

An aerial photograph of Horsens Marina and the surrounding urban and natural landscape. The marina is filled with numerous white sailboats docked at long piers. To the left of the marina, there are several large, dark-roofed industrial or commercial buildings, along with parking lots filled with cars. A road with traffic is visible at the top of the image. To the right, a green golf course is visible, bordered by a sandy beach and the sea. A semi-transparent dark blue rectangle is overlaid on the right side of the image, containing white text.

Lokalplan 385

Rekreative Formål, Horsens Marina,
Horsens

VEDTAGET

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanens formål

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

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, samt veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder.

Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen. Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i minimum 4 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på plansystemdk.dk og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

En lokalplan hindrer ikke, at eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen består af bestemmelser, redegørelser og geografiske udpegninger.

Bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen, mens redegørelsen beskriver baggrund, formål med planen og uddyber hvad der menes med de enkelte bestemmelser.

Formålet med lokalplanen er at sikre at intentionerne fra masterplanen for Horsens Havn videreføres og sikres og at der skabes gode muligheder for at både foreninger og offentligheden kan få glæde af området.

Dermed skal lokalplanen sikre, at den fremtidige bydel på Havnen opføres som et blandet bykvarter med en varieret arkitektur af høj kvalitet, og et bredt udbud af funktioner og oplevelser, således at når områdets byomdannelse er gennemført, vil det fremstå som en levedygtig bydel med spændende urbane miljøer med en blanding af forskellige boligtyper, erhverv, servicefunktioner, rekreative muligheder og kvaliteter, der knytter byen til vandet. Lokalplanen skal endvidere sikre, at ny bebyggelse opføres med klimaændringer for øje, således at bebyggelsen ved udformning af veje, anlæg og rekreative arealer m.v. sikres mod stormflod og ekstremregn.

Omdannelsen af Nordhavnen i Horsens fra primært at være en erhvervshavn til en ny bydel med boliger, kontorer, butikker, caféer, promenader m.v. følger overordnet målsætningerne i Masterplan - Horsens Havn fra 2010 og principperne i Lokalplan 2016-1, Rammelokalplan, Nordhavnen, Horsens. Masterplanens målsætninger for marinaen og de tilgrænsende områder er:

Byen for alle

- Havneøen skal være præget af det maritime
- liv med kontakt til vandet, som skal være nærværende overalt.
- Stemningen skal være hyggelig og uformel.
- Virksomheder skal kunne tilpasses det rekreative miljø og nye boligområder.

Rammer for det gode liv

- Der skal skabes rum for leg, aktivitet og ophold samt forskellige events, f.eks. stævner.
- Boligområder skal tilpasses den uformelle stemning og ret lille skala.
- Promenaden langs havnebassinnet skal gøres attraktiv mht. udformning og støttepunkter.

Adgang til vandet

- Muligheden for at anlægge et fjordbad i forbindelse med renovering af estakaden (lystbådehavnens østlige "mole") skal undersøges.
- Både- og opholdsbroer, trapper mv. skal sikre "nærkontakt" til vandet.
- Slipper mellem bygningerne skal sikre udsigten til vandet fra de bagvedliggende bebyggelser.

Der bliver udarbejdet byggeretsgivende lokalplaner i takt med muligheder og behov for konkrete byggerier og anlæg. På enkelte punkter afviger lokalplan 385 fra de eksisterende overordnede planer.

I 2021 blev det på det politiske koordinationsudvalg drøftet, at den østlige del af kanalen gennem Nordhavnen burde etableres og, at rammelokalplanens nye ø ikke ønskes etableret inden for en overskuelig fremtid.

På øen var der i rammelokalplanen udlagt mulighed for etablering af klubhuse, da nogle klubhuse er nødsaget til at flytte, så kanalen kan etableres. Det har derfor været nødvendigt at kigge på arealerne på Horsens Marina igen og sikre, at arealerne er fremtidssikret for klubberne og som rekreative arealer for byens borgere.

Økonomi- og Erhvervsudvalget besluttede desuden i juni 2021, at der skulle indledes en dialog med klubberne på Horsens Marina om en helhedsplanlægning for landarealerne.

På baggrund af dette er det politisk besluttet at igangsætte en byggeretsgivende lokalplan for Horsens Marinas landarealer og den resterende del af kanalen gennem Nordhavnen.

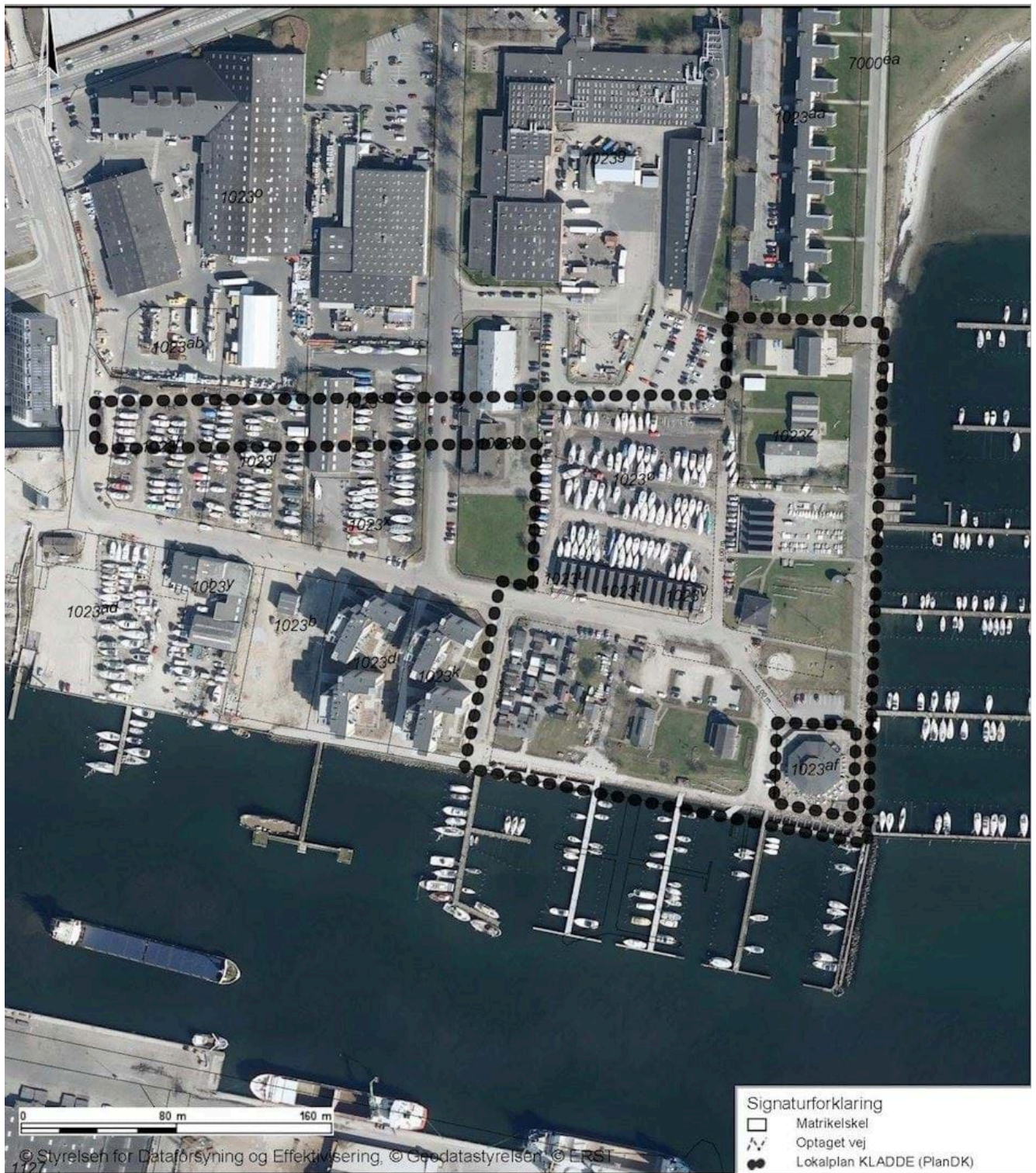
I samarbejde med områdets eksisterende klubber og andre interessenter på Horsens Marina og eksterne rådgivere, er der udarbejdet et baggrundsmateriale, der udgør en vigtig del af grundlaget for denne planlægning af området.

Baggrund

Horsens Kommune besluttede i 2008 at igangsætte processen for omdannelsen af de bynære havnearealer på Horsens havn. Processen blev indledt med en arkitektkonkurrence, og ideerne herfra blev bearbejdet og samlet i en masterplan for havnens udvikling, som blev politisk vedtaget i 2010. Masterplanen tager udgangspunkt i den overordnet planlægning af Horsens og viderefører væsentlige principper fra Midtbyforbindelsen, som er den overordnet strategi og udviklingsplan, der skal revitalisere midtbyen.

Et af Midtbyforbindelsens væsentligste greb er at skabe sammenhæng mellem midtbyen og havnen. Sammenhængen skabes med Oplevelsesbåndet, som er et sammenhængende bymæssigt forløb, der strækker sig fra Banegårdspladsen igennem gågaden via den historiske bymidte, Åboulevarden og Havnepladsen, hvor inderhavnen møder midtbyen. I masterplanen føres Oplevelsesbåndet videre som Havnesporet, som forbinder inderhavnen med lystbådehavnen og stranden. Masterplanen indeholder visionen og intentionerne for udviklingen af de bynære havnearealer, og udstikker målsætninger og konkrete principper og for planlægningen, som skal sikre bykvalitet i området.

De vigtigste principper fra masterplanen danner grundlag for lokalplanens bestemmelser, og ved gennemførelsen af den igangværende omdannelsesproces indgår lokalplanen som bindeled mellem visioner og realisering, der skal sikre at masterplanens målsætninger gennemføres ved opførelse af bebyggelse på de bynære havneområder.



Kort over lokalplanområdet.

WEBTILGÆNGELIGHED

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

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Horsens Marina er beliggende ud til Horsens Fjord i et område med en blanding af boliger og erhverv. Mod nord langs kysten befinder Langelinie sig, et park- og strandområde, med alsidig rekreativ anvendelse. Den vestlige del bruges bl.a. som cirkusplads. Der er passagemulighed for gående og cyklende mellem Langelinie og Marinaen.

Marinaens landarealer er struktureret omkring hovedankomsten via Nordøstpassagen, der danner en central akse, hvorfra trafikken fordeler sig ud til parkering, stier og maritime faciliteter.

Broanlæg mod syd og øst mødes af grønne landarealer med tilbagetrukne bebyggelser med klub- og foreningsaktiviteter, opbevaring, drift og erhverv. Fremskudt på landarealets sydøstlige hjørne ligger Horsens Sejlklubs relativt nye klubhus med klublokaler og restaurant.

Arealerne omfattet af Horsens Marina har en uformel karakter med fleksible udnyttelser og spor af en gradvis, mangeårig udvikling med potentiale til forbedring og fornyelse af sammenhæng og funktionalitet.

Der findes flere broer med adgang til vandet i dag, nogle fortrinsvis tilhørende klubber og andre offentlige. Der er masser af aktivitet på og langs vandet på Horsens Marina, og dette ønskes fastholdt med lokalplanen.

Horsens Marinas aktiviteter gør allerede i dag området til et udflugtsmål, også for andre end sejlere. At gå og kigge på bådene, spise en is eller sætte sig og spise på restauranten tiltrækker mange. Derudover er selvsagt brugerne på Horsens Marina, sejlere og roere, med til at "befolke" Marinaen.

Eksisterende bebyggelse

Der er en del eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet i dag, primært klubfaciliteter. Dele af bebyggelsen tænkes bevaret, mens andre bygninger kan nedrives.

Nogle bygninger er i en stand med en begrænset levetid, mens andre er i fin stand, men er nødsaget nedrevet for at give plads til etablering af kanal, promenader og lignende.

Bygninger der kan nedrives er kajak- og roklub, bygning med servicefunktioner, havnekontor, miljøstation og lignende mindre bygninger, bådehaller og erhvervslokaler. Bådhalerne Nyboder, som har en særlig maritim karakter ønskes bevaret på Horsens Marina. Bådhalerne kan fortsat have samme funktion, men kan også omdannes på sigt eller bruges til midlertidige boder og restauration i sommerhalvåret.

Bygningerne på havnen har i dag et maritimt udtryk med træbyggeri, røde bygninger med hvide detaljer og andet som gør det til maritim arkitektur. Disse træk skal bevares i området, og nyt byggeri skal have en maritim karakter.

Fiskehusene - kulturmiljø

Der findes i dag et udpeget værdifuldt kulturmiljø inden for lokalplanområdet.

Inden for området ligger en lille række havneskure, der bliver kaldt fiskehusene. Disse har fiskerne i hvert fald siden mellemkrigsårene brugt til opbevaring af fiskeredskaber, til ly for ondt vejr når madpakken og øllen skulle indtages, til røgning af fisk eller tjæring af garn og om sommeren evt. til overnatning, hvis man om natten skulle ud at blusse ål.

Området kaldes også fiskehusene eller skurbyen, og der findes to små miljøer et her på lystbådehavnen og et på Sydhavnen. Eftersom de to bebyggelser kun består af mindre skure opført på jord, som brugerne ikke ejer, er der tale om et meget udsat kulturmiljø, som i skalaen på Havnen nemt kan forsvinde.

Kulturmiljø karakteriseres med meget høj bevaringsværdi, som det er væsentligt vigtigt at få bevaret for vore efterkommere.



Bygninger og deres materialer i området i dag.



Bygninger som ved fuld udnyttelse af lokalplanens byggemuligheder tænkes nedrevet.

Eksisterende beplantning

Der er flere større eksisterende træer på arealet som skal bevares. Træerne er markeret på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Derudover skal den grønne fremtræden når man ankommer fra havet, eller går på promenader langs vandet bevares. Det vil sige at Horsens Marina skal fremstå grøn når man ankommer fra fjorden, med store grønne bufferzoner inden der kommer bebyggelse, ligesom forholdene er i dag. De fælles grønne arealer betragtes som en kvalitet af marinaens brugere.

Nærområde

Omkring lokalplanområdet ligger både eksisterende aktive og lukkede erhverv. Syd for lokalplanområdet, på den anden side af havnebassinet, ligger erhvervshavnen som fortsat er aktiv. Store dele af lokalplanområdet er derfor udsat for miljømæssige påvirkninger, som primært er støj fra havnens virksomheder og deres aktiviteter på havnearealerne i forbindelse med lastning og losning af skibe. Der er desuden trafikstøj fra Strandpromenaden og Niels Gyldings Gade.

Omkring området ligger en bred vifte af bygningstyper, spændende fra nyere, eksklusive boliger ved Langelinie til forladte produktions- og lagerbygninger. Der er enkelte bygninger, som er udpeget som bevaringsværdige.

I forlængelse af Horsens Marina ligger Langelinie som er grønt rekreativt område, med mulighed for alt fra cirkusplads, til folk der bader langs stranden eller badebroen, yoga i det fri, solbadning, volley og mange andre aktiviteter. Dette område fastholdes, og disse aktiviteter er derfor ikke aktuelle at skulle have ude på Horsens Marina.

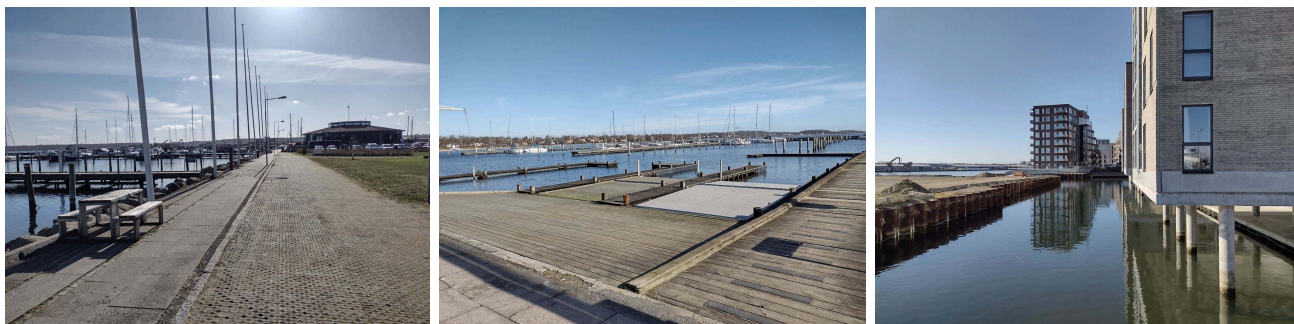
Vest for området er der mange funktioner blandt andet vinteropbevaring af både, Havneservice med reparation og opbevaring af både, samt servicekaj til isætning af motorbåde og lignende. Slæbestedet er en vigtig funktion for mange af marinaens aktører, og marinaens er derfor afhængig af denne funktion på Nordhavnen tæt ved marinaen. Pladsen giver mulighed for at isætte både i vandet, dette benyttet blandt andet Strandjægerne, private med motorbåde, Sejlklubben der holder stævner med flere. På servicekajen er der mulighed for, at benytte en kran, vende sin bil med trailer og båd, samt at parkere bil og trailer mens båden er i vandet. Servicekajen skal fastholdes på Nordhavnen, for at marinaen kan fungere.

Generelt er omdannelsen af Nordhavnen i gang vest for området, og et stort antal nye boliger og andre funktioner er ved at blive etableret. Der er blandt andet flere muligheder for etablering af udadvendte funktioner som spisesteder langs promenaden, et havnebad, kunst og skulpturer samt mange sidde og opholdsmuligheder.

Med en ny forbindelse mellem byen mod vest og Langelinie mod øst, skabes der en attraktiv forbindelse med mange nye muligheder som Horsens Marina er en del af.



Eksisterende træer og friarealer i området i dag.



Adgang til vandet i dag, samt første del af kanalen uden for lokalplanområdet.



Servicekajen på Nordhavnen er en vigtig funktion for mange af marinaens aktører.

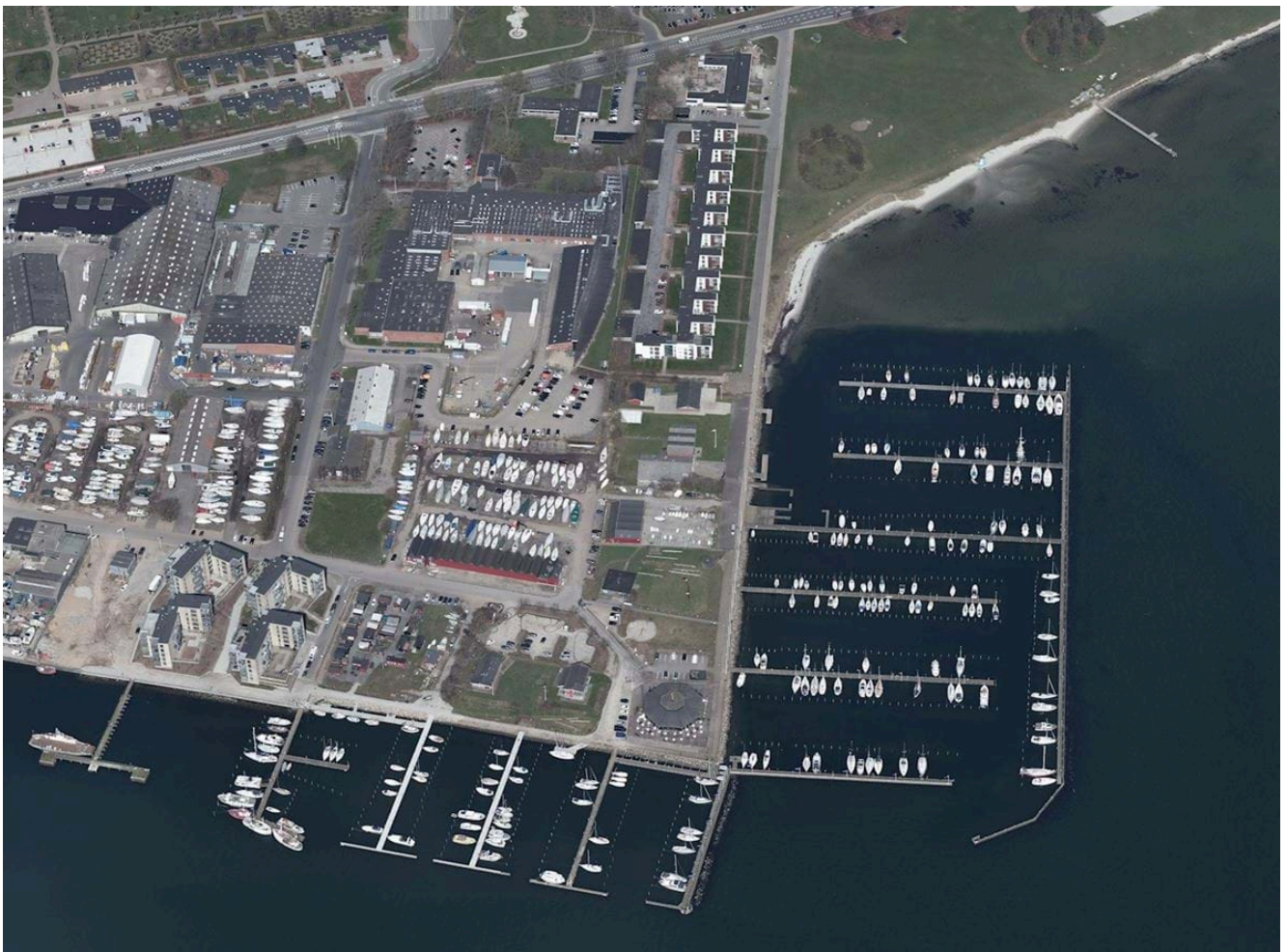
Oversvømmelse

Området ligger i risikoområde for oversvømmelse og der er også jævnligt oversvømmelse i området. Årsagen til oversvømmelse er det lave terræn med bygninger i ned til kote 1,0 DVR90. Der er etableret et mindre dige foran kulturmiljøet ved skurbyen, men dette sikrer kun vand mod en side, og der opleves fortsat oversvømmelse fra bagsiden og ved Nyboder.

Rekreative formål, Horsens Marina, Horsens



Der er jævnligt oversvømmelse på Horsens Marina i dag.



Skråfoto af området juni 2021.

LOKALPLANENS INDHOLD

Hovedidéen bag lokalplanen er en viderebygelse og styrkelse af den overordnede, eksisterende struktur. Marinaens bånd af grønne arealer mod vandet videreudvikles og sammentænkes som en fælles park for alle havnens brugere til hverdag, fest, stævner og maritime arrangementer etc. Langs en ny promenade indarbejdes faciliteter og oplevelser i marinaen for byens borgere.

Bebyggelsesstrukturen styrkes med en stærkere sammenhæng og klarhed, hvor de eksisterende tilbagetrukne facaderækker mod syd og øst tegner to nye byggefelt, der sikrer øgede byggemuligheder og udviklingsmuligheder for eksisterende og fremtidige maritime aktører.

Den resterende del af kanalen muliggøres med planen, og der sikres en tværgående bro for gående og cyklende nær kanalens udmunding mod øst. Nord for kanalen placeres et byggefelt, udearealer og søsætningsfaciliteter specifikt for Horsens Kajakklub og Horsens Roklub.

Planen sikrer i sin helhed mulighed for en marina med udviklingspotentiale for det eksisterende og det endnu usete til glæde for havnens nuværende brugere og Horsens borgere generelt.

Der kan med lokalplanen skabes synergi mellem flere klubber og brugere. Der lægges op til at tænke på tværs af enkelte klubber og at dele lokaler og arealer. De grønne arealer skal både komme klubber og byens borgere til gode.

Lokalplan 385 har nogle mindre afvigelser fra Masterplanen for Horsens Havn og Rammelokalplan 2016-1 for Nordhavnen. Afvigelserne er blandt andet en justering af placering af bebyggelse, reducere af højde i et byggefelt, samt ændret anvendelse fra boliger og erhverv til foreninger og klublokaler. Derudover ændres bestemmelser hvad angår parkering og arealer til stævneområder. Der er lavet en ny vurdering af behovet for parkering og stævneområder, siden rammelokalplanen, i samarbejde med klubber, og planen giver et realistisk bud på behovet i dag og fremtidigt.

For at kunne realisere lokalplan 385 og øvrige forventede byggerier og anlæg jfr. rammelokalplan 1-2016, vil det kræve at vinterpladser til både flyttes fra Nordhavnen, da der er behov for arealerne til parkering og fleksible grønne arealer til blandt andet stævner og andre events.

Arkitektur

Området giver mulighed for en begrænset mængde bebyggelse, inden for byggefelt udlagt på kortbilag 3, Fremtidige forhold. Byggeri må maksimalt opføres i 2 etager. Inden for Byggefelt 4, Kulturmiljøet (e) må bygningshøjden maksimalt være 1 etage.

Bebyggelse skal opføres i træ, og kan males i sort eller rød, og formgives så byggeriet får en maritim karakter. Facader kan være med stor andel af glas.

Tage skal primært være sadeltage med tagpap og listedækning, men nord for kanalen tillades byggeri med fladt tag pga. sammenhængen og nærheden til Langelinie byggeriet, der har fladt tag. Gavlhuse er allerede en eksisterende typologi på Horsens Marina, og denne arkitektur har mange kvaliteter og tillades også til nyt byggeri.

Byggemuligheder

Planlægningen rummer flere byggemuligheder fordelt på forskellige byggefelt inklusiv udvidelse af Fiskerihavnens skurby.

Byggefeltet nord for kanalen, Byggefelt 1, Bygninger (a) på kortbilag 3, Fremtidige Forhold, planlægges for Horsens Roklub og Horsens Kajakklub. Dimensioneringen og udformningen af byggefeltet og udearealerne er dimensioneret og placeret ud fra specifikke krav, der gælder for de to klubber mht. rumprogram, grej og funktionalitet.

Et nord-syd-gående byggefelt, Byggefelt 1, Bygninger (b) på kortbilag 3, Fremtidige Forhold placeres omkring det eksisterende jollehus. Byggefeltet tillader en gennemgående stiforbindelse med en bredde på minimum 5 meter mellem stævneområde A og B (dette sikrer bl.a. fri transport af joller ved sø-sportsevents). Byggefeltet kan indeholde flere funktioner i forbindelse med foreninger/rekreative eller maritime formål mv. Specifikt kan byggefeltet indeholde:

vinterbadeklub, nyt havnekontor med tilhørende lager/depot, værksted/garageanlæg, café, spisehus, samt en ny servicebygning med toilet og bad. Det er muligt at nedrive det eksisterende servicehus og jollehus inden for byggefelt b.

Derudover laves et Byggefelt 1, Bygninger (c) på kortbilag 3, Fremtidige Forhold, som indeholder eksisterende bebyggelse der ønskes bevaret. Hvis det engang nedrives gives mulighed for at etablere nyt byggeri.

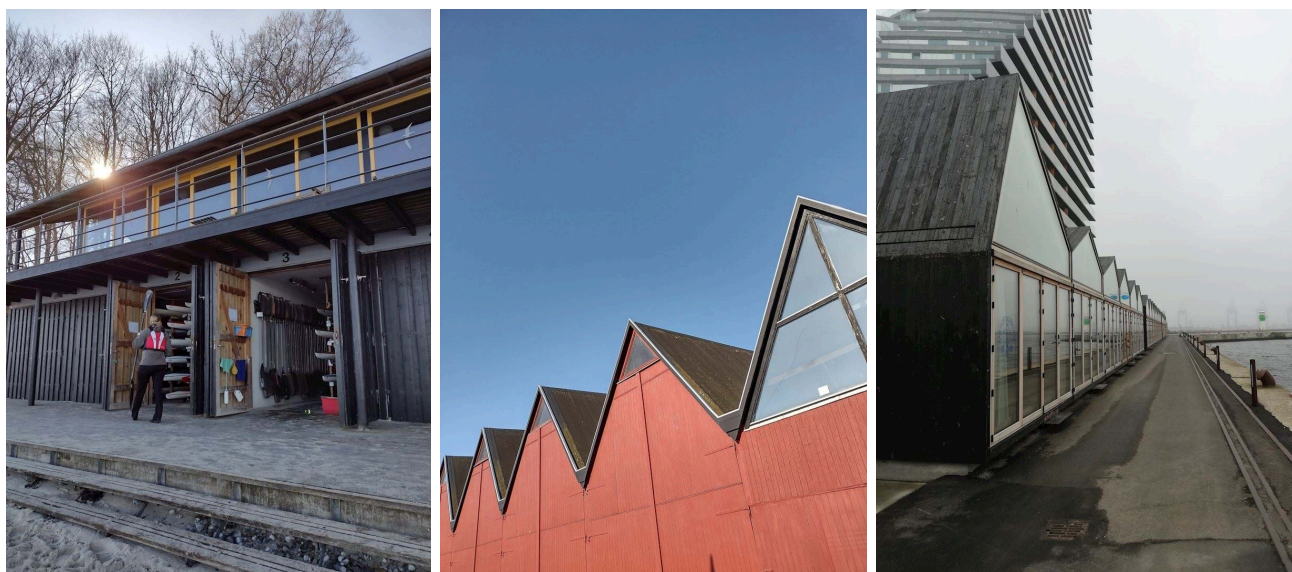
Mellem Horsens Motorbådsclub og Horsens Bådeklub placeres Byggefelt 1, Bygninger (d) på kortbilag 3, Fremtidige Forhold med mulighed for foreninger, rekreative og maritime formål. Eksisterende bygninger tænkes bevaret, men kan nedrives, og nye bygninger opføres på samme placering.

En udvidelse af Fiskerihavnens skurby, inden for Byggefelt 4, Kulturmiljøet (e) på kortbilag 3, Fremtidige Forhold, forslås udformet med anvendelse af stedbundne typologier, der sikrer det bevaringsværdige miljø.

Inden for enkelte byggefelter i området kan der etableres café, restauration eller mindre butikker. Det begrænses til en mindre del af området for at sikre areal til klubber og andre havnefunktioner.

Der skal etableres isætnings- og opholdsmuligheder i kanalen, inden for Byggefelt 2, Ophold/ isætning i vand (h). Området giver mulighed for ophold i solen med nærhed til vandet, samtidig med at man kan se aktivitet i vandet.

Der arbejdes for etablering af en ny estakadevæg, hvor ønsket er at vende broer nord for adgangsbroen og rykke estakadevæggen længere ud i vandet end i dag. Kystdirektoratet har givet tilladelse til dette, og der tænkes i forbindelse med en ny estakadevæg etableret opholdsmuligheder, samt terrasse og trappeanlæg for vinterbadere.



Eksempler på arkitektur i træ med maritim karakter.

Kulturmiljø

Fiskerihavnens skurby er et kulturmiljø, hvis særegne liv og udtryk bevares. En øget begrønning tilføjes mod Nordøstpassagen samt en bearbejdning af jollepladsens udstrækning og placering af parkeringspladser. Lokalplanen vil desuden give plads til at her må ligge små både, som kan fastholde en maritim stemning på Horsens Marina.

Det er lokalplanens intention at bevare og sikre miljøet. Dette sker blandt andet med lokalplanens bestemmelser for materialer, etagemeter, højde og lignende. Lokalplanen skal forhindre uhensigtsmæssige nye løsninger i området, og samtidig give mulighed for at udvide og lave fornyelser af skure så det respekterer området i dag.



Kulturmiljøet og dets arkitektur og udearealer.

Sti og promenader

Marinaens yderste kant mod vandet udformes som sti eller promenade.

Langs sydsiden af kanalen løber en promenade med opholdsniche, som er en del af et oplevelsesbånd, der løber fra Horsens midtby. Promenaden deler sig i to ved gang- og cykelbroen. Den primære promenade syd for kanalen skal have en stibredde på minimum 7 meter, og skal bestå af 6 meter insitustøbt-beton, samt et bånd på 1 meter betonsten, som angivet i Designmanualen for promenader langs Nordhavnen. Promenaden befæstes og indrettes, så den er egnet til ophold, gang og cykling.

Stiforbindelsen nord for kanalen skal have en bredde på minimum 5 meter med en stibanebredde på minimum 3 m. Stier skal anlægges med fast belægning i enten fliser, beton eller asfalt. Forbindelsen på nordsiden af kanalen kan have forskellig karakter, da dele af strækning blot kan være passage mens andre strækninger egner sig til ophold ved vandet i solen.

Mod nord løber promenadeforbindelsen forbi byggefeltet til ro- og kajakklub og videre mod nord til Langelinie. Ved Langelinie kan vejen og fortovet omdannes til en promenade med mindre vejkarakter på sigt.

Promenadernes dimensioner bygger på rammelokalplan 2016-01.

Forbindelsen langs med Nordøstpassagen danner et særligt pladsrum ud for Nyboder og afsluttes med adgang til promenaden langs vandet.

Øvrige stier sikrer gode funktionelle forbindelser mellem vej og promenade og marinaens faciliteter, og bestemmelser for bredder og andet fastsættes med lokalplanen.

Pladser og forarealer

En sammenhængende belægning fra overgangen på Nordøstpassagen til Horsens Marinas arealer etableres og danner et fleksibelt areal, som dækker vej, pladser, stier og p-areal. Arealet skal adskille bløde og hårde trafikanter, men det skal nedtones at det er en vej, så farten sænkes for dem der skal ud og parkere sin bil.

En sammenhængende belægning etableres og giver havneområdet karakter og samhörighed. Et fravær af større niveauspring som kantsten vil øge multi-anvendelighed og signalerer uformelt brug. Underinddeling af arealerne kan indgå i den videre detaljering ved at variere materialer, farvenuance eller mønster.

Forpladsen ved Nyboder kan bruges i sommerhalvåret i forbindelse med fx boder, streetfood, udeservering og ishus etc. I vinterhalvåret vil både være vinteropbevaret i Nyboder. Niveauspring på dette areal er uønsket pga. bådtransporten til og fra Nyboders sydvendte porte.

To små udsigtspladser flankerer indsejlingen til kanalen og skaber hver et pauserum og en destination for promenerende og andre af marinaens brugere.

Mellem vendepladsen og Restaurant Pyntens hovedadgang dannes en lille forplads, der skaber mulighed for opsamling, afsætning og af- og pålæsning samt rum for varelevering og renovation mv.

Vej og parkering

Nordøstpassagen vedbliver at være den centrale trafikale forbindelse til marinaen, og den afsluttes med en ny vendeplads med afsætningsmulighed og mulighed for af- og pålæsning ved Restaurant Pynten. Vest for vendepladsen reorganiseres og optimeres den eksisterende parkeringsplads ved Horsens Motorbådsclub og Horsens Bådeklub med indkørsler fra Nordøstpassagen. På p-arealerne syd for Nordøstpassagen kan i alt etableres ca. 108 p-pladser, heraf én parkeringsplads til lastbiler til af- og pålæsning.

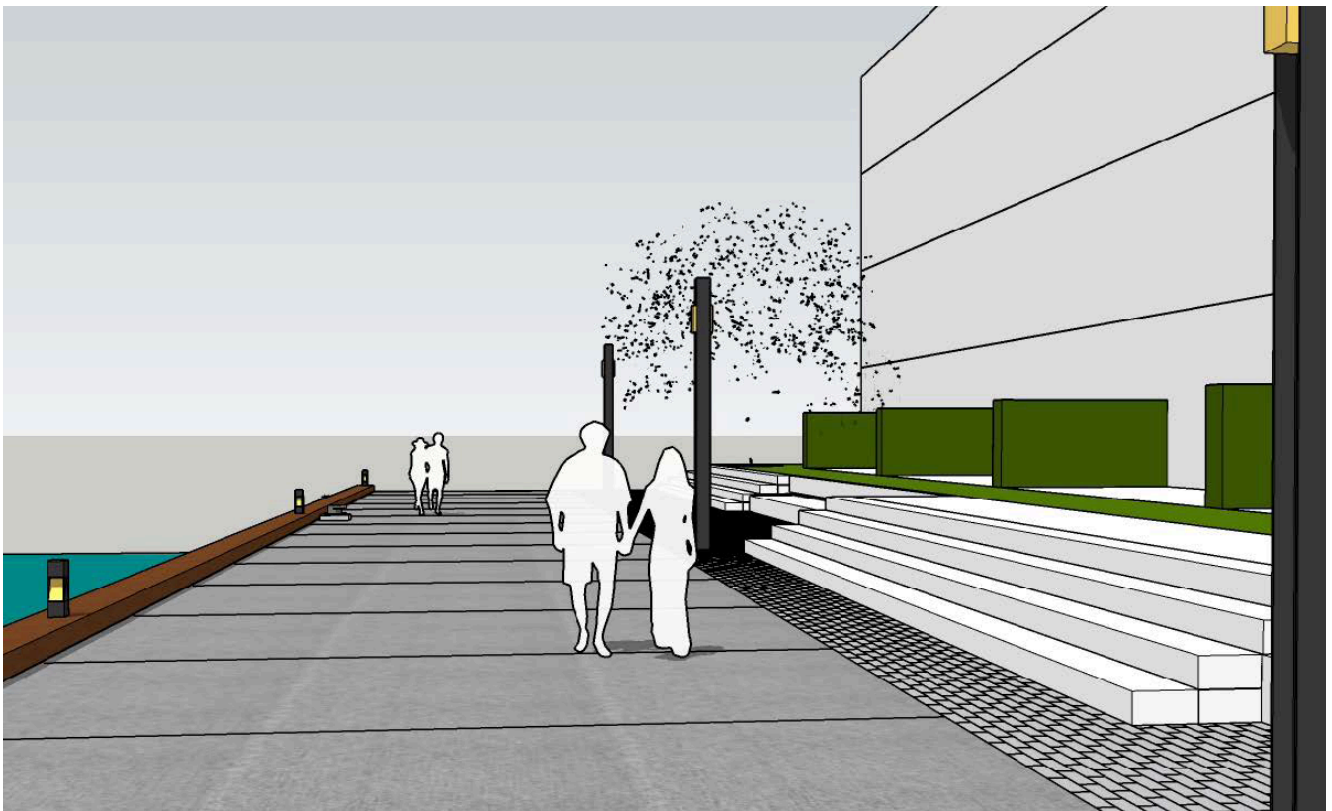
Nord for Nordøstpassagen ændres den eksisterende vinteropbevaringsplads til parkeringsplads og autocamperplads. Ved sejlerevents omdannes området til stævneområde, hvor det kan bruges som bl.a. campingområde med campingvogne, autocampere, bådtrailere og biler. Parkeringsarealet kan indeholde ca. 182 p-pladser plus 10 autocamperpladser, der alternativt kan benyttes som 20 p-pladser. Pladserne er dobbelt så lange og derfor også velegnede til bådtrailere.

Nord for kanalen i forbindelse med byggefeltet til ro- og kajakklub placeres en handicapparkeringsplads med tilkørsel fra Langelinie. Det øvrige parkeringsbehov for byggefeltet afvikles syd for kanalen på stævneområde A. En gang- og cykelbro sikrer kort gangafstand.

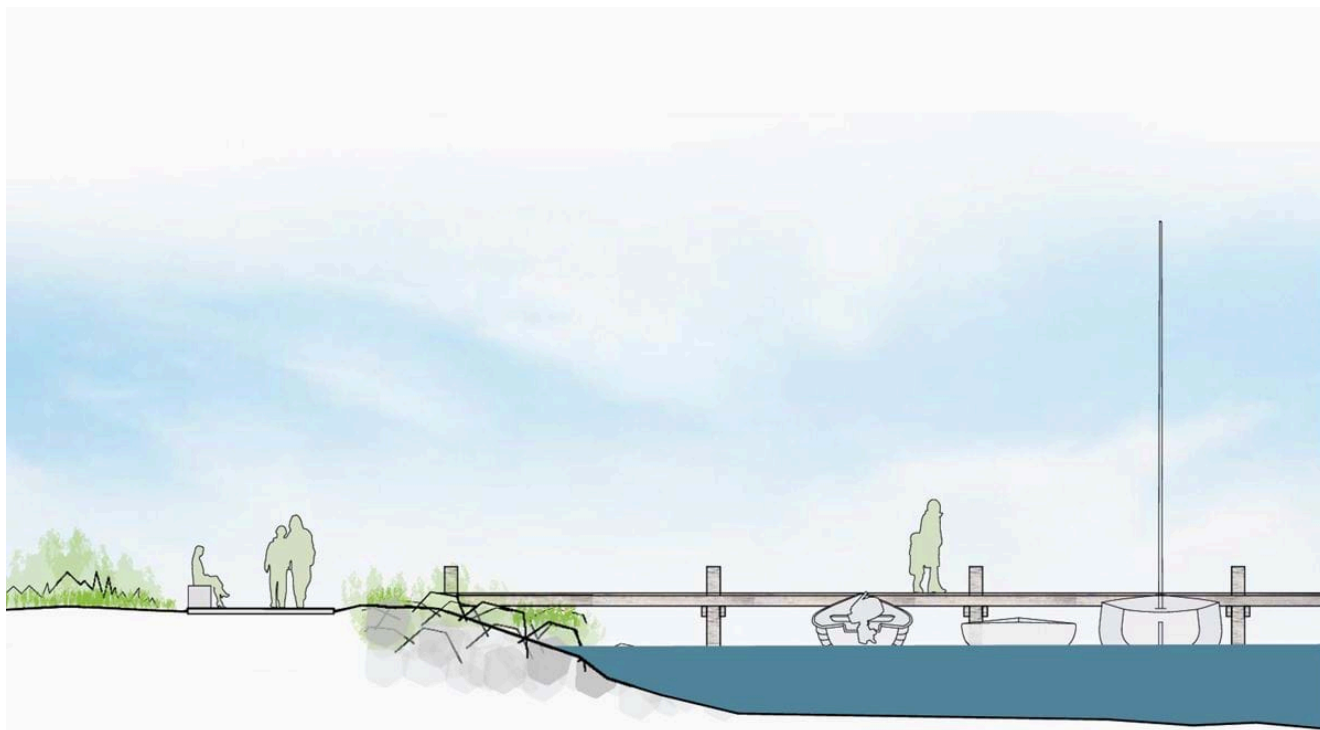
Den samlede, maksimale parkeringskapacitet for lokalplanområdet er ca. 311 p-pladser.

Parkeringsbehovet er afdækket i forbindelse med en dialog med klubber og andre interessenter på Horsens Marina. Her blev der drøftet parkeringsbehov, dobbeltudnyttelse og fremtidige parkeringsstrategier.

Klubberne har blandt andet haft ønsker til langtidsparkering til biler i sommermånederne når de er ude at sejle, og ønsker at der er plads til parkering ved de ugentlige aktiviteter på Horsens Marina. Dette er forsøgt imødekommet med antallet af parkeringsmuligheder med planen, selvom planen ikke kan lave bestemmelser for regulering af parkering eller at parkering på Marinaens arealer forbeholdes Marinaens brugere.



Principiel udformning af 7 meter bred promenade på sydsiden af kanalen.



Principssnit af promenaden i nærhed til vandet længst mod øst ved eksisterende broer.

Kanal

Rammelokalplan 2016-01 udlægger en øst-vest gående kanal gennem Nordhavnen. Kanalen er etableret mod vest, og lokalplanen giver mulighed for at etablere den sidste del af kanalen. Kanalsens bredde skal i følge rammelokalplanen minimum være 24 m, således at den bliver et markant element med plads aktiviteter ved og på vandet. Kanalen vil have en mindste dybde på -1,5 DVR90 og en frihøjde under broerne på mindst 1,8 DVR90. Kanalen vil danne en ny ø, give karakter og vandkontakt til en stort areal og samtidig danne en skillelinje, hvor vejbroer og stibroer bliver visuelle og funktionelle pejlemærker.

Nærheden til kanalen og vandet er vigtigt her. Fra promenaden skal der etableres træelementer og trapper med adgang ned til vandspejlet, således at man har mulighed for at isætning kajakker, dykke tæerne eller fange krabber fra broerne. Elementer i vandet kan være trapper, flydebroer, flydebænke og vandhaver.

Områdets menneskelige karakter og fremtoning forstærkes af et grønt landskabsbånd imellem kanalpromenade og fremtidig bebyggelse. Dette grønne element giver lys, sol og luft til aktiviteterne langs kanalen, således at det bliver et meget attraktivt sted for hele Horsens by og Nordhavnens beboere.

Bro, broanlæg og søsætning

For at styrke sammenhængen af området på tværs af kanalen anlægges en gang- og cykelbro. Broen er tilbagetrukket fra kanalens møde med havnebassinet. Nordøst for broen dannes rum for en ny, mindre anløbshavn til brug i forbindelse med bl.a. søsportsstævner. Anløbshavne vil mod syd have bådebro og mod nord et offentligt trappeanlæg og opholdsplateau. Gang- og cykelbroens tilbagerykkede position skaber en hastighedsdæmpende effekt for den kørende promenadetræfik. Vest for broen etableres søsætningsanlæg for kajakklubben. Søsætningsanlægget for roklubben etableres øst for kanalen.

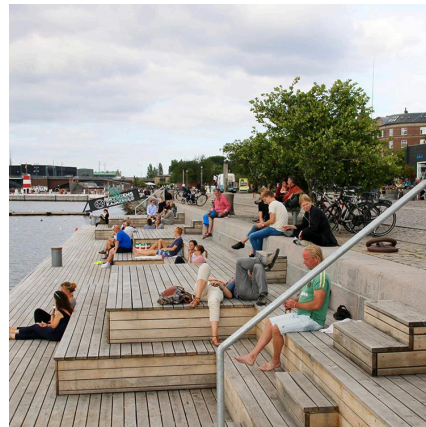
Under broen sikres en bredde på 10 m gennemsejling i kanalens centerlinje samt en frihøjde på min. 1,8 DVR90. Dette gøres for at indbyde ro-,kajak-, og andre brugere af vandet, så kanalen kan bruges aktivt på trods af normale variationer af høj- og lavvande på ca +/- 50 cm.

I forlængelse af Nordøstpassagens akse kan eventuelt etableres en mastekran eller lignende maritim funktion der kan ses når man ankommer til Horsens Marina.

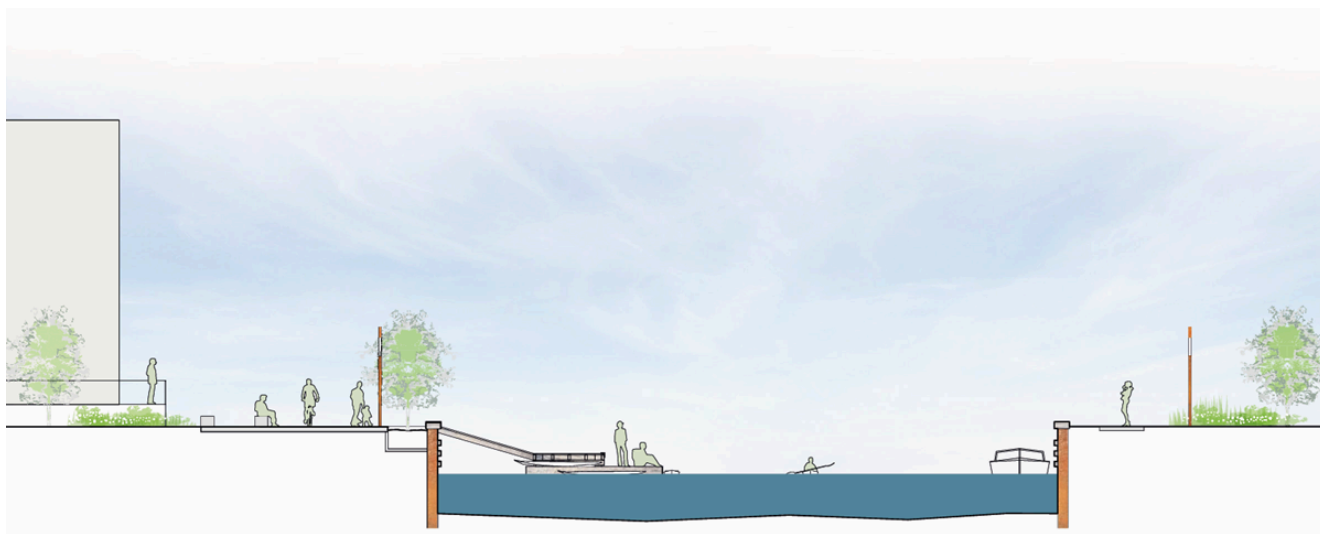
Servicekaj

Servicekajen, der ligger uden for lokalplanens område, med kran, slæbested mv. er en uomgængelig del af lystbådehavnen og uden disse væsentlige funktioner opretholdt, vil flere klubfunktioner ikke kunne fungere, blandt andet vil der ikke kunne afvikles stævner med følgebåde, trailerbåde mv.

Det er derfor en forudsætning, at der fortsat er en servicekaj i nærheden af Horsens Marina også efter, at vinteropbevaringen er flyttet.



Der skal være mulighed for aktiviteter og liv langs kanalen, pladser og promenader.



Principsnit af kanalen, promenader og adgang til vandet.

Marinaen for alle

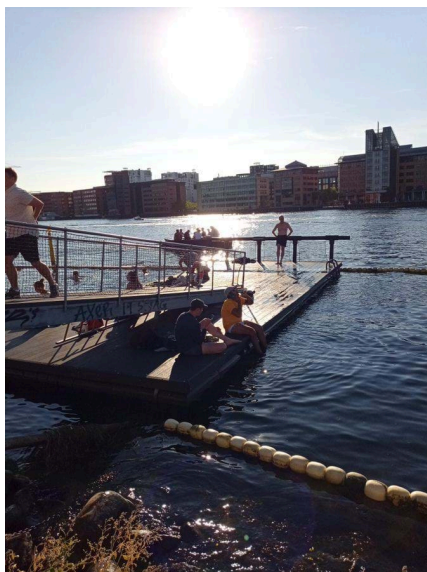
Marinaens landarealer er for alle. Promenaden i marinaens vandkant danner sammenhæng med en række tilknyttede oplevelsesmuligheder og faciliteter for havnens faste brugere og Horsens' borgere og andre besøgende. Det kan eksempelvis være lege- og opholdsmuligheder, som kan indrettes på stenskråningen, grillpladser,

legeplads, krabbe-broer, "observatorium", børnefærge, vandlaboratorium, bænke, "mobil have" samt nicher og pauserum.

Det er vigtigt at at det ikke kun er for klubber at der er aktiviteter på vandet. Ved kanalen gives mulighed for at etablere et opholdsdæk, som gør det muligt at sidde og nyde solen mod syd, samt mulighed for kort at tage et stop på paddleboard eller i kajakken.

Området er desuden indrettet så arealer på land kan bruges til leg, ophold og gåture langs vandet. De store grønne arealer kan bruges af hele byen og byens gæster, og der kan både laves aktiviteter for klubberne eller særlige kulturevents.

På Horsens Marina skal der være plads til uformelle aktiviteter og småbygninger der understøtter det. Dette vil være attraktivt for byens borgere, men også gæstesejlere eller autocampere der kommer forbi marinaen. Dette kunne blandt andet være legepladser, adgang til vandet, gadekøkken om sommeren og meget mere. Aktiviteterne skal have forbindelse til marinaen og vandet, da Langelinie der ligger i umiddelbar nærhed kan benyttes til diverse andre aktiviteter som sport, musik eller noget helt tredje der vil nyde godt at det bredde vider og store fleksible arealer på Langelinie.



Eksempler fra København, Lemvig og Aarhus på udadvendte funktioner for alle på havnen.

Belysning, belægning og inventar

En yderlig specifik designmanual for Nordhavnens promenader, regulerer alt fra belægning til belysning langs de primære promenader.

Der er i lokalplanen yderligere bestemmelser for marinaens belysning, belægning og inventar. Eksisterende armatur skal så vidt muligt bevares på Horsens Marina, blandt andet de eksisterende lamper. Langs promenaden på sydsiden af kanalen placeres H-lamper i fortsættelse af promenaden langs inderhavnen.



Aptering på Nordhavnen, heriblandt skraldespand, eksisterende belysning på marinaen i dag, og H-lampen som bliver fremtidig belysning langs promenaden syd for kanalen.

Beplantning/træer

Store dele af marinaens træer bevares. De bevarede træer er angivet på kortbilag 4, Illustrationsplanen med en grøn cirkel med en central, mindre, hvid cirkel. Eksempler på placering af nye træer er angivet med en grøn cirkel.

Ny træer etableres i kantzonen syd for Nordøstpassagen og markerer akse mellem by og havn. På fælles friarealer der ikke benyttes til fleksible græsarealer til klub- og offentlige rekreative formål, skal biodiversitet fremmes. Dette kan eksempelvis være i bede ved træer på parkeringsplads, samt langs de grønne bæltter ud mod promenaden.



Træer der bevares med lokalplanen.

Vandhåndtering

Under nuværende forhold oversvømmes Horsens Marinas centrale, lavtliggende områder ved særligt højvande. Vandet trænger bl.a. ind nord for Restaurant Pynten. Horsens Sejlklub har eget pumpelag og højvandssikring som værn mod oversvømmelse ved stormflod til sikring af deres faciliteter i Nyboder.

Der er inden for den seneste årrække etableret højvandssikring som et lavt dige i kote ca. +1,5-1,8 DVR90 foran skurbyen og det kan føres videre tværs under Restaurant Pynten med afslutning nord for restauranten.

Oversvømmelse

I forbindelse med omdannelsen af Nordhavnen til bymæssige formål vil terrænet blive hævet for at sikre mod oversvømmelse pga. klimaændringer med stigende havniveau mv. I overensstemmelse med kommuneplanens formål for stormflodssikring, stilles der krav om, at den fremtidige mindste stuegulvkote blive fastsat til kote 2,6 DVR90, hvorved det nye havne kvarter er sikret mod en 100-års stormflodshændelse i 2100. Terrænhævnningen vil desuden udgøre en del af sikringen af den bagvedliggende by.

Terrænhævnningen sker ved at der gennem området etableres en øst-vest gående "ryg" med kote 2,6 DVR90. Der etableres en overgangszone mod omgivelserne, herunder Niels Gyldings Gade og Strandpromenaden, som fra vest mod øst stiger fra kote 1,6 DVR90 til kote 2,2 DVR90 og ikke forventes hævet væsentligt. Terrænet på Havneøen, der fremkommer ved etablering af kanalen, vil maksimalt blive hævet til ca kote 1,8 DVR90, idet den nære kontakt til havnebassinet og kanalen her prioriteres højt. Oversvømmelser af Havneøens terræn vil derfor kunne forekomme.

Havneøens terræn skal sikres op til kote 1,8 DVR90. Gulvkoten i bygninger anbefales generelt etableret til 2,6 DVR90, undtaget er bygninger, der er placeret, indrettet eller anvendes på en sådan måde, at der ikke sker skade i tilfælde af oversvømmelse, eller som er beskyttet på anden vis, eksempelvis i form af dige, mur, hævnning af terræn eller lignende. Derfor fastsættes gulvkoten til 1,8 DVR90, for at bygninger forholder sig til det eksisterende terræn der er mellem kote 1-1,6 DVR.

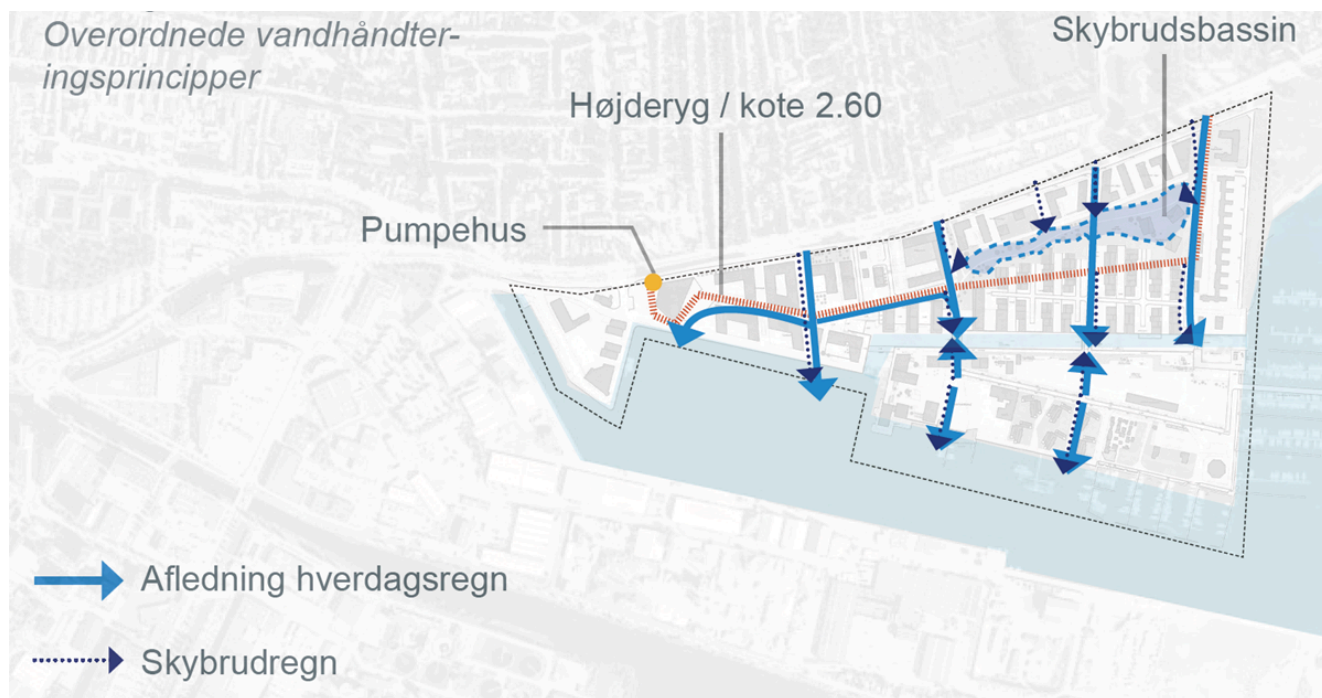
Dette kan blandt andet løses ved at lave opbevaring af både i stueplan i minimum kote 1,8 DVR90, og placere klubfaciliteter der ikke tåler oversvømmelse på 1. sal.

Skybrud

Regn- og overfladevand kan håndteres på overfladen, så vandet bliver en aktiv del af de offentlige rum. Vandet kan via sandfang ledes til havnebassinet. Der er dog en eksisterende skybrudledning i området i dag, som kan lede vand fra baglandet ud i fjorden.

Ved at etablere en højvandssikring i kote 1,8 DVR90 vil terrænet langs kajkanter være højere end længere inde på land. Dette vil medføre at vand fra skybrud kan ophobe sig, og der skal derfor sikres mulighed for vandhåndtering. Dette kan løses ved opstuvning af vand, at stormsikringen i kote 1,8 DVR90 er en mobil løsning som kan lukkes ved stormflodsvarsel, så vand fra skybrud kan løbe ud i vandet, eller udledning via skybrudsledninger med kontraskuffer og sandfang til havet.

Højvandsikring op til kote 1,8 DVR90, kan både etableres som faste indretninger, som volde/hævede gangarealer/vægge, eller som en blanding mellem faste og mobile løsninger der kan lukkes ved stormflodsvarsel. Det vil sige at enten promenader kan hæves eller der kan laves en landskabsbearbejdning af terræn længere oppe på land.



Overordnet princip for vandhåndtering på Nordhavnen.



Reference på sikring mod højvand i Lemvig. Løsningen giver mulighed for at åbne op og lukke i. Det sikrer at højvand holdes tilbage og at skybrudsvand kan løbe væk fra baglandet, der har en lavere kote end de 1,8 DVR90.

Stævner og klubaktiviteter

Stævneområde A, som vist på kortbilag 4, Illustrationsplanen bestående af en fleksibel grusbelægning vil for hovedparten af tiden bruges som parkeringsplads og autocamperplads. De mulige 10 auto-camperpladser indrettes med adgang til tilslutning af el og vand for hver enkelt plads. Brugen af området vil i perioder overgå til stævneplads ved sø-sportsevents, hvor den vil blive brugt af bådtrailere, campingvogne, biler og telte mv.

Stævneområde B, som vist på kortbilag 4, Illustrationsplanen dækker over grønne arealer og jolleplads. De grønne arealer er en del af Marinaparken og en del af det grønne bælte, der løber ud til havnebassinet mod øst og syd. De grønne arealer er til fælles brug for klubber og foreninger til hverdag, fest, klubaften, hygge, sammenpakning af sejl mv. I forlængelse af forarealet til Nyboder løber et strøg mod havnebassinet gennem området. Det vil være egnet til placering af byrumsinventar og en "mobil have", der grænser op til. På sigt kan dele af området omdannes til vejadgang og evt. havnetorv, specielt hvis en ny rekreativ ø øst for marinaen ønskes realiseret.

Stævneområde B vil som stævneområde A i perioder overgå til stævneplads med telte, jollepladser og anden aktivitet.

Servicekajen med kran, slæbested mv. er en uomgængelig del af lystbådehavnen og uden disse væsentlige funktioner opretholdt, vil flere klubfunktioner ikke kunne fungerer, blandt andet ville der ikke kunne afvikles stævner med følgebåde, trailerbåde mv. Det er derfor en forudsætning af der fortsat er et servicekaj i nærhed til Horsens Marina.

Adgang til mastekran er også en forudsætning for, at klubberne kan afvikle stævner mv, da trailerbådene skal kunne rigge- og afrigge masterne. Den nuværende placering af mastekranen er ikke nødvendigvis den mest hensigtsmæssige, da det kræver manøvrepads at køre masterne til og fra, og det er noget trangt med pladsen op af Pynten og Horsens Bådeklub. En alternativ placering i bunden af et af de østlige bassiner vil være mere hensigtsmæssig, som vist på kortbilag 4, Illustrationsplanen.





Klubberne på havnen holder større stævner, og arealerne skal derfor være rummelige og fleksible.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Der er fire gældende lokalplaner inden for området.

Lokalplan 148

Lokalplan 148, Bolig og Erhverv, Langelinie og Lystbådehavnen, Horsens, forventes ophævet delvis.

[Link til lokalplan 148](#)

Lokalplan 208

Lokalplan 208, Erhverv, Havnen, Horsens, forventes ophævet. Der skal i stedet udarbejdes en ny lokalplan for arealerne, der er tilbage nord og syd for kanalen. Dette kan ske, når der er konkrete planer for området.

[Link til lokalplan 208](#)

Rammelokalplan 2016-1

Rammelokalplan 2016-1 bibeholdes, da denne ikke er byggeretsgivende. Lokalplan 385 er overordnet i overensstemmelse med Rammelokalplan 2016-1.

[Link til Rammelokalplan 2016-1](#)

Helhedsplan Nordhavnen
Fremtidig vejprofil Strandpromenaden



Illustrationsplan fra Rammelokalplan 2016-1. Eksempel på en fuld udbygning af Nordhavnen i overensstemmelse med rammelokalplanens bestemmelser og principper.

Lokalplan 150-2013

En mindre del af lokalplan 150 går ind over promenaden nord for kanalen. Lokalplanen fastholdes.

Lokalplan 10-2012

Lokalplan 10-2012 fastholdes, og lokalplangrænsen for lokalplan 385, medtager derfor ikke dette areal. Lokalplan 385 regulerer dermed ikke Sejlklubbens faciliteter.



Kort over eksisterende lokalplaner inden for afgrænsningen af lokalplan 385.

KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Horsens Kommune - både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men skal revideres hvert fjerde år.

Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

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

Kommuneplanrammer

10RE06

Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål. Indenfor rammen kan der etableres lystbådehavn. I området må der opføres de nødvendige fritidsanlæg, faciliteter og servicebygninger mv. til brug i forbindelse med almene rekreative, kulturelle og marine aktiviteter, herunder bygninger til klubformål samt caféer og restaurationer. Der kan endvidere ske opfyldning af vandareal til etablering af en ø til rekreativ anvendelse, samt etableres en kanalforbindelse efter tilladelse fra kystdirektoratet.

Der kan indenfor rammen etableres mindre butikker med et bruttoetageareal på højst 300 m² i tilknytning til lystbådehavnen som turistattraktion. Det samlede bruttoetageareal for butikkerne må højst være 1000 m².

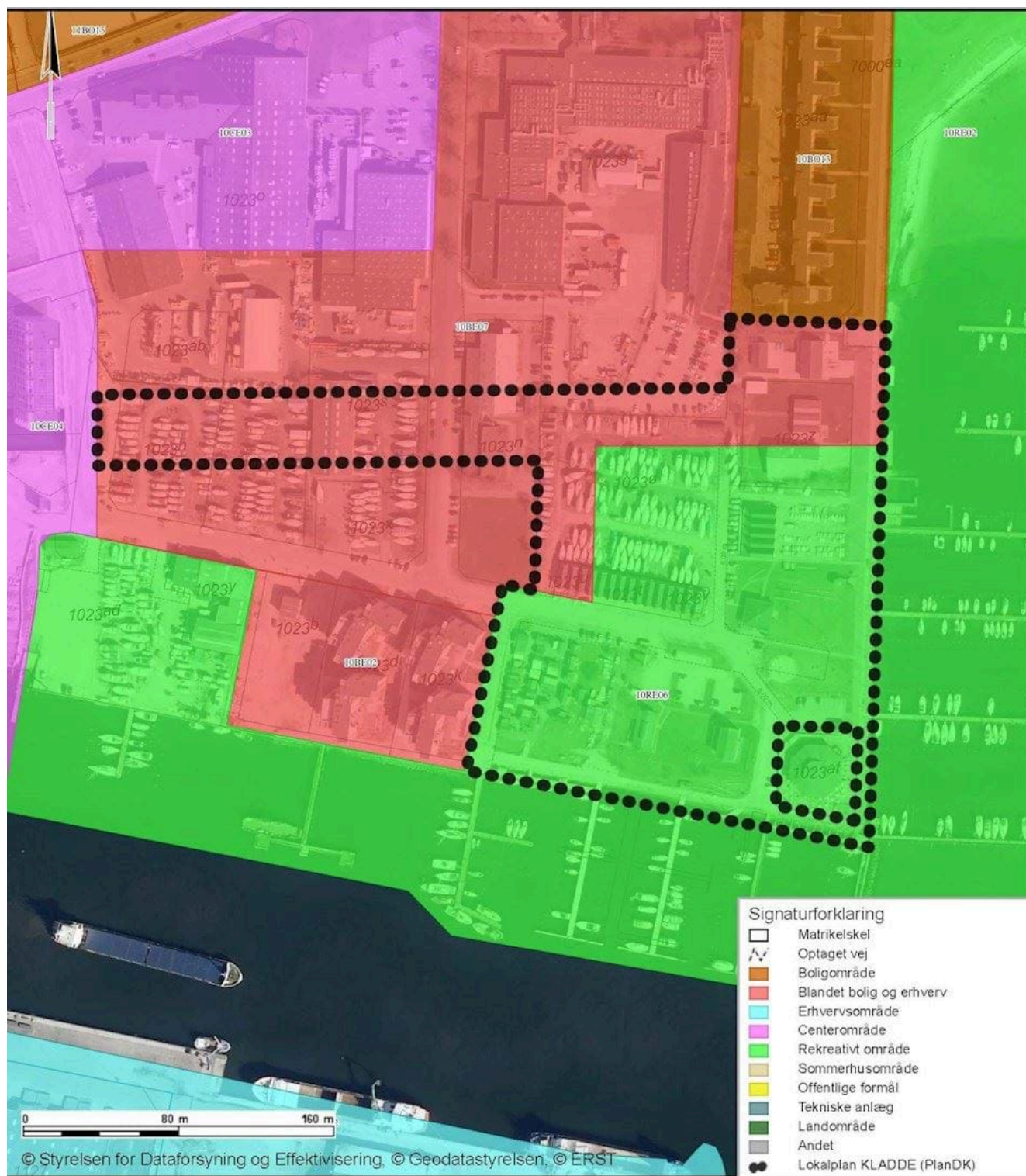
10BE07

Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhverv. Indenfor rammen kan der etableres boliger, kontor- og servicevirksomheder, liberale erhverv, offentlige formål, kulturelle aktiviteter, caféer, restauranter, klinikker samt hotel- og konferencevirksomhed og lignende

Omfanget af byggeri fastlægges i detailplanlægning. Der kan etableres en kanalforbindelse inden for rammeområdet efter tilladelse fra Kystdirektoratet. Rammeområdet er udpeget som potentialeområde for byomdannelse, hvor der vurderes at være fremtidige muligheder for at ændre anvendelsen og byomdanne området. Dette forudsætter dog en fremtidig samlet planlægning for området.

Retningslinjer

Se yderligere omkring retningslinjer under punktet Miljøscreening.



Kort over vedtagne kommuneplanrammer.

ØVRIG PLANLÆGNING

Vandområde- & Natura 2000 planer

Lov om vandplanlægning

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

Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres.

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

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 5,4 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 56 (Habitatområde H52, Horsens Fjord, havet øst for og Endelave og fuglebeskyttelsesområde F36, Horsens Fjord og Endelave).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

<https://mst.dk/natur-vand/natur/natura-2000/natura-2000-omraaderne/udpegningsgrundlag/>

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

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

Bilag IV-arter

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

Horsens Kommune har kendskab til, at der omkring lokalplansområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed og strandtudse.

Lokalplanområdet ligger i byzone og er allerede i dag primært med befæstede/ grusbelagte arealer. Lokalplanområdet vurderes derfor ikke at have nogen værdi som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

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

- skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder

- indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området

Havplanen

Lokalplanen grænser op til dele af søterritoriet der i Havplanen er udlagt til generel anvendelse. Lokalplanen er ikke i strid med Havplanen. Søfartsstyrelsen har ingen bemærkninger til planlægningen.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende Spildevandsplan 2012 -2015. Området dækker over 4 kloakoplande: A68, A70 og A73, der alle er separatkloakerede, samt A75 der er spildevandskloakeret med privat nedsivning af regnvand (dette er nok en fejlregistrering, sandsynligvis er der tale om privat udledning). Den maksimale befæstelsesgrad for kloakoplandene A68, A70 og A73 er 0,5.

Ændres der på eksisterende udledninger til Horsens Havn, skal der etableres forstørrede sandfang, der sikrer en opholdstid på 2 minutter, før udløbet til Horsens Fjord.

Overskrides den maksimale befæstelsesgrad i de separatkloakerede oplande, skal regnvand forsinkes internt på matriklen, før regnvandet tilsluttes offentlig kloak, eller regnvand skal frakobles offentligt kloaksystem og håndteres på egen grund f.eks. ved nedsivning i regnbed, sådan at der ikke afledes regnvand fra mere end 50 % af matriklens samlede areal.

Det skal undersøges nærmere, om alle matriklerne inden for lokalplanområdet er tilsluttet offentlig kloak i dag. Er dette ikke tilfældet, og det ønskes i forbindelse med fremtidige byggeprojekter skal der betales tilslutningsbidrag i henhold til gældende takstblad.

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 rimeligt 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.

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet kan forsynes med kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsyns fra Horsens Vand.

Renovation

Ved erhverv/foreninger

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

Erhverv skal overholde Horsens Kommunes til en hver tid gældende "Regulativ for erhvervsaffald" samt Affaldsbekendtgørelsen og Bekendtgørelse om affaldsregulativer, -gebyrer og -aktører m.v.

Kommende national sortering

Nationalt skal alle boliger i fremtiden sortere i 10 typer affald; mad-, pap-, papir-, metal-, glas-, plast-, mad- og drikkekartoner-, tekstil-, rest- samt farligt affald. Implementering forventes at blive ultimo 2024 i Horsens. Det vides endnu ikke hvordan indsamlingssystemet for de 10 materialer vil være. Der bør etableres ekstra areal til de fremtidige sorterede materialer uanset om der er valg af beholder på hjul eller nedgravede containere. Dette areal kan med fordel markeres på situationsplanen sammen med affaldsløsningerne.

Produktionserhverv

Området ligger uden for erhvervshavnens konsekvenszone for produktionserhverv.

Jordforurening

Hele arealet er forurenet og derfor kortlagt efter jordforureningsloven. Bygge- og anlægsarbejde i området vurderes at kunne påvirke overfladevandet i et ikke afklaret omfang. Påvirkningen af overfladevandet bør belyses. De enkelt byggeprojekter på arealet vil i udgangspunktet være omfattet af krav om tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Dele af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven. I loven anvendes ordet "kortlægning" i betydningen "registrering." Dette betyder, at der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Dele af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven. I loven anvendes ordet "kortlægning" i betydningen "registrering." Dette 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.

Kortlægningen efter jordforureningsloven medfører følgende begrænsninger og pligter:

Rekreative formål, Horsens Marina, Horsens

- der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune, hvis arealanvendelsen ønskes ændret til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område eller alment tilgængeligt område.
- der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune før der bygges, graves eller foretages andet anlægsarbejde.
- 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 jordregulativ.

POLITIKKER OG STRATEGIER

Rum for mennesker - Arkitekturpolitik

I planarbejdet er der arbejdet med Horsens Kommunes gældende arkitekturpolitik, som grundlag for planens indhold og bestemmelser.

Styrk hele Horsens

"Styrk hele Horsens" skal bringes i spil gennem lokalplanens sikring af offentlig adgang til stier, forbindelser, opholdsarealer, adgang til vandet og lignende, for så mange som muligt. Mulighederne for klubaktiviteter og fællesskab for Horsens Kommune sikres også med planlægningen.

Vær en god nabo

"Vær en god nabo" er en del af planlægningen gennem det nye byggeri, der arbejder med at sikre det maritime miljø og den eksisterende kontekst, hvad angår skala og materialer. Derudover fastlægges højder og der laves bestemmelser for bevaring og etablering af ny beplantning.

Byg til hverdagslivet

Den kommende planlægning skal sikre de eksisterende gode muligheder og nye muligheder for, at mange kan bruge området med fokus på fællesskab, nærhed til natur og friarealer, hvilket understøtter temaet "Byg til hverdagslivet".

[Link til arkitekturpolitik](#)



Biodiversitetsstrategi

Lokalplanområdet er et vigtigt element i at forbinde de grønne og blå korridorer, og give adgang til vandet.

Planen indeholder større grønne områder der dog primært udlægges til græsarealer da det er nødvendigt for fleksibilitet og brug af fladerne til stævner og andre arrangementer.

Der arbejdes i planen med at der kan skabes vild vegetation ved parkering og langs kantzoner ved promenader hvor vegetationen får lov at blive høj/vokse vildt (der slås maks. 1.-2. gange om året udenfor værdifulde planters blomstringsperiode).

[Link til Biodiversitetsstrategien](#)

Cirkulær Økonomi

Der gives mulighed for at den eksisterende bygningsmasse som giver mening kan bevares og eventuelt omdannes til ny-anvendelse af bygningen eller genbrug af dele af materialerne i andet byggeri og anlægsarbejde. Derudover har planen bestemmelser for at bevare eksisterende miljø og at genbruge belysning der allerede er i området igen.

Lokalplanen har bestemmelser for at nyt byggeri skal opføres i træ. Dette træmateriale kan bestå af genbrugstræ fra nedrevet bygninger, såfremt at der kan dokumenteres for renligheden af træet, da genbrugsmaterialer ikke må indeholde miljøskadelige stoffer.”

Kanalen kan udnyttes i en større sammenhæng til vandhåndtering af et større område på Nordhavnen, og ved udgravning af kanalen kan der arbejdes med at nyttiggøre jord, hvis det ikke er for forurenet. Nyttiggørelse af jord kan kræve tilladelse efter miljøbeskyttelses lovens §19 eller §33.

[Link til strategi for Cirkulær Økonomi](#)

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Kystdirektoratet

Etablering af kanalen kræver tilladelse fra Kystdirektoratet.

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

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.

Hvis der inden for lokalplanområdet kommer et konkret projekt, som vil påvirke det der har været havbund før opfyld, så vil Moesgaard Museum vurdere om der er behov for en marinarkæologisk forundersøgelse.

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.

KYSTNÆRHEDSZONE

Kystnære dele af byzonen

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.

Lokalplan 385, Rekreative formål, Horsens Marina, Horsens, ligger i den kystnære del af byzonen. Byggemuligheder i lokalplanen kan påvirke de bynære dele af Kystnærhedszonen. Byggeri ligger i første række, men afviger ikke væsentlig i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området. Med en højde på maksimalt 8,5 meter og fastsættelse af byggefeltet, vil påvirkningen være begrænset. På baggrund af visuelle rummelige volumenstudier, vurderes det at påvirkningen af kysten, ikke er væsentlig.

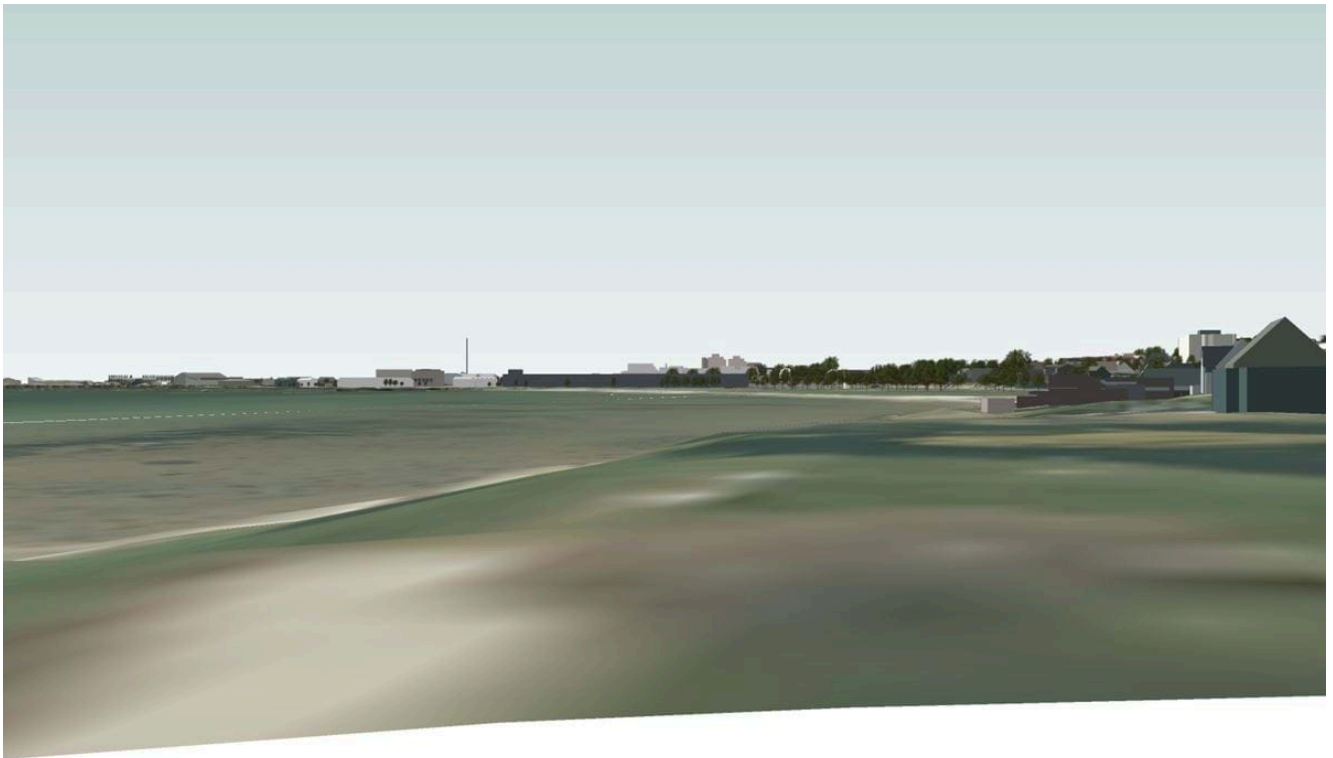
Inden for området vil der være mindre påvirkning end vist i miljørapporten til rammelokalplan 2016-1. [Link til afsnit om Kystnærhedszonen i rammelokalplan 2016.1.](#) Lokalplanen vil ikke påvirke kysten yderligere end rammelokalplanen.



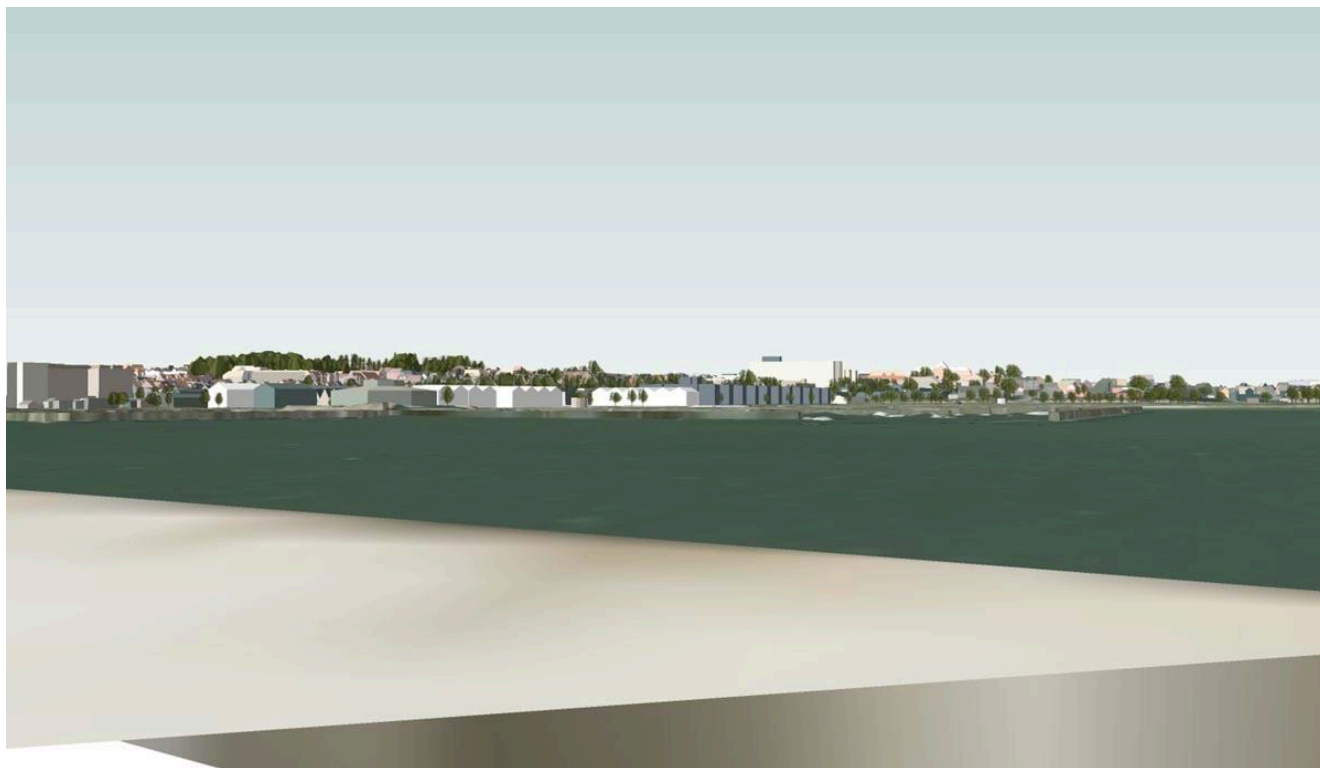
3D volumenstudie med hvide modeller af bebyggelses maksimum højde og omfang inden for lokalplanens område.



View set fra Langelinie mod Horsens Marina. De hvide volumener er de nye byggemuligheder på Horsens Marina.



View set fra det offentlige areal ved Strandparken mod Horsens Marina. De hvide volumener er de nye byggemuligheder på Horsens Marina.



View set fra Erhvervshavnen mod Horsens Marina. De hvide volumener er de nye byggemuligheder på Horsens Marina.

BYOMDANNELSESOMRÅDE

Store dele af de omkringliggende områder er under byomdannelse. Der er foretaget en udviklingsplan jf. 1.3.1 i form af masterplanen for Horsens Havn og rammelokalplan 2016-01. Lokalplan 385 fastlægger de byggeretsgivende muligheder inden for Horsens Marina.

Lokalplanområdets anvendelse udlægges ikke til støjfølsom anvendelse. Støjniveauet i et rekreativt område som lokalplan 385, er ikke koblet til miljøbeskyttelseslovens begreb for rekreative områder, hvor der er meget lave støjgrænser.

MILJØSCREENING

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.

Forvaltningsmæssig afgørelse

1. Hvilke hovedhensyn har Horsens Kommune lagt til grund for afgørelsen

Screeningen går primært på lokalplanens ændringer og præciseringer i forhold til Rammelokalplan 1-2016, som blev miljøvurderet. Som hovedhensyn for afgørelsen har Horsens Kommune vurderet planens mulige påvirkning ud fra parametrene:

- Kommuneplan 2021-2033, Retningslinjer
- Kulturhistoriske værdier
- Trafikbelastning (kapacitet)
- Lugt-, støj-, vibrations- eller støvgener fra eksisterende eller nye virksomheder + emissioner (partikler, luftarter)
- Planlægningszoner for støj
- Forurenede jord på arealet
- Vandstigninger (hav, åer og søer), i forhold til klima, samt oversvømmelsesrisiko
- Trafiksikkerhed
- Visuel påvirkning (udsigt og indblik)

2. Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn:

Kommuneplan 2021-2033, retningslinjer

1.3 Byomdannelse

Store dele af de omkringliggende områder er under byomdannelse. Der er udarbejdet en udviklingsplan jf. 1.3.1 i form af masterplanen for Horsens Havn og en rammelokalplan 1-2016 for Nordhavnen. Lokalplan 385 fastlægger de fremtidige byggeretsgivende muligheder inden for Horsens Marina, til samme anvendelse som i dag.

1.5 Høje huse

Ikke relevant, da lokalplanområdet ikke udnyttes til høje huse. Lokalplanen fastsætter en maksimum etagehøjde på 2 etager.

5.9 Særlige Sports- og Fritidsanlæg

Lokalplanen vil ikke påvirke miljø-, natur- og landskabsinteresser væsentligt. Begrænsning af de visuelle påvirkninger sikres med lokalplanen.

7.4 Konsekvensområder for produktionserhverv

På Horsens Erhvervshavn, umiddelbart syd for lokalplanområde 385, ligger der industri, der kan påvirke lokalplanområdet, fortrinsvist med støj og støv. Området ligger uden for konsekvenszonen for produktionserhverv. Horsens Havn er en dagshavn, men i perioder losses der skibe alle dage, døgnet rundt i industriområdet.

Den aktuelle anvendelse inden for området fastholdes, og planen vil derfor ikke øge begrænsningerne for de omkringliggende produktionserhverv.

8.1 Klimatilpasning

Området er præget af risiko for oversvømmelse fra ekstremregn. Planen skal derfor fastsætte gulvkoter og strømningsveje for at beskytte området. Fastsættelse af koter og klimasikring er indarbejdet og sikret i lokalplanen.

8.2 Oversvømmelse

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan for området. Idet området er særligt udsat for oversvømmelse, indeholder vandhåndteringsplanen foruden at redegøre for stormflodssikring også en robust håndtering af både hverdagsregn og ekstremregn.

8.3 Støj

Lokalplanområde 385 og industriområdet på Horsens Erhvervshavnen er udlagt som støjbelastede arealer.

Lokalplanområdets anvendelse udlægges ikke til støjfølsom anvendelse. Som udgangspunkt er lystbådehavne ikke støjfølsomme. En lystbådehavn kan både ligge i et hjørne af en trafikhavn, hvor der kan være støjende aktiviteter døgnet rundt, men kan også ligge i et roligt, rekreativt område. Horsens Marina er ikke et støjfølsomt rekreativt område.

En lystbådehavn vil af de fleste blive opfattet som et sted, hvor der er mere støj end f.eks. en campingplads, hvorfor det ikke vil være relevant at anvende støjgrænser for campingpladser. Støjen kommer fra vindens susen i masterne, vandet, den ofte mere "rå" beliggenhed og støj fra motorer, pumper osv.

Kulturhistoriske værdier

Retningslinje 4.2.1. Inden for og i umiddelbar nærhed til de udpegede værdifulde kulturmiljøer skal der tages særligt hensyn til de kulturhistoriske interesser, f.eks. i forbindelse med planlægning, byggeri, terrænreguleringer, beplantning og etablering af tekniske anlæg.

Fiskerihavnens skure er et udpeget kulturmiljø inden for området. Kulturmiljøet skal bevares, og lokalplanens bestemmelser giver mulighed for både at bevare og udvide området i samme stil som i dag.

Trafikbelastning (kapacitet)

Ifm. omdannelsen af Nordhavnen til bl.a. beboelse og en mulig mindre udvidelse af Marinaen forventes det, at der vil komme flere mennesker på Marinaen. Det er dog vurderingen at flere vil komme på cykel eller til fods, så det er ikke vurderingen, at der vil være en væsentlig forøgelse af trafikbelastningen.

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

På Horsens Erhvervshavn, umiddelbart syd for lokalplanområde 385, ligger der industri, der kan påvirke lokalplanområdet, fortrinsvist med støj og støv. Området ligger uden for konsekvenszonen for produktionserhverv. Horsens Havn er en dagshavn, men i perioder losses der skibe alle dage, døgnet rundt i industriområdet.

Den aktuelle anvendelse inden for området fastholdes, og planen vil derfor ikke øge begrænsningerne for de omkringliggende produktionserhverv.

Planlægningszoner for støj

Lokalplanområde 385 og industriområdet på Horsens Erhvervshavnen er i kommuneplan 2021-2033 udlagt som støjbelastede arealer.

Lokalplanområdet udlægges ikke til støjfølsom anvendelse. Som udgangspunkt er lystbådehavne ikke støjfølsomme. En lystbådehavn kan både ligge i et hjørne af en trafikhavn, hvor der kan være støjende aktiviteter døgnet rundt, men kan også ligge i et roligt, rekreativt område. Horsens Marina er ikke et støjfølsomt rekreativt område.

En lystbådehavn vil af de fleste blive opfattet som et sted, hvor der er mere støj end f.eks. en campingplads, hvorfor det ikke vil være relevant at anvende støjgrænser for campingpladser. Støjen kommer fra vindens susen i masterne, vandet, den ofte mere "rå" beliggenhed og støj fra motorer, pumper osv.

Forurennet jord på arealet

Hele arealet er forurennet og derfor kortlagt efter jordforureningsloven. Bygge- og anlægsarbejde i området vurderes at kunne påvirke overfladevandet i et ikke afklaret omfang. De miljømæssige forhold i forbindelse med etablering af den resterende del af kanalen gennem Nordhavnen vil blive belyst i ansøgningen til Kystdirektoratet. De enkelte bygge- og anlægsprojekter på arealet vil i udgangspunktet være omfattet af krav om tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Vandstigninger (hav, åer og søer), i forhold til klima, samt oversvømmelsesrisiko

Lokalplanen ligger uden for det område som Horsens Kommune på sigt arbejder og planlægger for at stormflodssikre til kote 2,6 meter.

På sigt skal der etableres sikring op til kote 1,8 meter rundt om hele øen. Sikringen vil være 1,8 meter langs de fleste kajkanter men kan mod øst mod de eksisterende bådebroer, hvor terræn vil falde, og sikringen op til de 1,8 meter kan trækkes længere tilbage på terræn.

Indtil da er lokalplanområdet i stor risiko for oversvømmelse. I dag bliver området typisk flere gange om året. En risiko der med stigende havspejl vil tage til over årene. Allerede ved kote 0,7 m strømmer der havvand ind i området. Størstedelen af områder ligger mellem kote 0,7 og 1,5 meter.

Fremtidig bebyggelse og anvendelse skal derfor indrettes til at kunne tåle oversvømmelse eller alternativt at stuegulv skal anlægges i minimum kote 1,8. Der vil fortsat være en minimal risiko for oversvømmelse op til kote 1,8 meter. Det er dog besluttet at man skal acceptere denne risiko for området, da en yderligere hævnings vil medføre for stor adskillelse mellem terrænet og bebyggelsen. Og med væsentlig tab af rekreative muligheder i området.

Trafiksikkerhed

Det er væsentligt at der bliver tænkt trafiksikre cykel- og sti forbindelser ind i området. Det bør sikres gode sti forbindelse fra parkeringsarealerne og ud i området.

Visuel påvirkning (udsigt og indblik)

Der vil være visuelle påvirkninger af mindre betydning med planlægningen inden for området. Planlægningen tilføjer ikke yderligere visuelle påvirkninger i forhold til rammelokalplan 2016-1. Ved fastsættelse af byggefelter og bestemmelser omkring arkitektur, materialer, højde og lignende begrænses de visuelle påvirkninger.

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.

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at sikre principperne fra rammelokalplan 2016-01.
- 1.2 at fastlægge områdets anvendelse til rekreative formål, som klubfaciliteter, ophold for offentligheden og mindre butikker og lignende funktioner der hører til en marina.
- 1.3 at beskytte kulturmiljøet i Byggefelt 4, Kulturmiljø (e), som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.
- 1.4 at fastlægge bebyggelsens højde/omfang/placering/facader/materialer/farve og taghældning.
- 1.5 at varetage klimahensyn, herunder at lokalplanen kan håndtere regnvand på terræn ved kraftige regnhændelser og at oversvømmelsesrisici ikke forøges i områderne omkring lokalplanen.
- 1.6 at sikre udlæg af fælles grønne rekreative arealer/kiler, samt sikre tilgængelighed til dem.
- 1.7 at sikre mulighed for opholdsarealer, byliv, spændende byrum og lignende.
- 1.8 at sikre stiforbindelse gennem området mellem A-B, C-D, E-F, G-B, L-M og H-D.
- 1.9 at sikre en kanal og adgang til vandet for alle.

Redegørelse

Formålet med lokalplanen er at sikre Horsens Marinas fysiske forhold, og skabe gode muligheder for at både foreninger og offentligheden kan få glæde af området.

§2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 1023z, 1023u, 1023t, 1023v Horsens Bygrund. Samt dele af matr. nr. 1023h, 1023s, 1023i, 1023o, 1023g, 1023aa, 1023n, 7000ea og 1023ø Horsens Bygrunde. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 29.03.2022 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2 Området skal forblive i byzone.

Redegørelse

§3 - Anvendelse

3.1 Området skal anvendes til rekreative formål, herunder som foreninger, kanal, marina, friarealer, klubfaciliteter, mindre butikker og restauration.

3.2 Inden for lokalplanområdet kan der etableres anlæg til at varetage klimahensyn, i form af regnvandsbassiner, LAR-løsninger og forsinkelsesbassiner.

3.3 Byggefelt 1, Bygninger (a og d), må ikke anvendes til café/restauration eller butik.

Redegørelse

Området skal anvendes til rekreative formål der understøtter en marina. På Horsens Marina skal der være plads til uformelle aktiviteter og småbygninger der understøtter det. Dette vil være attraktivt for byens borgere, men også gæstesejlere eller autocampere der kommer forbi marinaen. Dette kunne blandt andet være legepladser, adgang til vandet, gadekøkken om sommeren og meget mere. Aktiviteterne skal have forbindelse til marinaen og vandet, da Langelinie der ligger i umiddelbar nærhed kan benyttes til diverse andre aktiviteter som sport, musik eller noget helt tredje der vil nyde godt at de brede vidder og store fleksible arealer på Langelinie.

§4 - Udstykning

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§5 - Vej og sti

5.1 Området skal vejbetjenes i overensstemmelse med strukturerne på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.2 Veje skal udføres i asfalt/permeabel asfalt/beton/granit.

5.3 Veje, stier og pladser mellem byggefelt f og g, skal udføres i en belægning så de virker sammenhængende, men opdelt mellem bløde og hårde trafikanter, i princippet som vist på kortbilag 4, Illustrationsplanen.

5.4 Der skal etableres en vej-, cykel- og stibro fra N-O. Broen kan få en særlig arkitektonisk bearbejdning.

5.5 Det skal sikres at renovationsvognen kan komme rundt i området sikkert og uden at skulle bakke. Der skal sikres plads til varelevering og andet med vendeplads og af- og pålæsningsmulighed i princippet som kortbilag 4, Illustrationsplanen.

5.6 Der skal anlægges stiforbindelse i form af en promenade gennem området mellem A og B, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold. Promenaden A-B, skal udlægges i en bredde på 7 m. Promenaden skal anlægges med fast belægning i enten fliser, beton eller asfalt. Promenaden befæstes og indrettes, så den er egnet til ophold, gang og cykling.

5.7 Sekundær promenade H-C, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal udlægges i en bredde på minimum 5 m med en stibanebredde på minimum 3 m. Stier skal anlægges med fast belægning i enten fliser, beton eller asfalt.

5.8 Stibroen B-C, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal have en bredde på minimum 5 m. Den endelige placering af stibroen B-C kan justeres ud til udmundingen af kanalen mod øst.

5.9 Promenaden C-D (fra stibroen til Langelinie), som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal udlægges i en bredde på minimum 5 m.

5.10 Der skal sikres stiforbindelse fra B-G, E-F, E-G, E-I, E-J, E-K, L-M og H-D som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold. Stier skal anlægges med fast belægning i enten fliser, beton eller asfalt. Stier befæstes og indrettes, så den er egnet til ophold og gang.

5.11 Alle stier og promenader er offentligt tilgængelige for færdsel og ophold.

Redegørelse

Promenaden A-B skal udlægges med en bredde på 7 meter, hvor 6 meter er beton og en zone på 1 meter er med betonsten, hvor i lamper, bænke, skraldespande og lignende kan placeres.

Vej, stier og pladser mellem byggefelt f og g, skal udføres i en belægning så de virker sammenhængende, men opdelt mellem bløde og hårde trafikanter. Ud for Nyboder skal niveau spring så vidt muligt undgås, så det fortsat er muligt at flytte både ind og ud af bådehallerne. Adskillelse af trafikanter kan derfor ske ved ændring i belægning, at samme belægningstype skifter mønster, farver eller andet.

Vej og stier inden for lokalplanområdet skal ikke have udtryk af vejprofilen fra Nordøstpassagen. Områdets veje og stier skal have en anden karakter, det indbyder til dæmpet fart og ankomst til parkeringspladser, i princippet som vist på kortbilag 4, Illustrationsplanen.

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Der skal etableres parkeringsarealer i overensstemmelse med strukturen/omfanget på kortbilag 4, Illustrationsplanen.

6.2 Parkering skal placeres inden for Byggefelt 3, Parkering (f og g), markeret på kortbilag 3, Fremtidige forhold. Undtaget er eventuelle handicap- og kortidsparkeringspladser nord for kanalen.

6.3 Der skal sikres at området kan rumme minimum 300 P-pladser, som skal placeres efter princippet på kortbilag 4, Illustrationsplanen.

6.4 Parkeringspladsen, markeret som Byggefelt 3, Parkering (g) på kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal etableres med parkeringsbåse med bede og træer til minimum 100 p-pladser.

6.5 Parkeringspladsen, markeret som Byggefelt 3, Parkering (f), på kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal etableres som en fleksibel plads uden beplantning mellem båse til at kunne rumme minimum 200 p-pladser.

Redegørelse

Parkeringen skal reguleres, da der med byudvikling i nærhed til marinaen sker parkering til boliger og ikke kun til de besøgende med ærinde til marinaen og dens aktiviteter og tilbud, som de er tiltænkt.

Illustrationsplanen indeholder 10 autocamperparkeringspladser, som kan omdannes til 20 almindelige p-pladser. Stævneområde A, markeret som byggefelt f på kortbilag 3, fremtidige forhold, er en fleksibel plads, som i perioder blandt andet kan rumme parkering, af op til cirka 200 p-pladser.

Parkeringspladsen, markeret som byggefelt g på kortbilag 3, fremtidige forhold, skal etableres med parkeringsbåse med bede og vejtræer til cirka 100 p-pladser.

Parkering til klubber, stævner, restauration og offentligheden skal sikres med dobbeltudnyttelse af flere pladser, da alle aktiviteter ikke er sammenfaldende.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

- 7.1 Der må ikke etableres permanent effektbelysning.
- 7.2 Belysningskilder skal fremstå med ensartede belysningsarmaturer.
- 7.3 Valg af belysning i overensstemmelse med bymæssig sammenhæng, skal sikre harmoni i området.
- 7.4 Ledninger skal føres i jord og må ikke hindre beplantning og træer, vist på kortbilag 4, Illustrationsplanen.
- 7.5 Området kan forsynes med kollektiv varmforsyning.

Redegørelse

Lokalplanen skal følge designmanualen for promenader på Nordhavnen, samt følge Horsens Kommunes belysningsstrategi.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Bebyggelsen må opføres i maksimum 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over niveauplan/terræn. Skorstene/teknik/elevatortårne er undtaget.
- 8.2 Bebyggelse skal opføres i Byggefelt 1, Bygninger (a, b, c, d og e), som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, sekundær bebyggelse under 50 m² er undtaget.
- 8.3 Ny bebyggelse i Byggefelt 1, Bygninger (d), skal placeres efter rids på nyt byggeri markeret på kortbilag 3, Fremtidige forhold, så der minimum er 8 meters afstand til de to eksisterende klubber.
- 8.4 Ny bebyggelse i Byggefelt 1, Bygninger (a, b, og d) på kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal have en gulvkote i minimum 1,8 DVR90.
- 8.5 Ny bebyggelse i Byggefelt 1, Bygninger (c) på kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal have samme placering og omfang som eksisterende byggeri, Nyboder.
- 8.6 I byggefelt 2, Ophold/isætning i vand (h), skal der etableres opholdsmuligheder for offentligheden og isætningsmuligheder for kajakker, paddleboards mv.
- 8.7 Der skal sikres minimum 6000 m² til stævneområde A og 5100 m² til Stævneområde B, markeret på kortbilag 4, Illustrationsplanen.
- 8.8 Der må ikke etableres mere end 250 m² sekundær bebyggelse i alt uden for byggefelter. Der må etableres op til 5 mindre bygninger, såsom miljøstationer, skure, mindre madboder og lignende.
- 8.9 Der må ikke etableres mere end 400 m² butik/café eller restauration inden for Byggefelt 1, Bygninger (b), på kortbilag 3, Fremtidige forhold.
- 8.10 Den maksimale befæstelsesgrad for matrikler inden for spildevandsplanens kloakopland A68, A70 og A75 er 0,5 (50 % af matriklens areal). Overskrides den maksimale befæstelsesgrad i de separatkloakerede oplande, skal regnvand forsinkes internt på matriklen, før regnvandet tilsluttes offentlig kloak, alternativt skal regnvand frakobles offentligt kloaksystem og håndteres på egen grund f.eks. ved nedsivning i regnbed, sådan at der ikke afledes regnvand fra mere end 50 % af matriklens samlede areal.

Byggefelt 4, Kulturmiljø (e)

- 8.11 Bebyggelsen må opføres i maksimum 1 etage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 5 meter over niveauplan/terræn.

8.12 Bebyggelse må maksimum have et areal på 25 m² pr. bygning.

8.13 Bebyggelse skal placeres i nærhed til eksisterende bebyggelse.

Byggefelt 1, Bygninger (b og c)

8.14 Der kan inden for området etableres mindre butikker med et bruttoetageareal på højst 250 m² i tilknytning til lystbådehavnen som turistattraktion. Det samlede bruttoetageareal for butikkerne må højst være 1000 m². I overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for butikker uden for detailhandelsstrukturen.

Redegørelse

Der gives mulighed for ny bebyggelse i byggefeltet for at sikre at bebyggelsens visuelle påvirkninger og disponering af området. Dette for at give plads til kommende klubber, samt Horsens Marinas mulige fremtidige udvikling og byliv.

Der må etableres op til 5 mindre bygninger, såsom miljøstationer, skure, mindre madboder og lignende uden for byggefeltet.

Derudover kan midlertidige sæsonbetonede stadepladser med tilknytning til marinaens funktioner, såsom foodtrucks, isboder og lignende, placeres inden for lokalplanområdet.

Der sættes begrænsninger på andelen af butik/café eller restauration inden for Byggefelt 1, Bygninger (b), for at det sikres at det primært er klubber og maritime formål byggefeltet benyttes til.

I byggefelt 2, Ophold/isætning i vand (h) skal der etableres opholdsmuligheder i form af trædæk/-trapper, samt isætningsmuligheder i form af dæk og ramper til af få adgang til vandet.

Ved etablering eller ændring af udløb for regnvand til Horsens Fjord, skal der etableres forstørrede sandfang, der sikrer en opholdstid på 2 minutter, før regnvandet ledes ud i Horsens Fjord.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1 Byggeri i byggefelt a, skal opføres som lænehuse med sadeltage uden valm, som gavlhuse med sadeltage eller byggeri med fladt tag.

9.2 Byggeri i byggefelt b, c og d, skal opføres som lænehuse med sadeltage uden valm eller som gavlhuse med sadeltage.

9.3 Bebyggelsens facader skal opføres i træ/glas, herunder facader på carporte, garager og skure, som princippet på kortbilag 5, Materialer og facader.

9.4 Tage skal være sort/gråt tagpap/ eller grønne-sedum tage. På sadeltage skal tagpap have listedækning.

9.5 Farver på facader skal være sorte, røde eller træ i sin naturlige farve, som princippet på kortbilag 5, Materialer og facader.

9.6 Farver på vinduer og døre skal være røde, hvide eller sorte eller træ i sin naturlige farve.

9.7 Der skal etableres en legeplads ved en af placeringerne som markeret på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Byggefelt 1, Bygninger (c)

9.8 Bebyggelse i byggefelt 1, Bygninger (c) skal så vidt muligt bevares eller erstattes af lignende byggeri.

9.9 Der må etableres åbninger i den eksisterende bygning, i form af vinduer i glas.

9.10 Ny bebyggelse skal være gavlhuse med sadeltage.

9.11 Farver på facader skal være røde.

Byggefelt 4, Kulturmiljø (e)

9.12 Bebyggelsen skal opføres som skurbebyggelse på maksimum 25 m² pr. bygning.

9.13 Bebyggelsen skal opføres i samme skala og arkitektur som eksisterende traditionelt byggeri.

9.14 Bebyggelsens facader skal primært opføres i træ/glas, som princippet på kortbilag 5, Materialer og facader.

9.15 Farver på facader skal være sorte eller røde.

Skilte

9.16 Butikker/restauration må have ét facadeskilt i form af navn eller logo.

9.17 Baldakiner må højst stikke 2 m ud fra facaden. Farven på baldakiner skal være ensfarvet uden grafik.

Tekniske installationer

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

9.19 Elskabe og andre tekniske anlæg skal placeres så de ikke er til gene for opholdsarealer og stiforbindelser.

9.20 Tekniske installationer skal integreres i byggeri, eller skjules bag beplantning.

Redegørelse

Bebyggelsens facaders udtryk skal følge princippet på kortbilag 5, Materialer og Facader.

Områdets blandede karakter er med til at gøre det til et spændende og oplevelsesrigt sted at færdes og opholde sig. Forskellige kulturer mødes og lever sammen i området. Folk der sejler kapsejls, folk der fisker og arbejder i deres skure er med til at skabe en særlig maritim karakter i området.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1 De fælles friarealer, som ses på kortbilag 4, Illustrationsplanen skal udlægges i græs, urter eller anden bevoksning.

10.2 Der skal etableres beplantning i området efter strukturen på kortbilag 4, Illustrationsplanen.

10.3 Parkeringspladser inden for Byggefelt 3, Parkering (g) skal anlægges med beplantning i form af træer, buske eller hække, svarende til minimum 0,5 m² grønt pr. 5 parkeringspladser.

10.4 At alle planter skal sikres gode vækstbetingelser.

10.5 Håndtering af ekstrem regn skal ske i henhold til vandhåndteringsplanens princip jf. kortbilag 6, Vandhåndtering.

10.6 Højvandsikring op til kote 1,8 DVR90, kan både etableres som faste indretninger, som volde/hævede gangarealer/vægge, eller som en blanding mellem faste og en mobil løsning der kan lukkes ved stormflodsvarsel.

10.7 Beplantning skal være hjemmehørende arter fra den Østjyske Region.

10.8 På grønne arealer der ikke skal bruges til stævneplads, skal biodiversitet fremmes.

10.9 Der skal etableres træer efter strukturen som vist på kortbilag 4, Illustrationsplanen.

10.10 Eksisterende træer markeret på kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal bevares.

10.11 Pladsdannelse som markeret på kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal anlægges med fast belægning i enten fliser, beton eller asfalt. Undtaget er bede og beplantning.

Kanalen

10.12 Opfyldninger og udgravninger afgrænses med bolværker.

10.13 Den generelle terrænkote for arealer langs kanalen skal være 1,8 DVR90. Ved lystbådehavnen kan den være lavere.

10.14 Kajanlæg, bådebroer og pontonudlæg skal udformes således, at det sikres at skibe og både kan anløbe disse.

10.15 Kanalen skal udføres med lodrette kajsider afsluttet med et hammerhoved i hårdt træ. Desuden skal der etableres belysning, redningstiger og redningsposter ol., så brugen af området kan foregå på forsvarlig vis.

10.16 Den synlige del af kajsiderne i kanalen skal beklædes med træ i form af afviserværk med dimensioner efter Horsens Kommunes Designmanual, og kortbilag 7, Afviserværk og inddækning af spuns.

10.17 Kajanlægget skal anlægges med fast belægning.

10.18 Havnekanalen skal have en bredde på minimum 24 m.

10.19 Der skal sikres en bredde til passage under broer på minimum 10 m bredde.

10.20 Vanddybden i havnekanalen skal være mindst 1,5 meter ved normal vandstand 0,0 DVR90.

Redegørelse

Horsens marina har i dag en grøn fremtræden når man ankommer fra havet, eller går på promenader langs vandet, og dette ønskes fastholdt.

På fælles friarealer der ikke benyttes til fleksible græsarealer til klub- og offentlige rekreative formål, skal biodiversitet fremmes. Dette kan eksempelvis være i bede ved træer på parkeringsplads, samt langs de grønne bælter ud mod promenaden.

Kanalen skal have en bredde der gør det muligt at bruge kanalen aktivt til nogle typer vandsport, og der skal derfor være frihøjde under broer, så broens frie spænd er bred nok til at der tilstrækkeligt med passage til roende.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er sikret kontrolleret afledning af regnvand ved skybrudshændelser.

11.2 Ny bebyggelse i Byggefelt 1, Bebyggelse (a), må ikke tages i brug før der er etableret opholds- og isætningsmuligheder som nævnt i § 8.6.

11.3 Ny bebyggelse i Byggefelt 1, Bebyggelse (a, b, c, d og e) må ikke tages i brug før der er etableret p-pladser iht. parkeringsnormen i Byggefelt 3, Parkering (f eller g), der svarer til anvendelsen.

11.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kloakanlæg, undtaget byggeri i Byggefelt 1, Bebyggelse (e).

Redegørelse

Udbygningen af Horsens Marina vil ske over en lang periode, efter prioritering og behov.

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1 Lokalplan nr. 208 ophæves/aflyses ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

14.2 Den del af lokalplan 148, der ligger inden for lokalplanområdet ophæves ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

Redegørelse

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

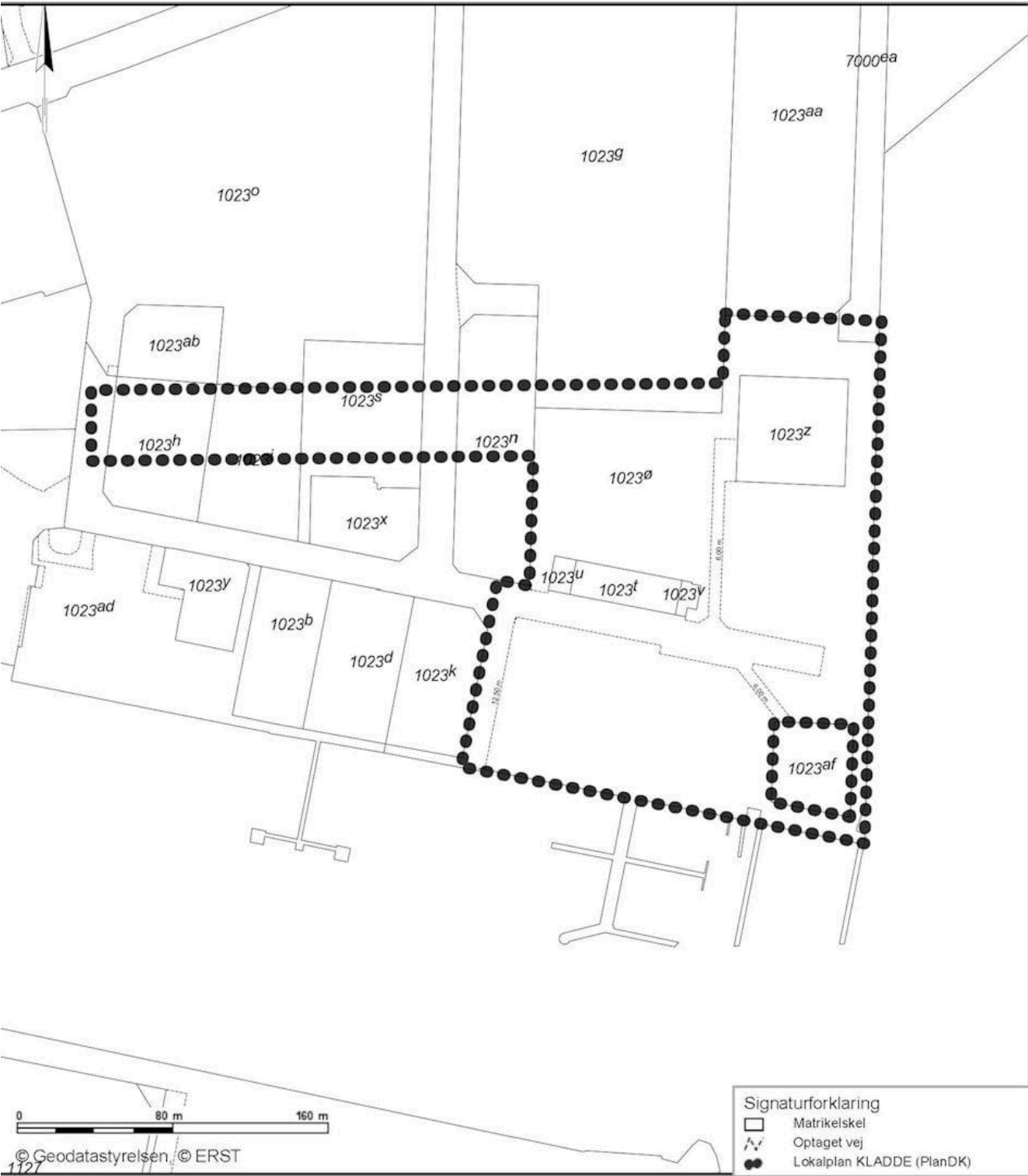
15.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.

LOKALPLANAFGRÆNSNING

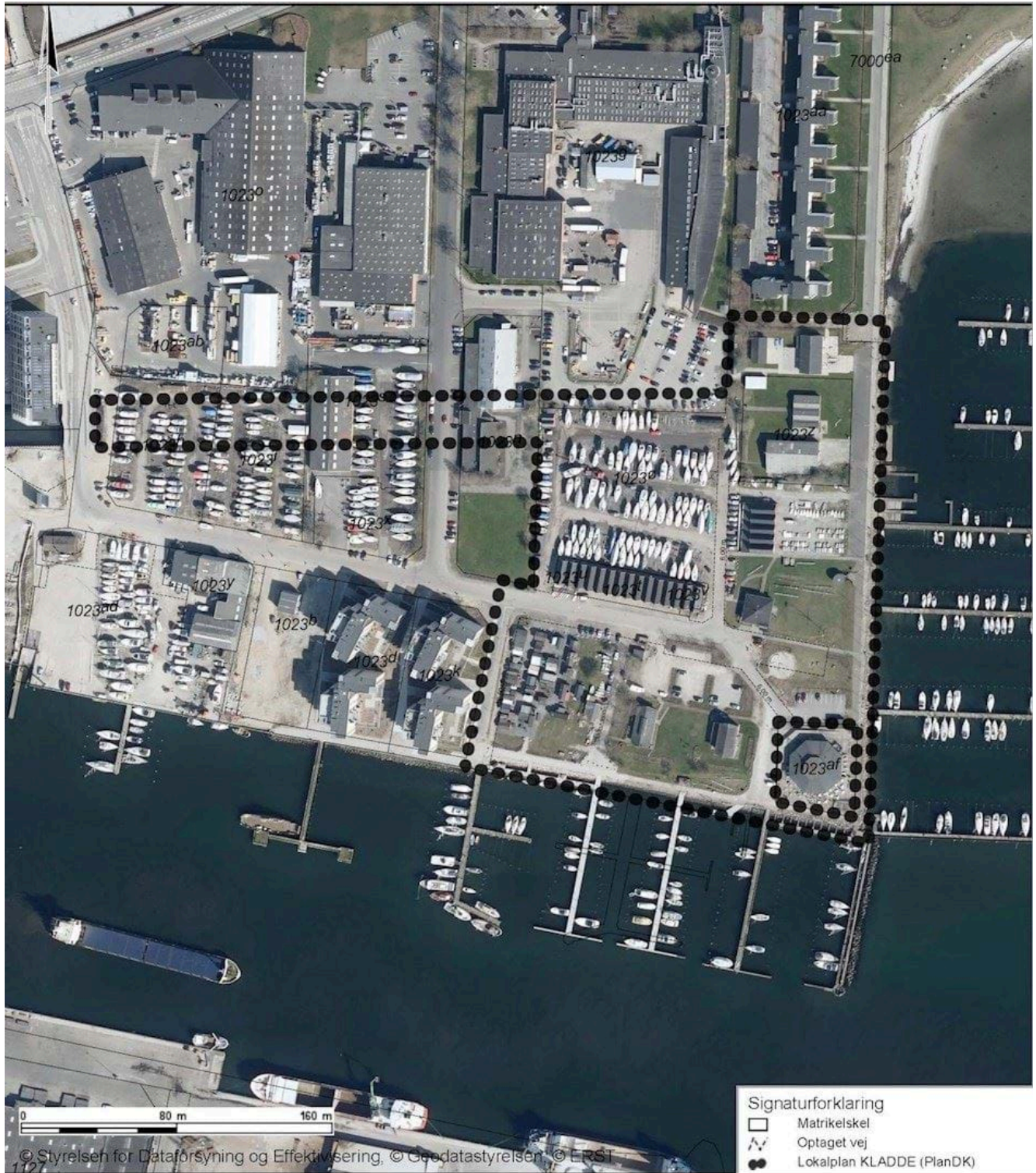
Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanaufgrænsning.

EKSISTERENDE FORHOLD

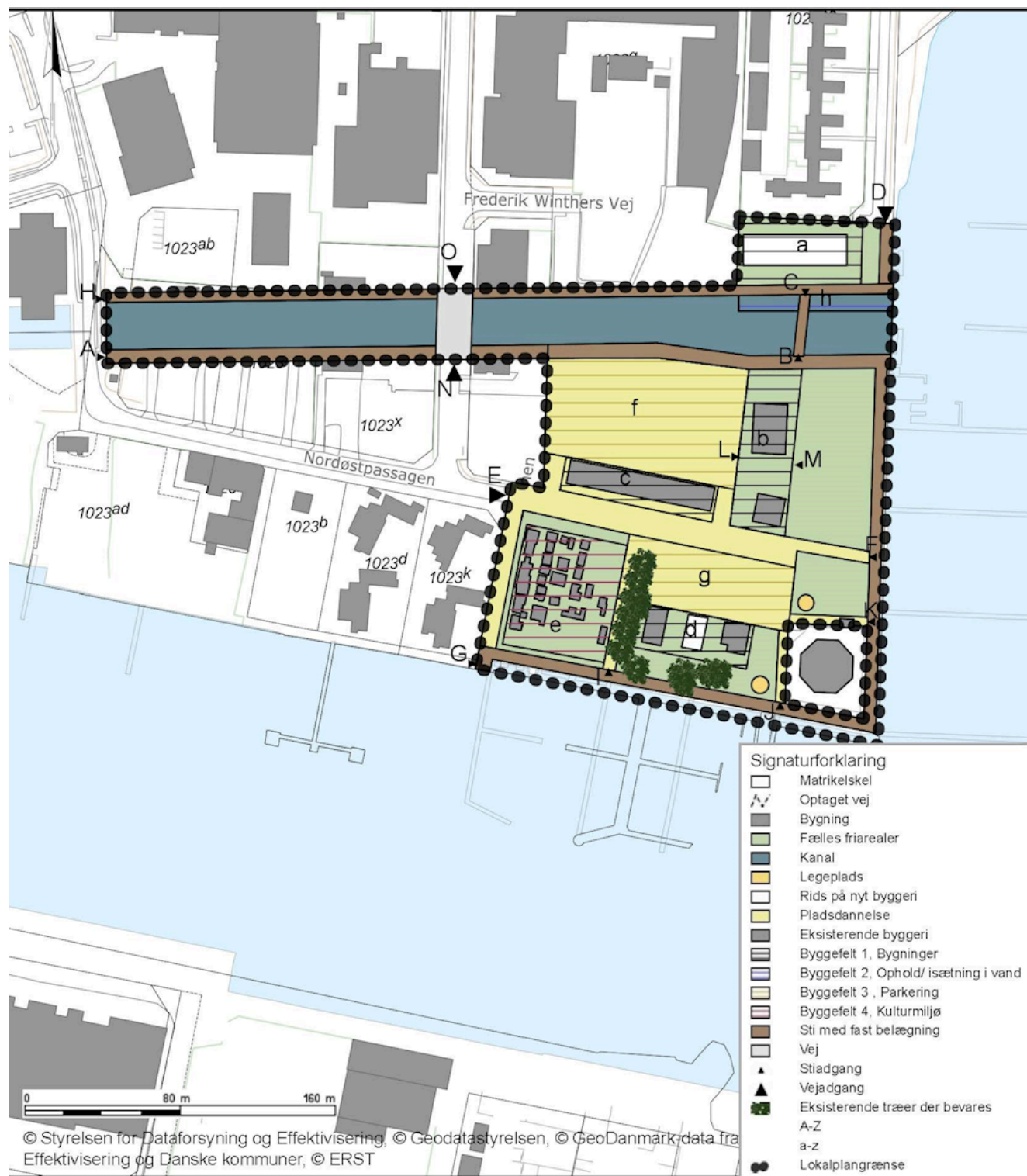
Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.

FREMTIDIGE FORHOLD

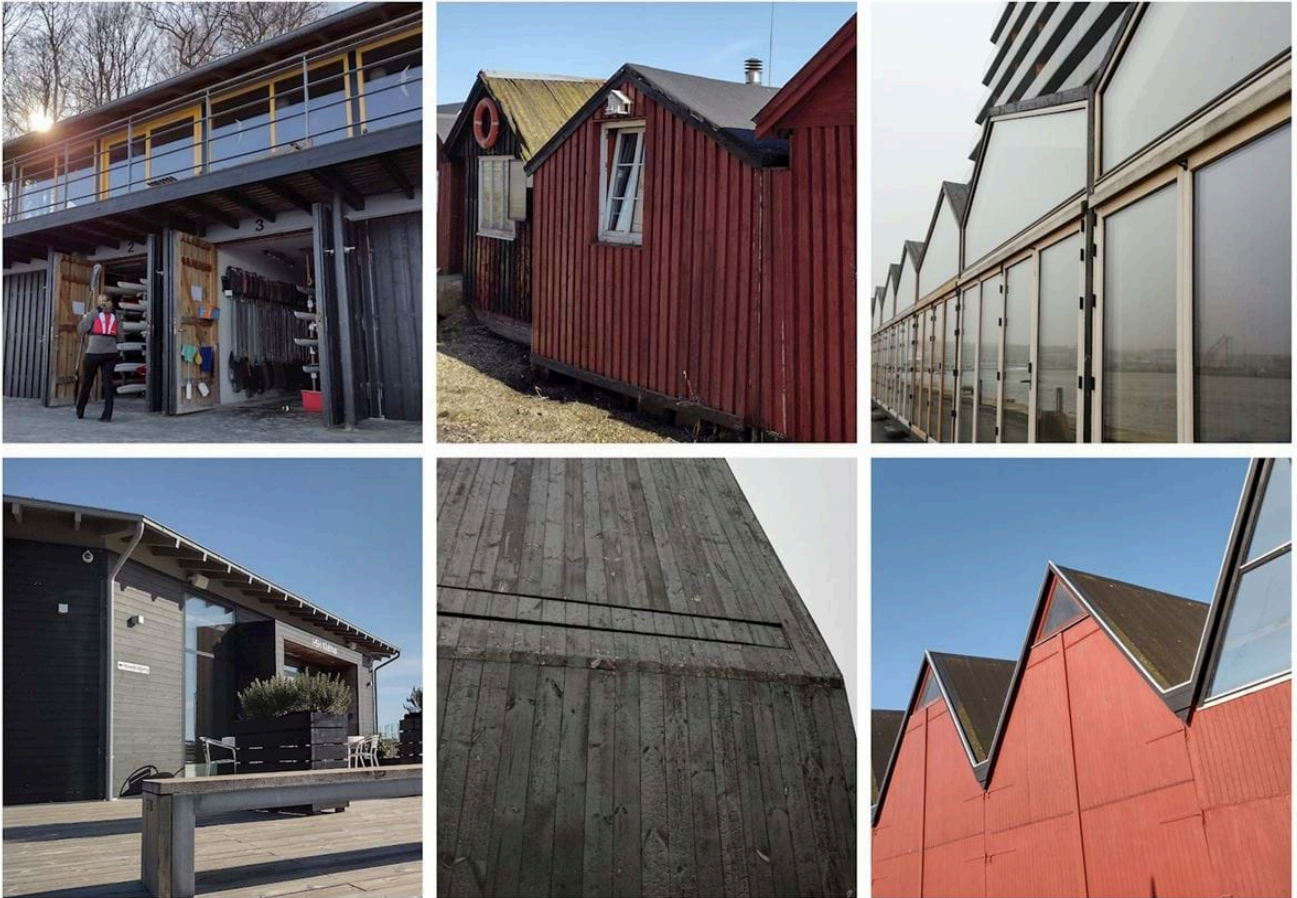
Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

MATERIALER OG FACADER

Kortbilag 5



Kortbilag 5 - Materialer og facader.

VANDHÅNDBTERINGSPLAN

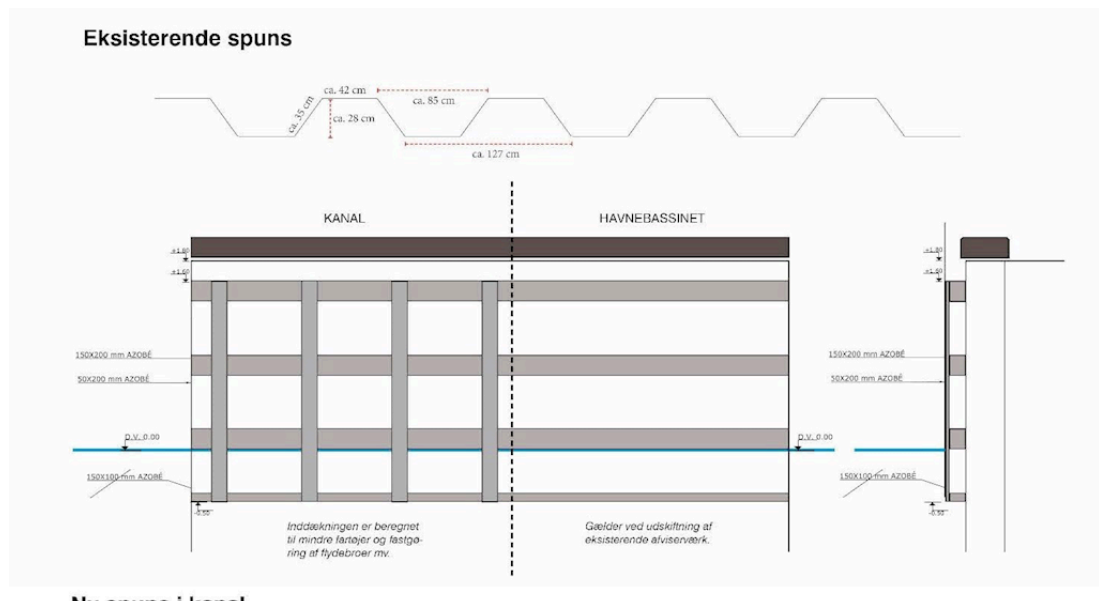
Kortbilag 6



Illustration med principiel vandhåndteringsplan. Ekstremregn kan ledes på terræn eller i en ledning under jorden til udledning til havnebassinet eller kanalen via sandfang. Der skal etableres en højderyg op til 1,8 DVR90. Højvandsikring kan både etableres som faste indretninger, som volde/hævede gangarealer/vægge, eller som en blanding mellem faste og mobile løsninger der kan lukkes ved stormflodsvarsel.

AFVISERVÆRK OG INDDÆKNING AF SPUNS

Kortbilag 7



Ny spuns i kanal



Kortbilag 7 - Afviserværk og inddækning af spuns.

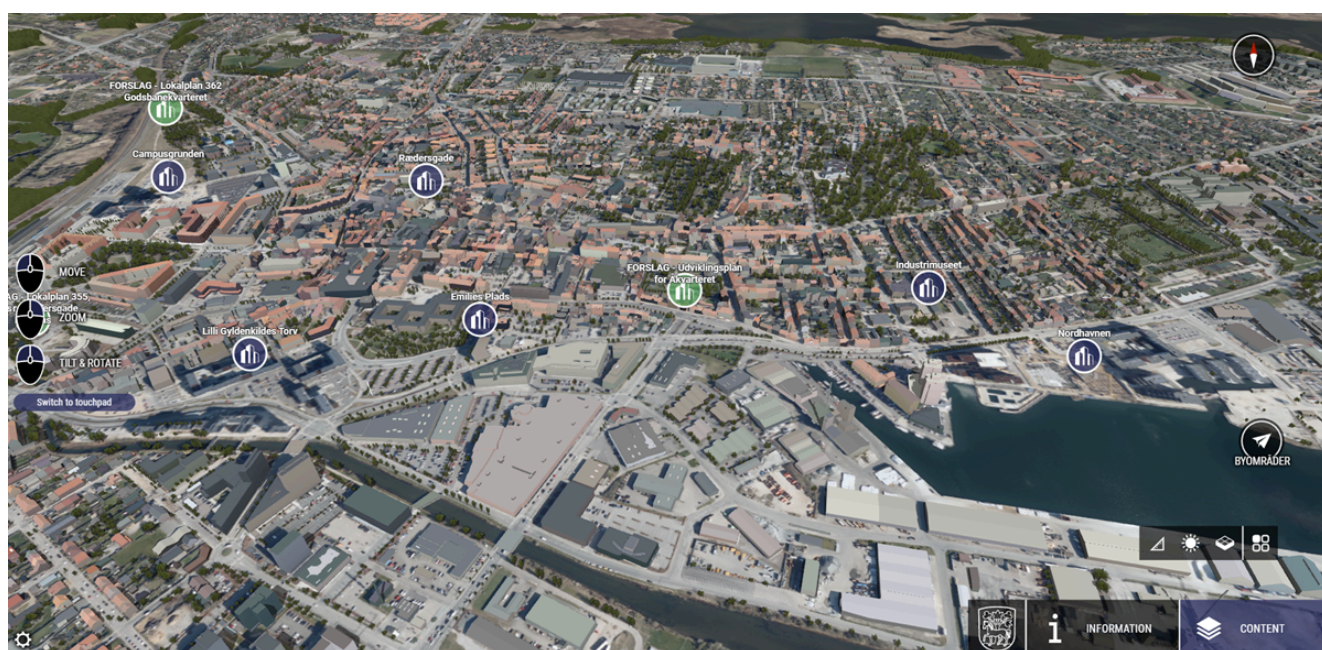
3D-BYMODEL

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

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

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

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



Se en 3D-model af projektet online.

HØRING

Lokalplanen var i offentlig høring fra 10. november til 15. december 2022.

KLAGEVEJLEDNING

Klagevejledning ved offentliggørelse af endelig vedtaget plan

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

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

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

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

Du kan klage via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside <https://naevneneshus.dk/>. Klageportalen finder ud også på <https://www.borger.dk> og på <https://virk.dk>.

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

Du logger på med 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 08.11.2022.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 10.11.2022.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 06.10.2025

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 09.10.2025