

Lokalplan 424

Tillæg nr. 1 til Lokalplan 2017-04, Offentlige formål og erhverv, Chr M Østergaards Vej, Horsens

VEDTAGET



POLITI

An architectural rendering of a modern police station building. The main structure is a long, low-profile building with a light orange facade. A prominent sign on the side reads 'POLITI' in large, white, 3D block letters. To the right, a taller, multi-story building with a grid of windows is visible. In the foreground, there is a paved area and a grassy lawn. A few people are walking on the sidewalk, and a car is parked in a fenced-off area behind the building. The sky is blue with scattered white clouds.

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 udstyknings 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.

Lokalplanens formål

Det er formålet med nærværende "Tillæg nr. 1" at supplere gældende lokalplan 2017-04 - Offentlige formål og erhverv, Chr M Østergaards Vej, Horsens inden for delområde 2. Lokalplanen suppleres primært med bestemmelser om, at bygninger inden for lokalplantillæggets afgrænsning tillige kan anvendes til offentlige formål, at eksisterende bebyggelse i mindre omfang kan til- og ombygges eller nedrives samt at give mulighed for opførelse af ny bebyggelse inden for et afgrænset område.

Lokalplanens baggrund

Baggrunden er, at Sydøstjyllands Politi flytter sit hovedkvarter til en del af bygningerne på Chr M Østergaards Vej. En sådan anvendelse hører under offentlige formål, hvilket er i strid med den gældende lokalplans principper, jf. lokalplan 2017-04's formåls- og anvendelsesbestemmelser.

Jævnfør planlovens § 19, stk. 2 kan der kun dispenseres fra en lokalplans principper ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Om lokalplantillæg

Det er muligt jævnfør planlovens § 33 at ophæve, supplere eller ændre bestemmelserne i en gældende lokalplan ved at tilvejebringe en lokalplan, der alene indeholder de bestemmelser, som den gældende lokalplan ønskes ændret eller suppleret med. En sådan supplerende lokalplan kaldes et Lokalplantillæg.



Kort over lokalplanområdet.

WEBTILGÆNGELIGHED

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

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplantillægget omfatter en del af matrikelnummer 83-c Horsens Markjorder, hele matrikelnummer 83-n Horsens Markjorder samt dele af vejarealerne Chr M Østergaards Vej og Kollegievænget og har et areal på ca. 18700 m².

Lokalplanområdet i nærværende lokalplantillæg udgør hele delområde 2 af den gældende lokalplan 2017-04.

I området findes en del af det karakteristiske bygningskompleks, som tidligere har rummet campus med diverse uddannelser, men som i dag blandt andet huser Horsens Kommunes rådhus. Den del af bygningskomplekset, der ligger inden for lokalplanområdet står i dag overvejende tom.

Bygningskomplekset består af øst-vestgående 3-etagers bygninger i rød tegl, bundet sammen af en nordsydgående

glasgang, der mod syd slutter i et auditorium. På matrikelnummer 83-n er der opført en 6 etagers bygning, der primært fremstår med glasfacader.

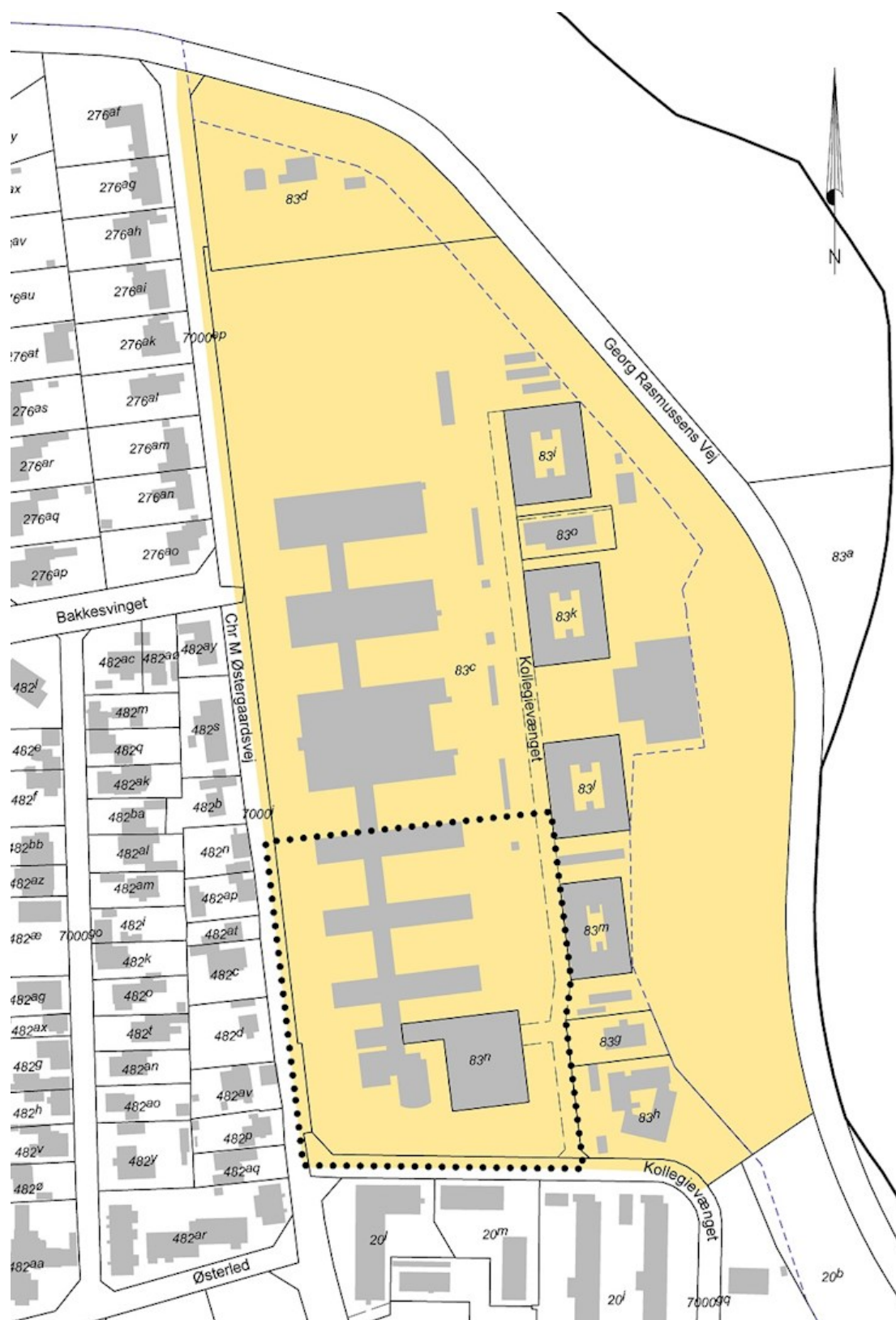
Bygningerne ligger cirka i niveau med Chr M Østergaards Vej, mens terrænspringet optages i en mur mod det lavere liggende terræn mod øst ved Kollegievænget.

De ubebyggede arealer mellem Chr M Østergaards Vej og bygningskomplekset samt syd for auditoriet er udnyttet til cykel- og bilparkering. Parkeringspladsen er beplantet med en platan for hver anden parkeringsplads og afsluttet med en bøgehæk langs vejen. Langs med Kollegievænget er der tillige parkeringspladser.

Mellem bygningsfløjene er der mod vest indrettet gårdrum i parterreniveau, mens der mod øst er grønne gårdtrum på plateauet i stueplan.



1: Gårdrum i parterre mod vest. 2: Gårdrum mod øst. 3: Overdækket indgangsparti, som lokalplanen giver mulighed for at nedrive. 4: 6 etagers bygning med glasfacader. 5: Bygningskompleks i 3 etager set fra øst. 6: Mellem auditoriet og glasbygningen planlægges for fremtidig gæsteindgang.



Eksisterende Lokalplan 2017-04 (gul farve) og nærværende lokalplantillægs afgrænsning (sort priksignatur).
Lokalplanafrænsningen for nærværende lokalplantillæg er identisk med delområde 2 i lokalplan 2017-04.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens formål er at udvide anvendelsesmulighederne inden for delområde 2 i den eksisterende lokalplan 2017-04, således at området må anvendes til offentlige formål og erhvervsformål.

Eksisterende bebyggelse skal som udgangspunkt bibeholdes, dog gives der mulighed for at nedrive samt til- og ombygge bebyggelsen i mindre omfang. Lokalplanen giver derudover mulighed for at etablere ny bebyggelse i form af et garageanlæg og et overdækket parkeringsareal inden for afgrænsede byggefeltet. De oprindelige bestemmelser i lokalplan 2017-04 om bebyggelsens udseende fastholdes i høj grad, så ny bebyggelse og ombygning sker med tilpasning til den eksisterende bebyggelses karakter, dog med den tilføjelse at det inden for området også er muligt at opføre facader af behandlede eller korroderede metaloverflader og træfacader og at facader på mindre bygninger i sin helhed kan opføres i andre materialer.

Trafikalt gives der mulighed for overkørsler til de to offentlige kommuneveje Chr M Østergaards Vej og Kollegievænget og der sikres en fortovsforbindelse gennem området, så fodgængere fortsat ledes sikkert frem til rådhuset.

Lokalplan 2017-04 er fortsat gældende for så vidt angår bestemmelser om parkeringsforhold, ledningsanlæg & belysning, betingelser for at tage ny bebyggelse i brug samt grundejerforening.



Ny garagebygning og perimetersikring mod sydvest, hjørnet af Chr M Østergaards Vej/Kollegievænget.

Hvad er en SAVE- værdi?

SAVE kan anvendes til at kortlægge og vurdere byers og bygningers arkitektoniske, kulturhistoriske og landskabelige værdier. Alle bygninger registreres i et nationalt arkiv som Slots- og kulturstyrelsen administrerer.

De forskellige værdier inddeler bygninger, i bygninger med høj, middel og lav bevaringsværdig. Jo lavere et tal jo mere bevaringsværdig er bygningen som beskrevet herunder:

1, vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have bevaringsværdi 1 uden at være fredede.

2-4, er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

5-6, er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

7-9, er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.

Alle bygninger er i forbindelse med lokalplanprocessen blevet SAVE-vurderet. Vurderingen kan ses på Kortbilag 5, SAVE-vurderinger, og efterfølgende også på Slots- og Kulturstyrelsen">Slots- og Kulturstyrelsen hjemmeside.

[Link til Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside med SAVE-registreringer.](#)

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 offentlige formål og erhvervsformål,

1.2 at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, der sikrer opførelse af nyt byggeri i udlagte byggefeltet samt sikrer at eksisterende bebyggelse kan tilbygges.

1.3 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

Nærværende lokalplans § 1 om formål erstatter i sin helhed § 1 i lokalplan 2017-04.

Formålet er, at udvide anvendelsesmulighederne indenfor delområde 2 i Lokalplan 2017-04, svarende til lokalplanområdet for nærværende lokalplan, således at anvendelsen til offentlige formål ikke er begrænset til "uddannelses-, sundheds-, social-, kulturelle-, administrative formål, som f.eks. rådhus". Derudover er det formålet at fastholde muligheden for erhverv indenfor lokalplanområdet.

§2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 Lokalplanafgrænsning og omfatter en del af matr.nr. 83-c samt hele matr.nr. 83-n begge Horsens Markjorder, samt alle parceller, der efter den 1. januar 2024 udstykkes fra de nævnte ejendomme. Derudover omfatter lokalplanen dele af vejlitra 7000-i og 7000-gq Horsens Markjorder.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og fastholdes med nærværende lokalplan i byzone.

Redegørelse

Nærværende lokalplans § 2 om område og zonestatus erstatter i sin helhed § 2 i lokalplan 2017-04.

2.1 Nærværende lokalplanområde er identisk med delområde 2 i Lokalplan 2017-04.

2.2 Området ligger i dag i byzone, hvilket fastholdes med denne lokalplan, for at sikre den fortsatte anvendelse af området til byformål.

§3 - Anvendelse

3.1 Lokalplanrådets anvendelse fastlægges til offentlige formål og erhvervsformål.

3.2 Indenfor lokalplanområdet må der kun etableres aktiviteter indenfor miljøklasse 1-4.

Redegørelse

Nærværende lokalplans § 3 om anvendelse erstatter i sin helhed § 3 i lokalplan 2017-04.

Anvendelsesmulighederne for lokalplanområdet gøres brede for at sikre muligheder for, at den store bebyggelse på Chr M Østergaards Vej både kan anvendes til offentlige formål uden tilknytning til undervisningsformål mv. samt til liberale erhverv.

§4 - Udstykning

4.1 Der kan foretages matrikulære ændringer, der er i overensstemmelse med bebyggelsens brug i henhold til lokalplanens retningslinjer og principper.

4.2 Området kan udstykkes i mindre grunde med en minimumsstørrelse på 1800 m², hvis dette er nødvendigt for områdets indretning og anvendelse.

4.3 Der er mulighed for at udstykke mindre sokkelgrunde + 1,5 meter hele vejen rundt herom til tekniske anlæg til områdets forsyning og lignende.

Redegørelse

Nærværende lokalplans § 4 om udstykning erstatter i sin helhed § 4 i lokalplan 2017-04.

Udstykningsmulighederne gives for at sikre, at de enkelte bygninger kan udnyttes fornuftigt i henhold til f.eks. byggelovgivningen.

§5 - Vej og sti

5.1 Vejadgang til området skal ske fra Chr M Østergaards Vej og Kollegievænget.

5.2 Vejadgang til området må kun ske via de nye og eksisterende overkørsler, som er vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold. Derudover kan der etableres overkørsler i forbindelse med etablering af brandveje.

5.3 Der skal gennem lokalplanområdet ud- og anlægges et fortov i mindst 1,5 meters bredde efter strukturerne som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Redegørelse

Nærværende lokalplans § 5 om vej og sti erstatter i sin helhed § 5 i lokalplan 2017-04.

§§ 5.1 og 5.2 Adgangen til området må kun ske fra Chr M Østergaards Vej og Kollegievænget, for at sikre trafiksikkerheden.

§ 5.3 I lokalplanen udlægges der et byggefelt henover eksisterende fortov. Bestemmelsen skal derfor sikre, at der fortsat er en fortovsforbindelse gennem området mellem Chr M Østergaards Vej og rådhuset. Fortovet er delvist allerede anlagt langs med de eksisterende bygninger.

§6 - Parkeringsforhold

Ingen bestemmelser. Forholdet er reguleret i Lokalplan 2017-04 §6.

Redegørelse

Der henvises til "§ 6 - Parkeringsforhold" i lokalplan 2017-04. Parkeringsnormen skal således være opfyldt inden for lokalplanområde 2017-04.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

Ingen bestemmelser. Forholdet er reguleret i Lokalplan 2017-04 §7.

Redegørelse

Der henvises til "§ 7 - Ledningsanlæg & Belysning" i lokalplan 2017-04.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Ny bebyggelse skal placeres indenfor de på Kortbilag 3, Fremtidige forhold viste byggefelter A og B. I forbindelse med endelig vedtagelse af nærværende lokalplan 424 aflyses byggefelt B i delområde 2 i gældende lokalplan 2017-04.

8.2 Inden for byggefelterne må der kun opføres garageanlæg, carport/overdækket parkeringsanlæg, skure og tekniske anlæg. Bebyggelse i byggefelt A, forbeholdt garageanlægget, må opføres i 1 etage i maksimalt 7 meters højde over naturligt terræn/niveauplan. Bebyggelse i byggefelt B, forbeholdt carport/overdækket parkeringsanlæg, må opføres i 1 etage i maksimalt 4 meters højde over naturligt terræn/niveauplan.

8.3 Bygninger med middel bevaringsværdi, SAVE 4-6 (se Kortbilag 5) må kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen nedrives.

8.4 Der kan, efter kommunalbestyrelsens tilladelse, foretages til- og ombygning af de eksisterende SAVE 4-6 bygninger uden for de viste byggefelter, dog kun i forbindelse med bygningsdetaljer som indgange, elevator og trappetårne, og kun maksimalt 40 m² bebygget areal for hvert sted. Om- og tilbygning må ikke øge etageantallet for eller højden af de eksisterende respektive bygninger. Tekniske installationer på tag kan etableres derudover, jf. tillige § 9.8 og i øvrigt efter kommunalbestyrelsens tilladelse.

8.5 Der kan uden for de viste byggefelter etableres tekniske bygninger og anlæg (f.eks. nødstrømsgenerator, transformerstation, køleanlæg og lignende).

8.6 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 75.

Redegørelse

Nærværende lokalplans § 8 om bebyggelsens omfang og placering erstatter i sin helhed § 8 i lokalplan 2017-04.

§§ 8.1 og 8.2 Bestemmelserne skal sikre, at der indenfor lokalplanområdet kan opføres ny bebyggelse inden for afgrænsede områder.

§§ 8.3 og 8.4 Der henvises til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 om kompetencenormer.

§ 8.3 Bestemmelsen skal sikre, at ansøgninger om nedrivning bliver vurderet i forhold til dels de bevaringsmæssige SAVE værdier, som de fremgår af Kortbilag 5 og dels af hensyn til klima og bæredygtighed. Bestemmelsen skal også sikre, at dele af den eksisterende bebyggelse kan nedrives bl.a. med henblik på etablering af ny adgangsvej.

§ 8.4 Bestemmelsen skal sikre at bevaringsværdierne ikke går tabt eller sløres ved tilbygning.

§ 8.5 Bestemmelsen sikrer, at de tekniske anlæg kan etableres hvor det er mest hensigtsmæssigt.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1 Facademateriale på ny bebyggelse skal være blank murværk af røde mursten og glas evt. med partier af behandlede eller korroderede metaloverflader, grønne facader samt træ.

Facader på overdækket parkering, skure og tekniske anlæg i terræn kan i sin helhed udføres som ovenstående eller i andre materialer, f.eks. lakeret metal eller fibercementplader.

9.2 Tagmateriale på ny bebyggelse skal være sort tagpap, stålplader eller grønne tage .

9.3 Om- og tilbygning skal tilpasses de eksisterende bebyggelsers karakter, og skal ske med anvendelse af samme materialer og farver, som det eksisterende byggeri er opført i. Tage og facader kan derudover udføres i de materialer, der er nævnt i §§ 9.1 og 9.2.

9.4 Renovering af byggeriet skal ske med anvendelse af de samme materialer som det oprindelige byggeri er opført i.

9.5 Ved mindre bygningsdetaljer kan der anvendes lette materialer, som glas, træ og metal.

9.6 Ny bebyggelse skal opføres med flade tage.

9.7 Der kan etableres solcelleanlæg eller andre alternative energiformer på tag og facade, hvis disse tilpasses bebyggelsens arkitektur og udføres med antirefleksbehandlet overflade.

9.8 Solceller skal orienteres så de ikke virker blændende for naboer. Solcellerne skal være sorte, opsættes i sorte rammer og stativer, og skal placeres i kvadratiske eller rektangulære felter.

9.9 Udvendige tekniske anlæg/installationer i tilknytning til bebyggelsen, som f.eks. ventilationsafkast, skal opføres som afskærmede arkitektoniske elementer på bebyggelsens facader og tagflader.

9.10 Der kan ikke opsættes vindmøller indenfor lokalplanområdet.

Redegørelse

Nærværende lokalplans § 9 om bebyggelsens udseende erstatter i sin helhed § 9 i lokalplan 2017-04.

§§ 9.1-9.6 Bebyggelsens ensartethed og farver er afgørende for områdets samlede udtryk, derfor skal bestemmelserne sikre, at nybyggeri samt om- og tilbygninger tilpasses den eksisterende bebyggelses karakter, så bebyggelsen opleves som en helhed.

§ 9.3 At til- og ombygninger skal tilpasses den eksisterende bebyggelses karakter, skal ikke være til hinder for, at der kan etableres grønne facader eller tage i området. Da det grønne udtryk vil harmonere godt med nærheden til Nørrestrand og Stensballe Sund og desuden har en positiv virkning i forhold til miljø og klimatilpasning, skal det være muligt at etablere grønne tage og forskellige variationer af grønne facader.

§ 9.7-9.9 Kravet om en antirefleksbehandlet overflade på solcelleanlæg eller andre alternative energiformer på tag og facade sker under hensyntagen til de omkringliggende landskaber og naturområder samt områdets naboer. At solcellerne udføres med en ensartethed i farve og opsættes i en simpel geometri sikrer et så roligt udtryk som muligt. Det samme gælder kravet om at tekniske anlæg skal sløres med en arkitektonisk bearbejdning.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1 Terrænregulering må ikke overstige +/-0,5 meter medmindre det sker i forbindelse med etablering af de i §5.2 nævnte adgangsveje eller interne veje og parkeringsarealer.

10.2 Den maksimale befæstelsesgrad for hver enkelt kloakopland er fastsat til:

A109 – 0,40, svarende til et afløbstal på 16,7 l/s fra den del af kloakoplandet, som ligger i lokalplanområdet.

A130 – 0,50, svarende til et afløbstal på 29,6 l/s fra den del af kloakoplandet, som ligger i lokalplanområdet.

A133 – 0,50, svarende til et afløbstal på 54,3 l/s fra den del af kloakoplandet, som ligger i lokalplanområdet.

Befæstelsesgraden skal overholdes inden for den eksisterende lokalplanafgrænsning, Lokalplan 2017-04 og håndteres i det private regnvandslaug, som nærværende lokalplan fortsat er en del af. Nye afløbsforhold skal der redegøres for i ansøgning om tilslutningstilladelser for kloak.

10.3 Skiltning indenfor lokalplanområderne 2017-04 og 424 skal samordnes.

10.4 Der må opstilles 1 pylon til skiltning indenfor lokalplanområdet. Pylonen må højest være 3,5 meter høj x 1 meter bred.

10.5 Der kan indenfor lokalplanområdet etableres 1 facadeskilt med fritstående bogstaver eller logo på maksimalt 1 meters højde. Facadeskilt skal vende mod offentlig vej.

10.6 Skiltningens omfang skal begrænses til det nødvendige under hensyntagen til den aktuelle brug af bygningerne.

10.7 Indenfor lokalplanområdet må der opsættes 1 permanent flagstang. "Beachflag" kan ikke tillades.

10.8 Der skal i eller langs skel mod syd og vest hhv. Kollegievænget og Chr M Østergaards Vej plantes bøgehæk.

10.9 Mindst 15 % af arealet af facaden mod Chr M Østergaards Vej, Byggefelt A skal sikres at være begrønnet.

Redegørelse

Nærværende lokalplans § 10 om ubebyggede arealer erstatter i sin helhed § 10 i lokalplan 2017-04.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

11.1 det i § 5.3 i nærværende lokalplan nævnte fortov er anlagt.

11.2 bestemmelserne i §§ 6.1, 6.2, 6.3, 7.1, 7.2 og 7.3 i Lokalplan 2017-04 er opfyldt.

Redegørelse

Nærværende lokalplans § 11 om betingelser for at tage ny bebyggelse i brug erstatter i sin helhed § 11 i lokalplan 2017-04.

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser. Forholdet er reguleret i Lokalplan 2017-04 §12.

Redegørelse

Der henvises til "§ 12 - Grundejerforening" i lokalplan 2017-04.

§13 - Servitutter

13.1 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven (planlovens § 18).

Redegørelse

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1 Der sker delvis ophævelse af den gældende Lokalplan idet Byggefelt B i delområde 2 i gældende Lokalplan 2017-04 aflyses i forbindelse med endelig vedtagelse af nærværende Lokalplan 424.

Redegørelse

Lokalplan 2017-04 §§ 6, 7 og 12 vil fortsat være gældende indenfor nærværende lokalplans afgrænsning. De øvrige paragraffer er tilpasset den aktuelle anvendelse og byggeri og erstatter således i sin helhed bestemmelserne i lokalplan 2017-04 inden for nærværende lokalplans afgrænsning.

§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.

LOKALPLANAFGRÆNSNING

Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning.

EKSISTERENDE FORHOLD

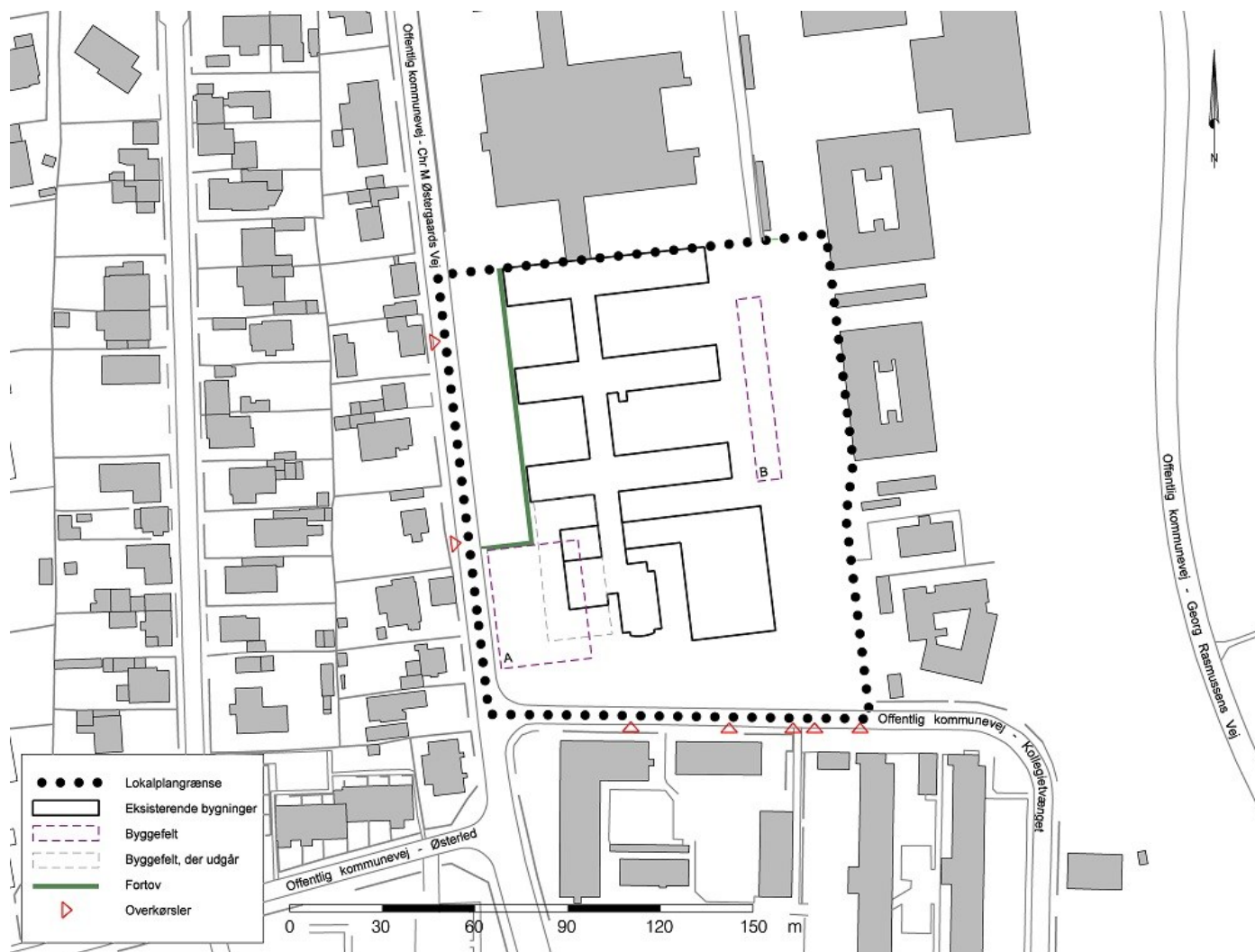
Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.

FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

ILLUSTRATIONSPLAN

Kortbilag 4



CMO4A - Situationsplan

| Niveau 00 | 1:500 | Dato: 20.03.2024 | Sag: 21.109 | rum

Kortbilag 4 - Illustrationsplan.

SAVE VÆRDIER

Kortbilag 5



Kortbilag 5 - Save værdier.

VANDHÅNTERINGSPLAN

Kortbilag 6

Eksisterende situation:



Fremtidig situation:



Kortbilag 6 - Vandhånderingsplan.

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.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Området er i dag omfattet af gældende Lokalplan 2017-04 Offentlig formål og erhverv, Chr. M. Østergaards Vej, Horsens.

Den eksisterende lokalplan vil med sine anvendelsesbestemmelser sikre, at den nordlige del af den eksisterende bygningsmasse kan anvendes til offentlig administration, herunder rådhus, mens den sydlige del af den eksisterende bygningsmasse primært udlægges til erhvervsformål og kun i mindre omfang offentlige formål.

Nærværende Tillæg nr. 1 til den eksisterende lokalplan har således til formål at udlægge den sydlige del af den eksisterende bygningsmasse til offentlige formål.

Skråfoto med illustration af afgrænsning af eksisterende lokalplan 2017-04 (tyk, rød streg) og afgrænsning af Tillæg nr. 1 (tynd, rød streg).

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.

Kommuneplantillæg

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer, men ikke med rammer for lokalplanlægningen. Derfor udarbejdes der et tillæg 18 til Kommuneplan 2021-2033 som forudsætning for, at lokalplanen kan gennemføres.

Kommuneplantillæggets indhold og lokalplanens forhold til den gældende kommuneplan i øvrigt er kort beskrevet herunder:

Hovedstruktur

Planlægningen strider ikke imod hovedstrukturen i Kommuneplan 2021-2033.

Retningslinjer

Planlægningen strider ikke imod retningslinjerne i Kommuneplan 2021-2033.

Rammer

Der er ikke overensstemmelse mellem den fremtidige anvendelse og den eksisterende kommuneplanramme, som er udlagt til erhverv:

Områdets eksisterende anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som liberalt erhverv, kontorer, laboratorier, udviklingsværksteder til vidensvirksomheder og konsulenter. Derudover kan der i mindre omfang etableres offentlige formål, f.eks. undervisning og forskning, administration og foreningsaktiviteter.

Den fremtidige anvendelse til offentlige formål er i væsentlig grad sammenlignelig med de fremtidige aktiviteter og adskiller sig ikke fra hvad den nuværende ramme. Således vil der i stort omfang være tale om administrative funktioner, hvoraf kontorer vil udgøre den overvejende del af de kommende funktioner.

[Link til kommuneplantillæg 2021-18](#)

Kort over kommuneplanrammer - den nuværende kommuneplanramme 11ER03, erhvervsformål ændres til ny kommuneplanramme 11OF14, offentlige formål..

Kort over forhold til retningslinjer.

SPILEDEVANDSPLANEN

Spildevandsplan 2012 - 2015:

Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan.

Lokalplanområdet er kloakeret i henhold til den gældende spildevandsplan og tilsluttet SAMN Forsynings spildevandssystem. Området er separatkloakeret. Spildevandet ledes til Horsens Centralreanseanlæg. Regnvand udledes til Nørrestrand.

Lokalplanområdet omfatter en del af kloakoplande A109, A130 og A133. Befæstelsesgraden skal overholdes inden for den eksisterende lokalplanafgrænsning, Lokalplan 2017-04 og håndteres i det private regnvandslaug, som nærværende lokalplan fortsat er en del af. Nye afløbsforhold skal der redegøres for i ansøgning om tilslutningstilladelser for kloak.

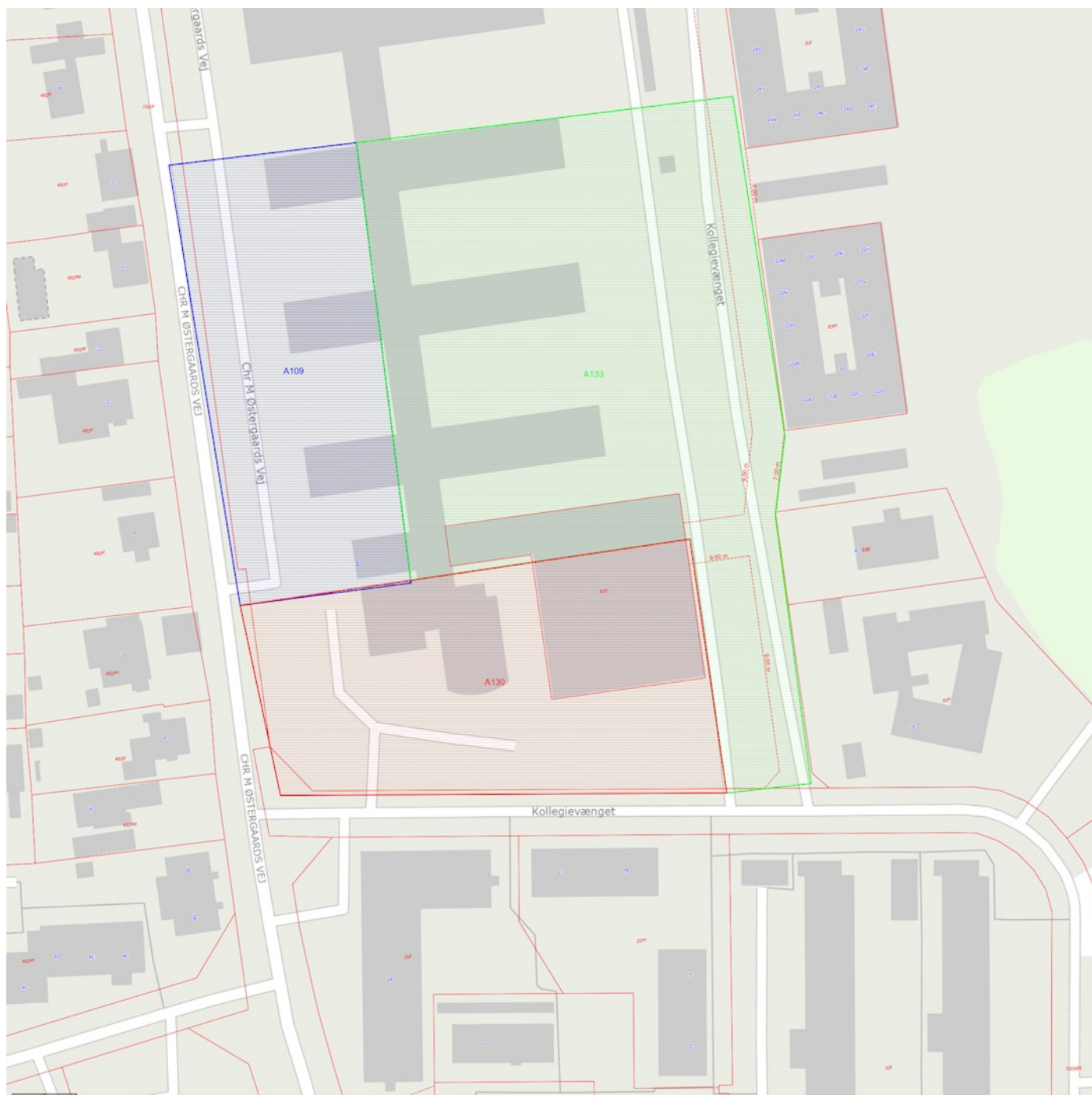
For de enkelte kloakoplande gælder følgende befæstelsesgrader.

A109 – 0,40 (vist med blått nedenfor)

A130 – 0,50 (vist med rødt nedenfor)

A133 – 0,50 (vist med grønt nedenfor)

Overstiges befæstelsesgraden, skal regnvand forsinkes internt eller håndteres på egen matrikel, således at der ikke afledes mere regnvand end hvad der svarer til en befæstelsesgrad som angivet for de enkelte kloakoplande ovenfor.



Kort over eksisterende kloakplande.

Klimatilpasning

Ved lokalplanlægning for eksisterende og nye byområder skal der udarbejdes en vandhåndteringsplan, som redegør for, hvorledes regnvandet håndteres i en skybrudssituation. Det der karakteriserer denne situation, er, at det kloaksystem, som skal håndtere hverdagsregnen (benævnt T5-regn) ikke kan rumme mere vand, og derfor vil dele af skybrudsvandet løbe på terrænen. Noget af vil blive tilbageholdt i lavninger i området, mens resten vil løbe videre.

Vandhåndteringsplanen er udarbejdet og opfylder kravet om en "vandneutral håndtering" hvilket bl.a. betyder, at der mindst skal tilbageholdes samme mængde vand som hidtil i området. I den aktuelle sag tilbageholdes der i dag på terræn 174 m³ regnvand og i den nye situation øges dette til 214 m³, hvilket vil blive sikret i forbindelse med de kommende byggesager. På kortbilag 5 fremgår eksisterende og fremtidig vandhåndtering.

Derudover sikrer vandhåndteringsplanen, at regnvandet ikke ledes hen, hvor det gør skade på bygninger og infrastrukturanlæg i lokalplanen og i op- og nedstrøms liggende områder. I denne lokalplan ledes vandet ad veje og stier til parkeringsarealer, hvor det står, indtil der igen er plads i kloaksystemet, eller ledes til grønne arealer, hvor det nedsiver.

GRUNDTVAND

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et område med drikkevandsinteresser.

AFFALD

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".

TRAFIK

Der er i forbindelse med projektet udarbejdet en trafikreddegørelse, der vurderer på den fremtidige trafikafvikling i området, støj, bløde trafikanter med videre.

Det er vurderet, at der med projektet fortsat kan ske en hensigtsmæssig trafikafvikling på Chr M Østergaards Vej og Bakkesvinget, herunder også i de tilstødende krydsanlæg på Sundvej og Langmarksvej.

Der er gode muligheder for at nå området på cykel. Både Bakkesvinget og dele af Chr M Østergaards Vej er indrettet med cykelbaner/-stier og den fremtidige anvendelse vurderes ikke at påvirke forholdene for de bløde trafikanter i området. Området betjenes derudover af flere bybusser.

Der skal sikres de nødvendige arealer til brandredning, varelevering og renovation.

Der skal sikres de nødvendige parkeringspladser i området.

Udrykningskørsel

Udrykningskørsel foretages kun når det skønnes nødvendigt i de politimæssige opgaver. Det er oplyst, at 90 % af politiets udrykningskørsel sker fra patruljer, der allerede befinder sig ude i området. Udrykningskørsel fra stationen vil

oftest ske uden brug af sirener og blinklys i de nærmeste omgivelser.

FORSYNING

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Varmeforsyningen afgøres af varmeprojektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

Der kan gives tilladelse til udnyttelse af procesvarme som opvarmningsform i den enkelte virksomhed.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Højballe Vandværk.

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 færden 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

Ved at muliggøre anvendelsen af området til offentlige formål har politiet et grundlag for at etablere et nyt hovedkvarter med mere plads til personale, materiel og væsentlige funktioner og dermed bedre mulighed for at betjene borgerne.

Vær en god nabo

Ved at bevare store dele af det eksisterende byggeri med mulighed for ændringer og nyopførelser i mindre skala, skabes der nye muligheder i området uden at påvirke naboerne med øget højde eller lignende.

Byg til hverdagslivet

Ved at genanvende eksisterende bebyggelse med de arkitektoniske kvaliteter og grønne gårdrum, der allerede findes, samt etablering af ny god tilgængelighed for personale og gæster, er der allerede i høj grad sat rammer for det gode hverdagsliv for alle brugere af området.

[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 sjældne 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

Hvor det er muligt bevares eksisterende træer og grønne områder. Den nye garagebygning etableres med grønt tag, der medvirker til tilbageholdelse af regnvand.

[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 samarbejds-kraft 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 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.

Med lokalplanen bevares og genbruges store dele af byggeri og belægning og der gives mulighed for etablering af grønne tage. Ved at ombygge et eksisterende byggeri med en anden funktion til nye funktioner, kan byggeriet leve videre mange år frem, hvilket taler ind i klimaplanens intention om genanvendelse af ressourcer og dermed mindre udledning af CO₂.

[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 forslaget 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.

Afgørelse

Vandplaner

Der er ikke noget i lokalplanens indhold, som er til hinder for, at vandområdeplanens miljømål for grundvandsforekomster og overfladevandsområder kan opnås.

Natura 2000

Området ligger ca. 4,5 km vest for det nærmeste Natura 2000-område, som er Natura 2000-område nr. 52 Horsens Fjord, havet øst for og Endelave.

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

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

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og projektets beskedne omfang er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Der er vedtaget en Natura 2000-plan for det internationale naturbeskyttelsesområde og projektet vurderes at være foreneligt med planens bevaringsmålsætninger.

Bilag IV arter

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

Der er registreret en række bilag IV-arter indenfor 10 km, herunder odder, stor vandsalamander, spidssnudet frø, markfirben og en række flagermusearter.

Idet projektet etableres på areal, der i dag er bebygget og anvendes til parkeringspladsareal, og idet at projektområdet ligger 4,5 km fra nærmeste Natura 2000 område, er det kommunens vurdering, at projektet pga. dets lokale karakter og store afstand til Natura 2000 området ikke påvirker arter og habitatnaturtyper på Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag.

Projektet medfører en begrænset arealinddragelse af et areal, der i dag anvendes til parkeringsområde. Det er Horsens Kommunes vurdering, at parkeringsplads-arealet ikke udgør et egnet yngle- og rasteområde for de bilag IV arter, som forekommer naturligt i området omkring det ansøgte, idet ingen af de nævnte bilag IV arter yngler eller raster på arealer med en hård asfaltbelægning.

Der åbnes med lokalplanen op for, at en del af eksisterende bygning kan borttages og anden bebyggelse opføres. Bygninger kan udgøre yngle og rasteområder for arter af flagermus. Den bygning, der evt. skal nedtages, har fladt tag, og der er derfor ingen tagetage, der kan udgøre egnede yngle- og rasteområder for arter af flagermus. Bygningen vurderes i øvrigt ikke at udgøre egnede yngle- og rasteområder for de øvrige bilag IV arter, der forekommer i området, da disse arter alle er tilknyttet naturområder og ikke bygninger.

Samlet vurderes, at det planlagte kan gennemføres uden at der sker en indskrænkning eller forringelse af 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.

Lokalplanens område ligger inden for den kystnære del af byzonen. I Tillæg nr. 1 til lokalplan 2017-04 åbnes der mulighed for at opføre et nyt garageanlæg. Ny bebyggelse må opføres med en højde på maksimalt 10 meter og placeres bag eksisterende bebyggelse set i forhold til kysten. Den eksisterende bygningsmasse er uændret.

På den baggrund vurderes det, at bebyggelsesfronten set fra kysten forbliver uændret og at planlægningen dermed ikke vil påvirke kystlandskabet negativt.

JORD

Jordbalance

Generelt bør det tilstræbes, at mængden af overskudsjord begrænses mest muligt, og at der inden for lokalplansområdet opnås jordbalance, f.eks. ved at jorden nyttiggøres inden for lokalplanområdet. Nyttiggørelse af

overskudsjord kan i nogle tilfælde kræve særskilt tilladelse iht. miljøbeskyttelsesloven. Tilladelsen søges ved Horsens Kommune.

Jordforurening

Lokalplanområdet er delvist forureningskortlagt på vidensniveau 1. Vidensniveau 1 betyder at der kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet.

En kortlægning på vidensniveau 1 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 jf. kommunens jordflytningsregulativ.

Vilkår 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.

Med blå ses det område, som er kortlagt på vidensniveau 1.

STØJ FRA TRAFIK

Støj fra veje afhænger af trafikmængde, trafiksammensætning og ikke mindst af hastigheden. En lastbil giver anledning til lige så meget støj som 8-10 personbiler. Derfor har andelen af tung trafik på en vej stor betydning for den samlede støj og tilsvarende har hastigheden en markant virkning på støjniveauet aktuelle steder.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier ifm. støj fra vejtrafik i byområdet er:

- › Rekreative områder i eller nær byområder (byparker, kolonihaver, nyttehaver, turistcampingpladser): 58 dB.
- › Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner mv., udendørs opholdsarealer): 58 dB.
- › Offentlige formål (hospitaller, uddannelsesinstitutioner, skoler): 58 dB.
- › Liberale erhverv m.v. (hoteller, kontorer m.v.): 63 dB.

Hvis en bolig udsættes for støj over 58 dB, betragtes den som støjbelastet og er støjen over 68 dB, betragtes boligen som stærkt støjbelastet.

Horsens Kommunes målsætning er, at støjende anlæg, virksomheder og aktiviteter skal placeres og drives, så de generer omgivelserne mindst muligt. Herunder skal det sikres, at lokalplanbestemmelserne overholder

retningslinjerne. Dette gælder både i forhold til boligområder og rekreative områder samt støjfølsomme erhvervs- og centerområder som f.eks. undervisningslokaler, hotel, kontor og institutioner.

I den samlede udpegning indgår støj fra vejanlæg i Horsens, hvor en forøget trafikmængde på ca. 20% på Chr. M. Østergaards Vej i forbindelse med udflytning af politiet, forventes at give en stigning fra trafikstøj på knap 1 dB, hvilket vil opleves som en meget lille ændring. Sammenholdt med, at der i forvejen er lavt hastighedsniveau og kun en lille andel tung trafik, forventes det ikke at medvirke til problemer.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Skovbyggelinje

Planområdet er omfattet af skovbyggelinje. Der er primært tale om at eksisterende bebyggelse ændrer anvendelse. De bygningsmæssige ændringer er primært indvendige ombygningsarbejder, mens der kun i begrænset omfang bliver tale nyt byggeri. I det omfang et byggeri kræver dispensation fra skovbyggelinjen vil ansøgningen blive behandlet i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Trafikregulering

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., Der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

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.

Servitutter

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

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

Der aflyses ingen tilstandsservitutter i forbindelse med lokalplanen, jf. planlovens § 15, stk. 24.

MILJØVURDERING

Planforslagene 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 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 vurderet, at lokalplanen og kommuneplantillægget 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.

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

- Trafik
- Jord
- Udledning til vandmiljøet (søer og vandløb)
- Nedbør, i forhold til klima, samt oversvømmelsesrisiko
- Kystnærhedszonen
- Særligt værdifulde landskaber
- Større sammenhængende landskaber
- Vandområdeplan
- Visuel påvirkning (udsigt og indblik)
- Fritidsmuligheder, rekreation og grønne områder

2. Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

Trafik

Støj og vibrationer fra trafik ud over vejledende grænseværdier:

Der er udfærdiget en trafikalredegørelse, hvor det vurderes at den øgede støjpåvirkning vil være maksimalt 1 dB.

Eksisterende støjbelastet areal:

Den trafikaleredegørelse konkluderer, at støjpåvirkningen på projektområdet overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Trafikbelastning (kapacitet):

Der er udfærdiget en trafikal redegørelse, hvor det konkluderes, at der er restkapacitet til det af projektet generede trafik.

Trafiksikkerhed:

Der skal sikres oversigt ved alle udkørsler fra matriklen svarende til hastigheden i området (50 km/t).

Fortovets placering fortsætter i sin nuværende placering inde på matriklen bag p-båsene. Der skal til stadighed være gennemgang fra politiets domicil til Horsens Kommunes domicil for at tilgodese borgere, der skal til Horsens Kommunes hovedindgang.

Alle overkørsler udføres som nedsænket og belægges med chaussesten i bueforbandt. Fortovet skal være gennemgående ved overkørslerne.

Jord

Der er kortlagt en forurening på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven i den centrale del af lokalplanens område. Det vil sige, at der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet.

Kortlægningen efter jordforureningsloven medfører følgende begrænsninger og pligter:

- Der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune, hvis arealanvendelsen ønskes ændret til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrund.
- Der skal søges om tilladelse 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 jf. kommunens jordflytningsregulativ.

Udledning til vandmiljøet (søer og vandløb)

Spildevandsplan 2012 - 2015:

Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan.

Lokalplanområdet er kloakeret i henhold til den gældende spildevandsplan og tilsluttet Samn Forsynings spildevandssystem. Området er separatkloakeret. Spildevandet ledes til Horsens Centralrenseanlæg. Regnvand udledes til Nørrestrand.

Lokalplanområdet omfatter en del af kloakoplande A109, A130 og A133. Befæstelsesgraden skal overholdes inden for den eksisterende lokalplanafgrænsning, Lokalplan 2017-04 og håndteres i det private regnvandslaug, som nærværende lokalplan fortsat er en del af. Nye afløbsforhold skal der redegøres for i ansøgning om tilslutningstilladelser for kloak.

For de enkelte kloakoplande gælder følgende befæstelsesgrader:

A109 – 0,40

A130 – 0,50

A133 – 0,50

Overstiges befæstelsesgraden, skal regnvand forsinkes internt eller håndteres på egen matrikel, således der ikke afledes mere regnvand end hvad der svarer til en befæstelsesgrad som angivet for de enkelte kloakoplande ovenfor.

Nedbør, i forhold til klima, samt oversvømmelsesrisiko

Vandhåndteringsplanen er udarbejdet og opfylder kravet om en "vandneutral håndtering" hvilket bl.a. betyder, at der mindst skal tilbageholdes samme mængde vand som hidtil i området. I den aktuelle sag tilbageholdes der i dag på terræn 174 m³ regnvand og i den nye situation øges dette til 214 m³, hvilket vil blive sikret i forbindelse med de kommende byggesager.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger i kystnært byzoneareal. Planlægningen, kommuneplantillæg 2021-18 og lokalplan 424, giver mulighed for en ændret anvendelse fra erhverv til offentligt formål, som sker inden for de eksisterende

bygningsmæssige rammer. Planlægningen muliggør også nedrivning, der visuelt ikke vil forringe indblikket fra kysten. Derudover muliggør planlægningen også byggeri i et byggefelt vest for eksisterende bebyggelse – altså skjult fra kysten af eksisterende byggeri, idet nybyggeri ikke må bygges højere end 8,5 meter.

Planområdet ligger i den kystnære del af byzonen. Planlægningen vurderes ikke visuelt at berøre indblikket set fra kysten.

Særligt værdifulde landskaber

Nord og øst for lokalplanområdet er der bevaringsværdige landskab.

Planlægningen giver ikke mulighed for nye anvendelser og byggeri, der er i strid med denne udpegning eller påvirker naturområdet.

Større sammenhængende landskaber

Etablering eller udvidelse af anlæg, der ligger tæt på de større sammenhængende landskaber skal så vidt muligt udformes, så de tager hensyn til de større, sammenhængende landskaber.

Planlægningen giver mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse, som ikke er til gene for udpegningen. Planlægningen giver ligeledes mulighed for nyt byggeri, der i typologi, udformning skal være identisk med eller i mindre skala end eksisterende byggeri. Det vurderes ikke at der er konflikt med retningslinjen.

Vandområdeplan

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

Visuel påvirkning (udsigt og indblik)

Planlægningen giver mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse, som ikke visuelt vil påvirke omgivelserne, herunder udsigt og indblik. Planlægningen giver ligeledes mulighed for nyt byggeri, der i typologi, udformning skal være identisk med eller i mindre skala end eksisterende byggeri.

Fritidsmuligheder, rekreation og grønne områder

I forbindelse med planlægningen er der primært tale om ændret anvendelse fra erhverv til offentligt formål, hvor funktioner fremadrettet er ens / sammenlignelige – som primært kontorformål. Planområdet ligger i umiddelbar nærhed af rekreative arealer langs Sundet og Nørrestrand udlagt i kommuneplanrammen som 11RE03.

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

Ud fra ovennævnte hovedhensyn er det vurderet, at planforslagene ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering af lokalplanen.

HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring som forslag i perioden fra den 29.05.2024 til den 07.08.2024.

KLAGEVEJLEDNING

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

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

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

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

Du kan klage via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside <https://naevneneshus.dk/>.

Klageportalen finder ud også på <https://www.borger.dk> og på <https://virk.dk>.

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

Du logger på med 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 28.05.2024

Forslaget er offentlig bekendtgjort 29.05.2024

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 24.09.2024

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 25.09.2024

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

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

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 omfatte et større areal end nødvendigt.
- Der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel, og indgrebet skal ud fra en konkret vurdering stå i et rimelig forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen.

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

- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt for en åstedsførelse og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst 4 ugers varsel,
- At Ejere m.fl. inden for en frist på 4 uger efter åstedsførelsen 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.