

An aerial photograph of a city area, likely Horsens, Denmark. The image shows a mix of residential buildings, including multi-story apartment blocks and smaller houses, interspersed with green spaces and roads. A large, semi-transparent blue rectangle is overlaid on the right side of the image, containing white text. The text identifies the document as 'Lokalplan 347', a supplement to 'Lokalplan 2015-24' for 'Blumersgade, Horsens'. Below this, the word 'VEDTAGET' is written in a larger, bold font. At the bottom right, the name 'Horsens Kommune' is displayed in a large, bold, black font. In the bottom left corner, the date '18.04.21' is visible.

Lokalplan 347

Blandede byfunktioner, tillæg til Lokalplan 2015-24
Blumersgade, Horsens

VEDTAGET

Horsens Kommune

18.04.21

An aerial photograph of a city area, likely Horsens, Denmark. The image shows a mix of residential buildings, including multi-story apartment blocks and smaller houses, interspersed with green spaces and roads. A large, semi-transparent blue rectangle is overlaid on the right side of the image, containing white text. The text identifies the document as 'Lokalplan 347', a supplement to 'Lokalplan 2015-24' for 'Blumersgade, Horsens'. Below this, the word 'VEDTAGET' is written in a larger, bold font. At the bottom right, the name 'Horsens Kommune' is displayed in a large, bold, black font. In the bottom left corner, the date '18.04.21' is visible.

Lokalplan 347

Blandede byfunktioner, tillæg til Lokalplan 2015-24
Blumersgade, Horsens

VEDTAGET

Horsens Kommune

18.04.21

An aerial photograph of a city area, likely Horsens, Denmark. The image shows a mix of residential buildings, including multi-story apartment blocks and smaller houses, interspersed with green spaces and roads. A large, semi-transparent blue rectangle is overlaid on the right side of the image, containing white text. The text identifies the document as 'Lokalplan 347', a supplement to 'Lokalplan 2015-24' for 'Blumersgade, Horsens'. Below this, the word 'VEDTAGET' is written in a larger, bold font. At the bottom right, the name 'Horsens Kommune' is displayed in a large, bold, black font. In the bottom left corner, the date '18.04.21' is visible.

Lokalplan 347

Blandede byfunktioner, tillæg til Lokalplan 2015-24
Blumersgade, Horsens

VEDTAGET

Horsens Kommune

18.04.21

An aerial photograph of a city area, likely Horsens, Denmark. The image shows a mix of residential buildings, including multi-story apartment blocks and smaller houses, interspersed with green spaces and roads. A large, semi-transparent blue rectangle is overlaid on the right side of the image, containing white text. The text identifies the document as 'Lokalplan 347', a supplement to 'Lokalplan 2015-24' for 'Blumersgade, Horsens'. Below this, the word 'VEDTAGET' is written in a larger, bold font. At the bottom right, the name 'Horsens Kommune' is displayed in a large, bold, black font. In the bottom left corner, the date '18.04.21' is visible.

Lokalplan 347

Blandede byfunktioner, tillæg til Lokalplan 2015-24
Blumersgade, Horsens

VEDTAGET

Horsens Kommune

18.04.21

An aerial photograph of a city area, likely Horsens, Denmark. The image shows a mix of residential buildings, including multi-story apartment blocks and smaller houses, interspersed with green spaces and roads. A large, semi-transparent blue rectangle is overlaid on the right side of the image, containing white text. The text identifies the document as 'Lokalplan 347', a supplement to 'Lokalplan 2015-24' for 'Blumersgade, Horsens'. Below this, the word 'VEDTAGET' is written in a larger, bold font. At the bottom right, the name 'Horsens Kommune' is displayed in a large, bold, black font. In the bottom left corner, the date '18.04.21' is visible.

Lokalplan 347

Blandede byfunktioner, tillæg til Lokalplan 2015-24
Blumersgade, Horsens

VEDTAGET

Horsens Kommune

18.04.21

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.

Planområdet er i dag omfattet af lokalplan 2015-24 Boliger og Erhverv, Blumersgade 3-5, Horsens, hvor etape 1 er realiseret i 2019 og huser NRGi, samt boliger. I forbindelse med en kommende realisering af Blumersgade Etape 2 ønskes en ændring i anvendelse af bygningen fra boliger og erhverv til hotel samt boliger og erhverv.

Lokalplan 347, Blandede byfunktioner, tillæg til lokalplan 2015-24 udarbejdes på baggrund af et ønske om at tilføje anvendelsesmuligheden for planområdet til hotel i sammenhæng med boliger og erhverv. Ændringen medfører desuden mulighed for at etablere en parkeringskælder under bebyggelsen.

Ændringer vil fremgå af mindre justeringer af §1.1, §3.1, §6.1, §6.3, §8.1 og §9.1.

Lokalplan 2015-24 vil fortsat være gældende for planområdet i øvrigt.

WEBTILGÆNGELIGHED

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

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Der henvises til lokalplan 2015-24.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 347 Blandende byfunktioner, tillæg til lokalplan 2015-24 giver mulighed for en ændring i anvendelse af bygningen til hotel samt erhverv og boliger.

Princippet i planen er uændrede og bebyggelsen vil danne slægtskab med etape 1 efter bestemmelserne i lokalplan 2015-24.

For at imødekomme behov for p-pladser gives der mulighed for at etablere p-kælder under bygningen.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 2015-24, som fortsat er gældende for området.

ØVRIG PLANLÆGNING

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 forslaget's 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

Lokalplansområdet ligger ca. 5,4 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 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 omkring lokalplansområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmid.

Lokalplansområdet er allerede i dag befæstet og bebygget. 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

Grundvand

Udførelsen af en parkeringskælder kan udløse behov for at foretage en midlertidig/permanent grundvandssænkning, da området ligger langs med Bygholm Å og risikoen for højtstående grundvand er tilstede i området. En grundvandssænkning kan udløse krav om en forudgående tilladelse afhængig af vandmængden og varigheden.

Bygholm Å afgrænser lokalplanområdet mod nord. Der må ikke ske tilstandsændringer i åen som følge af lokalplanens realisering, herunder:

Det forudsættes, at der ikke sker en påvirkning af vandstanden i Bygholm Å i forbindelse med en evt. sænkning af grundvandsstanden ved etablering af p-kælder.

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

Som hovedhensyn for afgørelsen har Horsens Kommune vurderet planens mulige påvirkning ud fra parameteret trafikstøj.

Lokalplan 347 Blandede byfunktioner, tillæg til lokalplan 2015-24 giver mulighed for en ændring i anvendelse af byggeriet til hotel samt erhverv og boliger. For at imødekomme behov for p-pladser gives der mulighed for at etablere p-kælder under bygningen.

Arealet grænser om til Bygholm Parkvej som er ret trafikeret så der må og kan forventes en del trafikstøj på stedet. I forbindelse med lokalplan 2015-24 blev der i planen taget højde for trafikstøj med bestemmelser om disponering af bebyggelsen samt mulighed for støjværn mod trafikerede veje. Bestemmelserne fastholdes fortsat med lokalplan 2015-24.

Princippet i lokalplan 2015-24 er uændrede og bebyggelsen vil danne slægtskab med etape 1 efter bestemmelserne i lokalplan 2015-24.

De mindre ændringer vil fremgå til dels af redegørelsesteksten, samt mindre justeringer af §1.1, §3.1, §6.1, §6.3, §8.1 og §9.1.

Lokalplan 347 medfører ikke en væsentlig ændring af de planlagte og eksisterende forhold indenfor lokalplan 2015-24.

Horsens Kommune har vurderet, at Lokalplan 347 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.

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 give mulighed for etablering af et byggeri til kontor, boliger og hotel med tilhørende faciliteter.

Redegørelse

§2 - Område og zonestatus

Der henvises til lokalplan 2015-24.

Redegørelse

§3 - Anvendelse

3.1 Lokalplanen giver mulighed for at området kan anvendes til hotel, bolig- og liberalt erhverv i miljøklasse 1-2 med tilhørende parkering på fladen og/eller i kælder.

Redegørelse

§4 - Udstykning

Der henvises til lokalplan 2015-24.

Redegørelse

§5 - Vej og sti

Der henvises til lokalplan 2015-24.

Redegørelse

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Der skal etableres minimum 1 p-plads pr. 100 kvm kontor og liberalt erhverv, 0,5 p-plads pr. bolig og 0,75 p-plads pr. hotelværelse. Der skal endvidere jf. parkeringsnormen, etableres 5 handicap-parkeringspladser samt 1 handicap- parkeringspladser for liftbusser.

6.3 Parkeringskælder skal sikres mod oversvømmelse.

Redegørelse

§7 - Ledningsanlæg & belysning

Der henvises til lokalplan 2015-24.

Redegørelse

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Bebyggelsen placeres og udformes i princippet som vist på illustrationsplanen, og indeholder hotel, kontor og boliger i form af lejligheder. Beboelse må kun placeres i de øverste 3 etager.

Øvrige bestemmelser henvises til lokalplan 2015-24.

Redegørelse

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1 Ny bebyggelse skal fremstå med samme arkitektur, som den allerede opførte bygning.

Øvrige bestemmelser henvises til lokalplan 2015-24.

Redegørelse

§10 - Ubebyggede arealer

Der henvises til lokalplan 2015-24.

Redegørelse

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Der henvises til lokalplan 2015-24.

Redegørelse

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser.

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

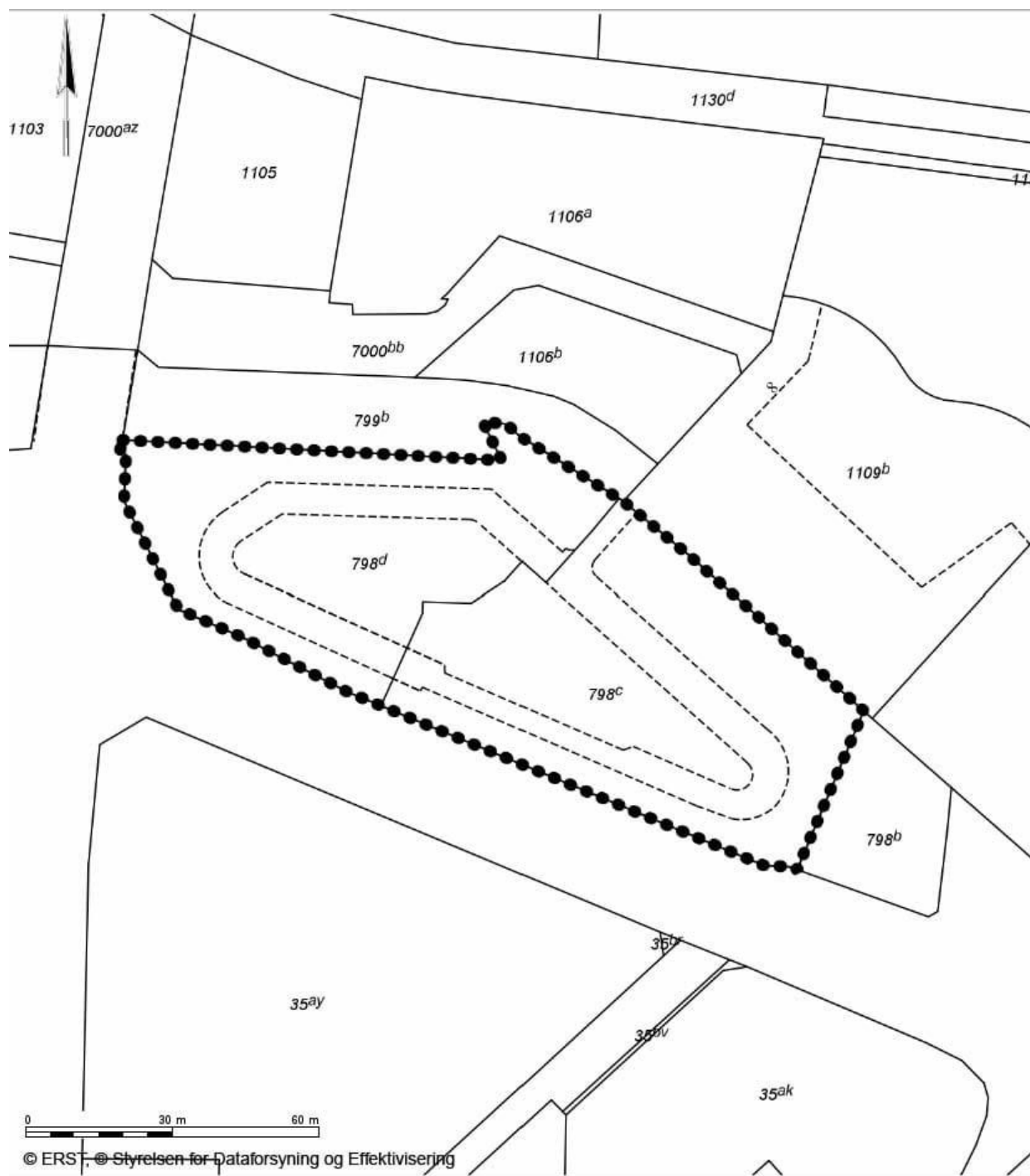
omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse 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.

LOKALPLANAFGRENSNING

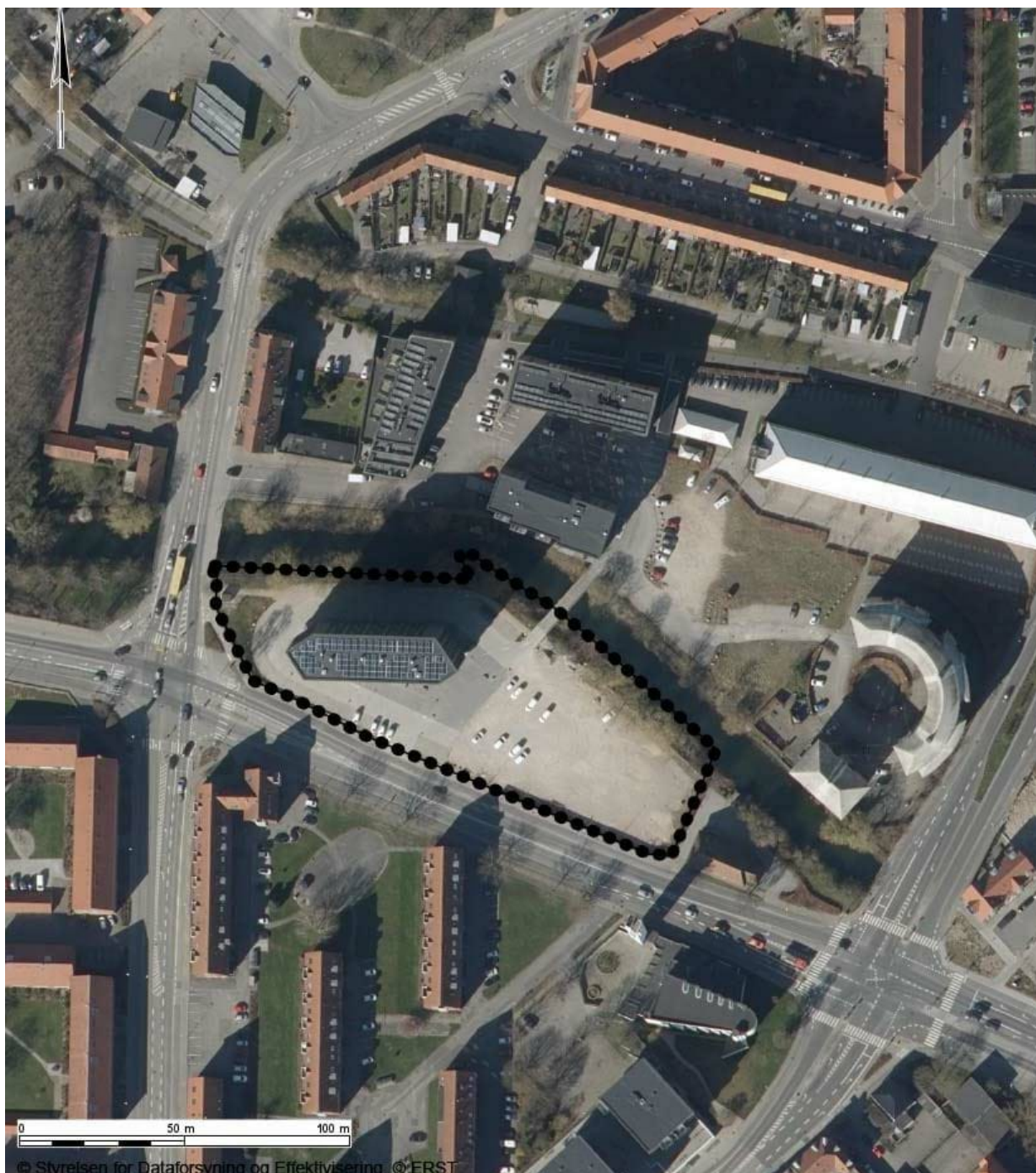
Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanafgrensning.

EKSISTERENDE FORHOLD

Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.

HØRING

KLAGEVEJLEDNING

Ved endelig vedtagelse af lokalplan

Plan- og vejudvalget har vedtaget Lokalplan 347 blandede byfunktioner, tillæg til Lokalplan 2015-24 Boliger- og Erhverv, Blumersgade 3-5, Horsens.

Klagevejledning ved offentliggørelse af endelig vedtaget plan:

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 Plan- og Miljøudvalget som forslag den 05.10.2021

Forslaget er offentlig bekendtgjort 07.10.2021

Lokalplanen er endelig godkendt i Plan- og Vejudvalget den 01.02.2022

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 22.02.2022