanområdet lever følgende bilag IV-arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed og strandtudse.

Inden for lokalplan området ligger der to ældre bygninger fra hhv. 1870 og 1940. Disse bygninger skal rives ned inden lokalplanen kan gennemføres. Hvis der er mistanke om flagermus i en bygning, der skal rives ned, skal ansøger kontakte en vildtkonsulent fra en af Naturstyrelsens lokale enheder, inden nedrivningen iværksættes.

Alle arter af flagermus er strengt beskyttede inden for EU. Drab af flagermus er derfor forbudt. Deres yngle- og rastepladser må heller ikke beskadiges eller ødelægges. Nogle arter yngler og/eller raster på lofter, i tagkonstruktioner eller i udhuse.

Ved tvivlstilfælde vil en vildtkonsulent bl.a. kunne vejlede om udslusning mv. af flagermusene. Læs mere her:

<https://naturstyrelsen.dk/aktiviteter-i-naturen/vildtforvaltning/flagermus-i-huset>

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

Det klargjorte byggeareal vurderes ikke at være egnet som yngle- eller rasteområde for andre af bilag IV-arterne end evt. flagermus.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

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

- skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder
- indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området, hvis der ikke findes flagermus i området.

Råstofplan

Planområdet ligger ikke i et råstofgraveområde eller et råstofinteresseområde.

Kystnærhed

Planområdet er placeret op til, men ikke i, kystnærhedszonen. Der er åben sigtelinje mellem planområdet og fjorden.

Lokalplanområdet ligger højt i fjordsidens landskab med mere eller mindre frit udsyn til fjorden i en kegle mellem skoven og det nyere boligområde omkring Peder Kællers Vej.

Det er derfor vigtigt at den nye bebyggelse med lokalplanen tilpasses så denne respekterer en synlig placering i landskabet og arbejder med særligt fokus på, at udvise hensyn til landskabsplanens anbefalinger i forhold til byranden af Horsens Bylandskab ud mod det åbne land.

Spildevandplan

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

Området er separatkloakeret. Spildevand og regnvand tilsluttes hhv. eksisterende spildevandsledning og regnvandsledning. Spildevandet ledes til Horsens Centralrenseanlæg og regnvand udledes til en grøft. Grøften har udløb til Horsens Fjord. Der løber tinglyste regn- og spildevandsledninger gennem planområdets østlige del.

Den maksimale befæstelsesgrad for området er 0,3. Bemærk at området betjenes af ældre spildevandsledninger, og der er ikke tilgængelig ekstracapacitet til at betjene mere afledt vand end svarende til en befæstelsesgrad på 0,3.

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

Lokalplanlægning

Planområdet er lokalplanlagt gennem lokalplan 173, Boligområde mellem Tyrsted og Boller Skov. Lokalplan 173 forventes afløst i planområdet når lokalplan 399, der udarbejdes for planområdet i forbindelse med dette kommuneplantillæg, vedtages. Lokalplan 173 var bygningsbevarende og havde bestemmelser til bevarelse af de fleste af bygningerne i Tyrstedgård-komplekset, og gav mulighed for, at de kunne omdannes til boliger, lettere erhverv eller børneinstitution.

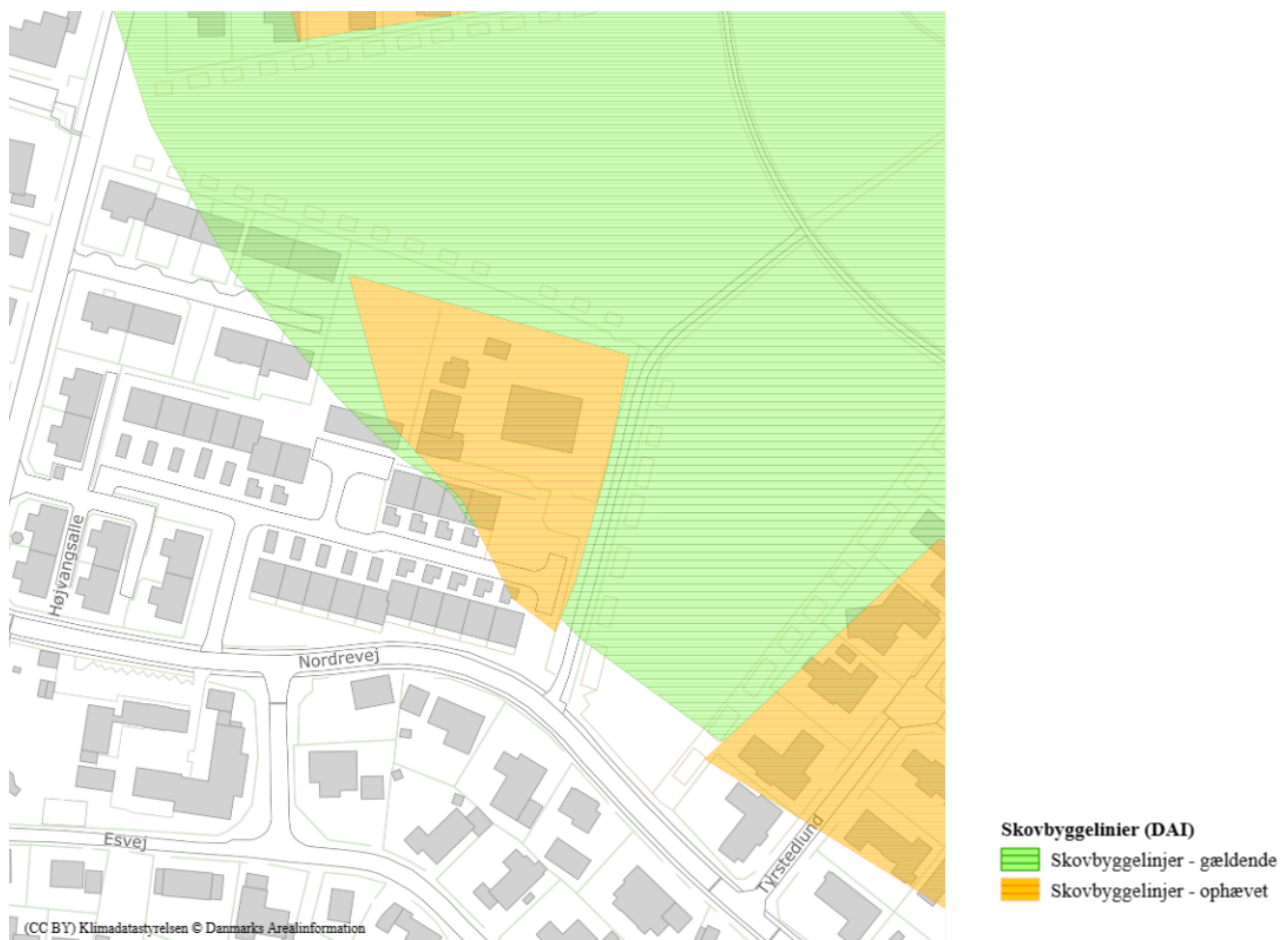
Efterfølgende tilladelser har muliggjort nedrivning af bygninger udpeget i Lokalplan 173 som bevaringsværdige, med det resultat, at der kun står stuehuset tilbage af det oprindelige Tyrstedgård, jf. afsnit om nationale interesser.

Jordforurening

Planområdet er beliggende i byzone og dermed også områdeklassificeret. Det betyder, at jorden kan forventes lettere forurenet. Ejer og bruger af arealet har jf. jordforureningslovens §72b, stk. 2 pligt til at sikre, enten at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Skovbyggelinje

Planområdet ligger indenfor en skovbyggelinje. Der er allerede foretaget delvise ophævelser af skovbyggelinjen. Derfor kan der ikke i den nordlige side af planområdet planlægges byggeri nærmere skov end hvortil skovbyggelinjen allerede er reduceret. Byggeri i det vestlige hjørne vil kræve dispensation fra skovbyggelinjen, hvis der ikke forinden er opført væsentlig bebyggelse i det mellemliggende område, hvor skovbyggelinjen er ophævet.



Gældende og ophævede skovbyggelinjer

Museumsloven

Museum Horsens har foretaget arkivalisk kontrol af det berørte område, og museets vurdering er, at anlægsarbejdet ikke indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Museet har derfor ingen bemærkninger udover museumslovens generelle bestemmelser: Findes der under jordarbejde spor efter fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Horsens jf. museumslovens § 27 stk. 2. Museum Horsens: 7629 2350 eller horsensmuseum@horsens.dk.

Landskabsplanen

I følge landskabsplanen bør afgrænsningen mellem by og det åbne land for Horsens bylandskab ske inden for en veldefineret let opfattelig struktur af bybånd med afsæt i landskabsplanen. Boligområderne bør have en transparent grøn afgrænsning mod landskabet, f.eks. defineret af haveanlæg.

HOVEDSTRUKTUR

Hovedstruktur

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med hovedstrukturen, ved fortsat at give muligheden for etablering af boliger ved Nordrevej 19-21. Kommuneplantillægget fører derfor ikke til en ændring af hovedstrukturen.

RETNINGSLINJER

Retningslinjer

Tillæg 2021-23 til Kommuneplan 2021 - 2033 medfører ingen ændringer i kommuneplanens retningslinjer. Tillægget forholder sig til følgende retningslinjer:

1.2. Byvækst

Området ligger inden for landskabsområdet "Horsens bylandskab", på kanten ud mod "Boller Skovlandskab". Grænsen mellem by og land skal planlægges nøje, så mødet mellem by og land tager hensyn til det omkringliggende landskab, jf. retningslinje 1.2.8.

4.1 Kulturhistorie

De kulturhistoriske spor skal bevares og beskyttes gennem formidling, pleje og planlægning. Indenfor de udpegede områder skal der tages særligt hensyn til de kulturhistoriske interesser i forbindelse med byggeri, terrænreguleringer, beplantning, etablering af tekniske anlæg mv., jf. retningslinje 4.1.1 og 4.1.2.

Emnet er behandlet under afsnittet om nationale interesser.

4.4. Fredede og bevaringsværdige bygninger

Der skal gennem planlægning gøres en indsats for at sikre bevaringsværdierne i kommunens bygningsmasse. For at understøtte dette, skal der gennemføres en opdateret og udvidet SAVE-registrering, så hele kommunen omfattes af registreringen. Bygningernes arkitektoniske og håndværksmæssige karakter skal bevares, så bygningernes betydning for by- og landsbymiljøet og kulturhistorien opretholdes. Horsens Kommune ønsker, at den fremtidige udvikling sker med plads til fornyelse, men samtidig med respekt for bevaringsinteresserne. De bevaringsværdige bygninger skal sikres en hensigtsmæssig funktion, så bygningerne kan bevares. Dette skal blandt andet ske gennem udarbejdelse af bevarende lokalplaner.

Emnet er behandlet under afsnittet om nationale interesser.

5.4. Rekreative stier

Boligvejen "Vores Vej" i den østlige del af planområdet er en fortsættelse af en rekreativ sti, der danner forbindelse mellem Tyrstedlundstien mod nord og området syd for planområdet. Boligvejen danner således forbindelse mellem boligområder og hhv. Højvangskolen og Børnehuset Tyrstedlund.

De eksisterende, rekreative stier skal søges udvidet og forbundet, hvor der mangler sammenhænge i stinettet. Nye rekreative stier skal så vidt muligt etableres, så de kommer til at ligge i grønne kiler og ved kysterne, så brugerne kan få en oplevelse af at færdes i naturen. Eksisterende småveje og rekreative stier, der af planlægningsmæssige årsager

nedlægges, skal søges erstattet med nye stier, jf. retningslinjer 5.4.1-3, se også retningslinje 2.3 cyklisme, retningslinje 2.4 Til fods, og retningslinje 3.5 Landskab.

Der bør etableres adgang gennem boligvejen for de bløde trafikanter.

8.1. Klimatilpasning

Dele af området er omfattet af Oversvømmelseskort, Nedbør. En strømningsvej går gennem området.

Oversvømmelseskort:

Ved ekstreme regnhændelser vil en del af regnen sive ned i jorden eller løbe til kloakker. Når kapaciteten i kloakkerne er opbrugt og jorden er vandmættet, vil resten af vandet strømme på terræn (oven på jorden) og samles i lavninger. Oversvømmelseskortet for nedbør viser de forventede oversvømmelser fra nedbør ved en 100 års regn hændelse i 2110. Ved beregning af oversvømmelser for nedbør er det kun den "overskydende regn" der vises, det vil sige, at den mængde regn der afledes via kloakken eller nedsiver er trukket fra. Kortet viser hvor det må forventes, at der ligger mere end 10 cm vand på terræn efter en brutto-regnmængde på ca. 99 mm i hele kommunen.

Terrænet skråner mod nord, og der er en større strømlinje for et stort opland (14 hektar) gennem området fra Bytoften, Toftevænget og Kirkevej. Denne strømlinje skal bibeholdes eller i værste hvert fald justeres, så der ikke sker skader op- og nedstrøms for denne.

Bebyggelsen må ikke forværre tilstanden for nedstrømsbeliggende strukturer, f.eks. ved Peder Kællers Vej eller Højvangsallé.

Projektområdet har en eksisterende lavning med et volumen på 14 m³, hvis volumen skal bibeholdes som et fremtidigt skybrudsvolumen i området.

Når der falder så meget nedbør at lavninger i terrænet er fyldte, strømmer vandet på terræn. Screeningskort for strømningsveje er modelleret i SCALGO. Der vises kun strømningsveje, som har et opland på mere end 1 hektar.

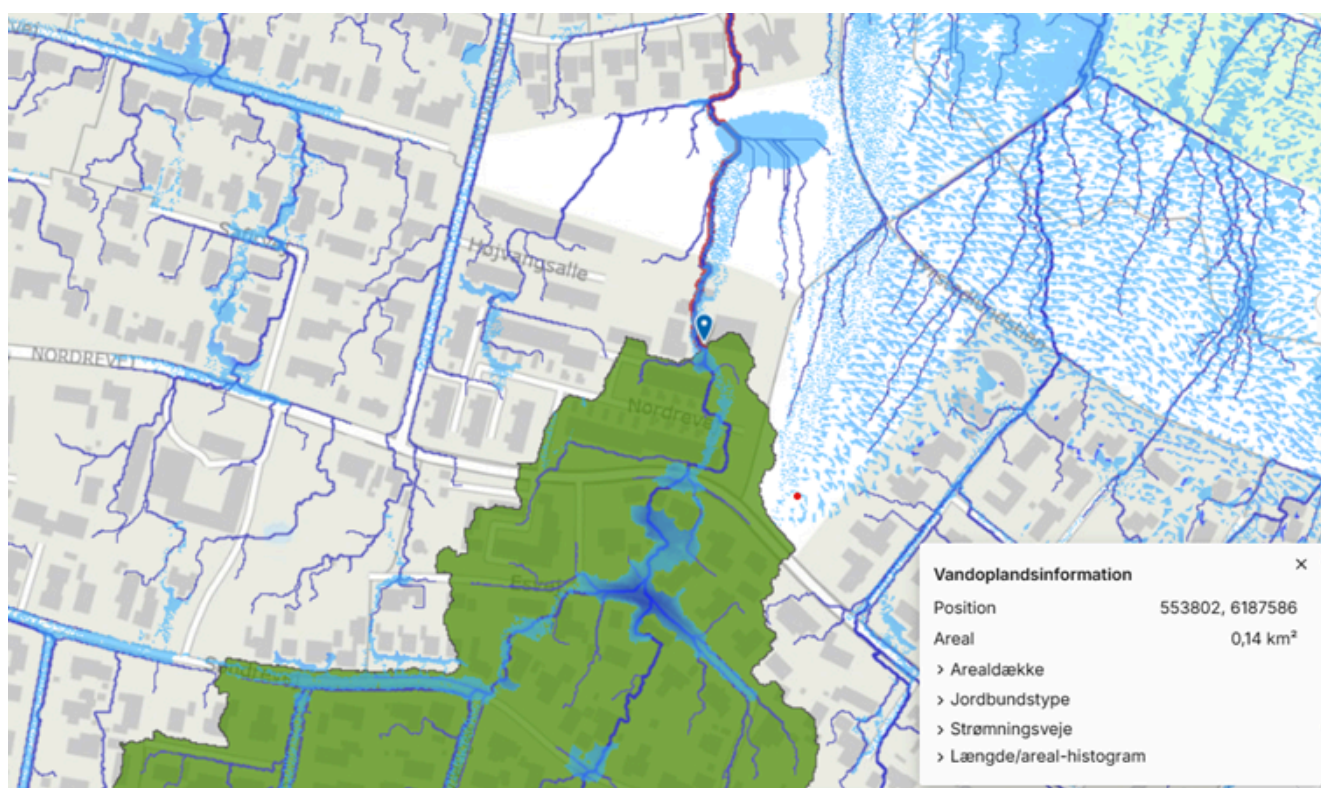
I forbindelse med lokalplanlægning af eksisterende og nye byområder skal bygherre redegøre for grundvandsforhold samt håndtering af hverdagsregn og ekstrem regn ved udarbejdelse af en vandhåndteringsplan. Regnvand skal håndteres uden at gøre skade på bygninger og infrastrukturanlæg i lokalplanen og i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

I nye byvækstområder skal regnvandet som udgangspunkt håndteres på terræn, når det samlet set vurderes at have klimamæssige, miljømæssige og/eller økonomiske gevinster. Og hvor det er muligt skal regnvandet nedsives i fælles anlæg alternativt på egen grund. Ekstrem regn skal i nye byområder håndteres efter et princip om vandneutral vandhåndtering op til en 100 års regnhændelse.

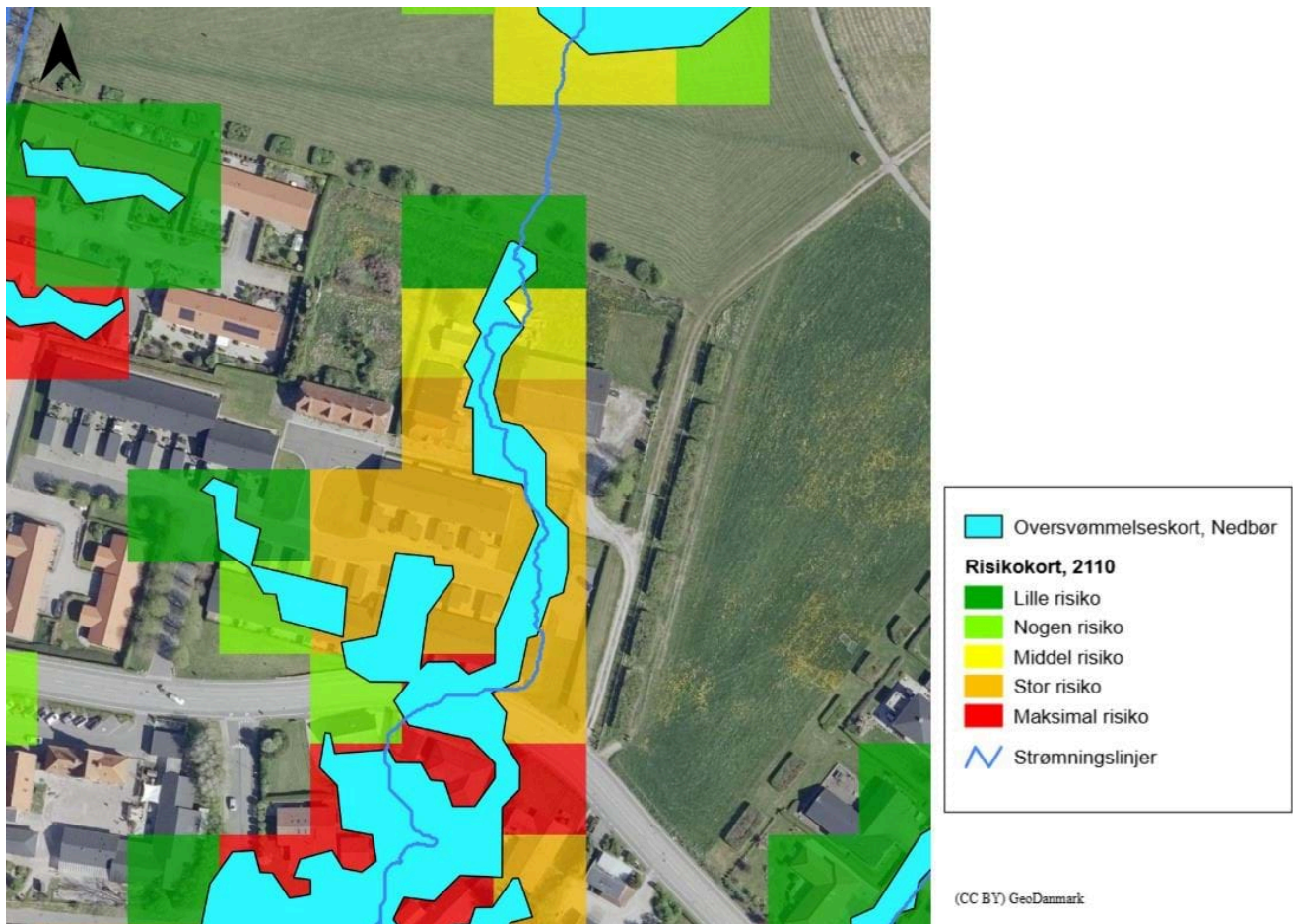
Ved byvækst, byomdannelse og ændret anvendelse eller disponering af et område skal befæstelsesgraden, der er angivet i spildevandsplanen overholdes. Overskrides

befæstelsesgraden skal det overskydende regnvand håndteres på grunden ved nedsivning eller fordampning, eller alternativt forsinkes og eventuelt renses inden det ledes til recipient.

Ved ændret arealanvendelse, bygge- og anlægsarbejder herunder terrænregulering i oversvømmelsestruede områder skal bygherre redegøre for hvordan oversvømmelsesrisikoen håndteres lokalt og at oversvømmelsesrisikoen ikke forøges eller medfører oversvømmelse andre steder.



100 års hændelse, maksimale vanddybder samt lavningsfri strømning (Mike-model C2C/ Scalgo)



Forskellige modelberegninger af risiko for oversvømmelse fra nedbør, samt strømningslinjer i og gennem området.

RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING

Rammer for lokalplanlægning

Dette tillæg laver tre ændringer i plangrundlaget for Horsens by. Rammeområdet 16BO07 oprettes. I rammeområdet skal etableres etageboliger, tæt-lav eller åben-lav boligbyggeri til helårsbeboelse. Byggeriet skal opføres i op til 2 etager med en højde på maks. 8½ meter.

To eksisterende rammeområder bliver justeret i forbindelse med etableringen af det nye rammeområde:

Rammeområde 16BO04 får en reduceret geografisk udstrækning. I bestemmelserne for rammeområdet fjernes mulighederne for at bygge tæt-lav med vandrette lejlighedsskel.

Rammeområde 16RE06 vil have de samme bestemmelser som før, men en reduceret geografisk udstrækning.



Kommuneplanrammer nær området efter vedtagelsen af dette tillæg. Den bolchestribede blå signatur markerer udstrækningen af projektområdet og det fremtidige rammeområde 16BO07. Den nye udstrækning af kommuneplanramme 16BO04 og 16RE06 nær projektområdet er vist.



De hidtidige kommuneplanrammer nær projektområdet. Efter vedtagelsen af dette tillæg vil kommuneplanrammerne 16BO04 og 16RE06 aflyses indenfor projektområdet.

MILJØVURDERING

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.

Horsens Kommune har foretaget en screening af områderne efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslaget ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering af planen. Vurderingen af, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en endelig afgørelse, der kan påklages til Planklagenævnet.

Afgørelse og begrundelse

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

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

- Landskab
- Bevaringsværdige bygninger
- Klimavand

Landskab

Projektområdet ligger i byranden i et landskab der i Landskabsanalysen er udpeget som Horsens Bylandskab. Der er fra projektområdet udsigt til og fra Boller Skovlandskab og Horsens Fjord. Der bør derfor tages forbehold for Landskabsplanens anbefalinger til afgrænsningen mellem by og det åbne land for Horsens Bylandskab.

Det vurderes, at hvis overgangen mellem by og land udføres efter landskabsplanens anbefalinger er det muligt at udføre byggeprojekter uden at skade de landskabelige værdier.

Bevaringsværdige bygninger

Området indeholder to bygninger med SAVE-værdier, heraf en der er udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan. Den pågældende lokalplan forventes afløst i projektområdet i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 399. Med afløsningen vil bygningens status som bevaringsværdig fjernes.

Det vurderes at en forventet nedrivning af de to bygninger med middel SAVE-værdier ikke udløser krav om miljøvurdering.

Klimavand

Der løber en strømningsvej gennem projektområdet der afvander 14 hektar af sydbyen. Der er et mindre volumen der fungerer som forsinkelse i projektområdet i dag. Det vurderes at udfordringerne med klimavand er af et omfang der kan tages hånd om i en vandhåndteringsplan for området i forbindelse med lokalplanlægningen.

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

Ud fra ovennævnte hovedhensyn er det vurderet, at planforslagene ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering af lokalplanen.

RAMMER

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

16BO07 - 16BO07, Tillæg 2021-23

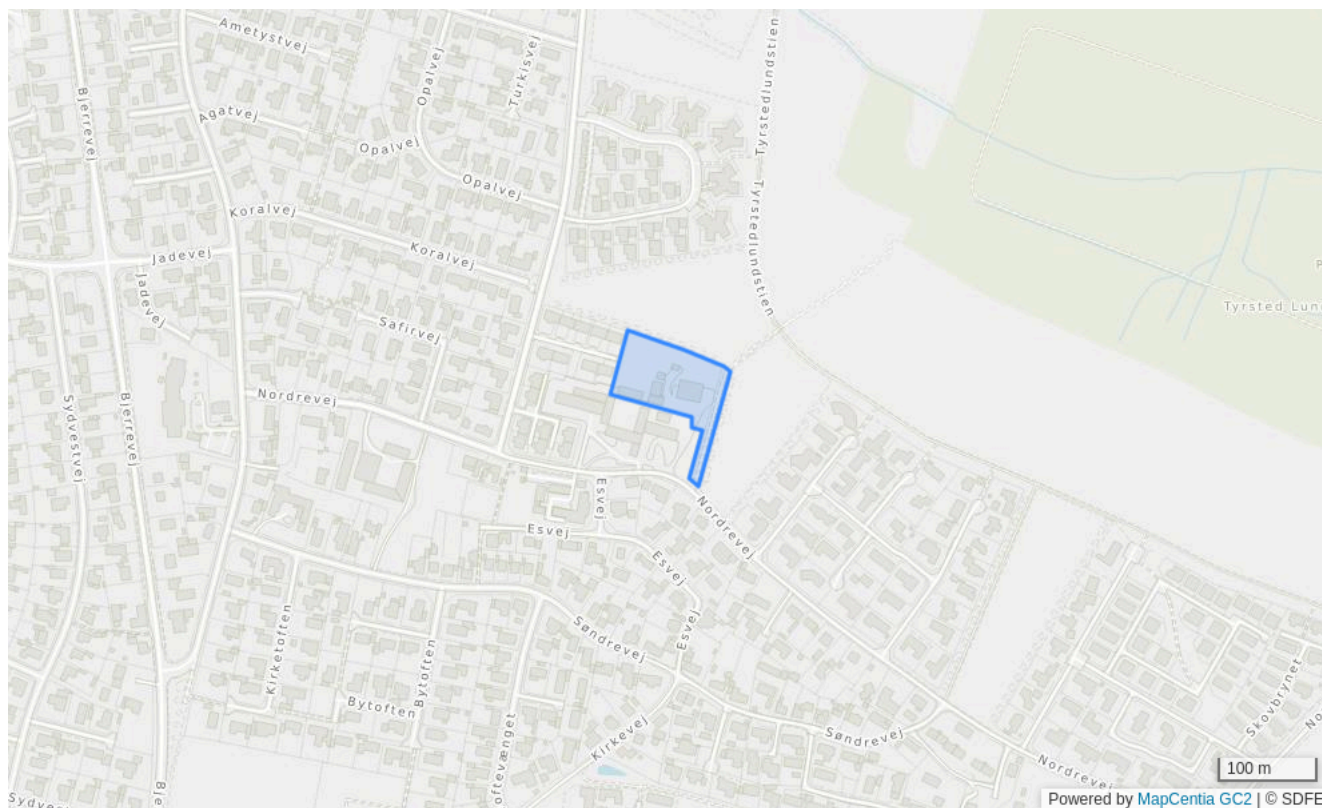
16BO04 - 16BO04, Tillæg 2021-23

16RE06 - 16RE06, Tillæg 2021-23

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

16RE06 - Kommuneplan 2021-2033

16BO04 - Kommuneplan 2021-2033

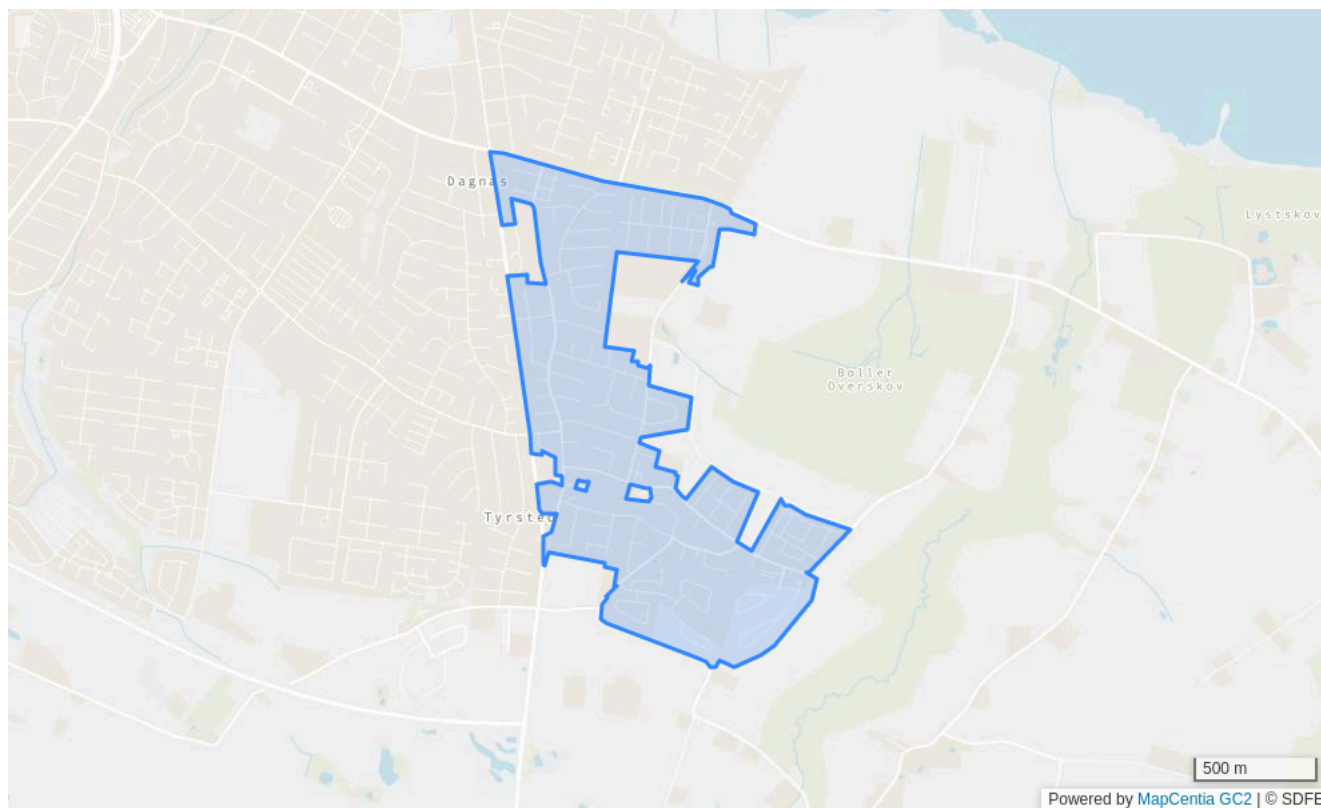


Rammenavn	16BO07, Tillæg 2021-23
Rammenummer	16BO07
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	12-08-2025
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets generelle anvendelse fastlægges til boligformål.

Status

Ikke registreret

Notat: Områdets anvendelse	Områdets specifikke anvendelse fastlægges til etagebyggeri, tæt-lav og åben-lav byggeri til helårsbeboelse. Indenfor området kan der også etableres nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse må opføres i op til 8,5 meters højde og op til 2 etager. For den specifikke anvendelseskategori åben-lav boliger er tilladt en bebyggelsesprocent på op til 30 for den enkelte grund. For den specifikke anvendelseskategori tæt-lav boliger er tilladt en bebyggelsesprocent på op til 40 for den enkelte grund. For den specifikke anvendelseskategori etageboliger er tilladt en bebyggelsesprocent på op til 45 for den enkelte grund.
Notat: Miljøforhold	Området ligger synligt i byranden ud mod åbent landskab. I forbindelse med konkrete projekter bør landskabsplanens anbefalinger om bebyggelse i byranden følges. Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør.
Notat	Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.



Rammenavn	16BO04, Tillæg 2021-23
Rammenummer	16BO04
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	12-08-2025
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets generelle anvendelse fastlægges til boligformål.

Status

Ikke registreret

Notat: Områdets anvendelse	Områdets specifikke anvendelse fastlægges til åben-lav boliger og tæt-lav boliger til helårsbeboelse. Indenfor området kan der også etableres nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	For den specifikke anvendelseskategori åben-lav boliger er tilladt en bebyggelsesprocent på op til 30 for den enkelte grund. For den specifikke anvendelseskategori tæt-lav boliger er tilladt en bebyggelsesprocent på op til 40 for den enkelte grund.
Notat: Miljøforhold	Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør
Notat	Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.



Rammenavn	16RE06, Tillæg 2021-23
Rammenummer	16RE06
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Forslagsdato	12-08-2025
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål. Området kan anvendes til større rekreativt område; grønt område og nærrekreative arealer.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Området skal friholdes for bebyggelse.

Status

Ikke registreret

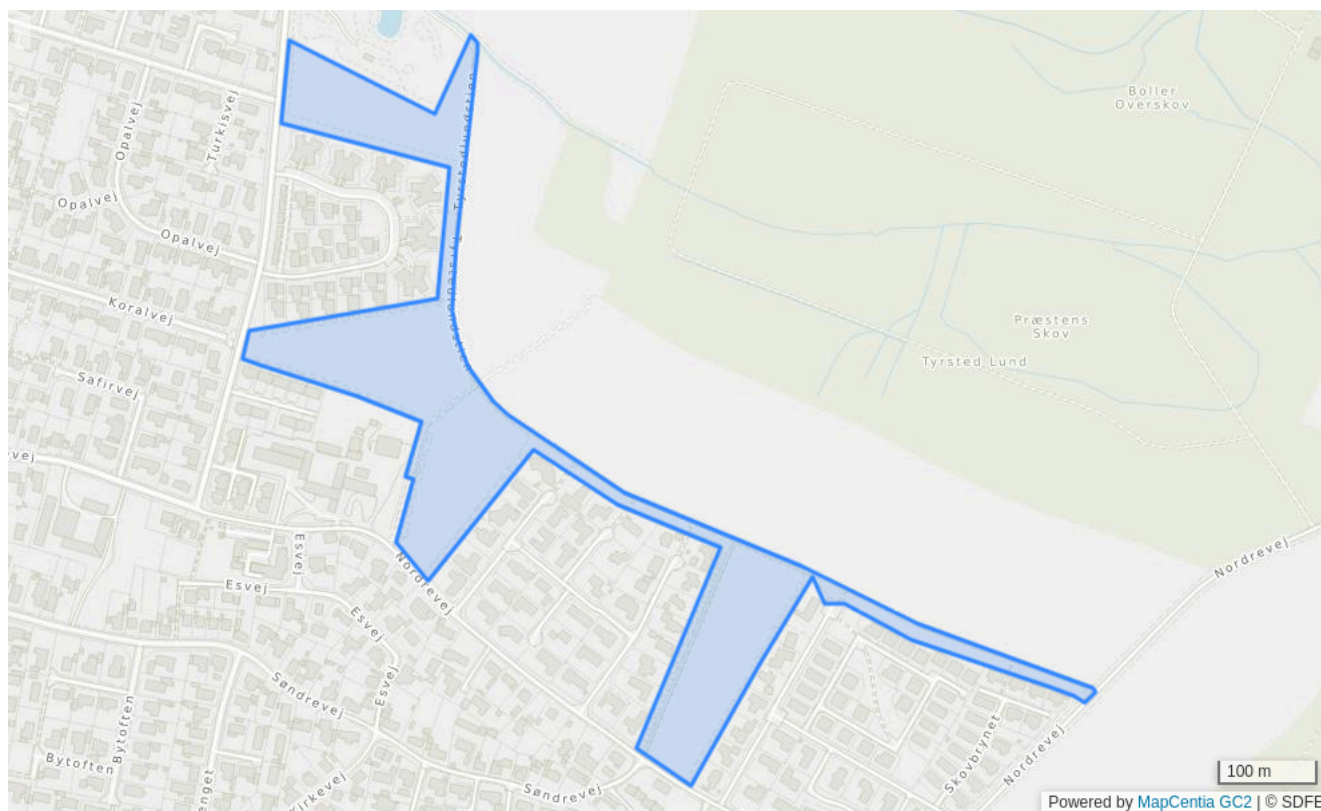
Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør

Notat

Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.

/ ** /



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	16RE06
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Forslagsdato	26-04-2021
Vedtagelsesdato	13-12-2021
Ikrafttrædelsesdato	03-01-2022
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Status

Vedtaget

Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser

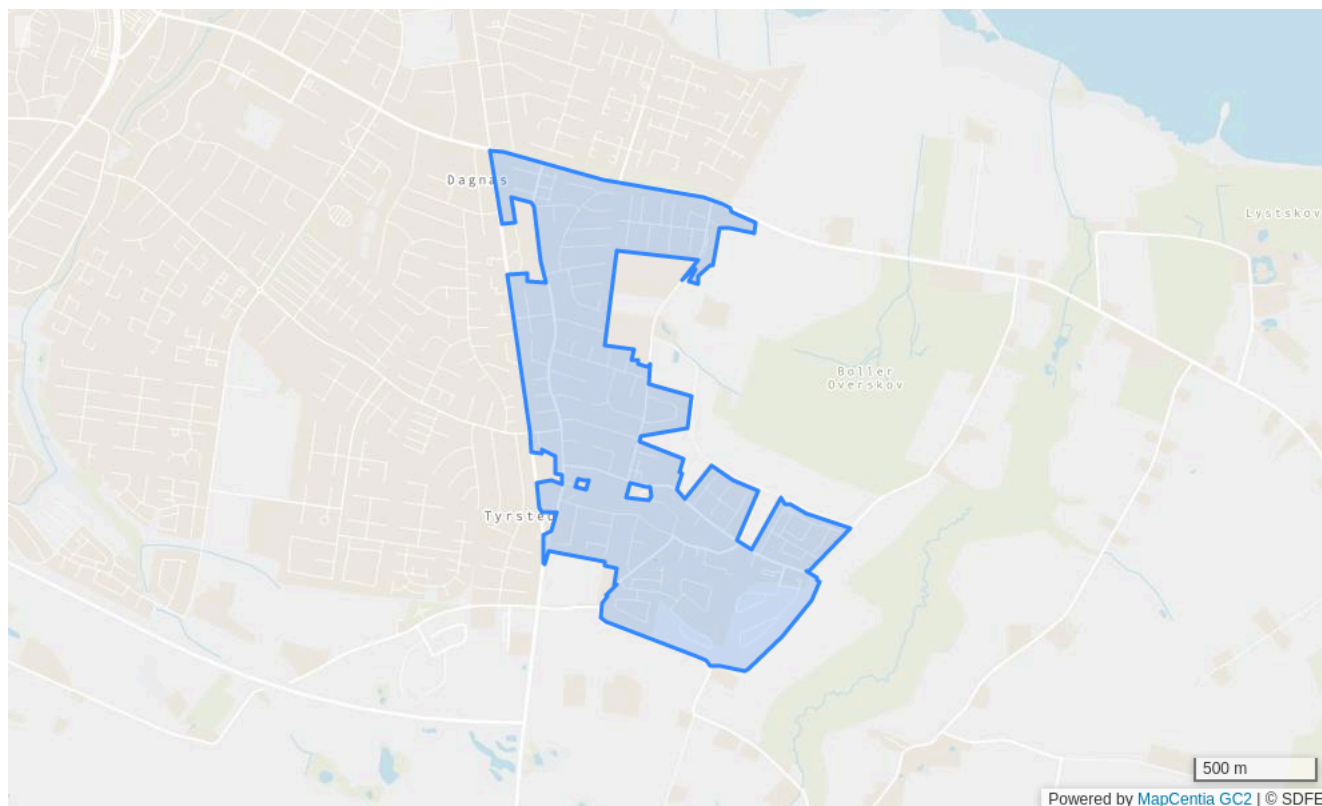
Områdets anvendelse fastlægges til grønt område og nærrecreative arealer og skal friholdes for bebyggelse og skovtilplantning.

Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør

Notat

Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	16BO04
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde, Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	04-02-2025
Vedtagelsesdato	24-06-2025
Ikrafttrædelsesdato	25-06-2025
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for

Status

Vedtaget

rammeområdet

Notat: Generelle
anvendelsesbestemmelser

Områdets generelle anvendelse fastlægges til boligformål. Områdets specifikke anvendelse fastlægges til åben-lav boliger, men der er også mulighed for enkelte bebyggelser med tæt-lav boliger, hvis det enkelte område kan indrettes hensigtsmæssigt. Indenfor området kan der også etableres nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.

Notat: Bebyggelsens omfang
og udformning

Hvis der etableres tæt-lav i området, er den maksimale bebyggelsesprocent 40. Inden for rammeområdet må tæt-lav boligbebyggelse undtagelsesvis opføres med vandrette lejlighedsskel. Hvor der gives mulighed for dette, kan bebyggelsesprocenten være op til 45.

Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør

Notat

Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.