

LOKALPLAN 320

Blandet byområde, Nordre Kaj, Horsens



Plan & By, Rådhusstorvet 4, 8700 Horsens

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanen er det led i planlægningen, der udtrykker de konkrete rammer for realisering af de mål, der er indeholdt i kommunens overordnede planlægning - Kommuneplanen.

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, samt veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område. Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen. Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i minimum 4 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

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

En lokalplan hindrer ikke, at eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen består af bestemmelser, redegørelser og geografiske udpegninger.

Bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen, mens redegørelsen beskriver baggrund, formål med planen og uddyber hvad der menes med de enkelte bestemmelser.

Baggrund for lokalplanen

Udviklingen af Nordhavnen følger overordnet Masterplan – Horsens Havn og Rammelokalplan 2016-1, Nordhavnen, Horsens. Boligbyggeri på Havnefronten er allerede under opførelse, og centralt på Nordhavnen er første etape af planlagte byggerier med boliger, butik, kontorer, restauranter m.v. igangsat.

Som led i den fortsatte omdannelse af Nordhavnen, har Horsens Kommune i sommeren 2017 udbudt den vestligste del af Nordhavnen, beliggende op ad Havnetrekanten, til salg.

På den udbudte grund har virksomheden Danafeed tidligere ligget med sine fabriksbygninger, herunder også en silo, der er udpeget som bevaringsværdig.

Arealet blev udbudt til etablering af boliger, erhvervsbyggeri og et parkeringshus. Tilbuddet skulle endvidere indeholde forslag til etablering af en promenade langs vandet og en sikring af en naturlig sammenhæng mellem ejendommen og den øvrige havnepromenade og byen. Etablering af et havnebad og udnyttelse af den eksisterende bevaringsværdige silo, indgik som option i udbuddet.

Ved bedømmelsen af de indkomne tilbud, blev der lagt vægt på kvaliteten af løsningsforslaget samt på den tilbudte pris.

Økonomi- og Erhvervsudvalget og Byrådet har godkendt et indkommet tilbud, der indeholder et skitseprojekt med ca. 15.000 m² nybyggeri kaldet Pakhusene. Projektet indeholder 48 lejligheder og ca. 2.000 m² erhverv samt et parkeringshus med 218 pladser. Skitseprojektet indeholdt en restaurant og flere butikker og andre publikumsorienterede funktioner i området. Butikker er dog ikke en mulighed, fordi planlovens regler for detailhandel ikke tillader butikker i området. Derudover indgår et flydende havnebad med bl.a. et 25 meter svømmebassin med tilhørende faciliteter.

Skitseprojektet indeholder redegørelser for, hvordan vigtige hensyn til masterplanens intentioner er indarbejdet. Det gælder eksempelvis varierede boligstørrelser, hensyntagen til bløde trafikanter, friholdelse af sigtelinjer, bylivsaktiviteter, forskelligartede funktioner og grønne byrum.

Salget sker under forudsætning af, at der udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan baseret på det pågældende projekt.

Nedrivning af eksisterende bygninger kræver lokalplan i kraft af deres størrelse og karakter. Efter bygherrens ønske er udarbejdet forslag til Lokalplan 312, Nedrivning, Danafeed, Horsens. Efter Plan og Miljøudvalgets møde den 14. august 2018 blev lokalplanforslaget offentliggjort i 4 uger.

Lokalplanen i forhold til Masterplanen og Rammelokalplan 2016-1, Nordhavnen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Masterplanens overordnede målsætninger for Nordhavnen under overskrifterne: Byen for alle - rammer for det gode liv - Adgang til vandet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Rammelokalplan 2016-1, Nordhavnen med hensyn til

rammelokalplanens bindende bestemmelser om trafikale forhold mv og de intentioner om anvendelse, bebyggelse og ubebyggede arealer, der udgør rammelokalplanens øvrige bestemmelser. Lokalplanen afviger dog fra rammelokalplanen på følgende punkt:

Nordre kaj betragtes i lokalplan som honnørkaj, fordi denne funktion i praksis ikke kan kombineres med anvendelsen til havnebad. I stedet anvendes Havnetrekantens østlige kaj til honnørkaj. Havnebadet skal derfor placeres med afstand til Havnetrekanten, jfr lokalplanens Bilag 3 Fremtidige forhold.

Rammelokalplanens illustrationer af et eksempel på en fuld udbygning af Nordhavnen i overensstemmelse med rammelokalplanen viser en relativt lav bygning som eksempelvis kunne have offentlige formål. Der har ikke været behov eller mulighed for at realisere et lignende byggeri. Lokalplanens byggeri vurderes at tilgodese kommunens ønske om at skabe en destination som vil blive til gavn for byen og fungere som et vigtigt led i forbindelse mellem byen og havnen.

Lokalplanen i forhold til skitseprojektet

Der er i lokalplanprocessen, gennem dialog med projektudvikler og dennes rådgivere, sket projektilpasninger. De væsentligste ændringer er følgende:

- Bolig -og erhvervsbygningerne er omdisponeret fra et samlet areal på ca. 8300 m² til ca. 9500 m² på baggrund af en øget efterspørgsel på erhvervsarealer på det konkrete sted. Det har foranlediget, at den vestligste facade er rykket 3 m mod vest samt at bygningsdybden på erhvervsbygningen er øget mod gårdrummet. P-husets areal er udvidet fra ca. 6.700 m² til ca 7.100 m².
- De sydlige bygninger mod promanden er rykket ca 4 m mod syd ligeledes foranlediget af det øgede bygningsvolumen mod nord for at sikre tilstrækkelig areal og åbenhed i gårdrummet. Derudover er bygningsstrukturen ændret fra fire til tre bredere 'stokke' for at optimere boligdisponeringen i den videre projektudvikling.
- Der gives mulighed for at bygninger mod Niels Gyldings Gade kan sammenbygges.
- Etageantallet og højden på udvalgte bygninger er øget ud fra et ønske om at skabe mere variation i den samlede bebyggelse indenfor lokalplanområdet og harmoniske volumener i forhold til pladsdannelsen mod vest og til Havnetrekantens bygninger.
- Bygherren ønsker planlægningsmæssig mulighed for at etablere et havnebad med væsentligt større dimensioner end havnebadet, der indgår i skitseprojektet. Endelig beslutning om havnebadets størrelse og indretning vil blive truffet efter den offentlige høring og efter dialog med statslige myndigheder.

Formål med lokalplanen

Lokalplanens formål er skabe rammerne for et nyt, attraktivt byområde med et mangfoldigt byliv, i overensstemmelse med kommunens visioner for Nordhavnen, herunder

- at sikre, at området udvikles som en del af en ny, åben og attraktiv bydel på Nordhavnen
- at fastlægge placering og disponering af ny bebyggelse, friarealer og infrastruktur,
- at fastlægge bestemmelser om byggeriets udseende, omfang og materialevalg som skal sikre at den samlede bebyggelse vil fremstå åben, varieret og karakterfuld
- at der gives mulighed for at der i området etableres et varieret udbud af blandede byfunktioner,
- at sikre etableringen af attraktive fælles opholdsarealer og byrum, der understøtter et mangfoldigt byliv,
- at sikre offentlighedens adgang til området, herunder til gående og cyklende færdsel langs vandet,
- at give mulighed for etablering af et havnebad,
- at terræn, veje og bebyggelse hæves som led i klimatilpasning og beskyttelse mod oversvømmelse.

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Nordhavnen i Horsens og omfatter ca 9000 m² landareal og ca 7000 m² vandareal. Landarealet har tidligere været anvendt til erhvervsformål, senest af virksomheden Danafeed. De eksisterende bygninger, hvoraf flere er vurderet som bevaringsværdige med karakteren 5 på SAVE skalaen, påregnes nedrevet, og der er udarbejdet forslag til lokalplan for

nedrivning. Planforslaget er i august 2018 sendt offentlig høring.

Vandarealet er en del af havnebassinet. Kajkanterne er fornyede og består af en stålspuns som er afdækket med elementer af azobetræ.

Landarealet ligger relativt lavt, varierende mellem kote 1.7 m og 2.2 m.

Vest for lokalplanområdet ligger Havnetrekanten, som er udbygget med højhuse i 11 og 12 etager og et kontorhus mellem den fredede bygning Toldboden og Stykgodspakhuset, som har høj bevaringsværdi. Endvidere ligger her den ligeledes bevaringsværdige varrestue, som nu rummer restaurant Dollys.

Mod øst er et areal med mindre erhvervsbygninger, tankanlæg mv som er under rydning med henblik på omdannelse til byformål.

Mod nord ligger Gasvejskvarteret, hvor Industrimuseets gamle bygninger og Ny Havnegade med små byhuse og forhaver er attraktiv. Udsigten fra den sydlige del af Ny Havnegade til havnebassinet har i en årrække være spærret af erhvervsbygningerne i lokalplanområdet.

I tilgrænsning til lokalplanområdet ligger eksisterende aktive og lukkede erhverv. Syd for lokalplanområdet, på den anden side af havnebassinet, ligger erhvervshavnen som fortsat er aktiv. Arealerne er derfor udsat for miljømæssige påvirkninger, som primært er støj fra havnens virksomheder og deres aktiviteter på havnearealerne i forbindelse med lastning og losning af skibe. Desuden er der trafikstøj i området, primært fra Niels Gyldings Gade.

Området vejbetjenes via Havnen, som også er en adgangsvej til Havnetrekanten. Den vestlige del af lokalplanområdet udgøres af et parkeringsareal omkranset af en lav hæk, der sammen med den eksisterende bebyggelse danner en lukket facade langs Niels Gyldings Gade. Sekundære tilkørsler til området kan ske via Nordre Kaj og Jens Hjernøes Vej.



Lokalplanområdets beliggenhed i den vestlige del af Nordhavnen



Gadenavne

LOKALPLANENS INDHOLD



Illustrationsplan med den påtænkte bebyggelse og et eksempel på et havnebad med den største udstrækning, som lokalplanen giver mulighed for.

Anvendelse og disponering

Lokalplanen planlægger den vestligste del af Nordhavnen til blandede byformål som boliger, kontorer, restauranter, rekreative formål mv. Områdets indretning og anvendelse er et vigtigt led i skabelsen af en smuk og velfungerende forbindelse mellem midtbyen og den nye bydel på Nordhavnen og Havnetrekanten. Området disponeres derfor, så der skabes der en ny levende bebyggelse med attraktive byrum og opholdsarealer, promenade og tagterrasser for at understøtte byliv i flere niveauer. I havnebassinet udlægges areal til et havnebad eller et multivandanlæg, det vil sige et havnebad med et alsidigt udvalg af faciliteter til rekreation ved og i vandet.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1 og 2. Delområde 1 omfatter landarealerne med boliger, erhverv, restaurant, cafe, et parkeringshus og en promenade med opholdsmuligheder langs havnebassinet. Delområde 2 omfatter vandarealer, hvor der kan etableres et havnebad, broer og pontoner.

Vejadgange, stier, plads og promenade:

Der bliver primær vejadgang til lokalplanområdet fra øst via Jens Hjernøes Vej. Derudover er der vejadgang til Havnetrekanten via Havnen. Langs Havnen etableres en plads med adgang for gående, cyklister og biler. Pladsen ligger delvis inden for Lokalplan 2015-10, Havnetrekanten. Pladsen udgør et vigtigt visuelt og funktionelt bindeled mellem Horsens midtby og lokalplanområdet, og der gives mulighed for, at pladsen kan anvendes som offentlig tilgængelig plads med ophold og aktiviteter samt korttidsparkering. Pladsen vil blive disponeret i samarbejde mellem ejerne, herunder Horsens Kommune. I denne lokalplan er der vist en foreløbig disponering af pladsen.

For at sikre mest muligt areal til ophold på terræn i bebyggelsen er al øvrig parkering udlagt i p-hus, hvor der ligeledes er mulighed for etablering af vaskehal og biplejecenter. P-huset er placeret i den østlige del af lokalplanområdet. Den nye vejadgang sikrer adgang til p-hus samt vaskehal. Parkeringshuset kan rumme p-pladser udover det parkeringsbehov som boliger og kontorer afføder, således at besøgende på Nordhavnen og Havnetrekanten tilgodeses.

For at tiltrække bylivsaktivitet langs havnekanten giver lokalplanen mulighed for, at den del af Nordre

Kaj, som ligger inden for lokalplanområdet, omdannes til promenade. Strækningen lukkes for biler og tung trafik, men kan anvendes som brandvej og eksempelvis i forbindelse med Promenaden skal forbindes med den eksisterende promenade langs kajen ved Havnetrekanten og vil blive videreført mod øst.

Der etableres stiforbindelse for fodgængere gennem gårdanlægget, hvor der vil være udgang fra parkeringshuset.



Referencer. Torve og pladser

Bebyggelse:

Lokalplanen fastlægger byggefelter, der sikrer bebyggelsens disponering således, at der placeres etagebebyggelse i 1-8 café langs Nordre Kaj med boliger i de østlige byggefelter og publikumsorienterede funktioner som restaurant og café i de vestlige. Bebyggelsens højde nedtrappes fra øst mod vest således, at det er den laveste del af bebyggelsen, der indeholder udadvendte publikumsorienterede funktioner, grænser op til kulturpladsen. Mod Niels Gyldings Gade kan der etableres etagebebyggelse i 2-7 etager med fortrinsvis erhverv, men også med mulighed for boliger.

Mod Niels Gyldings Gade gives der mulighed for bebyggelse i op til henholdsvis 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 9 m, 5 etager med en maksimal bygningshøjde på 19,5 m samt mulighed for 7 etager med en maksimal bygningshøjde på 27,5 meter. Bebyggelsens disponering sikrer visuelle forbindelser mellem den eksisterende by og vandet.

Lokalplanen sikrer med bestemmelser om facade- og belægningsmaterialer, at området indskrives sig både i sin historie og de strategiske visioner for området. Facader på bolig- og erhvervsbyggeriet skal opføres i tegl. Facader på parkeringshuset skal opføres med et åbent udtryk.



Visualisering, der illustrerer, hvordan facaderne kan tage sig ud i forhold til materialer og karakter. Der etableres en åben plads der afgrænses af bebyggelsen og Geiserne på Havnetrekanten. I baggrunden ses havnebassinet og erhvervshavnen.



Visualisering af mulig udformning af parkeringshuset set fra Ny Havnegade/Niels Gyldings Gade. I baggrunden ses etageboliger ved kajen.

Opholdsarealer:

Bebyggelsen er disponeret som en opdelt karrestruktur, der giver mulighed for, at der kan etableres passager og stiforbindelser gennem bebyggelsen. Stiforbindelserne vil være sammenfaldende med opholdsarealer som fx kulturpladsen, gårdrum mv og forbinder lokalplanområdet med øvrig infrastruktur. Disponeringen af bebyggelsen skaber ligeledes mulighed for et sammenhængende

gårdrum, der inddeles i grønne nicher og arealer til ophold og cykelparkering. Gårdrummet er via trapper, rampe og siddetrin forbundet med kulturpladsen og promenaden. Lokalplanen giver desuden mulighed for øvrige opholdsarealer i form af altaner, terrasser og tagterrasser. Udendørs opholdsarealer på terræn skal have en variation af blød og hård belægning med stedsspecifik beplantning.

Der gives ligeledes mulighed for etablering af grønne tage samt tagterrasser. På taget af den østlige del af byggefelt II gives der mulighed for at etablere overdækning på tagterrassen, således at denne kan blive en integreret del af de publikumsorienterede funktioner, lokalplanen foreskriver.

Langs promenaden udformes kantzonen mellem bygninger og promenade som hævede private terrasser med direkte udgang fra boligerne i stueetagen. Overgangszonen mellem terrasser og promenade udformes som et grønt og rekreativt element, der med eksempelvis høje græsser og mindre træer skaber en buffer mellem det private og det offentlige. Plintens kant udformes med siddetrin og opholdsnicher, der henvender sig til det liv, der udspiller sig på promenaden og i havnebadet.



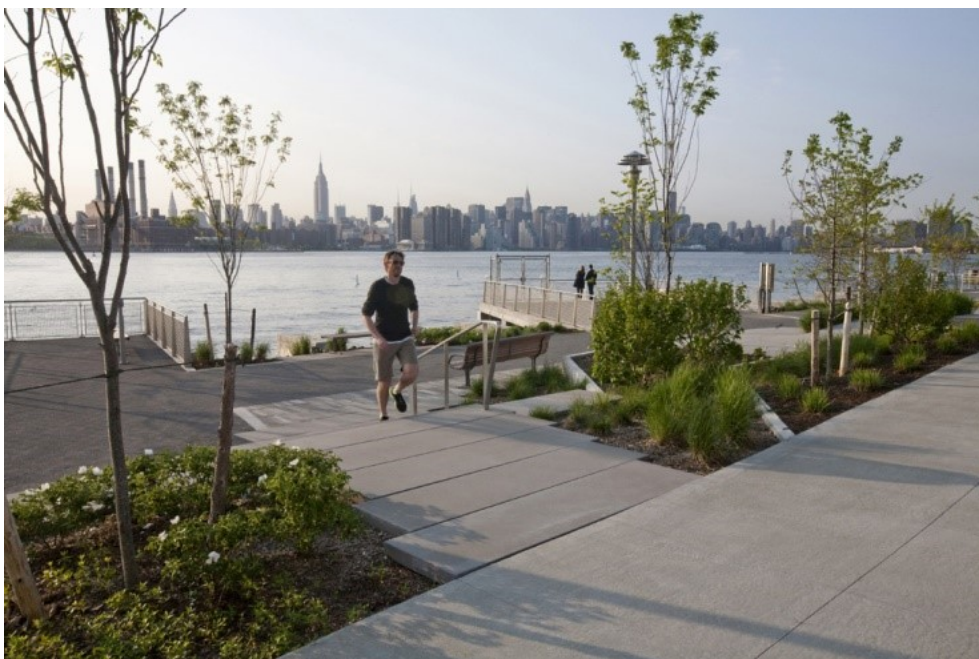
Visualisering der viser bebyggelsens karakter og et eksempel på indretning af den offentlige promenade langs havnebassinet samt et muligt havnebad.



Referencefoto: Udenørs opholdszoner med siddemuligheder og beplantede zoner.



Inspiration: Et intimt og hyggeligt grønt miljø i gårdrummet med en variation af grøn og hård belægning



Referencefoto: Overgangszone fra promenade til bebyggelse – fra offentligt areal til boligareal. Plantekummer i beton med stedsspecifik beplantning, flader til ophold.



Andre eksempler på kantzoner med naturlige materialer, begrønning og opholdsmuligheder.

Havnebad



Skitseprojektets eksempel på havnebad

Lokalplanen åbner mulighed for at etablere et havnebad med større dimensioner og flere aktivitetsmuligheder end havnebadet, der indgik i bygherrens skitseprojekt. Et nyt havnebad i Horsens Havn kan tilføje nye funktioner til det traditionelle havnebad. Kajak/kanohotel, klatre- og balancebane, vinterbadning, sauna og fitnessbane, fiskeplads, picnicområde, børnebassin, svømmebassin, soldæk, krabbefiskeri og udspring er alle funktioner, der kan være indeholdt i anlægget, som dermed kan benævnes multivandanlæg.

Havnebadet indskrives i havnens robuste og åbne udtryk og inviterer dermed naturligt områdets brugere og beboere til at indtage og bruge det aktivt.

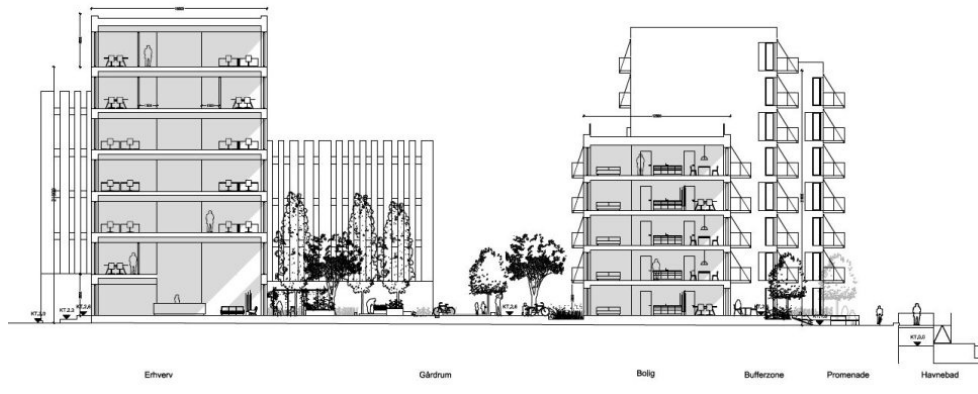
Havnebadet påregnes udført med bassiner udformet som kar med tilført, rent vand.

Anlægget forsynes med bølgeskærm, der beskytter de indre, flydende og vandnære dele af anlægget. Anlægget sikres mod påsejling af skibe.

Klimasikring og håndtering af overfladevand

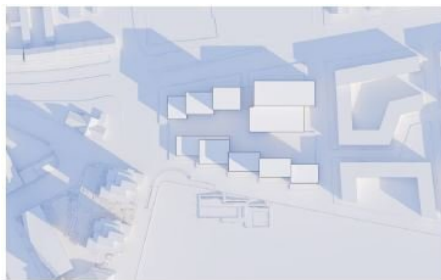
For at klimasikre området giver lokalplanen mulighed for at terrænregulere således at bebyggelsen kan opføres på en hævet plint i kote 2.60. Det betyder, at bebyggelsen via den hævede placering sikres mod højvandsstande. Overgangen mellem plint og plads samt promenade bearbejdes således at niveauspringet optages i form af siddetrin, ramper og lign.

Overfladevand kan håndteres i gårdrummet gennem rekreative forsinkelsesbassiner, vandrender og regnbede. Overfladevand kan ledes til havnbassinet via sandfang. Den endelige håndtering af overfladevand indenfor lokalplanens område reguleres af spildevandsplanen.

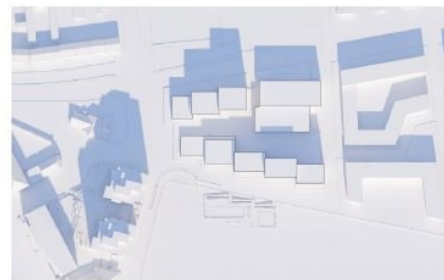


Snit gennem bebyggelsen på en plint i kote 2,6 og promenaden i kote 1.8.

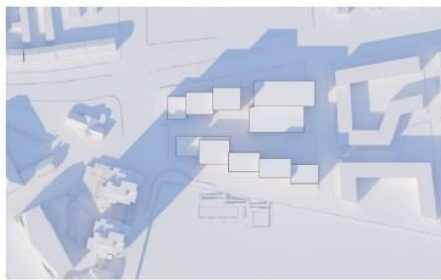
Skyggediagrammer af den påtænkte bebyggelse



21.marts kl. 09.00
(vintertid)



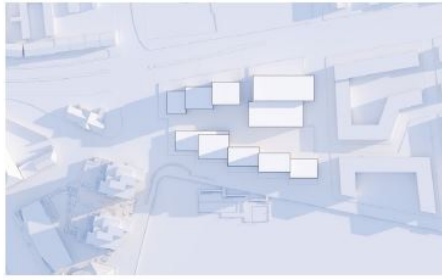
21.marts kl. 12.00
(vintertid)



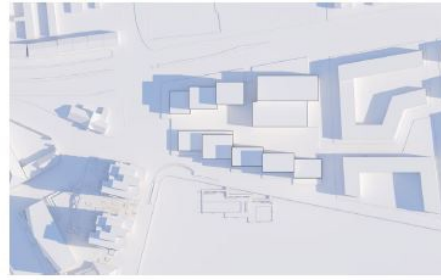
21.marts kl. 15.00
(vintertid)



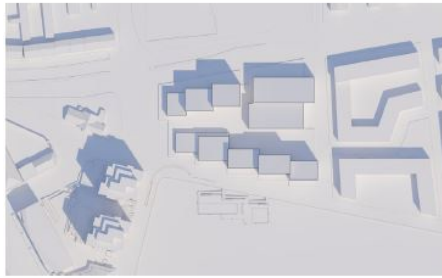
21.marts kl. 17.00
(vintertid)



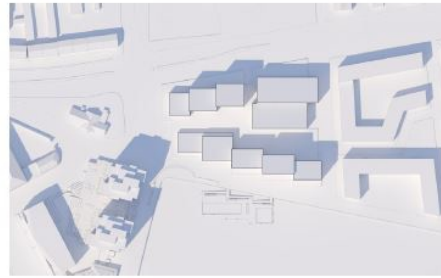
21.juni kl. 07.00
(sommertid)



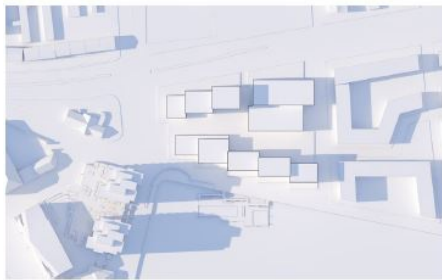
21.juni kl. 09.00
(sommertid)



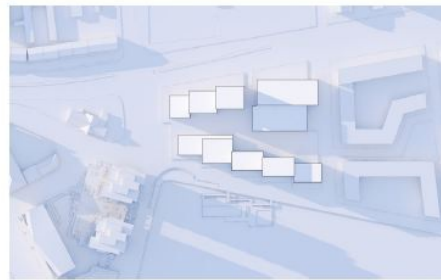
21.juni kl. 12.00
(sommertid)



21.juni kl. 15.00
(sommertid)



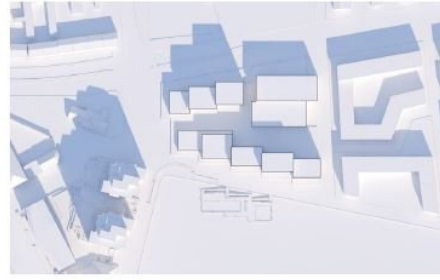
21.juni kl. 18.00
(sommertid)



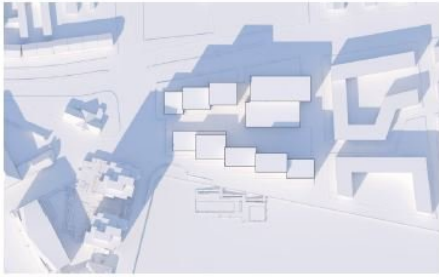
21.juni kl. 20.00
(sommertid)



21.september kl. 09.00
(sommertid)



21.september kl. 12.00
(sommertid)



21.september kl. 15.00
(sommertid)



21.september kl. 17.00
(sommertid)



21.december kl. 09.00
(vintertid)



21.december kl. 12.00
(vintertid)



21.december kl. 15.00
(vintertid)



21.december kl. 18.00
(vintertid)

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Eksisterende lokalplaner

En del af lokalplanområdet er omfattet af temalokalplan 150-2013, Skilte og facaderegulering. De relevante bestemmelser vedr. skilte er overført i nærværende lokalplan og suppleret med relevante bestemmelser om skiltning i hele nærværende lokalplanområde. Som følge heraf ophæves lokalplan 150-2013 inden for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan 320.

Området er omfattet af Rammelokalplan 2016-1, Nordhavnen, Horsens, som primært udgør et planmæssigt grundlag for etablering af Nordhavnen overordnede infrastruktur og for det videre arbejde med etablering af kanal, opfyldninger i havnebassinet, etablering af en ny ø i fjorden m.v. Derudover fastlægges principper for udformning og anvendelse af de påtænkte promenader langs vandet. Planen indeholder endvidere overordnede principper for det kommende byggeri. Der skal efterfølgende udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner for disse. Principperne gælder byggeriets

karakter, bygningshøjder, placering af offentlige og udadvendte funktioner, arealanvendelser m.v. Forhold som skal medvirke til at sikre, at området vil blive varieret og spændende for beboere, byens borgere og besøgende, der kan færdes og opholde sig i området. Rammelokalplanen er et led i at kommunen arbejder for at sikre opfyldelse af de mål for havnen, som var grundlag for Masterplanen.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med rammelokalplanens bindende bestemmelser om veje, stier, promenade og parkeringsforhold. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammelokalplanens redegørelse om, at kommende byggeretsgivende lokalplaner skal indeholde bestemmelser om, at bebyggelse ikke må tages i brug før bestemmelser om støj- og lugtforhold er overholdt, herunder ved evt. etablering af nødvendige afskærmningsforanstaltninger mv. Lokalplanen er i overensstemmelse med Rammelokalplanens intentioner, som indgår i de ikke bindende bestemmelser om blandet bolig- og erhvervsformål, publikumsorienterede funktioner i stueplan, rekreativ anvendelse af havnebassinet mv.

Kommuneplanen

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

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der udarbejdet et kommuneplantillæg 2017-11.

Lokalplanen er i overensstemmelse med hovedstruktur i gældende Kommuneplan 2017.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2017, som redegjort for i Kommuneplantillæg 2017-11.

Lokalplanen er vurderet i forhold til følgende retningslinjer: byudvikling, byomdannelse, høje huse, produktionsvirksomheder, støjbelastede arealer, byudvikling i kystnærhedszone og klimatilpasning.

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens rammeområde 10BE08. Områdets anvendelse fastlægges i rammeområdet til blandet bolig og erhverv. Indenfor rammen kan der etableres boliger, kontor- og servicevirksomheder, liberale erhverv, offentlige formål, kulturelle aktiviteter, caféer, restauranter, klinikker samt hotel- og konferencevirksomhed og lignende. I de bynære dele af vandarealerne kan der etableres bådebroer, pontoner og plinte. Da lokalplanen åbner mulighed for etablering af et havnebad, der delvis ligger uden for rammeområdet 10BE08, vurderes det, at der skal udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2017, så der bringes overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan.

Se tillæg 2017-11 til kommuneplanen [her](#).

Øvrig planlægning

Skole- og institutionsforhold

Lokalplanområdet hører under daginstitutionsdistrikt Midtby og skoledistrikt Horsens Byskole.

Trafikplanlægning

Lokalplanen reserverer plads til en eventuel fremtidig udvidelse af Strandpromenaden og Niels Gyldings Gade til fire spor, jfr kommunens trafikplanlægning, herunder Trafik 2030 - Strategi for fremtidens infrastruktur i Horsens.

Vandområde- & Natura 2000 planer

Lov om vandplanlægning

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevareministeren miljømål for vandområdedistrikternes enkelte overfladevandområder og grundvandsforekomster gennem vandområdeplaner. For alle vandforekomster er miljømålet 'god tilstand' og for kunstige og stærkt modificerede overfladevandområder er miljømålet et godt økologisk potentiale og en god kemisk tilstand.

Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres.

Der er ikke noget i lokalplanens indhold, som er til hinder for, at vandområdeplanens miljømål for grundvandsforekomster og overfladevandsområder kan opnås.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

I medfør af Habitatbekendtgørelsen kan planer og projekter ikke umiddelbart vedtages eller tillades, hvis de kan skade eller påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Endvidere må planer og projekter ikke beskadige eller ødelægge yngle eller rasteområder for de strengt beskyttede dyre- og plantearter på habitatdirektivets bilag IV, jf. Habitatbekendtgørelsens § 8 stk. 4 og § 11. Nærmeste Natura 2000-område nr. 56 'Horsens Fjord, havet øst for og Endelave' ligger ca. 6 km øst for lokalplanområdet, og er både et habitatområde H52 og fuglebeskyttelsesområde F36. Derudover ligger Natura 2000-område H236 'Byholm Ådal', der er habitatområde, ca. 8 km vest for lokalplanområdet.

På grund af afstanden til Natura 2000-områderne og på grund af karakteren af havbund og vandkvalitet i havnen vurderes det, at lokalplanen ikke væsentligt vil påvirke Natura 2000-området eller arterne på udpegningsgrundlaget. Lokalplanområdet er i dag bebygget og befæstet og har været anvendt til erhvervsformål, og det anses på den baggrund som usandsynligt at lokalplanen vil påvirke bilag IV-arter.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Området er separatkloakeret. Spildevandet ledes til Horsens Centralrenseanlæg. Regnvandet afledes til havnebassinet via sandfang eller anden rensemetode. Eventuel grundvandssænkning kræver tilladelse fra Horsens Kommune.

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Tilslutningspligten gælder ikke et havnebad.

Vandforsyning

Området vandforsynes med kollektiv vandforsyning.

Renovation

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

For boligerne skal renovationen overholde Horsens Kommunes til enhver tid gældende "Regulativ for

husholdningsaffald”.

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

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

Jordforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven. Dette betyder, at der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet. Kortlægningen efter jordforureningsloven medfører følgende begrænsninger og pligter:

der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune, hvis arealanvendelsen ønskes ændret til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrund.

der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune før der bygges, graves eller foretages andet anlægsarbejde. I særlige situationer gælder der andre regler, som der kan fås oplysninger om hos Horsens Kommune.

I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra kortlagte arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ.

Vilkårene stillet i medfør af ovenstående tilladelser skal uanset de øvrige lokalplanbestemmelser følges. Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen.

Nationale interesser

Produktionsvirksomheder

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

For at havnebadet kan placeres mest hensigtsmæssigt vil komme til at ligge med et hjørne indenfor konsekvensområde for produktionsvirksomheder på Horsens Havn. Kommunen praktiserer dog kun håndhævelse af overholdelse af støjgrænser i områder på land og ikke i vandområder udlagt til rekreative formål. Etablering af et havnebad vil derfor ikke medføre ændringer i virksomhedernes støjgrænser.

MILJØPÅVIRKNINGER

Trafikstøj

Lokalplanområdet får vejadgang til Niels Gyldings Gade. Realisering af lokalplanens bebyggelser vil medføre øget trafik på Niels Gyldings Gade og på Jens Hjernøes Vej i området. Boliger langs disse veje vil blive påvirket af vejtrafikstøj. Støjniveauet langs Niels Gyldings Gade er i dag over grænseværdien for vejstøj på Lden 58 dB for boliger og Lden 63 dB for kontorer på facader af tilgrænsende bebyggelser. Derfor fastsættes krav til overholdelse af indendørs grænseværdier for støj. Der skal endvidere kunne anvises velbeliggende udendørs opholdsarealer med et støjniveau under Lden 58 dB.

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at støjkravene skal dokumenteres overholdt som forudsætning for ibrugtagningstilladelse af ny bebyggelse.

Virksomhedsstøj

Eksisterende industrierhverv inden for lokalplanområdet er ophørt eller under afvikling. Dermed mindskes støjpåvirkningen af omgivelserne.

Inden for lokalplanområdet gives mulighed for lettere erhvervstyper som kontorer og cafeer mv som normalt kan planlægges i sammenhæng med boliger. Aktiviteterne og virksomhederne skal overholde de til enhver tid gældende grænseværdier for virksomhedsstøj, hvor planområdet kan ansættes til grænseværdien 55/45/40 henholdsvis dag/aften/nat.

Der er ingen eksisterende virksomheder og butikker i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at støjkravene skal dokumenteres overholdt som forudsætning for ibrugtagningstilladelse af ny bebyggelse, således at eksisterende erhverv kan fortsætte uden væsentlige begrænsninger i driften. Dette gælder også i forhold erhvervshavnens virksomheder, som der redegøres nærmere for neden for.

Miljøforhold ift erhvervshavnen

Lokalplanområdet er i et vist omfang påvirket af erhvervshavnens virksomheder og aktiviteter. Se også miljørapporten af Rammelokalplan 2016-1, Nordhavnen, Horsens.

Rambøll har i 2015 kortlagt støj-, støv- og lugtpåvirkninger fra virksomheder og aktiviteter på Sydhavnen. Mange virksomheder på havnen har en miljøgodkendelse, der fastlægger grænser for hvor meget de må støje, lugte og støve.

- Stena Recycling; skrothåndtering, kun dagdrift. Miljøgodkendt 2010-11-24.
- BG Beton; betonleverandør, kun dagdrift. Miljøgodkendt 2013-10-30.
- BG Stone; Råstofleverandør. Ikke miljøgodkendelsespligtig.
- Marius Pedersen; affaldsbehandling, kun dagdrift. Miljøgodkendt 2009-04-28.
- Colas; asfaltfabrik. Miljøgodkendt 1995-14-25.
- Bradals Produkthandel; skrothåndtering, kun udskibning i dagperiode. Miljøgodkendt 2011-01-28.
- Industriskrot; skrothåndtering, kun dagdrift. Miljøgodkendt 2011-01-26.
- Noah; affaldsbehandling. Miljøgodkendt 2008-03-26.
- Hornsyld Købmandsgård; handelsvirksomhed, agro, trælast og brændsel. Miljøgodkendt 1997-05-29, revidering af miljøgodkendelse i gang.
- Guldager Energi; handelsvirksomhed, træflis og brændsel. Ikke miljøgodkendelsespligtig.
- Havneaktiviteter; lastning og losning af skibe på kajarealerne. *

* Lastning og losning til en miljøgodkendt virksomhed betragtes som en del af virksomhedens støj, men i praksis og i ordlyden af gældende miljøgodkendelser kan der være tvivl om, hvorvidt en aktivitet reguleres som virksomhedens aktivitet. Rambøll har derfor kortlagt lastning og losning særskilt.

Støv og lugt ift erhvervshavnen

Støv og lugt kan lejlighedsvis forekomme fra flere af virksomhederne på erhvervshavnen, men det vurderes ikke at være et væsentligt problem i forhold til lokalplanområdet.

De miljøgodkendte virksomheder har alle vilkår i miljøgodkendelsen om begrænsning af støvgener. Eventuelle problemer fra aktiviteter vil blive reguleret i forbindelse med virksomhedernes miljøgodkendelser eller efter Miljøbeskyttelseslovens regler. Miljøgodkendelserne revideres løbende, når de anses for ikke længere at være tidssvarende. I denne forbindelse sker der løbende et samarbejde med virksomhederne i forhold til dæmpning af deres miljøpåvirkning, ligesom Horsens Erhvervshavn til stadighed arbejder med at dæmpe miljøpåvirkningen fra havnens aktiviteter, som især er losning og lastning samt renholdelse af kajarealerne. Det sker dels med anvendelse af ny teknologi og nyt materiel, og dels ved at flytte støjende og generende funktioner fysisk og tidsmæssigt.

Støjforhold ift erhvervshavnen

Rambøll har i 2015 kortlagt støjpåvirkninger fra virksomheder og aktiviteter på Sydhavnen og har udarbejdet en støjmodel til vurdering af virksomhedsstøj i Nordhavnen. Støjmodellen er en beregning ud fra virksomhedernes støjvilkår, hvor støjudbredelsen er beregnet i dag- og natperiode ud fra en fuld udnyttelse op til de fastsatte grænseværdier i miljøgodkendelserne, dvs. virksomhedernes

støjmæssige råderum uanset om det i øjeblikket udnyttes.

Lokalplanområdet antages at skulle sættes til grænseværdierne 55/45/40 dB henholdsvis dag/aften/nat som gældende for blandede bolig- og erhvervsområder.

Kortlægningen viser, at de fleste af virksomhedernes støjmæssige råderum i miljøgodkendelserne kan udnyttes fuldt ud uden at overskride grænseværdier for Nordhavnen – både i forhold til dagperiodens grænse på 55 dB og natperiodens grænse på 40 dB.

For virksomhederne Stena, Marius Pedersen, Bradals, Industriskrot og Noah konkluderes det, at disse virksomheder enten på grundlag af støjberegninger i forbindelse med udstedelse af miljøgodkendelserne eller på grundlag af konkret vurdering af afstand og støjvilkår, vurderes at overholde de fastsatte grænseværdier ved Nordhavnen. To virksomheder, BG Stone og Guldager Energi, er ikke miljøgodkendelsespligtige, så her er det forudsat, at virksomhederne overholder de gældende vejledende grænseværdier i forhold til naboområderne på Nordhavnen. Hornsyld Købmandsgård overskrider grænseværdier for dag- og natperioden på de indre arealer ved havnetrekanten, hvor støjniveauet på et mindre areal er 0-5 dB over grænseværdien for henholdsvis dag og nat, men ikke på det aktuelle planområde.

Colas overskrider grænseværdien for natperioden i den vestlige del af Nordhavnen med 0-5 dB, herunder også dele af det aktuelle planområde, jf. støjdbredelseskort neden for. Dette skyldes primært drift i tidsrummet kl. 06-07. Desuden må der uden for normal dagtid op til 15 gange pr. år og højst 3 timer pr. dag forekomme produktion underlagt gældende støjvilkår for dagtimer. Det skal bemærkes, at der ikke er indregnet effekten af eksisterende mellemliggende bygninger, som vil afskærme støjdbredelse fra de to virksomheder i forhold til det aktuelle planområde.



Colas støjdbredelse dagperiode. Grænseværdi på 55 dB er grænsen mellem rød og violet farve og overholdt inden for lokalplanområdet.



Colas støjdbredelse natperiode. Den natlige grænseværdi på 40 dB er grænsen mellem gul og grøn farve

Den primære kilde til støjbelastning på Nordhavnen og det aktuelle planområde er virksomheder og aktiviteter med lastning og losning på erhvervshavnens nordlige kaj. Specielt lastning af skrot er meget støjbelastende. Støjbelastningerne afhænger meget af, på hvilke tidspunkter aktiviteterne foregår. For almindelige laste- og losseaktiviteter (andet end skrot) er forholdene uproblematisk for planområdet inden for dagperioden, mens der ved aktivitet i øvrige tidsrum forekommer overskridelser af støjgrænsen. Støjdbredelsen på Nordhavnen varierer lidt fra hvilken kajplads, der

benyttes til losseaktiviteter, men generelt vil støjniveauet ligge 0-10 dB over grænseværdien for natten, hvilket også vurderes at være tilfældet i forhold til det aktuelle planområde ved losning fra kajpladser umiddelbart syd for.



Støj fra Kaj 6. Den natlige grænseværdi på 40 dB er grænsen mellem gul og grøn farve. Grænseværdi for dag på 55 dB er overholdt.



Støj fra Kaj 12. Den natlige grænseværdi på 40 dB er grænsen mellem gul og grøn farve. Grænseværdi for dag på 55 dB er overholdt

Horsens Havn har siden kortlægningen iværksat en lang række tiltag for at reducere støj i losning:

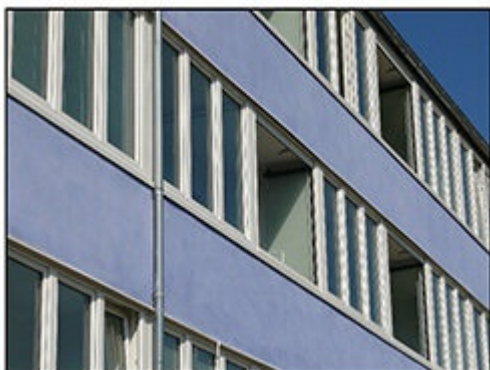
- Ændring af operationsinstruks, så der ikke skræbes i bunden af skibene ved losning.
- Opmærksomhed på, at ral ikke slippes højere oppe end højst nødvendigt og at man undgår at køre på kanter.
- Kranmotoren er blevet isoleret for at reducere støjen.
- Åbningshastigheden for grabben er reduceret for at undgå at det støjer når grabben åbnes helt.
- Havnen er ved at etablere forsøg med at montere nylon/gummiklodser på grabben, så der ikke skræbes jern mod jern, når skibet skal tømmes helt.

Området kan også være støjbelastet i tilfælde af, at der udenfor dagperioden på hverdage ligger skib med hjælpemotor i drift i venteposition ved kaj på Sydhavnen.

For at sikre overholdelse af grænseværdierne ved nye boliger i første række mod vandet, kan det være nødvendigt at overveje placeringen af sove- og opholdsrum i bebyggelsen og/eller at sikre overholdelse af indendørs støjniveau på 43/33/28 dB. Forskellige vinduestyper kan dæmpe støjniveauet med 30-50 dB indendørs. Bagvedliggende boliger vurderes langt overvejende at være skærmet af de foranliggende bygninger.

Det vurderes ligeledes som muligt at sikre boliger adgang til velbeliggende opholdsarealer, der er afskærmet i forhold til støj fx på terræn eller plint beliggende mellem eller bag bygningerne. Ellers kan støjen nedbringes vha. støj dæmpende foranstaltninger som fx støjskærme.

For at overholde at grænseværdier for støj sikres på altaner, er det sandsynligt at placeringen og udformningen af altanerne skal bearbejdes og vurderes nærmere - afhængigt af beliggenheden i forhold til de støjende virksomheder og aktiviteter. Der er flere muligheder for at afskærme altaner helt eller delvist, jf. illustrationerne herunder.



Den bygherre, der vil opføre boliger mv. i et støjbelastet område i henhold til ovennævnte retningslinjer, er ansvarlig for at byggeriet disponeres og projekteres således, at støjgrænserne overholdes. Den endelige udformning af bebyggelsen og sikring af støjkravene sker i forbindelse med byggetilladelsen i overensstemmelse med lokalplanens forudsætning for ibrugtagning i § 11. Ved at afskærme bebyggelsen i forhold til de beregnede nuværende maksimale støjbelastninger fra virksomheder og aktiviteter på erhvershavnen ses der således ikke være umiddelbare indskrænkninger for driften af havnen.

Skyggevirkninger og vindforhold

Høje bygninger vil kaste skygger på omgivelserne. Den planlagte bebyggelse i punktvis 7 etager op mod Niels Gyldings Gade kan kaste skygger på boligejendommene langs nordvest og nordøst for området. I forårs- og efterårsmånederne kan der sidst på eftermiddagen, når solen står lavt på himlen, kastes skygger på de eksisterende ejendomme. Da den nye bebyggelse ligger syd for de eksisterende boliger, forventes der ikke skyggegener i sommerperioden, hvor solen står højt på himlen fra syd. Der vurderes ikke at være væsentlige skyggegener for omkringboende eksisterende bebyggelser.

Internt på Nordhavnen kan de nye bebyggelser kaste skygger, særligt i omdannelseområdet mod øst. De planlagte høje bygninger vil ligeledes forårsage mere vind omkring bygningerne.

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at der ved opførelse af bebyggelse skal fremvises skyggediagrammer og dokumentation for undersøgelse af vindforholdene, enten i form af vindtunnelforsøg eller computeranimationer af vindhastigheder i gadeplan, og med dokumentation for opholdsarealer med tålelige vindforhold. Såfremt det viser sig nødvendigt, skal der etableres læskabende tiltag fx. i form af træer og buske.

Ligeledes skal der ved disponering af friarealer indenfor lokalplanområdet tages højde for sol og vindforhold, for at optimere det mikroklimatiske miljø i mellem bebyggelserne, således at gener fra vindturbulens og skygger i forbindelse med høje byggerier imødegås.

Der henvises til skyggediagrammer i lokalplanen.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Etablering af havnebad, broer og lignende i havnebassinet kræver forudgående tilladelser fra Kystdirektoratet og Trafikstyrelsen.

Trafikregulering

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

Museumsloven

I henhold til Museumslovens § 27, stk. 2 og 3 Skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Horsens Museum skal underrettes om fundet.

KYSTNÆRHEDSZONE

Efter Planlovens § 16, stk 3 og 4, stilles der særlige krav til redegørelsen til lokalplanforslag i kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen og omfatter en lille del af søterritoriet, hvor der udlægges areal til havnebad. Ifølge planlovens § 5b skal der gives en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for arealinddragelsen. Derudover skal de fremtidige bebyggelsesforhold vurderes i forhold til den kystlandskabelige helhed, bystruktur og natur, samt infrastruktur anlæg, herunder havne.

Horsens Kommunes igangværende planlægning har til hensigt at omdanne Nordhavnen til en åben og attraktiv, ny bydel. Der henvises til Masterplan, Horsens Havn fra 2010 og Rammelokalplan 2016-1, Nordhavnen. Nordhavnen væsentligste kvaliteter som byomdannelsesområde relaterer sig til vandet. Havnebassinet bliver i fremtiden et vigtigt byrum i Horsens, og den fysiske kontakt med vandet skal sikres ved anlæg af pontoner, trapper etc. som det allerede er beskrevet i den eksisterende rammelokalplan i direkte relation til de vigtigste destinationer på havnen. I den sammenhæng er der opstået ønske om planlægningsmæssig mulighed for etablering af et havnebad i den bynære del af havnebassinet, med faciliteter og dimensioner, der delvis er beliggende uden for den nuværende rammelokalplans afgrænsning.

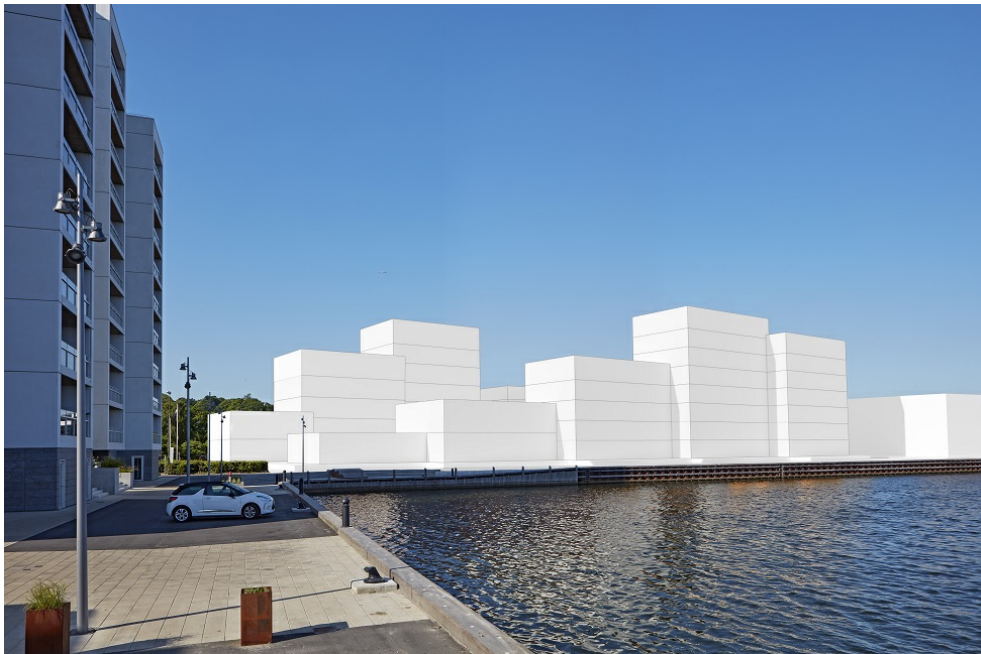
Lokalplan 320 indeholder en nærmere beskrivelse af et muligt havnebad med tilknyttede funktioner med relation til rekreativ brug af vandet. Lokalplanen anviser et areal indenfor hvilket havnebadet ønskes placeret under hensyntagen til havnebassinets øvrige funktioner.

Det vurderes, at et havnebad kan placeres hensigtsmæssigt inden for det udlagte område i forhold til erhvervshavnens aktiviteter. Det vurderes, at et havnebad der etableres som en flydende konstruktion med en højde på maksimalt 6 m, ikke vil påvirke den kystlandskabelige helhed, bystruktur og natur, samt infrastruktur anlæg, herunder havne væsentligt.

Nedenstående volumenstudier viser den omtrentlig størrelse på de bebyggelser, som lokalplanen giver mulighed for. Volumenstudierne supplerer de volumenstudier der indgik i miljørapporten til Rammelokalplan 2016-1, der bl.a. viste hvordan rammelokalplanens eksempel på bebyggelse ville påvirke fjordlandskabet visuelt. Bebyggelserne i nærværende lokalplan ses at være i en størrelsesorden der svarer til de eksisterende erhvervsbygninger, og de vil derfor ikke medføre en væsentligt ændret påvirkning af landskabet. Bebyggelserne vil visuelt og funktionelt forbedre byens kontakt til havnen og fjorden, og sigtelinjen fra Ny Havnegade mod havnebassinet og på tværs af fjordlandskabet respekteres.



Set fra Niels Gyldings Gade mod øst. Bebyggelsen er størrelsesmæssigt sammenlignelig med de eksisterende Danafeed-bygninger.



Set fra Havnetrekanten mod nord. Havnebadet er ikke vist. Bebyggelsen er størrelsesmæssigt sammenlignelig med de eksisterende Danafeed-bygninger.



Set fra Ny Havnegade mod syd. Bebyggelsen er størrelsesmæssigt sammenlignelig med de eksisterende Danafeed-bygninger.

MILJØSCREENING

Horsens Kommune har i henhold til miljøvurderingsloven gennemført en screening af, om planforslagets påvirkning af miljøet har et omfang og en karakter, der kræver en miljøvurdering.

Lokalplanforslagets område er blevet miljøvurderet i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillæg 2013-22, Blandede byformål, og Rammelokalplan nr. 2016-1 for boliger og erhverv på Nordhavnen i Horsens. Her blev følgende emner miljøvurderet:

- Visuel påvirkning af kystlandskabet/byprofil.
- Trafikale konsekvenser.
- Påvirkning af vandmiljø, strømningforhold mv.

- Miljøforhold i forhold til erhvervshavnen.

Kommuneplantillægget og den gældende rammelokalplan integrerer miljøhensyn på flere måder. Bl.a. indebærer byomdannelsen fra havne- og industriområde til blandede byformål, at byudvikling fortættes og at området åbnes som et nyt levende byområde med attraktive byrum og opholdsarealer mv. med god adgang for alle trafikarter. Derudover indgår miljøhensyn i lokalplanens regulering på flere måder:

- Der kan alene etableres lette virksomhedstyper som kontor, detailhandel, mindre værksteder mv., der normalt kan drives i sammenhæng med boliger.
- Rammelokalplanen foreskriver, at efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner skal sikre, at vejledende grænseværdier for vejstøj og virksomhedsstøj skal overholdes for den nye bebyggelse, herunder i forhold til eksisterende virksomheder på Nordhavnen og på erhvervshavnen.
- Rammelokalplanen regulerer de trafikale adgangsforhold til bebyggelsen og stiller krav til parkering i den enkelte bebyggelse. Lokalplanen sikrer nye og bedre stiforbindelser og havnepromenade på Nordhavnen.
- Rammelokalplanen stiller krav til minimumskoter for fremtidige veje og bebyggelser, der klimasikrer området mod oversvømmelser.
- Rammelokalplanen muliggør etablering af en ny rekreativ kanal og nye pladسدannelser, der skal tilføre bydelen nye byrum. Lokalplanen stiller endvidere krav til, at en andel af nederste etage i visse delområder skal anvendes til publikumsorienterede og udadvendte funktioner, der kan fremme et levende byliv.
- Rammelokalplanen fastlægger delområder og maksimale højder for bebyggelser i de enkelte delområder under hensyntagen til bebyggelsens indbyrdes sammenhæng og til omgivelserne.

Forslag til Lokalplan 320 er i overensstemmelse med Rammelokalplanen.

Afgørelse og begrundelse

Horsens Kommune har vurderet, at forslag til Lokalplan 320, Blandet byområder, Nordre Kaj, Horsens ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet de nødvendige foranstaltninger i forhold til eventuelle negative gener er belyst i miljøvurdering af Kommuneplantillæg 2013-22, blandede byformål, og Rammelokalplan nr. 2016-1 for boliger og erhverv på Nordhavnen i Horsens. Lokalplanen indeholder endvidere supplerende analyser af det påtænkte byggeris visuelle forhold til kystlandskabet og det eksisterende bymiljø.

Afgørelsen er truffet med hjemmel i miljøvurderingslovens § 10. Afgørelsen er endelig og kan påklages til Planklagenævnet, jf. nedenstående afsnit med Klagevejledning.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af forslaget, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog maksimalt et år fra offentliggørelsesdatoen.

BESTEMMELSER

Hjemmel

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

§1 - Formål

Lokalplanens formål er,

1.1

at sikre, at området udvikles som en del af en ny, åben og attraktiv bydel på Nordhavnen,

1.2

at fastlægge placering og disponering af ny bebyggelse, friarealer og infrastruktur,

1.3

at fastlægge bestemmelser om byggeriets udseende, omfang og materialevalg som skal sikre, at den samlede bebyggelse vil fremstå åben, varieret og karakterfuld,

1.4

at der gives mulighed for at der i området etableres et varieret udbud af blandede byfunktioner,

1.5

at sikre etableringen af attraktive fælles opholdsarealer og byrum, der understøtter et mangfoldigt byliv,

1.6

at sikre offentlighedens adgang til området, herunder til gående og cyklende færdsel langs vandet,

1.7

at give mulighed for etablering af et havnebad/multivandsanlæg,

1.8

at terræn, veje og bebyggelse hæves som led i klimatilpasning og beskyttelse mod oversvømmelse,

Redegørelse - Formål

Formålet med lokalplanen er at sikre at intentionerne fra masterplanen for Horsens Havn videreføres ved opførelse af konkret bebyggelse indenfor lokalplanområdet. Dermed skal lokalplanen sikre, at den fremtidige bydel opføres som et blandet bykvarter arkitektur af høj kvalitet, og et bredt udbud af funktioner og oplevelser, således at når områdets byomdannelse er gennemført, vil det fremstå som en levedygtig bydel med spændende urbane miljøer med en blanding af forskellige boligtyper, erhverv, servicefunktioner, rekreative muligheder og kvaliteter, der knytter byen til vandet, herunder et havnebad. Lokalplanen skal endvidere sikre, at ny bebyggelse opføres med klimaændringer for øje, således at boligbebyggelsen ved udformning af veje, anlæg og rekreative arealer m.v. sikres mod stormflod og ekstremregn.

§2 - Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen er afgrænset som vist på Kortbilag 1 Lokalplanafrænsning.

2.2

Området omfatter matr. nr. 836e, del af 836c, del af 836a, del af 7000dz og alle matrikler der udstykkes herfra. Alle matrikler ligger i byzone.

Området omfatter ligeledes et umatrikuleret areal i havnebassinet.

2.3

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne 1 og 2 som vist på Kortbilag 3 Fremtidige forhold.

§3 - Anvendelse

Delområde 1

3.1

Delområdets anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhverv. Indenfor rammen kan der etableres boliger, kontor- og servicevirksomheder, liberale erhverv, offentlige formål, kulturelle aktiviteter, caféer, restauranter, klinikker samt hotel- og konferencevirksomhed og lignende.

3.2

Der etableres toiletter i Byggefelt II til brug for offentligheden, herunder havnebadets brugere. Der kan etableres andre midlertidige og permanente anlæg og faciliteter med tilknytning rekreativ og kulturel anvendelse af havneområdet, jf. § 10. Anlæggene skal indrettes til brug for offentligheden.

3.3

Indenfor delområdet kan beboeren i en bolig drive en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder. Det er en forudsætning, at erhvervet drives af beboeren, og at der ikke er ansatte. Som eksempel på de nævnte virksomheder kan nævnes: Arkitekt-, ingeniør-, landinspektør-, ejendomsmægler-, revisions- og advokatvirksomhed, dame- og herrefrisør, handelsvirksomheder med meget begrænset lager eller lager et andet sted, læge-, tandlæge- og helseklinik o.l. indenfor miljøklasse 1.

3.4

For delområderne 1 gælder det, at de bebyggelser, der i facadelinjen er markeret med fuldt optrukket blå linje på Kortbilag 3 Fremtidige forhold, skal mindst 75 pct. af den markerede facade i stueetagen anvendes til publikumsorienterede funktioner fx. caféer og restauranter. Inden for byggefeltet I kan det ske ved at etablere virksomhedernes ankomstarealer, information, kantine og andre fællesarealer i stueetagen med facade mod pladsen mod vest og mod syd.

3.5

Der skal etableres parkeringsanlæg i form af et parkeringshus.

3.6

Der kan etableres mindre tekniske anlæg til områdets forsyning.

Delområde 2

3.7

I vandarealerne kan etableres et havnebad / multivandsanlæg og de nødvendige bygninger samt tilhørende anlæg.

Redegørelse - Anvendelse

Det er intentionen at skabe et blandet bykvarter med et varieret udbud af funktioner og oplevelser således at, når områdets byomdannelse er gennemført, vil det fremstå som en attraktiv bydel med en blanding af forskellige boligtyper, erhverv, service, rekreative muligheder mv. Udpegning af facader i stueetagen, hvor 75 % skal anvendes til publikumsorienterede funktioner, skal understøtte dette mål. Udpegning skal ses som et minimums krav, idet der er mulighed for at etablere publikumsorienterede funktioner i de øvrige bebyggelses stueetager.

I havnebassinet der anlægges havnebad, træbrygger, bådebroer og pontoner, som forstærker områdets kontakt til vandet. For at understøtte mulighederne for rekreativ og kulturel anvendelse (på daglig basis og i form af arrangementer) kan der endvidere etableres midlertidige eller permanente faciliteter, herunder småbygninger.

Anlæggene skal være offentligt tilgængelige.

§4 - Udstykning

Ingen bestemmelser.

§5 - Vej og sti

Der henvises til Kortbilag 3 Fremtidige forhold.

5.1

Lokalplanområdet skal primært vejbetjenes via den omlagte Jens Hjernøes Vej, som ligger i den østlige ende af lokalplanområdet og hvorfra der er adgang til parkeringshus, vaskehal, affaldsstation mv. inden for området. Området vejbetjenes også via Havnen og forpladsarealet, der er beliggende i den vestlige ende af lokalplanområdet, benævnt A på kortbilaget. Forpladsarealet indrettes til bl.a. korttidsparkering, cykelparkering, vareleverancer mv.

5.2

Adgangsvejen for ind-/udkørsel til/fra parkeringshuset anlægges i mindst 5 m bredde og udlægges i fast belægning med lysegrå betonfliser/-sten, in situ støbt beton, granit, asfalt eller tegl eller kombinationer heraf.

5.3

Der må ikke etableres direkte vejadgang til Niels Gyldings Gade.

5.4

Der skal etableres vendepladsmulighed for renovationskøretøjer og lastbiler i h.t. vejreglerne og der skal i denne forbindelse skabes sikkerhed for at svage trafikanter ikke krydser arealet med disse bakkende køretøjer.

5.5

Pladsen A, som ligger i denne lokalplans område og området omfattet af Lokalplan 2015-10, skal anlægges efter en samlet plan, der ud fra principperne om shared space indrettes med færdselsarealer for gående og kørende trafik, korttidsparkering for 4 - 8 biler, mindst en parkeringsplads for handicapkøretøjer, parkering for min. 50 cykler, offentlige opholdsarealer, beplantning, udeservering for restauranter mv. Pladsen skal fremstå som et åbent og inviterende offentligt byrum, der visuelt og funktionelt forbinder byen og den nye bydel på Nordhavnen.

5.6

Der kan etableres stiadgange mellem lokalområdet og Niels Gyldings Gade samt stiadgang mellem Promenaden og Niels Gyldings Gade, ligesom der kan etableres stiadgange mellem Havnen og Jens Hjernøes Vej, som illustreret på Kortbilag 3 Fremtidige forhold og Kortbilag 4 Illustrationsplan

5.7

Promenaden a – b skal have en bredde på 7-12 m plan, belagt flade. Nord for den eksisterende mur omkring det forsænkede del af promenaden ved a skal promenaden have en bredde på mindst 4,3 m plan, belagt flade. Promenaden skal også fungere som brandvej.

5.8

Promenaden a – b udformes, så den indgår som en del af en promenade for gående og cyklende mellem inderhavnen og lystbådehavnen. Promenaden skal fremstå med robuste og karakterfulde materialer som træ, betonfliser, in situ støbt beton, asfalt, granit eller i kombinationer heraf. Der skal være servicefaciliteter til brug for offentlig, rekreativ eller kulturel brug af promenaden og havnebassinet. Promenaden skal indrettes med forøjningsmuligheder for skibe.

5.9

Forbindelsen b-c udgør en ny sigtelinje i Ny Havnegades forlængelse. Forbindelsen skal primært anlægges for bløde trafikanters adgang til og fra havnepromenaden og den skal endvidere anlægges for tværgående trafik til og fra parkeringshus og vaskehal. Vejadgang til/fra fra vaskehal skal ske fra den nordøstlige del af bygningen via Jens Hjernøes Vej. Forbindelsen etableres med toppunkt på minimum kote 2.60 ved den nye adgangsvej fra øst. Herfra falder terrænet mod syd til ca kote 1.80 på promenaden og mod nord til kote ca 2.0 på Niels Gyldings Gade.

5.10

Der skal være offentligt tilgængelige gangforbindelse, der forbinder punkterne d og e. Højdeforskelle skal udlignes med ramper.

5.11

Nedgravede eller delvis nedgravede affaldsbeholdere skal kunne serviceres og tømmes fra de udlagte veje og således at de stillede krav jf. kommunens regulativ for husholdningsaffald overholdes.

5.12

Der skal etableres vej-/ stibelysning på vejene/stierne i området, herunder på promenaden. Belysningen udføres i h. t vejreglerne og med armaturer i overensstemmelse med Horsens Kommunes belysningsmanual eller Designmanual for Nordhavnen. Der anvendes nedadrettede armaturer med en lyspunkthøjde på ca. 4 m på vej- og stianlæggene. Langs havnebassinet kan suppleres med pullertlygter eller anden orienteringsbelysning. Der kan på særlige steder være supplerende spotlys med højere lyspunkthøjde, svarende til spotlys på Havnetrekanten. Belysningen må ikke virke blændende set fra omgivelserne, herunder boliger og havnebassin.

Redegørelse - Vej og sti

I forbindelse med Nordhavnen samlede udbygning med nye byfunktioner, kan der blive behov for at udvide Niels Gyldingd Gade fra 2 til 4 spor. Der reserveres mulighed for den nødvendige arealudvidelse af Niels Gyldingd Gade ind i lokalplanområdet ved at tilbagerykke byggefeltet, jf. Kortbilag 3 Fremtidige forhold.

De primære lokalveje forudsættes udlagt som offentlige veje. Øvrige veje udlægges som private veje eller private fællesveje.

Vejudlæg og vejtilslutninger er principielle og kan flyttes indtil nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

Der skal indrettes promenader langs kajen, så der sikres offentligheden mulighed for at færdes langs vandet.

Promenader udformes og dimensioneres forskelligt afhængigt af deres lokalitet, jf. § 5.7 og 5.8. og illustrationsplan. Der skal mod bebyggelse etableres en tilpasningszone. Zonen udformes alt efter hvilken lokal sammenhæng den indgår i, men skal formidle overgangen mellem bebyggelse, plint, terræn og promenade f.eks. ved siddetrapper, plateau o.l.

Overgangen skal opblødes med lommer og nicher, hvor der skabes læfyldte områder til ophold for både besøgende og områdes beboere.

56 - Parkeringsforhold

6.1

Indenfor lokalplanområdet skal der anlægges parkering, herunder også handicapparkering og cykelparkering, i henhold til Horsens Kommunes Parkeringsstrategi 2015, med de ændringer angående personbiler, der fremgår nedenfor.

6.2

Al parkering indenfor lokalplanområdet skal foregå i parkeringsanlæg i konstruktioner dvs i parkeringshuse/parkeringskældre. Dog tillades etableret op til 8 parkeringsbåse på pladsen/torvet ved Havnen til korttidsparkering, heraf 1 til handicapparkering.

6.3

For personbiler gælder, at der for hver bolig skal etableres mindst 0,5 og højst 1,5 parkeringspladser pr. bolig. For kontorer og liberale erhverv skal der etableres 1 p-plads pr. 100 m² kontor.

6.4

Der skal etableres mindst 50 offentligt tilgængelige parkeringspladser i parkeringshuset.

Redegørelse - Parkeringsforhold

Horsens Kommunes Parkeringsstrategi 2015 angiver 0.5 p-pladser pr. bolig inden for zone 1, som omfatter lokalplanområdet. Minimumsgrænsen for antal parkeringspladser er på baggrund af vurdering af markedsforholdene hævet til 1 p-plads pr. bolig i denne lokalplan. Der fastsættes en maksimumsgrænse for antal parkeringspladser på 1,5 pr bolig for at tilskynde til at gå, cykle eller benytte kollektiv trafik og fordi boligerne har begrænset størrelse.

I parkeringshuset skal der reserveres mindst 50 parkeringspladser som kan anvendes af offentligheden som har ærinde i området, herunder gæster til beboere, havnebad, restauranter mv.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Lokalplanområdet skal forsynes med kollektiv varmforsyning og hele området er omfattet af tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning.

7.2

Lokalplanområdet har kollektiv vandforsyning.

7.3

Området skal tilsluttes den kollektive kloakforsyning.

7.4

Overfladevand kan ledes uforsinket til havnen. Der skal etableres sandfang forinden udledning.

7.5

Vedrørende belysning henvises til § 5.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

8.1

Af hensyn til klimasikring placeres bebyggelsen på et hævet terræn der vil fremtræde som en plint med en højde på op til 80 cm.

8.2

Indenfor delområdet kan der etableres op til 17.000 m² bebyggelse.

8.3

Ny bebyggelse skal placeres indenfor de anviste byggefelt på Kortbilag 3 Fremtidige forhold. Mindre bygningsdele som f.eks. altaner og karnapper kan dog opføres op til 2 meter uden for byggefeltene. Der skal sikres en minimum frihøjde under udkragende bygninger på min. 2,5 meter, dog min. 2,8 m over fortov/sti indtil 1,5 m fra kørebane kant eller fællessti. Over kørebane og nærmere end 1,5 m fra kørebane kant eller fællessti skal frihøjden være min. 4,5 m.

8.4

Byggefeltene I og II må ikke overskrides mod vest af hensyn til pladsdannelsen A. Byggeri i byggefelt III og IV skal respektere en 15 m bred sigtelinje fra Ny Havnegade. Byggefelt I og IV kan sammenbygges, forudsat at der kan etableres gode opholdarealer i gårdrummet for beboerne. Byggefelt IV må ikke overskride Ny Havnegades vestlige facadeflugt. Byggefeltene kan herudover overskrides i mindre omfang, hvis det skønnes hensigtsmæssigt ud fra en samlet helhedsvurdering af bebyggelsen i delområdet og samspillet mellem bebyggelserne og de tilstødende arealer.

8.5

Alle boliger skal have adgang til altan eller terrasse.

8.6

Bebyggelsens maksimale etageantal er angivet på Kortbilag 3 Fremtidige forhold.

8.7

For bebyggelse fastsættes en minimumkote på stuegulv til 2,60 m DVR90.

8.8

Den maksimale bygningshøjde (kote til overkant tag) ekskl. elevatorårne, trapperum, værn, teknikrum og murkrone mv. er for byggefelt I kt. 28,5 DVR, Byggefelt II kt 12, 0 DVR, byggefelt III kt. 28,0 DVR og for byggefelt IV kt. 19,5 DVR.

8.9

Der skal sikres tilfredsstillende sol- og læforhold omkring bebyggelserne og især på de fælles opholdsarealer, jf. § 10.2,

8.10

Disponeringen af ny bebyggelse og anlæg i delområde 1 skal være i principiel overensstemmelse med Kortbilag, Illustrationsplan.

8.11

Der kan opføres mindre bygninger og anlæg uden for byggefeltene i forbindelse med promenaden og havnebassinet, for at understøtte offentlige rekreative funktioner i tilknytning til brugen af havnebassinet og vandet.

8.12

Bebyggelse langs Niels Gyldings Gade skal forberedes for en vejudvidelse, som kan medføre afgravning og etablering af fortov i kote ca 2,0.

Delområde 2

8.13

Bygninger og tilhørende anlæg kan placeres på eller i nærheden af området udlagt hertil. Havnebadet / multivandanlægget skal placeres indenfor det udlagte område.

8.14

Havnebadet/multivandanlægget etableres som en flydende konstruktion med maksimal højde på småbygninger på 6 meter.

Generelt. Støjforhold trafik

8.15

For støjbelastede boliger skal det sikres, at det konstante indendørs støjniveau, som skyldes vejtrafikstøj, ikke overstiger 33 dB Lden for boliger og 38 dB Lden for kontorer med lukkede vinduer og døre og åbne udluftventiler, jf. Bygningsreglementet.

8.16

Såfremt støjbelastningen udendørs på facader (boliger) overstiger Lden = 58 dB må støjniveauet indendørs med åbne vinduer i sove- og opholdsrum ikke overstige Lden = 46 dB jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4/2007. Kravet skal være overholdt med 1 vindue åbent.

8.17

Såfremt støjbelastningen udendørs på facader (kontorer) overstiger Lden = 63 dB skal der indendørs med åbne vinduer overholdes Lden = 51 dB jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4/2007. Der kan ses bort fra kravet hvis der ikke er oplukkelige vinduer, eller hvis der er sikret ventilation på anden måde.

8.18

Der skal kunne anvises velbeliggende udendørs opholdsarealer med et konstant udendørs støjniveau, der ikke overstiger Lden = 58 dB for boliger og Lden 63 dB for erhverv jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4/2007.

Generelt. Støjniveau virksomhedsstøj

8.19

Boliger skal støjisoleres i forhold til støj fra virksomheder og havneaktivitet. Jf. Vejledning 5/1984 og tillæg til vejledning 5/1984, juli 2007 skal det sikres, at det beregnede ækvivalente korrigerede støjniveau, som støj fra virksomheder og havneaktiviteter påfører boliger ikke overstiger følgende grænseværdier indendørs i sove- og opholdsrum med 1 vindue åbent.

-Mandag - fredag kl 07-18 og lørdage kl 07-14: 43 dB(A)

-Mandag - fredag kl 18-22, lørdage kl 14-22 og søn- og helligdage kl 0-22: 33 dB(A)

-Alle dage kl 22-07: 28 dB(A)

8.20

Der skal være adgang til velbeliggende udendørs opholdsarealer, der er afskærmet i forhold til støj fra virksomheder og havneaktiviteter.

Jf. Vejledning 5/1984 skal det sikres, at det beregnede ækvivalente korrigerede støjniveau, som støj fra virksomheder og havneaktiviteter påfører det udendørs opholdsareal ikke overstiger følgende grænseværdier for boliger:

-Mandag - fredag kl 07-18 og lørdage kl 07-14: 55 dB(A)

-Mandag - fredag kl 18-22, lørdage kl 14-22 og søn- og helligdage kl 07-22: 45 dB(A)

-Alle dage kl 22-7: 40 (55) dB(A). I parentes er angivet spidsværdi om natten.

De vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj skal overholdes på altaner hele døgnet.

Generelt. Lugt og luftforurening fra virksomheder

8.21

Det skal dokumenteres, at den vejledende lugtgrænse på 5 lugtenheder i "Vejledning fra Miljøstyrelsen nr 4 1985, Begrænsning af lugtgener fra virksomheder" overholdes i bolig- og arbejdsrum, eksempelvis ved etablere overtrykventilation i de berørte rum.

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsen skal overordnet udformes som det fremgår af lokalplanens illustrationer. Der skal således etableres en bebyggelse, der trapper ned mod vest og derved åbner for den visuelle forbindelse mellem Niels Gyldings Gade /Gasvej og havnebassinets store rum.

Samtidig vil den vestlige bebyggelses mindre skala og publikumsorientering virke åben og inviterende.

Havnebadet/multivandanlægget er en flydende og flytbar konstruktion.

§9 - Bebyggelsens udseende

Delområde 1.

Byggefelt I, II og III.

Materialer.

9.1

Bebyggelsen i byggefelterne I-III skal arkitektonisk og materialemæssigt fremstå i principiel overensstemmelse med Bilag 5 Facader.

9.2

Facader skal fremstå med blødstrøgne tegl i rødlige farver, eksempelvis som vist på Bilag 5 Facader. Teglstenenes muligheder for at skabe spil og variation i murværkets tekstur, lysvirkninger mv, eksempelvis med recesser, skal anvendes i mindst 25 % af facadernes arealer, heraf mindst 10 % jævnt fordelt i stueplan. Mindre facadepartier (maks. 5%) kan fremstå i andre materialer som fx. beton, træ eller metal.

9.3

De dele af bebyggelserne som indrettes for publikumsorienterede funktioner, skal etableres med åbne og transparente facader, som bidrager til et levende bymiljø.

9.4

Tagflader skal fremstå i dæmpede farver. Der skal etableres tagterasser og/eller begrønnede tage.

9.5

Offentligt tilgængelige tagterasser (restauranter el. lign.) i byggefelt II kan forsynes med overdækninger i dæmpede farver eller i hvid.

9.6

Mindst 10% af facaderne skal begrønnes med slyng- eller klatreplanter.

Tekniske anlæg

9.7

Tekniske anlæg og installationer, herunder bl.a. udluftninger, skal så vidt mulig placeres inden for bygningens volumen, fx. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal placeres og udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

9.8

Elevatortårne og trappehuse til tagterasser skal udformes og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

9.9

Transformerstationer skal indpasses i bygning, alternativt i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.

Anlæg til solenergi

9.10

Solcelleanlæg og lign. kan opsættes såfremt de indpasses i bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg skal have antirefleksbehandlede overflader og skal opsættes på eller integreres i tagflader eller facader.

Bebyggelse på promenaden

9.11

Pavilloner og andre mindre bygninger, som opføres i tilknytning til promenaden og/eller havnebadet, skal fremstå som lette bygninger med en detaljering, der signalerer tilknytning til havnen.

Bygefelt IV

Parkeringshus

9.12

Parkeringshusets underetage/base mod Niels Gyldings Gade og Ny Havnegade skal fremstå med særligt udformede teglmure, kunstnerisk udsmykning eller andet, der skærmer indkigget og højner fodgængeres oplevelse af at færdes langs med den. Parkeringshusets facader i øvrigt skal fremstå let beklædning i metal, stedvis evt. teglmur, og med lodrette åbninger og begrønning.

9.13

Vaskefunktioner skal være integreret i bygningen. Tilhørende pusleplads skal ligeledes integreres eller afskærmes set fra naboer og set fra forventet nyt byggeri øst for området.

Delområde 2

Havnebad

9.14

Havnebadet / multivandanlægget skal hovedsageligt fremtræde i træ, men andre naturlige materialer kan også anvendes.

Skiltning

Generelt

9.15

Al skiltning skal tilpasses områdets karakter og må ikke virke dominerede.

9.16

Skiltning må ikke placeres, så de helt eller delvist dækker vejskilte, afmærkninger, gadebelysning eller signalanlæg eller kunne forveksles med vejskilte.

9.17

Skiltningen skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning og må ikke dække over arkitektoniske elementer herunder døre, vinduer og bygningsdetaljer eller have karakter af facadebeklædning, vinduesblænding o.l.

9.18

Tekniske installationer i forbindelse med skiltning skal føres skjulte og må ikke være synlige på fx. bygningers facade.

9.19

Skiltning med effektfarver som fx. fluorescerende farver må ikke finde sted.

9.20

Der må ikke opsættes flag, vimpler og bannere på bygningers facade.

9.21

Der må ikke opsættes laserlys, lyskasser, lyskakler, dynamiske skilte eller animerede der skifter billede mere end 2 gange pr. minut.

9.22

Ved belysning af skilte skal lysintensiteten tilpasses områdets belysningsniveau og må ikke virke dominerende.

Facade og udhængskilte

9.23

Der må ikke opsættes skiltning for produktreklamer på bygningsfacader.

9.24

Det må kun opsættes ét facadeskilt pr. restaurant, cafe el. lign. på den enkelte bygning. Dog kan der tillades 2 facadeskilte, hvis det af hensyn til symmetri i bygningen vurderes at være mest harmonisk eller hvis butikken ligger på et hjørne og har udstillingsvinduer mod begge gader. Facadeskilte skal udformes med enkelt bogstaver og opsættes direkte på facaden og må have max. dybde på 8 cm og en max. højde på 40 cm.

Skiltning opsat på ruden erstatter anden facadeskilt såfremt følgende betingelser ikke er overholdt. Der kan opsættes folietekster eller dekoration på vinduer som supplement til den øvrige skiltning, hvis det er udført således:

Facadeskilte skal udformes med enkelt bogstaver og opsættes direkte på facaden og må have max. dybde på 8 cm og en max. højde på 40 cm.

Skiltning opsat på ruden erstatter anden facadeskilt såfremt følgende betingelser ikke er overholdt. Der kan opsættes folietekster eller dekoration på vinduer som supplement til den øvrige skiltning, hvis det er udført således:

- at skilteteksten udføres med enkeltbogstaver
- at bogstavernes højde ikke overstiger 10 cm
- at det ikke har karakter af hele eller delvise afdækninger af vinduesflader
- at det er udført i et transparent materiale uden farveidentitet (som sandblæst glas) eller med en lys farve (ikke signalfarver), der er tilpasset bygningen og den øvrige skiltning
- at dekorationen kun opsættes på et vindue eller på indgangsdøren

9.25

Delvis afblænding af vinduer kan accepteres, hvis der er særlige begrundelser herfor, fx. for at skjule tyverialarmer, køleaggregater eller andre tekniske installationer.

9.26

Der må kun opsættes udhængsskilte på bygningsfacaderne langs Havnepromenaden og Promenaden.

9.27

Udhængsskilte må kun placeres indenfor den pågældende restaurant eller cafes egen facade. Der må maksimalt opsættes et udhængsskilt pr. butik, dog kan der opsættes 2 hvis butikken ligger på et hjørne.

9.28

Udhængskiltets størrelse må ikke overstige 0,5 m² må have et fremspring på maksimalt 1,25 meter fra bygningsfacaden.

Baldakiner og markiser

9.29

Indenfor lokalplanområdet må ikke opsættes baldakiner. Der må dog opsættes markiser.

9.30

Markiser skal i hvert enkelt tilfælde tilpasses bygningsfacadens hovedopdeling samt vindues- og dørformater.

9.31

Markiser skal være ensfarvede, og må ikke udføres i reflekterende materiale.

9.32

Markiser skal friholdes for reklamer. Der kan dog som alternativ til anden skiltning godkendes en diskret skiltning på markisedugens forkant. Markisens forkant må maksimalt have en højde på 15 cm.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Det er hensigten, at den enkelte bygning skal være med til at sikre, at der skabes et attraktivt bykvarter. Derfor skal bebyggelse gives et højt arkitektonisk niveau, også når det kommer til detaljering og materialevalg. Samtidig ønskes facader som er robuste og patinerer smukt. Hver enkelt bygning skal igennem sin udformning være med til at sikre den arkitektoniske kvalitet i bydelen. Derfor lægges der vægt på den enkelte bygnings facademæssige komposition i forhold til variation, rytme og materialevalg. Ligesom der overordnet vil blive lagt vægt bebyggelsernes indbyrdes samspil. Facadebeplantning skal medvirke til at give dele af bebyggelsens facader robusthed, karakter og årstidsvariation.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Der skal etableres læfyldte og solbeskinnede fælles udendørs opholdsarealer for områdets beboere. Ved disponering af friarealer indenfor lokalplanområdet skal der tages højde for sol og vindforhold, for at optimere det mikroklimatiske miljø i mellem bebyggelserne, således at gener fra vindturbulens og skygger i forbindelse med høje byggerier imødegås.

10.2

For opførelse af boligbebyggelse skal der fremvises skyggediagrammer og dokumentation for undersøgelse af vindforholdene, enten i form af vindtunnelforsøg eller computeranimationer af vindhastigheder i gadeplan, og med dokumentation for opholdsarealer med acceptable vindforhold. Såfremt det viser sig nødvendigt, skal der etableres læskabende tiltag fx. i form af bygningsmæssige ændringer eller plantning af træer og buske.

Generelle bestemmelser

10.3

Der skal etableres læfyldte og solbeskinnede offentligt tilgængelige opholdarealer langs promenaden.

10.4

Ubebyggede arealer skal disponeres således at der ved deres udformning tages højde for oversvømmelse i forbindelse med stormflod samt håndtering af ekstremregn. Håndtering af overfladevand kan endvidere føres via kanaler, grøfter og mindre bassiner i belægningerne.

10.5

Ubebyggede arealer skal anlægges med koterung i henhold til Kortbilag 3 Fremtidige forhold. Som et led i en fremtidig sikring af byen mod oversvømmelse fra højvande i fjorden skal terrænet mellem pkt d og e anlægges i minimum kote 2.60 DVR, og der skal forberedes for etablering af højvandssikring i kote 2.60 i vestlig retning fra Byggefelt I.

10.6

Områdets helhedsindtryk skal være koordineret mht. belægning, belysning og byinventar. Faste belægninger skal udføres i asfalt, beton, granit, stål og træ eller i en kombination af disse. Områder der ikke anvendes til færdsel kan afsluttes med andre overflader.

10.7

Der kan laves lokale variationer af arealerne afhængig af hvilken sammenhæng de indgår i. Dog skal den udformning understøtte områdets funktion.

Beplantning

10.8

Beplantning på den del af pladsen A, der er omfattet af lokalplanen ske i overensstemmelse en samlet plan for pladsens udformning.

10.9

Beplantning langs bebyggelsen ved havnepromenaden a-b og på pladsen A skal foregå med robuste græsser, buske og træer, som tåler klimaet på havnearealerne og nærheden til fjorden.

10.10

Beplantning i det indre gårdrum skal bestå af græs, bunddække, frugttræer og andre blomstrende træer og buske som ud over læ og visuelle kvaliteter kan blive ledested for insekter og fugle.

10.11

Afskærmende beplantning som etableres i forhold til lævirkning, jvf. vindanalyse, skal plantes med størrelse, så der gives virkning fra beplantningens etablering.

10.12

Beplantning mellem byggefeltene I og IV og Niels Gyldings Gade skal indrettes således, at arealerne, som er udlagt til en mulig kommende udvidelse af Niels Gyldings Gade anlægges med græs og lav beplantning, som er afpasset efter at de eksisterende vejtræer (umiddelbart uden for lokalplanområdet) bevares indtil videre. På arealerne mellem vejudvidelseslinjen og byggefeltene plantes træer, som vil kunne bevares efter en vejudvidelse, jfr Bilag 4 Illustrationsplan.

Opholds-, fælles- og friarealer

10.13

Ubebyggede arealer opdeles i private opholdsarealer til den enkelte bolig/ejendom, fællesarealer, primært til lokalplanområdets beboere, og offentligt tilgængelige friarealer, som pladser, promenade o.lign.

Private opholdsarealer

10.14

Private opholdsarealer skal etableres som terrasser, altaner, tagterrasser o.lign. Opholdsarealerne skal etableres således, at beboerne sikres kvalitetsfyldte og opholdsmuligheder i forhold til sol, vind og støj.

Fællesarealer

10.15

Ubebyggede arealer mellem bygningerne udlægges som fællesarealer. Fællesarealerne må afskærmes, men adgangen må ikke lukkes eller hindres. Gennem fællesarealerne er en offentlig tilgængelig forbindelse, jfr §5.

10.16

Fællesarealerne skal etableres således, at beboerne sikres kvalitetsfyldte opholdsmuligheder i forhold til sol, vind og støj. Dele af fællesarealerne skal invitere til fysiske aktiviteter/bevægelse og leg der henvender sig til forskellige aldersgrupper. Legepladser til mindre børn skal placeres i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Offentligt tilgængelige friarealer

10.17

Pladsen A skal anlægges som et offentligt byrum. Pladsen skal gives en maritim og urban karakter. Byrummet skal anlægges med mulighed for ophold, mødesteder og udeservering. Kontakten til havnebassinet skal indgå i byrummets udformning. Der skal etableres en sammenhængende belægninger, trapper og ramper, der giver mulighed for, at restauranter mv i lokalplanområdet kan trækkes ud på torvet med boder, studepladser, løs møblering o.l.

10.18

Langs promenaden og torvet A skal etableres faste sidde og opholdsmuligheder, der henvender sig til brugere i alle aldersgrupper, herunder bænke med ryg- og armlæn. Sidde- og opholdsmuligheder skal placeres, så de understøtter bevægelseslinjer, opholdszoner og udsigtspunkter.

10.19

På torvet skal etableres beplantning som harmonerer med torvet som en sammenhængende flade. Der kan plantes en lund af træer med høje kroner, og for læ skal der endvidere etableres lavere beplantning i bede med lommer og nicher.

10.20

Kajanlæg skal udformes således, at det sikres at skibe og både kan anløbe.

10.21

Afgrænsningen mod havnen skal udføres med lodrette kajsider (stålspuns) beklædt med vandrette fendere, afsluttet med bolværkshammer i hårdt træ. Desuden skal der etableres belysning, redningstrapper og redningsposter ol., så brugen af området kan foregå på forsvarlig vis.

Havnebad

10.22

Havnebadet i Delområde 2 skal have en indretning med vandbassiner, badeanlæg og tilhørende faciliteter og områder til ophold.

10.23

Havnebadet og dækværker skal belyses. Belysningen må ikke virke blændende set fra omgivelserne, herunder havnebassinet.

10.24

Havnebadet kan indrettes til alsidige rekreative formål, primært med tilknytning til vandet.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Med udgangspunkt i det enkelte byrums kontekst og arkitektur kan der, ud over optimering af bygningernes udformning, som fx ved fremspring og placering, arbejdes med facadematerialer der bryder vinden som fx. ru overflader eller beplantning. Om nødvendigt skal der arbejdes med øvrige elementer, der bryder vinden i terrænet, som f.eks. beplantning, vindskærme, sejl, udhæng og markiser.

I forbindelse med ibrugtagning af bebyggelsen vil der blive stillet krav om etablering af de nødvendige læskabende tiltag. Der bør generelt arbejdes med tiltag til forbedring af det samlede mikroklimatiske miljø i byrummene. Dette kan gøres fx. ved at bruge materialer med høj varmekapacitet, såsom sten, beton eller mat stål, på facader og belægnings og forbedre lysforholdene ved at bruge lyse og reflekterende materialer.

Promenaden langs havnebassinet indrettes i samarbejde med Horsens Kommune, således at det sikres at promenadens udformning afpasses efter de øvrige kajarealer i den nye bydel på Nordhavnen. Udformningen skal endvidere understøtte de behov som et havnebad kan medføre.

Lokalplanområdets bidrag til højvandssikringen af byen etableres som en plint i minimum kote 2,60 mellem den nye vejadgang øst for lokalplanområdet og pladsen vest for lokalplanområdet. Bebyggelsen og plinten forberedes for, at den senere kan sammenkøbes med en mur med topkote i minimum 2,60, hvis nærmere forløb mod vest endnu ikke er planlagt.

Kajen er renoveret og har en topkote på spunsen i kote 1,8 m DVR,

Pladsen A udformes efter en samlet plan der udarbejdes i samarbejde mellem ejeren og Horsens Kommune. Et eksempel på byrummets mulige indretning fremgår af Bilag 4 Illustrationsplanen. Planen skal godkendes af politiet for såvidt angår trafikale forhold.

Kajen skal indrettes så der kan anløbe skibe. Dermed er kajen fleksibel og fremtidssikret hvis et evt havnebad flyttes.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Ny bebyggelse, eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer, må ikke tages i brug uden Horsens Kommunes tilladelse, før nedennævnte anlæg er udført for den del af området, som tages i brug:

- Veje med belysning skal være anlagt i overensstemmelse med §5
- Sti med belysning skal være anlagt i overensstemmelse med §5
- Parkering skal være anlagt i overensstemmelse med §6
- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. skal være udført i overensstemmelse med §10
- Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning efter Horsens Kommunes anvisning, jf. §7
- Bebyggelsen skal være separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Horsens Kommunes anvisning.
- Bestemmelser om støj, luft- og lugtforhold i § 8 er overholdt herunder ved evt. etablering af nødvendige afskærmningsforanstaltninger mv.

§12 - Grundejerforening

Medlemspligt

12.1

Kommunen kan kræve, at der oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.

Tilsvarende kan kommunen for dele af området kræve, at der oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området.

Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på fællesarealerne, herunder fælles opholdsarealer, vej- og stiarealer, fælles parkeringsarealer mv. - Promenaden og pladsen undtaget.

Opgaver

12.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, belysning, beplantning, fællesanlæg mv. Drift og vedligeholdelse omfatter tillige renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse samt afvanding af overfladevand, herunder vedligehold af rendestensbrønde og lignende med tilhørende ledninger, der fører frem til offentlige regnvandsledninger.

12.3

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Vedtægter

12.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Horsens Kommune.

Oprettelse

12.5

Grundejerforeningen skal oprettes, senest når Horsens Kommune kræver det.

Foreningens størrelse

12.6

Grundejerforeningen skal, hvis Horsens Kommune kræver det, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§13 - Servitutter

13.1

Ingen bestemmelser.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1

En del af lokalplanområdet er også omfattet af lokalplan 150-2013 'Skilte- og facaderegulering' i midtbyen og langs indfaldsvejene i Horsens. Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 320 ophæves lokalplan 150-2013 inden for det område, der omfattes af nærværende lokalplan.

Redegørelse - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan 312, Nedrivning, Danafeed, Nordhavnen, hvis vedtagelse er en forudsætning for realisering af nærværende lokalplan, er fortsat gældende.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1

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

15.2

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til Plandata.

15.3

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/320---blandet-byomraade-nordre-kaj-horsens/>

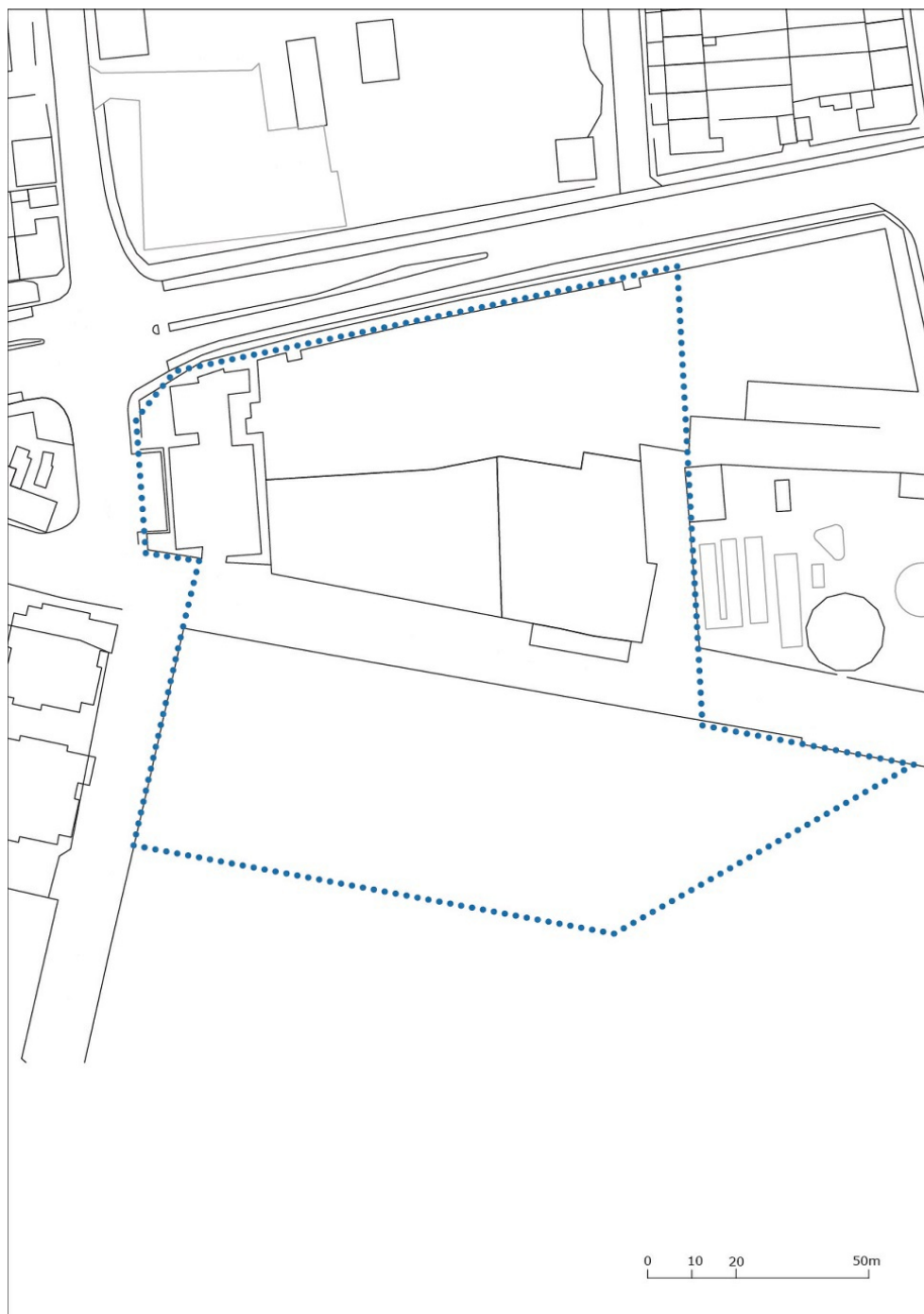
LOKALPLANAFGRÆNSNING

KORTBILAG 1



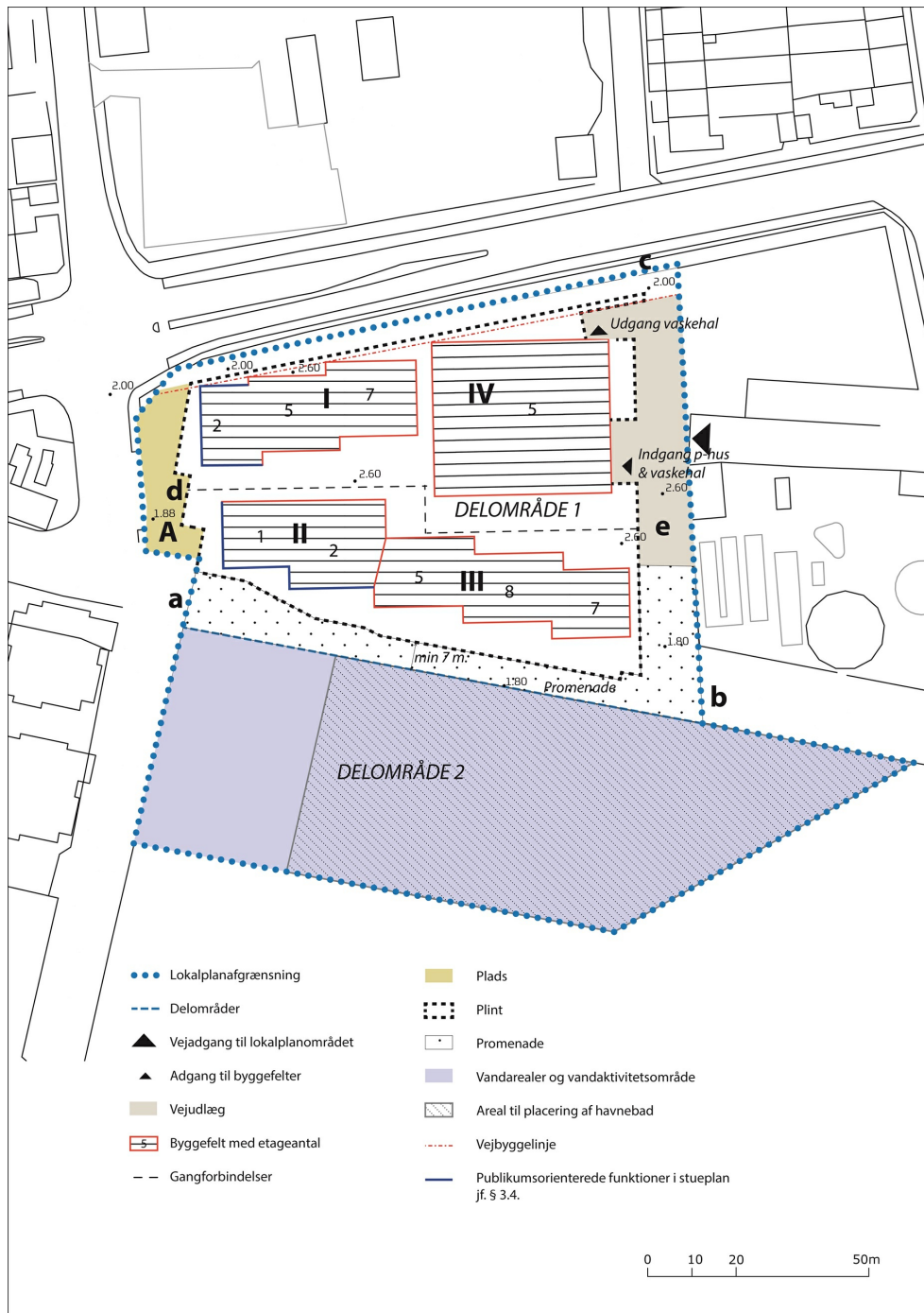
EKSISTERENDE FORHOLD

KORTBILAG 2



FREMTIDIGE FORHOLD

KORTBILAG 3



ILLUSTRATIONSPLAN

BILAG 4



Eksempel på disponering af området i overensstemmelse med lokalplanen

FACADER

BILAG 5





Eksempler på murværk med recesser



Eksempel på facade, parkeringshus. Parkeringshusets base er i tegl.

SYDFACADE



VESTFACADE



KOMMUNEPLANTILLÆG

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 11 til Kommuneplan 2017 Blandede byformål, Nordhavnen, Horsens. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2017 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget [her](#).

Du kan downloade kommuneplantillægget [her](#).

KLAGEVEJLEDNING

Klagevejledning ved offentliggørelse af endelig vedtaget plan

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

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

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

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

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

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

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

VEDTAGELSE

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 24. september 2018.

Forslaget er offentlig bekendtgjort den 5. oktober 2018.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 25. februar 2019.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 13. marts 2019.

PRINT

Lokalplanen kan downloades som pdf [her](#).