

An architectural rendering of a modern, multi-story building with a light-colored, textured facade. The building features large glass windows and balconies with glass railings. Some balconies have people standing on them. The ground floor has large glass storefronts, one of which has the text 'YOGA STUDIO' visible. In front of the building is a wide, paved promenade with several trees and a white umbrella. A wooden walkway runs along a canal or river in the foreground, with two people kayaking. The sky is blue with some light clouds.

Lokalplan 341

Boliger og Erhverv, Honnørkajen, Horsens

VEDTAGET

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.

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 september 2018 udbudt en del af den vestligste del af Nordhavnen, beliggende mellem de igangværende byggerier, Pakhusene og Karéen samt Havnehusene, til salg.

På den udbudte grund har virksomhederne Danafeed og Kemira tidligere ligget med deres fabriksbygninger.

Arealet blev udbudt til etablering af blandet boliger og erhvervsbyggeri. 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.

Ved bedømmelsen af de indkomne tilbud, blev der lagt vægt på kvaliteten af løsningsforslaget.

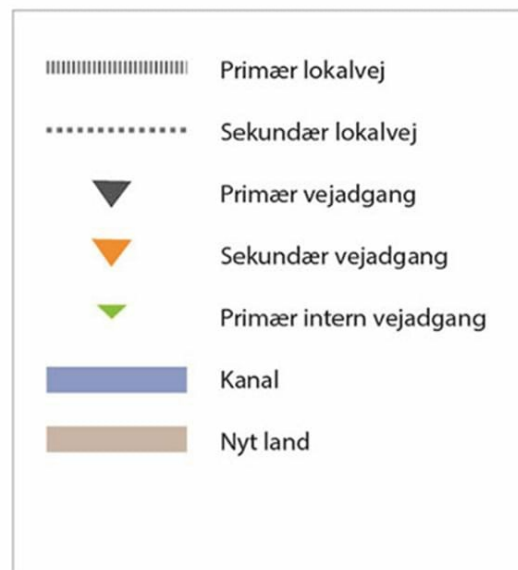
Økonomi- og Erhvervsudvalget og Byrådet har godkendt et indkommet tilbud, der indeholder et skitseprojekt med ca. 18.750 m² nybyggeri kaldet Honnørkajen. Projektet indeholder omkring 240 boliger og ca. 125 m² erhverv skitseret som café og 125 m² fælleslokale til de kommende beboere.

Lokalplanen fastlægger byggefeltet, der sikrer bebyggelsens disponering således, at der placeres etagebebyggelse i 4 etager langs Strandpromenaden, punktvis op til 6 etager ud mod promenaden med publikumsorienterede funktioner som café og fælleslokale. Bebyggelsens højde nedtrappes fra syd mod nord således, at den lave bebyggelse møder skalaen på den eksisterende by og punktvis bliver højere ud i mod havnebassinet.

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 Danafeeds eksisterende bygninger krævede en lokalplan i kraft af deres størrelse og karakter. Lokalplan 312, Nedrivning, Danafeed, Horsens er vedtaget, og byggeriet er nedrevet.



Færdsel og trafik fra rammelokalplan 2016-01

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:

- Projektet indeholder 21 parkerings-pladser på terræn, selvom det er i strid med rammelokalplanen. Projektet har 8 p-pladser i nærhed til

bygning i byggefelt III og 13 p-pladser i nærhed til fælleslokalet, erhvervslokalet og havnebadet i mellem byggefelt I og II.

- Det er i projektet begrænset med blandede byfunktioner i forhold til intentionerne med delområde 1 i rammelokalplan 2016-01, som lokalplan 341 er omfattet af. Området er udlagt til bolig og erhverv, hvor forskellige boligtyper udgør det meste af projektet da det kun indeholder erhverv eventuelt som café på cirka 125 m² og et fælleslokale for beboerne på cirka 125 m².
- Projektet har fastsat bestemmelser omkring en bygningshøjde på 4 etager med punktvis op til 6 etager for at leve op til rammelokalplanen.
- Vejprofilen fra rammelokalplanen er blevet detaljeret og har fået et asymmetrisk profil, så det følger samme profil som omkringliggende projekter.

Lokalplanen i forhold til skitseprojektet

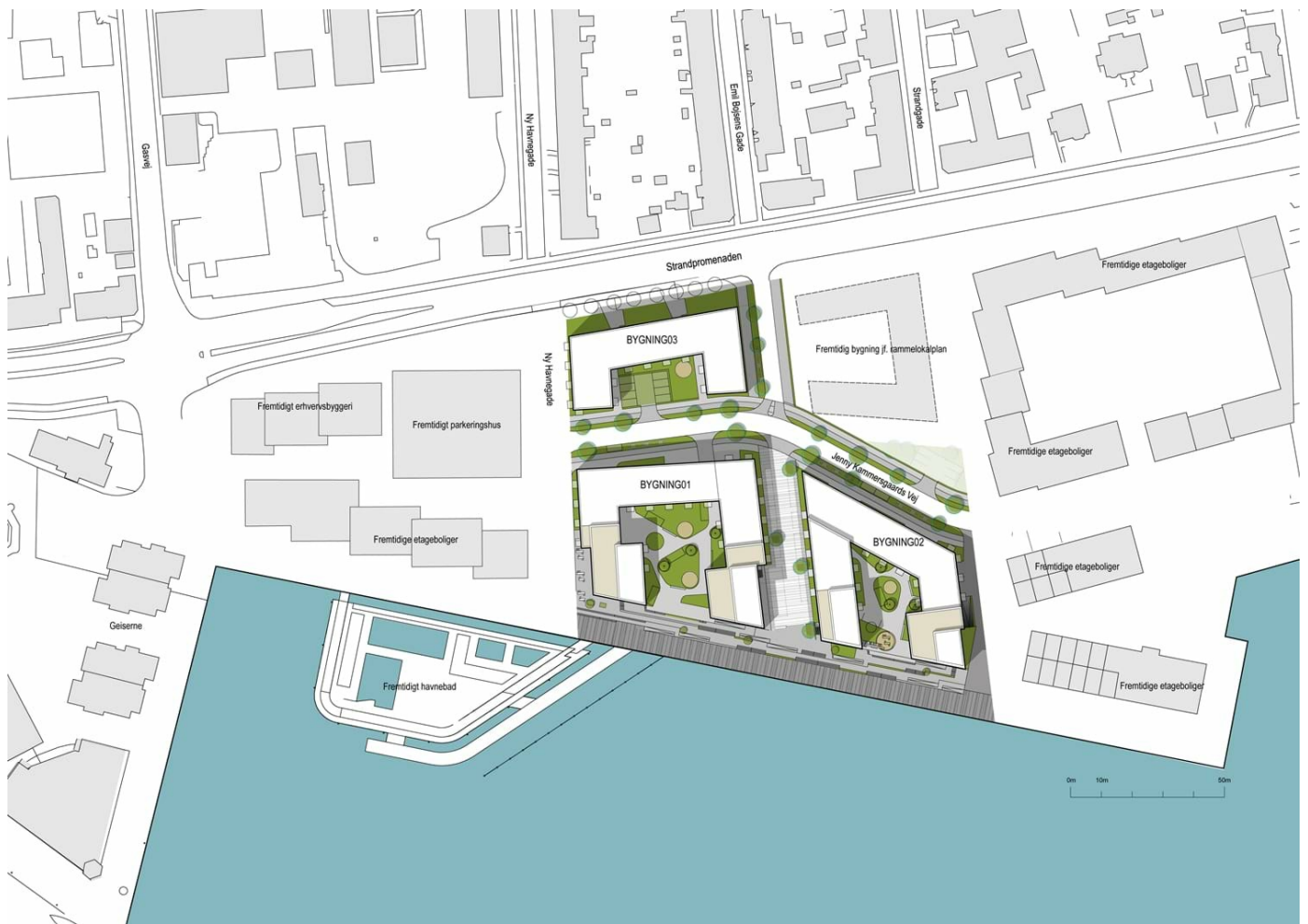
Der er i lokalplanprocessen, gennem dialog med projektudvikler og dennes rådgivere, sket projektilpasninger. De væsentligste ændringer er følgende:

- Parkering på terræn, begrænses til et begrænset antal parkeringspladser i gårdrummet i byggefelt III og kantparkering i mellem byggefelt I og II, så der skabes et areal uden bakkende biler og mulighed for at fodgængere trykt kan færdes.
- Der gives i lokalplanen mulighed for at lave en op- og nedkørsel til parkeringsplint langs den østlige facade på bygningen i byggefelt II. Etableres der rampe ned til parkeringsplint ved bygning i byggefelt II, skal støttemuren begrønnes mod øst, og værn mod syd skal være i klar glas, så nedkørslen forstyrrer mindst muligt i sigtelinjen.
- Bygninger mod Niels Gyldings Gade opdeles i mindre bygningsdele med forskydninger, forskellige farvenuancer og højder for at mindske skalaen.

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



Situationsplan med omkringliggende projekter og eksisterende by.

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Nordhavnen i Horsens og omfatter ca 12.800 m² landareal. Landarealet har tidligere været anvendt til erhvervsformål, senest af virksomhederne Danafeed og Kemira. De eksisterende bygninger er revet ned.

Vandarealet er en del af havnebassinet. Dele af kajkanterne er fornyede og består af en stålspons som er afdækket med elementer af azobetræ. Kajen har en midlertidig asfaltbelægning.

Landarealet ligger relativt lavt, varierende mellem kote cirka 1.7 m DVR90 og 2.2 m DVR90.

Vest for lokalplanområdet er et projekt med boliger, erhverv, parkeringshus og restaurant på vej i 2-7 etagers højde. Længere mod vest 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.

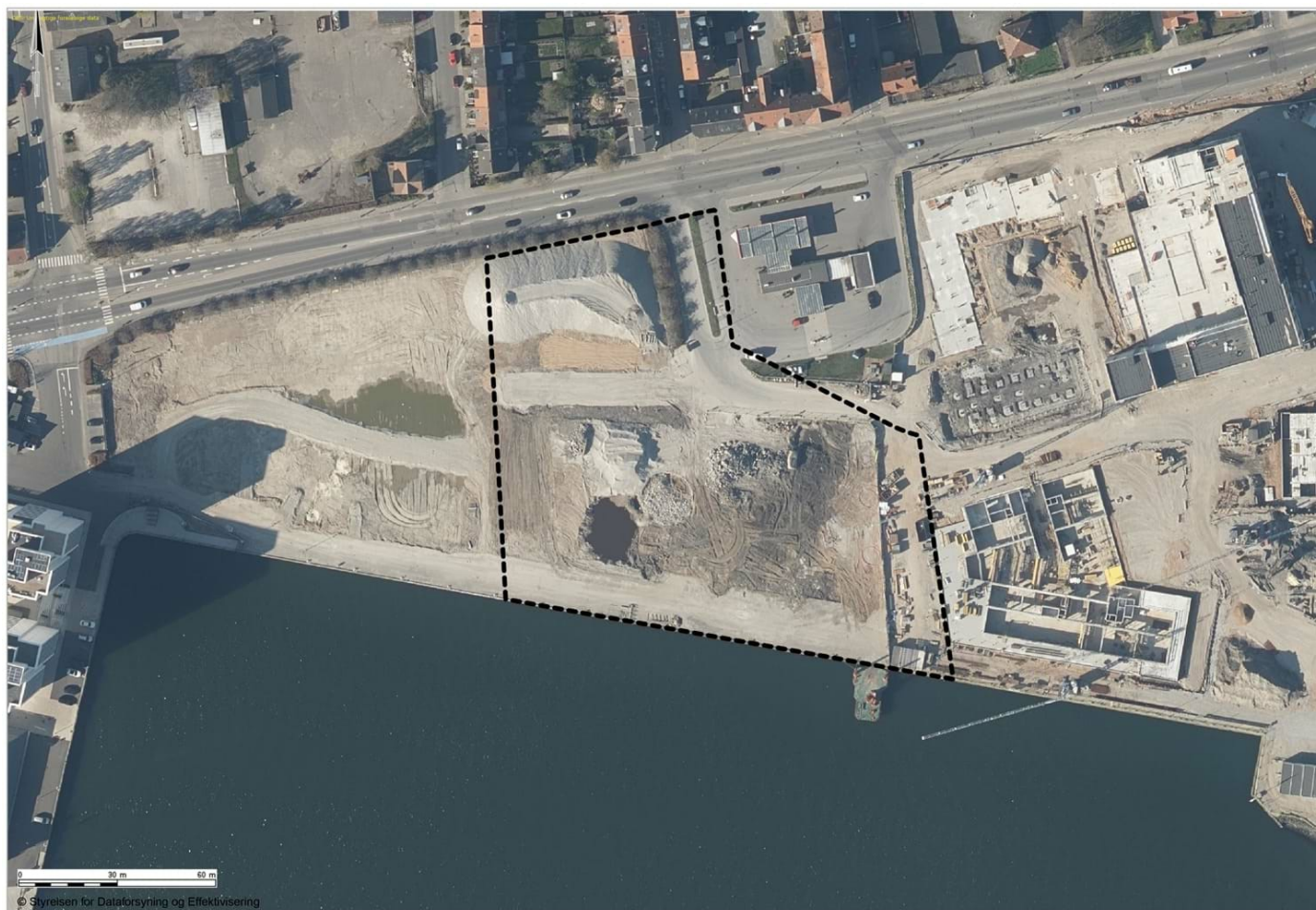
Nordøst for området ligger en eksisterende tankstation, hvor området i rammelokalplan 2016-01 er udlagt til at på sigt også at kunne forvandles til blandet bolig og erhverv. Grænsende op i mod den sydøstlige del af lokalplanen er et projekt i 3-8 etagers højde med boliger og en café på vej. Flere nye projekter er på vej mod Øst, blandt andet karréen med boliger og en dagligvarebutik, samt Kanalhusene som kommer til at ligge ned til første del af kanalen.

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

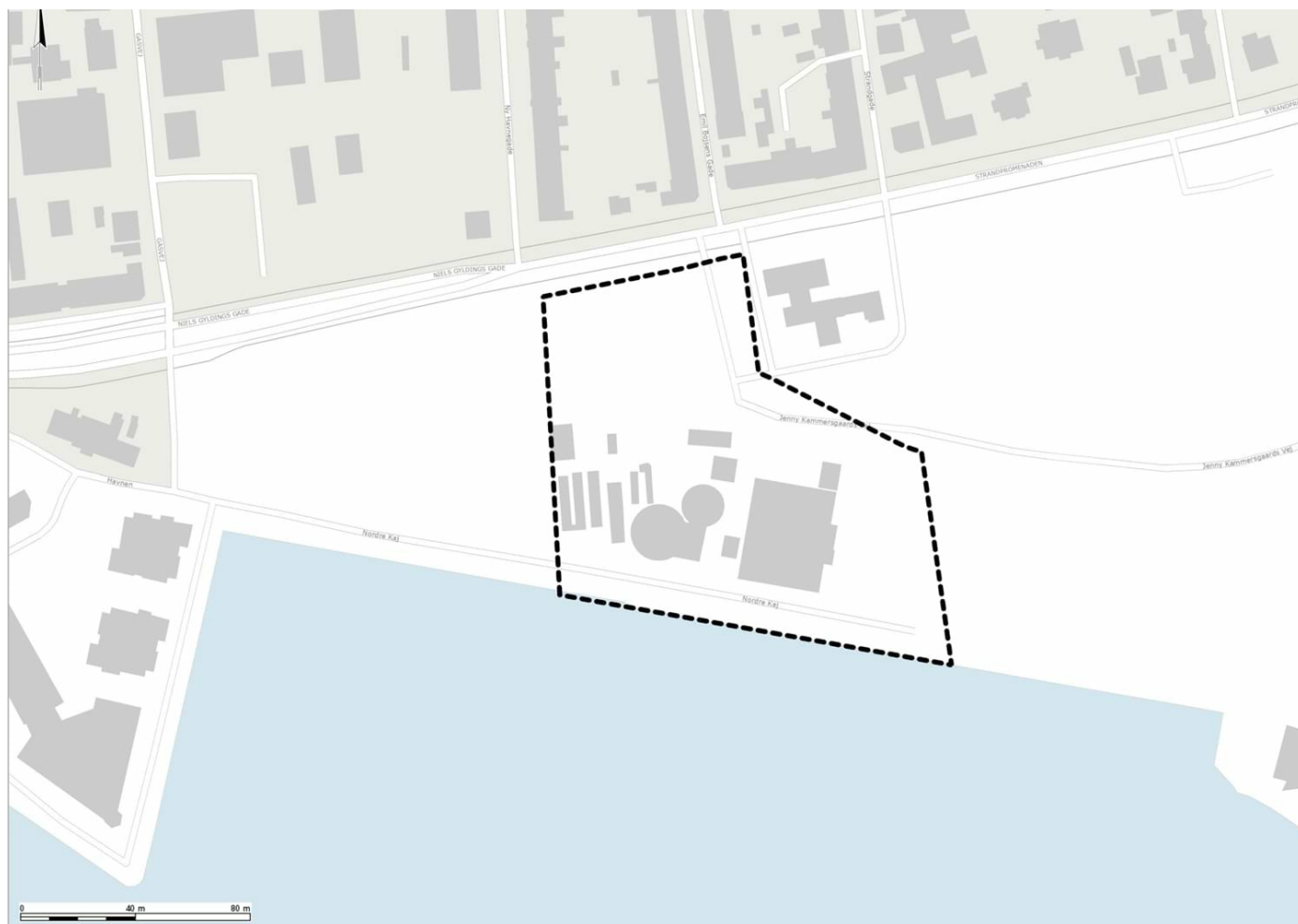
Syd for lokalplanområdet, på den anden side af havnebassinet, ligger erhvervshavnen. Arealerne er derfor udsat for miljømæssige påvirkninger, som primært er støj fra havnens virksomheder og deres aktiviteter på havnearealerne i forbindelse med lastning og losning af skibe. Desuden er der trafikstøj i området, primært fra Niels Gyldings Gade/Strandpromenaden.

Området vejbetjenes via Jenny Kammergaards Vej, med udkørsel direkte til Niels Gyldings Gade/ Strandpromenaden. Sekundære

tilkørsler til området kan ske via Nordre Kaj, men promenaden skal kun fungere til events og som brandvej.



Lokalplanområdets beliggenhed i den midterste del af Nordhavnen.



Gadenavne.

LOKALPLANENS INDHOLD

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 offentlig adgang langs vandet og mulighed for en café med inde- og udearealer ud til promenaden.

Lokalplanområdet opdeles i tre byggefelter, byggefelt I til private boliger og et erhvervslokale, byggefelt II til private boliger og et fælleslokale og byggefelt III til ungdomsboliger og almene boliger.

Vejadgange, stier, plads og promenade:

Der bliver primær vejadgang til lokalplanområdet fra øst via Jenny Kammergaards Vej.

For at sikre mest muligt areal til ophold på terræn i bebyggelsen er al parkering udlagt i parkeringsplint, på nær et begrænset antal parkeringspladser på terræn.

For at tiltrække bylivsaktivitet langs havnekanten giver lokalplanen mulighed for, at den del af Nordre Kaj, som ligger inden for lokalplanområdet, omdannes til offentlig promenade. Strækningen lukkes for biler og tung trafik, men kan anvendes som brandvej.

Der etableres stiforbindelse på promenaden og i gaderne mellem bygningerne.

Bebyggelse:

Lokalplanen fastlægger byggefelter, der sikrer bebyggelsens disponering således, at der placeres etagebebyggelse i 4 etager langs Strandpromenaden, punktvis op til 6 etager ud mod promenaden med publikumsorienterede funktioner som erhverv, eventuelt som en café og et fælleslokale. Bebyggelsens højde nedtrappes fra syd mod nord således, at den lave bebyggelse møder skalaen på den eksisterende by og punktvis bliver højere ud i mod havnebassinet.

Der må opføres bebyggelse i 4 etager med punktvis op til 6 etager ud mod havnebassinet, med en maksimal bygningshøjde på 18 m DVR90 for 4 etager og 26 m DVR90 for 6 etager. Bebyggelsens disponering sikrer visuelle forbindelser mellem den eksisterende by og vandet.

Lokalplanen sikrer med bestemmelser om facade- og belægningsmaterialer, at området tilpasser sig de kommende bygninger og den eksisterende by. Facader på alle bygninger skal opføres i tegl og glas, med mindre dele i træ og andre materialer.



Perspektiv - aftenstemning ved Havnepromenaden.



Perspektiv - Gårdrum.



Perspektiv - Havnepromenaden.

Opholdsarealer:

Bebyggelsen er disponeret som tre adskilte u-formede bygninger med åbne gårdrum til hver bebyggelse. Der skabes passager og stiforbindelser mellem bebyggelsen, som også sikrer bebyggelsen med øvrig infrastruktur. Disponeringen af bebyggelsen skaber semiprivate gårdrum, der inddeles i grønne nicher og arealer til ophold og cykelparkering. Gårdrummene til byggefelt I og II er via trapper, ramper og siddetrin forbundet med 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.

Langs promenaden udformes kantzonen mellem bygninger og promenade som et trappe, rampe og siddeanlæg, med nicher der sikrer gode opholdsmuligheder for offentligheden. Overgangszonen mellem bebyggelse 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 opholdsniche, der henvender sig til det liv, der udspiller sig på promenaden og det eventuelle havnebad. Udformningen af promenaden og plinten koordineres med kommunens planer for Nordhavns promenader.

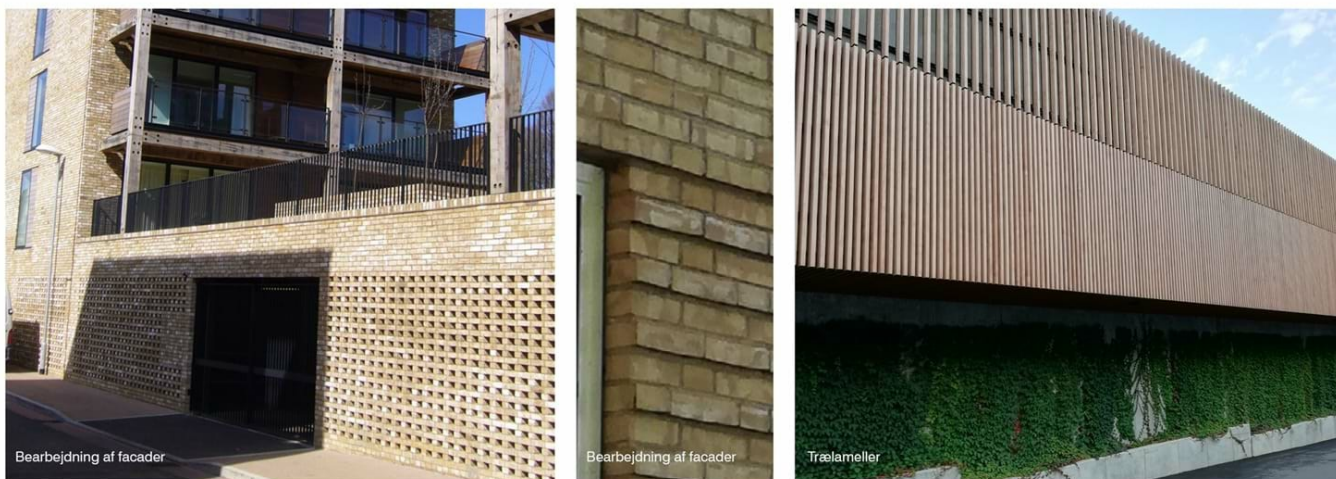
Klimasikring og håndtering af overfladevand:

For at klimasikre området skal bebyggelsen opføres på en hævet plint i minimum kote 2.60 DVR90. 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 lignende.

Overfladevand kan håndteres i gårdrummet gennem rekreative forsinkelsesbassiner, vandrender og regnbede. Gårdrummet skal indrettes så der ikke er risiko for oversvømmelse langs med bygningerne ved ekstremregn. Overfladevand kan ledes til havnebassinet via sandfang.

Bygninger/ materialer:

Bygningerne fremstår i lyse tegl på bygninger byggefelt I og II, og af flere lyse og rødlige nuancer på bygninger i byggefelt III. Bygninger har altaner, og kan have indbyggede altangange hvis de fremstår som en del af den samlede bygningskrop. Gavle mod promenaden skal fremstå som indeliggende altangange med tegl omkring. På dele af gavlen skal der være felter af lameller i varme materialer som træ. For at bryde skalaen ned på byggeriet skal der arbejdes med tilbagetrækning af tegl, reces, forskydninger i tegl og lignende.



Facadeudsnit af bygninger i byggefelt I og III.



Facaderne/gavlne set fra syd.



Snit gennem bygninger i byggefelt I og III, med parkering og gårdrum.

Uderum/ materialer:

Uderum bearbejdes med belægninger og beplantning der skaber gode opholds muligheder for dem der bor i bebyggelsen og offentligheden der færdes langs gaderum og promenaden. Materialer i uderummene er granit, tegl, beton og beplantning skal være robuste græsser, buske og træer der tåler havnemiljøet. Promenaden, armatur, belysning og lignende skal sammentænkes med omkringliggende projekter og leve op til "Designmanual for Nordhavnen".

Beplantningen i overgangszonerne samt på grønne tage kan med fordel bestå af hjemmehørende blomstrende urter tilknyttet strandeng eller tør sandet bund i et forsøg på at bringe den tætvedliggende natur ind i byen for at øge biodiversiteten i byrummet også.



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 341.

En mindre del af lokalplanområdet er også omfattet af lokalplan 2016-23 'Boliger og erhverv, Nopagrunden og Jernlageret' i Horsens, da man ikke havde endelig udmatrikuleret området på daværende tidspunkt, justeres lokalplangrænserne så de kommer til at følge ejerforholdene. Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 341 ophæves lokalplan 2016-23 inden for det område, der omfattes af nærværende lokalplan.

Området er omfattet af Rammelokalplan 2016-1, Nordhavnen, Horsens, som primært udgør et planmæssigt grundlag for etablering af Nordhavnens 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 og promenade med undtagelser af parkeringsforhold beskrevet under §6. 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. I lokalplanen indgår bindende bestemmelser om blandet bolig- og erhvervsformål, publikumsorienterede funktioner i stueplan, 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.

Området udgør en del af kommuneplanramme 10BE08 til blandet bolig og erhverv og en mindre del af kommuneplanramme 10CE03 til centerformål. Der blev til lokalplan 320 lavet et kommuneplantillæg 2017-11, som også omfatter lokalplanområdet for lokalplan 341.

Lokalplanlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanen og kommuneplantillæg 2017-11.



Lokalplan 341 er i overensstemmelse med kommuneplanramme 10BE08 og tillæg 10BE10.

MILJØPÅVIRKNING

Trafikstøj

Lokalplanområdet får vejadgang til Niels Gyldings Gade/ Strandpromenaden. Realisering af lokalplanens bebyggelser vil medføre øget trafik på Niels Gyldings Gade/ Strandpromenaden og på Jens Hjernøes Vej i området. Boliger langs disse veje vil blive påvirket af vejtrafikstøj. Støjniveauet langs Niels Gyldings Gade/ Strandpromenaden 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.

Lugt fra virksomheder

Der gives mulighed for at etablere en café i lokalplanområdet. Restauranter og cafeer kan ofte lede til lugtgener, når der er beboelse i så tæt nærhed. De skal overholde Horsens Kommunes Forskrift vedrørende miljøkrav i forbindelse med indretning og drift af restauranter.

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.

Der er sket udskiftning af virksomheder på erhvervshavnen siden miljørapporten, men det vurderes ikke at være væsentlige ændringer. Kravene til virksomheder er fortsat de samme, og der er i lokalplanen bestemmelser om at området ikke må tages i brug før at der er foretaget afværgeforanstaltninger mod støj.

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. For de øvrige virksomheder på erhvervshavnen er tilsvarende anvendt de vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsens vejledning 5/1984, hvilke er de samme.

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 konkluderes det, at 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. støjudbredelseskort 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 støjudbredelse fra de to virksomheder i forhold til det aktuelle planområde.

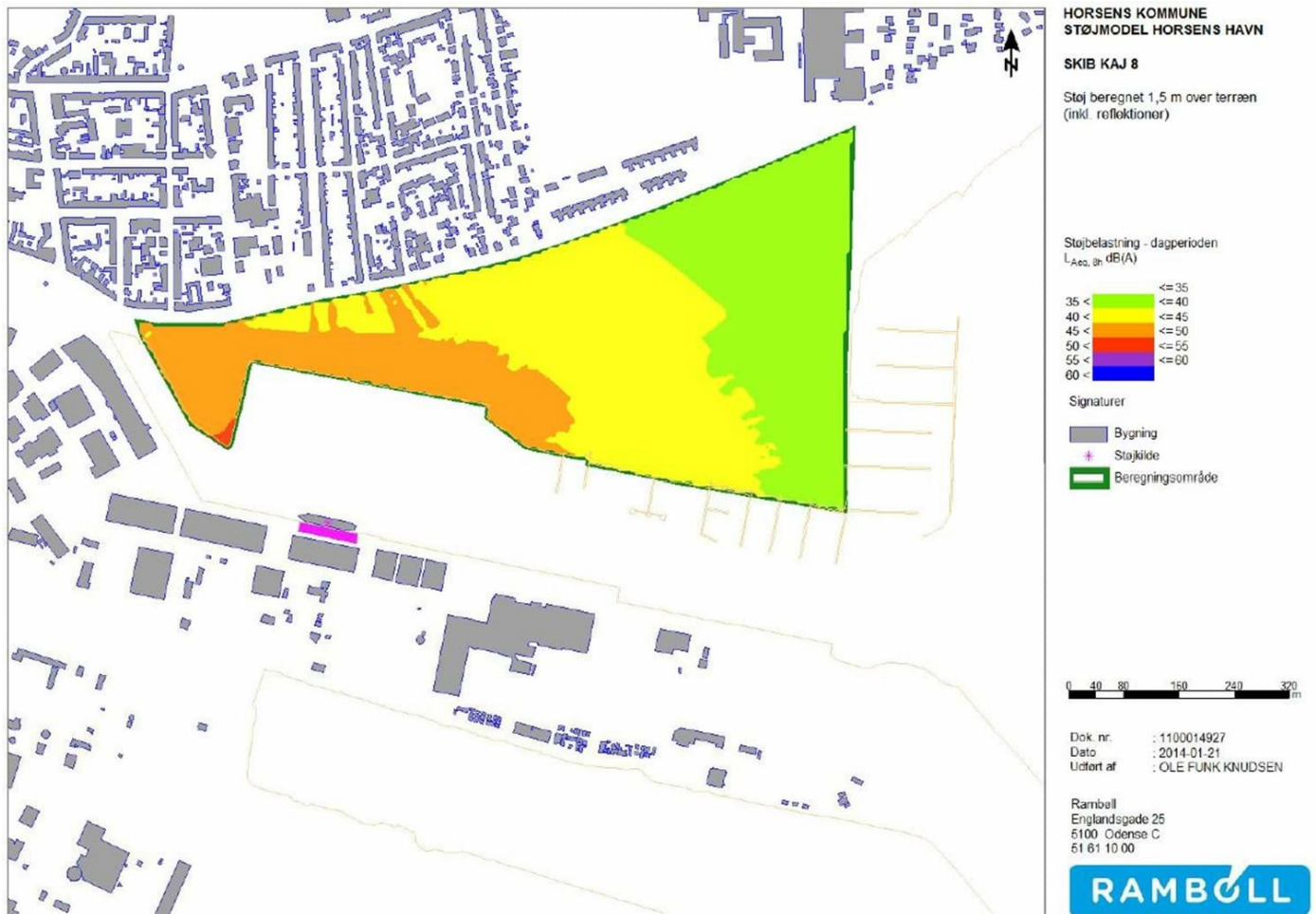


Colas støjdbredelse dagperiode. Grænseværdi på 55 dB er grænsen mellem rød og violet farve og overholdt inden for lokalplanområdet.



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 8. 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 skrubes 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 skrubes 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. støjdæmpende 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 støjkraevne 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 erhvervshavnen 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 6 etager mod Havnepromenaden. Mod Niels Gyldings Gade/ Strandpromenaden bygges i 4 etager så få skygger kastes mod de boligejendommene langs nordvest og nordøst for området. I vinter- 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 mod øst, men hovedsageligt på egne veje og gaderum. De planlagte højeste af bygninger vil ligeledes forårsage mere vind omkring bygningerne.

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at der ved opførelse af bebyggelse skal fremvises skyggediagrammer og 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 byggeri imødegås.

Der henvises til skyggediagrammer på kortbilag 12, Skyggediagrammer.

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

Natura 2000

Lokalplansområdet ligger ca. 6,5 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 56 (Habitatområde H52, Horsens Fjord, havet øst for og Endelave og fuglebeskyttelsesområde F36, Horsens Fjord og Endelave).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

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

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

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og projektets beskedne omfang er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Der er vedtaget en Natura 2000-plan for det internationale naturbeskyttelsesområde og projektet vurderes at være foreneligt med planens bevaringsmålsætninger.

Bilag IV-arter

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

Horsens Kommune har kendskab til, at der indenfor en 10 km radius omkring lokalplansområdet lever følgende bilag IV-arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed og strandtudse. Der er dog ikke kendskab til forekomster indenfor selve lokalplanområdet.

Der blev indenfor lokalplan området nedrevet tidligere større virksomhedsbygning i 2018. Lokalplansområdet vurderes derfor ikke at have nogen værdi som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

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

- skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder
- indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området

Renovation

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

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

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

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

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet ligger i separatkloakeret opland, og omfatter flere forskellige kloakoplande med forskellige befæstelsesgrader.

Tilsluttes regn- og overfladevand til Horsens Vand A/S' ledningsnet, gælder der en maksimal befæstelsesgrad på 0,8. Der skal etableres sandfang før tilkobling til det offentlige ledningsnet. Hvis den maksimale befæstelsesgrad overstiges, skal der etableres intern forsinkelse. Kloakprojektet skal godkendes af Horsens Kommune, Team Spildevand.

Regnvand fra lokalplanområdet kan ligeledes håndteres ved direkte udledning til havnebassinet. Denne løsning kræver etablering af ekstra sandfangsvolumen, ligesom der skal indhentes tilladelse til udledning af regnvand hos Horsens Kommune. Direkte udledning til havnebassinet kræver desuden en ændring af Horsens Kommunes Spildevandsplan 2012- 2015.

Jordforurening

Arealet er kortlagt efter jordforureningsloven. Med det nuværende kendskab til jordforureningen forventes behov for afværgeforanstaltninger både i forhold til boligernes indeklima, kontakt med forurenede jord og overfladevandet (havnebassinet). Bygge- og anlægsarbejde i lokalplanområdet kan kun derfor gennemføres efter ansøgning og tilladelse efter jordforureningslovens §8.

Nationale interesser

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

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af Planlovens § 47, stk. 1 ekspropriere fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter Planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør kan tillige ske, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder i det tilfælde et skærpet nødvendighedskrav.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås ved mindre indgribende midler, for eksempel ved frivillig aftale med den berørte lodsejer. Endvidere må ekspropriationen ikke omfatte et større areal end nødvendigt.
- Der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel, og indgrebet skal ud fra en konkret vurdering stå i et rimelig forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen.

Kommunalbestyrelsen skal ved ekspropriationens gennemførelse følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Dette indebærer bl.a.:

- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt for en åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst 4 ugers varsel,
- At Ejere m.fl. inden for en frist på 4 uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af 4-ugers fristen kan træffe beslutning om ekspropriation,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen,
- At Kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved taksation, hvis ikke der kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal

i så fald indbringes til taksationsmyndigheden senest 8 uger efter ekspropriationsbeslutningen er meddelt.

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er forsynet med kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes med kollektiv vandforsyning.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museumsloven

Museet har foretaget arkivalisk kontrol af det berørte område.

Der er i forvejen ikke kendte fortidsminder på lokalplanområdet, der for hovedparten beliggende på et areal, der hører til udbygningen af havnen i 1700 og 1800-tallet. Udvidelserne af havnen er anlagt på den gamle kyststrækning, der på Videnskabernes Selskab kort fra 1787 fremstår som en mindre tange øst for bykernen. Projektet anlægges over vandspejl (ca. 0,25) og kommer til at stå på pæle. Museets vurdering er, at anlægsarbejdet ikke indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder.

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.

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).

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

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. 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 infrastrukturanlæg, 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.

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 der nu er nedrevet, 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 sigtelinjerne fra Ny Havnegade, Emil Bojsens Gade og Strandgade mod havnebassinet og på tværs af fjordlandskabet respekteres.

Fra fjorden vil byggeriet med sin bestemmelser om højde ikke være synlig, da den kommer til at ligge bag ved eksisterende bebyggelse der er højere. Fra Havnetrekanten og fra sydhavnen på modsatte side af havnebassinet vil bebyggelsen være synlig, men dens skala og

proportioner vil indpasse sig i den eksisterende bykontekst i mellem to kommende projekter, der vil afslutte og sikre adgang for offentligheden langs promenaden og vandet. Se desuden kortbilag 7, sigtelinjer, med visualiseringer af kommende bebyggelse set fra Ny Havnegade, Emil Bojsens Gade og Strandgade.



Visualisering af projektet fra havnebassinet mellem nord- og sydhavnen.



Visualisering af projektet fra Strandpromenaden.

VISUALISERINGER FRA RAMMELOKALPLAN 2016-01

Lokalplan 341, vil ikke ændre væsentlig på oplevelsen af kystlandskabet end vist i rammelokalplan 2016-01.



Langelinieanlægget og det inderste af fjorden set mod vest med erhvervshavnen og lystbådehavnen i baggrunden.



Fotomatch af Rammelokalplanens mulige bygningsvolumener og en ny øst for lystbådehavnen.



Det inderste af Horsens Fjord med erhvervshavnen og Horsens By i baggrunden, set fra Husodde.



Fotomatch af Rammelokalplanens mulige bygningsvolumener.

MILJØSCREENING

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

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

Horsens Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, 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, strømningsforhold 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:

- 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 pladsdannelser, 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.
- Rammelokalplanen sikrer mod vandstigninger på land og fastsætter bestemmelser om en højderyg i 2,6 meter DVR90.

Lokalplan 341 er overordnet i overensstemmelse med rammelokalplan 2016-01, udover en begrænset mængde parkering på terræn.

Afgørelse og begrundelse

Horsens Kommune har vurderet, at forslag til Lokalplan 341, Boliger og erhverv, Honnørkajen, 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.

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

Lokalplanens formål er,

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, som etagebebyggelse og til erhvervsformål i virksomhedsklasse 1-2,
- at sikre vejadgang og stiforbindelser,
- at sikre parkering i konstruktion og adgang hertil,
- at fastlægge bebyggelsens højde/ maksimale gulvkote/ omfang/ placering/ facaderytme/ materialer og farver,
- at ny bebyggelse gives en udformning der gør, at den er i harmoni med det omkringliggende område,
- at sikre etableringen af attraktive fælles opholdsarealer og byrum, der understøtter et mangfoldigt byliv,
- at sikre beplantning i lokalplanområdet for at skabe attraktive opholdsarealer og byrum,
- at sikre offentlighedens adgang til området, herunder til gående og cyklende færdsel langs vandet,
- at terræn, veje og bebyggelse hæves som led i klimatilpasning og beskyttelse mod oversvømmelse,
- at varetage klimahensyn, herunder lokalplanen kan håndtere regnvand på terræn ved kraftige regnhændelser og at oversvømmelsesrisici ikke forøges i områderne omkring lokalplanen.
- at alle planter sikres gode vækstbetingelser.

Redegørelse

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. 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 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 836b, samt dele af matr. nr. 836a, 836c, 1023ah, 1023ai og 1023q.

2.2 Området skal forblive i byzone.

§3 - Anvendelse

3.1 Området skal primært anvendes til boligformål til helårsbeboelse med etagebebyggelse. Derudover er det muligt at etablere erhverv i form af serviceerhverv, liberalerhverv eller restauration.

3.2 Området skal anvendes til rekreative formål til ophold og passage for offentligheden.

3.3 Indenfor området kan beboeren i en bolig drive en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder. Det er 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 1-2.

3.4 Der kan etableres mindre tekniske anlæg til områdets forsyning, deriblandt en mobilmast på taget.

Redegørelse

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, som 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 bebyggelsers stueetager.

§4 - Udstykning

Ingen bestemmelser.

§5 - Vej og sti

5.1 Lokalplanområdet skal primært vejbetjenes via forlagte Jenny Kammersgaards Vej, hvorfra der er adgang til parkeringsplinte, affaldsstation mv. inden for området.

5.2 Forbindelsen E-F skal etableres som primærvej med det 18 meter bredde vejprofil, som vist på kortbilag 3, fremtidige forhold.

5.3 Forbindelsen G til den primærvej E-F skal etableres som sekundærvej med det 15 meter bredde vejprofil fra rammelokalplan 2016-01, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.4 Vejprofilet skal være i overensstemmelse med det asymmetriske vejprofil der også bruges i området øst for lokalplanafgrænsningen. Vejen skal udover at tilpasses profilet øst for området ligeledes tilpasset vest for området. Se kortbilag 8, Vejprofil.

5.5 Der skal sikres mulighed for fremtidig vejadgang til matr. 836g fra den primære vej, som princippet vist som vejadgang H på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.6 Forbindelsen C-D skal primært være et areal for fodgængere, med mulighed for kørsel med lav hastighed og et begrænset antal kantparkeringspladser.

5.7 Promenaden A-B skal udlægges i en bredde på 15 meter. Der skal friholdes 7 meter langs havnebassinet, men bredden skal variere mellem 7-12 m plan, belagt flade. Promenaden befæstes og indrettes, så den er egnet til ophold, gang og cykling. Overgangszonen A-B, skal udformes som et trappe og rampeanlæg med siddemuligheder og nicher hvor promenaden trækkes med ind i overgangszonen, som i princippet på kortbilag 3, Fremtidige forhold og kortbilag 9, Detaljering.

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 fortøjningsmuligheder for skibe.

5.9 Der skal være offentligt tilgængelige gangforbindelse, der forbinder punkterne A-B og C-D. Højdeforskelle skal udlignes med ramper.

5.10 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.

Redegørelse

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

Den primære lokalvej og den sekundære vej mod Strandpromenaden 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 promenade langs kajen, så der sikres offentligheden mulighed for at færdes langs vandet.

Promenader udformes og dimensioneres forskelligt afhængigt af deres lokalitet, jf. § 5.

Der skal mod bebyggelse etableres en tilpasningszone/overgangszone. Zonen udformes alt efter hvilken lokal sammenhæng den indgår i, men skal formidle overgangen mellem bebyggelse, plint, terræn og promenade f.eks. ved sidde-trapper, plateau o.l.

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

Assymmetrisk vejprofil cirka 18 meter:

- 0,5 m rabat
- 1,8 m fortov
- 1,8 m cykelbane
- 2,25 m plantebed
- 6 m kørebane
- 1,55 m plantebed
- 1,8 m cykelbane
- 1,8 m fortov
- 0,4-0,5 m rabat

§6 - 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 eller parkeringsplint. Dog tillades etableret maksimalt 8 parkeringsbåse på terræn ved byggefelt III og maksimalt 13 parkeringspladser i uderummet mellem byggefelt I og II, udover et begrænset antal korttidsparkeringspladser langs primær vej E-F, efter strukturen som vist på kortbilag 4, Illustrationsplanen.

6.3 Cykelparkering skal placeres i tilknytning til opgange eller i parkeringsplint/kælder.

6.4 For personbiler gælder, at der for hver bolig skal etableres mindst 1 (0,25 for ungdomsboliger) og højst 1,5 parkeringspladser pr. bolig. For kontorer og liberale erhverv skal der etableres 1 p-plads pr. 100 m².

6.5 Indkørsel til parkeringsplint skal ske i facaderne på bygninger i byggefelt I og II som vist på kortbilag 3, fremtidige forhold. Indkørsel til bygningen i byggefelt II kan alternativt ske fra en udvendig rampe indenfor det markerede område på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

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 markedsf forholdene hævet til 1 p-plads pr. bolig i

denne lokalplan.

Brugsretten til parkeringspladser der ligger udenfor lokalplanområdet, skal tinglyses på ejendommen. Disse parkeringspladser skal ligge i en rimelig afstand fra lokalplanområdet.

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.

Parkeringsplinten kan etableres som en samlet eller to adskilte parkeringsplinte.

Der kan etableres parkering på terræn i et begrænset omfang, for at skabe parkeringspladser til erhverv og til beboerne i bygningen i byggefelt III i nærhed til deres bolig. Det er vigtigt at parkering ikke dominerer i uderummene.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1 Lokalplanområdet har kollektiv vandforsyning.

7.2 Området skal tilsluttes den kollektive kloakforsyning.

7.3 Tilsluttes regn- og overfladevand det offentlige regnvandssystem, skal der overholdes en maksimal befæstelsesgrad indenfor lokalplanområdet på 0,8. Der skal etableres sandfang før tilslutning til det offentlige ledningsnet.

7.4 Overfladevand kan ledes uforsinket til havnen. Der skal etableres sandfang, i henhold til gældende krav, forinden udledning.

7.5 Der skal sikres nødvendigt areal til en ledning samt pumpesystem til håndtering af ekstremregn fra skybrud fra Strandpromenaden til havnebassinet, i retning G-C og G-B som vist på kortbilag 3, fremtidige forhold.

7.6 Der skal etableres vej-/ stibelysning på vejene/stierne i området, herunder på promenaden. Belysningen udføres i henhold til 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.

7.7 Spildevandsdæksler som ligger under kote 2,6 DVR90 skal være vandtætte.

Redegørelse

For at sikre Strandpromenaden mod skybrud, skal der reserveres areal til en ledning fra Strandpromenaden mod havnebassinet.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Af hensyn til parkering i plint placeres bebyggelse og gårdrum på et hævet terræn der vil fremtræde som en plint med en højde maksimalt i kote 4,05 m DVR90, eksklusiv plantebede.

8.2 Indenfor lokalplanområdet kan der etableres op til 18.750 m² bebyggelse, deraf må maksimalt 18.500 m² være boliger. Udadvendte funktioner/erhverv skal minimum være 250 m², men må gerne være mere, så længe det samlede areal på 18.750 m² ikke overskrides.

8.3 Ny bebyggelse skal placeres indenfor de anviste byggefelter på kortbilag 3, Fremtidige forhold. Mindre bygningsdele som f.eks. altaner og karnapper kan dog opføres op til 2 m uden for byggefelterne. Der skal sikres en minimum frihøjde under udkragende bygninger på min. 2,5 m, 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 Bebyggelse skal fremstå som hesteskoformede bygninger med sydvendte gårdrum, som i princippet på kortbilag 4, Illustrationsplanen.

8.5 Der er fastsat tre 15 m brede sigtelinjer en fra Ny Havnegade, en fra Emil Bojsens Gade og en fra Strandgade, som ikke må bebygges. Se Kortbilag 3, Fremtidige forhold og Kortbilag 7, Sigtelinjer. Undtaget er afskærmning af rampe til parkeringsplint som beskrevet i §6.5 og åbne altaner, der ikke må være vertikalt sammenbyggede, på maksimalt 6 m².

8.6 Alle boliger skal have direkte adgang til altan, terrasse eller fælles gårdrum.

8.7 Bebyggelsens maksimale etageantal er 4 etager med mulighed for punktvis at bygge op til 6 etager.

8.8 Byggeri skal trappe ned i skala, så byggeriet hovedsageligt er 4 etager, ud mod sigtelinjen, efter princippet vist på kortbilag 4, Illustrationsplanen og kortbilag 10, Skala.

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

8.10 Den maksimale bygningshøjde (kote til overkant tag) ekskl. elevatortårne, trapperum, værn, teknikrum og murkrone mv. er for byggefelt I 18 m DVR90, Byggefelt II og III 18 m DVR90 og punktvis op til 26 m DVR90.

8.11 Der skal sikres tilfredsstillende sol- og læforhold omkring bebyggelserne og især på de fælles opholdsarealer, jf. § 10.1,

8.12 Disponeringen af ny bebyggelse og anlæg skal være i principiel overensstemmelse med, rids på kortbilag 3, Fremtidige forhold og kortbilag 4, Illustrationsplanen.

8.13 Der kan opføres mindre bygninger og anlæg på maksimalt 30 m² uden for byggefelterne i forbindelse med promenaden og havnebassinet, for at understøtte offentlige rekreative funktioner i tilknytning til brugen af havnebassinet og vandet. Der må ikke opføres mindre bygninger og anlæg i sigtelinjerne angivet på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

8.14 Bebyggelse langs Niels Gyldings Gade skal forberedes for en vejudvidelse, som kan medføre afgravning og etablering af fortov. Koter skal tilrettes i forhold til skybrudsløsning fra Niels Gyldings Gade / Strandpromenaden til havnebassinet.

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. 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 at etablere overtryksventilation i de berørte rum.

Redegørelse

Bebyggelsen skal overordnet udformes som det fremgår af lokalplanens illustrationer.

Det er vigtigt at den maksimale kote overholdes da de omkringliggende projekter har en væsentlig lavere gulvkote, og for at sikre attraktive gaderum og arealer for offentligheden.

Den maksimale kote på 4,05 DVR90 er fastsat så der ikke fremstår store monotone flader i gaderum, samt at der bliver en visuel forbindelse mellem promenaden og gårdrummene, så projektet ikke opleves som en mur for offentligheden.

Maksimalt 1/3 af bebyggelsen må være over 4 etager, således at der kun punktvis må være bebyggelse i 5-6 etager. Minimum 2/3 af bebyggelsen skal derfor være maksimalt 4 etager, som illustreret på Kortbilag 4, Illustrationsplanen og Kortbilag 10, Skala.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1 Bebyggelsen i byggefelterne I-III skal arkitektonisk og materialemæssigt fremstå i principiel overensstemmelse med Kortbilag 5,

Facader, kortbilag 6, Gavle og lokalplanens øvrige tegninger.

9.2 Facader i byggefelt I og II skal fremstå med blødstrøgne tegl i gule eller lyse grå nuancer, efter princippet vist på Kortbilag 5 Facader. Mindre facadepartier (maks. 10% af den enkelte facades areal) kan fremstå i andre materialer som fx. beton, træ eller metal.

9.3 Facader i byggefelt III skal fremstå med blødstrøgne tegl i minimum to forskellige farver. Mindre facadepartier (maks. 10% af den enkelte facades areal) kan fremstå i andre materialer som fx. beton, træ eller metal.

9.4 Teglstenenes muligheder for at skabe spil skal sikres ved at skabe variation i murværkets tekstur, lysvirkninger mv, eksempelvis med recesser, og skal anvendes i mindst 15 % af de samtlige facaders areal. Bearbejdning af soklen tæller ikke med i det samlede areal.

9.5 Soklen skal detaljeres med reces eller skift i retning på teglen, eller bearbejdes med beplantning i form af plantebede, grønne facader eller lignende.

9.6 Byggeri i byggefelt III skal opdeles i mindre facader, så skalaen nedbrydes. Byggeriet skal udover materialeskift, nedbryde skalaen på byggeriet ved at enten at lave forskydninger, variere i højde på murkronen, eller optage terrænet i bygningen så det varierer i højde. Se kortbilag 9, Detaljering.

9.7 Mindre bygninger til udhusformål som cykelskure og lignende må opføres i andre materialer.

9.8 Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende. Vinduer og glas på altaner er undtaget.

9.9 Tagflader skal være sorte eller grønne sedum-tage. Der kan etableres tagterrasser i andre materialer, inden for områderne vist på kortbilag 4, Illustrationsplanen.

9.10 Altaner skal fremstå lette, og værn skal derfor udføres i klar glas. Altaner i gårdrum i byggefelt I, II og III kan have værn i andre materialer end glas.

9.11 Altangange må kun opføres som integrerede altangange som en del af det samlede bygningsvolumen. Altangange må ikke være særskilt fra facaden, og skal opleves som en del af den samlede bygningskrop.

9.12 Der skal etableres minimum 3 forskydninger i bygningskroppens arme mod syd i byggefelt I og II, efter princippet rids på kortbilag 3, fremtidige forhold. Forskydningen mod Ny Havnegade skal minimum være 2,5 m mod øst, efter princippet rids på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

9.13 Der skal etableres udadvendte funktioner, i stueplan, på det areal som er markeret udadvendte funktioner på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

9.14 De dele af bebyggelserne i byggefelt I og II som indrettes til udadvendte funktioner, skal etableres med åbne og transparente facader, som bidrager til et levende bymiljø.

9.15 Bygninger skal trappe op fra 4 til 5 og fra 5 til 6 etager, så punkterne over 4 etager ikke direkte må springe to etager.

9.16 Søjler og etageadskillelse i facaden i gavlene mod syd i byggefelt I og II skal laves i tegl, så de fremstår som en forlængelse og let afslutning af facaden, som vist på kortbilag 6, Gavle.

9.17 Facaderne skal trækkes tilbage på minimum 70% af de sydlige gavle i byggefelt I og II, hvor der skal etableres integrerede altaner, som vist på kortbilag 6, Gavle.

9.18 I facaden skal minimum 15% af de sydlige gavle i byggefelt I og II beklædes med lameller i træ eller lignende materialer så det fremstår som lette lameller som i princippet på kortbilag 6, Gavle.

9.19 Etableres der rampe ned til parkeringsplint ved byggefelt II, skal støttemuren begrønnes mod øst, og værn mod syd skal være i klar glas, så nedkørslen forstyrres mindst muligt i sigtelinjen.

Tekniske anlæg

9.20 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.

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

9.22 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.

9.23 Der må opsættes mobilmaster på tage af bebyggelsen.

9.24 Alle anlæg der indgår i klimasikring for den samlede beskyttelse af Horsens By skal etableres som vandtætte anlæg. Højderyggen i kote 2.60 skal etableres vandtæt. Kalkanten skal etableres i kote 1.8 og skal kunne hindre vandindtrængning ved højvande til denne kote. Hammeren skal anlægges således at ekstrem regn ikke stuver op, men kan strømme af til havnebassinet.

Anlæg til solenergi

9.25 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.

Bebyggelse på promenaden

9.26 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. Dette kan være byggeri i træ, træ malet med rød maling eller lignende.

Skiltning generelt

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

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

9.29 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.

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

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

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

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

9.34 Ved belysning af skilte skal lys intensiteten tilpasses områdets belysningsniveau og må ikke virke dominerende.

Facade og udhængskilte

9.35 Der må ikke opsættes skiltning for produktreklamer på bygningsfacader.

9.36 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:

- 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

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

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

9.39 Udhængskilte må kun placeres indenfor den pågældende erhvervs egen facade. Der må maksimalt opsættes et udhængskilt pr. butik, dog kan der opsættes 2 hvis erhvervet ligger på et hjørne.

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

Baldakiner og markiser

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

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

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

9.44 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

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.

Det anbefales at tage skal være begrønnede hvor der er indkig fra anden bebyggelse.

Under lokalplanens indhold er referencer på materialer og belægninger. Bebyggelsen skal overordnet udformes som det fremgår af lokalplanens illustrationer.

§10 - Ubebyggede arealer

Generelle bestemmelser

10.1 Der skal etableres læfyldte og solbeskinnede offentligt tilgængelige opholdsarealer langs promenaden.

10.2 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.

10.3 Som et led i en fremtidig sikring af byen mod oversvømmelse fra højvande i fjorden skal terrænet mellem pkt E og F anlægges i minimum kote 2.60 DVR90. Der skal forberedes for videreetablering af højvandssikring i kote 2.60 DVR90.

10.4 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.

10.5 Der skal etableres opholdsarealer og beplantning i princippet efter kortbilag 4, illustrationsplanen inden for området, samt "opholdsareal", vist på kortbilag 3, fremtidige forhold.

10.6 Belægning i uderum "plads med belægning" og uderum "zone med belægning" som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold skal være i lignende materialer. Belægningen må ikke være asfalt, men kan være i betonfliser, granit, tegl eller kombinationer heraf, så rummene tilpasses den gående og cyklende og så arealet ikke opleves som køreareal. Se kortbilag 13, Belægninger.

Beplantning

10.7 Minimum 30% af arealet i gårdrummene i byggefelt I og II skal bestå af beplantning.

10.8 Minimum 10% af arealet i overgangszonen mellem promenaden og plinten skal bestå af beplantning, inden for området overgangszonen, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

10.9 Beplantning langs bebyggelsen ved havnepromenaden A-B og C-D og 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, buske, stauder, bunddække, frugttræer og andre blomstrende træer og buske som ud over læ og visuelle kvaliteter kan blive levested for insekter og fugle.

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

10.12 Der skal etableres træer langs primære veje efter det asymmetriske vejprofil for Nordhavnen, vist på kortbilag 8 vejprofil. Træernes stamme skal som minimum ved plantning være 14-16 cm i omkreds, målt en meter over terræn.

10.13 Der skal etableres minimum 4 træer i uderummet, "plads med belægning", 4 træer i byggefelt I, 3 træer i byggefelt II, 5 træer i "overgangszonen" som vist på kortbilag 3, fremtidige forhold. Træernes stamme skal som minimum ved plantning være 14-16

cm i omkreds, målt en meter over terræn.

Opholds-, fælles- og friarealer

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

10.15 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.

Private opholdsarealer

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

Fællesarealer

10.17 Der skal etableres et sydvendt gårdrum i hvert byggefelt, dannet af bygningernes hesteskosform som princippet vist som rids på kortbilag 3, fremtidige forhold.

10.18 Gårdrummene mellem bygningerne udlægges som fællesarealer. Fællesarealerne afskærms af den u-formede bygningsvolumen, og den hævede plint ved byggefelt I og II, men adgangen må ikke lukkes eller hindres.

10.19 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.

10.20 Gårdrummene indrettes således at ekstremregn håndteres uden at gøre skade på bebyggelse og anlæg og kan ledes sikkert ud af området til havnebassinet jf. kortbilag 11.

10.21 Hvert gårdrum skal fremstå grønt med gode muligheder for ophold.

Offentligt tilgængelige friarealer

10.22 Langs promenaden 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.

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

10.24 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.

10.25 Gaderum skal være offentligt tilgængelige, og pladsdannelsen mellem byggefelt I og II skal bearbejdes så fodgængere tilgodeses og der skabes muligheder for færdsel og ophold for offentligheden.

Redegørelse

De ubebyggede arealer skal overordnet udformes, som det fremgår af lokalplanens illustrationer.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kloakanlæg.

11.2 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er etableret fælles opholdsarealer, veje, stier og parkeringspladser, som nævnt i §§ 5 og 6.

11.3 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før beplantning som nævnt i § 10.7 10.8, 10,9, 10,10, 10,11, og 10,13 er etableret.

11.4 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før bestemmelser om støj, luft- og lugtforhold i § 8 er overholdt herunder ved evt. etablering af nødvendige afskærmningsforanstaltninger mv.

11.5 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er etableret offentlig adgang langs promenaden, som nævnt i § 10,22, 10,23, 10,24 og 10,25.

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§13 - Servitutter

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 341 ophæves lokalplan 150-2013 inden for det område, der omfattes af nærværende lokalplan.

14.2 En mindre del af lokalplanområdet er også omfattet af lokalplan 2016-23 'Boliger og erhverv, Nopagrunden og Jernlageret' i Horsens.

Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 341 ophæves lokalplan 2016-23 inden for det område, der omfattes af nærværende lokalplan.

Redegørelse

En mindre del af lokalplanområdet er også omfattet af lokalplan 2016-23 'Boliger og erhverv, Nopagrunden og Jernlageret' i Horsens, da man ikke havde endelig udmatrikuleret området på daværende tidspunkt, justeres lokalplangrænserne så de kommer til at følge ejerforholdene.

§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.

LOKALPLANAFGRÆNSNING

KORTBILAG 1



EKSISTERENDE FORHOLD

KORTBILAG 2

Her kan du se lokalplanområdet med det aktuelle luftfoto/baggrundskort.



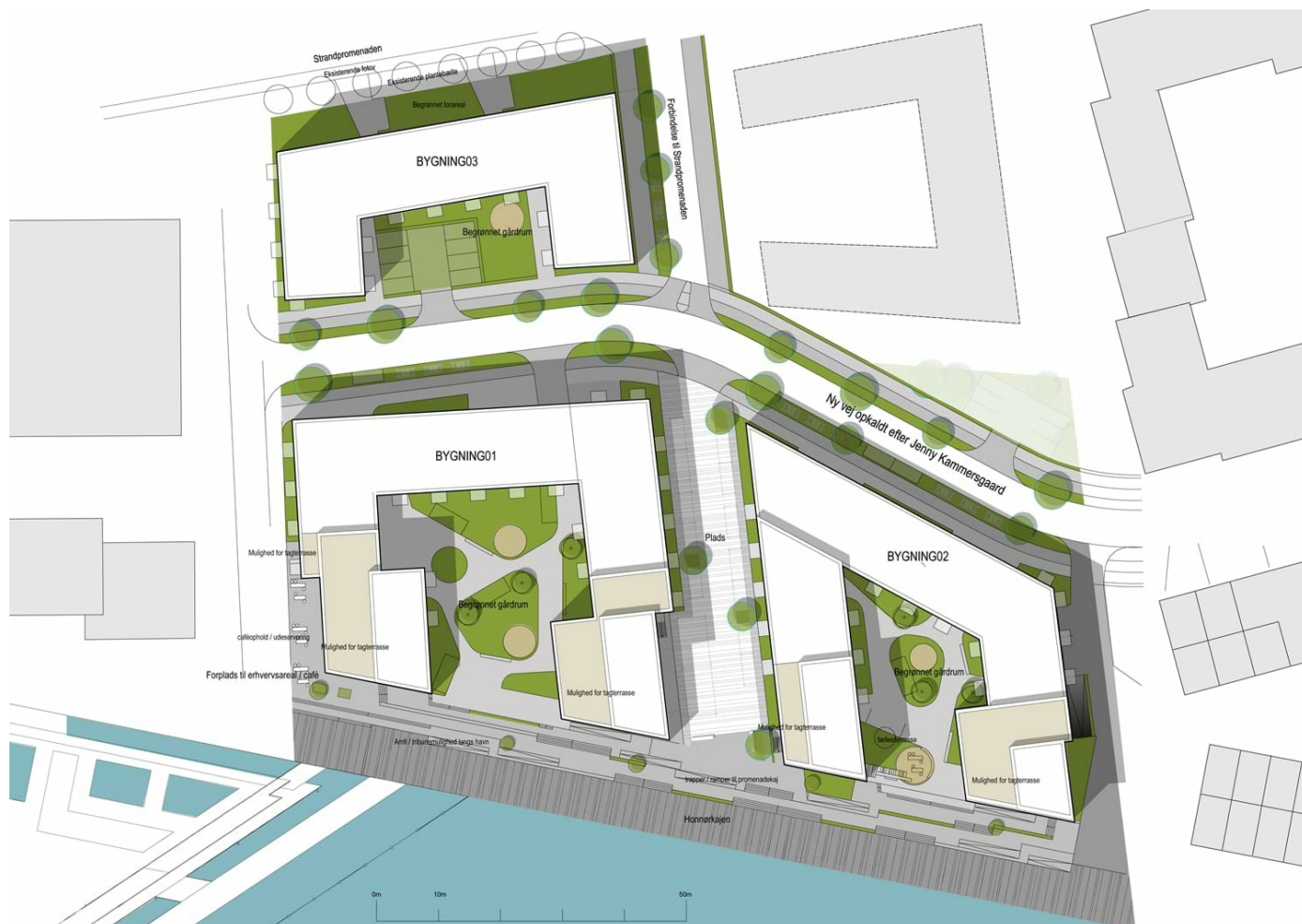
FREMTIDIGE FORHOLD

KORTBILAG 3



ILLUSTRATIONSPLAN

KORTBILAG 4



ANDRE KORTBILAG

KORTBILAG 5 - FACADER



Facadeudsnit af bygninger i byggefelt I og III.

KORTBILAG 6 - GAVLE



Facadeudsnit der viser princip for gavlene.



Facadeudsnit der viser princip for gavlenes udseende og materialer.

KORTBILAG 7 - SIGTELINJER



Volumenstudie af kommende byggeri fra Strandgade. Lokalplanen regulerer byggeri til højre.

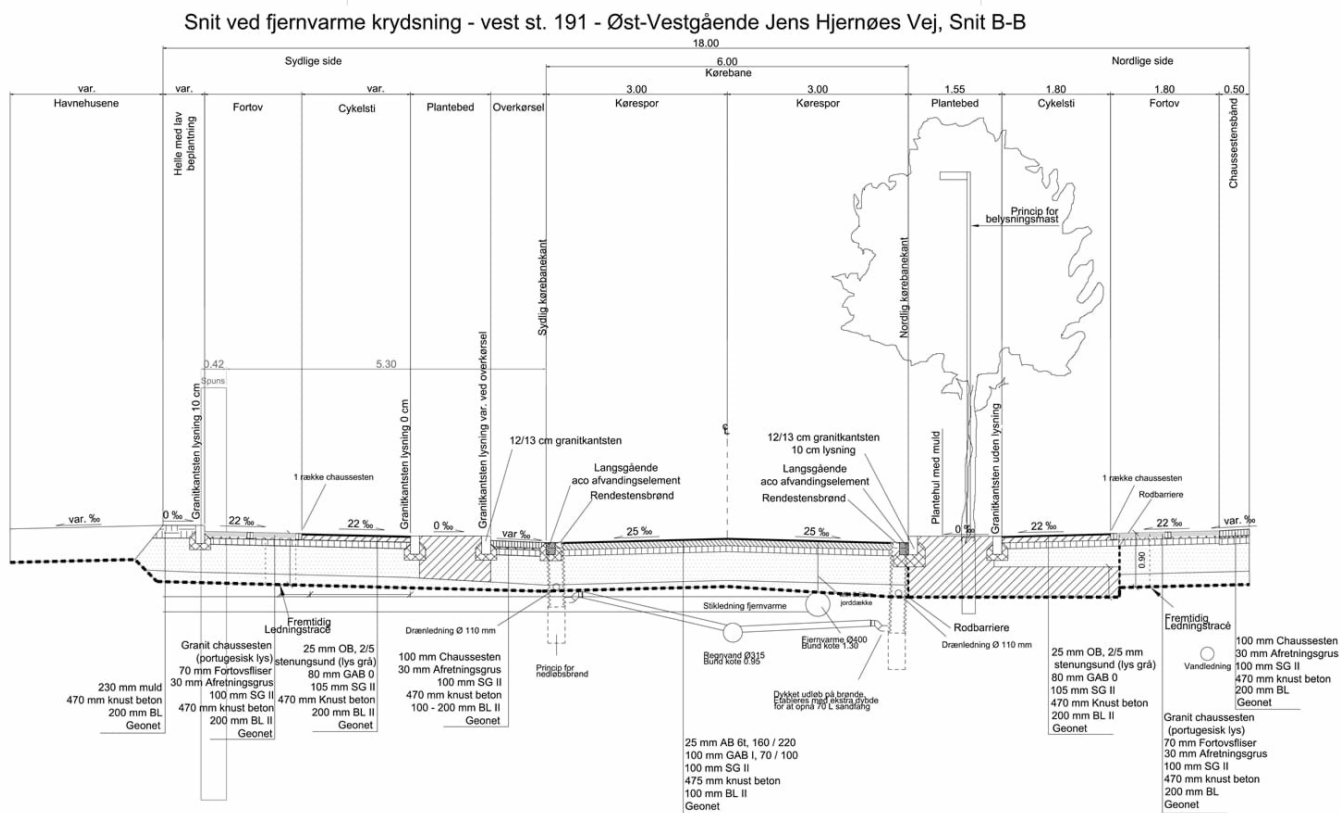


Volumenstudie af kommende byggeri fra Ny Havnegade. Lokalplanen regulerer byggeri til venstre.



Volumenstudie af kommende byggeri fra Emil Bojsens Gade. Lokalplanen regulerer byggeri på begge sider af sigtelinjen.

KORTBILAG 8 - VEJPROFIL



Vejprofil fra projektet øst for området som videreføres i denne lokalplan.

KORTBILAG 9 - DETALJERING

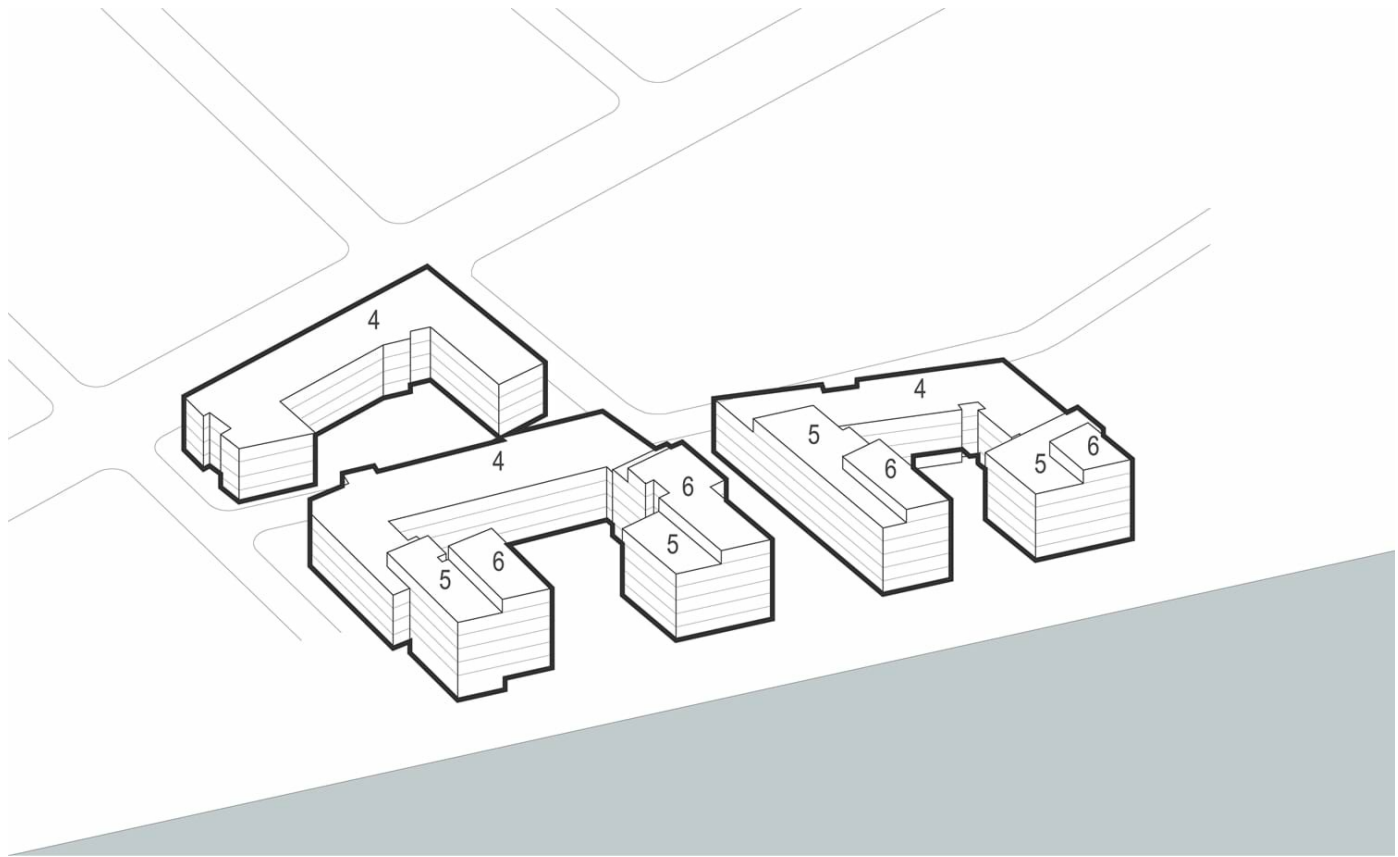


Nedbrydning af skala på bygninger i byggefelt III ved materialeskift og bearbejdning af facader.



Rampe og trappeanlæg med sidde og opholdsmuligheder for offentligheden.

KORTBILAG 10 - SKALA



Byggeriet skales op fra 4 til 5 og fra 5 til 6 etager efter princippet på diagrammet.

KORTBILAG 11 - VANDHÅNDBTERINGSPLAN



Vandhåndteringsplan.

KORTBILAG 12 - SKYGGEDIAGRAMMER



1. juni kl. 9.00



1. juni kl. 12.00



1. juni kl. 15.00



1. juni kl. 18.00



1. september kl. 9.00



1. september kl. 12.00



1. september kl. 15.00



1. september kl. 18.00



1. december kl. 9.00



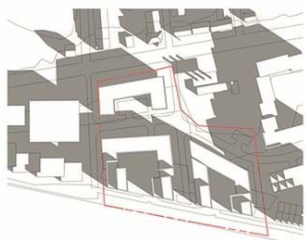
1. december kl. 12.00



1. december kl. 15.00



1. december kl. 18.00



1. marts kl. 9.00



1. marts kl. 12.00



1. marts kl. 15.00



1. marts kl. 18.00

Skyggediagrammer, juni, september, december, marts.

KORTBILAG 13 - BELÆGNING





Referencer på typer af belægning mellem byggefelt I og II.

KLAGEVEJLEDNING

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 inden for 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 bevilliget "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i den sag, du ønsker at klage over. Myndigheden videregiver 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.

Afgørelse om ikke-miljøvurdering

En afgørelse efter Miljøvurderingsloven § 10 om at Horsens kommune ikke skal gennemføre en miljøvurdering af lokalplanen / kommuneplanen kan påklages efter reglerne i Planloven, jf. miljøvurderingsloven § 48, stk. 1.

Efter Planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, kan kun retlige spørgsmål påklages.

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 bevilliget "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i den sag, du ønsker at klage over. Myndigheden videregiver 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 28. oktober 2019.

Forslaget er offentligt bekendtgjort den 29. oktober 2019.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 24. februar 2020.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 27. februar 2020.