

Over Hornbæk
HELHEDSPLAN



Forslag til endelig vedtagelse Helhedsplan Over Hornbæk

Helhedsplan Over Hornbæk
Plan 1 Byg Rds.
KBR / 2022
Kim Bæk Rasmussen

"...Der har været fokus på at skabe en bebyggelsesplan, der sikrer beboerne flest mulige forbindelser til naturen, og sikre beboerne reelle valg mellem privatliv og fællesskab. Intime gaderum, boligernes egne udendørs opholdsarealer, de grønne kantzoner og de store fælles grønne landskabsrum understreger bebyggelsens tætte forbindelse til naturen..."

Kolofon

Randers Kommune 

Randers Kommune
PLAN
Odinsgade 7
8900 Randers

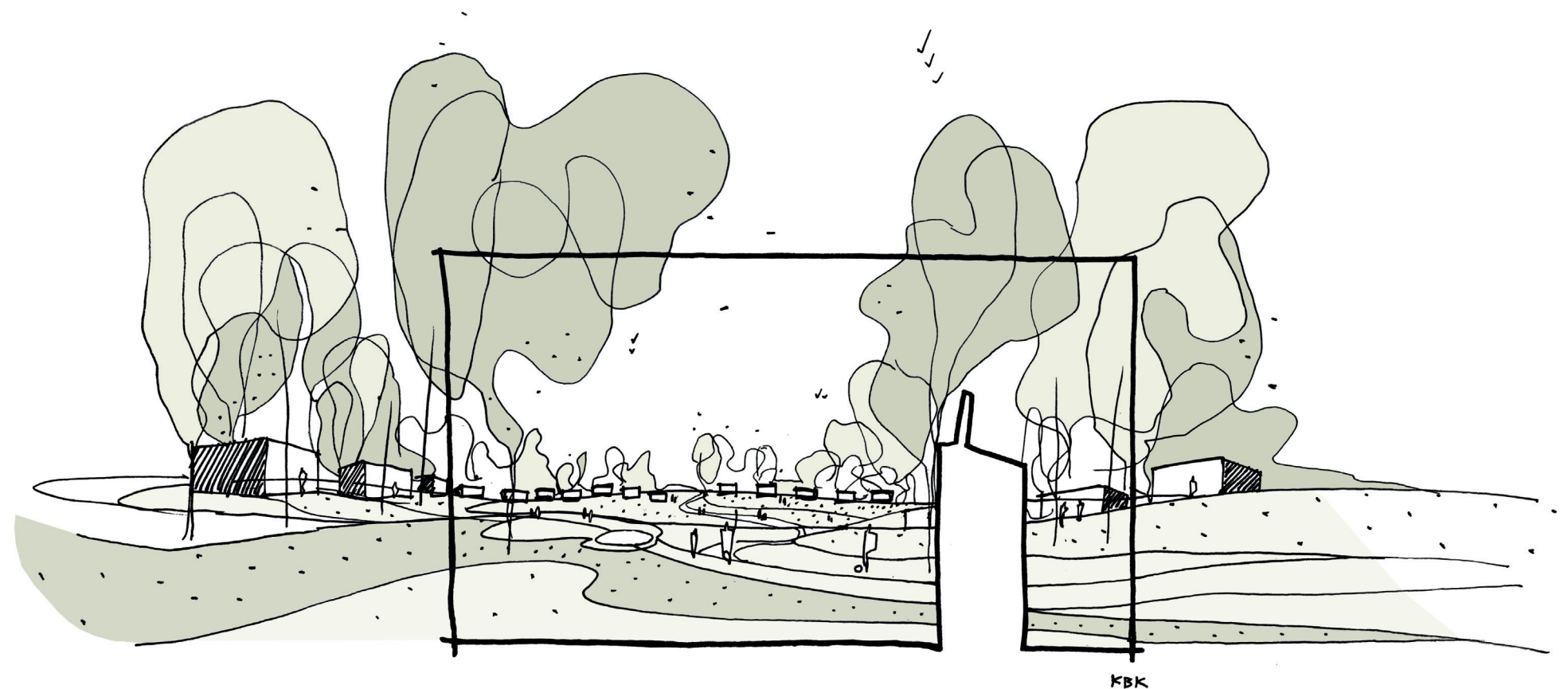
Kontaktinfo:

Kim Bak Kolstrup, Arkitekt MAA Projektleder
Plan@randers.dk

I samarbejde med

schönherr

Schönherr A/S
Klosterport 4T
8000 Aarhus



Konceptskitse

Panoramaview fra bolig – åbenhed, udsyn, samspil - Naturen trækkes helt ind i boligen



Intro

Helhedsplanen er udarbejdet med afsæt i Randers Kommunes målsætning om, at skabe byer og bydele, der er gode at leve i og at arbejde for en grøn og bæredygtig udvikling med respekt for fællesskab, natur og miljø.

Med øget fokus på bæredygtighed, er vi nødsaget til at se ud over den enkelte bolig og dens nære omgivelser, men også inddrage kvarteret og byen. Det er ambitionen at skabe en stærk ny bydel med blandede boligformer i tæt samspil med naturen, og hvor omtanke og respekt for natur og landskab er et fælles afsæt for at skabe et levende hverdagsfællesskab.

”....Den nye bydel ved Over Hornbæk udvikles med afsæt i det konkrete landskab, således landskabet former bebyggelsen. Ambitionen er således at bygge med naturen og ikke mod naturen....”

Områdets landskabelige kvaliteter har været det primære fokus for udarbejdelsen af helhedsplanen. Herunder hvordan de bløde bakker, som i dag danner baggrund for landbrugsdrift, i fremtiden vil kunne omdannes til ny naturintegreret bebyggelse, skov og beplantning. Blandt andet ved at vende områdets udfordringer med regnvandshåndtering til en fordel som skaber sammenhængende rekreative forløb til leg og natur.

Helhedsplanens skal udvikles i sammenhæng med sine naturlige omgivelser, landskabet, byen og naturen. Herved bliver områdets sammenbinding med Over Hornbæk væsentlig for oplevelsen af en samlet by. Samtidig med at den nye bydel

inviterer inden for og skaber nye rekreative rammer, er det vigtigt at de kommende beboere oplever nærhed, nye fællesskaber og ejerskab over det nye landskab.

Det har været en tidlig præmis for arbejdet, at der skulle formuleres et koncept som respekterede landskabet og det lokale tilhørsforhold. Derudover har det været vigtig at skabe et nyt byområde med diversitet i boligtyper og beboersammensætning. I arbejdet har der været fokus på at ramme den rette identitet for det nye boligområde og sikre lokal forankring.

Området har en kæmpe kvalitet i de naturnære omgivelser med fredskov, bløde bølgende bakker, dalstrøg, engområder, bæk, udsigt og højt til himlen. Det er vigtigt, at de nye boligområder kobles på de naturmæssige kvaliteter, således at bebyggelsen og uderummene tydeliggør de landskabelige fortællinger.

Med planlægningen vil området over de kommende år udvikles til en ny bydel med plads til ca. 300 boliger, bestående af parcelhuse, rækkehuse, dobbelthuse, senior boliger, samt udlæg af grønne og blå kiler, skovrejsning og rekreative forbindelser. Nærheden til naturen og den lette adgang til servicefunktioner, daginstitution, skole samt infrastruktur gør dette område attraktivt for fremtidig byudvikling.

I det indeværende dokument præsenteres en helhedsplan for området, der beskriver de overordnede principper for bebyggelsens udformning, herunder bl.a. boligtyper, grønne arealer, veje, stier og vandhåndtering.

Indhold

Projektbeskrivelse	04
Helhedsplan	08
Naturtyper	28
Boligtyper	34
Øvrig Planlægning	39

PROJEKTBEKRIVELSE

En sammenhængende udvikling af boligområder i
Over Hornbæk

PROJEKTBEKRIVELSE

Stedet

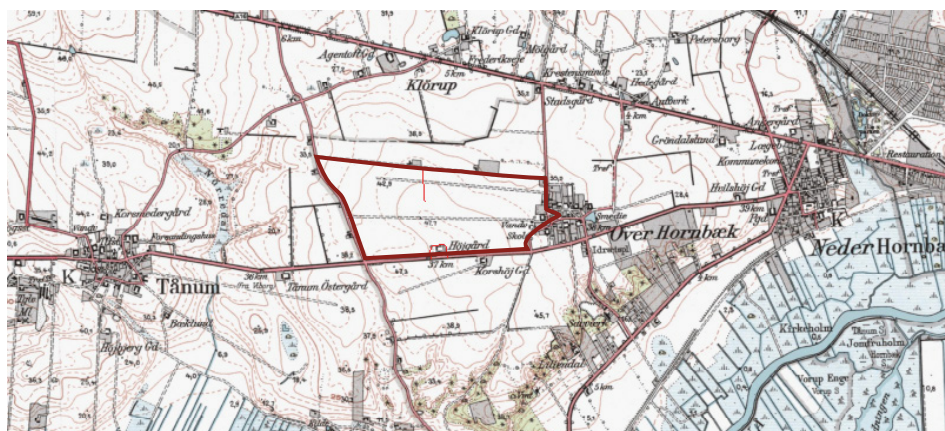
Det kronjyske område omkring Randers kendetegnes i dag af et åbent bakkelandskab med vidtstrakte marker. I den vestlige del af Randers By, på kanten mellem ådalen, byen og det åbne landskab ligger Over Hornbæk.

Projektområdets placering på kanten af Over Hornbæk skaber grobund for en sammenhængende planlægning af den fremtidige udvikling. Områdets udvikling skal ske under hensyn til eksisterende væsentlige naturtræk og samtidig danne en ny sammenhængende bykant mod vest.

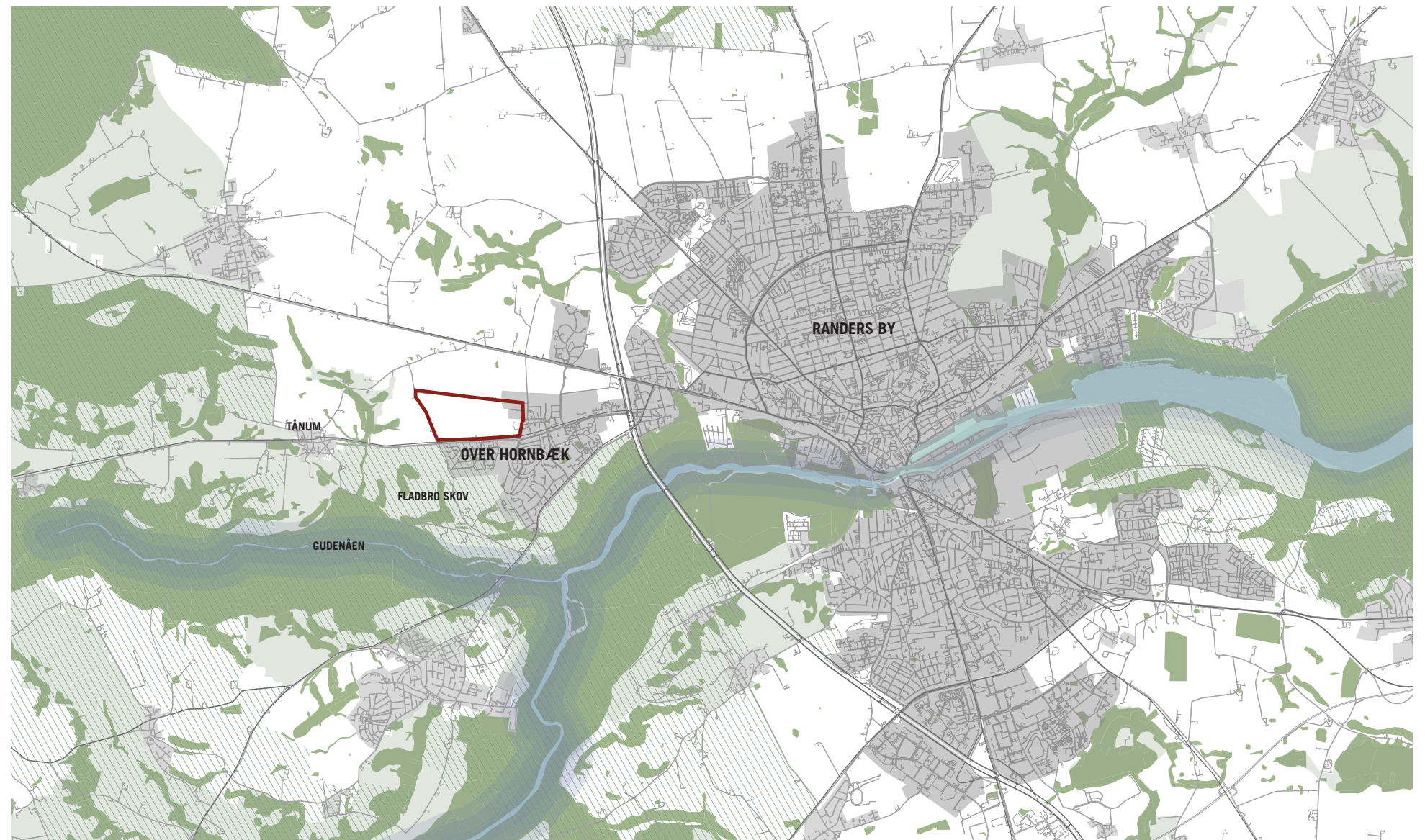
Landskabet opleves på byens kant som et åbent landbrugslandskab med lange bølgende bakker. Mod vest opleves flere vide udsigter mod det åbne land, Tånum landsby, en skarp erosionsdal, hvori Nøredal bæk løber, samt et bakket landbrugsland med stedvise skovbryn. Syd for området findes skovområde Fladbro skov samt Gudenåen, der slynger sig igennem landskabet.

Over Hornbæks bebyggelsesstruktur er styret af landskabet og vejen der løber gennem og for foden af byen.

At området ligger i et værdifuldt naturområde, er et stort aktiv.



HISTORISK KORT
Landskabets struktur



OVERSIGTSKORT
Bebyggelse og landskab

PROJEKT

BESKRIVELSE

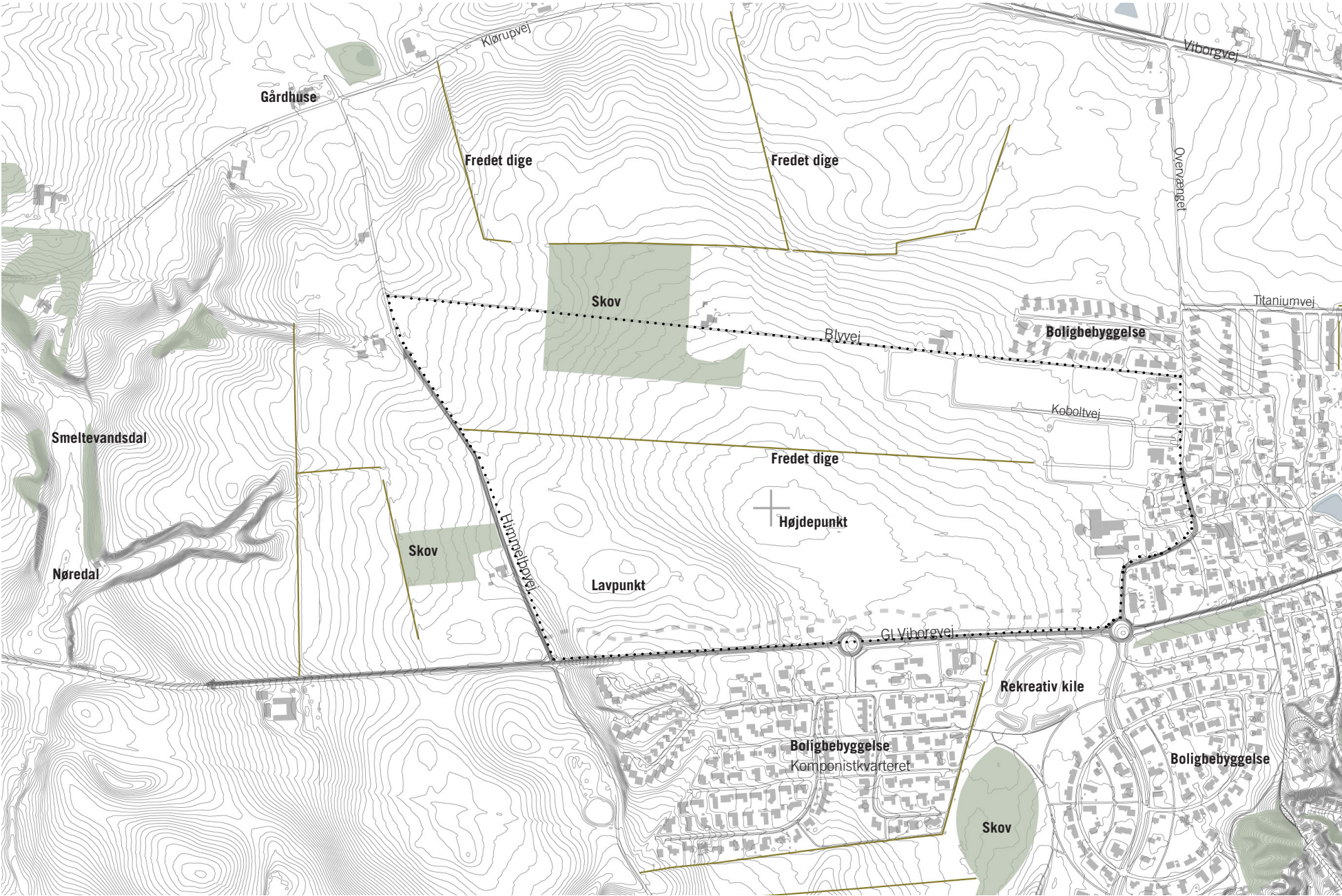
Stedet

Helhedsplanens område omfatter et areal på ca. 60 ha, og ligger i den nordvestlige del af Over Hornbæk By. Området består i dag af et kulturlandskab med hovedsageligt landbrugsdrift. I områdets nordlige del løber jorddige tværs gennem området samt et mindre areal med fredskov. Helhedsplanen afgrænses mod nord af det åbne land langs Blyvej, mod syd af Gl.Viborgvej med Komponistkvarteret, der består af parcel og-rækkehuse i 1-2 etager. Mod øst Hornbæk by med bebyggelse i form af ‘Lindegården’, hestefold og blandet boligbebyggelse i 1-2 etager. For at opnå synergi og forbindelser med boligområdet ved Blyvej og Koboltvej, omfattet af lokalplan 620, afgrænses helhedsplanen mod øst af Overvænget. Mod vest afgrænses helhedsplanen af det åbne land langs Himmelbovej.

Inden for helhedsplanens afgrænsning ligger mod øst en grøn rekreativ kile, der adskiller den kommende bydel med byen mod øst. Den rekreative kile løber fra Randers golfbane i syd mod et rekreativt område nord for byen. Helhedsplanens areal er langstrakt i retningen øst-vest med et landskabeligt højdepunkt i kote 48 midt på grunden. Landskabet falder mod syd-vest til kote 37, mod nord-vest til kote 33 og mod nord-øst og syd-øst er der et mindre fald i landskabet til henholdsvis kote 41 og kote 43.



LANDSKAB



..... Helhedsplanens afgrænsning

OVERSIGTSKORT
Registrering

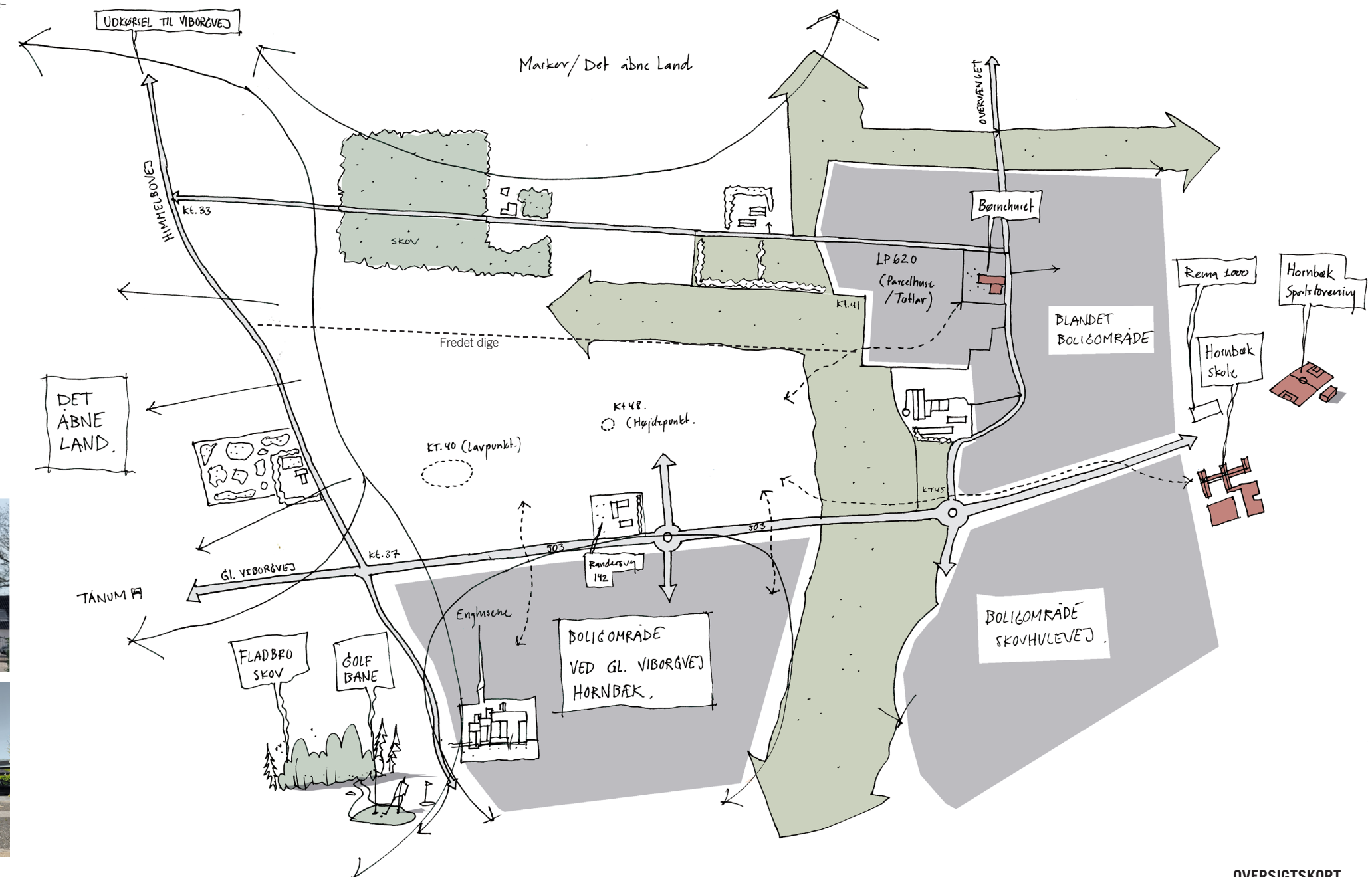
REGISTRERING
Stedet

Den nye bydel i Over Hornbæk består af forskellige områder med hver sine karakteristika.

Nærområdets boligform består overvejende af parcelhuse og rækkehuse. Tæt ved den oprindelige landsby Over Hornbæk ligger en del nyere parcelhuse blandet med ældre huse og enkelte gårde.

I området findes bl.a. børneinstitution, dagligvarebutik, Hornbæk skole, Hornbæk idrætshal og [Hornbæk Idræt & KulturCenter](#), der fungerer som naturligt samlingssted for hele Hornbæk.

Et veludbygget stinet forbinder de enkelte kvarterer med skolen, [hallen](#), [Hornbæk Idræt & KulturCenter](#) og golfbanen.



BEBYGGELSE

OVERSIGTSKORT

HELHEDSPLAN

Over Hornbæk

HELHEDSPLAN Hovedgreb

Områdets udvikling tager udgangspunkt i tre hovedgreb:

GRØNNE BÅND

Ved at læse landskabet og de sammenhængende grønne strukturer, organiseres området efter en række grønne bånd. Mod øst udbygges den rekreative grønne kile, der løber syd for Gl. Viborgvej og forsættes mod nord.

Områdets terræn markerer sig med et lavpunkt på den sydvestlige del af grunden. Her placeres et grønt bånd som tekniske og rekreative arealer, med vådeng og regnvandsbassiner. Båndet breder sig ud og tager fat i de omkringliggende bebyggelser.

Mod nord etableres en skovrejsning, der danner en landskabelig grøn ryg, der lægger sig i forlængelse af eksisterende skov omkring ejendommen nord for området. Skovkanten defineres af et fredet dige, der løber i øst-vest gående retning, på tværs af området.

ENKLAVER

Mellem de grønne bånd etableres enklaver af boligbebyggelser. Enklaverne danner rammen omkring sit eget fælleskab, men binder sig samtidig op på de øvrige enklaver, og danner herved en sammenhængende bebyggelsesstruktur.

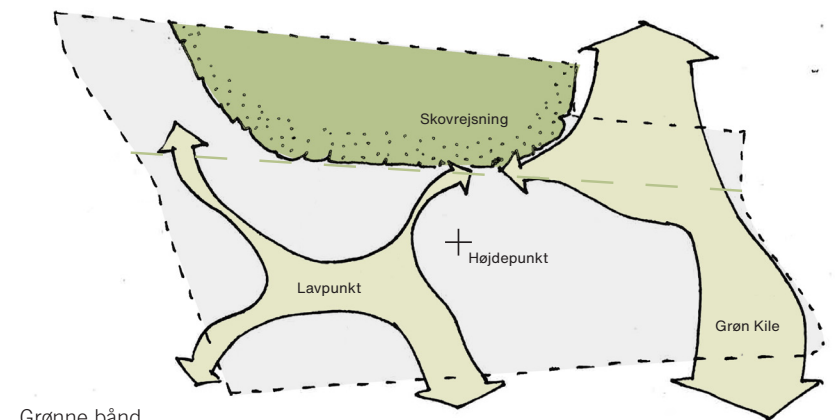
Enklaverne omkranses af grønne bånd, der skaber lys og luft mellem bebyggelserne. Enklaverne skaber fundamentet for udviklingen af den samlede bebyggelse i etaper.

FORBINDELSER

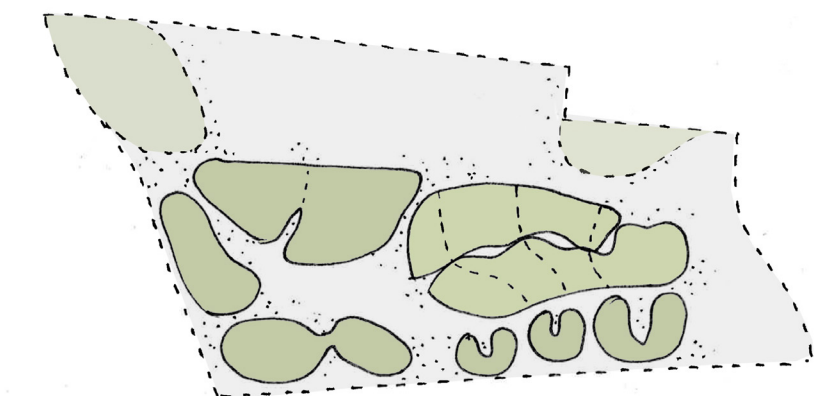
Området betjenes af et vejnet af boliggader, der sikrer en sikker adgang til enklaverne, og samtidig tjener som forbindelse mellem dem. Områdets tilgås fra syd af Gl. Viborgvej og mod vest af Himmelbovej. Gaderne er udlagt, så de understøtter etablering af området i etaper.

Boligenklaver i områdets Nordøstlig og nordvestlig hjørne vejbetjenes fra Koboltvej og Himmelbovej.

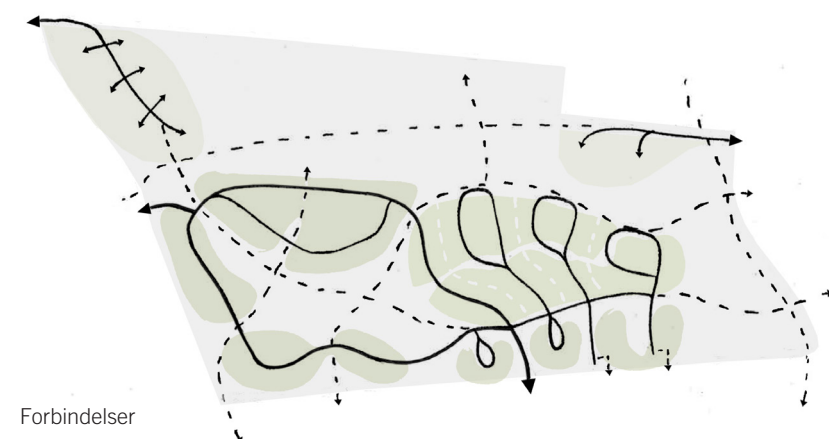
Gennem området sikrer stiforbindelser sikker færdsel for beboere og gæster til området, samt rekreative sammenhænge med byen syd og øst for området.



Grønne bånd



Enklaver



Forbindelser

HELHEDSPLAN

Med landskabet som grundlag

LANDSKABSMÆSSIG SAMMENHÆNG

Området udvikles både med respekt for kulturlandskabets historiske spor og genintroducerer natur, terræn og beplantning som styrende elementer i bebyggelsen. Terrænet er med til at forme den nye bydel. Hvad der i dag umiddelbart ligner en flad mark er faktisk ret varieret, og disse forskelle udnyttes og fremhæves i den nye plan.

Et skrånende område med terrænhældning 1:12 ligger i midten af bebyggelsesplanen. Dette område friholdes for bebyggelse og giver dermed området udsyn og karakter. Samtidig mindsker det behovet for terrænregulering og komplekse løsninger i infrastruktur og bebyggelse. Områdets naturlige lavninger, som tidligere er blevet drænet og delvist opfyldt, friholdes til håndtering af skybrudsvand.

BYMÆSSIG SAMMENHÆNG

Syd for helhedsplanen ligger indfaldsvejen Gl. Viborgvej samt bydelen Komponistkvarteret, der består af parcel- og rækkehuse. Rækkehusene ligger her åbent og synligt i et område med klippede grønne plæner, mens parcelhusene er skjult bag præcist formede hække. Øst for rundkørslen er vejen beplantet som en allé med en landbrugsejendom på hver side af vejen.

Den nye bydel tager inspiration fra sine omgivelser og omgivende bebyggelser, og prioriterer, at bebyggelserne ligger smukt placeret i terrænet, synlige fra Gl. Viborgvej og danner tydelige enklaver omgivet af en sammenhængende beplantning. Mellem enklaverne skabes kig gennem området, og her skabes der rum for møder mellem beboere og områdets gæster.

Bydelen er forbundet til Over Hornbæk to vigtige steder: Vejadgang fra rundkørslen på Gl. Viborgvej, samt stiforbindelse mod øst til det centrale Over Hornbæk by.

Mellem disse to forbindelser ligger de tætteste og mest udadvendte bebyggelser med seniorboliger i to etager og rækkehuse i 1 – 2 etager.

Ved at bygge med terrænet etableres området med et bæredygtigt afsæt, der har både biologisk og økonomisk effekt. Den etapevise udbygning af området understøttes herudover gennem strategisk placering af grønne kiler til tekniske formål for håndtering af overfladevand.

ENKLAVER

Bydelen er bygget op omkring en vejstruktur kaldet boliggaderne. Boliggaderne binder bydelen og enklaverne sammen.

Alle boligerne henvender sig ud til boliggaderne, hvor gående, cykler og biler bevæger sig i samme rum, trygt og synligt. I udkanten af bydelen er det muligt at fortsætte ad fællestier videre ud i naboområderne.

Bydelen er delt op i en række enklaver af varierende form, størrelse og boligsammensætning. Det betyder, at der er stor variation og oplevelsesværdi ved at bevæge sig rundt i bebyggelsen og en klar oplevelse af, at man bor et særligt sted.

Områdets bebyggelse er disponeret, så boligerne fremstår i tæt kontakt til naturen og det omkringliggende landskab. Der har været fokus på at skabe en bebyggelsesplan, der sikrer beboerne flest mulige kig til naturen, og at beboerne sikres reelle valg mellem privatliv og fællesskab. Intime gaderum, boligernes egne udendørs opholdsarealer, de grønne kantzoner og de store fælles grønne landskabsrum understreger bebyggelsens tætte forbindelse til naturen.



HELHEDSPLAN

Planens principper

Helhedsplanen er udviklet med udgangspunkt i Hovedgrebene; Landskabets grønne og blå bånd, enklaverne og et fint netværk af forbindelser.

Planen etablerer en bebyggelse, der på den ene side åbner sig mod landskabet, men samtidig har privathed og intimitet - inden for den enkelte enklave. Enklaverne skaber grobund for gode fællesskaber, og understøtter en rationel etapedelt udvikling af området.

Planen tilbyder sammenhængende grønne flader, der skaber naturlige forbindelser omkring og ind imellem enklaverne. De grønne flader rummer både rekreative, tekniske, fællesarealer og mere private kantzoner.

Kantzonerne er den grønne kant, der omgiver enklaverne og afskærmer mod de større fællesarealer. Beplantningen i kantzonerne markerer, at enklaverne står frem som væsentlige rumskabende elementer i landskabet.

I de enkelte enklaver er udlagt fællesarealer. Fællesarealerne er sammen med vejforbindelserne det, der binder enklaverne sammen, hvorfra der også er overblik og udsyn til landskabet.

Gennem området strækker sig stiforbindelser, der binder planen sammen med sine omgivelser. Stiforbindelserne fører gæster fra byen i øst ind gennem området og tilbyder alle adgang til de rekreative grønne arealer fra området.

Sigtelinjer

Enklavernes placering i landskabet sikrer en høj grad af gennemsigtighed i området. Mellem enklaverne etableres sigtelinjer, der sikrer kig ud mod det åbne landskab og ind mod byen. Sigtelinjerne ligger så de understreger sammenhængen i de grønne bånd, der løber på langs og tværs af området. Herved forstærkes opfattelsen af et sammenhængende område, bundet sammen af landskabets bevægelser.

BÆREDYGTIGHED I PLANLÆGNINGEN

En tidlig bæredygtig planlægning er afgørende for at give området de bedste forudsætninger for en senere realisering. Ved at bruge hvad der er for at skabe hvad der skal være, sikrer helhedsplanen, at væsentlige elementer i området udformes med øje for bæredygtighedens tre grundsten; miljø, økonomi og social opmærksomhed.

Med helhedsplanen sikres opmærksomhed på de beslutninger, der er afgørende for projektets senere økonomi og ressourceforbrug. Væsentlige emner for planlægningen har derfor været;

Jordhåndtering og balance

- gennem omhyggelig bearbejdning af landskabet, sikres et minimalt indgreb i det eksisterende terræn.

Biodiversitet

- gennem etablering af væsentlige grønne strukturer med fokus på hjemmehørende arter og mikrobiologiens forhold i området.

Regnvandshåndtering

- overflade- og skybrudsvand sammentænkes med terrænet og samles i væsentlige grønne kiler, hvor det bidrager til områdets biodiversitet og begrænser omfanget af tekniske anlæg.

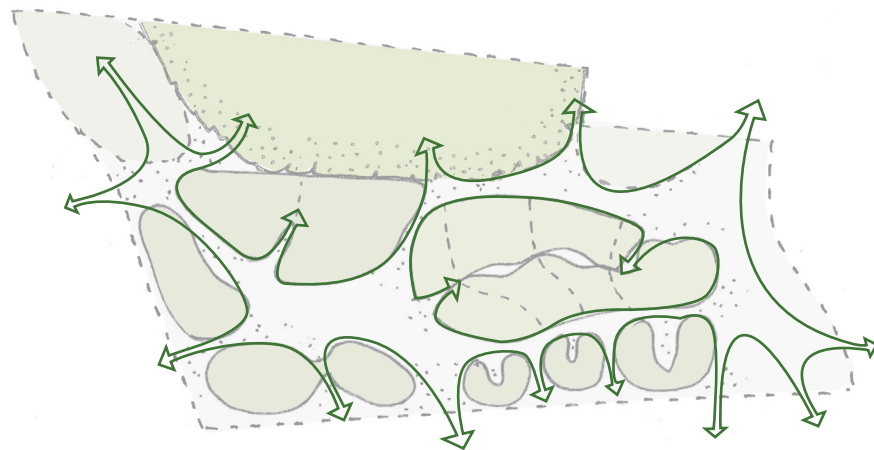
Mobilitet og infrastruktur

- områdets planlægning sikrer et finmasket net af forbindelsemuligheder, der opfordrer til brug af cykel og gang. Herudover begrænses udlægget af vejarealer.

Sociale fællesskaber og inddragelse af interessenter

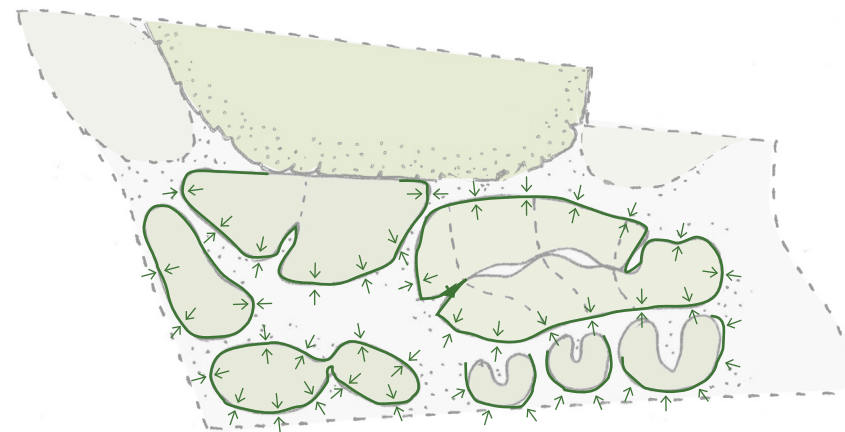
- enklaverne er medvirkende til at skabe tilhørsforhold og fællesarealernes placering i landskabet inviterer til samling og fællesskab.





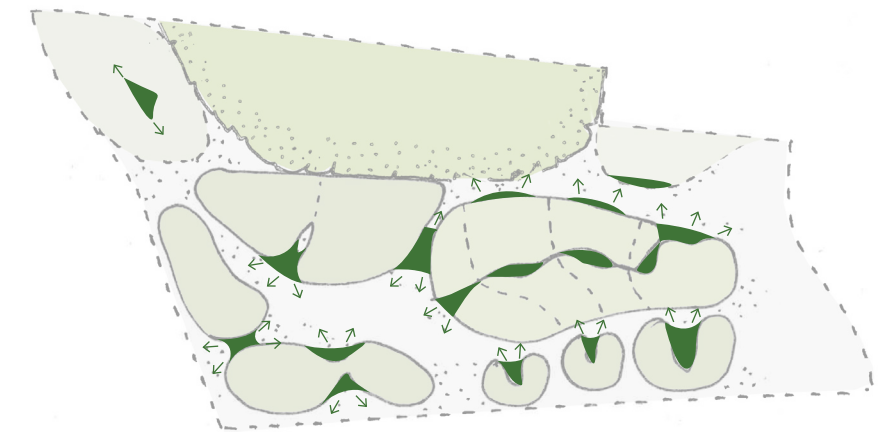
Grønne sammenhænge

Planens sammenhængende grønne arealer, griber rundt om om enklaverne og sikrer adgang mellem enklaver og mod byen mod syd og øst, samt det åbne landskab mod vest.



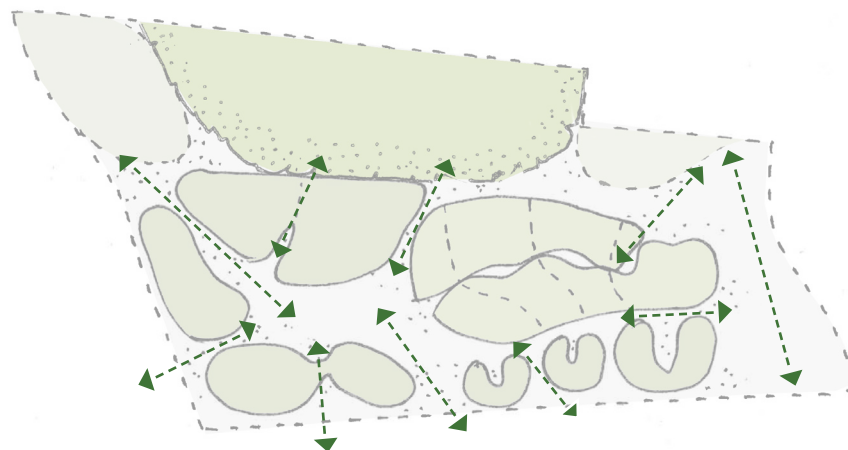
Beplantning

Rundt om enklaverne etableres beplantning i lysåbne bæltter med buske og træer. Beplantningen etableres som grøn byggemodning og kan derved formes over årene - fortættes eller udtynnes efter behov.



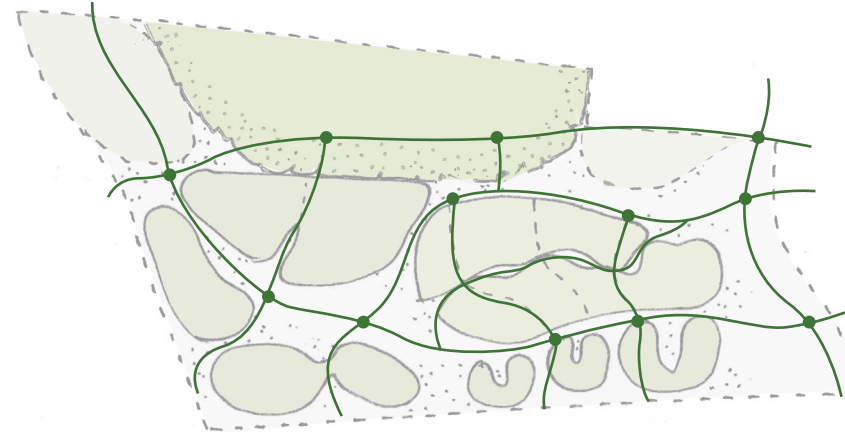
Fællesarealer

Enklavernes fællesarealer ligger som limen imellem de enkelte områder. Fællesarealerne er grønninger, der samler sig hvor stier og veje krydser og herved bliver naturlige mødesteder i området. Fællesarealerne ligger på kanten mellem bebyggelser og grønne kiler, og opleves herved åbne med udsyn til omgivelser.



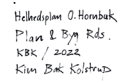
Sigtelinjer

De grønne arealer mellem enklaverne danner sammen med fællesarealerne, en række sigtelinjer, der visuelt skaber sammenhængskraft i området. Sigtelinjerne inviterer gæster og forbigående ind i området, og skaber overblik mellem enklaverne.



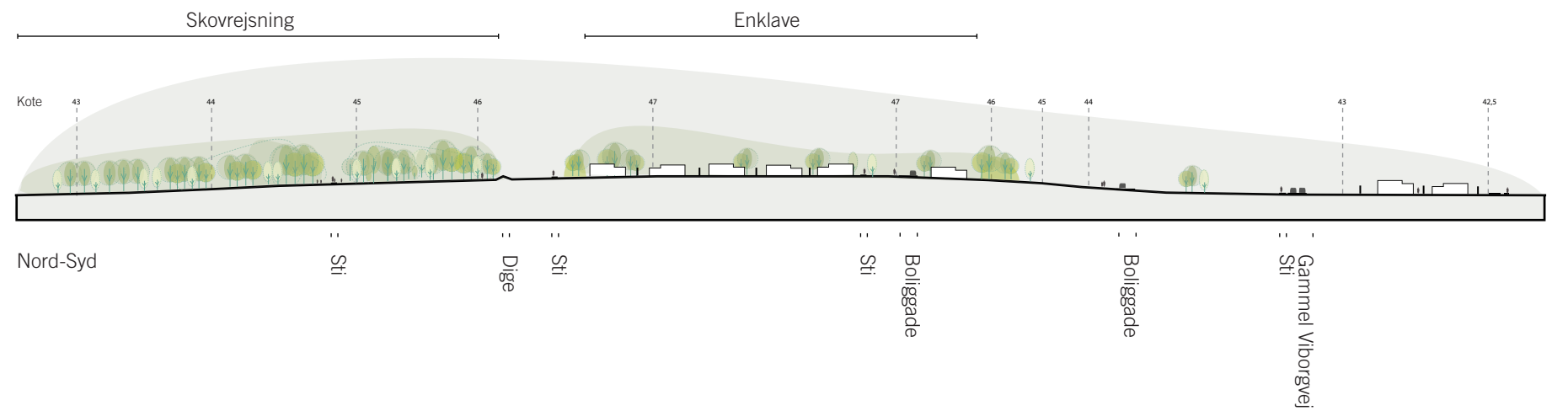
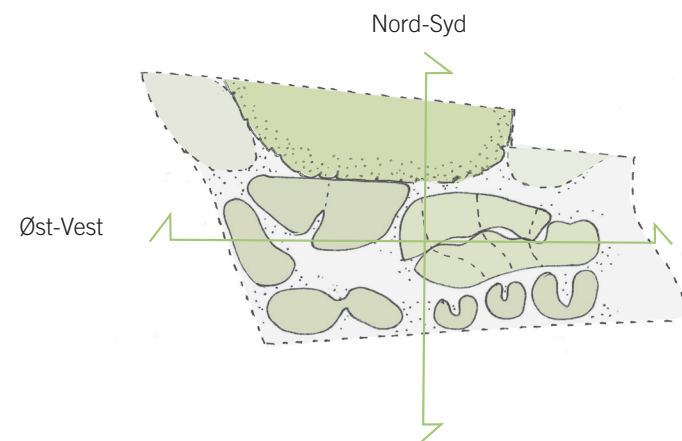
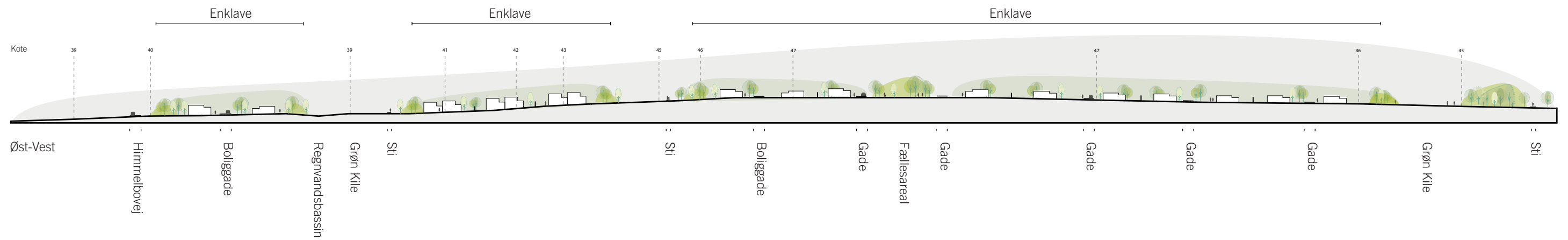
Gæster i det grønne

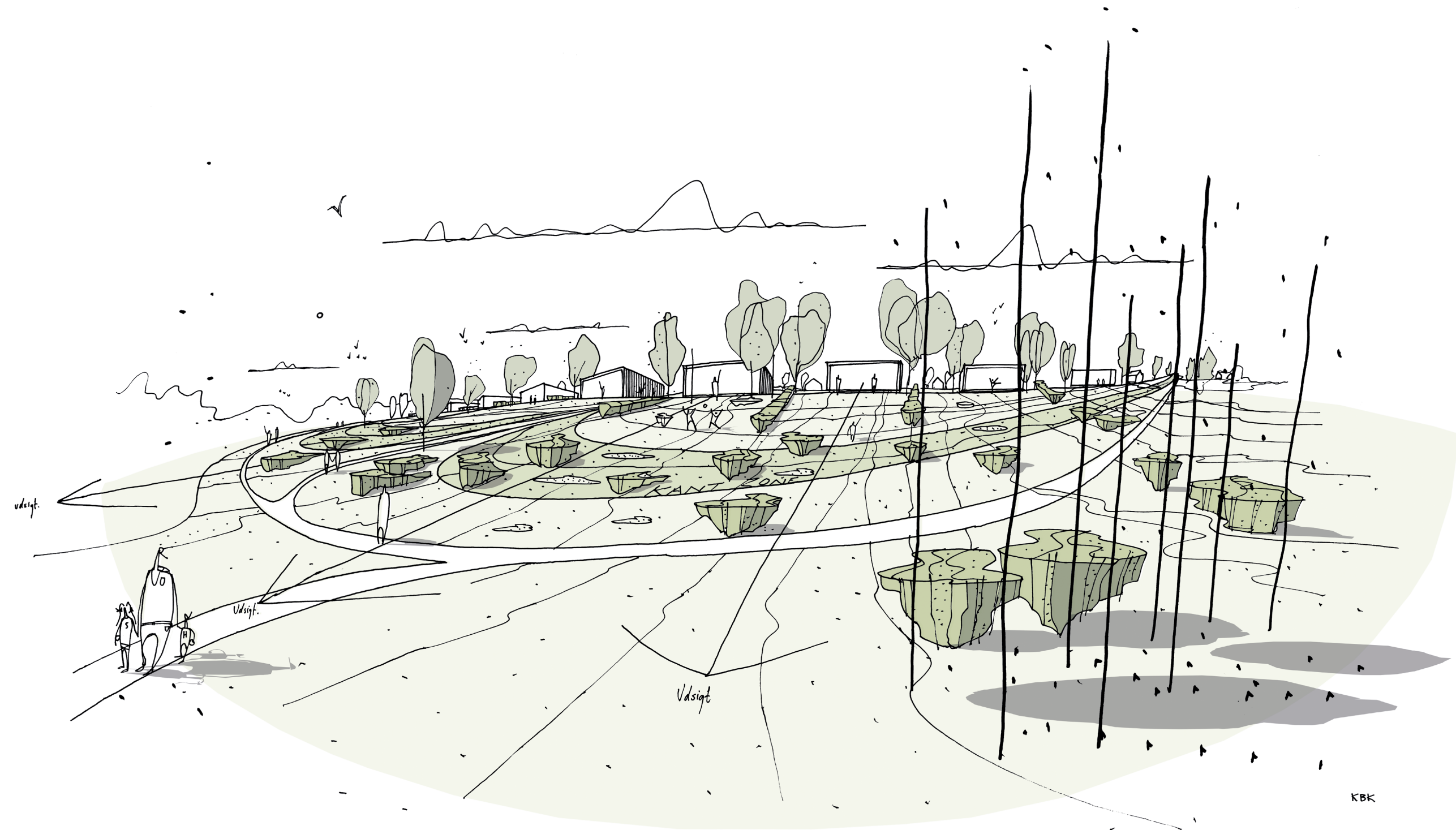
Med etablering af enklaverne inviteres omgivelserne ind i området. Stiforbindelser bringer gæster og byens øvrige indbyggere gennem området. Fra øst passerer den grønne kile, langs boligkvarterne eller stier, til den grønne kile mellem bebyggelserne i vest. Herfra kan gæster bevæge sig videre mod vest og nord, eller syd - mellem enklaverne og gennem det bakkede landskab.



Aksonometri - Over Hornbæk

HELHEDSPLAN Længde- og tværsnit





Vy - Grønne naturbånd omkranser boligenklaverne
 Åbenhed, udsyn, samspil mellem bebyggelse og natur.
 De store fælles grønne landskabsrum understreger bebyggelsens
 tætte forbindelse til naturen.

HELHEDSPLAN

Den grønne plan & vandets vej

NATUR

Øst for bydelen er udlagt areal til en grøn kile. Den grønne kile giver rekreativ værdi til boligområdet og binder samtidig stedet op på omgivelserne og tilstødende bydele. I kilen placeres stier, hestefolde og et geometrisk bearbejdet regnvandsbassin, der fungerer som kulturlandskabelige attraktioner.

Der findes et fredet jorddige på tværs af området. For at lave så få gennem-brydninger af dette dige som muligt, krydses diget kun af stier. Diget fremhæves samtidig ved at lave en markant skovrejsning nord for diget. Skovrejsningen indgår som en del af en større strategi for skovrejsning i byens kant.

Mod vest ligger et stort og relativt åbent landsbrugslandskab med levende hegn, marker og overdrev (afgræssede marker). Det er hensigten, at dette udtryk af overdrev med høslet trækkes med ind i den nye bydel.

Bygaderne er første grønne element, man møder på vej ud fra boligen. Et asymmetrisk vejprofil sikrer en bred grøn rabat i den ene side af gaden og plads til spredte træer, buske og græs.

Enklaverne har foruden boliggaden også et fælles opholdsareal, som kan fungere som mødested for beboerne. Disse er placeret på centrale steder i bebyggelsen, hvor man naturligt kommer forbi, og hvor tilfældige møder kan ske, her føles det trygt at være.

Enklavernes fælles opholdsarealer forbindes til de større grønne kiler i bydelen. De grønne kiler har karakter af et sammenhængende overdrev afgrænset med en varieret beplantning i kanten af hver klynge. Over tid vil beplantningen udvikle sig til et varieret og naturligt bælte af lave busketter og spredte buske og træer.

VAND SOM RESSOURCE

Skybrudsbassinerne ligger i landskabets naturlige lavområder – nogle vil være våde som sø eller mose, mens andre vil være tørre på nær ved sjældne skybrud, hvor de kortvarigt vil rumme vand.

Området er et vandskel, og der er strømningsveje til hvert af de fire hjørner af planen. Mod Sydvest og Sydøst afledes hverdagsregn i ledninger til to bassiner uden for boligområdet. Skybrudsvand strømmer på overfladen primært langs vejene og gennem grønne arealer til bassiner indenfor boligområdet, samt bassin placeret Nordvest i området.

Området skal bestå af forskellige LAR-løsninger som sikrer, at regnvand fra området tilbageholdes så længe som muligt indenfor området. Der arbejdes med et ”tilbageholdelsesprincip af vand” hvor overfladevand ledes til lokale opsamlingsbassiner i områdets forskellige landskabsrum. Overfladevand skal i grønne kiler fremstå i åbne render og basinner, så vandet udnyttes og skaber oplevelses- og herlighedsværdi.

Bassinerne er placeret i landskabets lavpunkter, som tidligere har været naturlige vådområder. De fire skybrudsbassiner vil være vandtekniske anlæg, men de vil få en landskabelig udformning, med beplantning som eksempelvis vådeng, så de indgår i friarealerne, som en del af det naturlige miljø.

I helhedsplanens område nord for diget ligger naturlige strømningsveje mod Nordvest og Nordøst. De endelige regnvandsløsninger for disse områder skal nærmere afklares.

Områdets grønne kiler og fællesarealer disponeres med fokus på det grønne og det blå. Ved skybrud fungerer bebyggelsens veje og stisystem som vandveje, og leder vandet væk fra bebyggelsen.



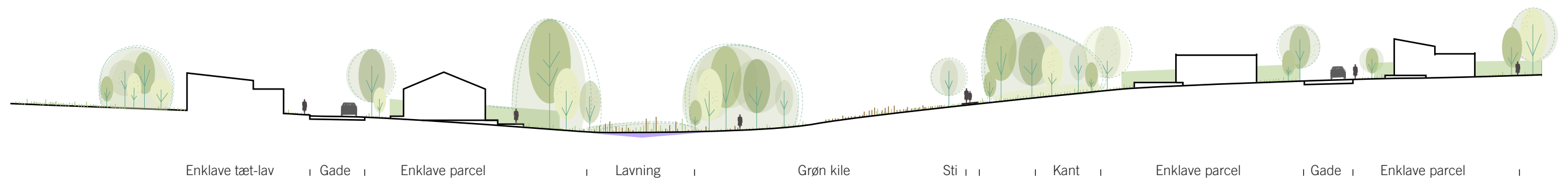
HELHEDSPLAN Udsnitsplan - enklave og englandskab

Planens centrale landskabsrum er den grønne kile, der løber som et sammenhængende grønt bånd mellem områdets enklaver. Terrænet er her kuperet og fremstår med lavninger og åbne vandveje, hvor regnvandet samles i et teknisk rekreativt areal, der krydses af stiforbindelser. Landskabet har karakter af eng og våd-eng, med spredte beplantninger.

Omkring enklaverne etableres mindre bæltter (grønne bånd) af beplantning. Bælterne etableres som en grøn byggemodning, der svarer til en skovplantning, der skal tilpasses gennem årene, som beskrevet under afsnit om beplantningsstrategi.

Boligenklavernes grønne bånd fremstår som "semi" private kantzoner, der sikrer visuelle samspil mellem de private grunde og de offentlige grønne kiler med eng og overdrev. Kantzonernes karakter skal tilpasses stedets landskabelige kvaliteter. I nogle enklaver fremstår beplantning mere lukket med træer og buske, mens der i andre enklaver skal arbejdes med åbenhed og mulighed for sokkelgrunde, hvor landskabet trækkes helt op til kanten af den enkelte bolig.

Principper for beplantning og valg af arter skal nærmere fastlægges i lokalplan.



HELHEDSPAN Udsnitsplan - rekreativ grøn kile

Den rekreative kile ligger som en grøn og levende forbindelse mellem byen mod øst og det nye boligområde. Kilen skaber forbindelser og visuelle sammenhænge mellem nord og øst, mellem Gl. Viborgvej og det fremtidige skovområde langs det fredede dige. Mod syd og vest binder kilen den nye bydel sammen med Over Hornbæks gamle landsby. I kilen er placeret et bassin til regnvandshåndtering, hestefolde, beplantningsbælter og stiforbindelser.



HELHEDSPLAN Forbindelser

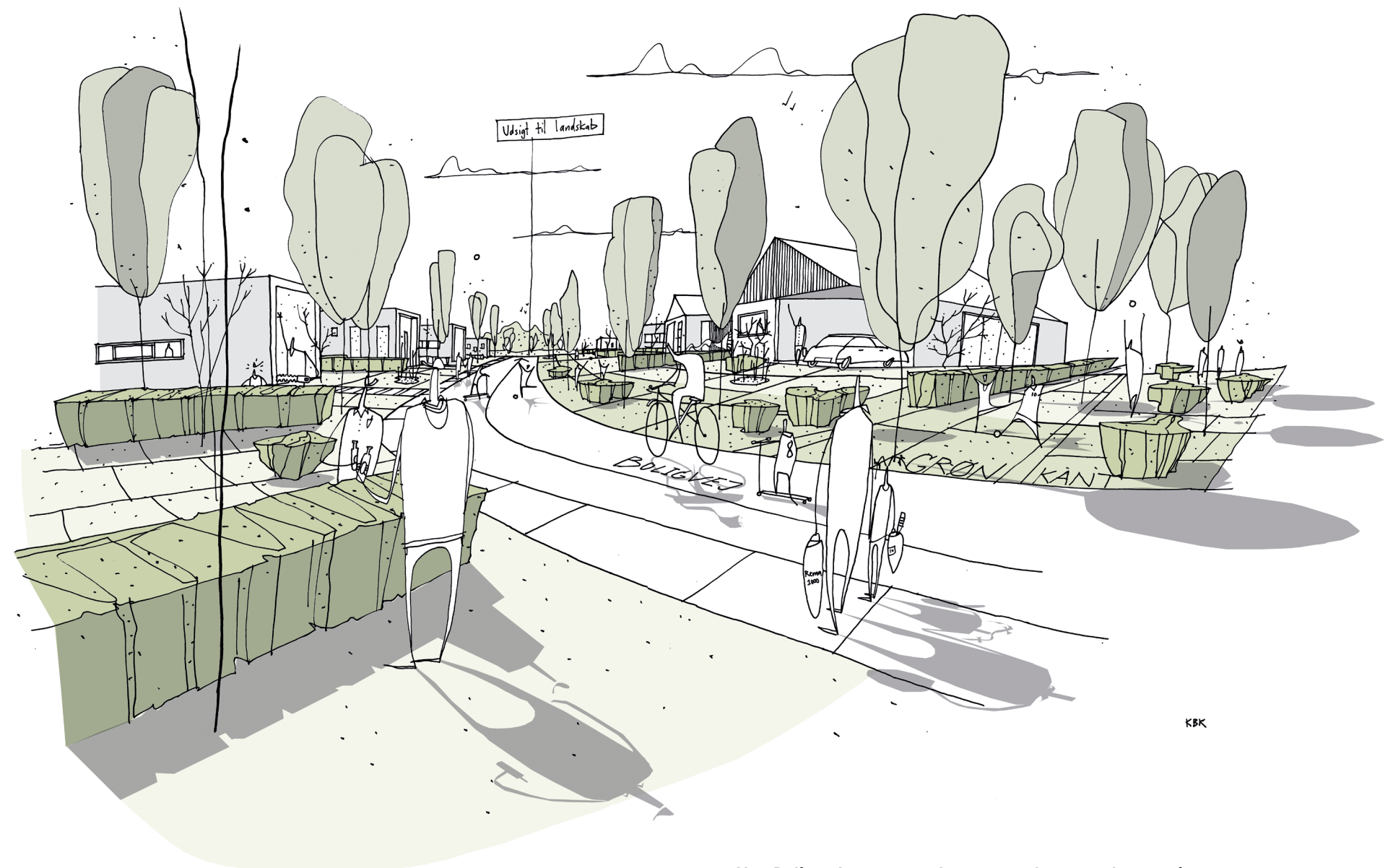
Helhedsplanen håndterer trafikafviklingen af det samlede område. For at sikre en robust og bæredygtig udvikling af området, disponeres trafikken inden for rammerne af en mulig etapevis udbygning af området.

I området serviceres bebyggelser af såkaldte boliggader. Gaderne varierer i bredde i forhold til, om de fungerer som gennemgående forbindelser eller indgår i mindre bøjler. Herudover serviceres rækkehuse og bofællesskaber mod syd af mindre ensrettede vejbojler.

For kørende trafik etableres langs gaderne fartdæmpende chikaner, der etableres som grønne udposninger på vejprofilet. Herved sikres et hensyn til modkørende bilister, der sammen med gadenes slyngede forløb vil modvirke for høj fart.

Boliggaderne og sløjferne fungerer også som cykelforbindelser, som supplement til områdets stiforbindelser.

Stiforbindelserne og boliggaderne binder området sammen på tværs af enklaverne. Herudover rækker stiforbindelserne ud mod omkringliggende by og landskab, rekreative veje ind og ud af området. Stierne er placeret i landskabet som forbindelser, der understøtter den visuelle oplevelse af området og naturen.



Vy - Boliggader, grønt gaderum, grøn kantzone langs vejen

Boliggaderne har et grønt udtryk der bringer naturens flora og former ind langs boligenklavernes veje og forbindelser. Fra boligvejene er der udsyn til landskab og grønne kiler. De grønne gaderum og kantzoner giver muligheder for spontane møder mellem beboerne.

HELHEDSPPLAN Vejstruktur

Området serviceres af 3 typer af vejudlæg:

Boliggader,
Bøjleveje,
Ensrettet Bøjleveje,

Områdets veje er udlagt som sløjfer, således undgås blinde veje.

Boliggaden

Boliggaden er områdets gennemgående vejforbindelse. Denne vej har et samlet vejudlæg på 12 meter. Boliggaden løber fra rundkørslen ved Gl. Viborgvej og ind i området mod syd. Her deler den sig mod øst og vest. Mod vest løber vejen gennem fire enklaver og danner et samlet forløb rundt om den grønne kile mod vest. Mod øst løber vejen parallelt med Gl. Viborgvej og giver adgang til rækkehuse og seniorboliger, samt bøjleveje indtil boligenklaverne.

Bøjleveje

Bøjlevejene udgår fra boliggaden og danner bøjler rundt om bebyggelserne i dobbeltrettede forløb. Bøjlevejene har et samlet udlæg på 10 meter.

Ensrettet bøjleveje

Planens rækkehusenklaver langs Gl. Viborgvej betjenes af mindre ensrettede bøjleveje i 6 meters bredde, der forløber rundt om grønne fællesarealer.



Boliggade 12 meter

Bøjlevej 10 meter

Bøjlevej 6 meter ensrettet veje

Vejstruktur

Boliggader - Bøjleveje - Ensrettet bøjleveje

HELHEDSPLAN

Vejprofiler

GRØNT GADERUM

Vejens profil giver adgang for et ønske om at vejene udover at være færdselsårer og forbindelsesled i området, har en karakter, der understreger områdets landskabelige kvaliteter. Det befæstede areal begrænses så meget som muligt. Hensigten med at begrænse det befæstede vejareal er, at begrænse ressourceforbruget, skabe mere plads til boliger og grønne arealer, medvirke til fartdæmpning og at skabe et vejrum, hvor det er rart at færdes. Vejudlæggets grønne rabat samles i én side af vejen. Herved sikres de bedste vilkår for en varieret og robust beplantning, der samtidig skaber et grønt gaderum for vejens beboere.

BOLIGADER

Boliggader består af en samlet kørebanebredde på 6 meter. Dertil er placeret en grøn rabat på 4,5 meter i vejens ene side og et fortov i vejens modsatte side. Samlet har boliggaderne et vejudlæg med en bredde på 12 meter.

BØJLEVEJE

Bøjlevejene består af en samlet kørebanebredde på 5 meter, heraf en grøn rabat på 3,5 meter og sidelagt fortov.

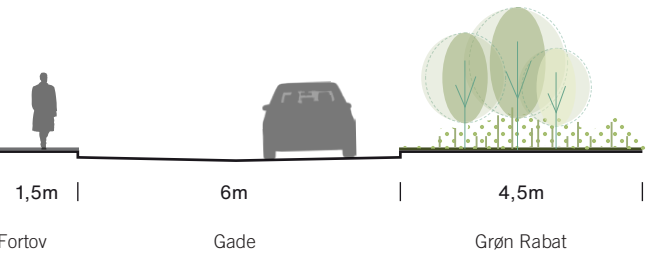
BØJLEVEJE - ENSRETTET VEJE

For de mindre ensrettede bøjleveje er den samlede kørebanebredde 3,5 meter. Vejudlæggets grønne rabat skal her indgå i samspil med boligenklavernes grønne fællesareal, der ligger i midten af bøjlen, så der skabes et sammenhængende grønt gaderum

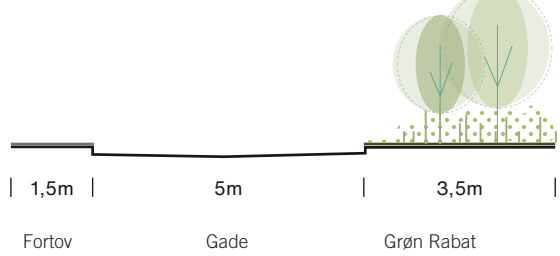
GRØN CHIKANE

Vejrummene indrettes med grønne chikaner, der medvirker til fartdæmpning og lav hastighed. De grønne chikaner er tilpasset vejbredden i henholdsvis boliggaderne og bøjlevejene. Herved sikres en gennemkørselsbredde på 3,5 meter. Den grønne chikanes karakter tilpasses bredden. De grønne rabatter og fartdæmpere udformes så trafikikkerheden får høj prioritet for de bløde trafikanter og beplantning tilpasses årligt, så oversigtsforhold og udsyn sikres.

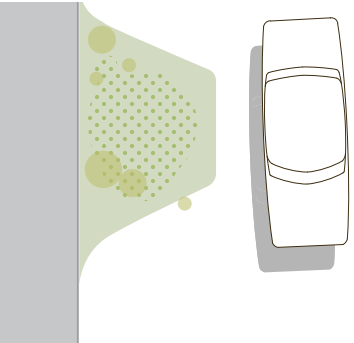
BOLIGGADE
(12 meter vejudlæg)



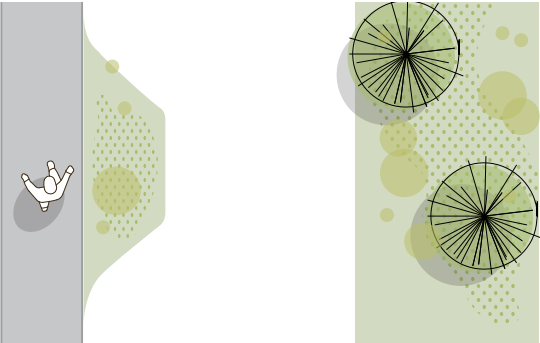
BØJLEVEJE
(10 meter vejudlæg)



BØJLEVEJE ENSRETTET
(6 meter vejudlæg)



Grøn chikane / fartdæmpning



Grøn chikane / fartdæmpning



Eksempel på grøn chikane

Vejprofil - principudsnit

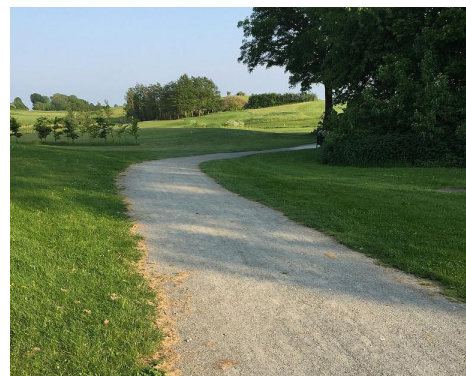
Boliggader og bøjleveje skal fremstå i variende vejbredder, således der etableres grønne lommer, hvor køretøjer skal holde tilbage for hinanden.

HELHEDSPLAN Stistruktur

Områdets stier servicerer gående og cyklende i og gennem området. Der er udlagt en tæt struktur af stier, der sikrer gode forbindelser, rekreative oplevelser og sammenhængende boligområder.

Stierne udlægges efter hieraki, hvor de primære stier til og fra området belægges med fast belægning. Herved sikres en høj komfort ind i området for cyklende.

Stierne, der binderne enklaverne sammen på tværs, udlægges som grusstier med enten slotsgrus eller stenmel. Herved bliver fokus på mere uformelle forbindelser, rekreative oplevelser og eksempelvis motion. Grusstiernes karakter er med til at nedbringe farten på stierne, og herved give bedre plads og hensyntagen til alle beboere og gæster i området.



Sti lagt i stenmel



Sti lagt i slotsgrus



Belagt sti



Grussti



Belagt pladsdannelse



Stistruktur

HELHEDSPLAN

Etapeplan

HVAD LIGGER TIL GRUND FOR RÆKKEFØLGEN?

Udbygning starter i øst for at skabe en naturlig og sammenhængende udvidelse vest for Over Hornbæks gamle landsbycentrum. Området er etapeopdelt efter vandskel, bassiner og strømningsveje, der sikre en realiserbar udbygning af området.

Etape 1 indeholder delområde 1 – 3.

Disse afvandes til eget regnvandsbassin mod Sydøst i den tilstødende grønne kile og til skybrudsbassin i Nordøst. Derfor er disse regnvandstekniske anlæg indeholdt i etape 1, da de skal anlægges først. Indkørselsvejen fra rundkørslen og frem til etape 1 skal anlægges i midlertidig udformning i første etape.

Etape 2 og 3

Etape 2 og 3 har hver især selvstændige strømningsveje for skybrudsvand langs vejene, og kan derfor med fordel udføres som færdige systemer opstrøms fra en færdig etape. Etape 3 kan underdeles i to deletaper efter behov.

Etape 2 indeholder delområde 4 – 8, der skal afvandes til eget regnvandsbassin mod Nordvest i tilstødende område, samt til flere forbundne skybrudsbassiner indenfor området.

Delområde 4A og 4B udføres for at færdiggøre planen omkring indkørslen til området. Heri placeres et skybrudsbassin, der skal håndtere eget vand uden at det skal ledes gennem ubebyggede områder. Regnvandsbassinet i Nordvest skal være anlagt inden denne etape udbygges.

Udvikling af delområde 4B forudsætter at infrastrukturen i delområde 4A er anlagt, såsom vej, sti, regnvand- og skybrudshåndtering.

Delområde 5 og 6 fortsætter udbygningen af området mod vest og afslutter udbygningen af området langs Gl. Viborgvej og Himmelbovej. Hver etape har strømningsveje og et skybrudsbassin inden for sin afgrænsning.

Delområder 7 og 8, afleder til skybrudsbassin i delområde 6. Delområde 8 er udført sidst, primært da denne ligger øverst i skybrudssystemet. Udvikling af delområde 8 forudsætter at regnvand- og skybrudshåndtering i delområde 6 er anlagt.

Delområde 9A og 9B rummer mindre bebyggelse og et større skovrejsningsområde. Denne bebyggelse skal indgå i et nyt regnvandsprincip med strømningsveje mod nord. Disse systemer skal være anlagt inden bebyggelsen kan opføres og vil være bestemmende for rækkefølgen.

Fællesskaber - fremtidige forhold

I bebyggelsesplanen er der lagt vægt på fællesskab, både i form af fælles friareal, men også et fællesskab omkring drift og vedligeholdelse af grønne områder og regnvandsanlæg.

Helhedsplanen anviser en etapeplan for udbygningstakt af bydelens boligenklaver med dertilhørende veje, stier, grønne arealer (grønne kiler, fri- og fællesarealer), tekniske anlæg som vandveje og skybrudsbassiner.

Drift, etablering og udbygningstakt indskrives i lokalplan(er) for området. Der oprettes i forbindelse med lokalplan én eller flere grundejerforeninger, som står for drift af veje, stier, grønne arealer og skybrudsbassiner.



Etapeplan
Overblik delområder

100m  10m

NATURTYPER

Boligenklaver i landskabet

NATURTYPER

Tilgang

Helhedsplanens hovedgreb skal sikre udviklingen af en grøn bydel, med afsæt i landskabets kvaliteter og bringe naturen i tæt samspil med boligerne.

Med afsæt i Over Hornbæks placering på kanten af byen og det åbne landbrugsland, er det grundtanken af bringe marklandets udtryk af overdrev ind i bydelen. Ved at etablere landskabet som høslæt, bringes kulturlandet tilbage til sin naturlige karakter, der giver flora og fauna gode betingelser for at udvikle sig.

På arealer, hvor beplantningen ønskes lav og med en karakter af eng og overdrev plantes og drives arealerne ved høslæt.

Høslæt er en metode, hvor vegetationen skæres ned en gang om året og efterlades til tørring, inden høet rives sammen og fjernes. Dette er en driftvenlig metode at drive store arealer på, mens man oplever at variationen i de grønne arealer fremstår forskelligartede året rundt.

Sammen med høslæt formes områdets grønne arealer af grøn byggemodning. Ved grøn byggemodning menes at plante småt, tæt og varieret. Tanken er at dyrke en robust og karakteristisk beplantning, der over en årrække tildannes, så de bedste og stærkeste træer og buske vinder frem.

Beplantningen kan formes efter den givne anvendelse af arealer og ønske om åben- eller lukkethed. Plantninger kan også ligge til grund for omplacering af træer, der efter en årrække kan placeres i nye etaper af området. Herved baseres det samlede områdes natur på bæredygtige og robuste fremgangsmåder.



Høslæt, skæring af vegetation

NATURTYPER Grønne bebyggelser

Helhedsplanens grønne bånd omfavner enklaverne og skaber udsyn, kontakt og nærhed til naturen.

Engen og overdrevet med høslæt vil fremstå som bunden i de grønne kiler. Karakteren brydes ved fællesarealer, stier og hestefold, hvor vegetationen slides, eller direkte slås for at skabe forbindelser og rum.

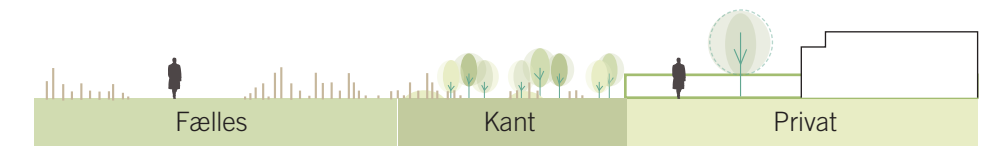
På områdets lavere liggende arealer, vil overdrevet i perioder fremstå som vådeng, der trækker sig frem og tilbage med årstidernes skiften.

I kanten af enklaverne, plantes bæltet af lysåbne hegn og busketter, der med træer og buske, danner kantzoner mellem enklaverne og de grønne rekreative og tekniske arealer.

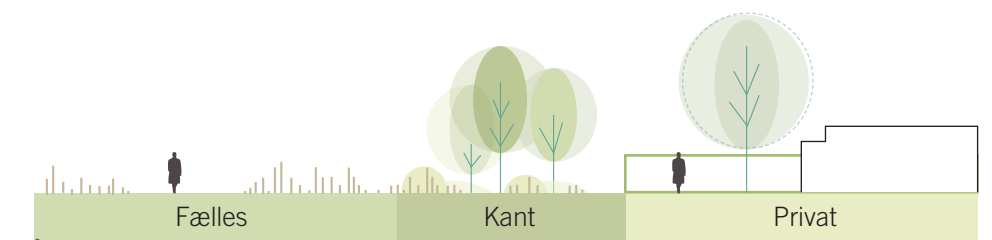
Mod nord etableres skovrejsning langs det beskyttede dige.

Plantning langs enklaverne er med til at forstærke bebyggelsernes afgrænsning til det omkringliggende landskab. Herved vil man både indefra de private matrikler opleve fysisk og visuel afstand, men også etablere en kantzone der naturlig sikrer afgrænsning mellem det fælles og det private.

I takt med at området bliver udbygget, vil beplantningen i kantzonerne skabe hierarkier i forhold til højder. De først etablerede områder vil stå højest og stærkest. I takt med væksten af kantzonerne tager til vil der naturlig være behov for at tynde ud i mængden af træer og buske, for at sikre den gode vækst. Herunder kan foretages en bearbejdning af plantebælternes karakter, åben- eller lukkethed.



År 5



År 15

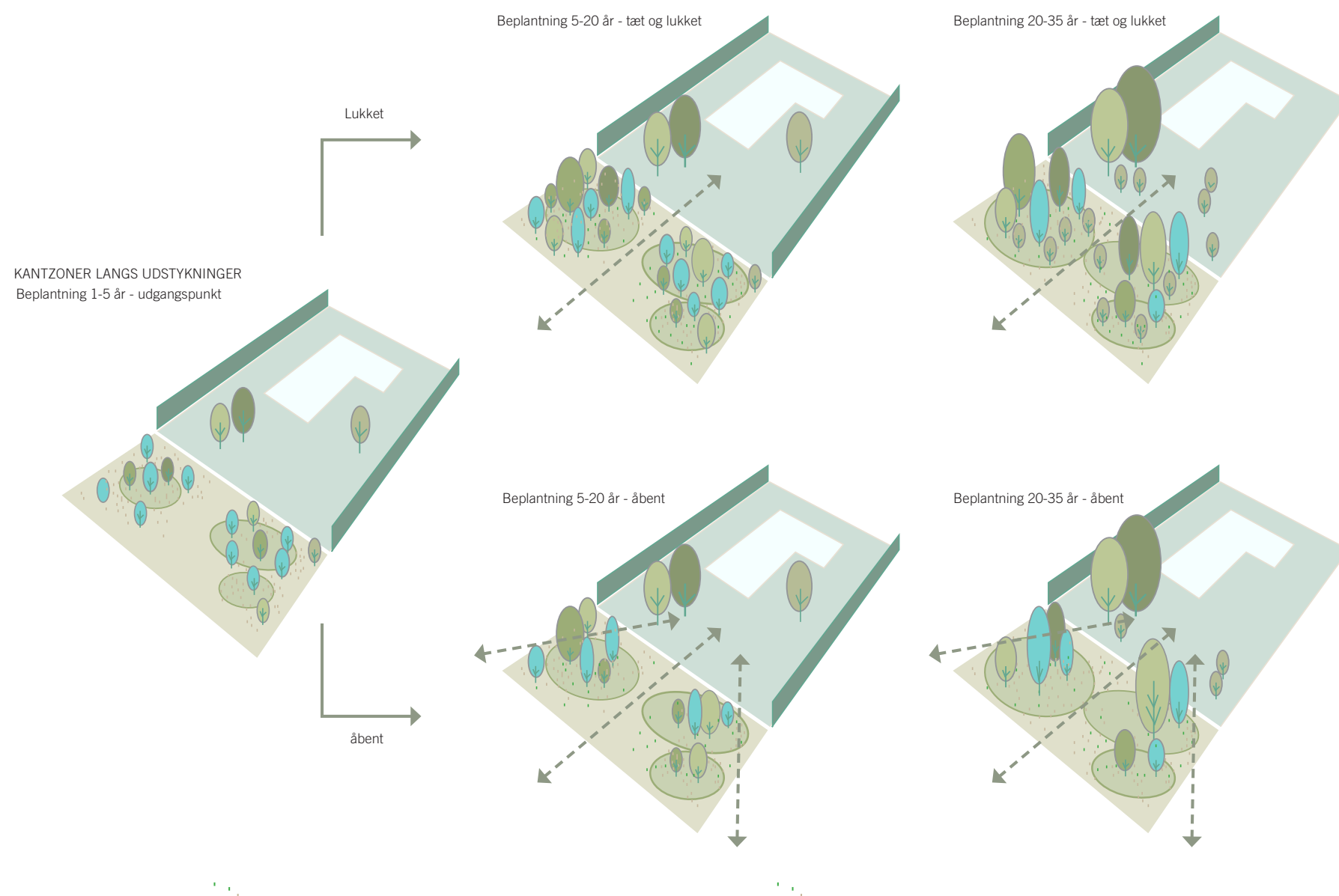


Planudsnit

NATURTYPER

Beplantningsstrategi

Helhedsplanens grønne bånd omfavner enklaverne og skaber udsyn, kontakt og nærhed til naturen. Beplantningen kan formes efter den givne anvendelse af arealer og ønske om åben- eller lukkethed.



NATURTYPER Beplantningsstrategi



ÅR 0

PLANT TÆT OG UNGT

Plantning af helt ungt plantemateriale som heister. Eksempelvis med ammetræer som rødel, (birk), lærk samt lystræer som pære, fyr og fuglekirsebær.

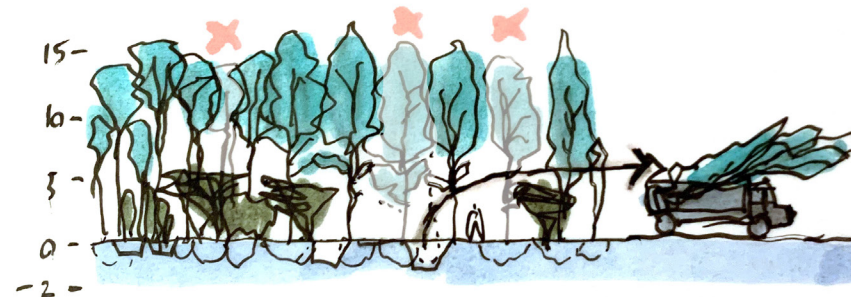


ÅR 5

DRIFT TIL LAG

Dårlig vækst træer udtyndes og der skabes plads til mellemlag og busklag.

Mellemlag med skygetræer som eksempelvis lind, hassel og spidsløn. Busklag som fjeldribs, solbær, dunet gedebled.



ÅR 15-20

EGEN LOKAL PLANTESKOLE?

Dårlig vækst træer udtyndes og der skabes plads til mellemlag og busklag.

Mulighed for at træer omplantes til den fremtidige etapeplan



ÅR 25-35

BIODIVERSITET MED GENNEMKIG

Løbende foryngelse af træer, eller ved risikoudvikling. Tilplantning af nye heistere.

Strategi for beplantning - lys åben og tilpasset over tid

NATURTYPER

Mulig beplantning

Eng og Overdrev

Flerårig:
Hørblomst, Forglemmigej, Alm. røllike, Fjernellike, Bibernelle, Moskus-katost, Hvid okseøj, Studenternellike, Akeleje.
En- og to-årig:
Morgenfrue, Kornblomst, Kornvalmue, Hør, Judaspenge, Skærmsløjfeblomst, Klinte, Alm. hjulkrone, Brudeslør, Ridderspore, Knippelimurt, Gyldenlak, Alm. slangehoved.



Lysåbne hegn og busketter

Træer:
Eg, Rødel, Birk, Lærk, samt lystræer som Pære, Vild æble, Skovfyr og Fuglekirsebær.
Buske:
Fjeldribs, Solbær, Dunet gedeblad.



Skovrejsning

Løvtræer:
Eg, Bøg, Ask, Lind, Avnbøg, Fuglekirsebær, Ær, Spidsløn, Asp, Røn, Vild æble og Pære, Røn og Pil.
Nåletræer:
Skovfyr, Ene, Rødgran, Sitkagran, og Douglasgran.
Skovbryn:
Eg, Ask, Løn, Fuglekirsebær, Pil, Vild æble og Buske som Tjørn, Slåen, Mirabel hassel, Thuje, Benved og Kvalkvæd.



Vådenge

Kær-Tidsel, Gul Iris, Trævlekrone og Bidende Ranunkel, samt såning af flerårig engblanding. Græsser som Hvene, Rævehale, Rapgræs og Rørhvene



BOLIGTYPER

Boligenklaver i landskabet

BOLIGTYPER

Boligerne placeres i 13 enklaver der er integreret i landskabet, så de styrker følelsen af at bo i naturen. Med landskabet som ramme er boligerne placeret i enklaver, der understøtter fællesskabet. Haverne, fællesarealerne og rummene mellem husene inspirerer til et aktivt fritidsliv, lokalt engagement og fællesskab. Området tilgodeser de mange nye familiemønstre med forskellige enklaver og skaber rum og muligheder for fællesskaber på tværs af boligerne. Udformningen og størrelsen på enklaverne tager sit udgangspunkt i hverdagslivet. Her har beboerne mulighed for at skabe relationer til naboerne, men samtidig også, at de som ønsker det, kan leve et privat liv uden påtvungne fællesskaber.



Aksonometri - enklaver

BOLIGTYPER

Boligtypologier

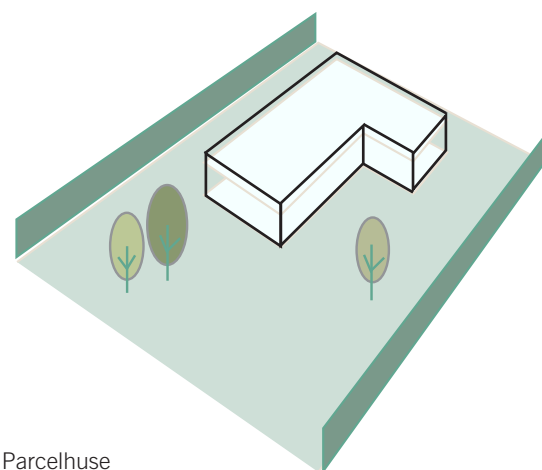
Enklaverne er de strukturerende elementer i helhedsplanens boligbebyggelser. Inden for disse placeres forskellige boligtyper, der placeres med relation til landskabet og naturen den møder. Det omkringliggende landskab har dermed haft stor indflydelse på bebyggelsens placering og karakter.

Med afsæt i planens enklaver skabes forskellige tætheder, bebyggelsestypologier og arkitektoniske muligheder for at bygge med naturen og det naturlige terræn.

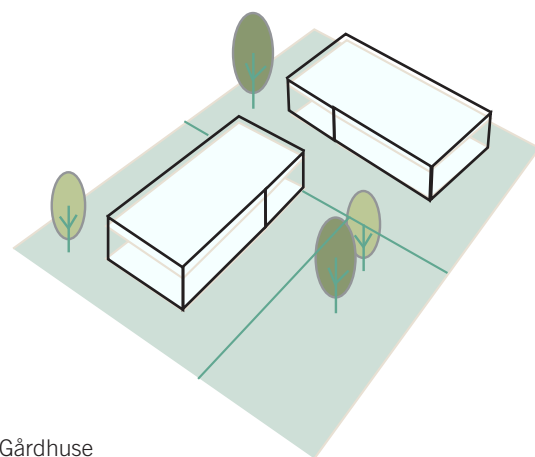
Bebyggelsen er baseret på 5 overordnede typologier:

- Parcelhuse
- Gårdhuse
- Dobbelt huse
- Rækkehuse
- Senior boliger i to etager i form af etageboliger / rækkehuse

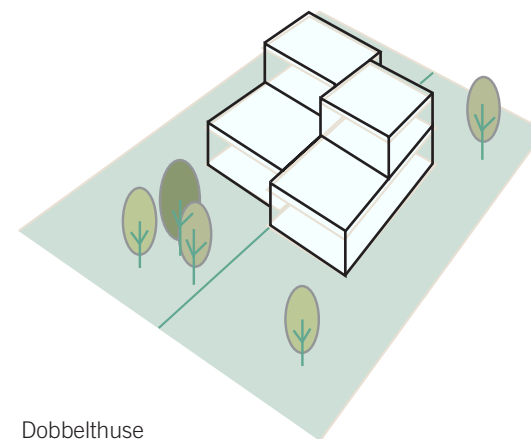
Helhedsplanens forskellige boligtyper sikrer variation i boformer, beboer sammensætning og arkitektur. Boligerne er organiseret omkring små og store fællesskaber, der tilgodeser de mange familiemønstre, som eksisterer i dag.



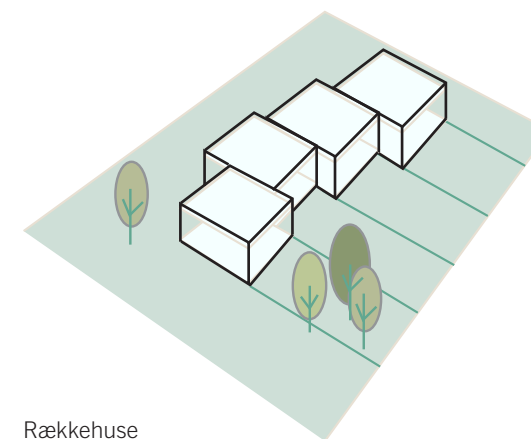
Parcelhuse
Åbent lav
1-2 etager



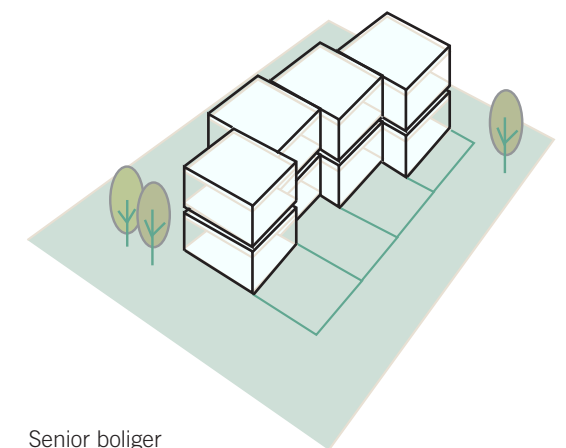
Gårdhuse
Åbent lav
1-2 etager



Dobbelt huse
Tæt lav
1-2 etager



Rækkehuse
Tæt lav
1-2 etager



Senior boliger
Tæt lav - etagebyggeri
2 etager

BOLIGTYPER

Boligtypologier

Generelt kan der i området bygges i op til to etager. Det vurderes at det for alle boligtyper gælder, at en varieret bebyggelse er med til styrke områdets karakter. Enklaverne ligger som grønne øer i landskabet og bebyggelserne har derfor denne fælles ramme at udvikle sig indenfor.

Boligtypologier er fordelt i nedenstående delområder:

Tæt-lav – delområde 3A og 3B

Delområde 3A og 3B langs med Gl. Viborgvej udlægges til tæt-lav bebyggelse. Rækkehusbebyggelse skal her disponeres som en klyngestruktur, der omkranser et grønt fællesareal. For hver bolig skal facaden forskydes, så der opstår variation og forskydninger, der modvirker et ensartet facadeudtryk.

Bebyggelsen skal fremstå med en samlet plan for disponering af bebyggelse, veje, stier, parkering, garager, depoter, friarealer mv.

Tæt-lav og dobbelthuse – delområde 5 og 4A

De to boligenklaver skal langs med Gl. Viborgvej udlægges til tæt-lav bebyggelse.

Tæt-lav bebyggelsen i den enkelte enklave skal fremstå med en samlet plan for disponering af bebyggelse, veje, stier, parkering, garager, depoter, friarealer mv. For hver bolig skal facaden forskydes, så der opstår variation og forskydninger, der modvirker et ensartet facadeudtryk. Bebyggelsen skal tilpasses terrænet, så større terrænspring kræver forskudte planer.

Tæt-lav – delområde 8

I delområde 8 udlægges rækkehusbebyggelse ud mod skrænten og den grønne kile. Bebyggelsen skal følge landskabets terræn og bebyggelsens forskydninger og nedtrapninger skal markere terrænet ned mod dalen. Bebyggelsen skal tilpasses terrænet, så større terrænspring kræver forskudte planer. Bebyggelsen skal fremstå med en samlet plan for disponering af bebyggelse, veje, stier, parkering, garager, depoter, friarealer mv.

Senior boliger – delområde 1 og 2

Delområde 1 og 2 langs med Gl. Viborgvej er udlagt til etageboliger og/eller tæt-lav bebyggelse i 2 etager i form af et seniorbofællesskab med vandrette lejlighedsskel. Bebyggelsen er udlagt som 2 boligenklaver, der omkranser et centralt overdækket underum. Boligenklaven og dertilhørende udearealer og parkeringsflader skal opføres efter en samlet plan, der fremstår i høj arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen udgør et større byggeri. Der skal, for at modvirke et ensartet facadeudtryk, være forskydninger i facaden, bygningsdetaljer, indgangspartier mv. Bebyggelsen skal fremstå med en samlet plan for disponering af bebyggelse, veje, stier, parkering, garager, depoter, friarealer mv.

Gårdhuse (Dobelthuse / parcelhuse) – delområde 9B og 9A

I delområde 9B og 9A udlægges et mindre antal bo enheder. Områdets bebyggelse udlægges som "natur" udstykninger i form af mindre bofællesskaber med dobbelthuse og parcelhuse, der i motiv mimer stedets 4-længede gårde. Bebyggelsen er disponeret i små boligenklaver, der omkranser et fælles grønt møderum. De enkelte enklaver omkranses af grønne arealer, som eng og skov. Bebyggelsen skal fremstå med en samlet plan for disponering af bebyggelse, veje, stier, parkering, garager, depoter, friarealer mv.

Parcelhuse

Helhedsplanen udlægger resterende arealer i delområde 1, 2, 3B, 3A, 4a, 5, 6, 7 til åben-lav bolig bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse.

Arkitektur, materialer og stoflighed

Boligernes materialeholdning skal fremstå varieret og med en høj arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal fremstå i materialer i naturlige farver indenfor jordfarveskalaen, der harmonerer med stedet, der er vedligeholdelsesvenlige, holdbare og som patinerer pænt over tid. Dette er gældende for materialer som fx tegl, træ, sten og beton. Bebyggelserne skal bidrage til den samlede oplevelse og atmosfære, hvorfor samhörighed i materialevalget skal overvejes nøje. Der skal generelt opnås størst mulig bæredygtighed i materialevalget. Garager, parkeringspladser og skure til cykel- og boligdepoter skal integreres i områdets boligbebyggelse, så bebyggelsen fremstår sammenhængende og i høj kvalitet.

Materialevalg og principper for områdets bebyggelse fastsættes i forbindelse med lokalplan.

Boligtyper

Parceller



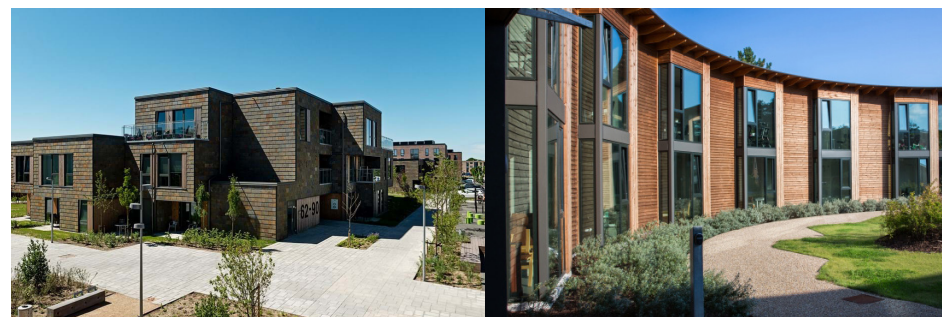
Rækkehuse



Dobbelthuse



Seniorboliger



ØVRIG PLANLÆGNING

Gennemgang af planlægning i relation til området

ØVRIG PLANLÆGNING

Forhold til øvrig planlægning

KOMMUNEPLAN 2021

Helhedsplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde:

1.05.L.7 – Grøn kile Gl. Viborgvej, udlagt til Landskab- og naturområder mellem bydele.

1.05.B.7 – Gl. Viborgvej, udlagt til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse, fællesanlæg og institutioner.

1.05.B.19 – Boligprojekt Firmasport, udlagt til boligformål (omfattet af lokalplan 620).

1.05.R.12 –Rekreativt område, udlagt til grøn kile (omfattet af Lokalplan 620).

TILLÆG TIL KP2021:

Helhedsplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2021, hvad angår udlæg af bebyggelse til tæt-lav og senior boliger i 2 etager. Helhedsplanens realisering vil medføre at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Tillæg til kommuneplanen har til formål at ændre:

- o Mindre justering af grænse mellem boligramme 1.05.B.7 og grøn kile 1.05.L.7.
- o Anvendelse i 1.05.B.7, så der også gives mulighed for et mindre antal seniorboliger som etageboliger i 2 etager og tæt-lav.
- o Anvendelse i området nordlige afgrænsning langs Blyvej, så der gives mulighed for 2 mindre boligenklaver, vandbassiner og fremtidig skovrejsning.

Tillægget til kommuneplan vil angive en udbygningstakt og fordeling af bebyggelse, trafikafvikling, vandveje og bassiner, natur og skovrejsning jf. helhedsplanens principper.

Lokalplan(er) for området vil behandles sideløbende med kommuneplantillæg.

KOMMUNEPLANENS TEMAER - OVERENSSTEMMELSE MED RETNINGSLINJER

Helhedsplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje om, at landskabet inddrages aktivt i udformningen af nye byområder, så byområderne tilpasses de landskabelige forudsætninger.

Helhedsplanen er også i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje

om, at planlægningen - og regnvandshåndteringen sker med respekt for kommunens vandløb, og at planlægningen er bæredygtig så påvirkningen af miljøet, naturen og klimaet er i balance.

GRØN STRUKTUR

Kommunens Grøn Struktur forløber i nord-syd-gående retning i østlige del af området, og er sammenhængende med offentlige naturområder syd for planområdet, såsom: Fladbro Skov, Dyrehaven, Nørreådal og Gudenåen. Den grønne struktur skal sikre sammenhængende rekreative grønne områder, hvor bosætning, adgang til det grønne, naturoplevelser og naturhensyn spiller sammen. Planen for den sammenhængende grønne struktur fremgår af kommuneplanen. I planlægningen af området forventes det, at der etableres stier igennem de grønne områder, så der fra dalen bliver forbindelse til fremtidige boligområde mod vest, samt forbindelse mod øst, nord og syd til Hornbæk by og eksisterende stiforbindelser i området. Grøn struktur kan med fordel udvides i helhedsplanens nordlige afgrænsning jf. helhedsplanens udlæg, og på den måde også skabe en øst-vest-gående forbindelse gennem området.

BOLIG- OG BEFOLKNINGSPROGNOSE

Helhedsplanen estimerer, at der i området vil blive opført ca. 287 boliger heraf ca. 148 åben-lav boliger, ca. 67 tæt-lav boliger og ca. 72 seniorboliger (opføres som 2 enklaver af etageboliger i 2 etager). Helhedsplanen udlægger i nordøstlig og nordvestlig område et mindre antal ”naturudstyknings” til parcelhuse og dobbelthuse.

Helhedsplanen udlægger en fordeling af boligantal svarende til ca:

Parcelhuse 148 stk. = ca. 52 %
Tæt-lav 67 stk. = ca. 23 %
Seniorboliger 72 stk. = ca. 25%

Det endelige boligantal vil nærmere blive fastlagt ved detaljeret lokalplanlægning.

Befolkningsprognose 2023 vil blive justeret i forhold hertil.

SKOLE- OG INSTITUTIONSPANLÆGNING

Det vurderes, at Hornbæk Skole har kapacitet til at optage kommende børn fra området.

Det forventes at skolesøgende børn fra området skal tilknyttes Hornbæk Skole. Hornbæk Skole ligger ca. 1,1 km fra rundkørslen på Gl. Viborgvej.

Det vurderes, at Hornbæks institutioner har kapacitet til at optage kommende

ØVRIG PLANLÆGNING

Forhold til øvrig planlægning

børn fra lokalplanområdet. Hvis der opstår et behov, så er der i helhedsplanens nærområde udlagt areal (ejes af Randers Kommune) til opførsel af en ny institution. Arealet er reserveret i lokalplan 277 på hjørnet Skovhulevej og Gl. Viborgvej og grænser op til rekreativ grøn kile.

NATURA 2000

Nærmeste Natura 2000 område er habitatområde nr. 30, Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre Ådal, Skravad Bæk, som er beliggende ca. 2,5 km mod vest. Helhedsplanen med kommende boliger forventes ikke at påvirke habitatområdet.

BILAG IV ARTER

Der er tale om en udvidelse af Over Hornbæk. Det udlagte areal er beliggende helt op af bymæssig bebyggelse mod syd og vest. Der er ikke registreret bilag IV arter inden for helhedsplanen, og da der hovedsageligt er tale om et landbrugsareal, forventes det ikke at udgøre levested for bilag IV arter. Skovbevoksningen mod nord er af relativ ny dato, og forventes dermed ikke at være levested for flagermus.

BESKYTTELSE AF GRUNDVANDET

Der er ingen grundvands- eller drikkevandsinteresser indenfor projektområdet.

SERVITUTTER

Servitutundersøgelse er udarbejdet for rammeudlæg 1.05.B.7 – Gl. Viborgvej. Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Randers Kommune gør opmærksom på, at nedenstående kabel og el-ledninger (tele Danmark a/s, Elro net, Midtjyske Net A.m.b.a) gennem området er i konflikt med planlægningen og skal flyttes for at gøre det muligt at udnytte området.



Figur A

Spildevandsplan – ny spildevandsplan

Kommuneplanramme 1.05.B.7 er omfattet af Randers Kommunes spildevandsplan kloakopland B120. Området er planlagt separatkloakeret med afledning af tag- og overfladevand til eksisterende bassin (matr. 5r Tånum By, Tånum).

I forbindelse med planlægningen skal der udarbejdes en ny spildevandsplan.

Med planlægningen er udarbejdet vandnotat, der anviser behov for bassiner og vandveje i området og redegøre for, hvordan oversvømmelse forebygges. Helhedsplanen udlægger arealer som skal reserveres til bassiner og tekniske anlæg i lokalplan.

Vandhåndtering

Vandhåndtering er tænkt ind fra projekters start, så det kan åbne døren for udformningen af attraktive boligområder og løsninger med synergi, som er til gavn for både miljø, økonomi og kommende boligejere samtidig med at risikoen for skader som følge af oversvømmelse reduceres.

Overordnet skal hverdagsregn i området ledes i 2 retninger (vest og øst). Da der ikke er nok kapacitet i regnvandsledninger i området, udlægger helhedsplanen den nødvendigt reservering af areal til bassiner i området. Reservation til placering til bassiner og vandveje til hverdagsregn fremgår af helhedsplanens udlæg. Bassiner til håndtering af hverdagsregn i grøn rekreativ kile mod øst skal fremstå som åbne vandveje og gives et grønt rekreativt udtryk, der harmonerer med principper for beplantning i områdets grønne kile.

Den naturlige afstrømning af skybrudsvand i området er primært mod nordvest og nordøst. Skybrudsbassiner placeres i områdets naturlige lavninger i helhedsplanens grønne kiler. I områdets lavninger og grønne kiler skal skybrudsvand og LAR bassiner indgå som rekreative elementer, der giver området rekreativ værdi. Bassiner og vandveje skal i grønne kiler tilbageholde og ledes ”langsomt” i åbne vandveje, hvor vand følger vand-oplande og respekterer det naturlige terræn. Arealreservation til bassiner, vandveje og beplantningsprincipper fremgår af helhedsplanen.

Varmeplan

Området forventes at blive forsynet med fjernvarme (kollektiv varmeforsyning) Endelig projektgodkendelse sker efter varmeforsyningslovens regler.

Trafik

Bilister kan komme sikkert til området via eksisterende rundkørsel ved Gl. Viborgvej, hvor der er en forberedt, trafiksikker tilslutning til trafikvejen. Området er tilgængeligt for cyklende på dobbeltrettet cykelsti langs Gl. Viborgvej. Gående må benytte cykelstien.

Vejbetjening via Himmelbovej kræver en udbygning af Himmelbovej og flytning af vejen ved Gl. Viborgvej pga. dårlig oversigtsforhold grundet bakketop.

Kollektiv trafik:

Regionale busser kører på Gl. Viborgvej og der er stoppested langs med Gl. Viborgvej.

Trafikstøj:

I forbindelse med helhedsplanens er der udarbejdet støjberegninger af trafikstøj fra Gl. Viborgvej. Støjberegningerne anviser, at fremtidig boligbebyggelse skal tilbagerykket med ca. 30-35 meter fra vejmidte fra Gl. Viborgvej, således overholdes støjgrænseværdierne.

Randers Kommunes har udregnet forventet bilture til grundlag for støjberegninger, se nedenstående:

Lokalplanområdet forventes at skabe ca. 1.545 nye bilture i døgnet (ÅDT).

Trafikken på Gl. Viborgvej er i dag ca. 3.000 køretøjer i døgnet jf. trafiktællinger fra 2018 og 2019 med ca. 2 % tung trafik. Hastigheden er skiltet med 60 km/t på hele strækningen. Trafikmængden fremskrives med 1,5 procent de næste 10 år til 3.534 i 2032. Oveni denne trafikmængde lægges 90 % af trafikmængden fra området øst for rundkørslen og 10 % af trafikmængden fra området vest for rundkørslen.

Affaldsplan

Området er omfattet af Randers Kommunes affaldsplan. Alt affald skal bortskaffes i henhold til gældende regulativer.

ØVRIG PLANLÆGNING

Forhold til øvrig planlægning

NATURBESKYTTELSESINTERESSER

Skovbyggelinje

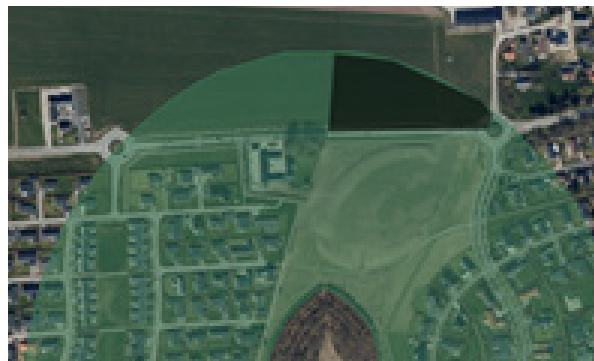
Syd for helhedsplanen er en mindre skovbeplantning, som ejes af Randers Kommune, og som afkaster en skovbyggelinje. Forløbet af skovbyggelinjen går ind over den sydøstlige del af helhedsplanen.

En del af arealet er undtaget fra dispensation fra skovbyggelinjen, idet at der er væsentlig lovlig bebyggelse mellem skoven og helhedsplanen. På den sydøstlige del af arealet (markeret med sort på nedenstående kort), vil der derimod være krav om en forudgående dispensation til mindre anlæg, lygtepæle m.m.

Arealet er for lille til at anmode om en reducereing af byggelinjen, da det kræver en administrativ forenkling.

Fredskov

Skovbeplantningen i helhedsplanens nordlige område er registreret som værende fredskov. Planlægningen tager højde for at skoven bevares.



Figur B - Skovbyggelinje

MUSEUMSLOVEN

Museum Østjylland anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal inden anlægsarbejdet sættes i gang. Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse, for at anlægsarbejdet ikke skal forsinkes unødigt.

Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2, ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland.

Dige

Der er registreret et dige på tværs af arealet (rød linje nedenfor). Diget er ikke beskyttet efter Museumsloven, da diget ikke er karakteriseret som værende stendige. Det er Randers Kommunes vurdering at diget har en kulturhistorisk værdi og skal bevares. Diget ligger i boligrammens nordlige skel og kan derved fint indarbejdes i kommende lokalplan, således diget giver værdi til den fremtidige udstykning. Beplantningsprincipper for grunde der grænser op mod diget fastlægges i lokalplan for området.



Figur C - Fredet dige



PLAN Udvikling Miljø og Teknik