



Kommuneplantillæg 2021-5

Centerformål, Alrøvej, Horsens Midtby

VEDTAGET

Horsens Kommune

Formål

Formålet med kommuneplantillægget er, at give mulighed for bebyggelse i op til 4 etager i 20 meters højde, samt fastsætte den maksimale bebyggelsesprocent for området til 150 %.

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde til centerformål på Alrøvej i Horsens midtby, se afgrænsningen på kortet.



Afgrænsning for tillæg 2017-5, Centerformål, Alrøvej, Horsens Midtby.

Indhold

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde indenfor gældende kommuneplanramme 10CE02 til centerformål.

Med kommuneplantillægget øges det maksimale antal etager fra 3 til 4, den maksimale bygningshøjde fra 12 til 20 m, og den maksimale bebyggelsesprocent for området øges fra 100 til 150 %. Den generelle anvendelse til centerformål fastholdes.

Sideløbende med kommuneplanlægningen udarbejdes der et forslag til en lokalplan for et område til centerformål på Alrøvej.

Baggrund

Baggrunden for planlægningen er ønsket om at udvikle området til et nyt erhvervs- og butiksområde på Alrøvej, Horsens.

Projektet består af 4-etagers erhvervs-/finanshuse med butikker/serviceerhverv i stueetagen placeret langs Høegh Guldbergs Gade. På den østlige del af grunden opføres erhvervsbygninger i op til 2-3 etager. De kan f.eks. rumme handelsvirksomheder, erhverv, sportsfaciliteter eller lignende, der ikke har behov for synlighed fra de omkringliggende gader, men ønsker nærheden til byen.

Projektet forudsætter et tillæg til kommuneplanen, idet der ønskes bygget i større omfang end kommuneplanen giver mulighed for i dag.

Planlægningen er igangsat i Plan- og Vejudvalget den 4. april 2022.

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Ved kommuneplanlægning påser staten, at planlægningen ikke er i strid med væsentlige nationale interesser vedr. vækst og erhvervsudvikling, natur og miljøbeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse samt hensyn til nationale og regionale anlæg.

Kommuneplantillægget er ikke i strid med de nationale interesser i kommuneplanlægningen.

Vandplaner

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevarerministeren 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.

Det planlagte har en neutral påvirkning på de miljømål, som gennem lov om vandplanlægning er fastlagt for overfladevand og grundvand.

Natura 2000

Planområdet ligger ca. 6,3 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/>

Kommuneplantillæggets område ligger i byzone på et i forvejen befæstet areal, 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 placering på befæstet areal 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

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 kommuneplantillæggets område lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, samt marsvin i Horsens bugten.

Kommuneplantillæggets område er et i forvejen befæstet areal med blandet byggeri af nyere dato. Der er en række af yngre poppeltræer, plantet ca. 2002, langs Bygholm Å. Idet at stor vandsalamander, marsvin, odder er tilknyttet vandløb, søer og fjorde, vurderes det planlagte indenfor et eksisterende industriområde ikke at påvirke kvaliteten af yngle- og rasteområder for disse bilag IV arter.

Arter af flagermus kan være tilknyttet ældre bygninger og ældre træer, hvor de udnytter hulheder mm. Til yngle- og rasteområder. Idet den spredte bebyggelse samt poppeltræerne langs Bygholm Å er yngre bygninger/træer, vurderes hverken træer eller bygninger at udgøre egnede yngle- og rasteområder for arter af flagermus. Kommuneplantillæggets område 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 planlægningen 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

Råstofplan

Kommuneplantillægget ligger ikke indenfor eller i nærheden af et råstofgraveområde/råstofinteresseområde.

Kystnærhed

Kravene til planlægning i de kystnære dele af byzonerne handler især om den måde, som byudviklingen finder sted på. Det er vigtigt, at der kan skabes rum for, at der kan ske den nødvendige byudvikling i byområderne, og at de åbne kyster kan friholdes og fortsat have stor natur- og landskabelig værdi.

Planloven rummer en række bestemmelser om planlægning i den kystnære del af byzonen, herunder at kommunen i redegørelsen til lokalplansforslag for bebyggelse og anlæg, der vil påvirke kysten visuelt, skal gøre rede for påvirkningen.

Planområdet ligger i den kystnære del byzonen. Planlægningen giver mulighed for en fortætning både i form af en højere bebyggelsesprocent og en forøgelse af etageantallet og bygningshøjden. De omkringliggende områder er i dag bebygget relativt tæt - og især vest for Høegh Guldbergs Gade er byen karakteriseret i både højde og tæthed.

Konkret forøger planlægningen bebyggelsesprocenten fra 100 til 150 mens bygningshøjden forøges fra 12 meter til 20 meter.

Horsens bys typologi og tæthed vest for området, som nævnt ovenfor vil, set fra kysten, visuelt danne baggrunden for de kommende byggerier i lokalplanområdet. Relativt tæt på kysten og i havneindløbene vil fortætningen bemærkes - og ændringen i den visuelle oplevelse vil komme til udtryk ved, at afstanden fra "byen" til kyst og havneindløb er reduceret.

Med henvisning til ovennævnte forhold vurderes det, at fortætningen i den aktuelle planlægning kan retfærdiggøres uden væsentlige negative konsekvenser for oplevelsen af kystlandskabet.

Spildevandplan

Området er omfattet af Horsens Kommunes spildevandsplan som separatkloakeret opland.

Regnvand udledes direkte til Bygholm Å.

Produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger indenfor konsekvensområde for en produktionsvirksomhed med nationale interesser.

Horsens Kommune har foretaget beregninger for den pågældende virksomheds B-værdier, der konkluderer at byggeri i 20 meters højde (som planlægningen muliggør) ikke vil være begrænsende for virksomheden.

Med udgangspunkt i virksomhedens egen miljøgodkendelse er det Horsens Kommunes vurdering, at grænseværdierne for støv og lugt må anses som overholdt og derfor ikke påvirker planområdet.

Det vurderes derfor, at lokalplanområdet ikke åbner mulighed for anvendelser, der vil skærpe vilkårene for eksisterende produktionsvirksomheder.

Jordforurening

Jordforurening

Området er kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.

For arealer der er kortlagt på vidensniveau 2 er der i udgangspunktet udført tekniske undersøgelser og/eller tilvejebragt faktuel viden om jordforurening på arealet.

Kortlægningen efter jordforureningsloven medfører følgende begrænsninger og pligter:

- der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune før der bygges, graves eller foretages andet anlægsarbejde, herunder bl.a. arbejde der berører å brinken mod Bygholm Å.
- der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune, hvis arealanvendelsen ønskes ændret til bolig, børneinstitution, rekreativt område eller anden følsom arealanvendelse.

Tilladelsen skal sikre, at jordforureningen ikke vil have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Jordhåndtering

I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord fra området skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen og jordflytninger skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ. Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet konstateres en ukendt forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes.

Museumsloven

Horsens Museum skal kontaktes inden anlægsarbejdet 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.

Lokalplanlægning

Lokalplan 150-2013, Skilte og facaderegulering, Horsens by, gælder indenfor området.

Forslag til lokalplan 389, Centerformål, Alrøvej, Horsens, udarbejdes sideløbende med kommuneplanlægningen.

Forhold til Kommuneplan 2021

Hovedstruktur

I kommuneplanens hovedstruktur betragtes planlægningen som en del af Horsens by.

I takt med kommunens vækst, skal der planlægges for en tættere by, der skaber plads til flere mennesker og byfunktioner. Fortætning skal ske i et omfang og i en skala, der passer til de enkelte lokaliteter – og med respekt for den lokale identitet. Fortætningen stiller krav til, at der også planlægges for lys og luft – i form af pladser, parker, boldbaner og lignende, der åbner mulighed for at bruge byens rum til rekreation og byliv. Samtidig skal der planlægges for god og nem adgang til natur og landskaber fra byerne.

Med planlægningen sikres der mulighed for fortætning og nye muligheder på et areal i det centrale Horsens. I planlægningen skal der sikres et attraktivt område med publikumsorienterede udendørs opholdsarealer. Området ligger helt centralt i forhold til adgangen til kyst og rekreative muligheder i både byen og landskabet udenfor byen.

Planlægning for byudviklingen på Alrøvej er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Retningslinjer

Kommuneplanlægningen berører følgende retningslinjer:

1.8 Detailhandel

Området er omfattet retningslinjer for detailhandel, men da planlægningen ikke ændrer på butiksstørrelser, opstår der ikke konflikt med retningslinjen.

8.1 Klimatilpasning

Området er omfattet af retningslinjer for klimatilpasning.

Ved byvækst, byomdannelse og ændret anvendelse eller disponering af et område skal befæstelsesgraden, der er angivet i spildevandsplanen overholdes. Overskrides befæstelsesgraden skal det overskydende regnvand håndteres på grunden ved nedsivning eller fordampning, eller alternativt forsinkes og eventuelt renses inden det ledes til recipient.

Kommuneplanlægningen er ikke i strid med retningslinjen. Emnet er derimod relevant i den den sideløbende lokalplanlægning for området, hvor den byggeretgivende planlægning sammenholdes med spildevandsplanlægningen.

8.2 Risikoområder og kendte oversvømmelser

Området er omfattet retningslinjer for risikoområder og kendte oversvømmelser.

Ved ændret arealanvendelse, bygge- og anlægsarbejder herunder terrænregulering i oversvømmelsestruede områder skal bygherre redegøre for hvordan oversvømmelsesrisikoen håndteres lokalt og at oversvømmelsesrisikoen ikke forøges eller medfører

oversvømmelse andre steder.

Kommuneplanlægningen er ikke i strid med retningslinjen. Emnet er derimod relevant i den den sideløbende lokalplanlægning for området, hvor planlægningen skal afspejle en planlagt håndtering af oversvømmelsesrisiko.

8.3 Støjbelastede arealer

Noget af området er omfattet retningslinjer for støjbelastede arealer.

Indenfor de støjbelastede arealer kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Kommuneplanlægningen er ikke i strid med retningslinjen. Emnet er derimod relevant i den den sideløbende lokalplanlægning, hvor der vil blive gjort rede for forholdet og eventuelt indarbejdet afværgeforanstaltninger i lokalplanens bestemmelser.

Rammer for lokalplanlægning

Kommuneplantillæggets område er i gældende kommuneplan omfattet rammeområde 10CE02, Centerområde.

Gældende rammeområde 10CE02 fastlægger følgende:

Områdets generelle anvendelse: Centerområde

Områdets specifikke anvendelse: Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Bymidte, Butikker, Butikker med særligt pladskrævende varer, Publikumsorienterede serviceerhverv.

Max. bebyggelsesprocent for området (%): 100% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max. antal etager: 3

Max. højde (m): 12

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 4

Rammeområde 10CE02 reduceres og der oprettes en ny ramme, 10CE14, Centerformål, Alrøvej, Horsens Midtby, der ligeledes udlægges til centerformål.

Kommuneplantillæggets nye rammeområde 10CE14 fastlægger følgende:

Områdets generelle anvendelse: Centerområde

Områdets specifikke anvendelse: Kontor- og serviceerhverv, Bymidte, Butikker, Butikker med særligt pladskrævende varer, Publikumsorienterede serviceerhverv.

Max. bebyggelsesprocent for området (%): 150% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max. antal etager: 4

Max. højde (m): 20

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 4

I øvrigt:

I forbindelse med kommuneplantillægget sker der en mindre teknisk tilretning af afgrænsningen mellem rammeområde 10CE14 og det rekreative rammeområde 10RE01. Ændringen er ubetydelig i forhold de faktiske forhold i området.

Miljøvurdering

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

Planerne er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv.

1. Som hovedhensyn for afgørelsen har Horsens Kommune vurderet planens mulige påvirkning ud fra parametrene:

- Jordforurening
- Visuel påvirkning og kystnærhed
- Nedbør, i forhold til klima samt oversvømmelsesrisiko
- Vandstigninger
- § 3 områder
- Trafik og støj
- Spildevand

2. Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

Jordforurening

Planområdet er opfyldt søterritorie og gamle losseplads. Arealet er derfor kortlagt som forurenet efter jordforureningsloven.

Bygge- og anlægsarbejde i forurenet jord kan påvirke overfladevandet (Bygholm Å)

Uønskede påvirkninger af overfladevandet bliver håndteret med vilkår i en tilladelse efter jordforureningslovens §8.

Visuel påvirkning og kystnærhed

Generelt

Det vurderes at udviklingen af området, som lokalplanen muliggør, generelt vil forskønne dette område af byen ved tilførsel af både nyt byggeri og pladسدannelser, der i sin arkitektur tilpasser sig et samtidigt udtryk og som afløser eksisterende erhvervsbyggeri, der fortrinsvis har bidraget til byen ved sin funktion.

Kystnærhed

Lokalplanområdet ligger i kystnært byzoneareal. Planlægningen, kommuneplantillæg 2021-5 og nærværende lokalplan, giver mulighed for en fortætning både i form af en højere bebyggelsesprocent og en forøgelse af etageantallet og bygningshøjden. De omkringliggende områder er i dag bebygget relativt tæt - og især vest for Høgh Guldbergs Gade er byen karakteriseret i både højde og tæthed.

Konkret forøger planlægningen bebyggelsesprocenten fra 100 til 150 mens bygningshøjden forøges fra 12 meter til 20 meter.

Horsens bys typologi og tæthed vest for området, som nævnt ovenfor vil, set fra kysten, visuelt danne baggrunden for de kommende byggerier i lokalplanområdet. Relativt tæt på kysten og i havneindløbende vil fortætningen bemærkes - og ændringen i den visuelle oplevelse vil komme til udtryk ved, at afstanden fra "byen" til kyst og havneindløb er reduceret.

Med henvisning til ovennævnte forhold vurderes det, at fortætningen i den aktuelle planlægning kan retfærdiggøres uden væsentlige negative konsekvenser for oplevelsen af kystlandskabet.

Nedbør, i forhold til klima samt oversvømmelsesrisiko

Lokalplanen ligger inden for udpeget risikoområde i Kommuneplan 2021 mht. oversvømmelse for nedbør. I forbindelse med ekstreme regnhændelser/skybrud vil Alrøvej og Høgh Guldbergsgade være i risiko for oversvømmelse. Terrænet indenfor lokalplanen ligger lidt højere og jf. screeningskort bliver lokalplanen ikke ramt af betydelig oversvømmelse (>10 cm vandstand på terræn) ved ekstrem regn. Bygherre skal sikre og redegøre for, at der også i plansituationen er et blue spot bruttovolumen i terræn på 40 m³.

Vandstigninger

Lokalplanen ligger inden for højest prioriterede risikoområde udpeget i Kommuneplan 2021 mht. oversvømmelse for åer og hav. Området er i risiko for oversvømmelse fra Horsens Fjord fra kote ca. 1,7 m og indtil Ringvej Syd vejdæmningen er etableret. Med etablering af Ringvej syd vejdæmningen, højvandsporte og pumper bliver området beskyttet i mod oversvømmelse op til en vandstand på kote 2,6 m fra Horsens Fjord og Bygholm Å. Vandstanden svarer til en omtrentlig 100 års hændelse i år 2110. Efter etablering af vejdæmningen planlægges der efter at den fremtidige vandstand inden for vejdæmningen ikke overstiger kote 1,20 meter.

Screeningskort viser at man skal forvente højtstående grundvand i området. Tættest på terrænet i den sydlige og vestlige del.

§ 3 områder

Lokalplanområdet ligger umiddelbart syd for udløbet, af det beskyttede vandløb Bygholm Å, til Horsens Fjord. Der må ikke ske tilstandsændringer i det beskyttede vandløb inkl. brink. Naturteamet anbefaler derfor at holde en afstand på 2 m til vandløbets kronekant.

Der gøres opmærksom på, at der skal søges dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, hvis projektet medfører tilstandsændringer i vandløbet; såsom anlæggelse af broer, platforme, stier i brinken mv.

Dette vil ligeledes kræve behandling efter vandløbsloven.

Lokalplanen omfatter ikke anlæg, der har indflydelse på Bygholm Å og/eller brinkanlægget langs åen.

Trafik

Arealreservationer (vej, ledninger o.lign.)

Både langs Høegh Guldbergs gade samt syd for Bygholm å er der ledningstraceer som planlægningen skal respektere / tage højde for.

En ud- og ombygning af Høegh Guldbergs gade samt broen over Bygholm å skal endvidere indtænkes i lokalplanlægningen.

Kapacitet

Lokalplanområdet forventes at generere en større trafikmængde end i dag. Der planlægges for anvendelse, der forventer generering af mere trafik – også i spidstimerne.

Høegh Guldbergs Gade/Alrøvej er et signalreguleret kryds, hvor trafikken på Høegh Guldbergs Gade prioriteres både i dag og i fremtiden. Det betyder, der vil kunne forventes forsinkelser fra sidevejene.

Der skal sikres de fornødne pladskrav inden i området, så der er tilstrækkelig areal til renovationsbiler samt varelevering.

Støj

Mindre dele af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 kortlagt som støjbelastet areal - både trafik- og virksomhedsstøj.

Der gøres opmærksom på, at støjbelastede områder ikke må udlægges til støjfølsom anvendelse før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Det forventes at det indendørs støjniveau dokumenteres overholdt ved byggesagsbehandlingen. Støjniveauet på de udendørs opholdsarealer skal dokumenteres overholdt før ibrugtagning.

Sikkerhed

Adgangen til området skal revideres idet adgangen nærmest Høegh Guldbergs Gade ikke vil kunne godkendes – den skal rykkes mindst 30 meter mod øst så der ikke er 2 overkørsler lige over for hinanden.

Adgang til området for fodgængere fra/mod syd skal sikres bedre. De viste krydsninger vil ikke kunne godkendes.

Det er vigtigt, at der etableres gode stiforbindelser i området og med en god kobling til eksisterende stier, således der kommer et sammenhængende stinet.

Stier bør separeres fra parkeringspladsens manøvre areal. Det kan forventes, at politiet vil sætte krav hertil.

Kryds skal udformes, så de er trafiksikre for alle trafikantgrupper og oversigtsforholdene skal sikres.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan som en del af de 3 separatkloakerede oplande A03, A04 og A05.

Spildevandsplanen skal tilrettes ved udarbejdelse af et tillæg sådan at der oprettes et nyt kloakopland tilsvarende lokalplanområdet.

Det nye kloakopland skal spildevandskloakeres, så alt håndtering af regnvand indenfor lokalplanområdet er privat. Regnvand må tilsluttes til Samn Forsynings udløbsledning i et punkt der angives af Samn Forsyning. Kloakeringsprincippet bliver Spildevandskloakeret - privat regnvandstilslutning til Forsyning.

Det maksimale afløbstal er beregnet på baggrund af mail fra samn d. 27-02-2024, hvor Samn foreslår at udløbsledningen fra området dimensioneres som var området erhvervsområde med maksimal befæstelsesgrad på 0,80 jf. tillæg 22.

Ansøger har oplyst at det samlede lokalplanområde er 15.435 m² stort.

Det tilladelige afløbstal for lokalplanområdet beregnes herefter:

$$((15.435 \text{ m}^2 \times 0,8)/10.000) \times 120 \text{ l/s/bef.ha} = 148 \text{ l/s.}$$

Der skal udarbejdes en tilladelse til tilslutning af regnvand fra lokalplanområdet til Samn Forsynings system, hvor det tilladelige afløbstal fastsættes.

For at sikre, at Samn Forsyning kan etablere renseløsning for regnvandet fra lokalplanområdet, skal der reserveres/friholdes et areal på 100 m² med en minimumsbredde på 7 meter indenfor lokalplanområdet. Området må ikke bebygges eller befæstes.

Forvaltningsmæssig afgørelse

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

Retsvirkninger

Tillægget til Kommuneplan 2017 offentliggøres i henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018).

Planlovens § 12, stk. 2 og 3, giver byrådet mulighed for at udstede forbud mod udstyknings- og byggeønsker samt ønsker om at ændre anvendelse. Kommuneplanen eller tillægget dertil skal dog først være endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort.

Bestemmelsen i § 12, stk. 2 angår kun byzonearealer. Den giver byrådet mulighed for at modsætte sig udstykning og bebyggelse, som ganske vist ikke er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, men hvis gennemførelse på det pågældende tidspunkt vil være i strid med rækkefølgeangivelserne i planen.

Bestemmelsen i § 12, stk. 3 angår både byzonearealer og sommerhusområder. Bestemmelsen gør det muligt for byrådet at forhindre ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, der er i strid med rammebestemmelserne.

Vedtagelse

Kommuneplantillægget er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 09.04.2024

Forslaget er offentliggjort den 11.04.2024

Kommuneplantillægget er endelig godkendt af administrationen den 16.05.2024

Kommuneplantillægget er offentlig bekendtgjort den 16.05.2024

Kommuneplantillæg 2021-5 og Lokalplan 389 har været i offentlig høring i perioden fra den 11. april 2024 til den 10. maj 2024.

Klagevejledning

Horsens Kommune, administrationen har vedtaget Lokalplan 389 og Kommuneplantillæg 2021-5

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, er kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om 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 MitID. 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, Chr

M Østergaards Vej 4, 8700 Horsens, 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.

Lokalplan

Link til Lokalplan 389, Centerformål, Alrøvej, Horsens:

[Link til lokalplan](#)

Print

[Link til PDF](#)

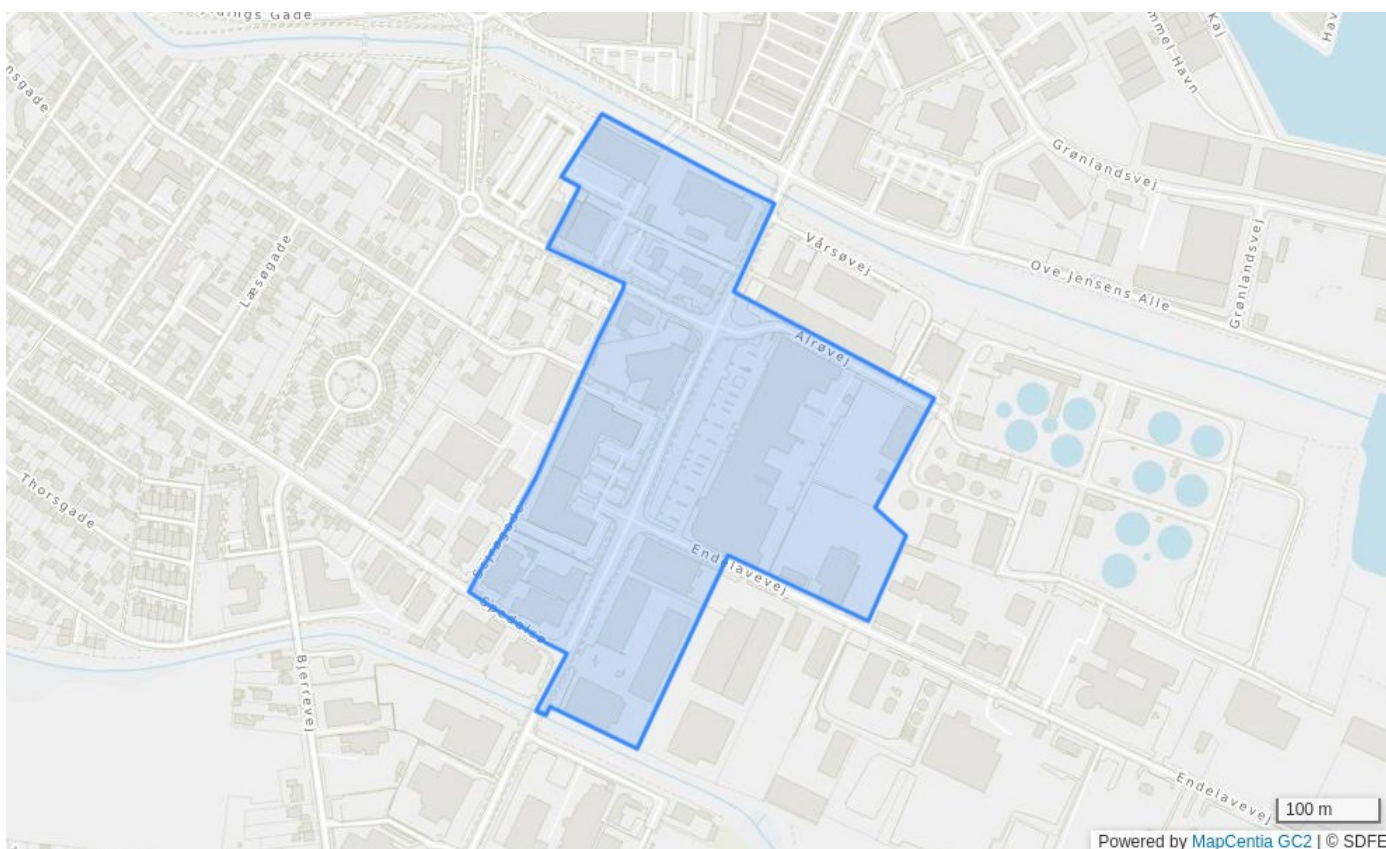
Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

10CE02 - Kommuneplan 2021-2033

10CE14 - 2021-5, Centerformål, Alrøvej, Horsens Midtby

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

10CE02 - Kommuneplan 2021-2033

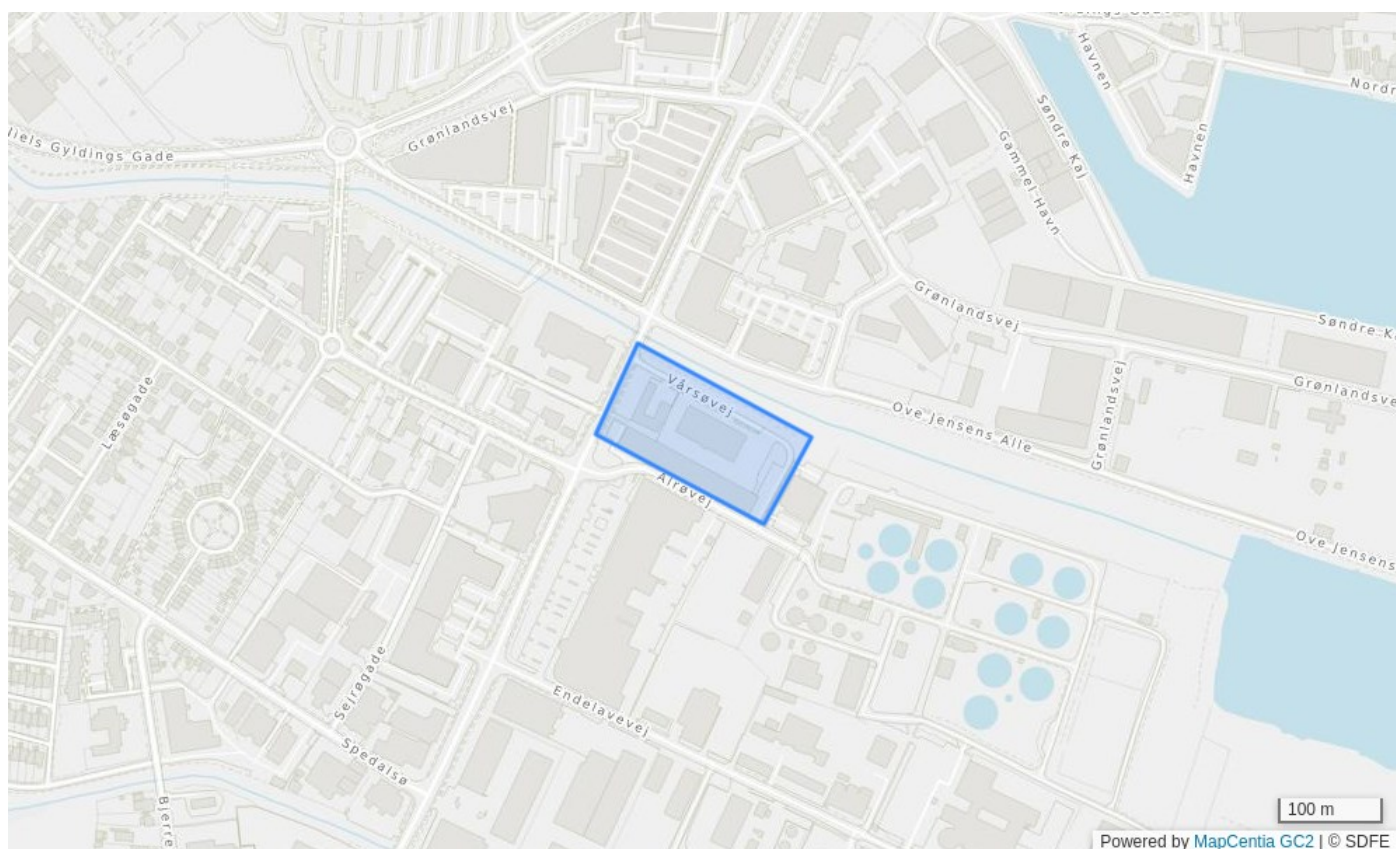


Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	10CE02
Generel anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Bymidte, Butikker, Butikker med særligt pladskrævende varer, Publikumsorienterede serviceerhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	09-04-2024
Vedtagelsesdato	16-05-2024
Ikrafttrædelsesdato	16-05-2024
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	100% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3
Max. højde (m)	12
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, bymidte. Indenfor rammen kan der etableres butikker, restauranter, cafeer,

Status

Vedttaget

	kulturelle aktiviteter, offentlige formål, privat service, herunder foreningsaktiviteter og træningscentre, liberale erhverv og boliger.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	<p>Indenfor rammen kan der etableres udvalgswarebutikker og butikker til særlig pladskrævende varegrupper.</p> <p>Udvalgswarebutikker og butikker til særlig pladskrævende varegrupper må have et bruttoetageareal på højst 12.000 m². Ved byggeri skal bebyggelsen tilpasses den omgivende bebyggelse, med hensyn til højde, dybde, etageantal, tagform, materialevalg, farver m.v. Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes.</p> <p>En del af rammeområdet er udpeget som område, hvor der er særlig mulighed for placering af byggerier over 6 etager (dvs. 7 etager og derover). Dette forudsætter dog en planvurdering, der belyser konsekvenserne af et evt. højt byggeri i forhold til omgivelserne, inden der tages stilling til, om der skal laves detailplanlægning for høje huse inden for området.</p>
Notat: Miljøforhold	<p>Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Havvand, Nedbør</p>
Notat	Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.



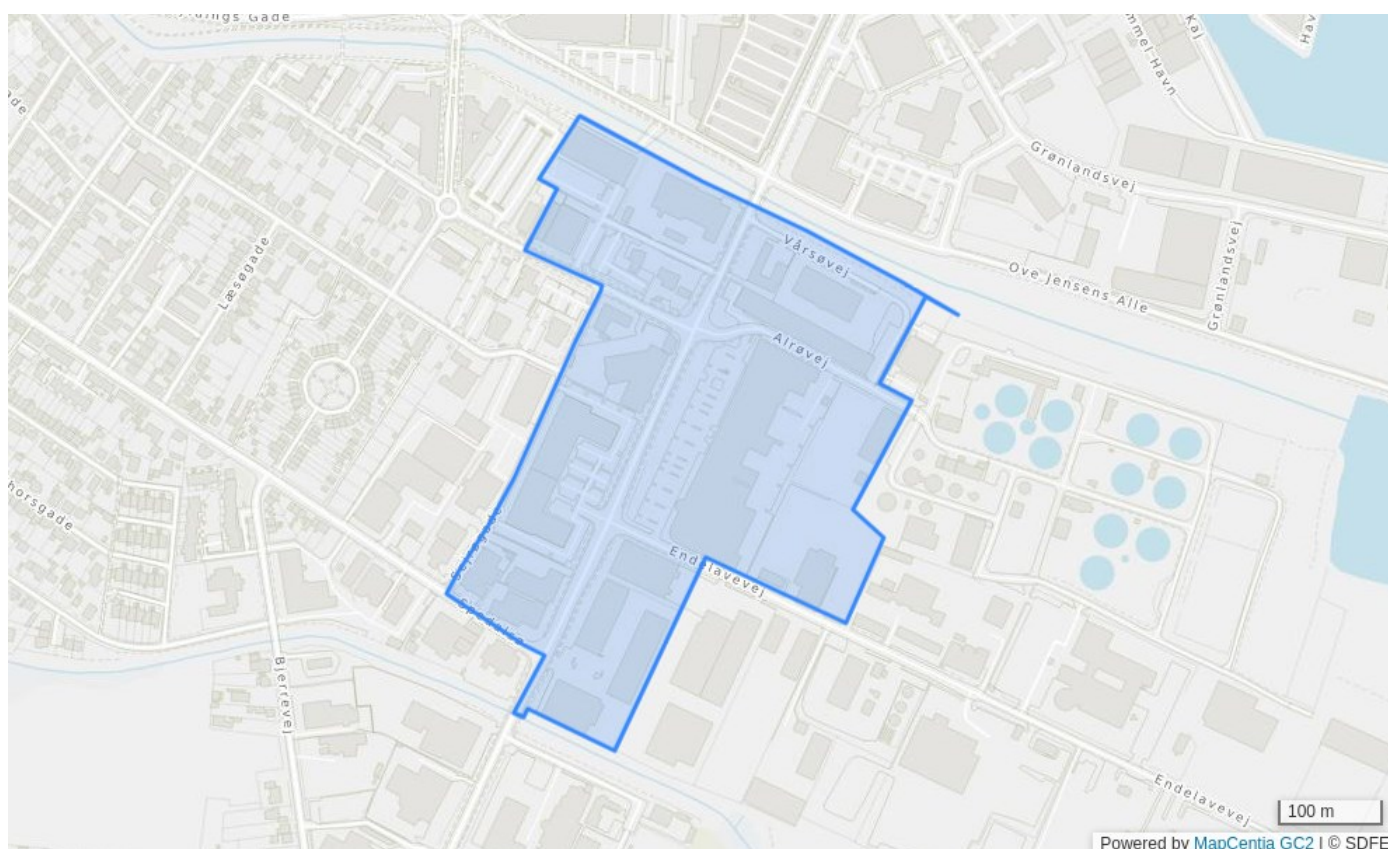
Rammenavn	2021-5, Centerformål, Alrøvej, Horsens Midtby
Rammenummer	10CE14
Generel anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede serviceerhverv, Bymidte, Butikker, Butikker med særligt pladskrævende varer
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	09-04-2024
Vedtagelsesdato	16-05-2024
Ikrafttrædelsesdato	16-05-2024
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	150% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	4
Max. højde (m)	20
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Status

Vedtaget

100 m

Powered by MapCenta GC2 | © SDFE



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033	Status Aflyst
Rammenummer	10CE02	
Generel anvendelse	Centerområde	
Specifik anvendelse	Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Bymidte, Butikker, Butikker med særligt pladskrævende varer, Publikumsorienterede serviceerhverv	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Forslagsdato	26-04-2021	
Vedtagelsesdato	13-12-2021	
Ikrafttrædelsesdato	03-01-2022	
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	100% beregnet ud fra den enkelte ejendom	
Max. antal etager	3	
Max. højde (m)	12	
Min. tilladte miljøklasse	1	
Max. tilladte miljøklasse	4	
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet	
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, bymidte. Indenfor rammen kan der etableres butikker, restauranter, cafeer,	

	kulturelle aktiviteter, offentlige formål, privat service, herunder foreningsaktiviteter og træningscentre, liberale erhverv og boliger.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	<p>Indenfor rammen kan der etableres udvalgsvarebutikker og butikker til særlig pladskrævende varegrupper.</p> <p>Udvalgsvarebutikker og butikker til særlig pladskrævende varegrupper må have et bruttoetageareal på højst 12.000 m². Ved byggeri skal bebyggelsen tilpasses den omgivende bebyggelse, med hensyn til højde, dybde, etageantal, tagform, materialevalg, farver m.v. Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes.</p> <p>En del af rammeområdet er udpeget som område, hvor der er særlig mulighed for placering af byggerier over 6 etager (dvs. 7 etager og derover). Dette forudsætter dog en planvurdering, der belyser konsekvenserne af et evt. højt byggeri i forhold til omgivelserne, inden der tages stilling til, om der skal laves detailplanlægning for høje huse inden for området.</p>
Notat: Miljøforhold	<p>Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Havvand, Nedbør</p>
Notat	Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.