



Lokalplan 411

Centerområde, Karré- og Kvartershuset på Emilies
Plads, Horsens

VEDTAGET

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanen er det led i planlægningen, der udtrykker de konkrete rammer for realisering af de mål, der er indeholdt i kommunens overordnede planlægning - Kommuneplanen.

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, samt veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område. Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen. Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i minimum 4 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at offentligheden skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

Når Byrådet har behandlet offentlighedens 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.

Lokalplanens formål

Formålet med planlægningen er, at muliggøre en privat bygherres projekt med ca. 55 seniorboliger med fælles faciliteter for beboerne og udadvendte funktioner for offentligheden.

Lokalplanen skal sikre at området kommer til at indeholde blandede byfunktioner, med mulighed for boliger, fællesfaciliteter, udvalgswarebutikker, caféer, behandlerfaciliteter med mere. Området udlægges til centerområde i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2021-2033.

Lokalplanen skal sikre gode forbindelser og gaderum, beplantning og kantzoner, samt opholdsarealer med en grøn struktur, der blandt andet også skal varetage klimahensyn.

For at kunne sikre areal til bedst muligt gaderum og opholdsarealer, giver lokalplanen ikke mulighed for parkering på terræn, jf. udviklingsplanen, udover enkelte kantparkeringspladser, til blandt andet delebiler. I henhold til parkeringsstrategien skal parkeringsarealer, jf. parkeringsnormen, som ikke kan findes på eget areal, tilvejebringes og tinglyses på et andet areal, eksempelvis i et eksisterende p-hus i nærhed til området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Udviklingsplanen for Åkvarterets intentioner, blandt andet følges bebyggelsesstrukturen og varierende etagehøjder på 2-4 etager, så byggeriet tilpasses området eksisterende skala. I udviklingsplanen er områdets to bygninger indrettet til henholdsvis boliger og erhverv, mens det i projektet foreslås, at fordele boliger og erhverv mellem de to bygninger, så der skabes mere liv i stueetagen omkring et fremtidigt torv.



Kort over lokalplanområdet.

WEBTILGÆNGELIGHED

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

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet udgør i dag af et asfalteret parkeringsareal på terræn. Inden for området er der en sti på tværs af arealet, et enkelt markant træ og flere mindre træer og hække mellem parkeringspladserne.

I området omkring lokalplanområdet er der primært parkering, samt bolig og erhverv.

Mod vest ligger en transformatorstation og bag denne et nyere byggeri i 7 etager. Byggeriet i 7 etager afviger fra områdets øvrige typologi med sin bygningshøjde, materialer og farveholdning, samt typologi. Karakteren af byggeriet og dets udearealer ønskes ikke fortsat.

Mod øst ligger der en del eksisterende bebyggelse i 2-3 etager med blandt andet boliger og et mindre autoværksted. Bebyggelsen har en blandet karakter, men fremstår primært i tegl i røde og brunlige nuancer, enkelte facader er pudset og malet.

Mod syd ligger Niels Gyldings Gade og et samlet erhvervs-, kontor- og parkeringshus. Byggeriet er primært opført i tegl i en brunlig nuance, med flade tage.

Mod nord ligger en eksisterende sammenhængende karrébebyggelse med boliger, kontor og liberalt erhverv. Byggeriet er bygget i forskellige tidsperioder og består primært af byggeri i 3,5 etage i rødt tegl, med sadeltage med primært røde vingetegl. Bebyggelsen mod nord er karaktergivende for området.

□



Området er primært udlagt som asfaltparkering, i baggrunden ses de 7-etagers høje huse mod vest.



Op til området ligger en ikke færdigbygget karré, bestående af rød bebyggelse i 3,5 etage.



Den eksisterende karréstruktur mod nordvest, er opført i rød tegl i 3,5 etage fra forskellige tidsperioder.



Arealet er udlagt som parkeringsplads i dag, i baggrunden ses Sundhedshuset med parkeringshus mod syd, og en del af den eksisterende karré mod Åboulevarden.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for blandede byfunktioner med erhverv, boliger og fællesfunktioner for beboerne.

Bebyggelsens materialer skal primært være rødt teglstensmurværk eller træ, for at indpasse sig i områdets farve og skala. Der tillades mørke tage, selvom området primært består af røde tage, for at skabe variation og for at kun nedskalere det nye byggeri ved at trække tagets materiale med ned over den øverste etage. Ved at tagmateriale og facademateriale kan være i det samme metal, vil bebyggelsens skala virke mindre. Ved at benytte metaltage, kan der laves integrerede kviste og samme materiale og detaljering i alt fra vinduer og døre, til altaner.

Delområde 1 - Karréhuset

Inden for delområde 1 - Karréhuset skal bebyggelse være 2,5-4 etager, som karrébebyggelse med sadeltage. Byggeri skal variere i højde og må maksimalt have en facadelængde på 20 m, før der sker en forskydning i facaden.

3,5 etage betyder, at man har et byggeri med 3 hele etager og en udnyttet tagetage med trempel og tagkvist, hvilket jf. bygningsreglementet er 4 etager. De halve etager, der fastsættes med lokalplanen, er for at sikre en varieret højde på bebyggelsen, ved at udnytte tagetagen. Se desuden kortbilag 8, Højder.

Der skal etableres felter med facadebeplantning, for at skabe en variation i facaden og skabe et grønt område.

Byggeriet skal primært bestå af teglstensmurværk, men med mulighed for at opdele facader i nuancer, fugefarver, samt sektioner i træ, men det er ikke et krav.

Der skal etableres indgange fra gadesiden, så der skabes liv i gadeplan. For at sikre en god overgang mellem bebyggelse og gaden, skal der etableres kantzoner, som vist på kortbilag 4, Illustrationsplanen.

Der skal etableres erhverv/butik/udadvendt funktion på hjørnet af Karréhuset.

På bagsiden af gårdrummet, skal der etableres opholdsmuligheder for beboerne inden for området. Der kan etableres et orangeri og et cykelskur i gårdrummet. Gårdrummet skal fremstå grønt, og der skal etableres regnbede, som vist på kortbilag 4, Illustrationsplanen.

Der skal sikres stiforbindelse igennem området, og der skal derfor etableres en portåbning, så der fortsat sikres en passage som i dag. Lokalplanen omfatter en mindre del af matr. nr. 731b, Horsens Bygrunde, for at sikre en gennemgående sti gennem området. Stien er allerede tinglyst på grunden, og der ændres derfor ikke på de eksisterende forhold inden for den grund.

Delområde 2 - Kvartershuset

Kvartershuset er et 2-3 etagers byggeri med fladt grønt sedumtag. Bygningen indeholder alt fra udadvendte funktioner som café, beboerhus, behandlerum, gæsteværelser, samt boliger.

Området indeholder en pladsdannelse, som de udadvendte funktioner i både Karré- og Kvartershuset vender ud i mod. I fremtiden vil pladsen ligge ned til en å jf. Udviklingsplanen for Åkvarteret, og her vil skabes en vigtig forbindelse på tværs mellem parkeringshuset i Sundhedshuset og Horsens Midtby. Det er i lokalplanen et krav, at der etableres en udadvendt funktion i form af erhverv/butik/fælleslokaler i stueplan ud mod pladsen og ned mod den fremtidige å mod syd.

Byggeriet tænkt opført i samme materialer som Karréhuset, men det er med lokalplanen også muligt at opføre byggeriet i træ og metal og ikke kun røde tegl og metal.

Der arbejdes med kantzoner omkring byggeriet, med grønne arealer, vandhåndtering på terræn, samt belægning på pladsen, som er et reserveret areal til fremtidigt ophold. Der kan etableres en tagterrasse på taget.

Inden for området tillades der kantparkering langs veje, og der gives plads til at der eksempelvis kan etableres en delebilsordning eller handicapparkering. Zonen til kantparkering skal også benyttes til vejtræer og nedgravede affaldsstationer. Vejen ensrettes mod øst og nord, for at undgå gennemkørende og unødigt trafik, og at vejen primært er for renovation, varelevering og områdets beboere at komme rundt. Vejen mod syd fungerer primært som adgangsvej til transformerstationen.

Udearealer

Områdets udearealer består af private gårdrum, altaner, pladsdannelse for offentligheden, terrasser og grønne kantzoner langs bygninger.

Der er i dag en del enkeltstående træer inden for området. De fleste træer er yngre træer, men i det yderste nordlige hjørne findes et større markant træ op til stien, som skal bevares. Træet ligger ud til gårdrummet ved det nye Karréhus, og er rumdannende for de fælles opholdsarealer for bebyggelsens beboere. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for etablering af nye træer, som placeres

hensigtsmæssigt efter de nye funktioner i området.



Det eksisterende markante træ op til stien mod nord bevares.

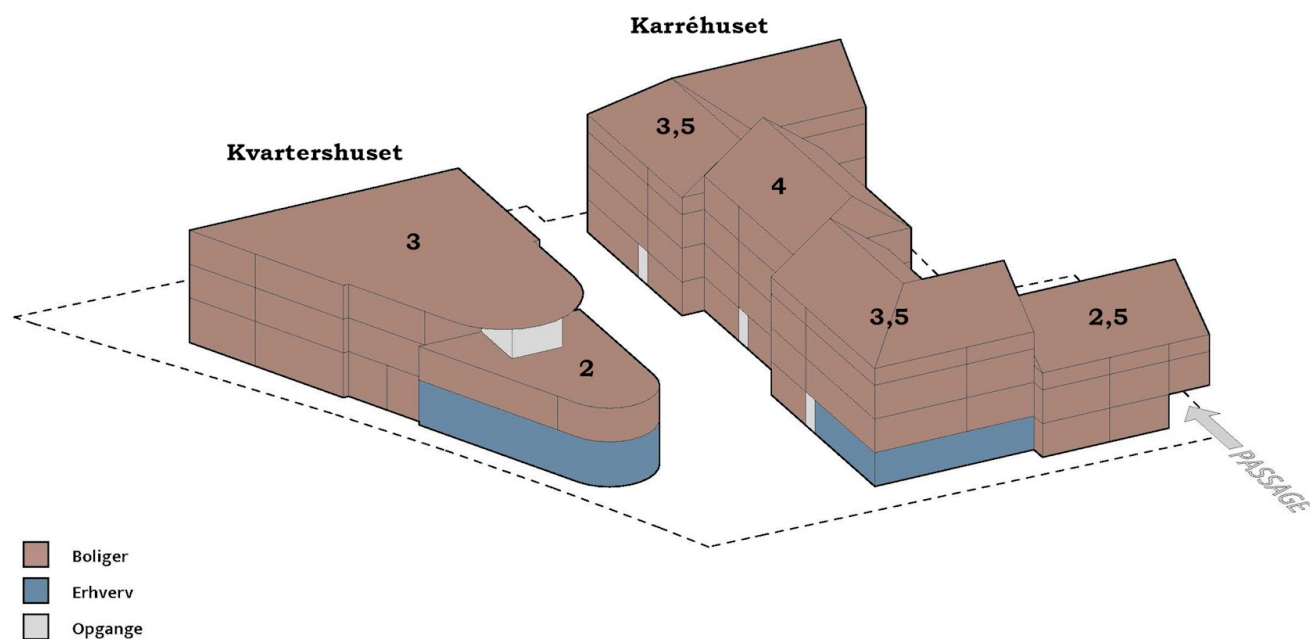
Vandhåndtering

Området skal håndtere hverdagsregn inden for egen grund, og befæstes arealet mere end 0,5, skal der etableres intern forsinkelse af vandet, i form af regnbede. Regnbede til hverdagsregn skal i sit omfang være, som vist i strukturen på kortbilag 4, Illustrationsplanen.

Ekstremregn skal tilbageholdes inden for egen grund, hvilket kan ske i gårdrummet ved Karréhuset og på pladsen. Det er undersøgt, at det kan lade sig gøre at løse vandhåndtering, og at ekstremregn der falder i området i dag, ikke kommer til at skade eksisterende byggeri eller kommende byggeri, jf. kortbilag 7, Vandhåndtering.



Visualisering der viser, hvordan byggeriet kan komme til at se ud.



Etageantal der tillades med lokalplanen, samt fordelingen mellem boliger og udadvendte funktioner.



Interiør fra Kvartershuset med kig ud til pladsen mod øst og karrehuset på den modsatte side af gaderummet mod nord.

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 og blandede byfunktioner.
- 1.2 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, som etagebebyggelse.
- 1.3 at fastlægge bebyggelsens højde, placering, materialer og taghældning.
- 1.4 at sikre, at der kommer udadvendte funktioner som nævnt i § 8.
- 1.5 at varetage klimahensyn, herunder at lokalplanen kan håndtere regnvand på terræn ved kraftige regnhændelser.
- 1.6 at sikre opholdsarealer, byliv og spændende byrum.
- 1.7 at sikre vejadgang fra Emilies Plads.
- 1.8 at sikre stiforbindelse gennem området.
- 1.9 at udpege det bevaringsværdige træ nævnt i §10.

Redegørelse

Lokalplanens formål er at muliggøre et projekt med etageboliger der indeholder lejligheder, fælles faciliteter, opholdsarealer, udvalgswarebutikker, café med mere.

§2 - Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 1139, Horsens Bygrunde og en mindre del af matr. nr. 731b, Horsens Bygrunde. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 04.12.2023 udstykkes inden for lokalplanområdet.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 1a i følgende delområder: 1 og 2.
- 2.3 Området skal forblive i byzone.

Redegørelse

§3 - Anvendelse

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til centerformål med blandede byfunktioner, som butikker, boliger, liberale erhverv, fælles funktioner for beboerne og udadvendte funktioner.
- 3.2 Området kan anvendes til udvalgswarebutikker med et maksimalt butiksareal på 300 m².
- 3.3 Stueetagen markeret som "Udadvendte funktioner", på kortbilag 3, Fremtidige forhold, mod "Emilies Plads" kan kun anvendes til udvalgswarebutikker, fællesfunktioner for boliger som spisesal/fælleslokale, samt café og restauranter.
- 3.4 Inden for lokalplanområdet kan der etableres anlæg til at varetage klimahensyn, i form af regnvandsbassiner, LAR-løsninger, regnbede, nedsivning, forsinkelsesbassiner, pumper med mere.

3.5 Alene virksomheder inden for miljøklasse 1 - 3 kan etablere sig inden for området.

Redegørelse

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, som boliger, liberale erhverv, udvalgswarebutikker, café, restaurant, spisesal/fælleslokale, behandlerrum, gæsteværelser og fælles faciliteter for boligerne.

§4 - Udstykning

4.1 Området må udstykkes til sokkelgrunde.

4.2 Området må udstykkes til veje, stier, pladser og tekniske anlæg.

Redegørelse

§5 - Vej og sti

5.1 Stierne i området skal forbindes med eksisterende stier/fortove i tilgrænsende områder.

5.2 Der skal anlægges stiforbindelse gennem området mellem C-D og sti/fortov på min. 1,5 m mellem F-G, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.3 Det skal sikres at lastbiler, herunder også renovationsvogn og biler med varelevering mv., kan komme sikkert ind, rundt og ud af området, herunder at de kan standse og parkere sikkert og uden væsentlig gene for fremkommeligheden, i forbindelse med servicering af området ved varelevering, pumpestation mv. Såfremt det bliver nødvendigt at bakke med lastbiler skal der etableres vendeplads i henhold til vejreglerne.

5.4 Der skal sikres vejadgang mellem A-E, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.5 Vej A-B, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal udlægges som en privat fællesvej i en bredde på minimum 13 m:

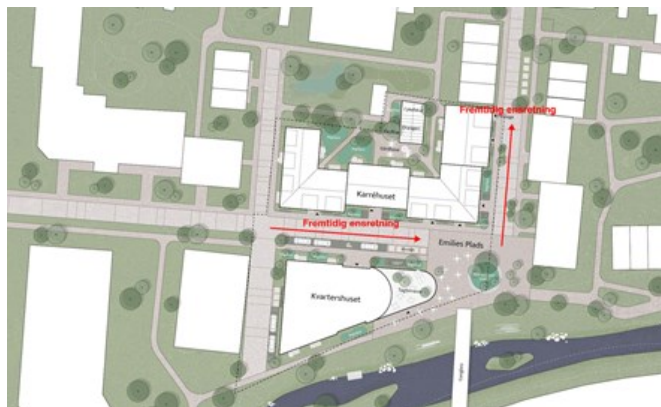
- Kantzone: min. 1,5 m.
- Sti/fortov: min. 1,5 m.
- Flexzone til parkering, træer, beplantning og nedgravede affaldsstationer. min. 3 m.
- Ensrettet vej på min. 4,5 m.
- Sti/fortov: min 1,5 m, undtaget "Emilies plads", jf. kortbilag 4, Illustrationsplanen.
- Kantzone: min. 1 m, undtaget "Emilies plads", jf. kortbilag 4, Illustrationsplanen.

Redegørelse

Indretning af færdselsarealer skal ske i overensstemmelse med vejreglerne, herunder nødvendige oversigtsforhold ved vejkryds og overkørsler, særligt ved portåbninger, hvor der skal sikres tilfredsstillende oversigt til arealer hvor der kan være gående og andre bløde trafikanter.

Vejudlæg skal etableres jf. vejprofilen, så de fremstår grønne og at der kan etableres træer, beplantning, kantparkering og nedgravede affaldsstationer.

For at undgå for meget gennemkørende trafik, arbejdes der med ensrettede veje og vejudtrykket nedtones i området ved, at vælge en anden type belægning end asfalt.



Kort over at vejene skal være ensrettet i fremtiden.

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Der skal til byggeriets anvendelse, sikres et minimum af personbils-parkeringspladser svarende til:

- Boliger 0,5 p-plads pr. bolig
- Udvalgswareforretning eller lignende: 1 pl. pr. 100 m².
- Restauranter og café 1 pl. pr. 20 siddepladser.

6.2 Der kan etableres delebilsparkeringspladser inden for området. 1 delebilsparkeringsplads, kan i opgørelsen af parkeringspladser gøre det ud for 4 almindelige parkeringspladser. Opgørelsen af parkering gælder maksimalt for 3 delebilspadser.

6.3 Parkering af biler skal ske i nærhed til lokalplanområdet, men kan etableres uden for lokalplanområdet.

6.4 Parkering må kun placeres som kantparkering langs A-B og E-F markeret på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

6.5 Der skal til byggeriets anvendelse, sikres et minimum af handicap-parkeringspladser svarende til 1 handicapbil.

6.6 Der skal sikres et minimum af cykel-parkeringspladser svarende til:

- Boliger 1,5-2 pl. pr. bolig
- Udvalgswareforretning eller lignende 1-4 pl. pr. 100 m².

6.7 Der skal etableres overdækket cykelparkering som en del af parkeringen.

Redegørelse

Parkering af cykler, skal ske efter en vurdering af det konkrete behov. Cykelparkering skal ske i nærhed til indgange.

Krav til antal parkeringspladser tager udgangspunkt i Horsens Kommunes gældende parkeringsnorm.

Parkering af biler kan ske uden for området, i nærhed til lokalplanområdet. Alt parkering uden for området skal tinglyses. For at fremme delebiler og grøn mobilitet er det muligt at etablere 1 parkeringsplads til delebilsordning, frem for 4 almindelige parkeringspladser. Opgørelsen af parkering gælder maksimalt for 3 delebilspadser. Delebilsordningen skal tinglyses inden for området.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1 Området kan forsynes med kollektiv varmforsyning.

7.2 Der skal etableres afskærmning af affald, tekniske installationer og lignende. Afskærmning skal ske med beplantning, hegn, skure eller lignende.

Redegørelse

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

Vandhåndtering

8.1 Den maksimale befæstelsesgrad for området er 0,5. Overskrides den maksimale befæstelsesgrad skal der etableres intern forsinkelse af regnvandet, før det tilsluttes kloak.

8.2 Den maksimale befæstelsesgrad for området er 0,6 når det er muligt at lede vand til et fuldt udbygget kanalloop jf. Udviklingsplanen for Åkvarteret. Overskrides den maksimale befæstelsesgrad, skal der etableres intern forsinkelse af regnvandet, før det tilsluttes kloak.

8.3 Vejarealet skal hæves op til kote 1,7 DVR90, for at sikre vandhåndtering i området, som vist på kortbilag 7, Vandhåndteringsplan.

8.4 Der skal reserveres areal til en pumpestation i det sydøstlige hjørne af pladsen.

Byggeri

8.5 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 135 %.

8.6 Der må etableres byggeri i skel mod nord, som vist som "rids på nyt byggeri", på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

8.7 Gulvkoten fastsættes til minimum kote 1,8 DVR90. Gulvkoten i stueplan må maksimalt være kote 2,1 DVR90.

8.8 Bebyggelse skal etableres inden for byggefeltet vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, undtaget er en pumpestation.

8.9 Bebyggelse skal placeres i overensstemmelse med "rids på nyt byggeri", som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

8.10 Det maksimale etageareal for udvalgswarebutikker er 300 m².

8.11 Der skal etableres udadvendte funktioner med minimum 50% åbninger i facaden, markeret som "udadvendt funktion", på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

8.12 Der skal etableres hovedindgange fra gadeside. Der skal også etableres adgange på bagsiden af huset mod gårdrummet, til fællesarealer, cykelparkering og orangeri, som princippet vist på kortbilag 4, Illustrationsplanen.

8.13 Der skal etableres nedgravede affaldsstationer til husholdningsaffald, i flexzonen som beskrevet i §5. De nedgravede affaldsstationer skal være i metal, og må ikke være delvist nedgravet.

8.14 Erhvervsaffald skal indhegnes, integreres i byggeri, eller skjules bag beplantning, så det ikke er synligt fra gadeniveau.

Støj

8.15 Ved etablering af boliger skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj overholdes.

Delområde 1 - Karréhuset

8.16 Bebyggelsen skal opføres i en variation af højde fra 2,5 etager til maksimum 4 etager, med en fordeling som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold og kortbilag 8, Højder. Bygningshøjden må ikke overstige 18 meter fra eksisterende terræn.

8.17 Bebyggelsens facader må maksimalt have en længde på 21 m, før at der sker en forskydning af facaden, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

8.18 Der kan etableres et orangeri og cykelskur i 1 etage, som markeret på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Delområde 2 - Kvartershuset

8.19 Bebyggelsen skal opføres i en variation af højde fra 2 etager til maksimum 3 etager, med en fordeling som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold og kortbilag 8, Højder. Bygningshøjden må ikke overstige 13 meter fra eksisterende terræn.

Redegørelse

For at sikre en variation i bebyggelsens højder, ønskes halve etager. Et eksempel er, at hvor der skal bygges 3,5 etage betyder det at man har et byggeri med 3 hele etager og en udnyttet tagetage med trempel og tagkvist, hvilket jf. bygningsreglementet er 4 etager.

I opholdsrum med facader, hvor støjniveauet er over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, skal byggetekniske løsninger sikre at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj overholdes.

Indtil Niels Gyldings Gade lukkes, er de primære opholdsarealer for boligerne i hele området i gårdrummet ved Karréhuset. Hvis altaner og tagterrassen ikke kan indrettes til at være støjfri er det sekundære opholdsarealer, indtil Niels Gyldings Gade lukkes. Det er eftervist at der indtil Niels Gyldings Gade lukkes, kan etableres 30% støjfri friarealer jf. rammerne i kommuneplan 2021-2023.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1 Altaner skal have balustre i metal i samme farve som vinduesrammer og døre, og må maksimalt have en dybde på 1,5 m og en længde på 3 m. Undersider af altaner skal være i samme nuance som altaner, vinduesrammer og døre. Hvis der er behov for

støjafskærmning på altaner, skal værn udføres, som glasværn bag ved balustre.

9.2 Der må ikke etableres altangange/svalegange.

9.3 Der må ikke anvendes kompositmaterialer.

Delområde 1 - Karréhuset

9.4 Tage skal være røde eller sorte. Undtaget er sekundær bebyggelse, som skure, drivhuse og lignende, som eksempelvis orangerier.

9.5 Tage skal udføres som sadeltage i metal. Undtaget er sekundær bebyggelse, som skure, drivhuse og lignende som eksempelvis orangerier.

9.6 Der må isættes kviste.

9.7 Bebyggelsens facader skal opføres i tegl eller i en kombination med metal og/eller træ, i princippet som kortbilag 6, facader og materialer.

9.8 Bebyggelsens facader på sekundær bebyggelse, som skure, drivhuse, og lignende som eksempelvis, må udføres i træ, glas og metal.

9.9 Dele af bebyggelsens facader skal have klatreplanter så bebyggelsen fremstår med felter af beplantning. Der skal etableres minimum 4 felter af facadeplanter, på den primære bygnings facader mod gadesiden/pladsen, inden for delområde 1.

9.10 Der kan etableres solceller på taget. Solceller skal placeres på tagfladen i samme vinkel som tagene.

Delområde 2 - Kvartershuset

9.11 Tage skal udføres som flade tage som sedum tage. Undtaget er eventuelle felter af solceller, tagterrasser og tag på en pumpestation.

9.12 Værn på tagterrasser skal være i klart glas.

9.13 Bebyggelsens facader skal opføres i tegl, træ, eller i en kombination med metal og/eller træ, i princippet som kortbilag 6, facader og materialer.

9.14 Bebyggelsens facader på sekundær bebyggelse, som skure, drivhuse, og lignende, kan udføres i træ, glas og metal.

9.15 Dele af bebyggelsens facader skal have klatreplanter så bebyggelsen fremstår med felter af grøn beplantning. Der skal etableres minimum 2 felter af facadeplanter, på den primære bygnings facader mod gadesiden/pladsen, inden for delområde 2.

Redegørelse

Byggeriet i området består primært af røde tegl, så for at indpasse det i området, er det den nye bebyggelses primære facadematerialer. Der skal etableres forskydninger i byggeriet jf kortbilag 3, Fremtidige forhold. Der kan også ske en opdeling af facader, ved at lave nuancer af røde tegl, fugefarver med mere, men det er ikke et krav, da det eksisterende byggeri i karrébebyggelsen ikke har så stor en variation i facaderne.

Der gives mulighed for bebyggelsen i delområde 2 kan opføres både i tegl og træ. Visualiseringer viser bebyggelsen i tegl, men træ tillades også for at muliggøre et mere CO₂ besparende materiale. Inden for delområde 1 skal bebyggelsen opføres i tegl, men der gives mulighed for, at det kan kombineres med dele i træ og metal.

Nabobebyggelse har primært røde vingetegl på tagene, men med lokalplanen tillades det at facader og tag på øverste etage udføres i metal, så byggeriet nedskaleres, da facadehøjden visuelt vil virke lavere.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1 Beplantningen i området skal etableres i overensstemmelse med lokalplanens §10 og følge strukturen på kortbilag 3, Fremtidige forhold og kortbilag 4, Illustrationsplanen.

10.2 Der skal etableres klatreplanter med wire eller lignende der hjælper planterne i højden, som beskrevet i §9.9 og §9.15.

10.3 Der skal etableres regnbede med beplantning der periodevist kan tåle et vådt miljø.

10.4 Der skal som minimum etableres træer som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold. Træernes stamme skal som minimum ved

plantning være 14-16 cm i omkreds, målt en meter over terræn. Træets placering kan justeres, for at sikre bedre vækstbetingelser.

10.5 Regnbede, træer og evt. øvrig beplantning etableres med planter, der er naturligt hjemmehørende i den Østjyske Region. Se eksempelliste på hjemmehørende træer og buske under redegørelse.

10.6 Eksisterende træer der bevares, som markeret på kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal bevares. Er det ved sygdom, stormskade eller lignende, nødvendigt at fælde træet, skal det erstattes af et nyt. Træernes stamme skal som minimum ved plantning være 14-16 cm i omkreds, målt en meter over terræn.

10.7 Der skal etableres kantzoner i varierede bredder, fra min. 1 m bredde, foran bebyggelse mod veje i princippet som vist på kortbilag 9, Kantzoner.

10.8 Der skal sikres opholdsmuligheder for beboerne, samt beplantning i gårdrummet inden for lokalplanområdet.

10.9 Der kan etableres orangeri og cykelskur i gårdrummet.

10.10 Veje skal etableres i beton, tegl eller som asfalt med OB-behandling.

10.11 Der skal etableres en plads, "Emilies Plads", som vist på kortbilag 4, Illustrationsplanen. Pladsen skal etableres i beton, granit, tegl eller lignende, og må ikke være i asfalt. Pladsens omfang skal være som princippet vist på kortbilag 4, Illustrationsplanen.

10.12 Stier skal fremstå som belægning med åbne fuger, i beton, tegl, granit eller lignende.

10.13 Parkeringspladser skal etableres med græsarmering.

Redegørelse

Der skal etableres kantzoner foran bebyggelse, for at sikre afstand og gode overgange mellem det private og offentlige rum.

Der skal etableres nye træer, for at sikre gode grønne byrum.

Der skal etableres facadebeplantning på facader, for at give et grønt præg til området.

Beplantning skal etableres så der ikke opstår konflikt med trafikken. Herunder skal beplantning etableres i respekt for oversigtsforhold til veje og overkørsler mv.

Ved at etablere beplantning med plantearter, der er naturligt forekommende i den østjyske region sikres, at planterne udgør et levested for de smådyr og fugle, der naturligt forekommer i området, hvilket fremmer områdets biodiversitet. Af hjemmehørende træer og buske kan f.eks. nævnes:

- **Alm. Hvidtjørn (*Crataegus laevigata*)**
Busk/træ, op til 15 m. Blomstre i hvide halvkærme i det sene efterår. Gyldne høstfarver og sætter orangerøde. Hjemmehørende i DK. Vær opmærksom på torne.
- **Alm. Røn (*Sorbus aucuparia*)**
Træ, 5-15m. Blomstrer i det sene forår med store gullig-hvide halvkærme. Gul til røde høstfarver og sætter klare, orange bær i sensommeren. Hjemmehørende i DK.
- **Fjeldribs (*Ribes alpinum*)**
Busk, 1-1,5 m. Mørke grønt løv der kommer frem tidligt. Afhængig af sorten kan busken sætte mange røde bær i efteråret. Hjemmehørende i DK.
- **Fugle-kirsebær (*Prunus avium*)**
Træ, 7-25 m. Blomstrer med mange hvide blomster i det sene forår. Afhængig af sorten sættes der bær i efteråret. Hjemmehørende i DK.
- **Hassel (*Corylus avellana*)**
Busk, op til 12 m. Blomstre tidligt med gullige til røde farver. Har gulbrune høstfarver og kan give nødder i det sene efterår. Hjemmehørende i DK.
- **Hyld (*Sambucus nigra*)**
Busk/træ, 3-5 m. Sætter store hvide blomsterskærme i det sene forår/tidlig sommer. Bær modnes i efteråret. Hjemmehørende i DK.
- **Skov-abild/æble (*Malus sylvestris*)**
Træ/busk, op til 7 m. Rosa-hvide blomster i det sene forår. Sætter små æbler i efteråret. Hjemmehørende i DK.
- **Slåen (*Prunus spinosa*)**
Busk, 2-4 m. Sætter et væld af hvide blomster i april-maj. Gullig og rødlig høstfarver og sætter i efteråret sorte bær med blålig dug. Eftertragtet af vildt. Hjemmehørende i DK. Vær opmærksom på torne.
- **Småbladet lind (*Tilia cordata*)**
Træ, 20-30 m. Blomstrer hen på sommeren og tiltrækker mange bier. Gule efterårsfarver. En af de ældste træsorter i DK.
- **Stilkeg (*Quercus robur*)**
Træ, 20-25 m. Producerer agern hen på efteråret og har et gulligt-brunt efterårsløv. Hjemmehørende i DK.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, at beplantning, kantzoner og belægninger som nævnt i § 10 er etableret.

11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, at der er sikret kontrolleret afledning af regnvand.

11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, at boliger er udformet og indrettet så de overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, for indendørs og udendørs opholdsarealer.

Redegørelse

Idet dele af området ligger i et støjbelastet areal, skal det sikres at byggetekniske løsninger kan sikre at boliger overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, inden boliger må tages i brug. Det er eftervist i en støjrapport at de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

§12 - Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område.

12.2 Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse, renholdelse af de fællesarealer og fællesanlæg nævnt i §§ 5, 6 og 10.

Redegørelse

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1 Den del af lokalplan 26 og 2015-12, der ligger inden for lokalplanområdet ophæves ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

Redegørelse

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

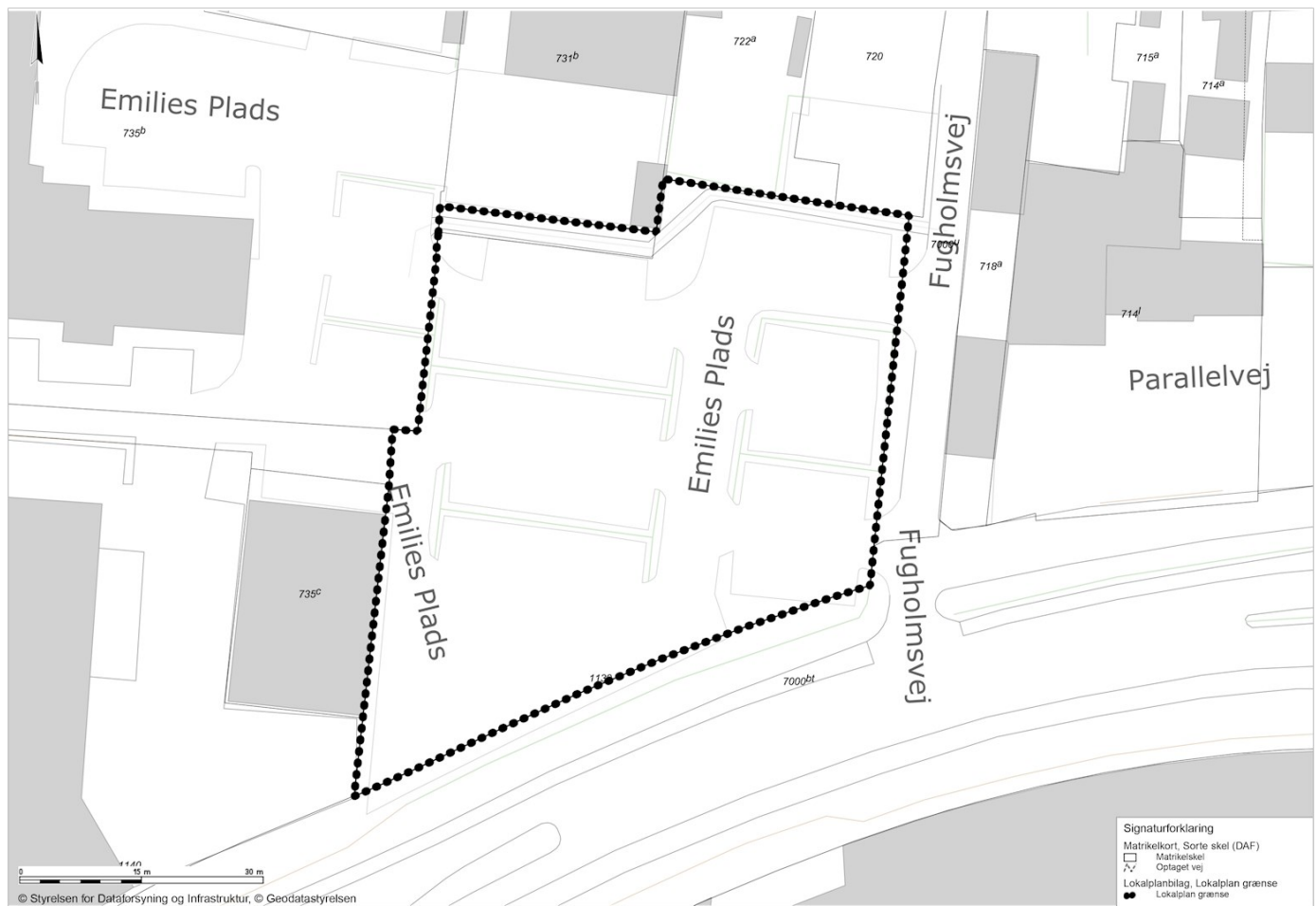
15.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.

LOKALPLANAFRÆNSNING

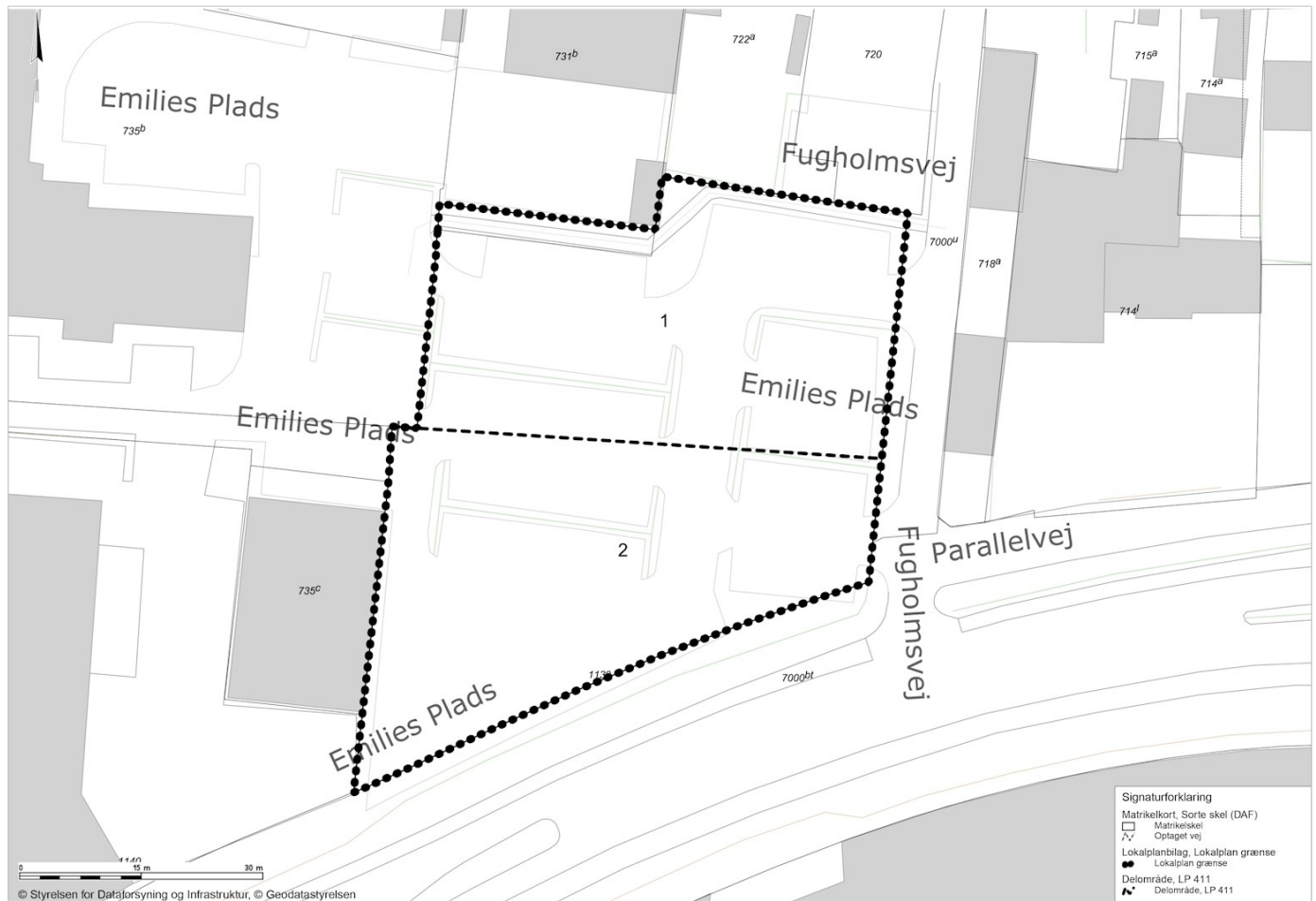
Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanafrænsning.

LOKALPLANDELOMRÅDER

Kortbilag 1A



Kortbilag 1A - Lokalplandelområder.

EKSISTERENDE FORHOLD

Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.

FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

ILLUSTRATIONSPLAN

Kortbilag 4

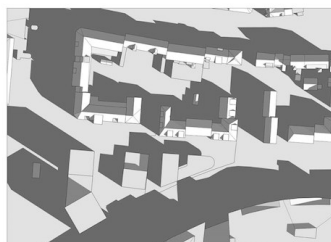


DAI Danske
Arkitekter
Ingeniører

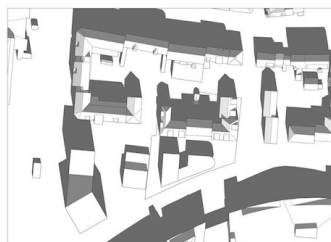
Kortbilag 4 - Illustrationsplan.

SKYGGEDIAGRAMMER

Kortbilag 5



21.03 + 21.09 - 09.00



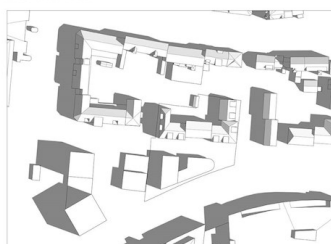
21.03 + 21.09 - 12.00



21.03 + 21.09 - 15.00



21.03 + 21.09 - 18.00



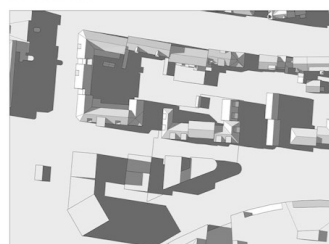
21.06 - 09.00



21.06 - 12.00



21.06 - 15.00



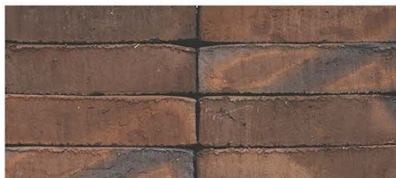
21.06 - 18.00

Kortbilag 5 - Skyggediagrammer.

MATERIALER OG FACADER

Kortbilag 6

MATERIALER



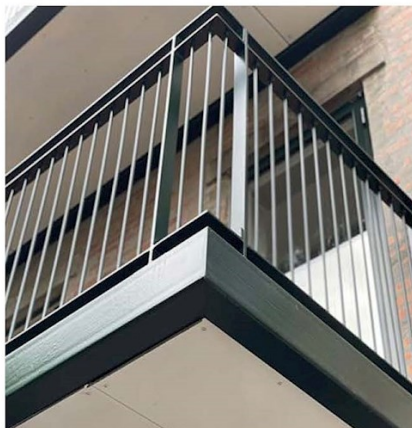
Rødbrune mursten i tegl



Orangeri i sort metal



Grønt gårdum



Altanværn i sort metal



Sorte metaltage

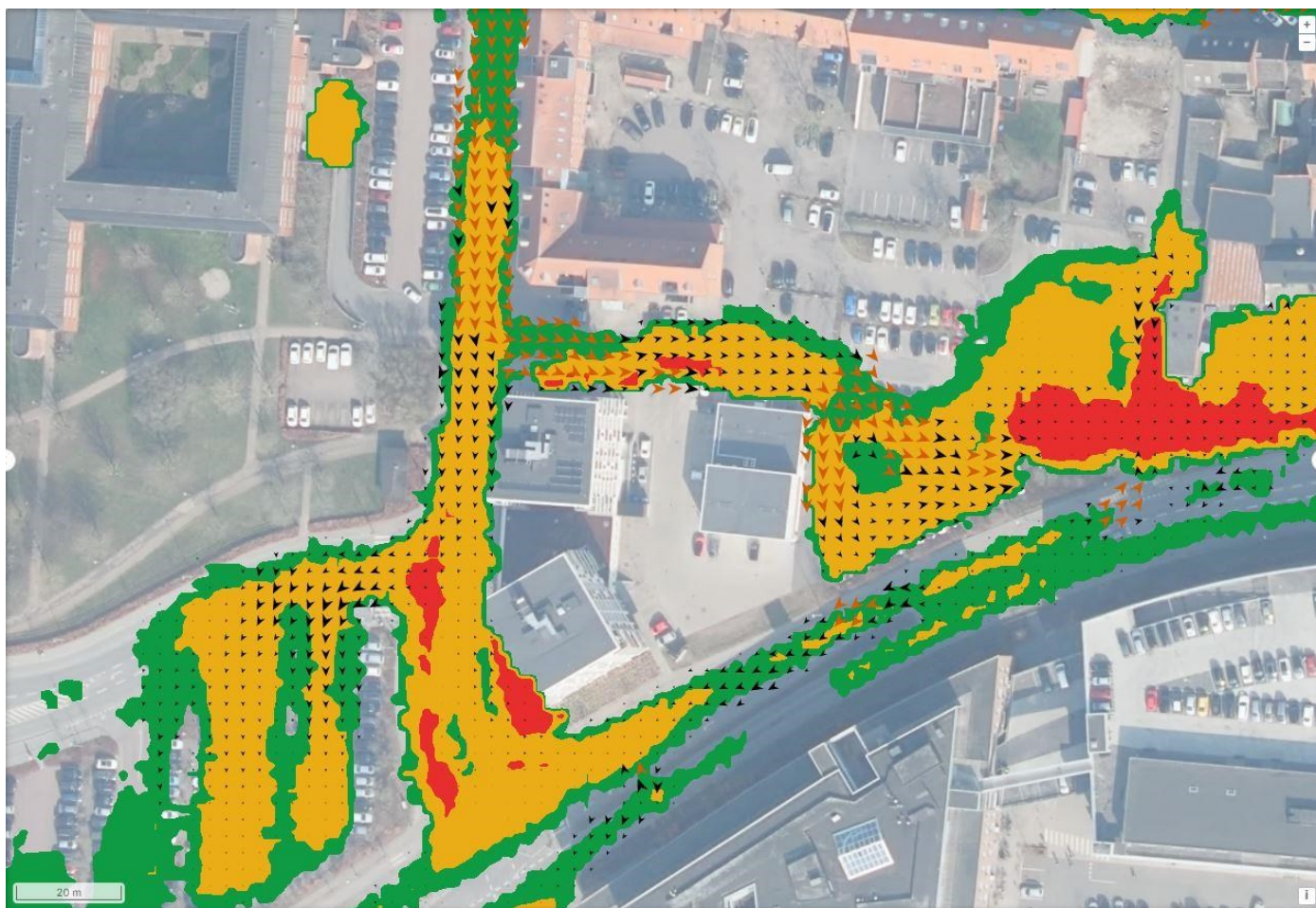
Kortbilag 6a - Reference på materialer og facader.



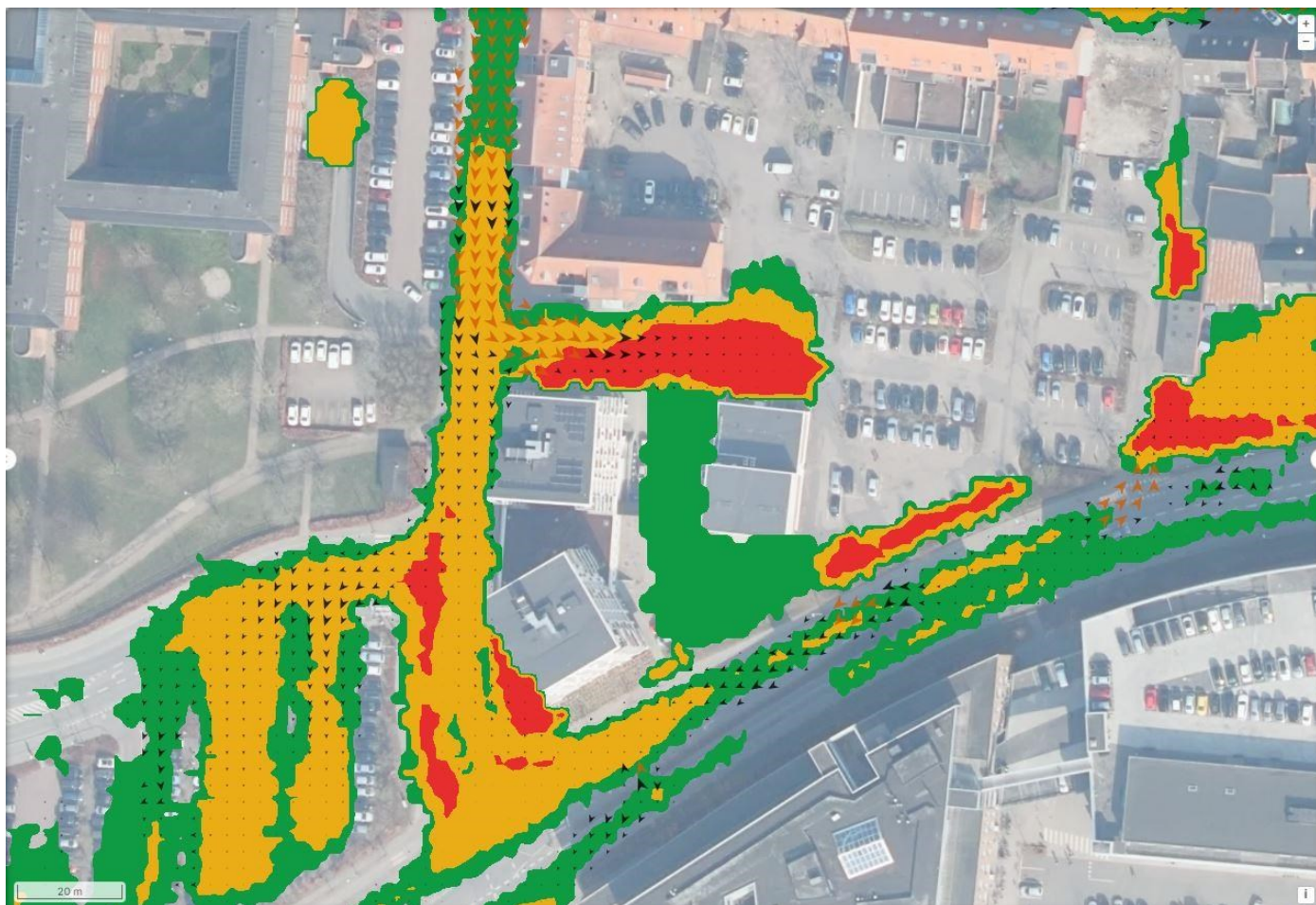
Kortbilag 6b - Visualisering af hvorledes facader på byggeri, kan komme til at se ud med lokalplanens bestemmelser.

VANDHÅNDBTERINGSPLAN

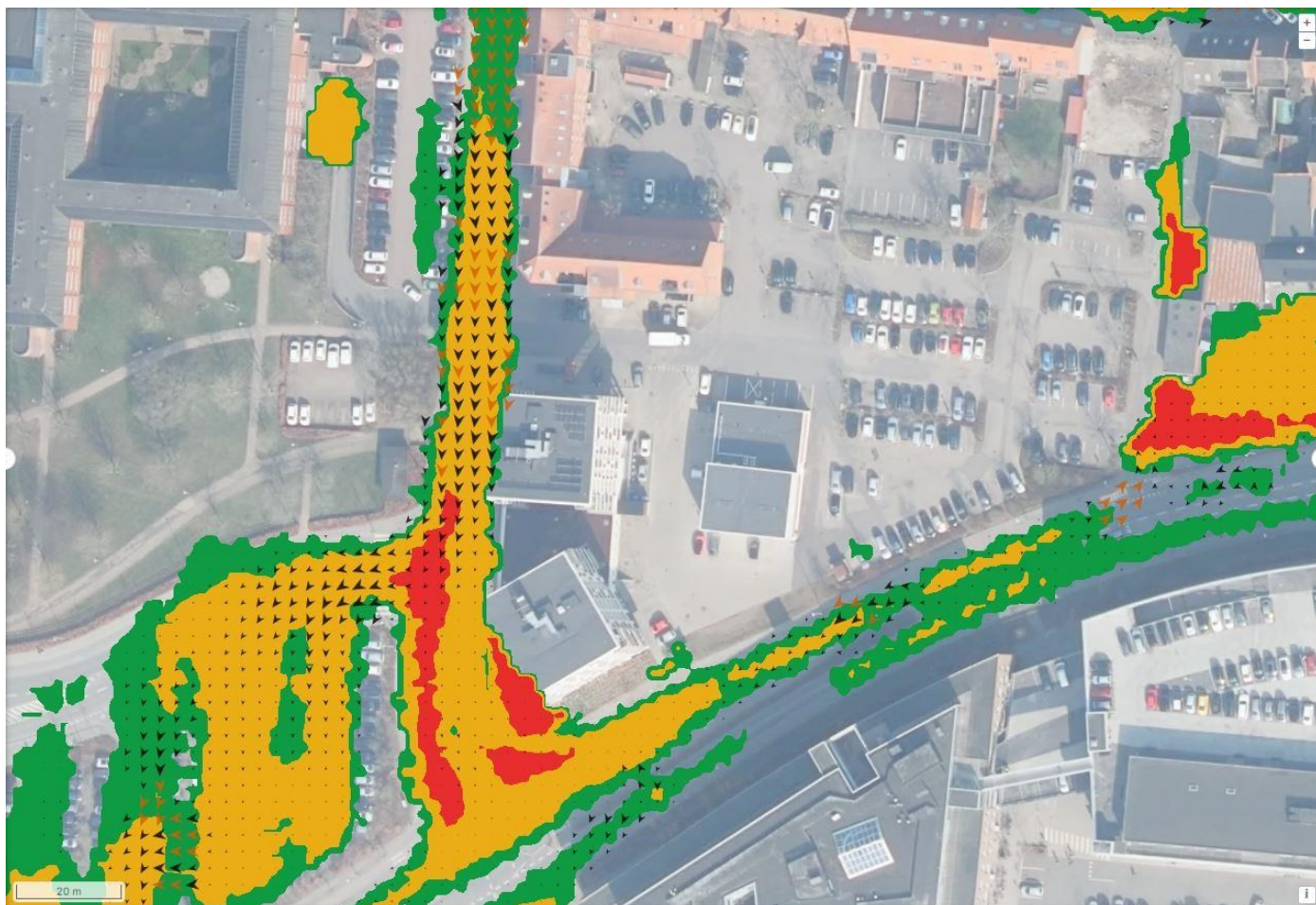
Kortbilag 7



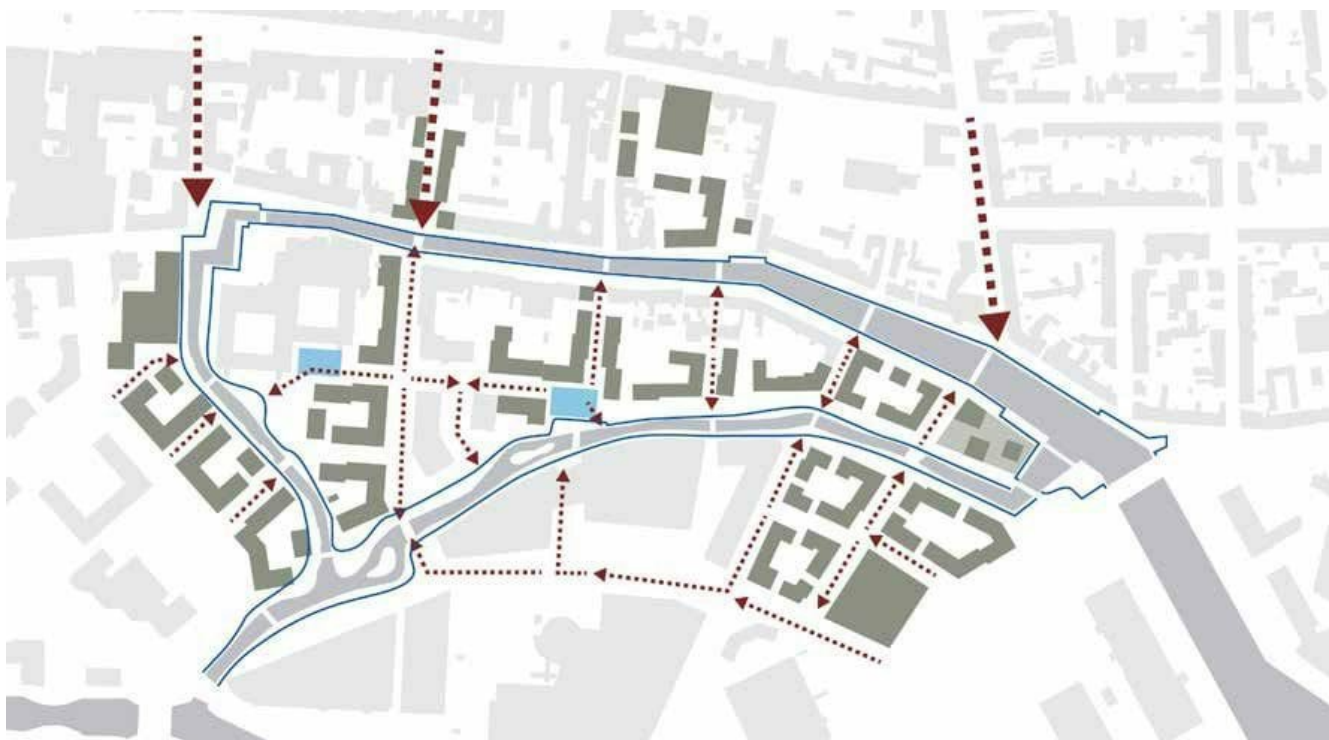
Vandhåndteringsplan 100 års hændelse (nuværende situation).



Vandhåndteringsplan 100 års hændelse (fremtidig situation uden å-loop, hvor terræn hæves til minimum kote 1,7 DVR90, på vejen mod nordvest, inden for LP411)



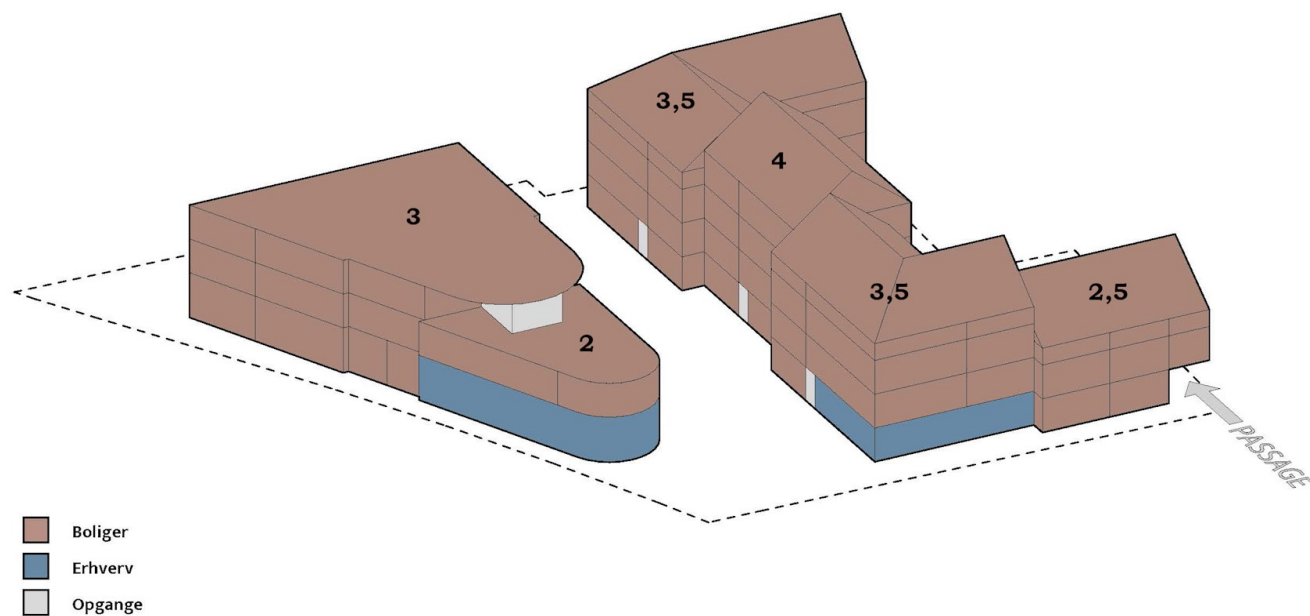
Vandhånderingsplan 100 års hændelse (fremtidig situation uden å-loop, med hævet flade eller midlertidig barrikade af indkørsel til Emilies Plads)



Vandhånderingsplan (fremtidig situation med å-loop jf. Udviklingsplanen for Åkvarteret)

HØJDER

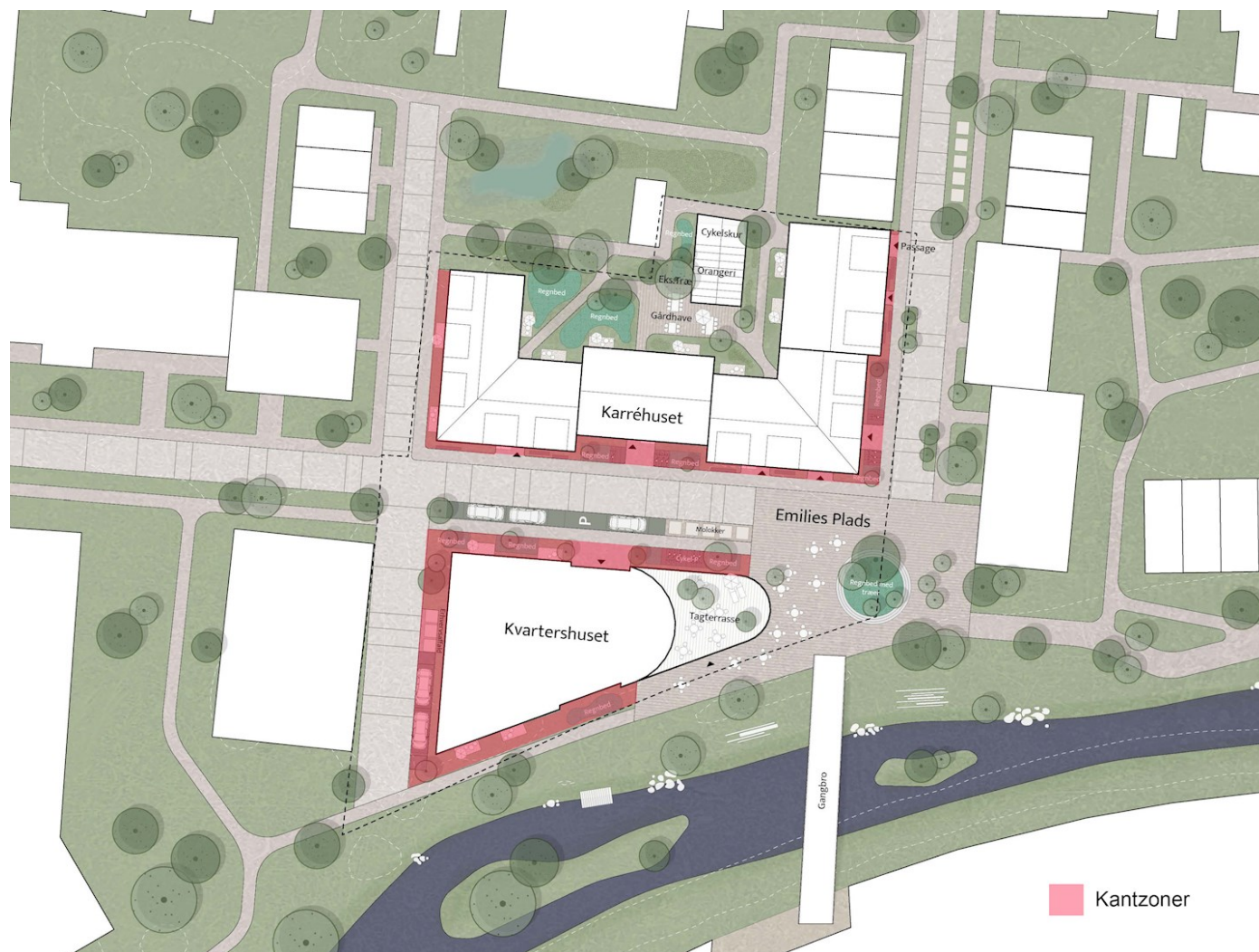
Kortbilag 8



Det maksimale antal etagehøjder der må etableres i de forskellige bygningsrids.

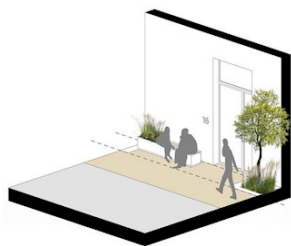
KANTZONER

Kortbilag 9



Emilies Plads

Kantzoner



Smal bolig kantzone, gadeside

- Bredde: 1 m
- Ankomstzone
- Ventebænk ved indgange, henvendt mod gaden.



Smal bolig kantzone, gadeside

- Bredde: 1 m
- Grøn buffer til boligvinduer
- Indrammet af plantekasser/fast inventar



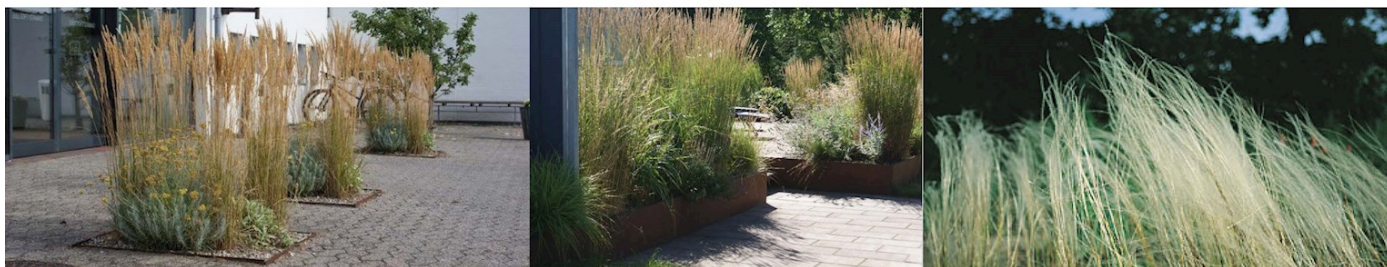
Bred bolig kantzone, gadeside

- Bredde: 3 m
- Grøn buffer til boligvinduer
- Indrammet af plantekasser/fast inventar
- Cykelparkering



Bred bolig kantzone, gadeside

- Bredde: 3 m
- Ankomstzone
- Ventebænk ved indgange, henvendt mod gaden.



Kortbilag 9, Kantzoner

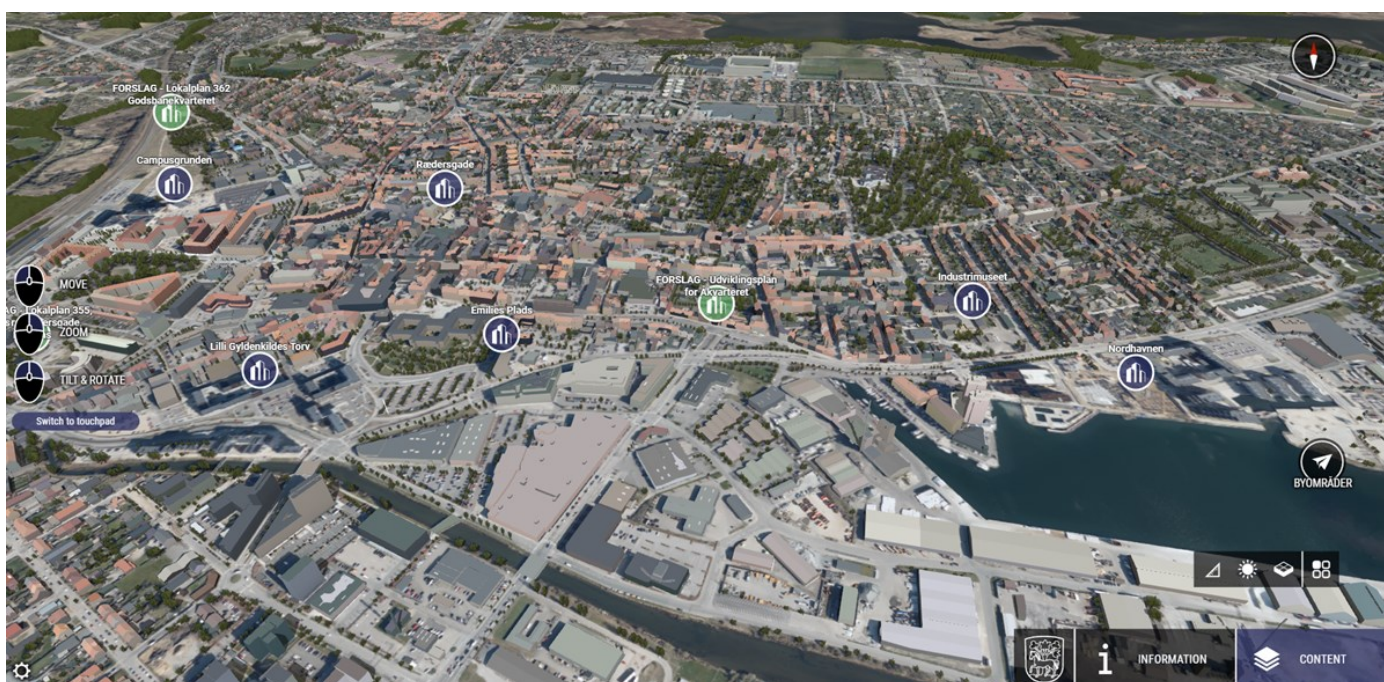
3D-BYMODEL

Horsens Kommunes 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.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Lokalplan 26

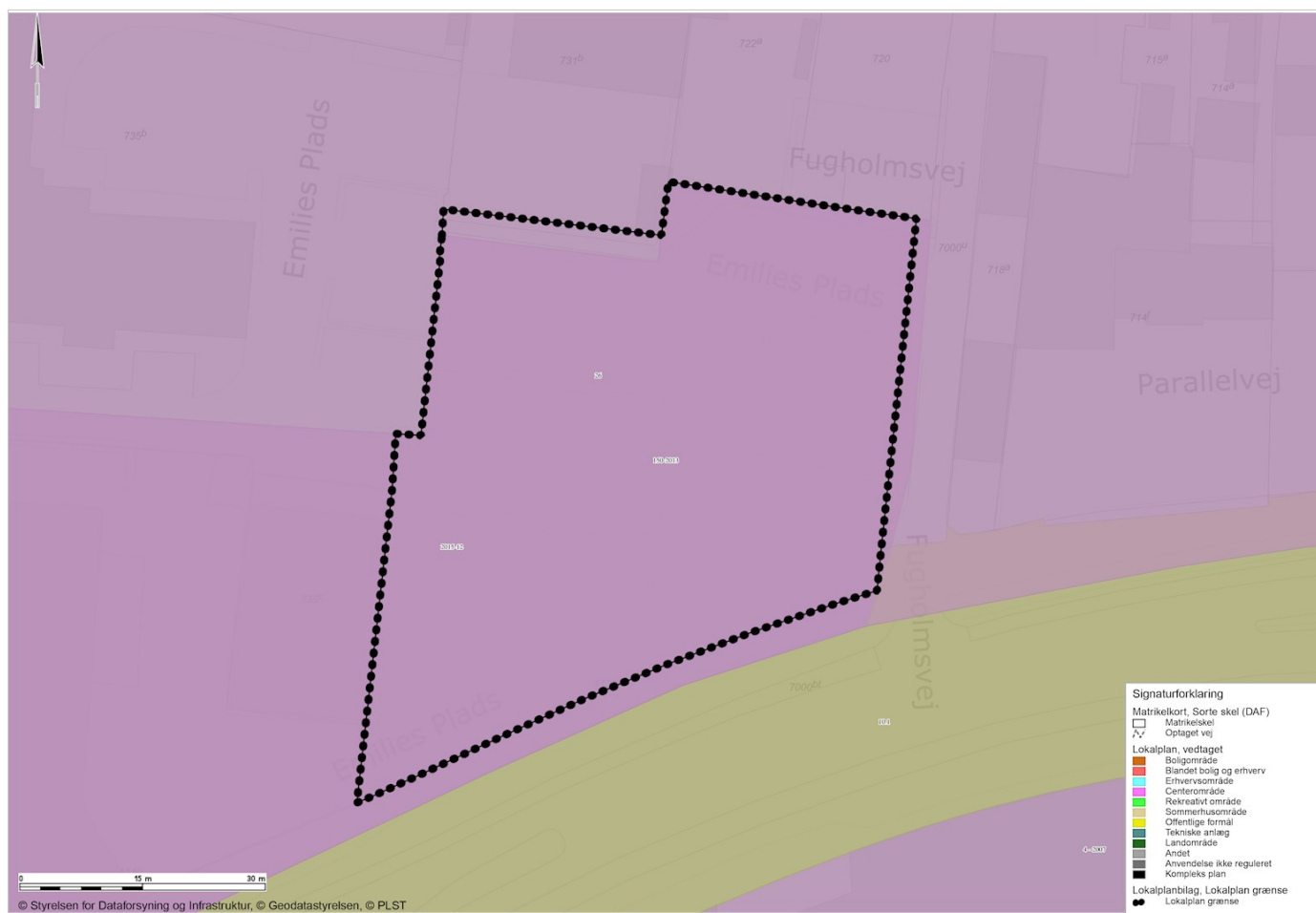
Lokalplan 26 aflyses inden for områdets afgrænsning.

Lokalplan 2015-12

Lokalplan 2015-12 aflyses inden for områdets afgrænsning.

Lokalplan 150

Lokalplan 150 fastholdes inden for området.



Kort over eksisterende lokalplaner 26 og 2015-12 inden for lokalplanens område.

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:

- En hovedstruktur, der fastlægger de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen,
- Retningslinjer for arealanvendelsen, og
- Rammer for lokalplanlægningen

En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres, hvis byrådets vedtager et tillæg til kommuneplanen, der muliggør lokalplanens indhold.

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjer og rammebestemmelser:

Hovedstruktur

Lokalplanen understøtter kommuneplanens hovedstruktur om byudvikling, byfortætning og vækst.

Retningslinjer

Forhold til relevante retningslinjer:

Risiko for oversvømmelse eller erosion

8.2.1 Ved planlægning for byggeri, vejanlæg eller tekniske anlæg indenfor et risikoområde, skal der i planlægningen indgå, hvordan oversvømmelsesrisikoen håndteres lokalt.

8.2.3 Ved etablering af nyt byggeri i et risikoområde skal det nye byggeri, herunder især kælderen, sikres mod oversvømmelse.

Byggeriet ligger i oversvømmelsestruet areal. Der er vedtaget en udviklingsplan for området som peger på en å og sluse som sikring mod oversvømmelse. Lokalplanen fastsætter en gulvkote på minimum 1,8 DVR90.

Desuden har Byrådet forpligtet sig til at lave en sikring i kote 2,6 DVR90, svarende til en 100 års stormflodshændelse i 2110, som vil beskytte området.

Klimatilpasning

8.1.4 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.

8.1.5 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. Oversvømmelsestruede områder og hovedstrømningslinjer er udpeget på kort.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsrapport, der viser hvorledes hverdagsregn og ekstrem regn kan håndteres. Hverdagsregn kan håndteres inden for området og det der befæstes mere end de 0,5 som lokalplanen fastsætter som maksimal befæstelse, kan tilbageholdes, på terræn, inden for området.

Ved at hæve terrænet vil man afskære en strømningsvej og lukke et areal som bruges til at opstuve ekstremregn. En del af ekstremregn kan tilbageholdes inden for området, men der er udarbejdet en rapport som viser at det resterende volumen som tilbageholdes inden for området i dag, kan opstuve sig på vejarealer op til lokalplanområdet, uden at skade naboejendomme i området. Vandhåndteringsrapporten peger derfor på at en løsning ved at hæve terrænet inden for området kan lade sig gøre, uden at skade omkringliggende områder, jf. kommuneplanens retningslinjer.

Støjbelastede arealer

8.3.2. 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.

Dele af området er omfattet af støjbelastede arealer. Med udviklingsplanen peges det på at kilden til støj "Niels Gyldings Gade" lukkes og

omdannes til et rekreativt areal med en å. Indtil dette sker skal støjgrænser overholdes inden for området, og en støjrapport viser at det er nødvendigt med tiltag for sikre enkelte boliger mod støj. Lokalplanen skal fastsætte bestemmelser for, at støjkrav skal være overholdt før ny bebyggelse må tages i brug. En støjrapport viser at dette kan lade sig gøre, ved at etablere lydruder og lignende mindre byggetekniske tiltag i de påvirkede boliger.

En støjrapport viser at der kan sikres støjgrænser inden for Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for udendørs opholdsarealer. Der kan sikres primære opholdsarealer i gårdrummet med orangeriet, uden støj. Altaner der ikke kan overholde krav, bliver sekundære opholdsarealer.

Byfortætning

Området er udpeget til byfortætning. Projektet er byfortætning i den eksisterende by Horsens, i overensstemmelse med udviklingsplanen for Åkvarteret og kommuneplanens retningslinjer.

1.4.1. Fortætning skal blandt andet ske ved huludfyldning i husrækken/karréen langs gader og pladser.

Projektet er en afslutning af den eksisterende karré i området, og lever dermed op til retningslinjen.

1.4.4. Der skal ved fortætning som udgangspunkt kræves parkering i konstruktion, så der frigives arealer fra terrænparkering til ny bebyggelse.

Der tillades ikke parkering inden for området, ud over kantparkering langs veje. Der fastsættes bestemmelser omkring minimum antal parkeringsplads jf. parkeringsnorm, som skal ske i nærhed til området ved tinglysning. Der indsættes en bestemmelse omkring at etableres en delbilsordning, kan 1 parkeringsplads tælle for 4 parkeringspladser i regnskabet.

1.4.5. Byfortætningen skal tilpasses i den omkringliggende bebyggelse i karakter og skala.

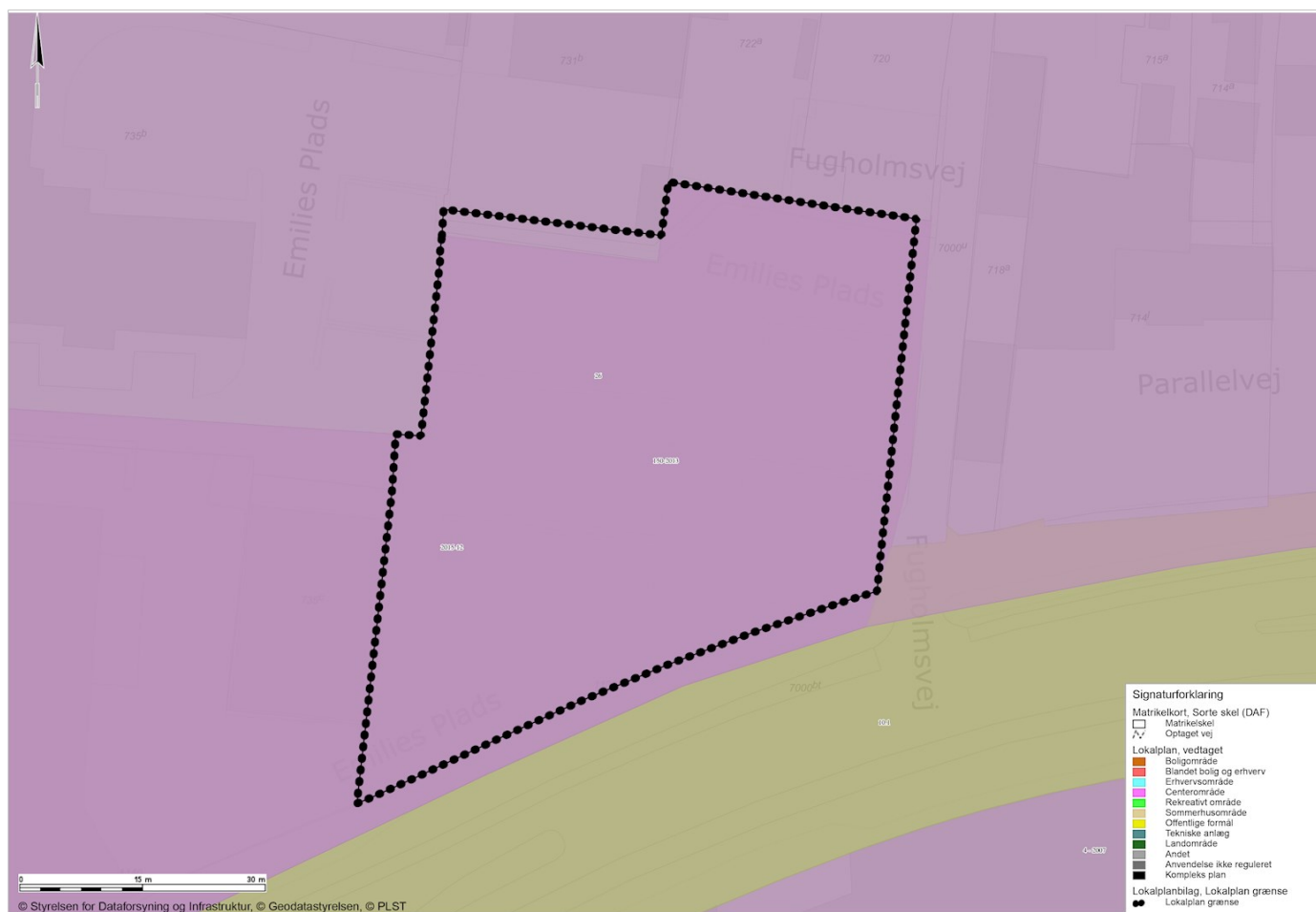
Dette er indarbejdet i projektet med bebyggelse i 2-4 etager, og varierende højde.

1.4.6. Fortætning må ikke ske på bekostning af grønne rum, friarealer og forbindelser for bløde trafikanter.

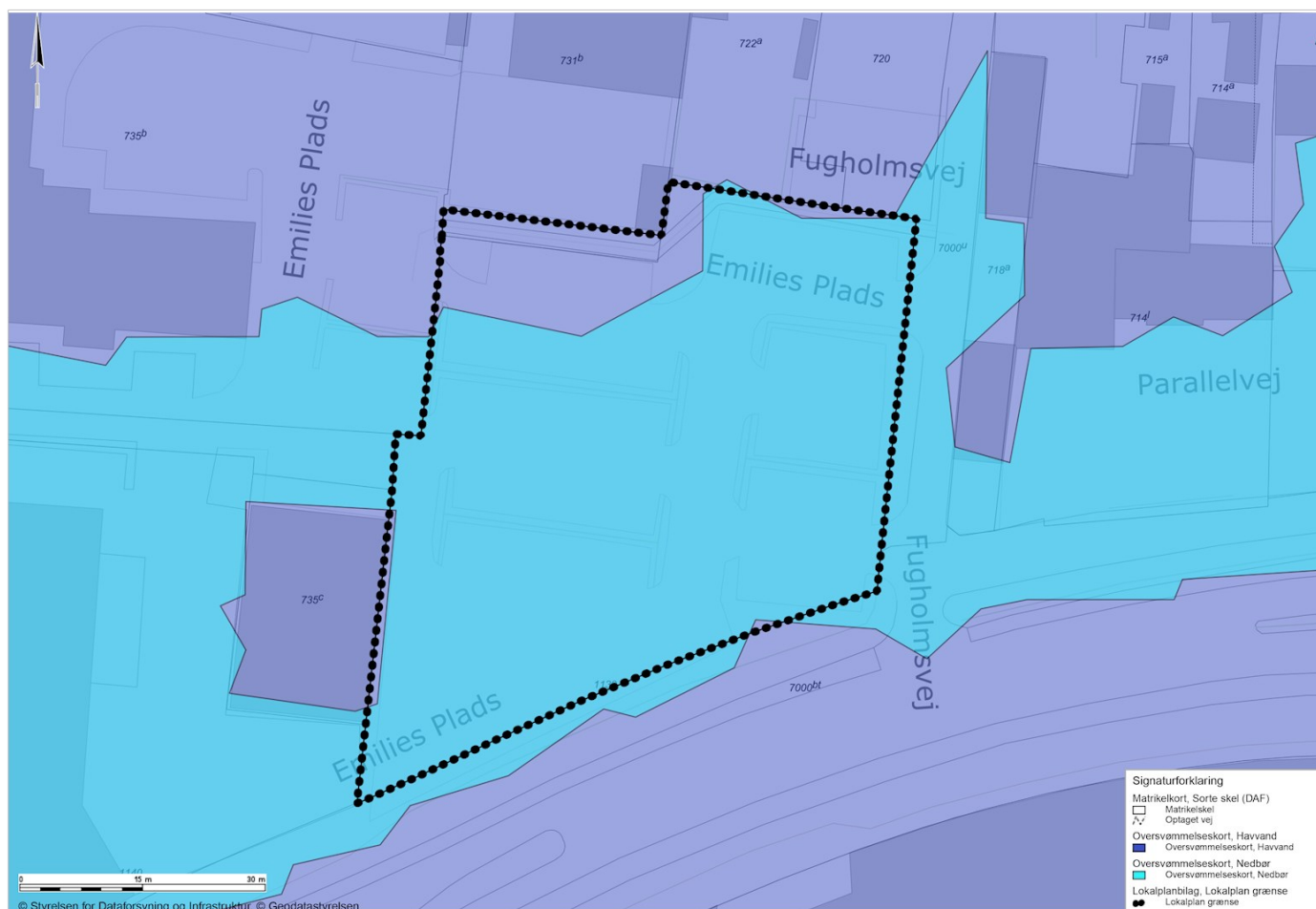
Eksisterende forbindelser fastholdes, mens at det kun er parkeringsarealer der omdannes til bebyggelse, friarealer og grønne rum.

Rammer

Området er omfattet af kommuneplanramme 10CE01. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.



Kort der viser at området er omfattet af kommuneplanramme 10CE01.



Kort over retningslinjerne i forhold til oversvømmelse fra nedbør og havvand.



Kort over retningslinjerne i forhold til støj.

SPILDEVANDSPLANEN

Lokalplanen er omfattet af Horsens Kommunes gældende Spildevandsplan, som en del af det separatkloakerede opland A39 og A33.

Den maksimale afløbskoefficient er fastsat til hhv. 0,60 og 0,45.

SAMN Forsyning har beregnet en midlet afløbskoefficient for lokalplanområdet på 0,50, som er gældende indtil kanalloopet er fuldt etableret.

Horsens Kommune har i samarbejde med SAMN Forsyning i forbindelse med besluttet at den fremtidige afløbskoefficient er 0,6 for hele området, når kanalloopet er fuldt etableret

Overskridelsen den maksimale afløbskoefficient, såvel før som efter etableringen af kanalloopet, skal der etableres intern forsinkelse af regnvandet før det tilsluttes kloak.

GRUNDVAND

Lokalplanområdet ligger uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område) og uden for område med drikkevandsinteresser (OD-område).

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

Lokalplanområdet er beliggende uden for indvindingsopland for almen vandforsyning, og uden for 300 meter fra en drikkevandsboring.

På denne baggrund vurderes planlægningen ikke at medføre en væsentlig risiko for negativ påvirkning af vandindvinding.

AFFALD

Renovation

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

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

Til boliger skal etableres nedgravede affaldsbeholdere. Inden etableringen påbegyndes skal udformningen og tilkørselsforholdene i givet fald godkendes af Horsens Kommunes afdeling for Affald og Genbrug samt Trafik og Vej.

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

TRAFIK

Vej

Indretning af færdselsarealer skal ske i overensstemmelse med vejreglerne, herunder nødvendige oversigtsforhold ved vejkrøds og overkørsler, særligt ved portåbninger, hvor der skal sikres tilfredsstillende oversigt til arealer hvor der kan være gående og andre bløde trafikanter.

Der skal sikres tilstrækkelig med arealer til at også store biler (lastbiler og renovationsbil) kan servicere området sikkert og uden behov for at bakke hvor der kan være bløde trafikanter, og uden at der opstår konflikter med andre trafikanttyper. Såfremt det bliver nødvendigt at bakke med lastbiler skal der etableres vendeplads i henhold til vejreglerne

Stier

Der skal etableres gode forhold for gående på tværs af området, i baggårde, samt langs fortove, som princippet på kortbilag 4, Illustrationsplanen.

Lokalplanen omfatter en mindre del af matr. nr. 731b, Horsens Bygrunde, for at sikre en gennemgående sti gennem området. Stien er allerede tinglyst på grunden, og der ændres derfor ikke på de eksisterende forhold.

Arealreservation

Der skal på pladsen sikres at der er areal til en pumpestation til SAMN forsyning samt sikres adgang, uden at bakke for slamsuger, til drift og service af pumpestation.

FORSYNING

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Varmeforsyningen afgøres af varmeprojektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra SAMN forsyning.

POLITIKKER OG STRATEGIER

Rum for mennesker - Arkitekturpolitik

Horsens Kommune er inde i en rivende udvikling. Både i sin fysiske udstrækning og det mentale billede af Horsens. Der renoveres og bygges nyt, både som byfortætning og i nye kvarterer og boligområder, og byen i sig selv og beboerens opfattelse ændre sig fra provinsby til stor by. Det er en udvikling som kræver, at man kan favne bredt og hvor vi i Horsens Kommune ikke må miste blik for den røde tråd og udvikling som vi skal stå på skulderne af. Til at understøtte denne udvikling, og til at hjælpe med at sikre, at vores byer fortsat bliver udviklet med arkitektonisk kvalitet, harmoniske sammenhænge mellem bygninger og uderum i byen og byen i sammenhæng med det omkringliggende landskab for øje, er der blevet formuleret en arkitekturpolitik.

Arkitekturpolitikken skal ses som et dialog-skabende værktøj, der kan bruges til at fremme en bred række af projekter, være med til at styrke dialogen mellem bygherrer, rådgivere, arkitekter og de ansatte ved Horsens Kommune fra start til slut. Arkitekturpolitikken hedder "Rum for Mennesker", da god arkitektur for os handler om, hvordan vi bygger og anlægger de fysiske rum, hvor vi bor, lever og færdes. De gode rum er med til at skabe sociale rum, hvor mennesker mødes og skaber nye relationer i deres færd igennem det gode liv.

For at arkitekturpolitikken kan rumme de mange forskellige lag, som udviklingen af Horsens Kommune befinder sig, er den blevet formuleret i tre overordnede temaer, der repræsenterer Horsens Kommune i tre forskellige skalaer af udvikling. "Styrk hele Horsens" der omfatter den store skala og kigger på, hvordan et projekt kan styrke hele kommunen. "Vær en god nabo" der omfatter den mere bynære skala, og kigger på hvordan et projekt er en god nabo, både for den omkringliggende bebyggelse, men også hvordan der bidrager med identitet til en bydel. "Byg til Hverdagslivet" er den sidste skala og går helt tæt på både den enkelte bygning og borgernes relation til og brug af denne.

Styrk hele Horsens

Der sikres forbindelser på tværs af det eksisterende gårdum i karréen og dermed den eksisterende by blandt andet ved, at der laves en portåbning i byggeriet og den fremtidige forbindelse mellem området ved Sundhedshuset og midtbyen styrkes også med en god forbindelse for gående og cyklister. Derudover sikres der udadvendte funktioner og et torv, som offentligheden kan benytte.

Vær en god nabo

Der arbejdes med udviklingsplanen for Åkvarterets byggedogmer, der sikrer en god tilpasning til det eksisterende områdes arkitektur, ved at nedskalere byggeri med forskydninger, højder og farver.

Byggeriet tænkes opført i røde tegl, med sadeltage i mørk metal på karréhuset og et fladt sedumtag på Kvartershuset.

Byg til hverdagslivet

Der vil være plads til fester, fødselsdage, overnattende gæster, behandlerfaciliteter, varmtvandsbassin, fitness, orangeri og fælles opholdsmuligheder for de kommende beboere.

Udover faciliteterne for beboerne er der et erhvervslejemål, der kan rumme alt fra en café til en frisør, centralt placeret ud til et kommende torv, hvor det også kommer hverdagslivet for offentligheden til gavn.

[Link til arkitekturpolitik](#)



Biodiversitetsstrategi

Ambitionen med Horsens Kommunes Biodiversitetsstrategi er at målrette, styrke og prioritere indsatsen for en mangfoldig natur. Dette skal gøres blandt andet igennem kommunes arbejde, hvor der skal være fokus på at øge biodiversiteten ved at sikre tilstrækkelig beskyttelse af gammel, værdifuld natur. At beskytte, forbedre og udvide den eksisterende natur samt beskytte og forbedre sjælden og

sårbare arters levesteder. Ved at skabe nye levesteder for vilde planter, svampe og dyr. Ved at genoprette små naturområder, som trædested og spredningskorridorer blandt større sammenhængende naturområder og sidst men ikke mindst ved at etablere flere større, selvforvaltende naturområder.

Biodiversitetsstrategien giver en bredt afsæt til arbejdet med dette igennem en kort beskrivelse af henholdsvis naturværdierne, udfordringerne og tiltag, der kan øge biodiversiteten for en række forskellige naturtyper der er grupperet på baggrund af deres placering enten i byen eller det åbne land.

Lokalplanens forhold til Biodiversitetsstrategien

Lokalplanen sikrer et eksisterende træ, og fastsætter bestemmelser for etablering af nye træer af hjemmehørende arter. Ved at etablere beplantning med plantearter, der er naturligt forekommende i den østjyske region sikres, at planterne udgør et levested for de smådyr og fugle, der naturligt forekommer i området, hvilket fremmer områdets biodiversitet.

Regnvandshåndtering sker primært på terræn med regnbede med et vildt præg, der fremmer biodiversiteten.

[Link til Biodiversitetsstrategien](#)

Klimaplanen

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.

Nærværende klimaplan 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 blive 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 modstandsdygtigt samfund overfor klimaforandringerne, så blandt andet de kritiske funktioner kan beskyttes mod tørke, ekstremregn og stormfloder. Dette er allerede i dag en del af i arbejdet med lokalplaner. Her arbejdes der med at klimasikre lokalplanområderne igennem f.eks. en vandhåndteringsplan. Formålet er 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.

Lokalplanen skaber en byfortætning i den eksisterende midtby. Planen fremmer muligheden for en delebilsordning og forholdende for gående og cyklende, samt at parkering skal ske i parkeringshuse, og ikke optage unødigt areal på terræn.

[Link Klimaplanen](#)

VANDOMRÅDEPLANER, NATURA 2000 OG BILAG IV ARTER

Vandområde- & Natura 2000 planer

Lov om vandplanlægning

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevareministeren miljømål for vandområdedistrikternes enkelte overfladevandområder og grundvandsforekomster gennem vandområdeplaner. For alle vandforekomster er miljømålet 'god tilstand' og for kunstige og stærkt modificerede overfladevandområder er miljømålet et godt økologisk potentiale og en god kemisk tilstand.

Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres. Der er ikke noget i lokalplanens indhold, som er til hinder for, at vandområdeplanens miljømål for grundvandsforekomster og overfladevandsområder kan opnås.

Internationale naturbeskyttelsesområder, Natura 2000, samt beskyttelse af bilag IV-arter

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

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

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

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

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

Vandområdeplaner

I forhold til beskyttet natur og vandløb vurderes lokalplanens indhold, at få en neutral påvirkning på de miljømål, som gennem lov om vandplanlægning er fastlagt for overfladevand og grundvand.

Afstrømmende regnvand indeholder forskellige miljøfremmede stoffer, hvis tilstedeværelse kan være problematisk for vores vandmiljø og dermed kunne hindre målopfyldelse i det modtagende vandområde/ recipient.

Før der kan meddeles tilladelse til udledning af overfladevand, foretager myndigheden derfor en specifik vurdering af indholdet af en række miljøfremmede stoffer.

Hvis vurderingen viser, at der er risiko for at tilstanden bliver forringet og/eller, at miljømålet for recipienten forhindres som følge af udledningen, vil der blive stillet krav om bedst mulige rensning af regnvandet, set i forhold til det økonomiske proportionalitetsprincip.

Målet er at sikre, at det ansøgte får en neutral eller forbedrende virkning på nedstrømsliggende vandområder, og dermed sikre, at projektet ikke er til hinder for at opnå målet om god økologisk og kemisk tilstand i vandområdet.

Natura 2000 og bilag IV arter

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 6,8 km opstrøms Natura 2000 område nr. 56 (Habitatområde H52, Horsens Fjord, havet øst for og Endelave og fuglebeskyttelsesområde F36, Horsens Fjord og Endelave).

Og 6 km nedstrøms 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/>

Alene på baggrund af at projektet er lokalt og begrænset og dermed ikke kan påvirke de arter og de habitatnaturområder der er på de internationale naturbeskyttelsesområder udpegningsgrundlag, herunder at projektet ikke medfører afvandingsmæssig ændring ud i Horsens Fjord, er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Der er vedtaget en Natura 2000-plan for det internationale naturbeskyttelsesområde og projektet vurderes at være foreneligt med planens bevaringsmålsætninger.

Bilag IV-arter

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

Horsens Kommune har kendskab til, at der omkring lokalplansområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus. Idet at området i dag består af parkeringsplads, befæstet areal, og en række unge træer, vurderes området ikke at indeholde egnede yngle- og rasteområder for stor vandsalamander og odder, der begge er afhængig af uforstyrrede søer (odder og stor vandsalamander og vandløb (odder).

Idet der ikke er træer med hulheder eller bygninger på parkeringspladsen, har projektområdet ingen værdi som yngle- og rasteområde for arter af flagermus.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

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

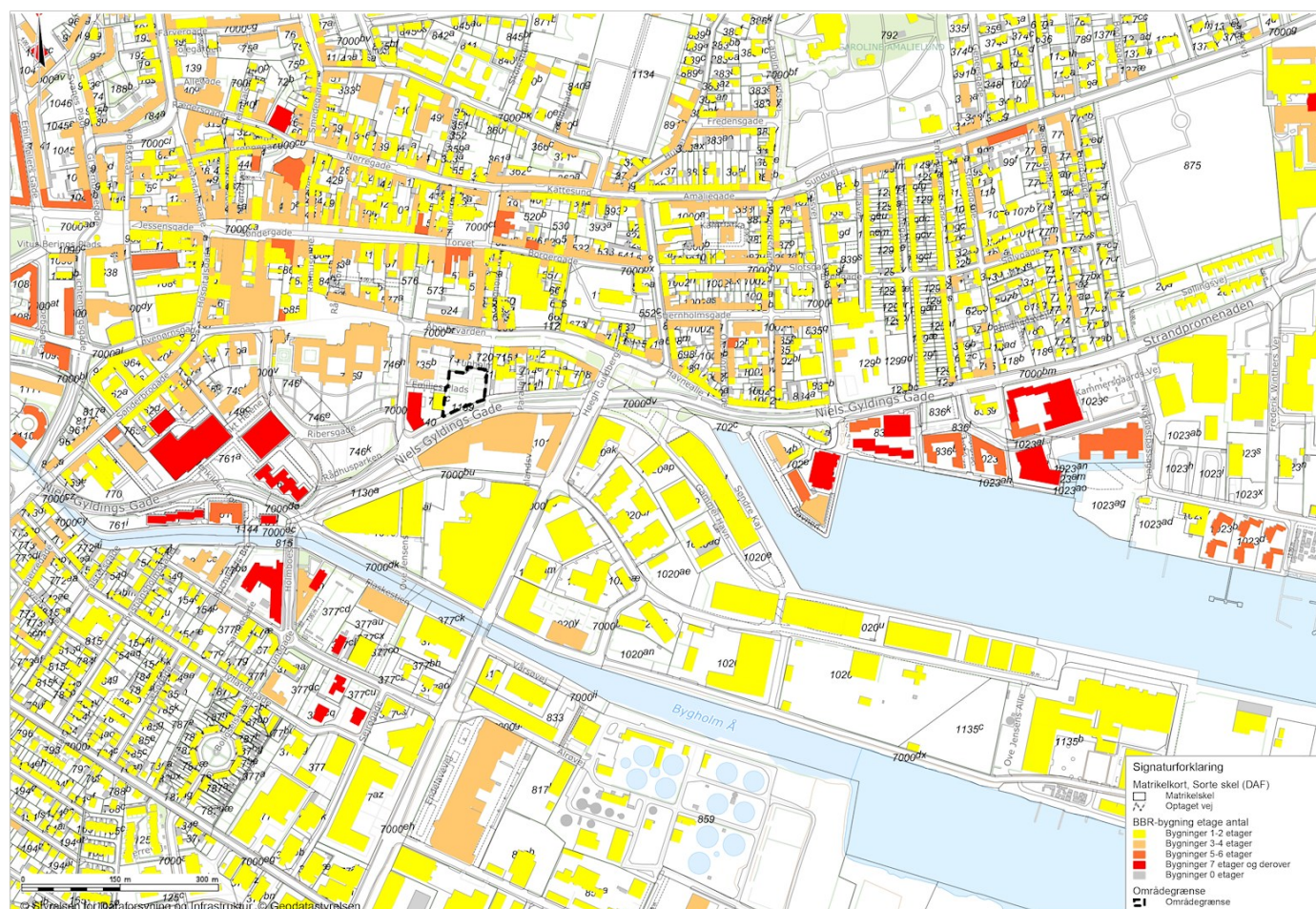
- skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder
- indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området

KYSTNÆRHEDSZONE

Kystnære dele af byzone

Planlovens § 16, stk. 5, stiller krav til redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne. Hvis anlægget påvirker kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Bebyggelse påvirker ikke de kystnære dele af byzonen. Området ligger minimum 350 m fra kysten, og ligger visuelt bag eksisterende bebyggelse. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for en maksimal højde på 4 etager, hvilket er lavere end eksisterende byggeri der ligger foran den kommende bebyggelse, set fra kysten. Der er udarbejdet en 3D model for byggeriet der efterviser at byggeriet ikke er synlig fra kysten.



Kort over området, antal etager og afstand til kysten.

DETAILHANDEL

Efter § 16, stk. 6, skal der i redegørelsen til et lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet.

Hele området for Udviklingsplanen for Åkvarteret indgår som en del af den centrale midtby med en samlet ramme til butiksformål på 230.000 m² og en rummelighed på 103.650 m².

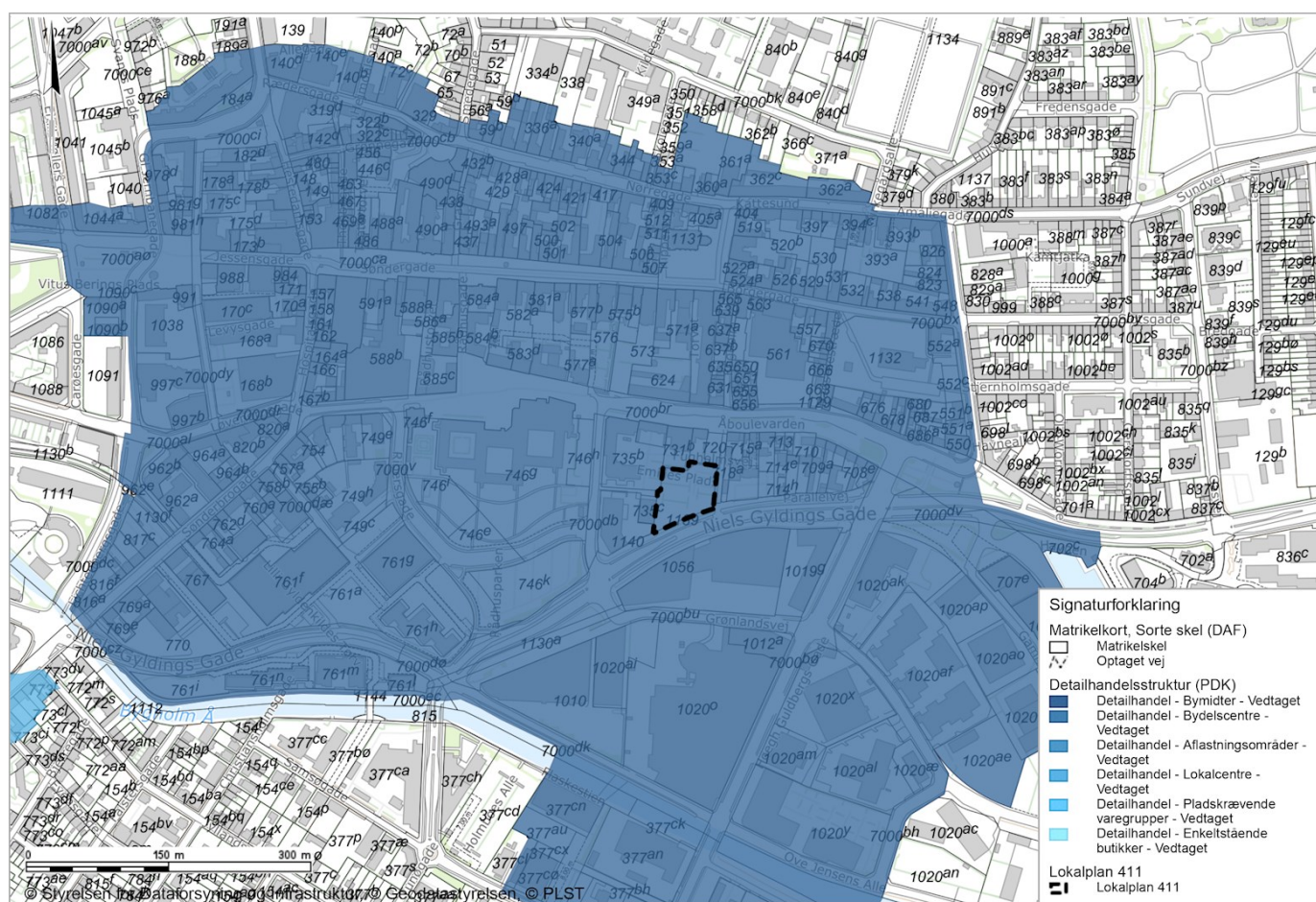
Inden for lokalplanens område findes ikke aktivt butiksareal i dag, men med lokalplanen gives der mulighed for at etablere 300 m², til udvalgswarebutikker. Inden for området tillades ikke dagligvarebutikker.

Restrummeligheden i Horsens Midtby er på 103.350 m², fratrullet de 300 m², som lokalplanen giver mulighed for.

Kommuneplanens rammer for den fremtidige planlægning i Horsens Midtby fastlægger generelt en maks. butiksstørrelse på udvalgswarebutikker på 5.000 m² og dagligvarebutikker på 3.500 m².

Åkvarteret ligger mellem box-byggerier med større udvalgs- og dagligvarebutikker med gode adgangsforhold fra det overordnede vejnet og gode parkeringsforhold samt uproblematisk vareindlevering. Mod nord findes Søndergade med mindre butikker og gode adgangs- og opholdsforhold for bløde trafikanter.

Detailhandlen i området tager udgangspunkt i den eksisterende urbane struktur og giver derudover mulighed for nye butikker, som ikke medfører øget afledt trafik, eller indgreb i områdets opholdsarealer, da det er et begrænset antal kvadratmeter, der ikke vil give en øget belastning i området.



Kort over områdets placering i forhold til detailhandelsstrukturen.

JORD

Jordhåndtering

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 delvist forureningskortlagt på vidensniveau 2 (V2). Vidensniveau 2 betyder, at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

En kortlægning på vidensniveau 2 medfører følgende begrænsninger og pligter:

- Der skal søges om tilladelse iht. jordforureningsloven ved Horsens Kommune, hvis arealanvendelsen ønskes ændret til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution
- Der skal søges om tilladelse iht. jordforureningsloven ved Horsens Kommune før der bygges, graves eller foretages andet anlægsarbejde. I særlige situationer gælder der andre regler, som der kan fås oplysninger om hos Horsens Kommune.
- I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra kortlagte arealer skal anmeldes til Horsens Kommune i henhold til Horsens Kommunes Jordflytningsregulativ.

Vilkårene stillet i medfør af ovenstående tilladelser skal uanset de øvrige lokalplanbestemmelser følges. Såfremt der under bygge eller jordarbejdet på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes.

Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen.

Lokalplanområdet er desuden beliggende i et område som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenede (områdeklassificering), som følge af længere tids påvirkning fra bilers udstødning, industriens røg- og støvemissioner mv.

Dette betyder, at der ved bortskaffelse af overskudsjord skal foretages anmeldelse i henhold til Horsens Kommunes Jordflytningsregulativ. Det betyder desuden, at der ved midlertidig eller permanent omplacering af jord inden for lokalplanområdet kan være krav om en tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven, medmindre der foreligger dokumentation for at jorden er uforurenede.

STØJ FRA TRAFIK

Det er i trafikplan 2030 vedtaget at dele af Niels Gyldings Gade skal lukkes. Indtil den er lukket, er store dele af området omkring Niels Gyldings Gade støjbelastet. I det der ikke kan peges på hvilket år vejen lukkes, er der udarbejdet en støjrapport for det nuværende scenarie med Niels Gyldings Gade åben, da de boliger lokalplanen muliggør, sandsynligvis vil gå forud for en lukning af vejen. Det forventes at vejen lukkes inden for en fem- til tiårig årrække, og senest i 2035.

Niels Gyldings Gade lukket

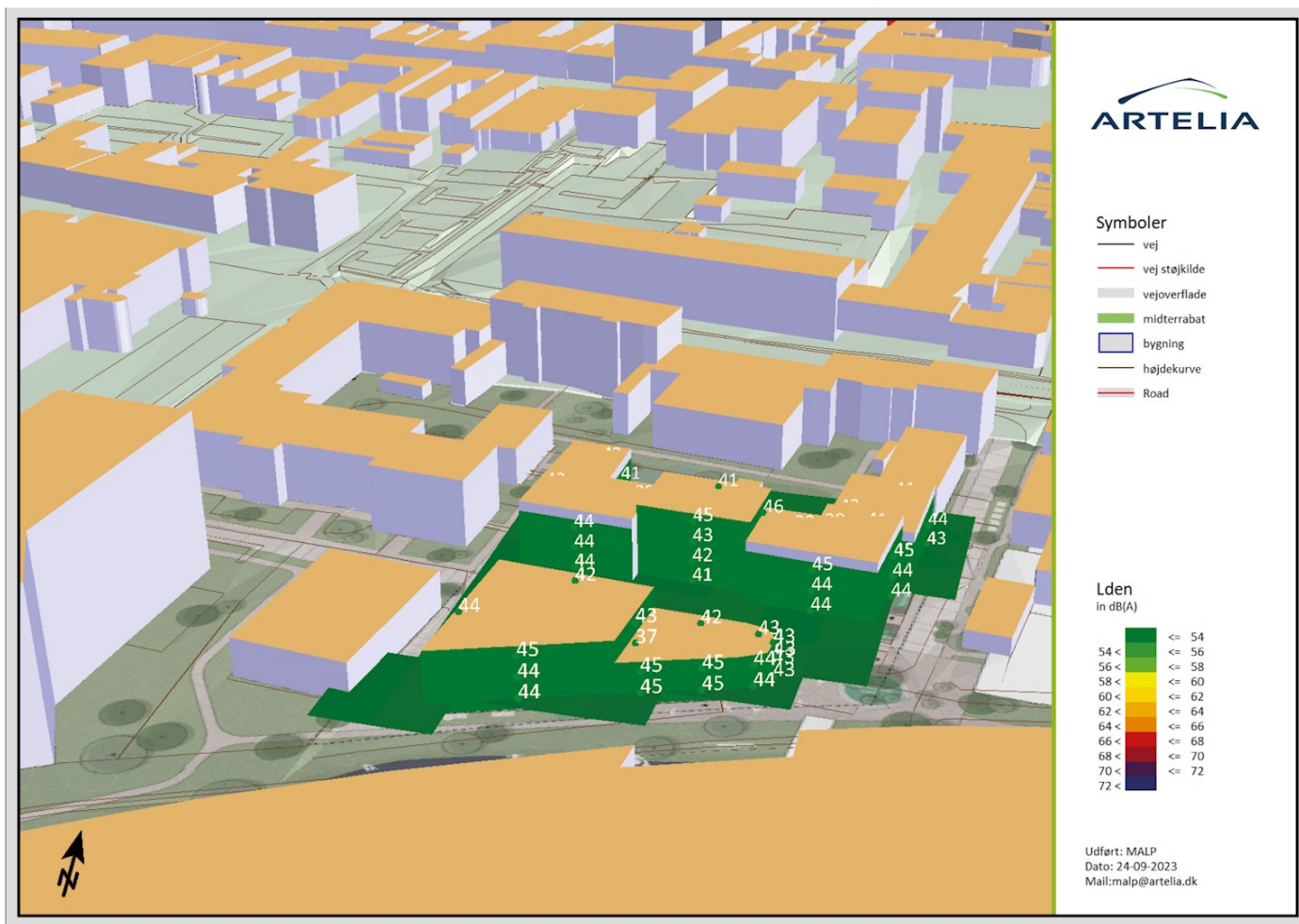
Når Niels Gyldings Gade lukkes viser støjrapporten, at støjkrav til facader og opholdsarealer kan overholdes inden for hele området.

Niels Gyldings Gade åben

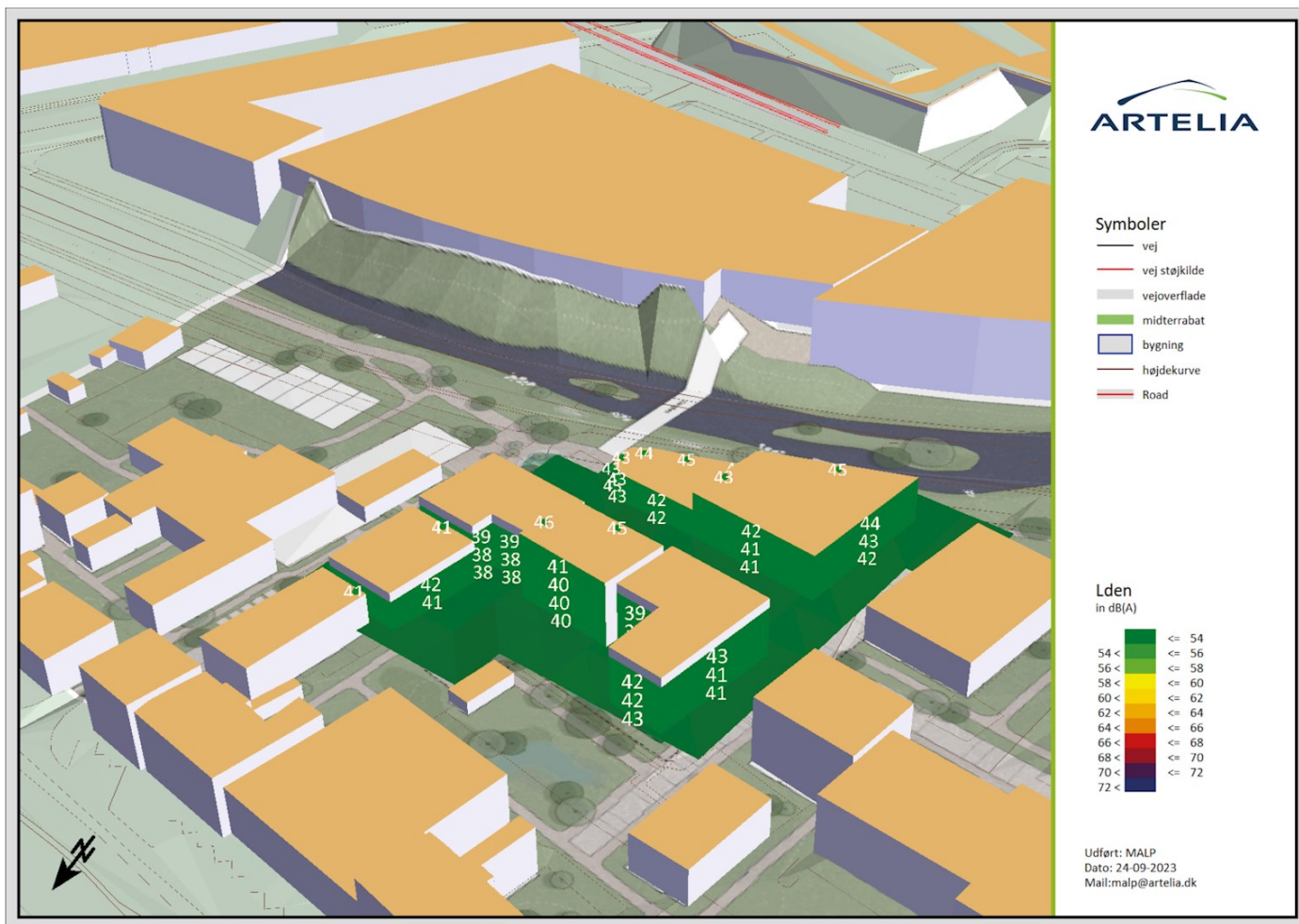
Indtil Niels Gyldings Gade er lukket, er der behov for mindre tiltag for at kunne overholde støjkrav til boliger. Lokalplanområdet er en huludfyldning i et område for blandede byfunktioner, og kan derfor udlægges til boliger med lempede støjkrav hvor støjkravet ikke vurderes i skel, men alene på indendørs og på udendørs opholdsarealer, og at der skulle ske isolering af nyt boligbyggeri, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 26.

Der er udarbejdet en støjrapport der viser at nogle facader, inden for lokalplanområdet, er belastet af støj, indtil Niels Gyldings Gade lukkes. Rapporten viser, at ved at etablere lydruder og andre tiltag i de påvirkede boliger, kan støjkravene overholdes. I lokalplanen fastsættes der derfor i §11, tilladelse til ibrugtagning, krav til at støjniveauet skal være overholdt inde i boligen og på udendørs opholdsarealer inden boligerne må tages i brug.

Lokalplanen sikrer opholdsarealer der overholder støjkrav. De primære opholdsarealer ligger i gårdrummet, der er støjfrit, mens altaner og terrasser ses som sekundære opholdsarealer i perioden hvor Niels Gyldings Gade er åben. At altaner og terrasser i dette konkrete tilfælde ikke ses som primære opholdsarealer, indtil vejen lukkes, er fordi det forventes af Niels Gyldings Gade lukkes, og at der kan peges på et tilfredsstillende støjfrit opholdsareal med plads til alle beboere inden for området.



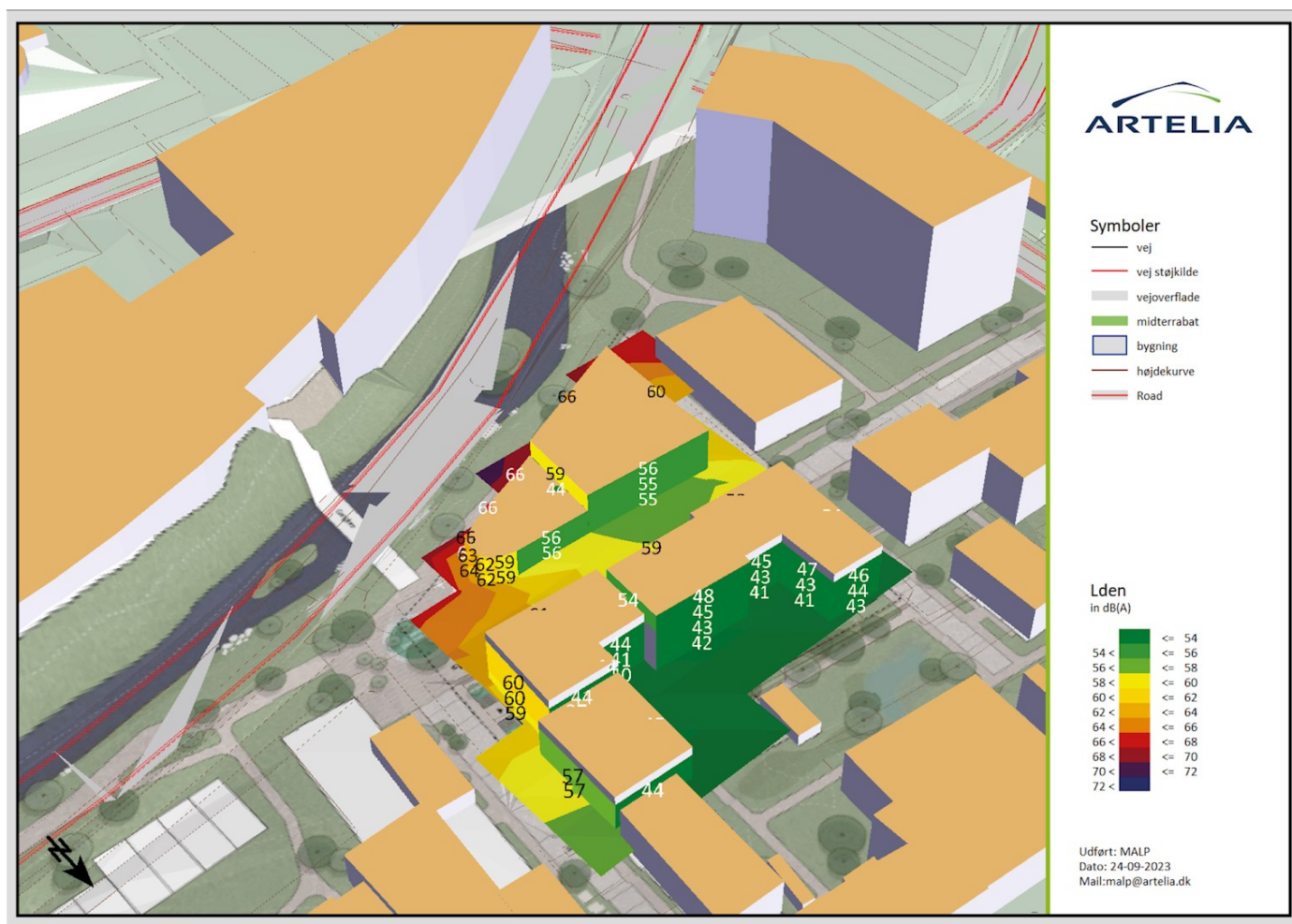
Støj kort der viser at facader og opholdsarealer er fri for støj, når Niels Gyldings Gade er lukket.



Støj kort der viser at facader og opholdsarealer er fri for støj, når Niels Gyldings Gade er lukket.



Støj kort der viser at nogle facader er støjbelastede, når Niels Gyldings Gade er åben. Opholdsarealer i baggården er støjfri.



Støj kort der viser at nogle facader er støjbelastede, når Niels Gyldings Gade er åben. Opholdsarealer i baggården er støjfri.

PRODUKTIONS- OG RISIKOVIRKSOMHEDER

Cirkulære nr. 37 af 20/04/2006 om planlægning af arealanvendelsen inden for en afstand af 500 meter fra risikovirksomhed skal sikre, at kommunalbestyrelsen inddrager risikovurderinger i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen.

Mange risikoanlæg er ikke i kommuneplanen forsynet med udlæg af sikkerhedszoner, som angiver begrænsninger i naboarealernes anvendelse. Det er derfor vigtigt, at kommunerne i forbindelse med ændringer af kommuneplanen og ved udarbejdelse af lokalplaner altid inddrager spørgsmålet om risikoforholdene i planovervejelserne.

Cirkulæret giver kommunalbestyrelsen pligt til at inddrage hensynet til risikoen for større uheld i planlægningen, før der i en kommune- eller lokalplan fastlægges bestemmelser for arealer, der ligger nærmere end 500 meter fra en risikovirksomhed.

Det fremgår af bekendtgørelse nr. 1666 af 14/12/2006 om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer, hvilke virksomheder der er tale om.

Det følger af bekendtgørelsen, at kommunerne i deres kommune- og lokalplanlægning omkring de pågældende virksomheder, herunder ved revision af planer, skal tage hensyn til behov for passende afstand mellem virksomheden og anden arealudnyttelse, herunder fx offentlige bygninger og arealer, rekreative områder, områder, som på grund af deres natur er af særlig interesse eller særligt følsomme, ligeledes boligområder, veje og andre transportanlæg, bygninger med lokaliteter, der er omfattet af Beredskabsstyrelsens driftsmæssige forskrifter, og bygninger og områder, som er svært evakuerbare. Det gælder også for fysisk planlægning omkring bestående virksomheder, der efterfølgende bliver omfattet af bekendtgørelsen, og for fysisk planlægning omkring bestående virksomheder, der er omfattet af bekendtgørelsen, og hvor ny viden eller nye oplysninger medfører, at virksomheden må antages at udgøre en øget risiko for større uheld med farlige stoffer i forhold til, hvad der tidligere har været vurderet.

Støj, lugt og anden luftforurening fra virksomheder

Der ligger et enkelt autoværksted på Parallelvej 20, hvis influensradius går ind over den østlige del af lokalplanområdet. Autoværkstedet kan udlede nogen forurening via afkast og nogen støj i dagtimerne fra de aktiviteter, der udføres på værkstedet.

Afkastluften vil bestå af udstødningsluft fra test af biler indenfor på værkstedet. Det vurderes at der maksimalt kan testes 3 biler ad gangen. Derudover kan der være metalstøv fra svejsning og anden forarbejdning af metaller. Der er ikke krav til filtre for disse aktiviteter. Der foregår ikke autolakering på værkstedet. Det vurderes på baggrund heraf, at afkastluften ikke ville være en væsentlig kilde til forurening inden for det foreslåede lokalplanområde.

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

I forhold til støj vil boliger i det foreslåede lokalplanområde ikke begrænse autoværkstedet, da der allerede er boliger indenfor en radius af 20 m fra værkstedet. Det vil sige at værkstedet på nuværende tidspunkt allerede er pålagt at reducere støj ved blandt andet at skulle holde døre og porte lukkede.

Produktionsvirksomheder

§16 stk. 10, redegørelsen til lokalplanforslag som nævnt i § 15 b, stk. 2, skal gøre rede for, hvordan planen tager højde for produktionsvirksomheder inden for erhvervsområdet, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 25. Redegørelsen skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med produktionsvirksomhederne.

§16 stk. 11, redegørelsen til lokalplanforslag som nævnt i § 15 b, stk. 4, skal gøre rede for, hvordan planen tager højde for produktionsvirksomheder inden for erhvervsområdet, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 25. Redegørelsen skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med produktionsvirksomhederne. Derudover skal redegørelsen indeholde oplysninger om lugt på det lugtbelastede areal.

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

Planlægningen påvirker ikke øvrige produktionsvirksomheder eller virksomheder med national interesse.

ANDEN LANDSPLANLÆGNING

Havplanen

Lokalplanen påvirker ikke havplanen.

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).

Museumsloven

Historisk set ligger lokalplanområdet dels ude i Flasken, der udgjorde en nu opfyldt del af Horsens Fjord og dels på Grønland, der var et landstykke, der adskilte fjorden fra den nu opfyldte å under Åboulevarden. Arkæologisk set er der dårligt kendskab til området, men det er museets vurdering, at der ved anlægsarbejder i området er en risiko for at påtræffe fortidsminder, der kan knytte sig til skibsfart, fiskeri eller andre fjordnære aktiviteter.

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. Når projekteringen af byggeriet er kendt, særligt med hensyn til konstruktion af fundamenter, terrænregulering samt andre jordarbejder, skal det sendes til Museum Horsens med henblik på vurdering af risikoen for at påtræffe fortidsminder.

Fortidsminder er beskyttet af museumsloven. Museumsloven er gældende for hele lokalplanområdet. Gøres der fund af fortidsminder skal anlægsarbejdet standses og Museum Horsens tilkaldes jf. museumslovens § 27 stk. 2.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst.

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

MILJØVURDERING

Ingen miljørapport

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

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

Afgørelse og begrundelse

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

Planen 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.

Hvilke hovedhensyn har Horsens Kommune lagt til grund for afgørelsen

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

- Risiko for oversvømmelse eller erosion
- Vandhåndtering
- Støjbelastede arealer
- Lugt-, støj-, vibrations- eller støvgener fra eksisterende eller nye virksomheder + emissioner (partikler, luftarter)

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

Risiko for oversvømmelse

Byggeriet ligger i oversvømmelsestruet areal. Der er vedtaget en udviklingsplan for området som peger på en å og sluse som sikring mod oversvømmelse. Lokalplanen fastsætter en gulvkote på minimum kote 1,8 DVR90. Desuden har Byrådet forpligtet sig til at lave en sikring i kote 2,6 DVR90, svarende til en 100 års stormflodshændelse i 2110, som vil beskytte området.

Vandhåndtering

Der er udarbejdet en vandhåndteringsrapport, der viser hvorledes hverdagsregn og ekstremregn kan håndteres. Hverdagsregn kan håndteres inden for området, og det der befæstes mere end de 0,5 som lokalplanen fastsætter som maksimal befæstelse, kan tilbageholdes, på terræn, inden for området.

Horsens Kommune har i samarbejde med SAMN Forsyning i forbindelse med arbejdet med planlægningen for Åkvarteret besluttet, at den fremtidige afløbskoefficient er 0,6 for hele området, når kanalloppet er fuldt etableret

Overskridelsen den maksimale afløbskoefficient, såvel før som efter etableringen af kanalloppet, skal der etableres intern forsinkelse af regnvandet før det tilsluttes kloak.

Derudover skal der afsættes areal til pumpestation med tilhørende styreskabe samt driftsadgang i det sydøstlige hjørne af matriklen.

Ved at hæve terrænet vil man afskære en strømningsvej og lukke et areal som bruges til at opstuve ekstremregn. En del af den ekstremregn som samles i området i dag, kan tilbageholdes inden for området. Der er udarbejdet en rapport som viser at det resterende volumen som tilbageholdes inden for området i dag, kan opstuve sig på vejarealer op til lokalplanområdet, uden at skade naboejendomme i området. Vandhåndteringsrapporten peger derfor på, at en løsning ved at hæve terrænet inden for området kan lade sig gøre, uden at skade omkringliggende områder, jf. kommuneplanens retningslinjer.

Støjbelastede arealer

Dele af området er omfattet af støjbelastede arealer. Lokalplanen giver mulighed for blandede byfunktioner med boliger og erhverv, i et eksisterende støjbelastet byområde. Udviklingsplanen peger på at kilden til støj "Niels Gyldings Gade" lukkes og omdannes til et rekreativt areal med en å. Indtil dette sker skal støj overholdes inden for området, og en støjrapport viser at det er nødvendigt med tiltag for sikre enkelte boliger mod støj. Lokalplanen skal fastsætte bestemmelser for at støjkrav skal være overholdt før ny bebyggelse må tages i brug. En støjrapport viser at dette kan lade sig gøre, ved at etablere lydruder og lignende mindre tiltag i de påvirkede boliger.

En støjrapport viser, at der kan sikres støjfri opholdsarealer. Der kan sikres primære opholdsarealer i gårdrummet med orangeriet, uden

støj. Altaner der ikke kan overholde krav, bliver sekundære opholdsarealer.

Lugt-, støj-, vibrations- eller støvgener fra eksisterende eller nye virksomheder + emissioner (partikler, luftarter)

Der ligger et enkelt autoværksted på Parallelsvej 20, hvis influensradius går ind over den østlige del af lokalplanområdet. Autoværkstedet kan udlede nogen forurening via afkast og nogen støj i dagtimerne fra de aktiviteter, der udføres på værkstedet.

Afkastluften vil bestå af udstødningsluft fra test af biler indenfor på værkstedet. Det vurderes at der maksimalt kan testes 3 biler ad gangen. Derudover kan der være metalstøv fra svejsning og anden forarbejdning af metaller. Der er ikke krav til filtre for disse aktiviteter. Der foregår ikke autolakering på værkstedet. Det vurderes på baggrund heraf, at afkastluften ikke ville være en væsentlig kilde til forurening inden for det foreslåede lokalplanområde.

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

I forhold til støj vil boliger i det foreslåede lokalplanområde ikke begrænse autoværkstedet, da der allerede er boliger indenfor en radius af 20 m fra værkstedet. Det vil sige at værkstedet på nuværende tidspunkt allerede er pålagt at reducere støj ved blandt andet at skulle holde døre og porte lukkede.

Afgørelse

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

HØRING

Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 11. april til den 9. maj 2024.

KLAGEVEJLEDNING

Klagevejledning

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

Klageberettigede er alle, der er omfattet af Planlovens § 59. Det vil sige enhver, der har retlig interesse i sagens udfald, samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser 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 videregiver 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 9. april 2024.

Forslaget er offentligt bekendtgjort den 11. april 2024.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 13. august 2024.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 15. august 2024.

LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

Ekspropriation

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

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

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.

- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør kan tillige ske, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder i det tilfælde et skærpet nødvendighedskrav.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås ved mindre indgribende midler, for eksempel ved frivillig aftale med den berørte lodsejer. Endvidere må ekspropriationen ikke omfattet et større areal end nødvendigt.
- Der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel, og indgrebet skal ud fra en konkret vurdering stå i et rimelig forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen.

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

- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt for en åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst 4 ugers varsel,
- At Ejere m.fl. inden for en frist på 4 uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af 4-ugers fristen kan træffe beslutning om ekspropriation,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen,
- At Kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved taksation, hvis ikke der kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal i så fald indbringes til taksationsmyndigheden senest 8 uger efter ekspropriationsbeslutningen er meddelt.