



Lokalplan 377

Bevarende lokalplan, Lille Amalienborg, Boligselskabet,
Horsens

Vedtaget

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanens formål

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.

Hensigten med udarbejdelsen af lokalplanen er at sikre de miljømæssige, kulturhistoriske og bygningsmæssige egenarter og kvaliteter, som kulturmiljøet 'Lille Amalienborg' og dets bevaringsværdige bygninger rummer.

Dette sker på baggrund af et politisk ønske og understøttes af udpegninger herfor i kommuneplanlægningen, hvor mål og retningslinjer for både kulturmiljøet og de bevaringsværdige bygninger fastlægger de overordnede politiske hensigter med udpegningerne.

Lokalplanen er derfor udarbejdet som en bevarende lokalplan med bestemmelser om, at istandsættelse, vedligeholdelse og ombygning af den bevaringsværdige bebyggelse skal ske i respekt for byggeskikken. Lokalplanen har til formål at sikre, at det vil ske både ved bevaring af den enkelte bygning, men også for bebyggelsen som helhed, så bebyggelsesstrukturens karaktertræk videreføres.

Lokalplanen skal samtidig være et detaljeret administrations- og plangrundlag for byggesagsbehandlingen af ejendommene i området.



Skråfoto over lokalplanområdet - set fra sydøst, 2019.

WEBTILGÆNGELIGHED

Se den digitale plan, som lever op til webtilgængelighedskrav på følgende link: [Link til den digitale plan.](#)

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Denne lokalplan gælder for et område i den centrale del af Horsens by umiddelbart syd for Bygholm Å. Området er beliggende tæt på den gamle kystlinje og i ådalen, der strækker sig fra Horsens Fjord forbi Bygholm Sø.

Området afgrænses mod nord af Jyllandsgade og mod øst af Pensionisthaver Sølyst og af et erhvervsområde i umiddelbar tilknytning dertil. Mod syd afgrænses området af Spedalsø og mod vest af bebyggelse med bl.a. villaer ved Læsøgade. Bebyggelsen i nærområdet er hovedsageligt i 2 etager.

Lokalplanområdet dækker et areal på ca. 22.000 m² beliggende i byzone.

Historien

Lokalplanområdet er bebygget med bebyggelsen 'Lille Amalienborg'. Bebyggelsen blev opført af Horsens Boligforening i 1921 inspireret af de engelske havebyer. Bebyggelsen rummede dengang boliger og en enkelt købmandsbutik mod Jyllandsgade.

Begrebet 'havebyer' opstod i England i slutningen af 1800-tallet som ramme om nye boligkvarterer med haver omkring industrien. I Danmark blev idéen blandt andet taget op af bevægelsen 'Landsforeningen Bedre Byggeskik' fra 1915, og idéen inspirerede til andelsboligforeninger med små individuelle haver i byer, som udover Horsens tæller bebyggelser i andre større byer i Danmark.

Havebyerne kom til at stå som et opgør med byernes tætte kvarterer med etageejendomme, hvor industriarbejdere og deres familier boede i små og mørke lejligheder. I stedet kunne haveboligerne tilbyde boliger ved jorden med lys, haver og fællesskab.

'Lille Amalienborg', hvis officielle navn er 'Horsens Boligselskab', blev opført med ensartede længer samlet omkring en ottekantet plads - deraf referencen til det rigtige Amalienborg. Bebyggelsen er egentlig for lille til at kunne kaldes en haveby, men er alligevel karakteristisk for 'haveby'-tanken.

Strukturen var enkel og klar. Bebyggelsens gavle dannede port til bebyggelsen fra de omkringliggende veje Spedalsø og Jyllandsgade. I bebyggelsen skabte gadeforløbet Boligselskabet klare sigtelinjer mod den ottekantede plads, som blev anlagt med et grønt fælles anlæg. Langs gadeforløbet var der forhaver med markante trappepartier og smalle passager til de enkelte huses private, smalle langstrakte haver.

Den dag i dag fremstår bebyggelsesstrukturen enkel og klar med en velbevaret haveboligbebyggelse. Dette skyldes bl.a., at der gennem årene er lagt vægt på at bevare bebyggelsens udseende, ensartethed og egenart. Der er ikke længere købmandsbutik, slagter og bager i Jyllandsgade. I dag rummer bebyggelsen alene boliger.

Arkitekturen

'Lille Amalienborg' er tegnet af arkitekten Viggo Norn. Det gennemgående træk er symmetri, både i bebyggelsesplanen og i de enkelte bygningskroppe.

Bygningskroppene, der hver er opdelt i rækkehuse (lodrette skel), er i 1½ etage med facader i røde mursten og halvvalmede tage beklædt med røde vingetegl. Desuden er husene indrettet med kældre.

Vinduer og indgangsdøre er hvide med sprosser. Over hvert dørparti er et mindre vinduesparti. Bygningernes sokler fremstår i grå sokkelpuds, og murværkets fuger fremstår som mørtelfuger.

Bygningskroppene fremstår velproportionerede med gavlkviste og tagkviste, der sammen med trapper danner markeringer i facadeforløbene mod gaden. Kvistenes flunker er beklædt med zink. Tagrender og nedløbsrør er ligeledes udført i zink.

Desuden danner gesimsbånd mellem tag og facade en fin markering på facaden, ligesom de murede skorstene på tagryggene understøtter bebyggelsens arkitektur.

Mod havesiderne fremstår bebyggelsen som mod gadeside. Garager, carporte og udhuse er alle placeret mod havesiderne. Enkelte steder er der sket tilbygninger, som alle er udført i stil med den oprindelige byggestil.

Bevaringsværdige bygninger og SAVE-værdi

Der er i 1991 foretaget registrering af bevaringsværdien af bygningerne i 'Lille Amalienborg'. Registreringen er lavet i SAVE-systemet i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneatlas for Horsens Kommune.

SAVE er en forkortelse for "Survey of Architectural Values in the Environment" og anvendes til at vurdere byers og bygningers arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdier.

Den arkitektoniske værdi vedrører bygningens individuelle arkitektoniske værdi.

Den kulturhistoriske værdi vedrører bygningens alder, anvendelse og betydning som bygningsværk eller bygningstype samt dens betydning i egnens historie og kulturelle udvikling.

Den miljømæssige værdi vedrører bygningens betydning i forhold til omgivelserne.

Originaliteten vedrører bygningens nuværende fremtræden sammenholdt med den udformning, den havde ved opførelsen.

Tilstanden vedrører den bygningstekniske tilstand.

Bevaringsværdien er udtryk for disse forholds indbyrdes vægtning og betydning. Bevaringsværdien er ikke et gennemsnit af de forskellige forhold. Den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi er tillagt størst betydning.

Registreringen fastlægger på denne baggrund en bevaringsværdi på en karakterskala fra 1 til 9 for hver bygning, hvor 1 er den højeste værdi og 9 den laveste værdi.

Resultatet af registreringen er indtastet i Slots- og Kulturstyrelsens landsdækkende SAVE-register. Desuden er der fastlagt mål og retningslinjer for de bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi fra 1-4 i kommuneplanen for Horsens Kommune, som beskrevet i lokalplanens redegørelse.

De registrerede bevaringsværdier er vist i oversigtlig form på kortbilag 4, SAVE-værdier.

SAVE-undersøgelserne kan give politikere og embedsmænd overblik over de arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter og være en hjælp, når der skal tages beslutninger om byudvikling, byomdannelse eller udvikles en arkitekturpolitik. Samtidig er SAVE-undersøgelserne en oplysning til borgerne om, hvad der er bevaringsværdigt.



Foto af 'Lille Amalienborg', 1927 - Copyright: Horsensbilleder.dk



Fotos af eksisterende forhold - med hvide, sprossede vinduer, galvkviste, tagkviste, skorstene og variationer i trappeforløb.



Foto af eksisterende forhold - set fra det grønne anlæg midt på den ottekantede plads midt i bebyggelsen.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet er udlagt til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Med lokalplanen sikres de bærende bevaringsværdier i kulturmiljøet. De bærende værdier kan opsummeres til de bevaringsværdige bygninger med deres bygningsdetaljer, gadeforløb, passager samt for- og baghaver på langstrakte, smalle matrikler.

Netop dette sikres med lokalplanbestemmelser:

- for bevaring af bebyggelse,
- for fastholdelse af gadeforløb og smalle stier/passager,
- med udlæg af for- og baghaver samt
- med forbud mod udstykning.

De bevaringsmæssige interesser for bygningerne sikres, jf. Planlovens § 15, ved et forbud mod nedrivning og med bestemmelser om, at alle ændringer og ombygninger, der berører bygningens ydre fremtræden, kun må udføres med tilladelse fra Byrådet. Tilladelsen vil blive givet ud fra en vurdering af, om bygningens bevaringsmæssige stand opretholdes eller forbedres.

Hvis Horsens Kommune afslår at give tilladelse til nedrivning af en bygning, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

For øvrige bygninger - det vil sige, for garager, carporte og skure samt et eventuelt fælleshus indeholder lokalplanen bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Lokalplanen sikrer placeringen og omfanget af garager, carporte og skure ved fastlæggelse af byggelinjer, for at disse sekundære bygninger indgår i en helhed og ikke sammenbygges med de bevaringsværdige bygninger. Desuden sikres, at der alene må opføres 1 stk. garage, carport eller skur pr. bolig. Dette sker ud fra de foreskrifter, som 'Horsens Boligselskab' har vedtaget, og som er tinglyst for hver

bolig.

Muligheden for et fælleshus skal ses i lyset af, at et fælleshus kan understøtte sammenholdet i bebyggelsen. Lokalplanen sikrer derfor bestemmelser for placering og omfang af et sådant fælleshus. Dette sker ved udlæg af et byggefelt for bebyggelse i 1 etage og med angivelse af maksimal bygningshøjde. Byggefeltet er placeret i den vestlige del af lokalplanområdet på et ubebygget areal, der i dag er fælles for bebyggelsen.

Bebyggelsens udseende

'Lille Amalienborg' er karakteriseret ved en stringent og ensartet fremtoning.

For at bevare bebyggelsens oprindelige byggeskik fastlægger lokalplanen, at de bevaringsværdige bygninger kan ombygges eller på anden måde ændres efter tilladelse fra Byrådet. Tilladelsen vil blive givet ud fra en vurdering af, om bygningernes bevaringsmæssige stand opretholdes eller forbedres. Desuden indeholder lokalplanen detaljerede bestemmelser for de bevaringsværdige bygningers udseende for netop at understøtte bebyggelsens særlige karakteristika. Det være sig både facade- og tagmaterialer samt bygningsdetaljer i øvrigt.

For den øvrige bebyggelse sikrer lokalplanen bestemmelser om udseende af garager, carporte og skure samt et eventuelt fælleshus.

Garager, carporte og skure skal fremstå som lette konstruktioner. Skure skal fremstå med sadeltage. Garager og carporte for den enkelte bolig skal fremstå med enten fladt tag eller med sadeltage. Facader skal fremstå i træ enten sortmalet eller malet i svenskrød farve. Dette er ligeledes fastlagt ud fra en helhedsbetragtning og ud fra de foreskrifter, som 'Horsens Boligselskab' har besluttet, og som er tinglyst for hver bolig.

Fælleshuset skal opføres med sadeltag og med et materialevalg, der harmonerer med både den bevaringsværdige bebyggelse og med de garager, carporte og skure, der er opført i bebyggelsen i dag. Lokalplanen sikrer, at dette skal ske med facader beklædt med sortmalet træ og tage beklædt med røde vingetegl eller tagpap med lister. Vinduer og døre skal fremstå med sprusser og med hvidmalede rammer.

Samtidig fastlægger lokalplanen bestemmelser om belysning og bestemmelser om, at skiltning og reklamering - udover almindelig nummer- og navneskiltning - på en ejendom kun må ske med tilladelse fra Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Ubebyggede arealer

Med lokalplanen udlægges for- og baghaver som private opholdsarealer.

Forhaverne udgør i dag et sammenhængende, landskabeligt træk langs Boligselskabet. Det understøttes med lokalplanbestemmelser om grøn fremtoning og lav beplantning. For eksempel må der ikke plantes træer eller hække, ligesom der ikke må plantes vækster op ad facader. Lokalplanbestemmelserne åbner dog mulighed for bunddække. Dette sker ligeledes ud fra en helhedsbetragtning og ud fra de foreskrifter, som 'Horsens Boligselskab' har besluttet.

Desuden udgør strukturen med baghaver som smalle, langstrakte haver brudt af smalle passager et karakteristisk og værdifuldt træk i bebyggelsen. Dette bevares med lokalplanens bestemmelser for grønne haveanlæg, særligt i forhold til lokalplanbestemmelser om hæk som hegn i naboskel og mod sti og vej.

Et andet vigtigt træk i kulturmiljøet er gadeforløbet, der åbner sig ved den ottekantede, begrønnede plads midt i bebyggelsen. Denne plads skal fortsat fremstå begrønnet, ligesom pladsen fortsat kan være indrettet med inventar som bænke, anlæg for affaldshåndtering m.m. Desuden åbner lokalplanen mulighed for, at pladsen kan indrettes med anlæg til håndtering af overfladevand.

I den sydlige del af lokalplanområdet ligger Spedalsø 51, der omfatter en ejendom, som indgår i kulturmiljøet. Denne ejendom er ikke bebygget med en bolig, men indgår i kulturmiljøets grønne fremtoning. Med lokalplanen sikres, at denne ejendom fortsat vil fremstå, som en del af kulturmiljøets grønne fremtoning.

Lokalplanen ændrer ikke på eksisterende forhold som vejadgang, stiforbindelser ect. Med lokalplanen bibeholdes disse forhold. Med hensyn til parkering sikrer lokalplanen alene, at der skal etableres parkering til driften af det eventuelle fælleshus. Lokalplanen stiller ikke krav om etablering af parkering for den enkelte bolig, da der ikke er tale om opførelse af nye boliger inden for lokalplanområdet.



Fotos af eksisterende forhold - bevaringsværdig bebyggelse.



Fotos af eksisterende forhold - med grønne træk, smalle passager og garager i baghaver.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en gældende lokalplan.

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.

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 10.BO.05 i Forslag til Kommuneplan 2021 for Horsens Kommune og er fastlagt til blandede boligformål. Inden for rammeområdet skal boliger fremstå som åben-lav og tæt-lav boliger med tilhørende nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.

'Lille Amalienborg' er udpeget som et kulturmiljø i Forslag til Kommuneplan 2021 for Horsens Kommune og omfattet af mål og retningslinjer, som fastlægger de overordnede politiske hensigter med udpegningen.

'Lille Amalienborg' er desuden udpeget som bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen og ligeledes omfattet af mål og retningslinjer herfor. Bygningernes bevaringsværdier fremgår af lokalplanens kortbilag 4, SAVE-værdier.

Derudover er lokalplanområdet omfattet af kommuneplanens mål og retningslinjer for støjbelastede arealer. Med planlægningen bevares den eksisterende boligbebyggelse. Der vil ikke være tale om udlæg af ny støjfølsom anvendelse.

Der sker med lokalplanen ikke ændringer, som ikke er i overensstemmelse med hovedstruktur, retningslinjer samt rammebestemmelser i Forslag til Kommuneplan 2021 for Horsens Kommune.



Kort over kulturmiljøet 'Lille Amalienborg' i den gældende kommuneplan.

Værdifulde kulturmiljøer

Mål

- De fysiske spor af historien skal bevares, så befolkningen nu og i fremtiden kan opleve, hvordan 10.000 års samfundsudvikling afspejles i kulturlandskabet.
- Horsens Kommune vil skabe plads til fornyelse i kulturlandskabet, men udviklingen skal ske i respekt og forståelse for vor fælles kulturarv.

Retningslinjer

- 4.2.1. Inden for og af de værdifulde kulturmiljøer skal der tages særligt hensyn til de kulturhistoriske interesser, f.eks. i forbindelse med planlægning, byggeri, terrænreguleringer, beplantning og etablering af tekniske anlæg.
- 4.2.2. Kulturmiljøerne er udpeget på kort.

Mål og retningslinjer for værdifulde kulturmiljøer, Forslag til Kommuneplan 2021 for Horsens Kommune.

Fredede og bevaringsværdige bygninger

Mål

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

Retningslinjer

- 4.4.1. Bygninger med bevaringsværdi fra 1 til og med 4 i SAVE-registreringen er udpeget som bevaringsværdige bygninger.
- 4.4.2. En fredet bygning skal af ejeren holdes i forsvarlig stand. Både indvendige og udvendige ændringer af en fredet bygning, der går ud over almindelig vedligeholdelse, kræver tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.
- 4.4.3. De fredede og bevaringsværdige bygninger fremgår af kort.

Mål og retningslinjer for fredede og bevaringsværdige bygninger, Forslag til Kommuneplan 2021 for Horsens Kommune.

ØVRIG PLANLÆGNING

Skole- og institutionsforhold

Lokalplanområdet tilhører skole- og institutionsdistriktet for Horsens Byskole, afdeling Lindvigsvej.

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

Der gælder særlige krav til redegørelsen til planforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 3.

Her skal der, under hensyn til bevaringsmålsætningen for området, indgå en vurdering af forslagens virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde.

Hvis vurderingen viser, at planen vil skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, kan planen ikke gennemføres, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 3, stk. 2.

Det skal også fremgå af lokalplanforslaget, om det kan indebære påvirkning af visse dyrearter, såvel i som uden for de internationale naturbeskyttelsesområder.

Planer kan ikke vedtages, hvis de kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for arter der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, jf. ovenstående bekendtgørelses § 7, stk. 2.

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 5,9 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:
<https://mst.dk/natur-vand/natur/natura-2000/natura-2000-omraaderne/udpegningsgrundlag/>

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

Alene på grund 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 omkring lokalplanområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed og strandtudse.

Lokalplanområdet er allerede i dag bebygget. Ubebyggede arealer fremstår som haver eller befæstede arealer. Lokalplanområdet 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

Grundvand

Lokalplanområdet ligger uden for afgrænsningen af områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD-områder) og uden for områder med drikkevandsinteresser (OD-områder).

Lokalplanområdet fastholdes med planlægningen som boligområde. Boligformål betragtes ikke som grundvandstruende.

Lokalplanens bestemmelser vurderes ikke at medføre en væsentlig risiko for negativ påvirkning af drikkevandsinteresser.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende Spildevandsplan 2012 -2015 som en del af det fælleskloakerede kloakopland A189. Den maksimale befæstelsesgrad er 0,65.

Overskrides den maksimale befæstelsesgrad skal regnvand forsinkes internt på matriklen, før regnvandet tilsluttes offentlig kloak, eller regnvand skal frakobles offentligt kloaksystem og håndteres på egen grund f.eks. ved nedsivning i regnbed eller faskine, sådan at der ikke afledes regnvand fra mere end 65 % af matriklens samlede areal.

Oversvømmelsesrisiko og erosion

Der er på baggrund af områdets beliggenhed, terrænforhold, eksisterende oversvømmelseskortlægning og klimaplanlægning vurderet på oversvømmelsesrisiko og erosion.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor risikoområde 3 Horsens By. På kommuneplanens kort over risikoområder og kendte oversvømmelsesområder vises en mindre del af lokalplanområdet som værende udsat for ekstremregn/skybrud.

Lokalplanområdet åbner som helhed ikke mulighed for ny bebyggelse, men bevarer eksisterende bebyggelse.

Klimatilpasning af lokalplanområdet indtænkes i klimatilpasning af Horsens By som helhed i takt med havneomdannelse, trafikomlægning og udmøntning af midtbystrategien. Herved vil havnen og byen løbende klimatilpasses og sikres mod bl.a. oversvømmelse fra fjorden, fra vandet i baglandet og fra skybrud. Lokalplanen åbner imidlertid mulighed for lokal håndtering af overfladevand med opstuvningsmuligheder for overfladevand, så overfladevand i situationer med f.eks. ekstremregn/skybrud kan forsinkes og ledes væk fra bygninger.

Støjbelastet areal

I kommuneplanen er den sydligste del af lokalplanområdet tættest på Spedalsø kortlagt som støjbelastet areal.

Med planlægningen bevares den eksisterende boligbebyggelse. Der vil ikke være tale om udlæg af ny støjfølsom anvendelse.

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Varmeforsyningen afgøres af varmeprojektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

Lokalplanområdet er forsynet med kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Bækkelund Vandværk A/S.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Renovationen skal overholde Horsens Kommunes til en hver tid gældende "Regulativ for husholdningsaffald".

I lokalplanområdet er der etableret nedgravede affaldsbeholdere fælles for bebyggelsen.

Kommende national sortering

Nationalt skal alle boliger i fremtiden sortere i 10 typer affald; mad-, pap-, papir-, metal-, glas-, plast-, mad- og drikkekartoner-, tekstil-, rest- samt farligt affald.

Implementering forventes at blive i løbet af 2023 i Horsens. Det vides endnu ikke hvordan indsamlingssystemet for de 10 materialer vil være.

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.

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.

Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige at overskydende jord, som følge af tiltag inden for lokalplanområdet, skal søges nyttiggjort i projektet i det omfang, at det er muligt. Nyttiggørelse af jord kan kræve særskilt tilladelse.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. 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.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenede.

Baggrunden for klassificeringen er kommunens eksisterende kendskab til de enkelte byzoneområders bebyggelsestidspunkt, intensitet af arealanvendelse, trafikbelastning, industriel belastning, opvarmningsformer, bebyggelsestæthed, historik om byudvikling, kendskab til områder med fyldjord samt kendte forureningsdata.

Aktiviteter i forbindelse med ovennævnte har med stor sandsynlighed givet anledning til diffus forurening i området, eller der er tidligere påvist let forurenede jord inden for området.

De stoffer og koncentrationsniveauer, som kendetegner lettere forurenede jord, er typisk et resultat af såkaldt diffus forurening. Den diffuse jordforurening er opstået gennem længere tids spredning, opblanding eller fortynding af forureningsbidrag, som typisk stammer fra flere forureningskilder.

Lettere forurening kan også være et resultat af forurening fra punktkilder, hvor spild eller lækage har ført til forurening i lave koncentrationer. Endelig ses lettere forurenede jord i fyldjord, som er samlet fra forskellige områder, hvor der har været mindre forurenende aktiviteter.

I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen.

Bortskaffelse af jord fra områdeklassificerede arealer skal anmeldes til Horsens Kommune, jf. kommunens jordflytningsregulativ.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Skovbyggelinje

Der er ingen skovbyggelinje inden for lokalplanområdet.

Å-beskyttelseslinje

Nord og syd for lokalplanområdet er der i det nærliggende byområde beskyttede vandløb.

Det beskyttede vandløb nord for lokalplanområdet, Bygholm Å, er registreret med åbeskyttelseslinje.

Åbeskyttelseslinjen berører ikke lokalplanområdet

Sø-beskyttelseslinje

Der er ingen sø-beskyttelseslinje inden for lokalplanområdet.

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

Horsens Museum skal kontaktes inden anlægsarbejde påbegyndes, for at give museet mulighed for at foretage arkæologiske prøvegravninger til vurdering af om der er skjulte fortidsminder, som skal udgraves. Der skal derfor afsættes tid til, at museet kan nå at foretage disse undersøgelser, inden jordarbejde påbegyndes. 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.

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 spilledevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutredegørelse, som omfatter alle matrikler, bortset fra vejmatraker, inden for lokalplanområdet. På disse matrikler er der tinglyst en række servitutter.

To af disse servitutter ophæves ved lokalplanens ikrafttræden i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 21.

Den ene servitut er lyst i 1946 på en række matrikler inden for lokalplanområdet. Servituten omhandler, at der ikke må opføres bygninger af nogen art på de anførte ejendomme eller parceller udstykket heraf uden tilladelse fra Horsens Kommune. Da lokalplanen fastholder de bevaringsværdige bygninger og åbner mulighed for garager, carporte og skure vurderes servituten for overflødiggjort. Servituten er en tilstandsservitut med Horsens Byråd som påtaleberettiget.

Den anden servitut er lyst i 1968 på matr.nr. 787bi Horsens Bygrunde. Servituten omhandler en antennemast på den pågældende matrikel. Masten er nedtaget i dag. Servituten er en tilstandsservitut med Horsens Byråd som påtaleberettiget.

Ophævelse af disse to servitutter fremgår af lokalplanens bestemmelser.

KYSTNÆRHEDSZONE

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen. Ifølge Planlovens § 16, stk. 5 skal der i lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor,

Lokalplanområdet er beliggende ca. 800 m fra kysten.

Ny bebyggelse i området såsom garager, carporte, udhuse og fælleshuse vil med lokalplanens bestemmelser ikke afvige i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området.

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

Som følge af lokalplanområdets placering omgivet af bymæssig bebyggelse vil lokalplanen ikke have indflydelse på kystlandskabets karakter eller forringe offentlighedens adgang til kysten, jf. Naturbeskyttelseslovens § 22.

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.

Afgørelse og begrundelse

Planlægningen giver udelukkende mulighed for anvendelse af et mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i det eksisterende plangrundlag, jævnfør lovens § 8, stk. 2, nr. 1. Planlægningen antages ikke at fastlægge rammer i øvrigt for fremtidige anlægstilladelser, som kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet, jævnfør lovens § 8, stk. 2, nr. 2.

Planlægningen omfatter eksisterende bevaringsværdig boligbebyggelse med tilhørende for- og baghaver og omhandler et mindre område på lokalt plan i byzone. Planforslaget sikrer bevaringsværdige bygninger i området og viderefører området som et boligområde.

Som hovedhensyn for afgørelsen har Horsens Kommune vurderet planens mulige påvirkning ud fra parametrene: Menneskers sundhed, klimatiske faktorer og kulturarv.

Påvirkningerne er vurderede til ikke at være væsentlige.

I forhold til menneskers sundhed er hovedhensynet, at den sydligste del af lokalplanområdet tættest på Spedalsø er udpeget som støjbelastet areal i kommuneplanen. Med planlægningen bevares den eksisterende boligbebyggelse. Der vil ikke være tale om udlæg af ny støjfølsom anvendelse.

I forhold til klimatiske faktorer er hovedhensynet, at området vedrørende overfladevand er omfattet af spildevandsplanen og gældende udledningstilladelse. Ved ekstremnedbør kan der være risiko for opstuvning af overfladevand i en mindre del af lokalplanområdet. Lokalplanen sikrer mulighed for lokal håndtering af ekstremregn/skybrud med opstuvningsmuligheder for overfladevand, så overfladevand i disse situationer kan forsinkes eller ledes væk fra bygninger.

I forhold til kulturarv beskyttes de kulturhistoriske interesser i videst muligt omfang med planlægningen med lokalplanbestemmelser for sikring af de bevaringsværdige bygninger og bevaringssammenhængene. Arkitektonisk vurderes mulighederne for vedligeholdelse, istandsættelse og ombygning af bebyggelsen tilpasset den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse i området, ligesom bevaringen af områdets grønne struktur med for- og baghaver vurderes at have en positiv effekt på bevaringssammenhængene og bebyggelsens samlede fremtoning samt på det sociale liv i området.

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

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.

LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

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.

En mere detaljeret gennemgang af betingelser og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/vejledning_ekspropriation_efter_planloven.pdf

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse,
- 1.2 at områdets karakteristiske kulturmiljø fastholdes,
- 1.3 at bevaringsværdig bebyggelse bevares med mulighed for at vedligeholdelse, istandsættelse og ombygning sker i respekt for bebyggelsens oprindelige arkitektur og byggeskik,
- 1.4 at sikre, at områdets grønne struktur i form af haveby med for- og baghaver bevares,
- 1.5 at eksisterende veje og stier, herunder passager bibeholdes.

Redegørelse

Hensigten med udarbejdelsen af lokalplanen er at sikre de miljømæssige, kulturhistoriske og bygningsmæssige egenarter og kvaliteter, som kulturmiljøet 'Lille Amalienborg' og dets bevaringsværdige bygninger rummer.

Formålet er derfor i store træk at bevare bebyggelsen, fastholde gadeforløb og smalle stier/passager samt sikre de grønne værdier med bevaring af for- og baghaver.

§2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset, som vist på kortbilag 1, Lokalplanafrænsning, og omfatter følgende matrikelnumre 787a, 787aa, 787ab, 787ac, 787ad, 787ae, 787af, 787ag, 787al, 787am, 787aq, 787ar, 787as, 787at, 787au, 787av, 787ax, 787ay, 787az, 787aæ, 787aø, 787ba, 787bb, 787bc, 787bd, 787be, 787bf, 787bg, 787bh, 787bi, 787bk, 787bl, 787bm, 787bn, 787bo, 787bp, 787bq, 787br, 787bx, 787by, 787bz, 787bæ, 787bø, 787c, 787ca, 787cb, 787cc, 787d, 787e, 787f, 787g, 787h, 787i, 787k, 787l, 787m, 787n, 787o, 787p, 787q, 787r, 787s, 787t, 787u, 787v, 787x, 787y, 787z, 787æ og 787ø alle af Horsens Bygrunde samt vejmatrikelnummer 7000bd Horsens Bygrunde.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Redegørelse

§3 - Anvendelse

3.1 Området må anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse med tilhørende fælles faciliteter, herunder fælleshus, og nærrekreative arealer.

3.2 Matr.nr. 787cb Horsens Bygrunde må alene bebygges med garage, carport og skur.

3.3 Erhverv i egen bolig er tilladt, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.

Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør-, advokat-, revisor-, tegnestue- og lægevirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

3.4 Der må i området placeres mindre bygninger/anlæg til lokalplanområdets forsyning, herunder fælles affaldshåndtering.

Redegørelse

Inden for området udgør bebyggelsen i dag en tæt-lav boligbebyggelse med rækkehuse.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der til bebyggelsen kan etableres fælles faciliteter, som området ikke rummer i dag, såsom fælleshus.

I den sydlige del af lokalplanområdet er Spedalsø 51, der omfatter ejendommen matr.nr. 787cb Horsens Bygrunde. Denne ejendom er ikke bebygget med en bolig, men indgår i kulturmiljøet og kulturmiljøets grønne fremtoning. Med lokalplanen sikres, at denne ejendom fortsat vil fremstå, som en del af kulturmiljøets grønne fremtoning.

§4 - Udstykning

4.1 Området må ikke udstykkes yderligere.

Redegørelse

Med bestemmelserne om, at der ikke kan udstykkes yderligere, er det hensigten at bevare områdets struktur, f.eks. kendetegnes strukturen af aflange og smalle grundstykker for den enkelte bolig.

§5 - Vej og sti

5.1 Eksisterende veje og stier, herunder passager, bibeholdes med deres nuværende beliggenhed.

5.2 Belægninger på baggyder skal fremstå som permeable belægninger i form af perlesten, stenmel, grus, granitskærver eller lignende eller fast belægning alene i form af asfalt med overfladebehandling af skærver.

5.3 Belægninger på stier, herunder passager, skal fremstå som permeable belægninger i form af perlesten, stenmel og grus eller som faste belægninger i form af fliser og asfalt med overfladebehandling af skærver.

Redegørelse

Lokalplanen ændrer ikke på eksisterende forhold som vejadgang, stiforbindelser ect. Med lokalplanen bibeholdes disse forhold som en del af områdets særlige karakteristika, hvor Boligselskabet udgør den primære vejadgang til bebyggelsen, hvor baggyder udgør de sekundære vejadgange til bebyggelsen, og hvor stier/passager skaber smalle passager i bebyggelsens stringente form.

I forhold til belægninger åbner lokalplanen ikke mulighed for fast belægning i form af sort asfalt på baggyder og stier, herunder passager.

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Til understøtning af driften af fælleshus for bebyggelsen inden for byggefelt A skal der inden for lokalplanområdet etableres

parkerings svarende til 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal af fælleshuset.

6.2 Belægninger på arealer for fælles parkering skal fremstå som permeable belægninger i form af perlesten, stenmel, grus, granitskærver eller lignende eller fast belægning alene i form af asfalt med overfladebehandling af skærver.

6.3 Parkering af last-, omnibus-, flytte- og fragtbiler, campingvogne samt oplag og henstilling af campingvogne, både, uindregistrerede køretøjer, samt køretøjer med en totalvægt på over 3500 kg er ikke tilladt inden for lokalplanens område.

Redegørelse

Lokalplanen sikrer alene, at der skal etableres parkering til understøtning af driften af det eventuelle fælleshus.

Lokalplanen stiller ikke krav om etablering af parkering for den enkelte bolig, da der ikke er tale om opførelse af nye boliger inden for lokalplanområdet.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1 Belysning på bebyggelsens facader og bygningsanlæg i øvrigt skal tilpasses bebyggelsens arkitektur, være afskærmet og nedadrettet samt placeres med en farve og en lysstyrke, der generer omkringboende mindst muligt.

7.2 Lamper på facader mod forhaver skal fremstå med ensartede lamper.

7.3 Der må ikke opsættes lamper i forhaver.

7.4 Der må ikke opsættes effektbelysning.

7.5 Vejbelysning skal fremstå i henhold til vejreglerne.

7.6 Alle ledninger for installationer, herunder til vej- og stibelysning samt belysning på fælles arealer, skal etableres/fremføres under terræn.

7.7 Der må ikke opsættes antenner eller paraboler i bebyggelsen. Digital forsyning skal nedgraves og indbygges, så den ikke er synlig i bymiljøet.

7.8 Området forsynes med kollektiv varmforsyning.

7.9 Ladestandere til elbiler må alene opsættes på fælles parkeringsarealer på matr.nr. 787a Horsens Bygrunde og i umiddelbar tilknytning til parkering for den enkelte bolig i baghaver.

Redegørelse

Effektbelysning omfatter belysning af tag- og facadedetaljer. Effektbelysning tillades ikke, da det vil bryde områdets haveboligkarakter. Belysning som opsætning af lyskæder til jul er ikke omfattet af dette.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Der må alene ske yderligere bebyggelse i området i form af garager, carporte og skure samt fælleshus for bebyggelsen.

8.2 Fælleshus for bebyggelsen skal placeres inden for byggefelt A som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, idet bebyggelsen kan brydes af parkering, stier, opholdsarealer o. lign. beliggende inden for byggefeltet. Fælleshus for bebyggelsen må maksimalt fremstå med et bruttoetageareal på 180 m².

8.3 Fælleshus for bebyggelsen må opføres i maksimalt 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 6,5 m.

8.4 Der må maksimalt opføres 1 stk. garage, carport eller skur pr. bolig med størrelser som angivet på kortbilag 7.

8.5 Garager, carporte og skure må ikke sammenbygges med de bevaringsværdige bygninger og skal placeres i baghaven til den enkelte bolig mellem skel og byggelinje, som angivet på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

8.6 Garager, carporte og skure må placeres i naboskel, dog må tagrender og tagednløb ikke placeres over naboskel.

8.7 Garager, carporte og skure må opføres med en maksimal bygningshøjde på 3,0 m.

Redegørelse

Bebyggelsesstrukturen fastholdes.

Med bestemmelserne gives der mulighed for at opføre garager, carporte og skure ved fastlæggelse af byggelinjer. Dette vil indgå i en helhed, og uden at disse småbygninger sammenbygges med de bevaringsværdige bygninger. Desuden sikres, at der alene må opføres 1 stk. garage, carport eller skur pr. bolig. Dette sker ud fra de foreskrifter, som 'Horsens Boligselskab' har vedtaget, og som er tinglyst for hver bolig.

Muligheden for et fælleshus skal ses i lyset af, at et fælleshus kan understøtte sammenholdet i bebyggelsen. Lokalplanen sikrer derfor bestemmelser for placering og omfang et sådant fælleshus.

§9 - Bebyggelsens udseende

Bevaringsværdige bygninger

9.1 Bevaringsværdige bygninger, som er markeret på kortbilag 3, Fremtidige forhold og på kortbilag 4, SAVE-værdier - aktuel status, må ikke nedrives uden Byrådets særlige tilladelse. Ombygning samt renovering af de bevaringsværdige bygningers ydre fremtræden skal ske med respekt for den oprindelige arkitektur og byggeskik.

9.2 Alle ændringer af de bevaringsværdige bygningers ydre fremtræden, herunder ombygninger, må kun ske med Byrådets tilladelse.

9.3 Ved ombygning eller renovering af de på kortbilag 3, Fremtidige forhold viste bevaringsværdige bygninger gælder følgende:

- Ved udskiftning af tag skal den eksisterende tagform opretholdes eller føres tilbage til den oprindelige tagform, og valg af tagmateriale skal tilpasses bygningens øvrige arkitektoniske udtryk.
- Der må ikke anvendes blanke, spejlende eller reflekterende tagmaterialer, der kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.
- Facader skal fremstå som konstruktive helheder fra sokkel til tag.
- Oprindelige arkitektoniske facadedetaljer og ornamentik skal bevares.
- Mindre ændringer af bygningernes ydre fremtræden skal ske med respekt for den oprindelige arkitektur og byggeskik, herunder facaders oprindelige vandrette og lodrette opdeling. Vindues- og dørhuller må ikke tilmures eller på anden måde blændes eller tildækkes.
- Ved ombygninger skal den oprindelige bygningskrop kunne erkendes.

9.4 Hvis de bevaringsværdige bygninger totalskades ved brand eller lignende, kan der genopføres nye bygninger med en ydre fremtræden som de bevaringsværdige bygninger.

9.5 Til udvendige bygningssider samt tagflader skal der anvendes materialer, der er i overensstemmelse med de oprindeligt anvendte materialer.

9.6 Facaderne skal fremstå som blanke teglstensmure i rød tegl i forbandt med mørtelfuger.

9.7 Sokler skal fremstå pudsede med sokkelpuds i grå nuance.

9.8 Ved udskiftning af tag skal den eksisterende tagform opretholdes, og som tagmateriale skal anvendes rød vingetegl i lille dansk format. Rygning og grater skal lægges i mørtel.

9.9 De eksisterende skorstene skal bibeholdes. Byrådet kan godkende, at skorstenene udskiftes ved opmuring eller reetablering, såfremt de fortsat fremstår med det oprindelige udseende. Skorstenene skal placeres symmetrisk i tagryggen og indpasses i tagfladen. Skorstene skal fremstå i blank rød tegl i forbandt med mørtelfuger.

9.10 Tagudhæng skal fremstå som gesims i oprindelig udformning og hvidmalede.

9.11 Tagrender og tagnedløb skal fremstå i zink.

9.12 De eksisterende kviste skal bibeholdes som sadeltagskviste, fladtagskviste og gavlkviste. På eksisterende sadeltagskviste og fladtagskviste skal tage fremstå beklædt med zink og flunke udført med zinkbeklædning. På eksisterende gavlkviste skal facader fremstå i tegl som øvrige facader, jf. § 9.6, tage skal fremstå beklædt som øvrige tage på bebyggelsen, jf. § 9.8, og flunke skal fremstå udført med zinkbeklædning.

9.13 Nye kviste må alene isættes i tagflader mod baghaver i form af sadeltagskviste med en taghældning på 10°. Der må alene isættes 1 kvist i tagflade mod baghave pr. bolig, bortset fra boligerne langs Jyllandsgade, hvor der må isættes op til 2 kviste i tagflade mod baghave pr. bolig. Den enkelte kvist må ikke overstige 250 cm i bredden, 170 cm i højden og 180 cm i dybden. Tage på nye sadeltagskviste skal fremstå beklædt med zink og flunke udført med zinkbeklædning. Jf. kortbilag 6, Nye kviste - opstalter.

9.14 Ovenlysvinduer må alene etableres mod forhaver på tagflader af boliger langs Jyllandsgade og på tagflader orienteret mod baghaver. Ovenlysvinduer må ikke etableres i kontakt med hinanden og må maksimalt være 0,8 m i bredden og 1,2 m i højden.

9.15 Vinduer skal fremstå med rammer i træ og med sprosser samt med klart glas. Der må ikke monteres yderligere rammer og sprosser i vinduer eller monteres farvet eller buet glas i vinduerne. Vinduer skal fremstå hvidmalede i glans 40.

9.16 Udvendige døre skal fremstå med klart råglas og må ikke påmonteres nye ringetryk, dørhammer eller skilte. Døre og karme skal fremstå i farverne hvid, grå eller rød.

9.17 Sålbenke skal fremstå zinkbeklædte og må ikke males.

9.18 Udvendige trapper skal fremstå med pudsede trin og stød samt med puds på udvendig vange aftrappet efter skiftgangen.

9.19 Håndlister, værn og balustre skal være udført i jern og fremstå malede i almuerød farve.

9.20 Husnumre må alene opsættes på murstik over hoveddør. Husnumre skal opsættes som løse tal i metal og fremstå med en højde på 10,5 cm.

9.21 Der må ikke opsættes energiproducerende anlæg eller lignende (f.eks. solceller) på bevaringsværdige bygninger.

Bebyggelse inden for byggefelt A (fælleshus)

9.22 Bebyggelse skal fremstå med facader beklædt med sortmalet træ.

9.23 Bebyggelse skal fremstå med sadeltag beklædt med rød vingetegl i lille dansk format eller tagpap med lister.

9.24 Vinduer og døre skal være i rammer af træ eller træ/alu, skal fremstå med sprosser, med klart glas og uden buet glas. Vinduer og døre skal fremstå hvidmalede i glans 40.

9.25 Tekniske installationer skal udformes som en integreret del af den enkelte bygning. Såfremt tekniske installationer og anlæg placeres på tagfladen, skal disse samles og afskærmes på en måde, så de ikke skæmmer helhedsindtrykket. Tekniske installationer og anlæg skal videst muligt placeres tilbage trukket med mindst 1,0 m fra facadelinje.

9.26 Der må ikke opsættes energiproducerende anlæg eller lignende (f.eks. solceller) på bebyggelse inden for byggefelt A, bortset fra varmepumper.

Garager, carporte og skure

9.27 Garager, carporte og skure skal fremstå som lette konstruktioner, jf. kortbilag 7, Garager, carporte og skure - plan, snit og opstalter.

9.28 Garager og carporte for den enkelte bolig skal fremstå med enten fladt tag eller med sadeltage med en taghældning på 25°. Skure skal fremstå med sadeltage med en taghældning på 25°.

9.29 Facader og synlige konstruktioner såsom stolper skal fremstå i træ malede i sort eller svenskrød farve.

9.30 Tage på garager og carporte med flade tage skal beklædes med trapezplader o. lign. Tage på garager og carporte med sadeltage samt skure skal beklædes med rød vingetegl i lille dansk format.

9.31 Vinduer i garager, carporte og skure skal udføres enten som seks-fags-vinduer med en bredde på 80 cm og en højde på 90 cm eller som et vindue med en bredde på 65 cm og en højde på 65 cm med krydsspros i midten. I garager og carporte må der i gavl isættes op til 2 stk. vinduer. I skure må der ikke isættes vinduer i facade mod naboskel. Vinduer skal fremstå hvidmalede i glans 40.

9.32 Der må ikke opsættes energiproducerende anlæg eller lignende (f.eks. solceller) på garager, carporte og skure medmindre de energiproducerende anlæg eller lignende er integreret fuldt ud i tagbeklædningsmaterialet.

Skiltning

9.33 Skiltning og reklamering - udover almindelig nummer- og navneskiltning - på en ejendom må kun foretages med tilladelse fra Byrådet i hvert enkelt tilfælde. Skiltning skal underordne sig bygningens arkitektoniske udtryk og facadens bygningsdetaljer, hvor gesimser og anden facadeudsmykning friholdes og bygningens hoved- og fagdeling i øvrigt respekteres. Der må ikke etableres sammenhængende skiltning, der strækker sig over flere bygninger.

9.34 Skiltning og reklamering - udover almindelig nummer og navneskiltning - skal opsættes i tilknytning til navneskilt og i samme størrelse som navneskilt.

9.35 Der må ikke opsættes fritstående skilte.

Redegørelse

De bevaringsmæssige interesser for bygningerne sikres, jf. Planlovens § 15, ved et forbud mod nedrivning og med bestemmelser om, at alle ændringer og ombygninger, der berører bygningens ydre fremtræden, kun må udføres med tilladelse fra Byrådet. Tilladelsen vil blive givet ud fra en vurdering af, om bygningens bevaringsmæssige stand opretholdes eller forbedres.

Bestemmelserne understøtter, at bebyggelsens oprindelige byggeskik bevares.

Desuden indeholder lokalplanen detaljerede bestemmelser for de bevaringsværdige bygningers udseende for netop at understøtte bebyggelsens særlige karakteristika. Det være sig både facade- og tagmaterialer som bygningsdetaljer i øvrigt.

For den øvrige bebyggelse sikrer lokalplanen bestemmelser om udseende af garager, carporte og skure samt fælleshus.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1. For- og baghaver udlægges som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, og skal fremstå som private opholdsarealer for den enkelte bolig.

10.2 Forhaver skal fremstå som grønne haveanlæg i form af prydhaver.

10.3 I den enkelte forhave må der alene etableres fast belægning i form af flisegang fra fortov til udvendig trappe samt fast belægning i form af fliser inden for en afstand af 20 cm fra sokkel. I en afstand af 35 cm fra sokkel kan belægningen desuden fremstå som permeabel belægning i en kasse i form af mørke skærver/ral med afkantning. Øvrige dele af den enkelte forhave må ikke anlægges med ral, grus, granitskærver, flis, marksten eller lignende.

10.4 I den enkelte forhave må der alene opstilles fast inventar i form af postkasse.

10.5 I den enkelte forhave må der ikke plantes træer eller hæk, ligesom der ikke må plantes vækster, herunder klatrevækster, op ad facader.

10.6 Buske må ikke plantes tættere på facade og fortov end 60 cm.

10.7 Baghaver skal fremstå som grønne haveanlæg.

10.8 Hegn i baghaver må alene etableres som hæk i naboskel, mod vej og mod stier, herunder passager. Mod vej- og stiarealer, herunder passager, skal hæk placeres 30 cm fra skel.

10.9 Pladsdannelsen på vejmatrikelnummer 7000bd Horsens Bygrunde (Boligselskabet) skal fremstå med rekreativt og begrønnet præg, jf. endvidere § 10.10.

10.10 Øvrige ubebyggede udearealer for bebyggelsen skal fremstå som rekreative og grønne arealer samt som arealer for fælles parkering, jf. § 6.2 ift. belægnings på arealer for fælles parkering.

10.11 Træer og buske inden for lokalplanområdet skal være hjemmehørende og egnskarakteristiske arter.

10.12 Regnbede og lokal vandhåndtering i øvrigt kan efter ansøgning tillades inden for lokalplanområdet, heriblandt mulighed for sø.

10.13 Den maksimale befæstelsesgrad for lokalplanområdet er 0,65.

Redegørelse

En vigtig del af kulturmiljøet udgøres af forhaverne, der indgår som et sammenhængende, landskabeligt træk med lav beplantning mellem kørebane og facader. Desuden udgør strukturen med baghaver som smalle, langstrakte haver brudt af smalle passager et karakteristisk og værdifuldt træk i bebyggelsen. Dette bevares med lokalplanens bestemmelser for beplantning og fremtoning.

Et andet vigtigt træk i kulturmiljøet er gadeforløbet, der åbner sig ved den ottekantede, begrønnede plads midt i bebyggelsen. Denne plads skal fortsat fremstå begrønnet og kan indrettes med anlæg til håndtering af overfladevand.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Ny bebyggelse inden for byggefelt A må ikke tages i brug, før der er etableret parkering, som angivet i § 6.

11.2 Ny bebyggelse inden for byggefelt A må ikke tages i brug, før det er tilsluttet den kollektive vandforsyning.

11.3 Ny bebyggelse inden for byggefelt A må ikke tages i brug, før det er tilsluttet kloaksystemet efter forsyningens anvisning.

Redegørelse

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§13 - Servitutter

Med lokalplanens ikrafttræden ophæves for så vidt angår denne lokalplans område følgende servitutter i medfør af Planlovens § 15, stk. 2, nr. 21:

Matr.nre. 787a, 787aa, 787ab, 787ac, 787ad, 787ae, 787af, 787ag, 787al, 787am, 787aq, 787ar, 787as, 787at, 787au, 787av, 787ax, 787ay, 787az, 787aæ, 787aø, 787ba, 787bb, 787bc, 787bd, 787be, 787bf, 787bg, 787bh, 787bi, 787bk, 787bl, 787bm, 787bn, 787bo, 787bp, 787bq, 787br, 787bx, 787bæ, 787bø, 787c, 787d, 787e, 787f, 787g, 787h, 787i, 787k, 787l, 787m, 787n, 787o, 787p, 787q, 787r, 787s, 787t, 787u, 787v, 787x, 787y, 787z, 787æ og 787ø Horsens Bygrunde

Dato/løbenummer: 14.09.1946-1566-55

Servitut om bebyggelse, benyttelse mv

Ophæves på de ovenfor angivne matrikler, da denne servitut ikke er forenelig med lokalplan nr. 377.

Matr.nr. 787bi Horsens Bygrunde

Dato/løbenummer: 08.05.1968-1233-55

Servitut om master mv

Ophæves på matr.nr. 787bi Horsens Bygrunde, da masten er nedtaget.

Redegørelse

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§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 af en ejendom 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 ifølge Planlovens § 19 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra planen kan gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

15.4 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til Planlovens § 18. Andre servitutter kan eksproprieres, når det er nødvendigt for planens virkeliggørelse.

15.5 I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

15.6 Da lokalplanen indeholder bestemmelse om, at en del af bebyggelsen ikke må nedrives uden tilladelse fra Byrådet, kan ejeren - hvis tilladelse nægtes - i henhold til Planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

LOKALPLANAFGRENSNING

Kortbilag 1



Kortbilag 1, Lokalplanafgrensning.

EKSISTERENDE FORHOLD

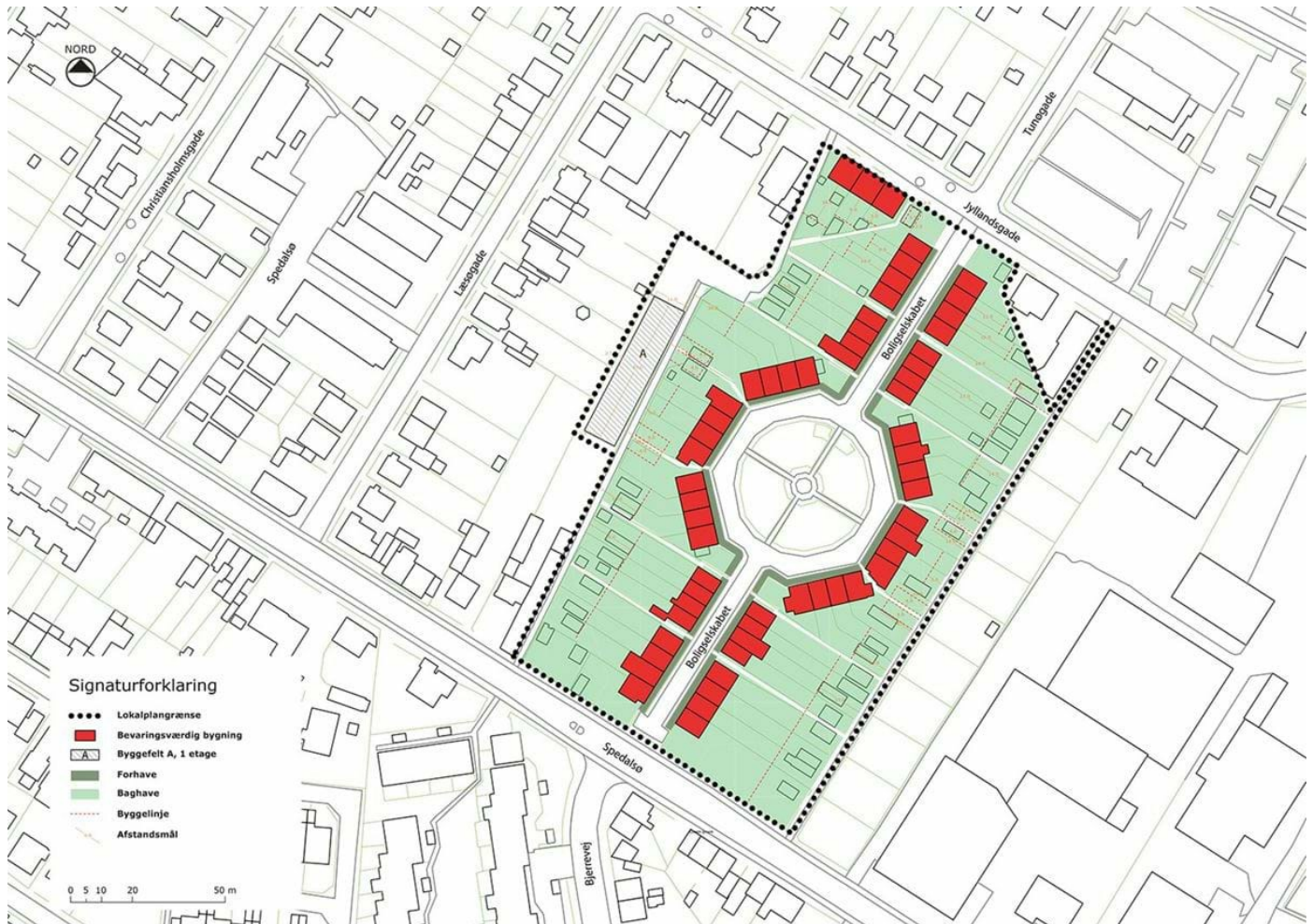
Kortbilag 2



Kortbilag 2, Eksisterende forhold.

FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3



Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Klik her for at se kortbilaget som tegningsfil: [link](#)

SAVE-VÆRDIER

Kortbilag 4



Kortbilag 4, SAVE-værdier - aktuel status.

SKRÅFOTO AF BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE

Kortbilag 5



Kortbilag 5, Skråfoto af bevaringsværdig bebyggelse, 2019

NYE KVISTE - OPSTALTER

Kortbilag 6

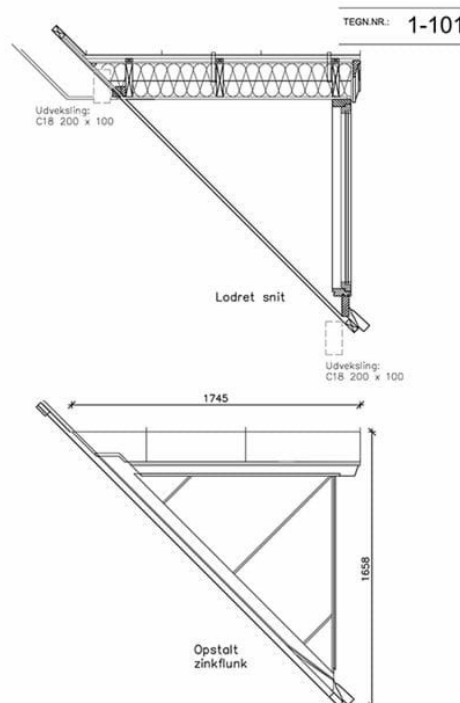
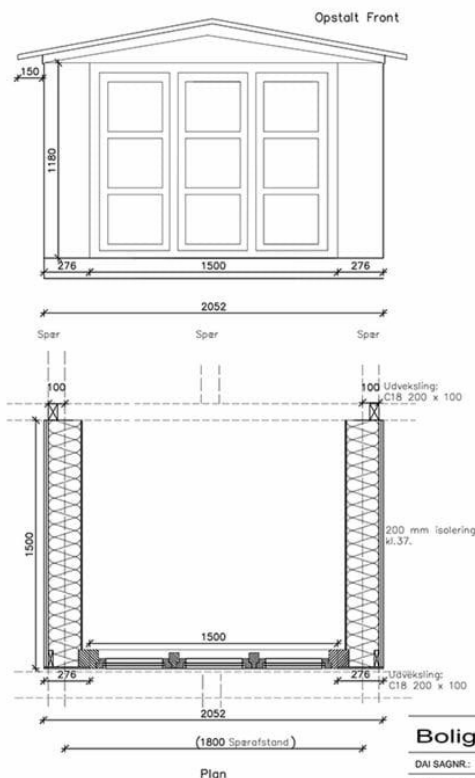
Kvistelement med 10 gr. sadeltag udv. 250x200 cm og ind over 45 gr. og opbygges som følger:

Tag og flunke:

Kvisten er afsluttet med zink inddækket bræt eller hvidlamet profiliste som udhæng.
Udv. beklædning udføres i 0,7 mm zink, alle tagfæse er dobbelt stående fæse, som hages omkring et fodlink.
Flunkerne samt hjørnestolper udføres med zink lagt i blindfæse. Inddækninger langs sider er zinkrende som løber over i sabelflex på fronten.
21x95 mm brædder c/c 103 mm i tag for langsgående ventilation.
18 mm krydsfiner med 1 lag sandbestrøet pap på sider.
20-25 mm tryk. imp. afstandslister for tværgående ventilation.
9 mm vindgipsplade.
145 mm momentsive spærremerer pr. 59 cm i styrkesorteret, ovnterret træ med vindueshul i fronten.
145-265 mm isolering kl. 37.
0,2 mm dampspærre.
21-95 mm forskalling pr. 60 cm i loft.

Vinduer udføres som redningsvinduer.

Der skal foretages udveksling i tagkonstruktionen, og plankekehl kan understøttes.
Der er ingen specielle krav til lyd, brand mm.



Boligselskabet, nye kviste.

DAI SAGNR.:	12055	DATO:	22.02.2011
BYGGEADR.:	Boligselskabet	MÅL:	1:20
BYGHERRE:	Boligselskabet, Horsens	SIGN:	ath
ADRESSE:		KS:	smj
EMNE:	Kvist	TEGN.NR.:	1-101

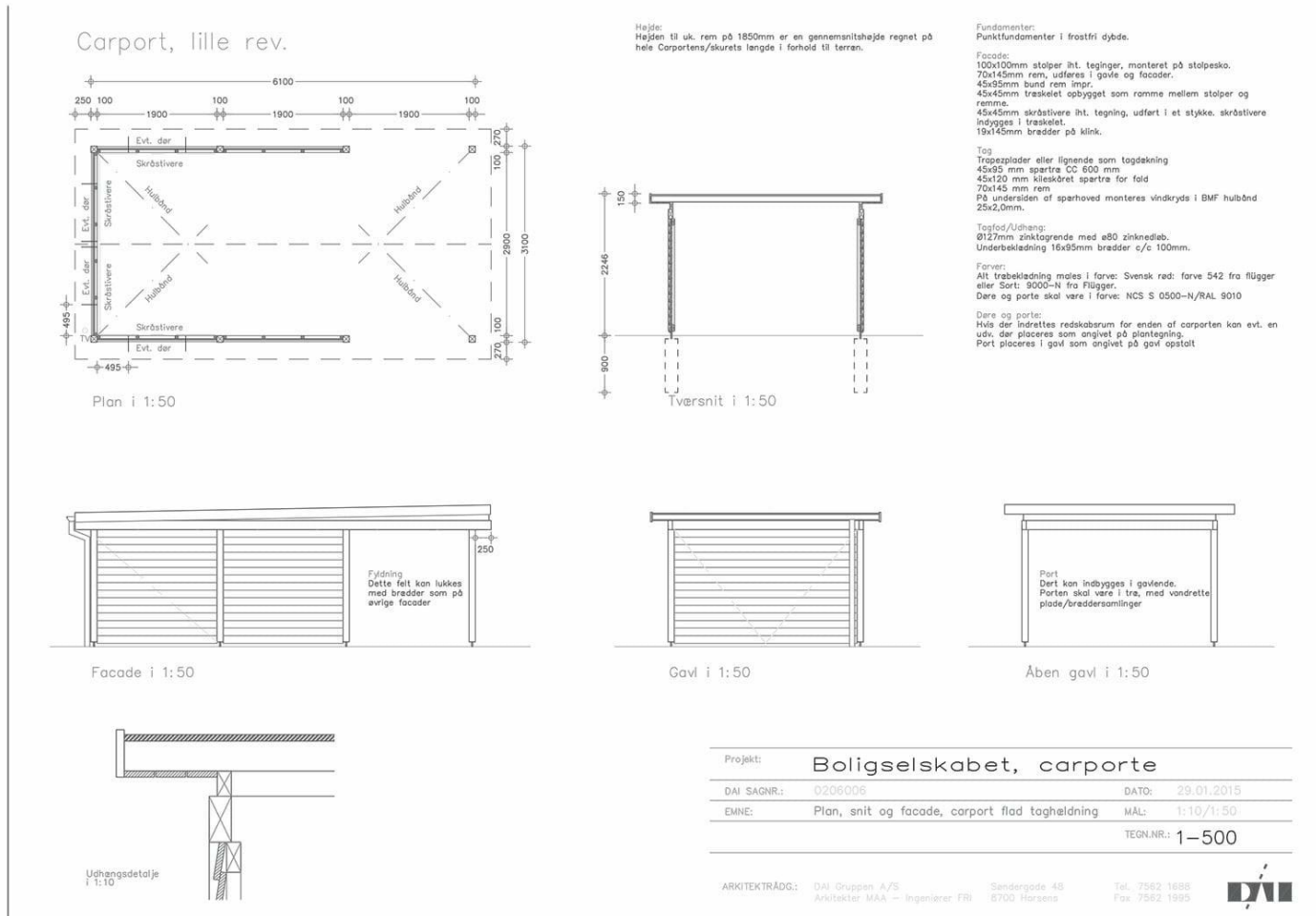
TOTALRADDG.:	d.a.i. arkitekter ingeniører Ballevej 2A 8600 Silkeborg	8682 2499 silkeborg@dai.dk www.dai.dk	 arkitekter ingeniører
--------------	---	---	---

Kortbilag 6, Nye kviste - opstalter

Klik her for at se kortbilaget som tegningsfil: [link](#)

GARAGER, CARPORTE OG SKURE - PLAN, SNIT OG FACADER

Kortbilag 7



Kortbilag 7, Garager, carporte og skure - plan, snit og facader - side 1

Klik her for at se alle sider af kortbilaget som tegningsfil: [link](#)

HØRING

Planen har været i offentlig høring fra den 6. oktober til den 3. november 2021.

KLAGEVEJLEDNING

Ved endelig vedtagelse af lokalplan

Horsens Byråd har vedtaget lokalplan 377

Klagevejledning ved offentliggørelse af endelig vedtaget plan (kommuneplantillæg og lokalplan):

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

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

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal du klage til Planklagenævnet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

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

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

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

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

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

VEDTAGELSE

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 05.10.2021

Forslaget er offentlig bekendtgjort 06.10.2021

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 01.02.2022

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 02.02.2022