



Lokalplan 389

Centerformål, Alrøvej, 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.

Formålet med planlægningen er at udvikle et område mellem Alrøvej og Vårsøvej i Horsens til centerformål. Området består i dag af ældre erhvervsbygninger, der har været i anvendelse til både detailhandel samt værksteds- / lagerformål.

Lokalplanen skal give mulighed for, at der kan opføres 4 etages erhvervs- og finanshus med butikker i stueetagen og med en højde på op til 20 meter. I den østligste del af grunden opføres andre erhvervshuse i 2-3 etager i en højde mellem 12 og 15 meter, der kan anvendes til mindre handelsvirksomheder, erhverv, sportsfaciliteter eller lignende, der ikke har behov for synlighed fra de omkringliggende gader, men dog alligevel ønsker nærhed til bymidten.

Med bestemmelser i lokalplanen om anvendelse, placering, disponering og udformning skal projektet være med til at understøtte områdets kommende udvikling, som ligger meget centralt i forbindelse med og i forhold til blandt andet Høegh Guldbergs Gade omlægning mellem Ove Jensens Alle og "Hængslet" (Niels Gyldings Gade / Grønlandsvej / Gammel Havn / Åkvarteret).

Kort over lokalplanområdet.

WEBTILGÆNGELIGHED

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

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Området er i dag hovedsageligt domineret af forholdsvis ældre og udtjent erhvervsbyggeri, som tidligere har rummet både detailbutikker samt værksteds- og lagervirksomhed. Området rummer dog også et nyere byggeri, hvorfra der i dag drives møbelbutik. Lokalplanen begrænser ikke denne eksisterende bygning. Bygningen, bevares og tænkes videreført med salg af møbler. Der udlægges dog et byggefelt (C), der omfatter den eksisterende bygning og som muliggør at der eventuelt vil kunne ske sammenbygning med nybyggeri.

Nord for området og nord for Vårsøvej løber Bygholm Å, som lidt længere mod øst har sit udløb i Horsens Havn. I den "grønne bræmme" nord for Vårsøvej er der i dag en eksisterende række af poppeltræer, som enten kan bevares eller kan erstattes med ny beplantning. Bræmmen er også anvendt til vigtige kloakledninger, som afleder en stor del af Horsens bys spildevand og regnvand til rensningsanlægget, som ligger umiddelbart øst for det aktuelle lokalplanområde. Ligeledes ligger der i arealet nærmest Høegh Guldbergs Gade flere forsyningsledninger. Konsekvensen af disse ledningers placering er, at der ikke vil kunne bygges her. Arealet langs Bygholm Å skal endvidere kunne rumme muligheden for et rekreativt stianlæg syd om Horsens Fjord.

En del af lokalplan området er i Kommuneplan 2021 registreret støjbelastet. Der er tale om arealerne mod vest langs Høegh Guldbergs Gade samt i områdets syd-østligste del. Lokalplanen giver mulighed for støjfølsom anvendelse, idet der kan drives liberalt erhverv som eksempelvis kontor erhverv.



Luftfoto af eksisterende forhold set fra sydøst



Eksisterende forhold set fra Høegh Guldbergs Gade

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for, at der nærmest Høegh Guldbergs Gade kan opføres 4 etages erhvervs- og finanshuse med butikker i stueetagen og med en højde på op til 20 meter. I den østligste del af grunden opføres andre erhvervshuse i 2-3 etager i en højde mellem 12 og 15 meter, der kan anvendes til mindre handelsvirksomheder, erhverv, sportsfaciliteter eller lignende, der ikke har behov for synlighed fra de omkringliggende gader, men dog alligevel ønsker nærhed til bymidten.

Indenfor lokalplanområdet kan der etableres for eksempel kontorer og butikker, restauranter, cafeer, kulturelle aktiviteter som for eksempel foreninger eller sports- eller træningscentre.

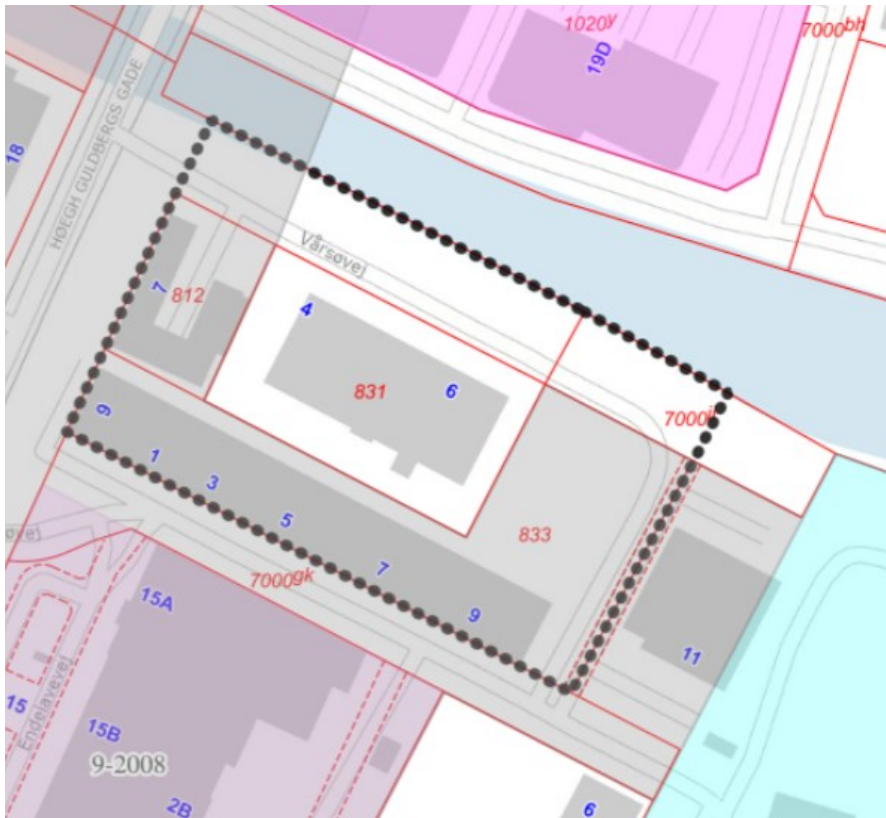
Lokalplanområdet skal indrettes og udformes med byggerier og udendørs arealer der i sin arkitektur giver et løft til bydelen og gaden for både borgere og besøgende i byen. Særligt den del, der ligger nærmest Høegh Guldbergs Gade skal med lokalplan bestemmelser om

beplantning og belægninger være med til at man føler sig velkommen og tryk på alle tider af døgnet gennem årstidernes skiften. Længs med Bygholm Å sikres det også, at man fremover fortsat kan gå og få en naturoplevelse tæt på byen.



EKSISTERENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er delvist omfattet af Lokalplan 150, der regulerer skilte og facader på byens indfaldsveje. Lokalplan 150 vil fortsat være gældende i området i forhold til regulering af skiltning (og facader), herunder også matr.nr. 831 Horsens markjorder.



Kort over eksisterende lokalplan 150, angivet med grå farve.

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. Der sker med Lokalplanen ikke ændringer, som ikke er i overensstemmelse med Horsens Kommuneplans Hovedstruktur og Retningslinjer.

Der er derimod ikke overensstemmelse med Kommuneplan 2021 rammebestemmelser. Området fastholdes som centerområde som det også er udlagt til i dag i ramme nr. 10CE02 og anvendelsen er i overensstemmelse hermed. Dog ønskes området fortættet og der ønskes mulighed for at bygge højere. Der udarbejdes derfor et kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021, der hæver etageantallet til 4 etager samt hæver maksimum bygningshøjden til 20 meter. Derudover hæves bebyggelsesprocenten til 150.

[Link til Kommuneplantillæg 2021-5](#)

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.

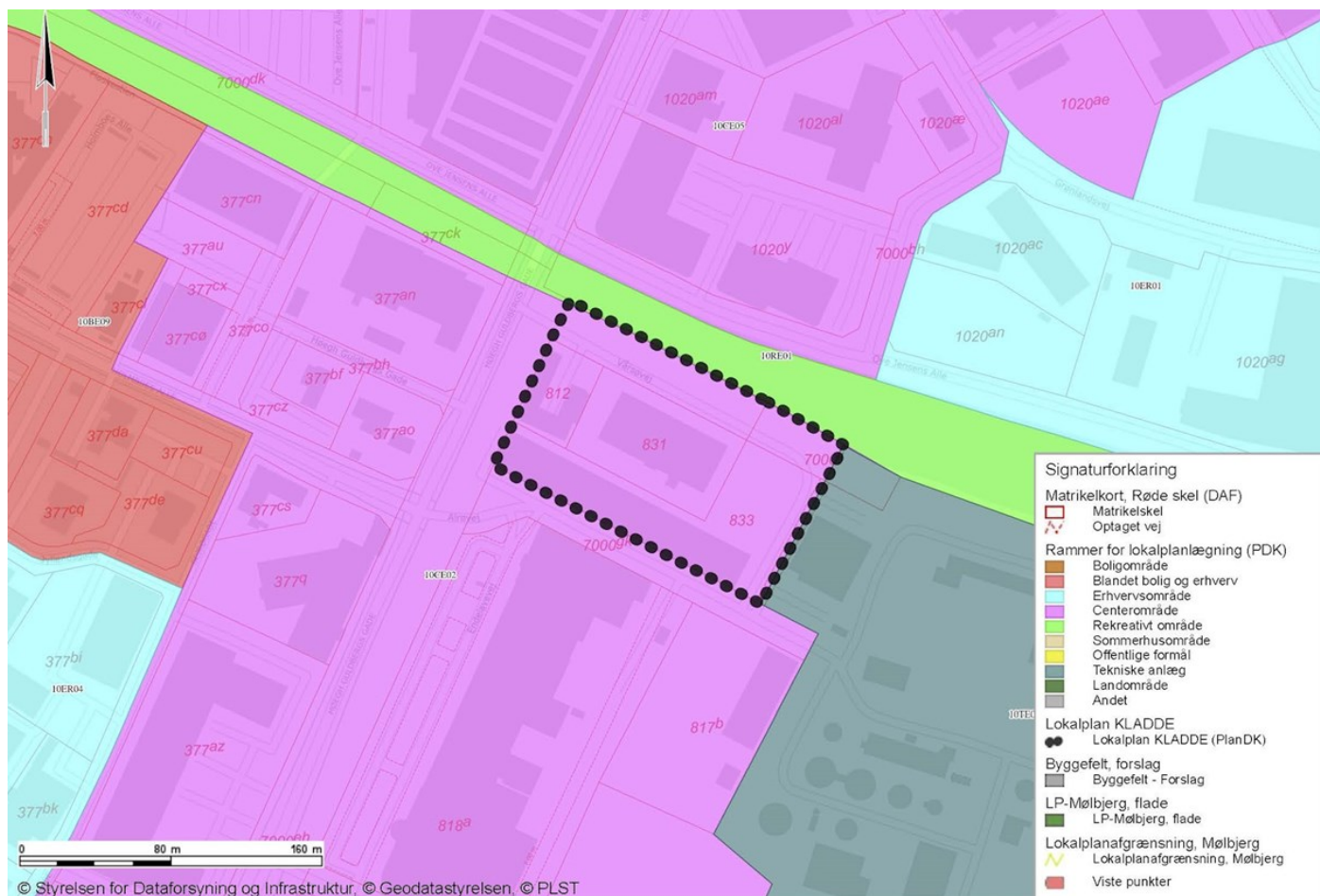
Kommuneplanlægningen er ikke i strid med retningslinjen. Emnet er derimod relevant i den den sideløbende lokalplanlægning for området, hvor planlægningen skal afspejle en planlagt håndtering af oversvømmelsesrisiko.

8.3 Støjbelastede arealer

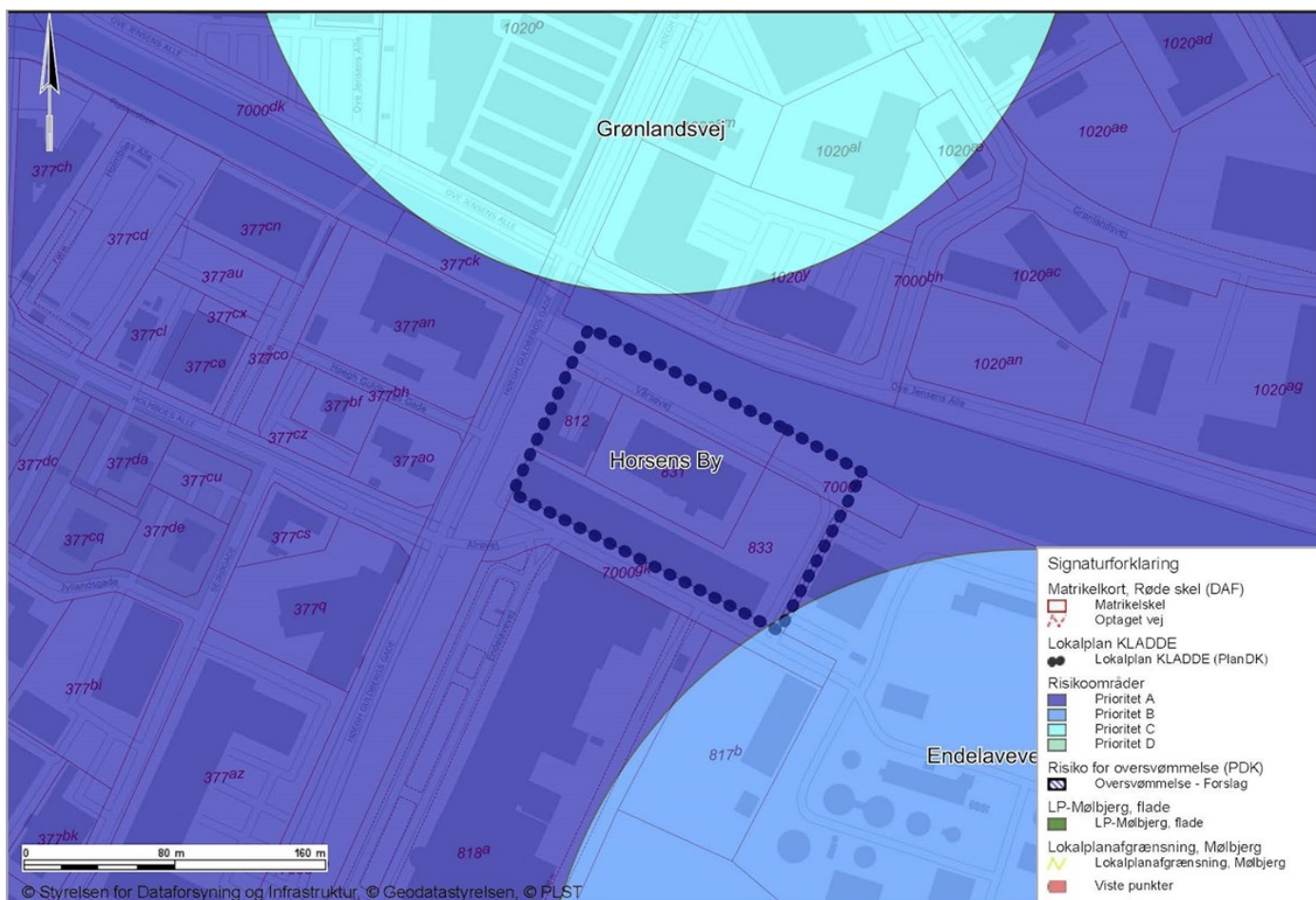
Noget af området er omfattet retningslinjer for støjbelastede arealer.

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.

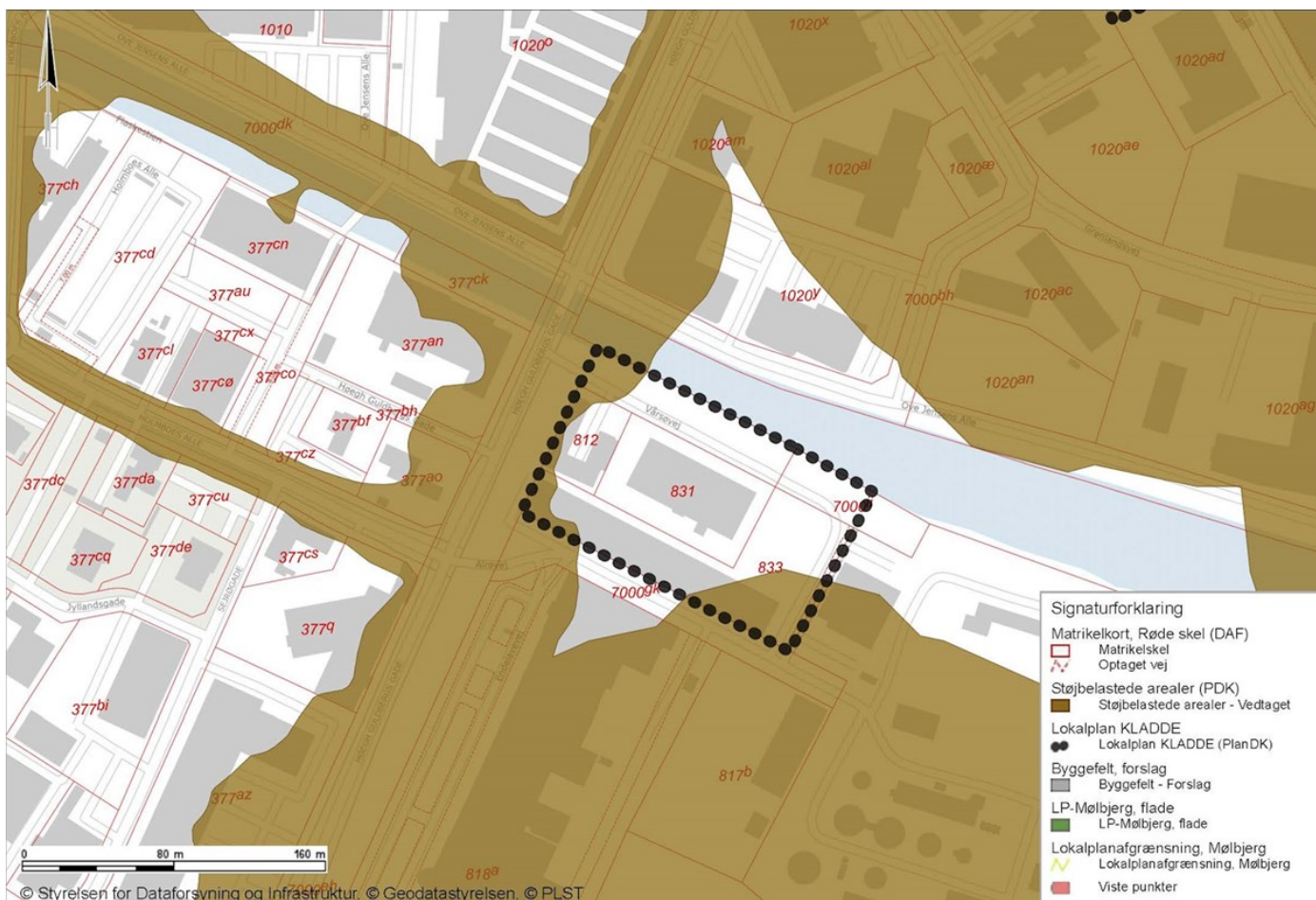
Kommuneplanlægningen er ikke i strid med retningslinjen. Der er i forbindelse med lokalplanlægningen redegjort for støjproblematikken i form af støjkort med tilhørende støjrapport.



Kort over kommuneplanrammer.



Kort over Risikoområder - oversvømmelse



Kort over støjbelastede arealer.

ØVRIG PLANLÆGNING

Trafikplanlægning

Sti langs Bygholm Å:

Nedenfor er vist princippet for ny rekreativ sti vist med rødt der jf. kommuneplanens retningslinjer skal etableres. Stien sikres etableret igennem lokalplanområdet.



Vandområde- & Natura 2000 planer

Lov om vandplanlægning

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

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Natura 2000

Lokalplanområdet 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/>

Lokalplanområdet 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.

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, samt marsvin i Horsens bugten.

Lokalplanområdet 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 med mere 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. Lokalplanområdet vurderes derfor ikke at have nogen værdi som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

§ 3 områder: Eng, hede, mose, overdrev, strandeng, sø og vandløb

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.

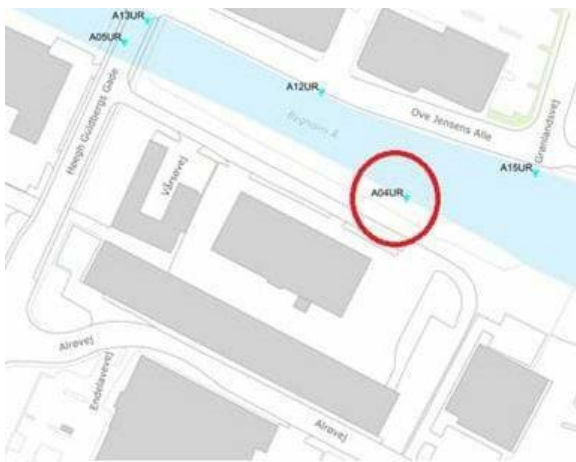
Der gøres opmærksom på, at der skal søges dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, hvis projektet medfører tilstandsændringer i vandløbet; såsom anlæggelse af broer, platforme, stier i brinken mv.

Dette vil ligeledes kræve behandling efter vandløbsloven.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan 2012 - 2015.

Spildevandsplanen tilrettes ved et tillæg så der oprettes et kloakopland svarende til lokalplanområdet med kloakeringsprincippet Spildevandskloakeret - privat regnvandstilslutning til Forsyning. Kloakoplandet nummereres A04. Regnvand udledes til Bygholm Å via udløb A04UR.

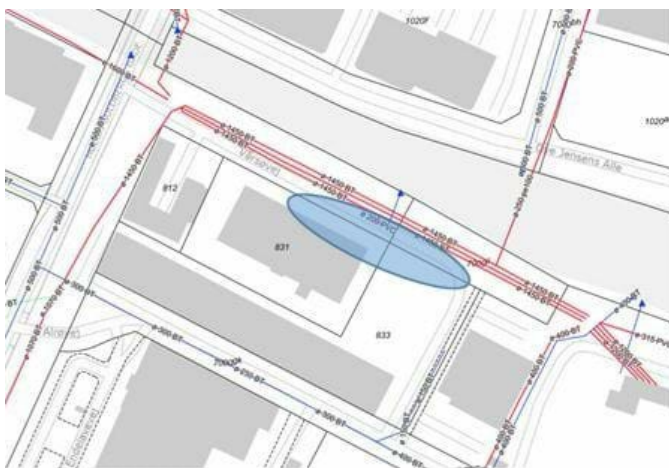


Alt håndtering af regnvand indenfor lokalplanområdet er privat. Regnvand fra området må tilsluttes Samn Forsynings ledning efter anvisning fra Samn Forsyning.

Det tilladelige afløbstal fra lokalplanområdet til Samn Forsynings system er 148 l/s.

Efter tilslutning til Samn Forsynings system varetager forsyningen rensning af regnvandet før det udledes til Bygholm Å.

Der afsættes et areal på 100 m² med en minimumsbredde på 7 meter indenfor lokalplanområdet til etablering af renseløsning og som adgangsvej til denne i forbindelse med drift og vedligehold, se nedenfor.



Klimatilpasning

Bygherre skal udarbejde en vandhåndteringsplan, som redegør for håndtering af hverdagsregn og ekstremregn.

Bygherre skal ved detailprojekteringen sikre og redegøre for, at der tilvejebringes et blue spot bruttovolumen i terræn på 40 m³.

Ekspropriation

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

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens §73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriation skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelse for ekspropriation herfor kan blandt andet findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

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

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Varmeforsyningen afgøres af varmeprojektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

Ved beboelse: I ny udstykningsområder på bar mark, skal byrådet vedtage et varmeprojektforslag, senest sammen med lokalplanen.

For Horsens by, og Stensballe, Hatting, Lund, Egebjerg og Gedved, er det vedtaget et varmeprojektforslag.

Efter 1. januar 2019 kan der ikke skrives betingelser om tilslutningspligt til fjernvarme i lokalplanbestemmelserne.

Specielt ved erhvervsbyggeri tilføjes: Der kan gives tilladelse til udnyttelse af procesvarme som opvarmningsform i den enkelte virksomhed.

Tekst til lokalplanbestemmelserne hvis der er, eller kommer kollektiv varmforsyning i området.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vand.

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 erhvervsaffald".

Ved bolig og erhverv:

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

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

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

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

Støj fra virksomheder

I forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder vil der blive stillet krav til, hvor meget virksomheden må bidrage med til støjniveauet i skel.

Nationale interesser

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.

Jordbalance

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

Jordforurening

Lokalplanområdet 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 blandt andet 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

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.

POLITIKKER OG STRATEGIER

Rum for mennesker - Arkitekturpolitik

Styrk hele Horsens

Indgå i partnerskaber

Lokalplanområdets brede anvendelsesmuligheder med butikker, handelsvirksomheder og finansrelaterede erhverv skaber fin sammenhæng med byområdets øvrige funktioner. De øvrige muligheder for anvendelse med sportsrelaterede funktioner f.eks. padeltennis, fitness eller lignende, eventuelt orienteret direkte mod de grønne og rekreative arealer langs med Bygholm å kan bidrage til et mangfoldigt område.

Forbind til grønne korridorer

Kommuneplanen angiver princippet for en ny rekreativ sti syd for Bygholm Å, som sikres og reguleres af lokalplanen og som via en "forplads" integreres i lokalplanområdet.

Byg med stedets kvaliteter

Bydelen er i dag blandt andet præget af større boksbutikker, bilhuse og andre erhverv. Lokalplanområdet skal fremadrettet gennem byggeriets arkitektur fungere som markør, hvor de 2 store indfaldsveje - Høegh Guldbergs Gade og Ove Jensens Alle mødes i fremtiden vil mødes og hvor Bygholm Å er markant ved sin gennemskæring af byen.

Vær en god nabo

Skab fælles opholdsrum

Med bygningshøjder i op til 4 etager skabes de, for projektets gennemførelse, "nødvendige kvadratmeter" i højden og reducerer derved fodaftrykket på terræn. Dette levner mere plads og luft mellem bygningerne, som dels skaber bedre visuel kontakt fra Høegh Guldbergs Gade til de østligst beliggende arealer og erhverv og dels levner mere plads til indretning af attraktive udearealer på terræn.

Udearealerne ønskes at kunne danne ramme om fællesskaber indenfor bebyggelsen både i forhold til naboer og byens borgere og tænkes indrettet med bænke og grønne øer, der inviterer til ophold og åbner sig for omgivelserne. Store indrykkede glasfacader i kantzonerne mellem bygninger og gader/torve sørger for at aktiviteterne i bygningerne eksponeres til omgivelserne og er medvirkende til at skabe liv og lys i området - også om aftenen.

Medvirk i de lokale klimatiltag

Lokalplanen sikrer, at et grønt og rekreativt miljø langs Bygholm å fastholdes igennem årstidernes skiften ved blandt andet bestemmelser om beplantning og udlægning af areal til stiforbindelse langs med åen.

Bidrag positivt til nærmiljøet

I lokalplanområdets sydvestlige del dannes et "ankomsttorv" ved at fremrykke den nordligste bebyggelse mod Høegh Guldbergs Gade og tilbagerykke den sydligste bebyggelse. De fremrykkede bygninger skaber med "åbne" facader kontakt og forankring til gaden og bidrager med aktiviteterne i bygninger til liv i og uden for området. De 4 etagers bygninger vil kun i ringe grad påvirke naboer til lokalplanområdet negativt på grund af de relativt store afstande til eksisterende byggeri nord, øst og vest for området og træer og øvrig beplantning i området vil virke skærmende for vinden.

Byg til hverdagslivet

Forstå brugerne

Lokalplanområdet disponeres med respekt for områdets fremtidige brugere. Indretning og design skal fremme et godt arbejdsmiljø og et attraktivt miljø i det hele taget, som også kommer kunder, brugere og den almindelige borger i Horsens til gavn.

Understøt grønne vaner

Det sikres at lokalplanområdet får adgang for alle trafikanter men særligt sikre ankomst- og adgangsforhold for både gående og cyklende til og i lokalplanområdet tilgodeses.

Lokalplanområdet omfatter mod nord Bygholm Å's sydligste bred, som inddrages aktivt som en del af de udendørs opholdsarealer for områdets brugere, altså kunder og ansatte, men også for byens borgere i almindelighed der sikres et rekreativt areal herunder en sti langs med åen.

Vælg hverdagskvalitet

Lokalplanen vil sikre, at der er fokus på arkitektur materialevalg, herunder æstetik, funktionalitet og holdbarhed. Særligt vil der være fokus på, at materialer patinerer naturligt og smukt. Der vil samtidig være fokus på at der skabes udendørs opholdsarealer inden for lokalplanområdet - eventuelt som en kombination mellem arealer på terræn og som tagterrasser.

[Link til arkitekturpolitik](#)

RUM FOR MENNESKER

ARKITEKTURPOLITIK I HORSENS KOMMUNE



Horsens Kommune

Biodiversitetsstrategi

Langs med Bygholm Å bevares rækken af eksisterende træer. Arealet langs åen skal i det hele taget sikres et rekreativt udtryk, der giver oplevelsen af at befinde sig i natur - den bynære placering til trods. Dette sker ved bestemmelser om beplantning af arealet samt bestemmelse om at der i arealet skal udlægges en sti langs åen (jf. kommuneplan 2021).

Lokalplanområdet, arealerne mellem bebyggelsen, skal sikres begrønnet. Det bestemmes at parkeringsarealerne indrettes med relativt detaljerede krav til træer / hække / buske, der dels adskiller P-båserne i et vist omfang og dels opdeler udearealerne så forskellige anvendelser adskilles og gøres mulige.

Lokalplanen regulerer samtidig at der skal ske begrønning af bygningsfacader og at det er muligt at tagflader begrønnes for eksempel

som metode til forsinkelse af regnvand og / eller i forbindelse med indretning af tagterrasser.

[Link til Biodiversitetsstrategien](#)



Horsens Kommune

Klimaplanen 2022-2026

Vi står overfor en omstilling til et mere bæredygtigt og klimarobust samfund - Det er en stor opgave, og en opgave, som vi kun kan løse, hvis vi løfter den i samlet flok. Både inden for Horsens Kommunes egne grænser, men også på tværs af hele civilsamfundet.

Klimaplan 2022-2026 samler kommunens forskellige planer og strategier, der på hver sin måde taler ind i klimaløsninger, og fastsætter at

Horsens Kommune og Byrådet ønsker at arbejde mod at bliver klimaneutral allerede i 2030. Det er et ambitiøst mål, som vi kun når ved en bred og kontinuerlig indsats fra alle; Kommunen, Byrådet, virksomheder, borgerne og byens uddannelser. Det er vigtigt, at der i det fremadrettede arbejde tænkes i løsninger som kan være med til at skabe merværdi på flere forskellige fronter, som f.eks. sundhed, livskvalitet, biodiversitet og by-kvalitet for alle. Derfor er den stærke sammenhængs- og samarbejdskraft helt essentielt fortsat at have med som hjertet i klimaarbejdet i Horsens Kommune.

Klimaplanen beskriver de lokale klimaudfordringer, -mål og -løsninger og fungerer både som et strategisk værktøj og en handleplan i forhold til, hvordan vi alle kan arbejde med klimaforebyggelse og klimatilpasninger. Arbejdsgruppen bag Klimaplanen har samlet erfaringer og anbefalinger til dette i seks overordnede temaer med hver deres delmål. Temaerne er: *Klimatilpasning, Energi, Transport, Landbrug og Arealanvendelse, Bæredygtig Levevis og Kommunen som Koncern.*

Klimaplanen kan som værktøj være med til at sikre, at både klimaforebyggelse og -tilpasning tænkes sammen med, og ind i, kommunens udvikling igennem kommuneplanen og lokalplaner. Klimaforebyggelse handler om at reducere udledningen af CO₂, og kan f.eks. gøres relevant i forhold til arbejdet med lokalplaner igennem emner som klimavenligt byggeri, fremme cyklisme, grønnere mobilitet og mere skov. Klimatilpasning handler om at sikre et robust og modstandsdygtig samfund overfor klimaforandringerne, så blandt andet de kritiske funktioner kan beskyttes mod tørke, ekstremregn og stormfloder. Dette er allerede i dag fremtrædende i arbejdet med vores lokalplaner, hvor der arbejdes med at klimasikre lokalplanområderne igennem f.eks. en vandhåndteringsplan. Disse arbejder med at forebygge og reducere oversvømmelsesrisiko og skybrudshændelser. Igennem dette tiltag skabes der større bevidsthed om klimaforandringernes indvirkning på vores samfund, men der kan også arbejdes yderligere med, at implementere løsninger der skaber merværdi. F.eks. kan vandhåndtering på terræn skabe mere bevidsthed om vandets vej og rolle i byudviklingen, men samtidigt også give rekreative værdier til et område og være med til at øge områdets biodiversitet.

Lokalplanens forhold til Klimaplanen

Området er i dag relativt ekstensivt udnyttet. Lokalplanen muliggør en fortætning - dels ved at bebyggelsesprocenten hæves til mindst 150 og dels ved at etageantallet stiger fra 3 etager til højst 4 etager.

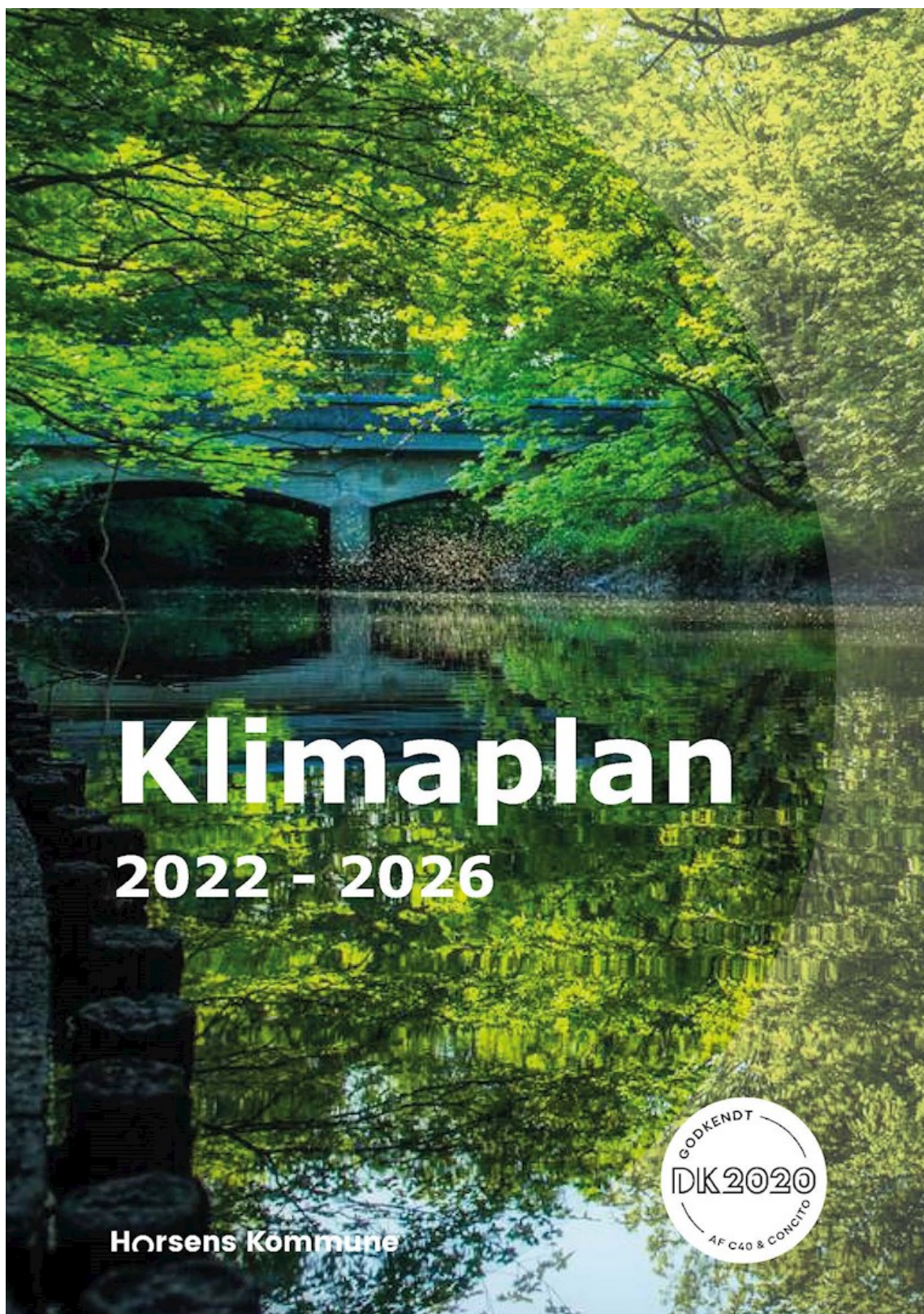
Igennem forarbejderne til planlægningen har der været dialog med investorerne og deres rådgivere i forhold til byggeriet cirkularitet. Dialogen har drejet sig om både genanvendelse af byggematerialer og om fremtidige tanker om byggeriet eventuelle adskillelse af bygningsdele, der vil kunne anvendes igen når / hvis anvendelses- / indretningsbehovet over tid ændrer sig.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan anvendes genbrugte byggematerialer i byggerierne.

Derudover giver lokalplanen mulighed alternative energikilder som solceller integreret i byggeriet enten på tagflader eller facader.

En del af lokalplanområdets regnvand ledes, ved ekstremregn, til et "regnvandsbed", som etableres på vejudvidelsesareal mellem lokalplanområdet og Høegh Guldbergs Gade. Derved belastes de eksisterende strømningsvej på Høegh Guldbergs Gade ikke.

[Link til Klimaplan 2022-2026](#)



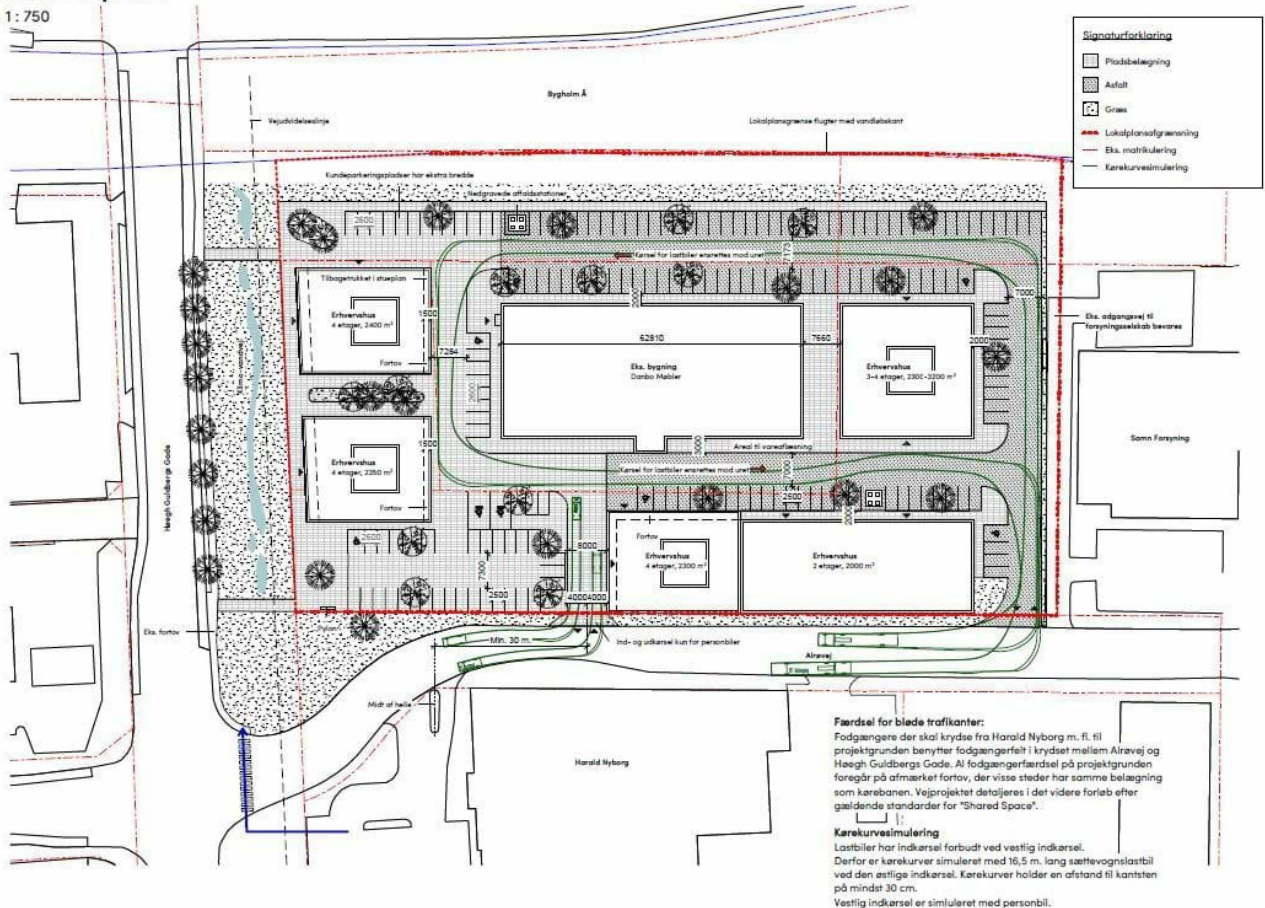
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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).

Situationsplan

Skala 1 : 750



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.

Å-beskyttelseslinje

Det ansøgte ligger delvist inden for åbeskyttelseslinjen til Byholm Å. Det ansøgte er undtaget åbeskyttelseslinjen, idet der har været væsentlig bebyggelse på arealet samt bebyggelse tættere på Byholm Å, ved lovens indtrædelse i år 1972.

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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Horsens Kommune gør opmærksom på 2 servitutter af henholdsvis:

- 21.12.1957 - 813-5 - lejekontrakt vedr. fabriksbygning
- 19.03.1985 - 9175-55 - lejekontrakt vedr. fabrikslokale

Servitutterne er privatretlige og er derfor kommunen uvedkommende.

KYSTNÆRHEDSZONE

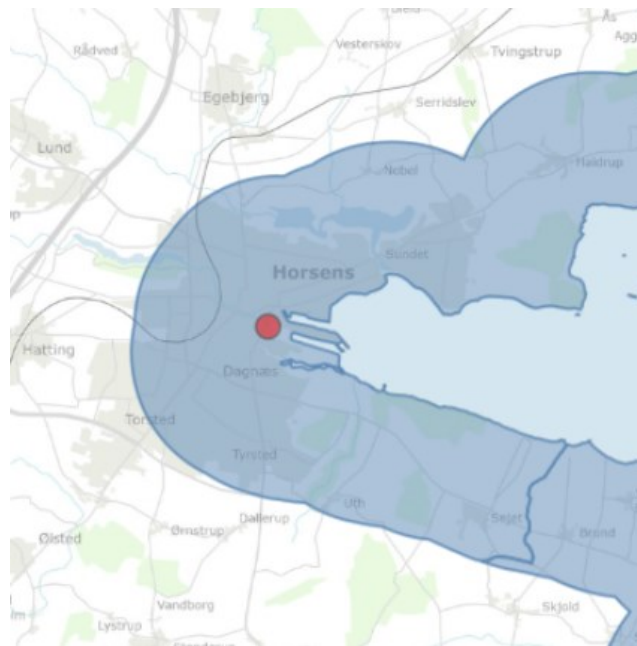
Kystnære dele af byzonen

Planlovens § 16, stk. 4 og 5, stiller krav til redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne.

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 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 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.



Kort, kystnærhedszonen

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/planforslagene* 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

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
- Spildevand

2. Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

Jordforurening

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

Bygge- og anlægsarbejde i forurenede 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 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 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 vejdamningen er etableret. Med etablering af Ringvej syd vejdamningen, 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 vejdamningen planlægges der efter at den fremtidige vandstand inden for vejdamningen 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.

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

Lokalplanområdet er privatejet og udvikles af privat bygherre.

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

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens §73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriation skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelse for ekspropriation herfor kan blandt andet findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

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

MINDRETALSUDTALELSER

Hvis der er mindretalsudtalelser, skal disse offentliggøres sammen med lokalplanforslaget og med en kort begrundelse, som udarbejdes af mindretallet (§ 24, stk. 2). En sådan mindretalsudtalelse kan vedlægges forslaget; men kommunalbestyrelsen kan også vælge at sætte den ind i redegørelsen eller som et bilag til forslaget.

Se NKO 132/1997 om flertals forkortelse af mindretalsudtalelse

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 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 centerformål.

1.2 at sikre at vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Høegh Guldbergs gade via Alrøvej efter strukturerne som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

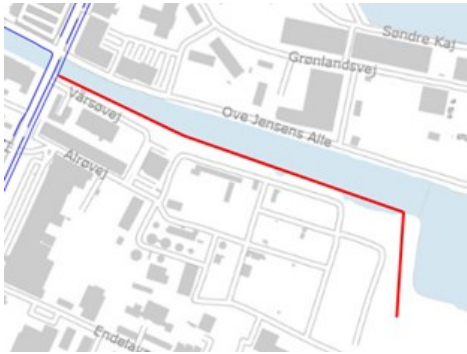
1.3 at sikre at bræmmen mellem Vårsøvej og Bygholm Å får en grøn og rekreativ udformning, som sikrer udlæg / anlæg af offentlig gangsti langs åen.

1.4 at der varetages klimahensyn gennem bestemmelse om afløbstal samt ved klimatilpasning af området, så området er robust overfor oversvømmelse fra ekstremregn og ikke forøger oversvømmelsesrisikoen opstrøms- og nedstrøms lokalplanen.

Redegørelse

1.1 Se de specifikke anvendelsesbestemmelser i § 3.1

1.3 Bestemmelsen er i overensstemmelse med retningslinje 5.4 i Kommuneplan 2021. Princip for ny rekreativ sti vist med rødt nedenfor. I forhold til udformningen af bræmmen se § 10, Ubebyggede arealer.



§2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1, Lokalplanafrænsning og omfatter matr. nr. 812, 831 og 832 Horsens markjorder samt dele af litra arealer 7000 eh og 7000 ii.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og fastholdes i byzone.

Redegørelse

§3 - Anvendelse

3.1 Der må indenfor lokalplanområdet etableres udvalgswarebutikker, butikker til Særligt Pladskrævende Varegrupper (SPV), restauranter, cafeer, kulturelle aktiviteter, offentlige formål, privat service, herunder foreningsaktiviteter og træningscentre samt liberale erhverv (indenfor virksomhedsklasse 1-2).

3.2 Udvalgswarebutikker og butikker til Særligt Pladskrævende Varegrupper må have et bruttoetageareal på højst 5.000 m².

Redegørelse

§4 - Udstykning

4.1 Ingen bestemmelser

Redegørelse

§5 - Vej og sti

Vej

5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Høegh Guldbergs Gade via Alrøvej efter strukturerne på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.2 Der må ikke etableres vej adgang for kørende trafik til lokalplanområdet via Vårsøvej.

5.3 Det skal sikres at renovations- og varevogne og lignende kan komme sikkert rundt i lokalplanområdet uden at skulle bakke. Såfremt det bliver nødvendigt at bakke med denne form for køretøjer skal der etableres vendeplads. (opdateres med mål / placering og eller andet)

Sti

5.4 Der skal udlægges / anlægges sti for gående gennem området mellem A og B, som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold. Stien skal mod nord, Bygholm Å bugtes som det ligeledes ses på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Generelt

5.5 Der skal være adskillelse mellem lokalplanområdets trafikanter. Adskillelsen kan for eksempel ske i tydelige belægningsskift, beplantning eller forskellige former for gadeinventar.

Redegørelse

5.4 Der henvises til retningslinje 5.4.3 i Kommuneplan 2021, der anviser at nye rekreative stier så vidt muligt etableres, så de kommer til at ligge i grønne kiler, så brugerne kan få en oplevelse af at færdes i naturen. Se også formålsbestemmelsen i § 1.3

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Der skal etableres parkeringsarealer i området i overensstemmelse med strukturerne vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

6.2 Der skal for erhverv anlægges parkeringsarealer for personbiler indenfor lokalplanområdet svarende til 1 p-plads pr. 75 m². En del af disse skal indrettes som handicap parkering. Se redegørelse til denne paragraf.

6.3 Der skal for øvrig anvendelse anlægges parkeringsarealer for personbiler indenfor lokalplanområdet svarende til 1 p-plads pr. 50 m². En del af disse skal indrettes som handicap parkering. Se redegørelse til denne paragraf.

6.4 Der skal udlægges areal til cykelparkering indenfor lokalplanområdet. For byggefelt A svarende til 2 pladser pr. 100 m² etageareal. For byggefelt B og C svarende til mindst 1 Plads pr. 100 m² etageareal. Mindst 1 plads pr. 100 m² etageareal skal være etableret i forbindelse med ibrugtagning af byggeri. Arealerne til cykelparkering kan helt eller delvist overdækkes.

6.5 Der skal anlægges p-pladser med el-ladestander svarende til 1 pr. 15 ordinære p-pladser. Derudover skal hver femte p-plads være forberedt for el-ladestander.

Redegørelse

6.2 Med erhverv menes liberale erhverv, udvalgswarebutikker herunder Særligt Pladskrævende Varegrupper (SPV), restauranter, cafeer.

6.3 Med øvrige anvendelser menes kulturelle aktiviteter, offentlige formål, privat service herunder foreningsaktiviteter og træningscentre.

Generelt:

I forhold til antallet af handicap parkeringspladser henvises til Horsens kommunes parkeringsnorm herfor:

Parkeringsanlæggets størrelse	Handicaparkeringsplads til alm. biler (3,5 x 5,0)	Handicappladser til kassebiler (4,5 x 8,0 m)
1 - 9	1	0 - 1
10 - 25	1 - 2	0 - 1
26 - 50	1 - 2	1 - 2
51 - 75	2	2
76 - 100	2	3
101 - 150	3	3
151 - 200	3	4
201 - 500	4	4
501 - 1000	4	5

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1 Lokalplanområdet er forsynet med kollektiv varmforsyning.

Redegørelse

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Bebyggelse skal opføres i byggefelterne A, B og C, som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold. Sekundær bebyggelse som for eksempel overdækkede arealer til cykelparkering eller andre småbygninger eller overdækninger kan placeres udenfor byggefelterne. De enkelte overdækninger må ikke overstige 50 m².

8.2 I byggefelt A kan byggeri opføres i 4 etager med en maksimum højde på 20 meter. Trappe- / elevatortårne og eller bygninger for teknik- og / eller ventilationsanlæg kan opføres i en højde på 3 meter over sternoverkant såfremt placeringen sker mindst 4 meter fra facader.

8.3 I byggefelt B kan byggeri opføres i 2 - 4 etager med maksimum højder på henholdsvis 12 og 20 meter. Byggeri i 4 etager skal placeres i byggefeltets vestligste del nærmest Høegh Guldbergs Gade. På bygninger i 2 eller 3 etager kan derudover etableres tagterrasse. Trappe- / elevatortårne og / eller bygninger for teknik- og / eller ventilationsanlæg kan opføres i en højde på 3 meter over sternoverkant såfremt placeringen sker mindst 4 meter fra facader.

8.4 I byggefelt C kan byggeri opføres i 2-3 etager med maksimum højder på henholdsvis 12 og 15 meter. På bygninger i 2 eller 3 etager kan derudover etableres tagterrasse. Trappe- / elevatortårne og / eller bygninger for teknik- og / eller ventilationsanlæg kan opføres i en højde på 3 meter over sternoverkant såfremt placeringen sker mindst 4 meter fra facader.

8.5 Bebyggelsesprocenten indenfor lokalplanområdet må være højst 150.

Redegørelse

8.2, 8.3 og 8.4 Tilbagerykningen af trappe- / elevatortårne og / eller bygninger for teknik- og / eller ventilationsanlæg skal medvirke til mindre synlighed fra gade- / terrænniveau. Højde måles fra sternoverkant.

8.3 - 8.4 Tagterrasser medregnes ikke som en etage. Bestemmelserne sikrer, at der inden for lokalplanområdet kan etableres tagterrasser i byggefelterne B og C udover det fastsatte etageantal. Kommuneplanrammen bestemmer et maksimum etageantal på 4 gældende for hele rammen.

8.3 Bestemmelsen om at 4 etagers byggeri skal placeres i den vestligste del af byggefelt B skal medvirke til en markant synlig- og ensartethed af centerområdet set fra Høegh Guldbergs Gade.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1 I byggefelt A og den vestligste del af byggefelt B skal vestvendte facader (mod Høegh Guldbergs Gade) udføres med vinduespartier i transparent glas.

9.2 I byggefelt A skal mindst 1/2 delen af facade længden i bygningernes stueetage udføres med vinduespartier i transparent glas. Der kan monteres solafskærmning som screens, lameller eller persiener.

9.3 I byggefelterne B og C skal mindst 1/2 af facade længden i bygningernes stueetage udføres med vinduespartier i transparent glas. Der kan monteres solafskærmning som screens, lameller eller persiener.

9.4 Mindst 1 facade i stuetager i byggefelt A og den vestligste del af byggefelt B, der ikke udføres med vinduespartier i glas, skal begrønnes.

9.5 Facader i byggefelterne B og C, der ikke udføres med vinduespartier i glas, skal begrønnes i mindst 1/4 delen af den samlede facade længde. Begrønningen skal bestå af en eller flere af følgende arter/sorter : vildvin, rådhusvin og vedbend. Begrønningen skal varieres så den på mindst 1 facade, i hvert byggefelt, også kan begrønne de overliggende etager.

9.6 Mindst 1/2 af tagfladerne på nye bygninger i 1, 2 og 3 etager, i byggefelterne B og C, skal udføres som grønne sedum tage. Såfremt der etableres udendørs ophold på op til 1/2 af tagfladen kan der på 1/4 af den resterende tagflade etableres solceller mens den resterende 1/4 del udføres som grøn sedum tag.

9.7 Der kan i byggerierne indenfor lokalplanområdet anvendes genbrugte byggematerialer.

9.8 Solceller skal integreres i selve tagfladen eller facaden, så solcellerne er en del af byggeriets arkitektur.

9.9 Bygninger skal generelt inden for lokalplanområdet fremstå med ydervægge af natursten, metal (stål, zink, cortenstål, aluminium,

kobber), skærmtegl, skifer, glas eller pudsede facader. Sekundært byggeri, som nævnt i § 8.1 kan dog opføres i i træ og / eller med glat betonoverflade.

9.10 I byggefelt A og den vestligste del af byggefelt B skal stueetager fremstå med ydervægge af natursten, metal (stål, zink, cortenstål, aluminium, kobber), skærmtegl, skifer, glas eller pudsede facader. Stueetager kan dog også fremstå i træ og / eller med glat betonoverflade.

9.11 I byggefelt C skal ydervægge af natursten, metal (stål, zink, cortenstål, aluminium, kobber), skærmtegl, skifer, glas eller pudsede facader.

9.12 Solceller på tage og facader skal være antirefleksbehandlede, og rammer og solceller skal have samme farve / sorte. På tage skal de opsættes i en firkant med samme hældning som taget, på facader i hele firkanter eller i en samlet hel firkant.

9.13 Trappe- / elevatortårne og eller bygninger for teknik- og / eller ventilationsanlæg som nævnt i § 8 skal fremstå i materialer som nævnt i § 9.10.

9.14 Eksisterende Lokalplan 150 er gældende inden for lokalplanområdet i forhold til facadeskiltning, bannere, pyloner, flagstænger med videre.

Redegørelse

9.1, 9.2 og 9.3 Bestemmelserne skal medvirke til at aktiviteterne i bygningerne bidrager til at skabe liv til gaden og området samt medvirke til at skabe tryghed.

9.4, 9.5 og 9.6 Bestemmelserne skal bidrage til at området dels fremstår grønt og indbydende og dels bidrage til mere biodiversitet i området og byen som sådan. Bestemmelserne "peger ind i" henholdsvis Biodiversitetsstrategi 2020 Klimaplan 2022-2026.

9.7 og 9.8 Bestemmelser "peger ind i" Klimaplan 2022-2026.

9.9, 9.10 og 9.11 Materialevalget skal sikre et byggeri af høj arkitektonisk og materialemæssig kvalitet, hvor der både sikres harmoni og variation mellem de forskellige bygningsvolumener. Bygningerne mod vest i op til 4 etager skal fremstå med et let udtryk i de øvre etager, som "svæver" over stueetagen / basen.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1 Der skal anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 15 % af lokalplanområdets erhvervsareal. Dele af de udendørs opholdsarealer kan etableres på de enkelte bygningers tagflader.

10.2 Lokalplanområdet skal anlægges med beplantning i overensstemmelse med strukturen på Kortbilag 3, Fremtidige forhold. Eksisterende poppeltræer langs med Bygholm Å kan bevares eller erstattes af ny beplantning i forbindelse med etablering af parkering, Se Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

10.3 Parkering skal anlægges med beplantning i form af træer, buske og / eller hække. Beplantningen skal i omfang og struktur være i overensstemmelse med Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

10.4 Belægninger / uderum skal i den del af lokalplanområdet omkring byggefelt A og vest for byggefelt B og C og i øvrigt efter Kortbilag 3, Fremtidige forhold, udføres i granit, tegl og / eller beton. Beplantning skal bestå af robuste græsser, buske og træer der tåler miljøet. Plantekummer og eventuelt trin og markerede niveauspring med videre kan udføres i samme materialer som belægninger eller i cortenstål.

10.5 Stien A - B, som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal udføres i beton, slotsgrus, stenmel el. lign.

10.6 Eksisterende Lokalplan 150 er gældende inden for lokalplanområdet i forhold til facadeskiltning, bannere, pyloner, flagstænger med videre.

10.7 Det samlede afløbstal fra lokalplanområdet er 148 l/s.

Redegørelse

10.1 med lokalplanområdets erhvervsareal menes det bebyggede erhvervsareal - fodaftrykket.

10.4 Belægninger skal i den del af lokalplanområdet (se Kortbilag 3, Fremtidige forhold, belægning 2) udføres i høj arkitektonisk kvalitet i design og ved valg af materialer og beplantning, der skaber et veldefineret og urbant byrum med gode opholds muligheder for områdets ansatte og brugere samt for offentligheden, der færdes i gaderummet.

10.5 Gadebelysning, byrumsinventar og lignende skal sammentænkes og underbygge byrums kvaliteten i det offentligt tilgængelige miljø på pladsen og omkring bygningerne. Beplantningen i overganszonerne mod Bygholm Å kan med fordel bestå af hjemmehørende blomstrende urter tilknyttet strandeng eller tør sandet bund i et forsøg på at bringe den tæt ved liggende natur ind i byen for at øge biodiversiteten i byrummet også.

10.7 Hvis størrelsen af de befæstede arealer indenfor lokalplanområdet medfører at det tilladelige afløbstal ikke kan overholdes, skal regnvand forsinkes indenfor lokalplanområdet.

Der skal reserveres et areal på terræn på 100 m² indenfor lokalplanområdet til etablering af en renseløsning for regnvandet fra lokalplanområdet, samt for drifts adgang til anlægget. Arealet skal som minimum have en bredde på 7 meter. Arealet må ikke bebygges eller befæstes.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Bestemmelser i §§ 5.4, 5.5, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, og 10.1 skal være opfyldt før ibrugtagning.

Redegørelse

§12 - Grundejerforening

12.1 Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§13 - Servitutter

13.1 Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1 Lokalplan 150 er fortsat gældende efter vedtagelse af nærværende lokalplan. Skiltning, herunder ophængning af bannere, opsætning af flagstænger med videre reguleres efter Lokalplan 150.

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.

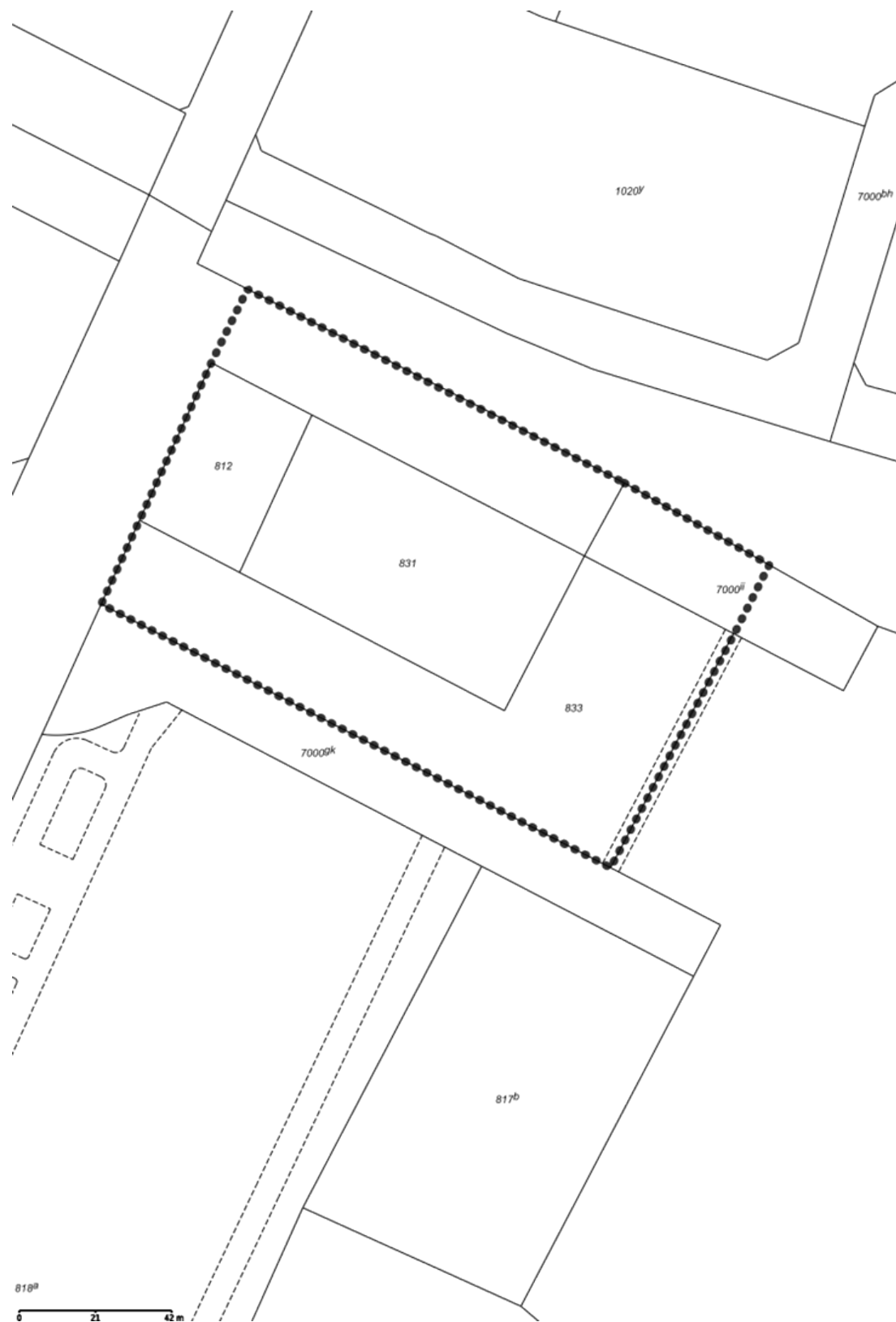
15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til Plandata.

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

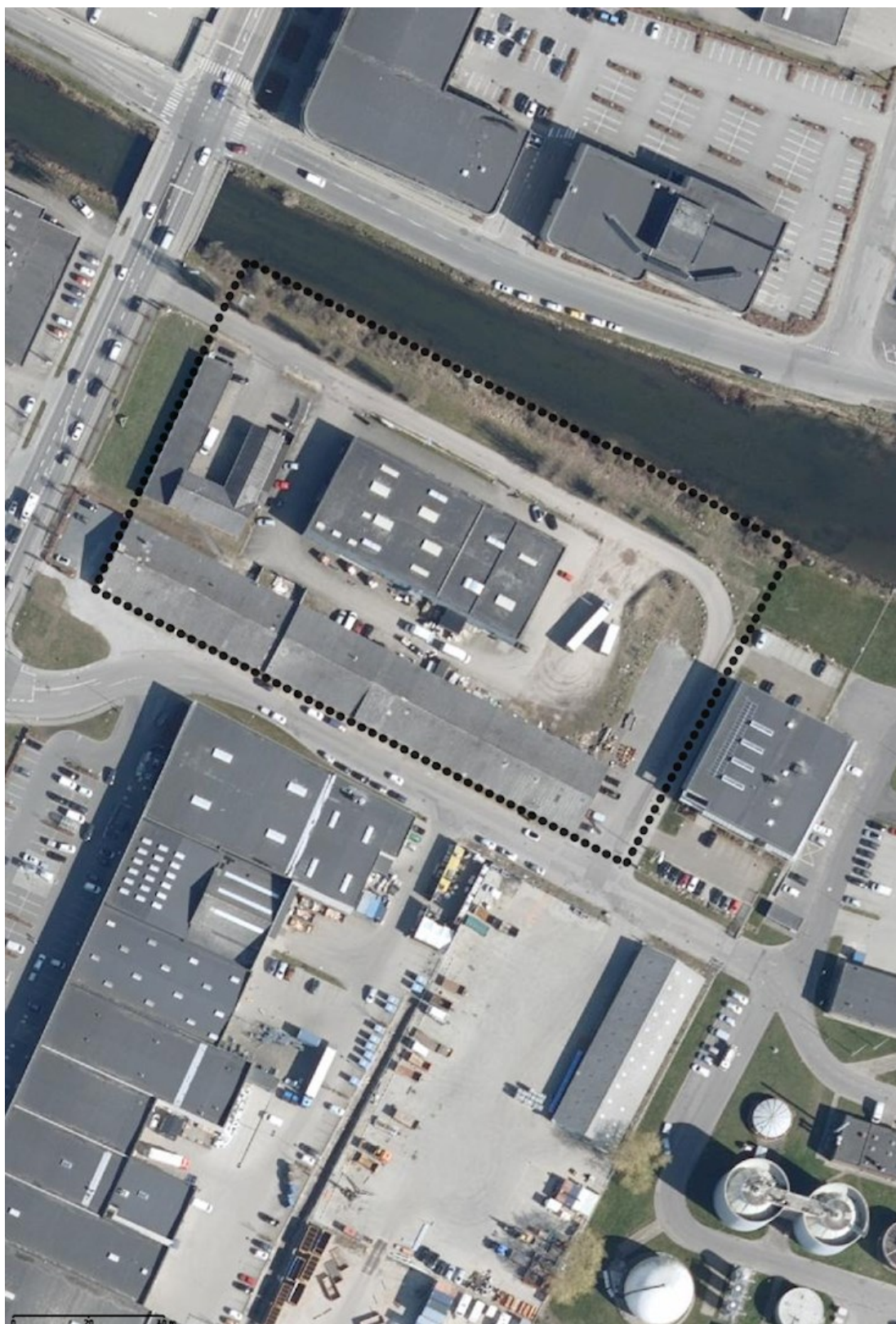
Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanafgrensning.

EKSISTERENDE FORHOLD

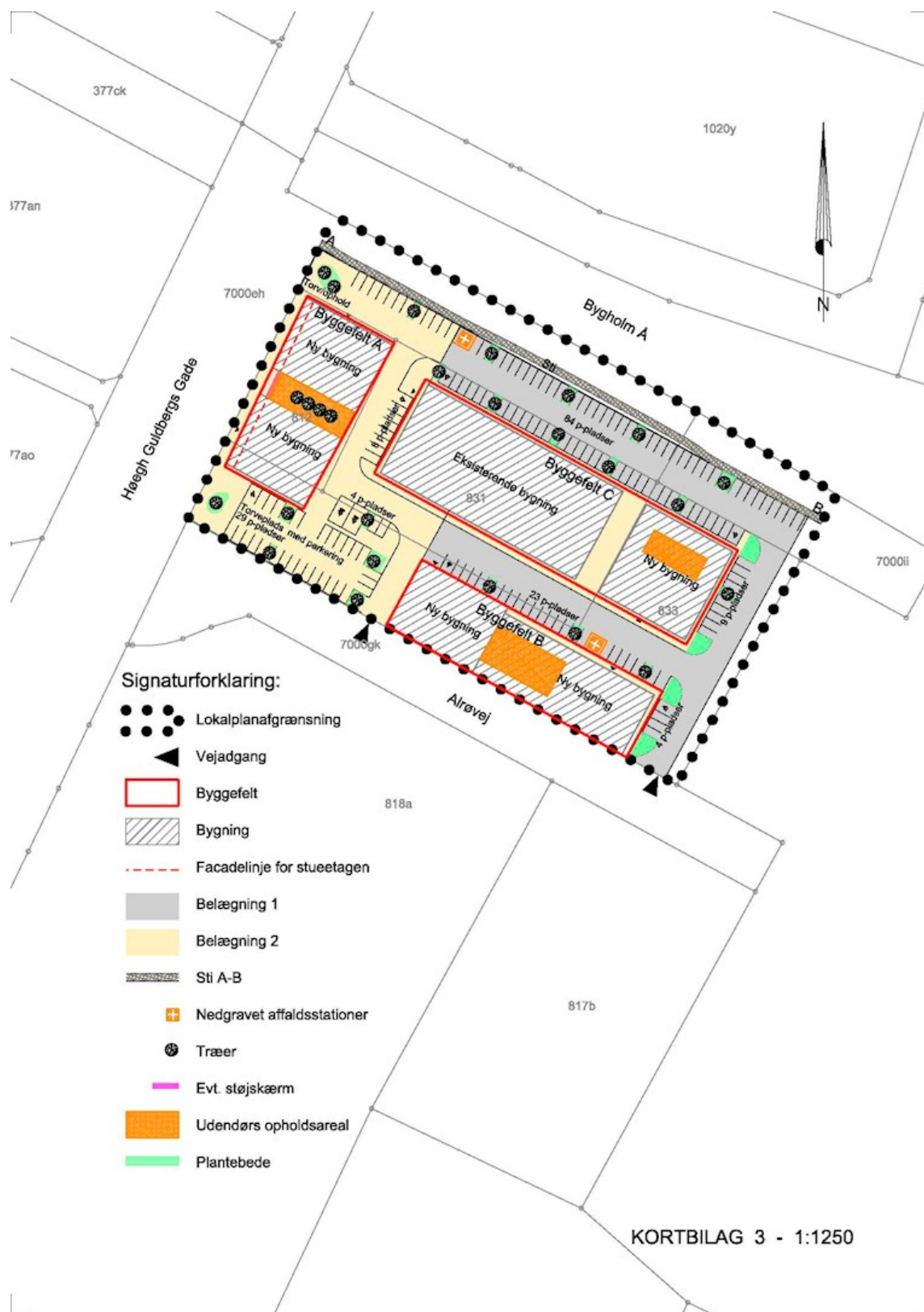
Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.

FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

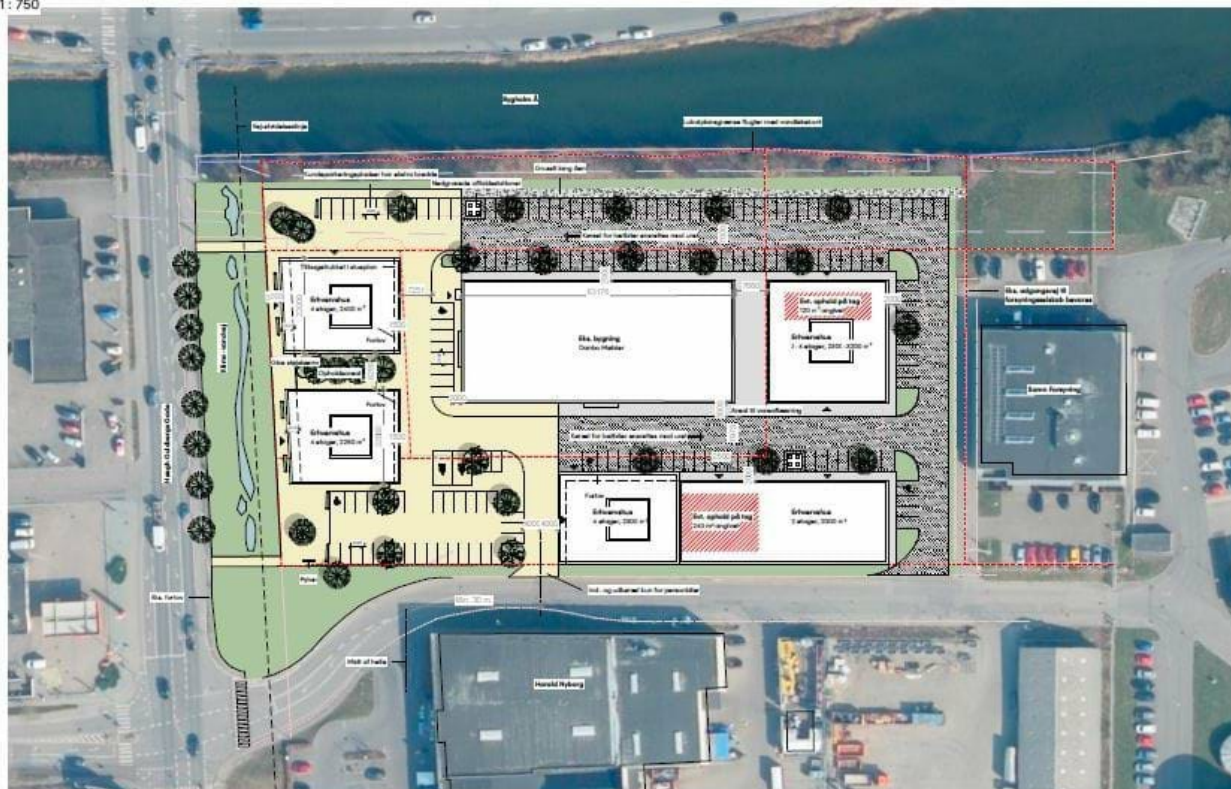
ILLUSTRATIONSPLAN

Kortbilag 4

Kortbilag 4 - Illustrationsplan.

Illustrationsplan

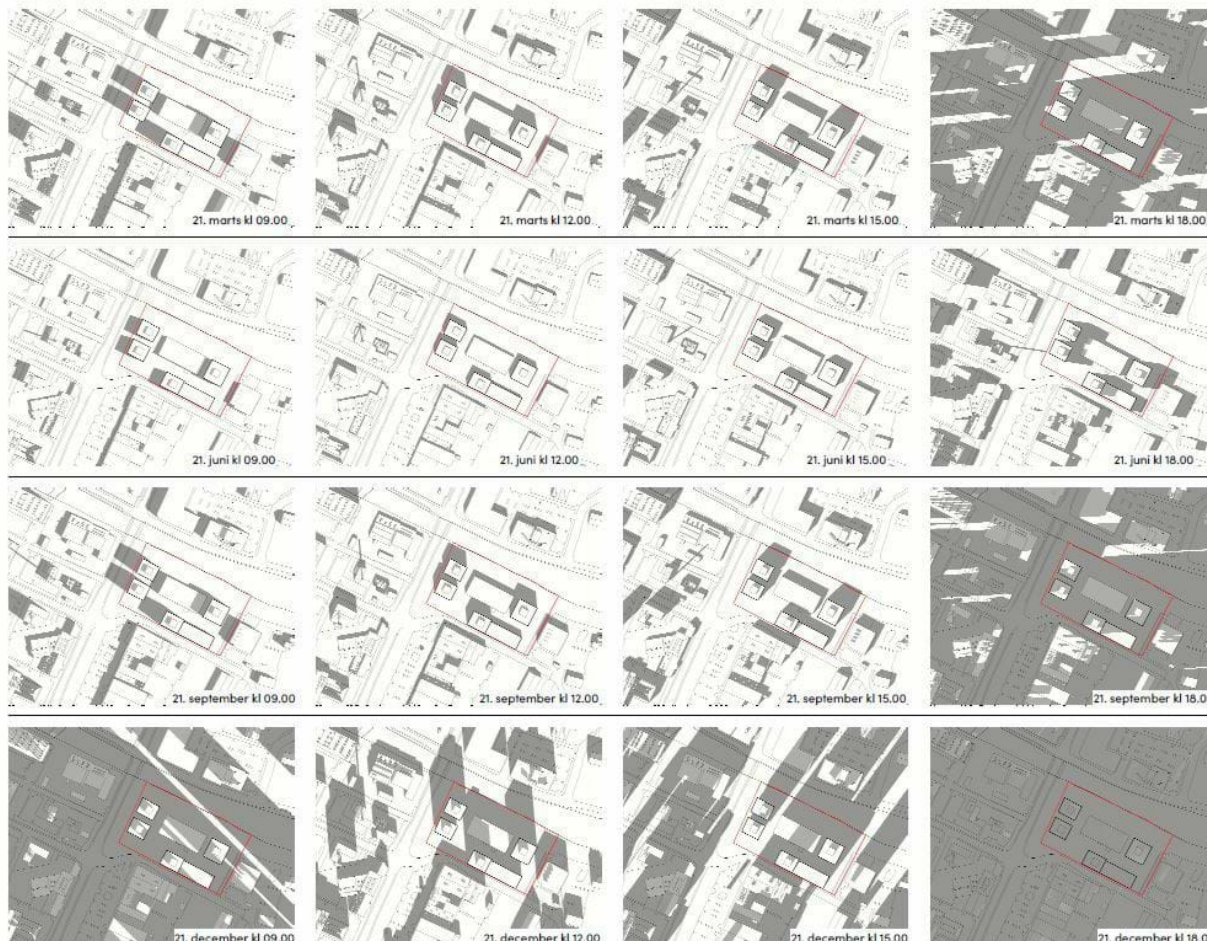
Mål 1 : 750



SKYGGEDIAGRAMMER

Kortbilag 5

Skyggediagrammer



Kortbilag 5 - Skyggediagrammer.

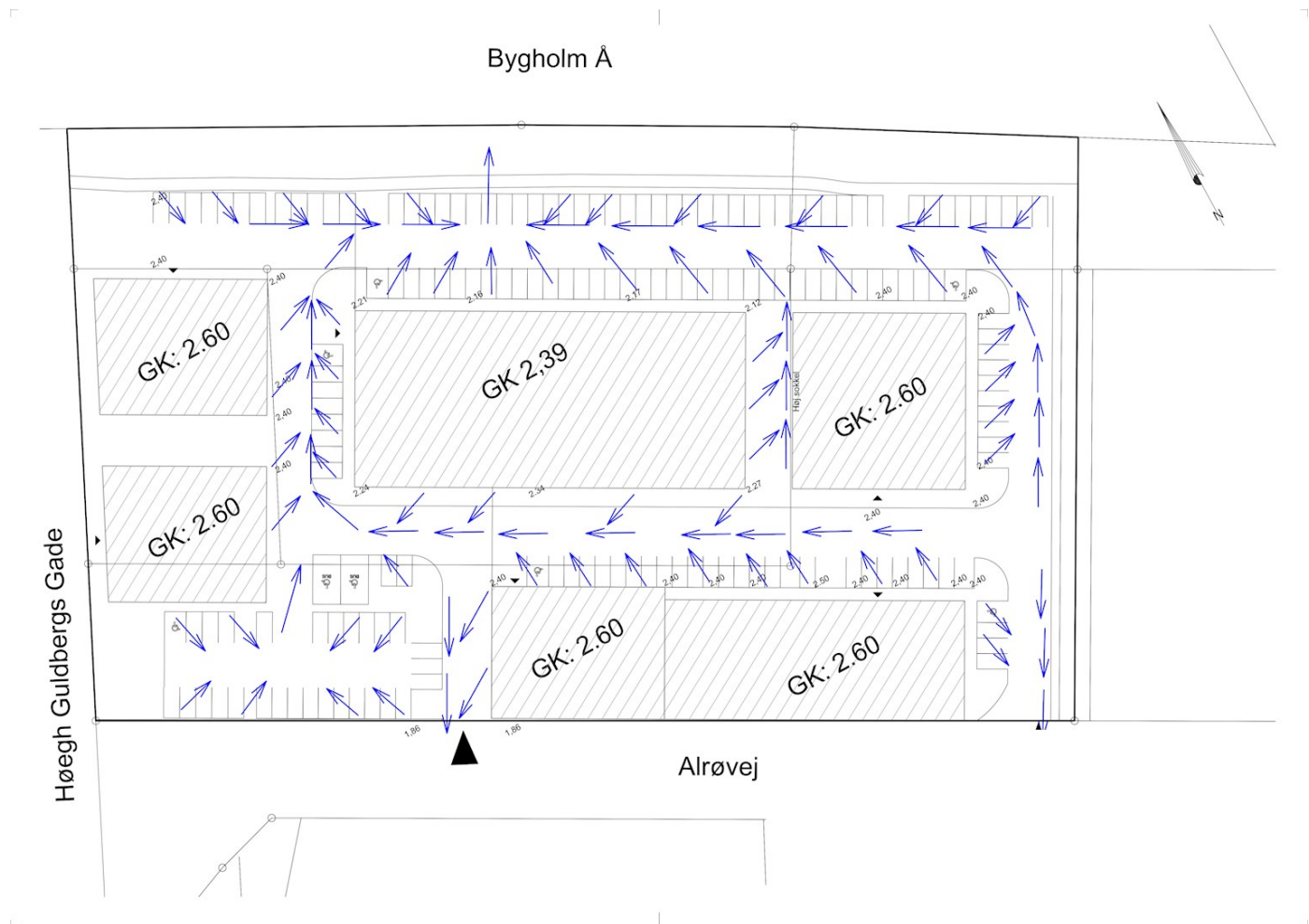
MATERIALER OG FACADER

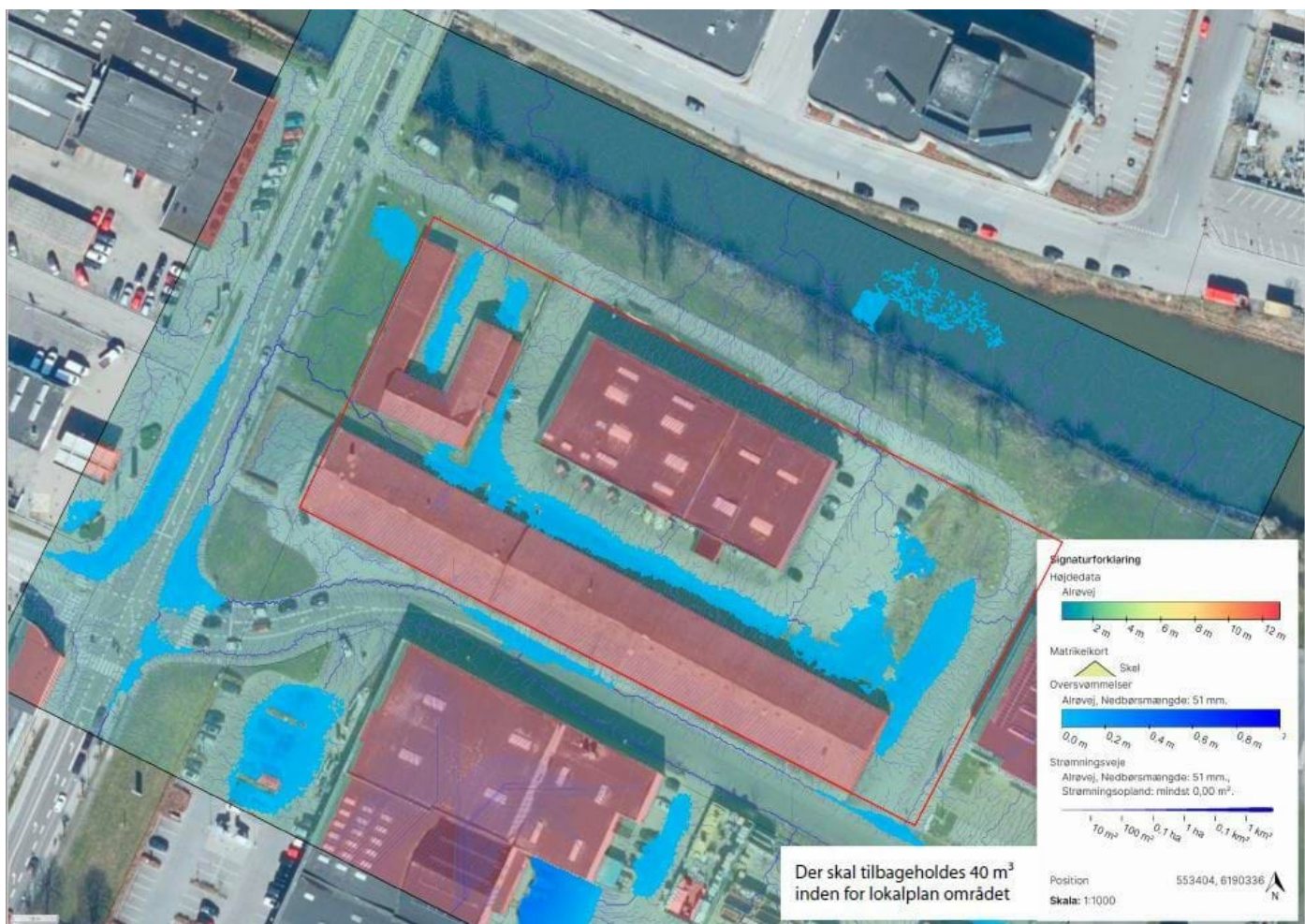
Kortbilag 6

Kortbilag 6 - Materialer og facader.

VANDHÅNTERINGSPLAN

Kortbilag 7





Kortbilag 7 - Vandhåndtering

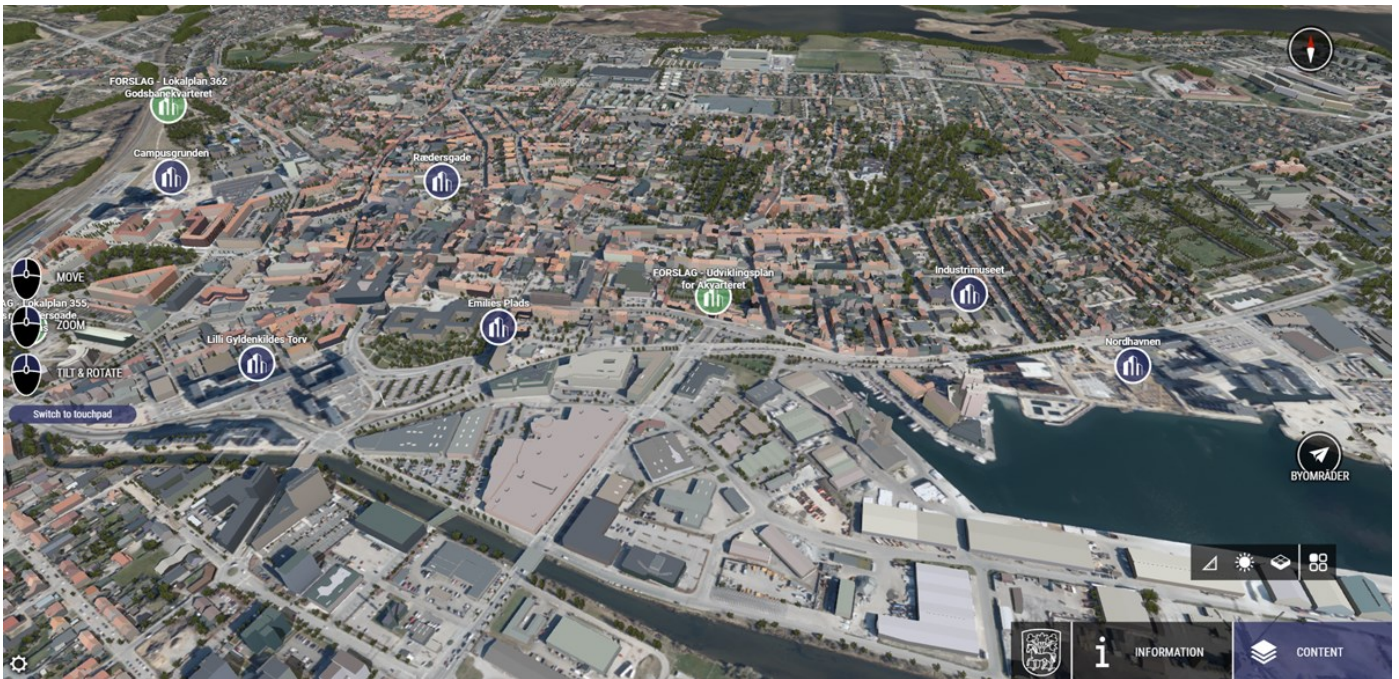
3D-BYMODEL

Vores 3D-bymodel er tilgængelig online via OpenCities Planner, hvor modellen kan ses i en browser. Bemærk at visning af 3D-modellen er afhængig af din computer og internethastighed, der kan derfor forekomme varieret ventetid på visningen.

OpenCities Planner er et onlineværktøj, der gør det muligt at se og navigere rundt i en 3D-model uden at skulle downloade eller indstille nogen programmer.

I OpenCities Planner vil der også fremgå projektdata og nye forslag til lokalplaner og bygninger. Her er det muligt at navigere rundt i hele Horsens Kommune. Modellen kan blandt andet bruges til at se skygge og visuelle påvirkninger og meget mere.

[Gå på opdagelse i 3D-modellen i OpenCities Planner](#)



Se en 3D-model af projektet online.

HØRING

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.

VEDTAGELSE

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 09.04.2024

Forslaget er offentlig bekendtgjort 11.04.2024

Lokalplanen er endelig godkendt af administrationen den 16.05.2024

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 16.05.2024

PRINT

[Link til PDF af lokalplan 389, Centerformål, Alrøvej, Horsens](#)