



Lokalplan 403

Lokalcenter, Torstedallé, Horsens

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

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

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

Formålet med lokalplanen er at udvikle Torsted lokalcenter, så det understøtter lokalområdet med detailhandel, servicefunktioner og liberale erhverv. Centeret tilføres sundhedsfunktioner og mindre butikker. En udbygning af centeret tilfører bydelen et uformelt mødested og et stærkere visuelt udtryk mod omgivelserne.

Detailhandlen står relativt stærkt i Horsens Kommune med en generel positiv udvikling i omsætning og gode dækningsgrader. Selvom kommunen vækster med nye borgere, peger udviklingen på, at bylivsfunktioner skal koncentrere sig på et mindre areal for netop at samle kundestrømme og bedre kunne understøtte butikslivet.

Lokalplanen understøtter en fortætning af lokalcenteret med butikker og liberale erhverv, som giver synergi til centerets nuværende funktioner. Lokalplanen giver også mulighed for at transformere eksisterende bebyggelse.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at arkitekturen tager udgangspunkt i stedets dna og fremstår varieret.

Lokalplanen tilfører derudover centeret et opholdsareal, som ikke er belastet med støj fra trafik samt skærmer nærmeste boligområder mod støj fra parkering- og varelevering.



Kort over lokalplanområdet.

WEBTILGÆNGELIGHED

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

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalcenter Torstedallé

Lokalcenteret ligger på hjørnet af Torstedallé og Thorsgårdsvej. Lokalplanen regulerer den del af lokalcenteret, som grænser op til Torstedallé. Lokalplanområdet er på 9000 m².

Lokalcenteret fremstår i dag fragmenteret og ikke med den tæthed og de anvendelser, som man kan forvente af et lokalcenter i en bymæssig kontekst. Flere bygninger er slidte og mangler vedligeholdelse, hvilket bidrager til et generelt nedslidt udseende. Der er ingen sammenhængende arkitektonisk vision, hvilket gør det svært for centret at fremstå som en enhed.

Lokalcentret mangler en klar identitet og fungerer ikke som et lokalcenter og et naturligt mødested for beboerne. Der er få fællesområder, og de eksisterende områder er dårligt vedligeholdt og mangler faciliteter, der fremmer social interaktion. Dette gør det svært for brugerne i lokalområdet at føle en tilknytning til centret og hinanden.

Trafikale forhold

Lokalcenteret har i dag trafikal adgang fra Thorsgårdsvej og adgang for varelevering fra Torstedallé. De udendørs arealer bærer præg af parkering og trafik uden en klar struktur. De kaotiske trafikforhold har medført uhensigtsmæssige vejanlæg hen over de to ejendomme.

Området er i dag belastet af trafikstøj fra Torstedallé, ligesom boligområdet mod nord ikke er sikret mod støj fra områdets drift f.eks. fra vareindlevering.



Fotos fra lokalcenteret ved planens udarbejdelse

Lokalområdet

Området omkring Torstedallé i Horsens er præget af en blanding af forskellige typer af bebyggelse, der afspejler både historisk og moderne udvikling.

Omkring Torstedallé finder man primært boligområder bestående af både enfamiliehuse og rækkehuse. Disse boliger varierer i alder og stil, hvilket giver området en blandet og mangfoldig karakter. Mange af husene er opført i traditionelle danske byggestile med røde mursten og tegltage, mens nyere bygninger er opført med flade tage og store vinduespartier.

En række erhvervsbygninger i området, herunder kontorer, butikker og mindre virksomheder fremstår i et funktionelt og enkelt design. Fokus er på praktisk anvendelse. Nogle af erhvervsbygningerne er placeret langs hovedvejene, hvilket gør dem let tilgængelige for både kunder og medarbejdere.

Lokalområdet rummer offentlige faciliteter som skoler, daginstitutioner og fritidscentre. Derudover er der flere grønne områder og parker i nærheden af Torstedallé med legepladser og sportsfaciliteter, der fremmer en aktiv livsstil.

Området er forbundet med resten af Horsens gennem et netværk af veje og stier. Der er gode parkeringsmuligheder og offentlig transport, hvilket gør det nemt for beboerne at komme rundt.



Fotos fra lokalcenteret ved planens udarbejdelse

LOKALPLANENS INDHOLD

Planområdet i fremtiden

Lokalplanen regulerer området gennem to delområder - delområde 1 (Torstedallé 90) og delområde 2 (Thorsgårdsvej 8). Lokalplanen er alene byggeretsgivende for delområde 1, mens delområde 2 har karakter af en ramme, som kan udnyttes gennem fremtidig planlægning. Et vejareal udlægges over de to delområder, og parkeringskravet skal sikres opfyldt for centeret som helhed.

Formålet med lokalplanen er at understøtte en fornyelse af lokalcenteret til sikker butiksdrift og med en stærk arkitektonisk vision. Visionen respekterer og fremhæver stedets unikke identitet som lokalt butikscenter og som uformelt mødested i bydelen. Med lokalplanens realisering får Torsted et smukt og funktionelt samlingspunkt med en arkitektur, som tager udgangspunkt i konteksten.

Anvendelsen er fastlagt til lokalcenter for butikker, liberalt erhverv og serviceerhverv.

Ny bebyggelse og dens funktioner skal ses som et supplement til den nuværende bebyggelse og bidrage med en samlet arkitektoniske udtryk mod Torstedallé.

Skiltning sker i overensstemmelse med Horsens Kommunes skiltepolitik. Pyloner kan etableres ved adgangsveje. Ved adgangen fra Thorsgårdsvej i delområde 2 kan der etableres én pylon, mens skiltning for butikkerne i det samlede center også kan ske på den sydlige gavl i den nye bygning i delområde 1. Skiltning med virksomhedens navn sker med enkeltbogstaver. Derudover kan der skiltes med nødvendige henvisningsskilte.

Adgang til planområdet

Trafikal adgang til planområdet sker fra Torstedallé og fra Thorsgårdsvej. Varelevering sker fra Torstedallé.

Gående får adgang fra omgivende fortovsarealer. Fra Torstedallé sker adgangen også hen over et grønt areal og gennem bygningen langs Torstedallé til lokalcenterets centrale torv.

Delområderne

I delområde 1 opføres ny bebyggelse langs Torstedallé. Den rummer butiksareal til to mindre butikker i stueplan til f.eks. apotek og lignende. Butikkerne suppleres med en café, liberale erhverv i form af et lægehus, fysioterapeut og lignende funktioner, som samlet set fuldender lokalcenteret.

Bygningshøjden er på 8,5 meter og i 2 etager foruden teknikhus. Bebyggelsesprocenten for delområdet er på 60% og detailhandelsarealet på 800 m².

En åben stueetage sikrer indkig til lokalcenterets funktioner.

Den eksisterende bebyggelse, som tidligere har været butik fastholdes og transformeres, så centeret samlet set får et mere homogent udtryk. Transformation af eksisterende bygninger får et betydeligt klimamæssigt afsæt frem for at nedrive og bygge nyt. Projektet bidrager dermed til at spare store mængde byggeaffald og udledning af CO₂.

Delområde 2 udlægges som en ramme med en bygningshøjde på 8,5 meter og i 2 etager. Bebyggelsesprocenten for delområdet er på 60% og detailhandelsarealet på 1700 m².

Parkering

Lokalplanen sikrer, at Horsens Kommunes parkeringsnorm opfyldes for lokalcenteret som helhed. Lokalplanen stiller derudover krav om, at parkering etableres inden for vejareal og som vist på bebyggelsesplanen. Parkeringsarealet etableres med en permeabel belægning i form af græsarmering i betonsten.



Støj

En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger sikrer den fremtidige anvendelse mod støjgener. I områder med blandede byfunktioner måles støj på facaden og på opholdsarealer. Lokalplanen forholder sig til støj i hele planområdet og fastlægger de nødvendige støjreducerende tiltag.

Delområde 2 kan kun realiseres med ny bebyggelse på baggrund af en lokalplan. Som konsekvens af eventuelle udvidelser og ændringer i mulighederne, kan der blive brug for yderligere undersøgelse af støjpåvirkningen på og fra området.

Trafikstøj

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for veje fremgår af Miljøstyrelsens vejledning 4/2007 "Støj fra veje". De vejledende grænseværdier for trafikstøj gælder for udlægning af nye støjfølsomme områder langs eksisterende veje og er beregnet på planlægningsbrug. Horsens Kommune har vurderet, at støjpåvirkningen fra trafikstøj skal undersøges.

Grundlaget for beregning af støj er trafikdata fra Horsens Kommune fremskrevet til 2034. Beregningerne viser, at støjbelastningen på facader mod Torstedallé og Thorsgårdsvej er beregnet op til 62 dB L_{den} , og at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser på maks. 63 dB L_{den} derfor er overholdt.

Det skal derudover sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører udendørs opholdsarealer ikke overstiger 58 dB L_{den} på døgnbasis. Støjberegninger viser, at med opførsel af bygning langs Torstedallé (byggefelt 1) er opholdsarealet skærmet, så støjbelastningen er beregnet op til 51 dB L_{den} .

For at sikre, at opholdsarealet ikke på noget tidspunkt er støjbelastet stiller lokalplanen krav om at der skærmes mod støj som forudsætning ibrugtagning. Det betyder konkret, at bebyggelsen langs Torstedallé skal opføres forud for etablering af opholdsarealet.

I henhold til Bygningsreglementet er grænseværdien for støj fra trafik indendørs 38 dB med lukkede vinduer. Denne grænseværdi gælder for møblerede rum med lukkede døre og vinduer, men med åbne friskluftventiler. Grænseværdien vil normalt kunne overholdes i bygninger med alm. termoruder, hvis det udendørs støjniveau fra veje er maks. 63 dB L_{den} på facaden fra vejstøj.

Lokalplanen stiller krav om, at de indendørs grænseværdier for støj skal overholdes. Kravet sikrer, at man i alle tilfælde skal forholde sig til den trafikale situation og skal sikre egnede lydforhold indendørs i bebyggelsen.

Virksomhedsstøj fra drift

Støj fra virksomheders drift på boliger skal overholde vejledende støjgrænser angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 - Ekstern støj fra virksomheder. Da planområdet har naboskel til boliger nord for planområdet er støjen beregnet. Beregningerne viser, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes ved etablering af en støjskærm.

Den eksterne støj fra varelevering er beregnet fra lastbiler, varevogne og kundebiler. I beregningerne indgår kundebiler og varelevering til nabobutikken Rema, der har ret til kørsel hen over Torstedallé 90.

I dag er boliger nord for planområdet ikke skærmet mod støj. En støjskærm på minimum 1,8 meter i skellet mod boligområdet nord for planområdet sikrer, at støjbelastningen er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. nr. 5/1993. Lokalplanen stiller derfor krav om, at en tæt støjskærm med en fladevægt på mindst 15 kg/m³ etableres. Støjskærmen indarbejdes i en eksisterende hæk, så den indpasses i boligområdets samlede visuelle udtryk.

Lokalplanen stiller krav om, at støjskærmen er etableret som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Opmærksomhed for nye virksomheder i forhold til støj

Ved etablering af virksomheder skal virksomheden være opmærksom på, at den ikke må påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Ved etablering af støjfølsom anvendelse, herunder kontorer, skal det sikres, at disse ikke er påvirkede af støj fra eksisterende virksomheder i eller uden for lokalplanområdet i en grad, der oversigter Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Lokalplanen stiller krav efter planloven om, at det indendørs støjniveau i arbejds- og opholdsrum skal sikres gennem isolering af facader. Lokalplanen stiller også krav om, at bestemmelsen er overholdt som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

ARKITEKTUR, BIODIVERSITET OG VANDHÅNDTERING

Delområde 1

Arkitektur

Bebyggelsen i delområdet består dels af ny bebyggelse mod Torstedallé og en transformation af eksisterende bebyggelse.

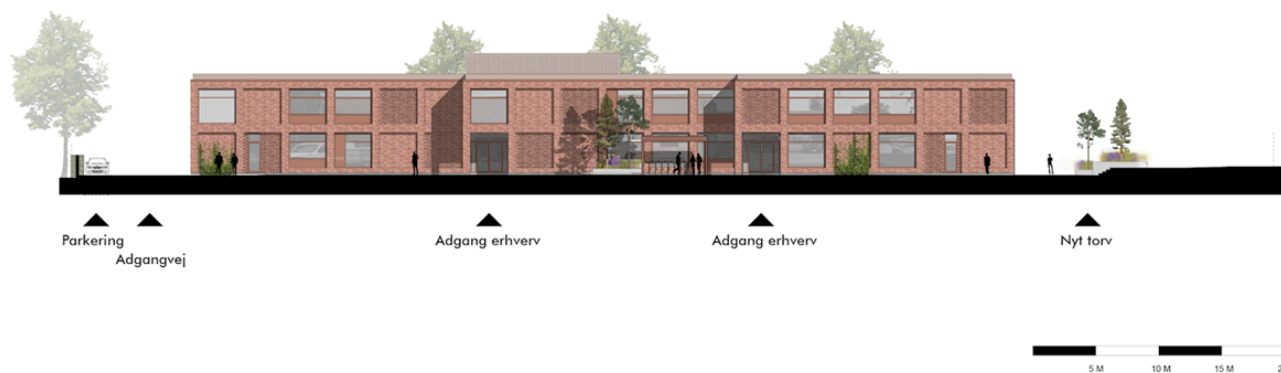
Den nye bebyggelse består af tre sammenhængende bygningsvolumener, som er forskudt fra hinanden. Forskydningen giver en skala, som passer ind i omgivelserne og en varieret og oplevelsesrig facade mod Torsted allé.



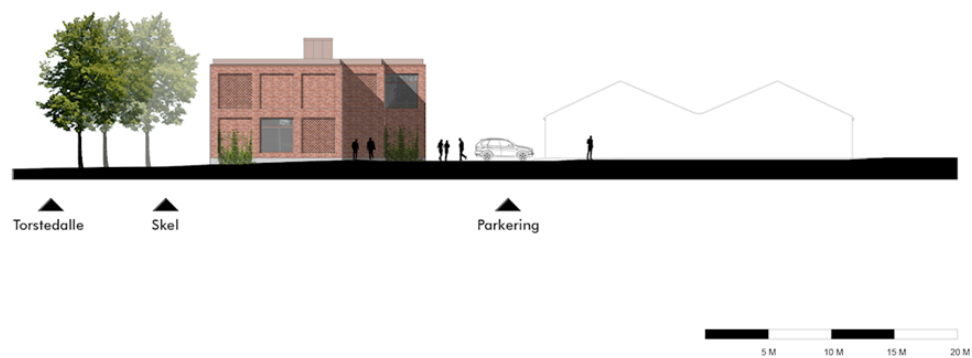
Bebyggelsens facade set fra Torstedallé

Bebyggelsen opføres i to etager i en bygningshøjde på maksimum 8.5 meter og fremstår med fladt grønt sedum tag. Ud over bygningshøjden opføres et mindre teknikhus på taget. Teknikhuset trækkes tilbage fra facaden, så det ikke dominerer bygningen set fra gaden.

Bygningen med facade mod Torstedallé er flyttet længst mulig mod nord, så gode oversigtsforhold i krydset mellem Torstedalle og Thorsgårdsvej er sikret, og indkig til butikker i centerets delområde 2 fortsat er til stede.



Bebyggelsens facade set fra det centrale opholdsareal



Opstalt af bebyggelsen set fra nord. Den nordligste facade svarer til de yderste tre felter og etableres uden mulighed for udkig.



Facadeudsnit - Ankomst til bygning og facader set fra den centrale plads (øverst) og fra Torstedallé (nederst)



Facadeudsnit - Ankomst til bygning og detaljering i facader set fra syd

Facader, materiale, udtryk og farver

Arkitekturen i den nye bebyggelse henter inspiration fra naboejendommene, så projektet indskrives sig naturligt i området. Bebyggelsen opføres i røde teglsten, som er robuste naturmaterialer med lang holdbarhed.

Den strukturelle opdeling af facaden i felter til både vinduesrammer og variation i murforbandtet er en nyfortolkning af facader i nyere teglstensbebyggelser, som allerede findes i området. Opdelingen bryder skalaen ned, så man kan relatere sig til den. Den fremstår let, varieret og interessant.

Bebyggelsens facader opføres i en komposition af felter enten i forbandt med teglsten eller af felter med vinduesrammer. Lukkede teglstensfelter dækker over sekundære indvendige funktioner.

I teglstensfacaden nyfortolkes en variation af det traditionelle murforbandt. Murforbandtet er det mønster, som teglstenene lægges i, når murværket opbygges. Mønsteret er ikke kun æstetisk, men kan have betydning for murværkets styrke.

I denne planlægning gennemgår det klassiske murforbandt en nyfortolkning af forbandtet fra nyere teglstensbebyggelser i området. Facaden varieres i løbeforbandt i facadens helhed og med felter udført i en nyfortolkning og variation af engelsk forbandt, hvor kopenden trækkes frem for at accentuere mønsteret og efter principper som vist på Kortbilag 7 Forbandt med reliefvirkning. Detaljen med den fremskudte kopende er væsentlig for bygningsudtrykket, hvorfor den også bliver fastholdt gennem lokalplanens bestemmelser.

Vinduesrammer fremstår i lakeret aluminium i en brunlig nuance og med blændede partier i samme materiale og tone. Beklædning af teknikhuset udføres med perforerede plader som rent visuelt skjuler teknikken, men tillader vind at passere. Både teknikhus også murkrone inddækkes og behandles som vinduesrammerne.

Loft under udhæng ved indgange beklædes med lister i lys træsort, så indgange får et lyst og inviterende udtryk.



Indgangsparti set fra Torstedallé



Sydlig facade med publikumsorienterede funktioner og skiltning på gavl



Den centrale plads med mulighed for ophold

Offentlige rum

Inden for delområde 1 findes to offentlige rum - et opholdsrum i form af et fælles gårdrum og en mere åben ankomstplads.

Det fælles gårdrum, som ligger centralt mellem den nye og den eksisterende bebyggelse, er ikke belastet af støj og velegnet til længere ophold. Dette areal vil skalamæssigt være af lidt mere intim karakter og vil, pga. placeringen mellem de to bebyggelser være beskyttet mod vind. Her er der plads til uformelle møder mellem mennesker eller mulighed for blot at hvile benene.

Belægningen etableres med betonfliser kun afbrudt af plantekummer og en åben cykelparkering. På opholdsarealet etableres en handicapparkeringsplads, som er markeret i belægningen.

Den åbne ankomstplads ligger ud til krydset mellem Torstedalle og Thorsgårdsvej. Lokalplanen udlægger ikke pladsen til et opholdsareal. Den fungerer som en indgang til lokalcenteret for bløde trafikanter.

Delområdets grønne profil

Langs vej- og parkeringsarealer, omkring bygninger, i det fælles gårdrum og på ankomstpladsen stiller lokalplanen krav om beplantning, som øger biodiversiteten trods et begrænset omfang. Hævede bede beplantes med både stauder, græsser og mindre træer for at få mest mulig mangfoldig bynatur. Derudover tiltrækker planterne forskelligartede insekter, som øger biodiversiteten. Lokalplanen stiller således krav om vilde græsser, almindelig røllike, ensidig klokke, gederams, hjortetrøst, korn-valmue, prikbladet fredløs og mindre træer som fyrretræ, egetræ, sølvpil etc.

Parkeringsarealer i det fælles gårdrum etableres med græsarmring med et græsareal på mindst 50 %.

Sedumtaget på den nye bebyggelse langs Torstedallé supplerer biodiversiteten på flere måder. Planterne tiltrækker bier, sommerfugle og andre nyttige insekter, som er vigtige for bestøvning og for økosystemets sundhed. Forskellige lavt voksende planter som mos og urter skaber et varieret plantemiljø.

Langs facader plantes efeu, vedbend, caprifolie eller lignende klatreplanter. Planterne skaber levesteder for forskellige insekter og fugle, som bygger rede og finder skjul i det tætte løv. Efeuens blomster og bær er fødekilde for insekter og fugle og tiltrækker bier, hvepse og sommerfugle.

Isoleret set bidrager områdets grønne profil ikke til at forbedre luftkvaliteten markant, men sammen med andre fremtidige projekter kan den have et potentiale til at forbedre luftkvaliteten.

Områdets fremtidige grønne profil fremgår af planens formål og bestemmelser.

Kantzonen

Kantzonen er overgangen mellem bygning og byrum og mellem bygning og gade. Den bidrager til oplevelsen af en varieret by, højner byrummets kvalitet, formidler ejerskab og understøtter bylivet ved at skabe plads til ophold og mødesteder langs bygningerne. I forbindelse med publikumsorienterede funktioner og ved indgange vil der kunne være en åben kontakt mellem bygning og byrum ved f.eks. at belægning er trukket helt frem til facaden. Kantzonen er ikke i alle tilfælde et egentlig opholdsareal, men anvendes til funktioner, som understøtter bylivet i den kontekst, den er til stede. Kantzonernes forskellige karakter er vist på illustrationerne i dette afsnit "Arkitektur, biodiversitet og vandhåndtering".

Lokalplanen stiller krav om en kantzone omkring byggefelt 1, som ved indgange langs Torstedallé indrettes til uformelle møder. Ved facaden mod syd er den på mindst 2,5 meter og langs facader orienteret mod den centrale plads er den mindst 0,5 meter.



Mangfoldig bynatur med græsser, stauder og mindre træer



Klatreplanter



Sedumtag



Græsarmering med mindst 50 % græsareal



Græsarmering med mindst 50 % græsareal

Planområdets grønne profil - planteprincipper

Ombygning og transformation af eksisterende bebyggelse

Den eksisterende bygning i delområde 1 fastholdes. Bygningen er et tidligere butiksljemål, som transformeres fra butikssareal og ombygges, så den indgår som en naturlig del af det fremtidige lokalcenter. Fastholdelse har udgangspunkt i den fortælling, som skaber et områdes identitet og er fæstnet til en konkret fysik.

Fortællinger om bygninger bidrager til oplevelse tilhørsforhold og forbundethed blandt borgere i et lokalområde. Bygninger, som får lov til at blive, minder om oplevelser, som fremmer følelsen af fælles identitet.

Renovering og transformation af eksisterende bebyggelse understøtter den fælles fortælling i Lokalcenter Torsted. Derudover har en bevaring af bygningen med henblik på transformation og ombygning flere positive afledte effekter.

En positiv afledt effekt er, at de ressourcer og den energi, der allerede er investeret i bygningen, genbruges, og at det samlede klimaaftryk derfor reduceres. Transformationen af det eksisterende minimerer affaldsmængden og reducerer miljøbelastningen. Samlet set giver lokalplanen en række klimamæssige fordele som reduktion af CO₂, forbedring af bygningens nuværende energiforbrug og reduktion af mængden af byggeaffald.

Vinduer og døre udskiftes til samme udtryk og materiale som den fremtidige bygning langs Torstedallé. Eternitplader i gavle udskiftes med brunlige metalplader. Rødt vingetegl genbruges, men kan forsynes med solceller. Bygningens betondele males i en brunlig nuance eller grålig nuance.

Denne opgradering af bygningen minimerer dens energiforbrug, reducerer dens driftsomkostninger samtidig med, at bygningens arkitektur bidrager til centerets samlede arkitektoniske udtryk.

Vandhåndtering - delområde 1

Hverdagsregn og ekstrem regn

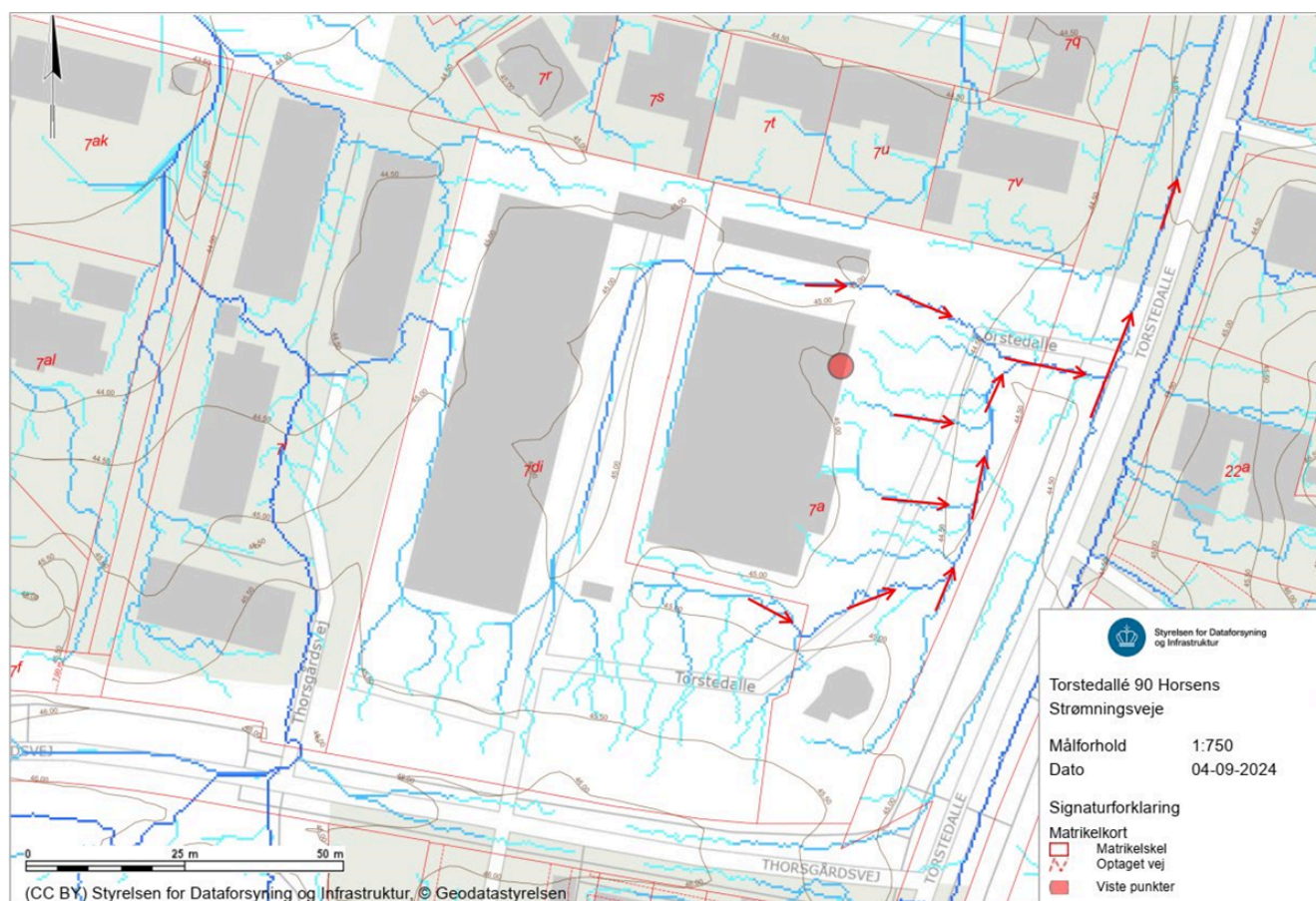
Lokalplanområdet ligger i spildevandsplanens oplad A390. Det medfører en afløbskoefficient på 0.35. En fuld realisering af lokalplanen vil medføre, at delområde 1 skal indrettes, så regnvand forsinkes inden for delområdet.

Befæstelsesgraden er reelt på 77,67 %, og planlægningen forudsætter derfor en forsinkelse af regnvandet inden udledning i det offentlige system. Der er på dele af området terrænnært grundvand, hvor nedsivning er vanskelig.

Forsinkelse sker i et todelt bassin til T100. Et bassinvolumen etableres under fremtidige belægnings som kassette eller rør-bassin løsning sammen med sandfang foran bassinet og en vandbremse med kapacitet på 16,8 l/sec efter bassinet.

En todelt bassinløsning giver mulighed for at tilpasse sig de terrænmæssige forhold, så områdets naturlige strømningsveje opretholdes.

En etablering af den samlede bassinkapacitet er en forudsætning for ibrugtagning af al ny bebyggelse inden for lokalplanens delområde 1.



Strømningsveje i planområdet

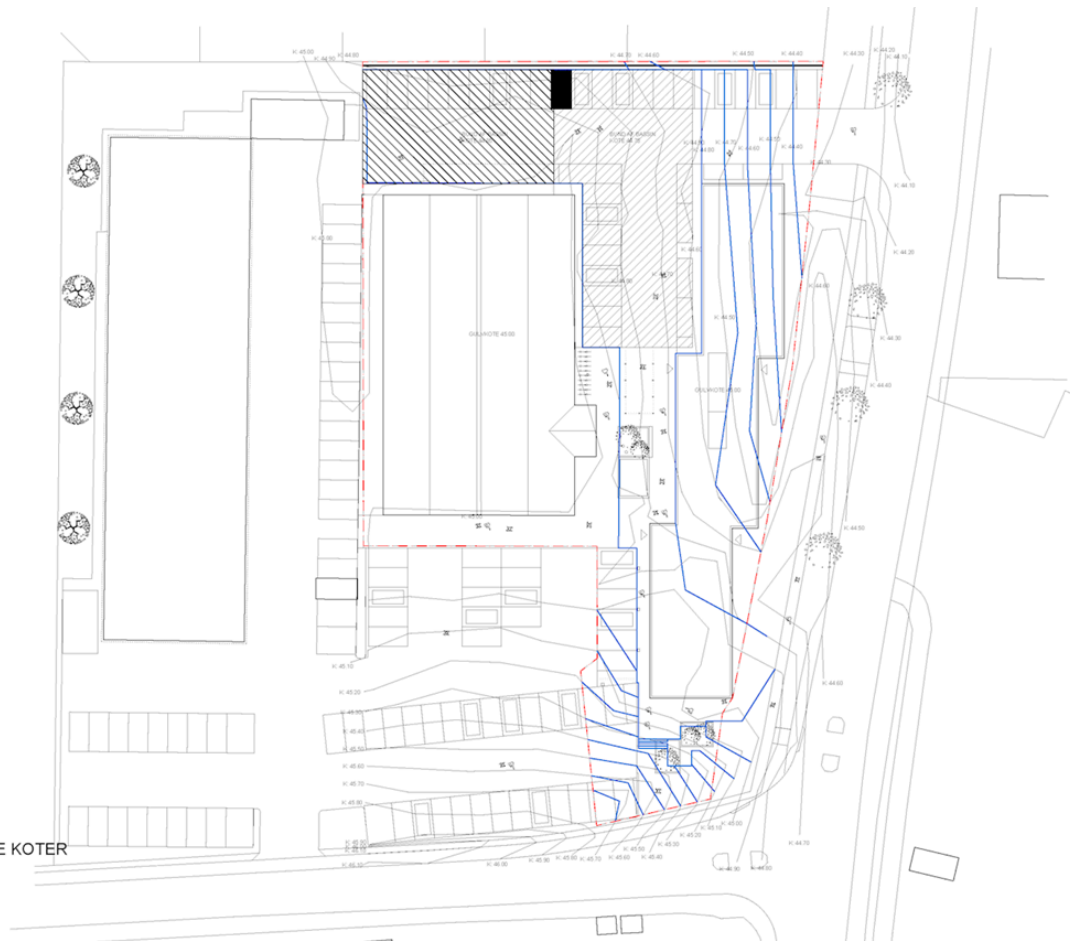
Terrænet falder fra lokalcenteret mod Torstedallé. Bassinet skaber et plateau og som konsekvens heraf en regulering af terrænet i den østlige del af adgangsvejen mod Torstedallé, hvor projektet møder det nuværende terræn.

Der er ikke tale om væsentlige terrænmæssige ændringer, men en justering enkelte steder af dele af det eksisterende terræn, som kan holde sig inden for kravet om terrænændringer inden for maks. +/- 0.5 meter i forhold til eksisterende terræn og i en afstand af 0,5 meter til naboskel. Det samme sker i det sydlige område, hvor terrænet møder de nye adgangsveje.

Justering af terrænet forudsætter, at gulvkoten i bygningen fastsættes til kote 45 DVR90.

MULIG
FORSNKELSE

— FREMTIDIGE KOTER



Tidlig skitse, som viser principper for vandhåndtering. Mulig terrænregulering er vist med blå streg, men forsinkelsesbassinerne er vist med skravering.

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 lokalcenter med butikker, serviceerhverv og liberale erhverv,
- 1.2 at understøtte stedets identitet som butikscenter og uformelt mødested i bydelen gennem en central pladsdannelse,
- 1.3 at bidrage til fornyelse af lokalcenteret med en stærk arkitektoniske vision og at fastlægge bebyggelsens højde, omfang, placering, facaderytme, materialer og farve,
- 1.4 at skabe facadevirkning mod Torstedallé gennem facadens udformning og fortanding,
- 1.5 at sikre vejadgang og stiforbindelser,
- 1.6 at sikre forsinkelse af overfladevand,
- 1.7 at skærme naboejendomme mod virksomhedsstøj,
- 1.8 at skærme opholdsareal mod støj,
- 1.9 at fastlægge en grøn profil for lokalcentret med variation af arter og høj grad af biodiversitet,
- 1.10 at fastlægge rammer for fremtidig lokalplanlægning for delområde 2 og
- 1.11 at fastholde eksisterende bygning inden for byggefelt i delområde 1 for at bevare stedets fortælling gennem transformation og en nytænkning af traditionel byggeskik i Torsted.

Redegørelse

Lokalplanen skal bidrage til en fornyelse af lokalcenteret med en stærk arkitektonisk vision, der både respekterer og fremhæver stedets unikke identitet som butikscenter og uformelt mødested i bydelen. Målet er at skabe et smukt og funktionelt samlingspunkt med en arkitektur, som tager udgangspunkt i konteksten, giver ro og et æstetisk løft til stedet.

Byggeretsgivende lokalplan for delområde 1 og rammelokalplan for delområde 2

Lokalplanen regulerer to delområder, men er byggeretsgivende alene for delområde 1 i forhold til ny bebyggelse og fastholdelse og transformation af eksisterende bebyggelse. I planområdet som helhed regulerer lokalplanen støjskærm langs planområdets nordlige skel, etablering af vej G-H, som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold og regulering af skiltning og belysning ligeledes over begge delområder.

Ny bebyggelse inden for planområdets delområde 2 kan kun etableres på baggrund af en ny lokalplan.

Eksisterende lovlige forhold

Planlovens § 18 fastsætter, at når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter planlovens § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, med mindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 5 u, 19 eller 40.

En lokalplan regulerer dog kun fremtidige dispositioner. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelse af lokalplanen, jf. planlovens § 17, kan fortsætte som hidtil. Retten bortfalder dog, hvis den ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. § 56, stk. 4 (kontinuitetsbrud).

Bevaring og reduktion af drivhusgasser

Men ændring af planlovens formålsbestemmelser i LOV 417 2023 spiller klimahensyn spiller en større rolle i planlægningen end tidligere. Planloven sigter derfor mod, at udledning af drivhusgasser, forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges. Den foreslåede ændring af formålsbestemmelsen giver ikke i sig selv mulighed for at fastsætte nye typer af bindende krav i lokalplanen, som ikke ligger inden for planlovens § 15, stk. 2, det såkaldte lokalplankatalog.

Formålsbestemmelsen "at fastholde eksisterende bygning inden for byggefelt i delområde 1 for at bevare stedets fortælling gennem transformation og en nytænkning af traditionel byggeskik i Torsted" følges op af mulighederne i planlovens § 15, stk. 2 og bestemmelser om anvendelse, bebyggelsens omfang og placering og bebyggelsens udseende og kan derudover have den positive effekt på at minimere udledning af drivhusgasser.

Dermed ligger de planlægningsmæssige hensyn inden for den traditionelle kerne- og arealdimension i planloven. Konkret peger lokalplanen på den traditionelle kerne- og arealdimension som er følgende:

- Funktionelle og samfundsmæssige hensyn
Disponering af arealer til bestemte funktioner
- Æstetiske, arkitektoniske og kulturelle hensyn
Arealdispositionens udtryk og fremtræden
- Forebyggelse af forurening og trafikale gener mv.
Hensigtsmæssige arealdispositioner

Bevaringskravet ligger inden for den traditionelle kerne og kan anvendelse som planlægningsmæssig begrundelse. Iboende usynlige egenskaber som f.eks. at minimere CO₂ aftrykket er en afledt positiv virkning af planen, som er vurderet gennem miljøscreeningen.

§2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på Kortbilag 1, Lokalplanafgrænsning.

2.2 Lokalplanen omfatter matr. nr. 7a og 7di, begge af Torsted By, Torsted.

2.3 Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 1. oktober 2025 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.4 Lokalplanområdet består af delområde 1 og 2 som vist på Kortbilag 1A, Lokalplandelområder.

2.5 Lokalplanområdet forbliver i byzone.

Redegørelse

Ingen bemærkninger.

§3 - Anvendelse

Lokalplanområdet

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til lokalcenter herunder butikker, liberale erhverv og serviceerhverv indenfor miljøklasse 1-3.

3.2 Der må maks. etableres et samlet detailhandelsareal på 2500 m² for planområdet som helhed.

3.3 Den enkelte butiksstørrelse må ikke overstige 1200 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgswarebutikker.

Delområde 1

3.4 Der må maks. etableres et samlet detailhandelsareal inden for delområdet på 800 m².

Delområde 2

3.5 Delområde 2 kan kun bebygges på baggrund af en ny lokalplan. Inden for delområdet må der maks. planlægges for et samlet detailhandelsareal på 1700 m².

Redegørelse

Delområde 1 (byggeretsgivende) og delområde 2 (ramme for fremtidig planlægning)

Lokalplanen regulerer to delområder, men er byggeretsgivende alene for delområde 1 og i forhold til fuld etablering af støjskærm over begge delområder, etablering af vej G-H, som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold og regulering af skiltning og belysning ligeledes over begge delområder.

Ny bebyggelse inden for planområdets delområde 2 kan kun etableres på baggrund af en ny lokalplan.

Eksisterende lovlige forhold

Planlovens § 18 fastsætter, at når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter planlovens § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, med mindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 5 u, 19 eller 40.

En lokalplan regulerer dog kun fremtidige dispositioner. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, jf. planlovens § 17, kan fortsætte som hidtil. Retten bortfalder dog, hvis den ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. § 56, stk. 4(kontinuitetsbrud).

Detailhandel

Kommuneplanrammen fastlægger det samlede detailhandelsareal og butiksstørrelser. Detailhandelsarealet må ikke overstige 2500 m² for centeret som helhed.

Lokalplanen fordeler arealet på 800 m² i delområde 1 og 1700 m² i delområde 2. Et detailhandelsareal omfatter alle arealer, som udnyttes til handel herunder også lageraktiviteter. Beregningen adskiller sig fra beregning af bebyggelsesprocent på den måde, at alle arealer tæller med uanset, om de kan beregnes som en del af bebyggelsesprocenten eller ej. Det kan f.eks. være kælder arealer.

§4 - Udstykning

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

Ingen bemærkninger.

§5 - Vej og sti

Generelle bestemmelser

5.1 Der skal etableres offentlig adgang til planområdets funktioner fra Torstedallé og fra Thorsgårdsvej.

Veje

5.2 Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Torstedallé og fra Thorsgårdsvej som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.3 Vej G-H etableres gennem hele planområdet og med en bredde 7 meter. Undtaget herfra er vejarealer, som ikke indgår som manøvrearealer for bakkende biler, og som derfor kan etableres i en bredden af 5,5 meter.

5.4 Vej G-H skal medvirke til at håndtere store regnhændelser, så vandet løber kontrolleret i området.

5.5 Det skal sikres at renovationsvogne på op til 12 meters længde, kan komme rundt i området sikkert og uden at skulle bakke. Hvis det bliver nødvendigt at bakke med renovationsvognen, skal der etableres vendeplads.

Delområde 1

Stier og stiadgang

5.6 der etableres stiadgang til bebyggelsen i byggefelt 1 som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.7 Forbindelser gennem området etableres i princippet som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold og Kortbilag 4, Illustrationsplan

5.8 Der skal anlægges følgende stiforbindelse gennem området:

- Sti A - C udlægges i en bredde af mindst 3 meter, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.
- Sti C - D udlægges i en bredde af mindst 1,85 meter, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.
- Sti B - C udlægges i en bredde af mindst 3 meter, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

- Sti D - E udlægges i en bredde af mindst 3 meter, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Redegørelse

Vej G - H

Vej G - H er en gennemgående vej, som betjener hele planområdet. Lokalplanen er fulgt af en privatretlig deklaration mellem de to grundejere, som tildeler hinanden vejadgang hen over de respektive arealer og til parkeringspladser.

Delområde 1 (byggeretsgivende) og delområde 2 (ramme for fremtidig planlægning)

Lokalplanen regulerer to delområder, men er byggeretsgivende alene for delområde 1 og i forhold til fuld etablering af støjskærm over begge delområder, etablering af vej G-H, som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold og regulering af skiltning og belysning ligeledes over begge delområder.

Ny bebyggelse inden for planområdets delområde 2 kan kun etableres på baggrund af en ny lokalplan.

Udbygningsaftale

Bygherre har søgt om en frivillig udbygningsaftale for at kunne forbinde stier fra planområdet ved fortov langs offentlig vej.

§6 - Parkeringsforhold

Generelle bestemmelser

6.1 Følgende p-pladser skal sikres inden for lokalplanområdet:

- 1 plads pr. 50 m² kontor og liberalt erhverv
- 1 plads pr. 500 m² lager dog mindst 3 pladser
- 1 plads pr. 50 m² udvalgsvarerforretning
- 1 plads pr. 25 m² dagligsvareforretning samt 0,5 plads pr. ansat
- 1 plads pr. 8 siddepladser i restauranter

6.2 Der skal sikres 2 handicap-parkeringspladser i det enkelte delområde.

6.3 Der skal sikres følgende pladser til cykelparkering:

- 1-4 pladser pr. 100 m² kontor og lagerareal samt liberalt erhverv
- 4-8 pladser pr. 100 m² butiks- og lagerareal

6.4 Parkering skal indrettes med plads til el ladestandere.

Delområde 1 - Parkering

6.5 Der skal etableres parkering som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold inden for areal udlagt til vej- og parkeringsforhold og i overensstemmelse med illustrationsplanen som vist på Kortbilag 4, Illustrationsplan.

6.6 Cykelparkering skal etableres på areal udpeget til opholdsareal og som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold og på Kortbilag 4, Illustrationsplan.

6.7 På areal vist som Pladسدannelse på Kortbilag 3, Fremtidige Forhold skal der etableres en handicapparkeringsplads med tydelig skiltning og markering i belægningen som vist på Kortbilag 4, Illustrationsplan.

Redegørelse

Ingen bemærkninger.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

Generelle bestemmelser - Delområde 1 og 2

7.1 Belysning inden for lokalplanområdet må ikke blænde eller medføre gener for naboer eller trafik på omgivende veje.

7.2 Belysning på parkeringsarealer, oplags- og arbejdsarealer mv. udføres som parkbelysning. Belysningen skal være rettet mod terræn eller bygninger og må ikke lyse ud over skel.

7.3 Der må ikke etableres effektbelysning og hverken opsættes LED skærme eller lysskilte inden for planområdet.

7.4 Belysningskilder skal fremstå med ensartede belysningsarmaturer.

Redegørelse

Delområde 1 (byggeretsgivende) og delområde 2 (ramme for fremtidig planlægning)

Lokalplanen regulerer to delområder, men er byggeretsgivende alene for delområde 1 og giver mulighed for fuld etablering af støjskærm over begge delområder, etablering af vej G-H, som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold og regulering af skiltning og belysning ligeledes over begge delområder.

Ny bebyggelse inden for planområdets delområde 2 kan kun etableres på baggrund af en ny lokalplan.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

Generelle bestemmelser

Omfang

8.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 % for det enkelte delområde.

8.2 Delområde 2 kan kun realiseres med ny bebyggelse på baggrund af en lokalplan.

Virksomhedsstøj

8.3 Boliger nord for planområdet skal skærmes mod støj fra varelevering og drift af lokalcenteret.

8.4 Støjskærm skal opsættes langs nordlige skel som vist på Kortbilag 3, Fremtidige Forhold. Støjskærmen opsættes med en højde på 1,8 m over terræn.

8.5 Støjskærm som vist på Kortbilag 3, Fremtidige Forhold skal have en fladevægt på 15 kg/m² og en fremtoning som beskrevet i § 10.5 og §10.6 i jf. §10, Ubebyggede arealer, Støjskærm.

Delområde 1

Trafikstøj

8.6 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører erhvervsbebyggelse til støjfølsom anvendelse, ikke overstiger L_{den} 63 dB.

8.7 Det skal ved facadeisolering sikres, at det indendørs støjniveau i støjfølsomme arbejds- og opholdsrum ikke overstiger L_{den} 38 dB.

8.8 Det skal sikres, at støjniveau på det udendørs opholdsareal ikke overstiger L_{den} 58 dB på døgnbasis.

Omfang og beliggenhed

8.9 Bebyggelse skal etableres inden for byggefeltet som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

8.10 Bebyggelse i byggefelt 1, som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold skal følge byggefeltets form langs Torstedallé.

8.11 Bebyggelse inden for byggefelt 1, som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold opføres med en gulvkote 45 DVR90.

8.12 Den eksisterende bebyggelse inden for byggefelt 2, som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold kan ikke nedrives, men alene ombygges eller transformeres.

Detailhandel

8.13 Det samlede etageareal, der kan anvendes til butiksformål i delområdet er på 800 m².

8.14 Den enkelte butik må ikke overstige et detailhandelsareal på 800 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgswarebutikker.

Altangange

8.15 Der må ikke etableres altangange eller integreres svalegange i bebyggelsen.

Bygningshøjde - byggefelt 1

8.16 Bygningshøjden må maks. være på 2 etager og 8,5 meter. Undtaget herfra er teknikhus som vist på Kortbilag 6, Facader.

8.17 Ventilationsanlæg og lignende skal være fuldt afskærmede og integreret i bygningsanlægget.

8.18 Teknikhus må etableres med en højde over bygningshøjden på 1,5 m, afstand på 3 meter til facadens kant og i en længde på maks. 13 meter i princippet som vist på Kortbilag 4, Illustrationsplan.

8.19 Bebyggelsens facader må maksimalt have en længde på 23 meter, før der sker en forskydning af facaden, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold og Kortbilag 4, Illustrationsplan.

Ombygning og transformation af eksisterende bebyggelse - byggefelt 2

8.20 Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, men alene ombygges og transformeres.

8.21 Ny bebyggelse må maks. opføres i én etage og en i en højde på 8.5 meter.

8.22 Anlæg til ventilation og teknik integreres i taget.

Delområde 2

8.23 Ny bebyggelse kan kun opføres på baggrund af en ny lokalplan.

Redegørelse

Delområde 1 (byggeretsgivende) og delområde 2 (ramme for fremtidig planlægning)

Lokalplanen regulerer to delområder, men er byggeretsgivende alene for delområde 1 og i forhold til fuld etablering af støjskærm over begge delområder, etablering af vej G-H, som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold og regulering af skiltning og belysning ligeledes over begge delområder.

Ny bebyggelse inden for planområdet delområde 2 kan kun etableres på baggrund af en ny lokalplan.

Trafikstøj

En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger sikrer den fremtidige anvendelse mod støjgener. I områder med blandede byfunktioner måles støj på facaden og på opholdsarealer. Lokalplanen forholder sig til støj i hele planområdet og fastlægger de nødvendige støjreducerende tiltag på baggrund af en støjredegørelse.

Delområde 2 kan kun realiseres med ny bebyggelse på baggrund af en lokalplan. Ændrede anvendelser og byggemuligheder kan medføre behov for yderligere undersøgelser af støjpåvirkningen på og fra området.

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for veje fremgår af Miljøstyrelsens vejledning 4/2007 "Støj fra veje". De vejledende grænseværdier for trafikstøj gælder for udlægning af nye støjfølsomme områder langs eksisterende veje og er beregnet på planlægningsbrug. Horsens Kommune har vurderet, at støjpåvirkningen fra trafikstøj skal undersøges.

Grundlaget for beregning af støj er trafikdata fra Horsens Kommune fremskrevet til 2034. Beregningerne viser, at støjbelastningen på facader mod Torstedallé og Thorsgårdsvej er beregnet op til 62 dB L_{den} , og at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser på maks. 63 dB L_{den} derfor er overholdt.

Det skal derudover sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører udendørs arealer til ophold ikke overstiger L_{den} 58 dB på døgnbasis. Støjberegninger viser, at med opførsel af bygning langs Torstedallé (byggefelt 1) er et opholdsareal skærmet, så støjbelastningen er beregnet op til 51 dB L_{den} .

For at sikre, at opholdsarealet ikke på noget tidspunkt er støjbelastet stiller lokalplanen krav om at skærme mod støj som forudsætning ibrugtagning. Det betyder konkret, at bebyggelsen langs Torstedallé skal opføres forud for etablering af opholdsarealet.

I henhold til Bygningsreglementet er grænseværdien for støj fra trafik indendørs 38 dB med lukkede vinduer. Denne grænseværdi gælder for møblerede rum med lukkede døre og vinduer, men med åbne friskluftventiler. Grænseværdien vil normalt kunne overholdes i bygninger med alm. termoruder, hvis det udendørs støjniveau L_{den} fra veje er maks. 63 dB på facaden fra vejstøj.

Lokalplanen stiller krav om, at de indendørs grænseværdier for støj fra trafik kan overholdes. Kravet sikrer, at man i alle tilfælde skal forholde sig til den trafikale situation og skal sikre egnede lydforhold indendørs i bebyggelsen.

Virksomhedsstøj og naboskab til boliger

Støj fra virksomheders drift mod boliger skal overholde vejledende støjgrænser angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 - Ekstern støj fra virksomheder. Da planområdet har naboskab til boliger nord for planområdet er der udarbejdet en støjrapport for de forhold, som reguleres med lokalplanen. Den eksterne støj fra varelevering er beregnet fra lastbiler, varevogne og kundebiler. I beregningerne indgår også varelevering til nabobutikken Rema, der har ret til kørsel hen over delområde 1.

Beregningerne viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes ved etablering af en støjskærm.

I dag er boliger nord for planområdet ikke skærmet mod støj. En støjskærm på 1,8 meter i skellet mod boligområdet nord for planområdet sikrer, at støjudbredelsen fra drift af virksomheder, herunder varelevering, kan overholde støjgrænserne i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984. Støjberegningerne viser, at de vejledende støjgrænser kan overholdes, hvis der etableres en støjskærm med en fladevægt på mindst 15 kg/m². Derfor stiller lokalplanen krav om, at støjskærmen skal være tæt og med en fladevægt på mindst 15 kg/m². Støjskærmen opsættes inden for planområdet i en eksisterende hæk, så den indpasses i boligområdets samlede visuelle udtryk.

Lokalplanen stiller krav om, at støjskærmen er etableret som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Virksomhedsstøj

Ved etablering og drift af virksomheder skal virksomheden være opmærksom på, at den ikke må påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Varelevering til de enkelte butikker skal medtages i beregningen af virksomhedsstøj.

I aften- og nattimerne er de vejledende grænseværdier for støj skærpede. I forbindelse med planlægningen er det oplyst, at der ikke sker levering af varer i natperioden. Ved etablering af støjfølsom anvendelse, herunder kontorer, skal det sikres, at disse ikke er påvirkede af støj fra eksisterende virksomheder i eller uden for lokalplanområdet som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Lokalplanen stiller derfor krav efter planloven om, at det indendørs støjniveau i arbejds- og opholdsrum skal sikres gennem facadeisolering. Lokalplanen stiller også krav om, at bestemmelsen er overholdt som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse. Støjskærmen fremgår af lokalplankortet som den nødvendige afværgeforanstaltning og som anvisning til placering af fremtidig støjafskærmning, hvis behovet opstår.

Detailhandel

Kommuneplanens ramme fastlægger, at det maksimale butiksareal for Torsted Lokalcenter er på 2500 m². Etagearealet for udvalgswarebutikker må være på 500 m², mens etagearealet for dagligvarebutikker må være på 1200 m². Da den samlede ramme for butiksareal inden for delområde 1 er på 800 m², kan der ikke

etableres en dagligvarebutik på 1200 m² inden for delområdet, men en dagligvarebutik med et maksimalt etageareal på 800 m². Etagearealet for udvalgsvarebutikker følge kommuneplanens ramme.

Ombygning og transformation af eksisterende bebyggelse

Den eksisterende bygning i delområde 1 fastholdes. Bygningen er et tidligere butikslejemål, som transformeres fra butiksareal og ombygges, så den indgår som en naturlig del af det fremtidige lokalcenter. Fastholdelse har ikke udgangspunkt i kulturarv, men giver i stedet flere klimamæssige fordele som reduktion af CO₂, forbedring af bygningens nuværende energiforbrug og reduktion af mængden af byggeaffald.

Renovering og transformation af eksisterende bebyggelse medfører genbrug af de ressourcer og den energi, der allerede er investeret i bygningen. Det betyder, at det samlede klimaaftryk reduceres. Transformationen af det eksisterende minimerer affaldsmængde og reducerer miljøbelastningen.

I stedet kan bygningen opgraderes, så dens energiforbrug forbedres, driftsomkostning reduceres og bygningens arkitektur bidrager til centerets samlede arkitektoniske udtryk. Vinduer og døre udskiftes til samme udtryk og materiale som den fremtidige bygning langs Torstedallé. Eternitplader i gavle udskiftes med brunlige metalplader. Rødt vingetegl genbruges, men kan forsynes med solceller. Bygningens betondele males i en brunlig nuance.

§9 - Bebyggelsens udseende

Generelle bestemmelser

Skiltning

9.1 Placering af skiltning skal overholde vejlovgivningens bestemmelser om oversigtsarealer.

9.2 Facadeskilte skal begrænses til firmaets logo og navn og opsættes med enkeltbogstaver. Der må opsættes et skilt pr. virksomhed. Skiltene for planområdets virksomheder (både delområde 1 og delområde 2) kan samordnes i felt på sydorienteret facade som vist på Kortbilag 7, Facade med skiltning.

9.3 Facadeskilte med enkeltbogstaver må opsættes med en højde på maks. 0,6 meter højt. Dybden på bogstaverne må maks. være på 8 cm.

9.4 Der kan opsættes folietekster som enkeltbogstaver eller dekoration på vinduer som supplement til den øvrige skiltning, hvis det er udført:

- så det ikke har karakter af hele eller delvise afdækninger af vinduesflader,
- at bogstavernes højde ikke overstiger 10 cm,
- at dekorationen kun opsættes på maks. 25. % af vinduesfladen eller indgangsdøren.

9.5 Vinduer må ikke blændes. Undtaget herfra er udformning af nordfacaders første sal, som skal fremstå uden vinduer med udkig, men kan fremstå med lysindfald i form af ruder uden mulighed for udkig.

Delområde 1 - Byggefelt 1

Facader

9.6 Bebyggelsens facader skal opføres i røde blødstøgne teglsten og fremstå som blank mur som vist på Kortbilag 6, Facader.

9.7 Sekundær bebyggelse som overdækning af indkøbsvogne, cykler og lignende skal fremstå som en åben konstruktion og udføres i metal eller glas.

9.8 Facaden skal fremstå varieret med vinduesfelter og teglstensfelter som vist på Kortbilag 6, Facader. Nordfacaden på bebyggelsens første sal udføres uden vinduer med udkgig, men kan fremstå med lysindfald i form af rudrer uden mulighed for udkgig.

9.9 Facaden opføres med reliefvirkning ved, at både vinduesfelter og teglstensfelter trækkes tilbage fra bygningens facade som vist på Kortbilag 6, Facader.

9.10 Teglstensfelter trukket tilbage fra facaden og udført med reliefvirkning varieres mellem felt udført som blankt teglstensfelt og et forbandt med skiftevis løber og kob enden forskudt i skiftet, således at kop enden trukket frem i facaden efter principperne som vist på Kortbilag 6, Facader.

9.11 Bebyggelse inden for byggefelt 1 opføres med en fortanding i facaden som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Vinduer

9.12 Vinduesrammer, blændpartier nederst i vinduerne og udvendige døre skal udføres i aluminium og fremstå i en brunlig nuance som vist på Kortbilag 6, Facader.

9.13 Bygningens murkrone inddækkes i lakeret aluminium i en brunlige nuance som vist på Kortbilag 6, Facader.

9.14 Den vestlige facade skal fremstå varieret. Derfor skal den brydes af indgangspartier, som trækkes tilbage fra facaden som vist på Kortbilag 6, Facader.

9.15 Vinduesrammer kan udføres med blændpartier som vist på Kortbilag 6, Facader.

Tage og tekniske installationer

9.16 Tage skal udføres som grønne tage i form af sedum tage.

9.17 Udvendige tekniske installationer som f.eks. ventilationsafkast og fremstå i form og farver som vist på Kortbilag 6, Facader.

9.18 Teknikhus, som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold og Kortbilag 6, Facader skal trækkes mindst 3 meter tilbage fra kanten på byggefelt 1, så teknikhuset ikke dominerer bygningens arkitektur set fra gadeniveau i og udenfor lokalcenteret.

9.19 Teknikhus og inddækninger udføres i lakeret aluminium i en grå eller brunlig nuance i princippet som vist på Kortbilag 6, Facader.

9.20 Der kan ikke opsættes solceller på bebyggelsen.

Delområde 1 - Byggefelt 2

Facader

9.21 Facaden på bebyggelse i byggefelt 2 skal fremstå varieret i sin struktur og med et markeret indgangsparti.

9.22 Facader kan få et andet udtryk, så den i materialer, dimension og skala kan opleves som en helhed med bebyggelsen i byggefelt 1.

9.23 Vinduer og døre skal udføres i aluminium og fremstå i en brunlig nuance lig udformningen af vinduer og døre inden for byggefelt 1 og i princippet som vist på kortbilag Kortbilag 6, Facader.

9.24 Loft under indgangspartier beklædes med lister i en lys træsort.

Tage og tekniske installationer

9.25 Tage skal udføres i røde vingetegl.

9.26 Udvendige tekniske installationer skal indgå som en del af bygningens arkitektur og inddækkes i taget.

Solceller

9.27 Solceller må opsættes på de vestlig orienterede tagflader på tag, som er etableres forud for denne lokalplanens udarbejdelse. Solceller opsættes i vinkel med taget og skal placeres i ét eller flere ens proportionerede firkantede felter. Felterne skal være parallelt og holde samme afstand til tagets nederst kant og tagryg. Afstanden mellem ramme og tag må maksimalt være 10 cm. Solceller må ikke opdeles i mindre felter men samles i en firkant.

9.28 Solceller opsat på de vestlige orienterede tagflader skal fremstå i samme røde farve som taget i vingetegl.

9.29 Ved udskiftning af tegltag kan solceller integreres som en del af taget på de vestlig orienterede tagfalder og i samme farve som teglstenene. De skal fremstå som et eller flere firkantede felter i en del tagfladen, som fortsat skal være i vingetegl. Felterne skal være ens proportionerede og parallelle firkantede felter med samme afstand til tagets nederst kant og tagryg.

Redegørelse

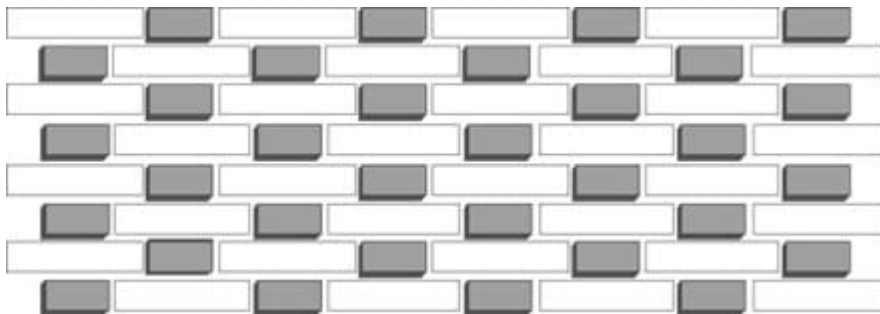
Skiltning med pyloner og facadeskilte

Skiltebestemmelser følger formuleringen i tidligere byggetilladelser for bebyggelse på Thorsgårdsvej 8.

Delområde 1

Byggefelt 1

Facadens variation og detaljering er væsentlig, da den tager udgangspunkt i facadeudtryk, som eksisterer i Torsted i dag og redefinerer dem i et samlet nyt design. I planprocessen har både Horsens Kommune og bygherre været i dialog om detaljerede krav til facadens udformning for at sikre, at projektet bliver fastholdt i det oprindelige design. Det indebærer, at teglstensfacaden skal udføres med reliefvirkning, hvor kopenden trækkes frem i facaden.



Illustrationen viser et forbandt med kobenden trukket frem i facaden.

Felterne varieres som vist på opstalterne af bebyggelsen, så der ud over felter med reliefvirkning også findes felter med blank mur.

For at facaden ikke opleves lang og massiv udføres den gennem fortanding. Fortandingen er givet gennem byggefeltets form, som skal følges langs Torstedallé. Fortandingen er vist i opstalter på Kortbilag 6, Facader.

Byggefelt 2 - Ombygning og transformation af eksisterende bebyggelse

Lokalplanens bestemmelser skal understøtte, at bebyggelsen inden for delområde 2 kan transformeres, så arkitekturen passer ind i helheden i delområdet og i centeret.

Den eksisterende bygning i delområde 1 fastholdes. Bygningen ligger inden for byggefelt 2 og er et tidligere butikslejemål, som transformeres fra butiksareal og ombygges, så den indgår som en naturlig del af det fremtidige lokalcenter. Forbud mod nedrivning af bebyggelsen har ikke udgangspunkt i kulturarv, men giver i stedet flere klimamæssige fordele som reduktion af CO₂, forbedring af bygningens nuværende energiforbrug og reduktion af mængden af byggeaffald.

Renovering og transformation af eksisterende bebyggelse medfører genbrug af de ressourcer, der allerede er investeret i bygningen. Det betyder, at det samlede klimaaftryk reduceres. Transformationen af det eksisterende minimerer affaldsmængde og reducerer miljøbelastningen.

I stedet opgraderes bygningen, så dens energiforbrug forbedres, driftsomkostninger reduceres og bygningens arkitektur bidrager til centerets samlede arkitektoniske udtryk. Vinduer og døre udskiftes til samme udtryk og materiale som den fremtidige bygning langs Torstedallé. Eternitplader i gavle udskiftes med brunlige metalplader. Rødt vingetegl genbruges, men kan forsynes med solceller. Bygningens betondele males i en brunlig eller grålig nuance.

Solceller indgår ikke i de oprindelige ønsker for Lokalcenter Torsted, men er opstået i dialogen om stedets arkitektoniske udtryk. Horsens Kommune vurderer, at solceller kan opsættes på de vestlig orienterede tagflader på tag, som er etableret forud for denne lokalplanens udarbejdelse. Her virker de ikke visuelt dominerende i lokalcentrets overordnede udtryk. Solceller opsættes i samme vinkel som taget og skal samles i et eller flere parallelle firkantede felter, så de ikke forstyrrer bebyggelsens rolige udtryk. Felterne skal holde samme afstand til tagets nederste kant og tagryg. Afstanden mellem ramme og tag må maksimalt være 10 cm. Solceller må ikke opdeles i mindre felter men samles i en firkant, og solceller må ikke være blå.

Ved udskiftning af tegltag skal solceller integreres som en del af taget og etableres i samme farve som teglstenene. De skal fremstå som et eller flere firkanter i tagfladen, som fortsat skal være i røde vingetegl.

Delområde 1 og 2

Byggeretsgivende lokalplan for delområde 1 og rammelokalplan for delområde 2

Lokalplanen regulerer to delområder, men er byggeretsgivende alene for delområde 1 i forhold til ny bebyggelse. I planområdet som helhed regulerer lokalplanen støjskærm langs planområdets nordlige skel, etablering af vej G-H, som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold og regulering af skiltning og belysning ligeledes over begge delområder.

Ny bebyggelse inden for planområdets delområde 2 kan kun etableres på baggrund af en ny lokalplan.

Eksisterende lovlige forhold

Planlovens § 18 fastsætter, at når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter planlovens § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, med mindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 5 u, 19 eller 40.

En lokalplan regulerer dog kun fremtidige dispositioner. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, jf. planlovens § 17, kan fortsættes som hidtil. Retten bortfalder dog, hvis den ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. § 56, stk. 4(kontinuitetsbrud).

§10 - Ubebyggede arealer

Generelle bestemmelser

Skiltning

10.1 Der kan opsættes henvisnings- og orienteringskilte ved ind- og udkørsler til lokalplanområdet, ved vareindlevering samt på færdsels- og parkeringsarealer. Skiltefladen må ikke overstige 0,5 m². Undtaget er henvisningskilte på parkeringsarealer, som kan opsættes med en flade på 50x50 cm og med et underskilt på 25x50 cm.

10.2 Der må maks. opsættes 3 flagstænger i det enkelte delområde. Flagstængerne opsættes ved planområdets vejadgange fra Thorsgårdsvej og Torstedallé som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

10.3 Det må kun opsættes maks. 1 fritstående skilt i form af en pylon ved adgangsveje fra Thorsgårdsvej og Torstedallé til det enkelte delområde. Skiltet må have en max højde på 2,5 meter og max. bredde på 1 meter på maks. to sider.

10.4 Skiltning for planområdets virksomheder kan samordnes på pylonen.

Støjskærm

10.5 Støjskærm, som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal dækkes af beplantning som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

10.6 Hæk omkring støjskærm skal udføres som levende hegn og med hækplanter af samme art som eksisterende hækplanter.

Delområde 1

Kantzoner

10.7 Ved indgange fra Torstedallé, som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold, indrettes areal til uformelle møder som vist på Kortbilag 6, Facader.

10.8 Langs vestfacade ved byggefelt 1 reserveres et areal på 0,5 meter til kantzone til ophold.

10.9 Langs sydfacade ved byggefelt 1 reserveres et areal på 2,5 meter til kantzone til uformelle møder.

10.10 Areal mellem byggefelt 1 og matrikelskel langs Torstedallé etableres som grønt område og beplantes jf. § 10.14 og § 10.15 Områdets grønne profil og beplantning.

Pladsdannelse og opholdsareal

10.11 Opholdsareal i form af pladسدannelse som vist på Kortbilag 3, Fremtidige Forhold, skal etableres med siddepladser og mulighed for ophold.

10.12 Opholdsareal i form af pladسدannelse som vist på Kortbilag 3, Fremtidige Forhold skal beplantes jf. § 10.14, Områdets grønne profil og beplantning samt Kortbilag 4, Illustrationsplan og Kortbilag 9, Grøn profil.

10.13 På areal udlagt til Opholdsareal på Kortbilag 3, Fremtidige Forhold, skal der etableres en handicapparkering med tydelig skiltning og markering i belægningen.

Områdets grønne profil og beplantning

10.14 Arealer udlagt til beplantning på Kortbilag 3, Fremtidige Forhold skal fremstå med varieret og mangfoldig bynatur, som øger biodiversiteten og beplantes med vilde græsser, alm. røllike, ensidig klokke, gederams, hjortetrøst, korn-valmue, prikbladet fredløs og mindre træer som fyrretræ, egetræ, sølvpil som vist på Kortbilag 9, Grøn profil.

10.15 Planter klatreplanter på facader som vist på Kortbilag 8, Forbandt med reliefvirkning og Kortbilag 9, Grøn profil, må de maks. dække 50 % af det samlede facadeareal, så bygningens visuelle udtryk fortsat er tilstede.

Overfladevand

10.16 Regnvand skal forsinkes inden for delområde 1 inden for areal, som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold. Arealet er vist med en principiel placering.

10.17 Forsinkelse af regnvand skal ske i et todelt bassin, som tilpasser sig delområdets terræn. Bassinerne skal dimensioneres til en 100 års regnhændelse. Det todelte bassin etableres som kassette eller rørbassin med sandfang foran bassinet og en vandbremse med en kapacitet på 16,8 l/sec. efter bassinet.

Parkeringspladser

10.18 Parkeringspladser etableres med en permeabel belægning i form af græsarmering i betonsten. Græsarmeringen skal være mindst 50 % permeabel som vist på Kortbilag 9, Grøn profil. Handicapparkeringspladser er undtaget fra kravet om græsarmering.

Terrænændringer

10.19 Delområdets terræn må maks. reguleres med +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 meter. Undtaget er overkørsler til Torstedallé og Thorsgårdsvej.

Redegørelse

Delområdets grønne karakter

Langs vej- og parkeringsarealer, omkring bygninger, i det fælles gårdrum og på ankomstpladsen stiller lokalplanen krav om beplantning, som øger biodiversiteten trods et begrænset omfang. Hævede bede beplantes med både stauder, græsser og mindre træer for at få mest mulig mangfoldig bynatur. Derudover tiltrækker planterne forskelligartede insekter, som øger biodiversiteten. Lokalplanen stiller således krav om vilde græsser, alm. Røllike, Ensidig klokke, Gederams, Hjortetrøst, Korn-Valmue, Prikbladet fredløs og mindre træer som fyrretræ, egetræ, sølvpil etc.

Parkeringsarealer i det fælles gårdrum etableres med græsarmering med et græsareal på mindst 50 %.

Sedumtaget på det nye bebyggelse langs Torstedallé supplerer biodiversiteten på flere måder. Sedumplanter tiltrækker bier, sommerfugle og andre nyttige insekter, som er vigtige for bestøvning og økosystemets sundhed. Forskellige lavt voksende planter som mos og urter skaber et varieret plantemiljø.

Langs facader kan plantes efeu, vedbend, caprifolie eller lignende klatreplanter. Planterne skaber levesteder for forskellige insekter og fugle, som bygger reder og finder skjul i det tætte løv. Efeuens blomster og bær er fødekilde for insekter og fugle og tiltrækker bier og andre bestøvere som hvepse og sommerfugle. Klatreplanter er ikke et krav, men en mulighed.

Samlet set bidrager området variation i plantearter derudover til at forbedre luftkvaliteten ved at binde støj og andre luftpartikler.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Pladسدannelse og opholdsarealer

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før opholdsareal i form af pladسدannelse er etableret som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold og jf. § 10. Opholdsarealet skal være skærmet mod støj af omgivende bebyggelse.

Overfladevand

11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før areal til forsinkelse af overfladevand er etableret jf. § 10.16 og § 10.17.

Støj

11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før støjskærm er etableret jf. § 8.4 og § 8.5.

11.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før krav til maksimalt indendørs støjniveau i arbejds- og opholdsrum er sikret gennem facadeisolering.

11.5 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret, at støjniveau på udendørs opholdsareal i form af pladسدannelse, som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold ikke overstiger 58 dB L_{den} på døgnbasis.

Ubebyggede arealer

11.6 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før beplantning er etableret jf. § 10.14 og § 10.15.

Veje, stier og parkering

11.7 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før veje, stier og parkeringspladser er etableret som nævnt i § 5 Vej og sti og § 6 Parkeringsforhold.

11.8 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før cykelparkering er etableret i henhold til § 6 Parkeringsforhold,

11.9 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før handicapparkering er etableret jf. § 6 Parkeringsforhold.

Redegørelse

Byggeretsgivende lokalplan for delområde 1 og rammelokalplan for delområde 2

Lokalplanen regulerer to delområder, men er byggeretsgivende alene for delområde 1 i forhold til ny bebyggelse. I planområdet som helhed regulerer lokalplanen støjskærm langs planområdets nordlige skel, etablering af vej G-H, som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold og regulering af skiltning og belysning ligeledes over begge delområder.

Ny bebyggelse inden for planområdets delområde 2 kan kun etableres på baggrund af en ny lokalplan.

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

Ingen bemærkninger.

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

Ingen bemærkninger.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1 Lokalplan 38 ophæves inden for lokalplanens afgrænsning.

Redegørelse

Ingen bemærkninger.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen/lokalplanforslaget 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.

Bemærkninger

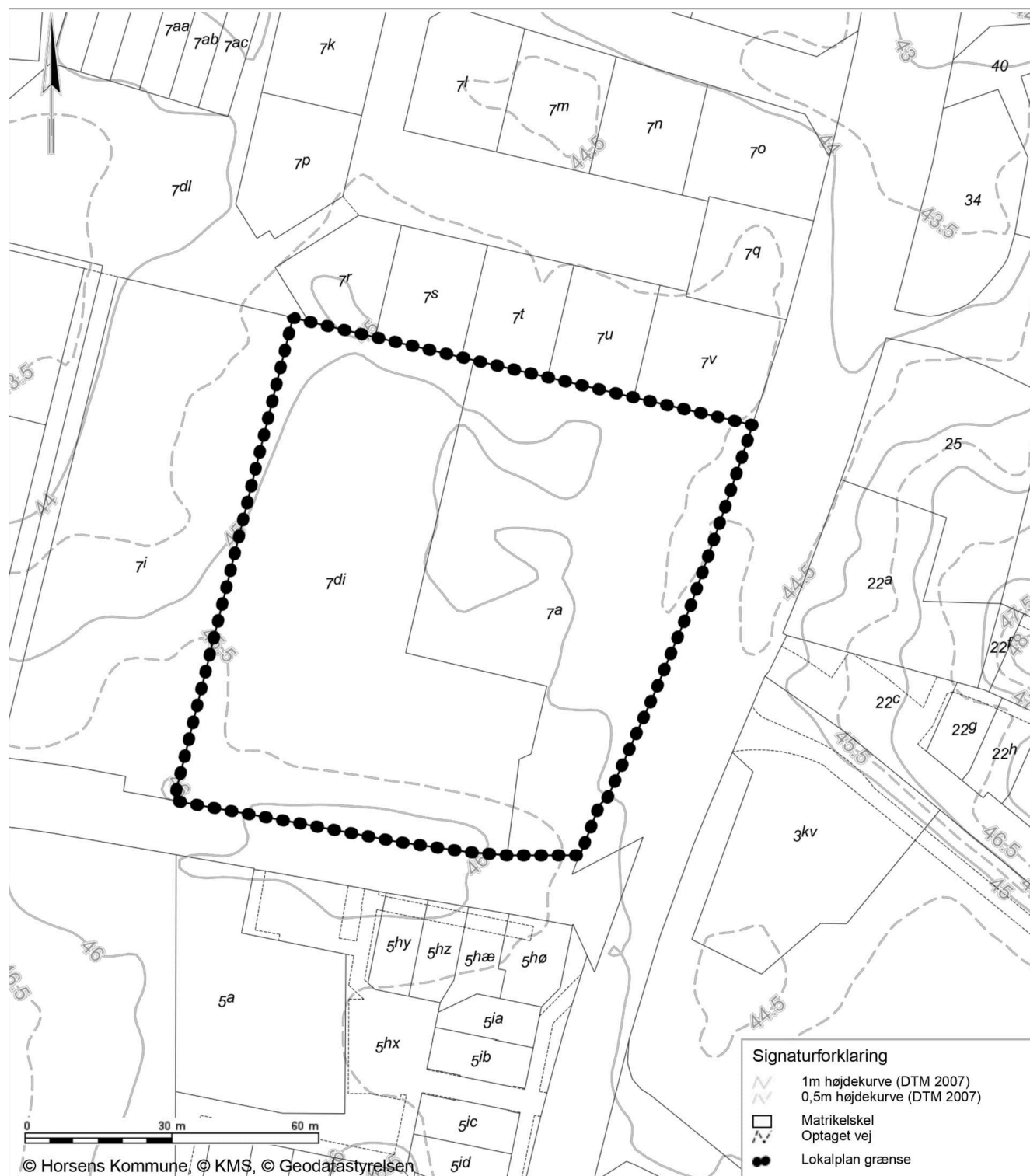
Eksisterende lovlige forhold

Planlovens § 18 fastsætter, at når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter planlovens § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, med mindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 5 u, 19 eller 40. Retsvirkningerne indtræder på datoen for den første annoncering af planens vedtagelse.

En lokalplan regulerer dog kun fremtidige dispositioner. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, jf. planlovens § 17, kan fortsættes som hidtil. Retten bortfalder dog, hvis den ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. § 56, stk. 4(kontinuitetsbrud).

LOKALPLANAFGRÆNSNING

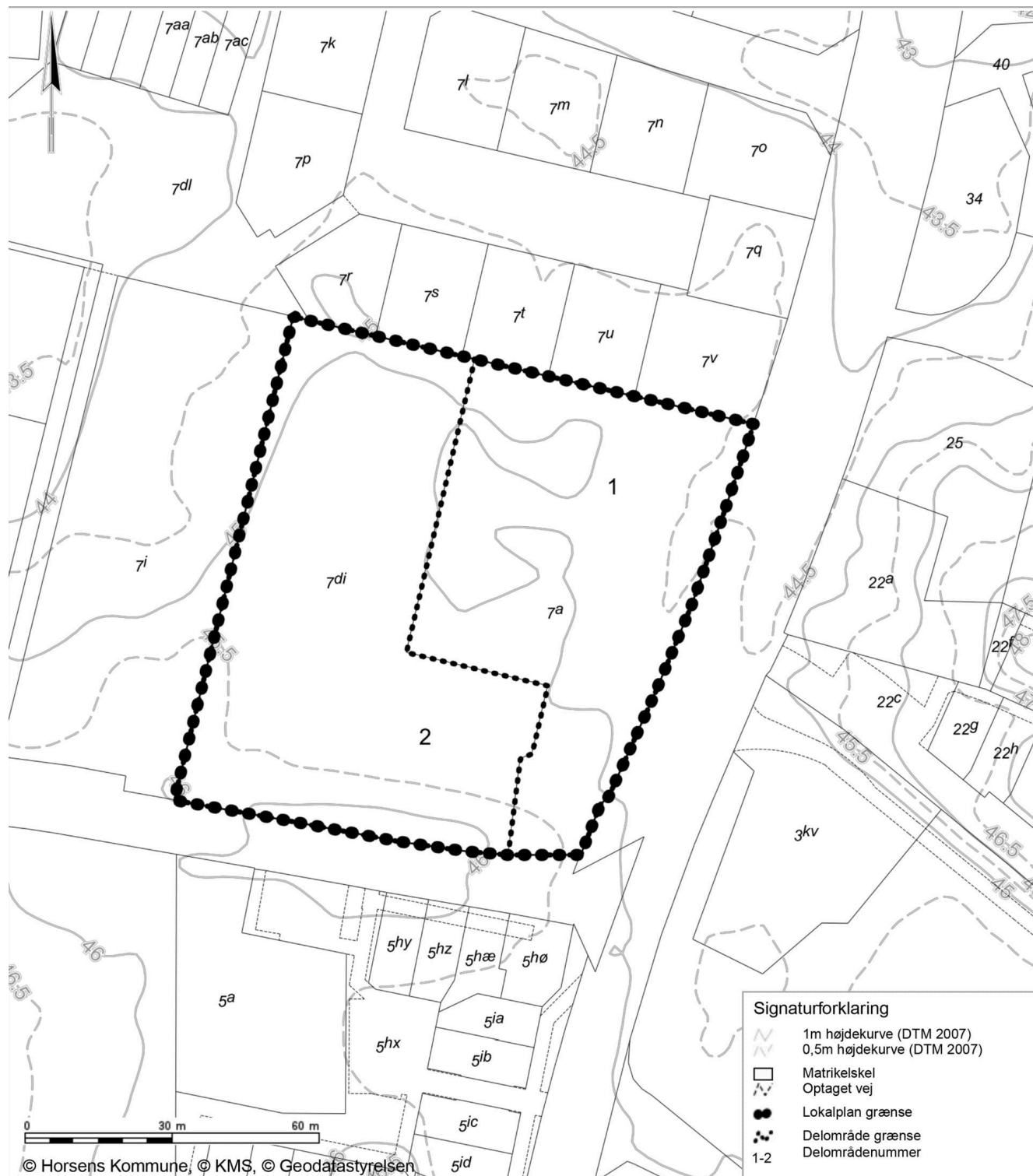
Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanafrgrænsning.

LOKALPLANDELOMRÅDER

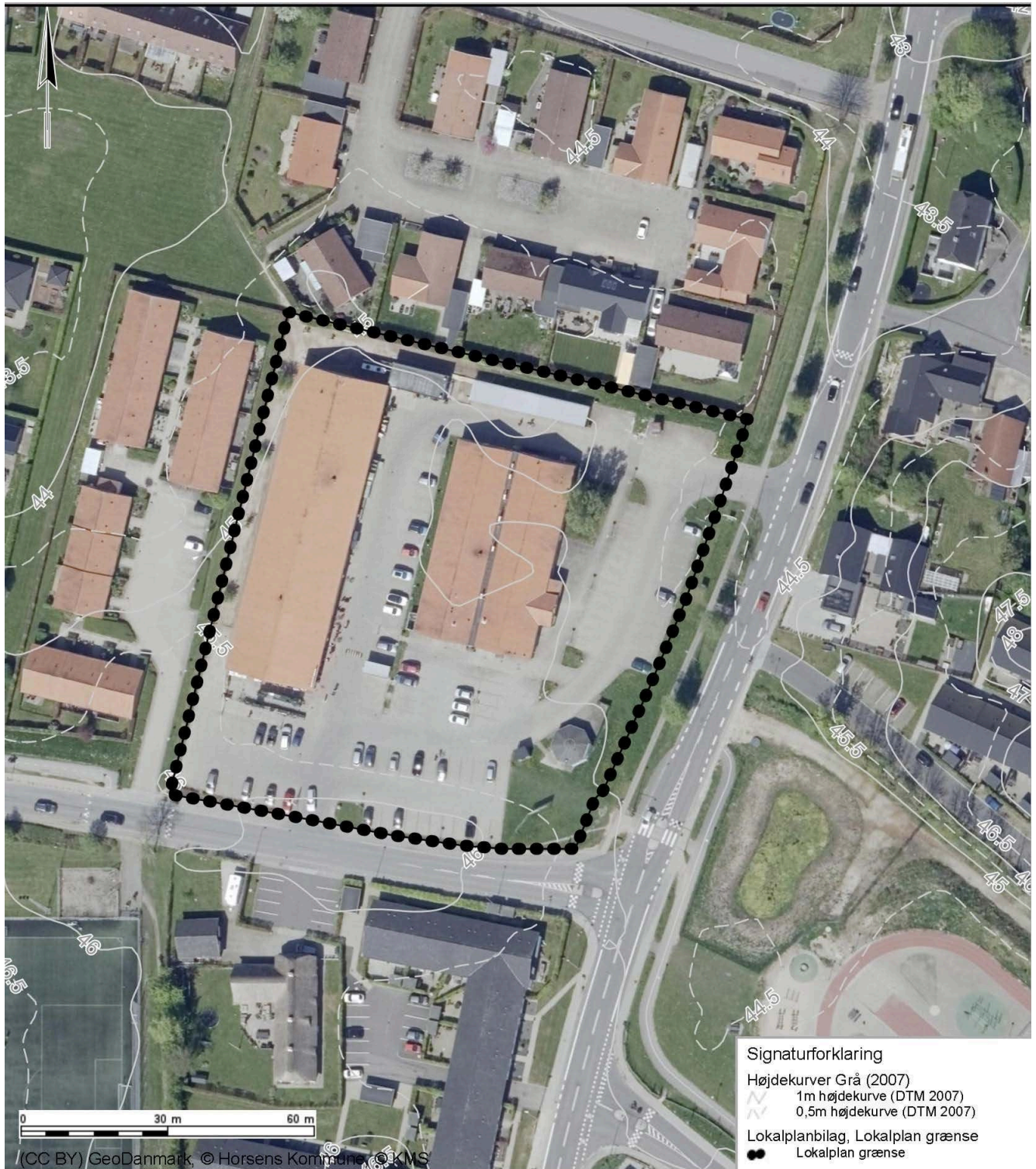
Kortbilag 1A



Kortbilag 1A - Lokalplandelområder

EKSISTERENDE FORHOLD

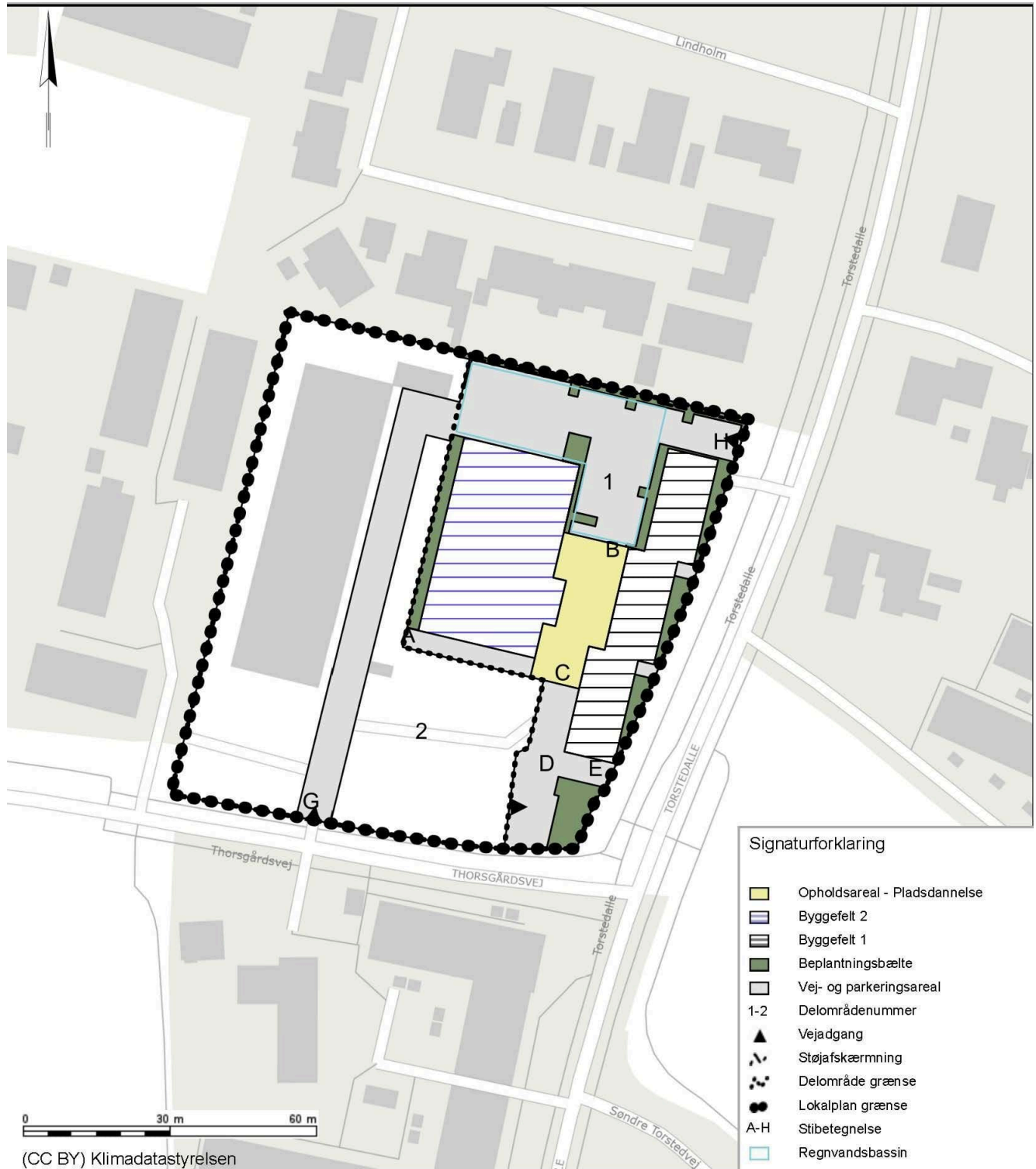
Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold

ILLUSTRATIONSPLAN

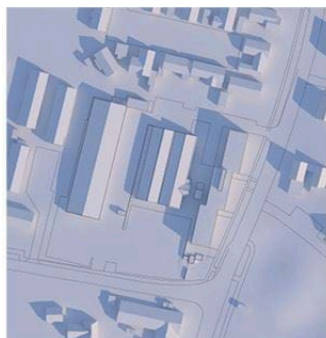
Kortbilag 4



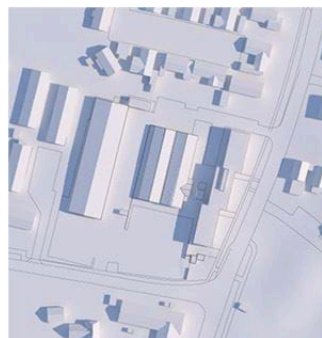
Kortbilag 4 - Illustrationsplan

SKYGGEDIAGRAMMER

Kortbilag 5



21. marts kl. 09.00
(vintertid)



21. juni kl. 09.00
(sommertid)



21. marts kl. 12.00
(vintertid)



21. juni kl. 12.00
(sommertid)



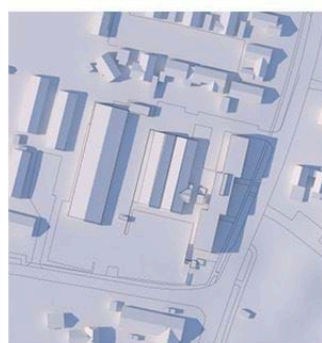
21. marts kl. 15.00
(vintertid)



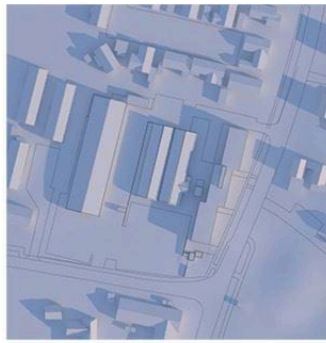
21. juni kl. 15.00
(sommertid)



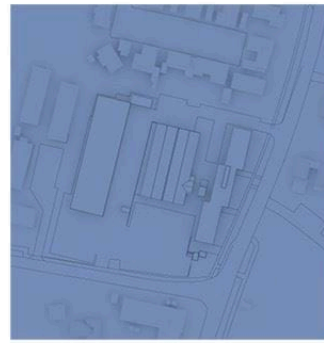
21. marts kl. 18.00
(vintertid)



21. juni kl. 18.00
(sommertid)



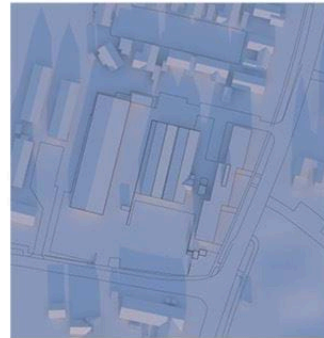
21. september kl. 09.00
(sommertid)



21. december kl. 09.00
(vintertid)



21. september kl. 12.00
(sommertid)



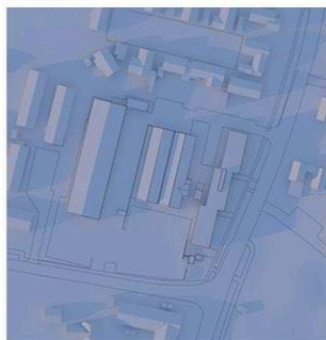
21. december kl. 12.00
(vintertid)



21. september kl. 15.00
(sommertid)



21. december kl. 15.00
(vintertid)



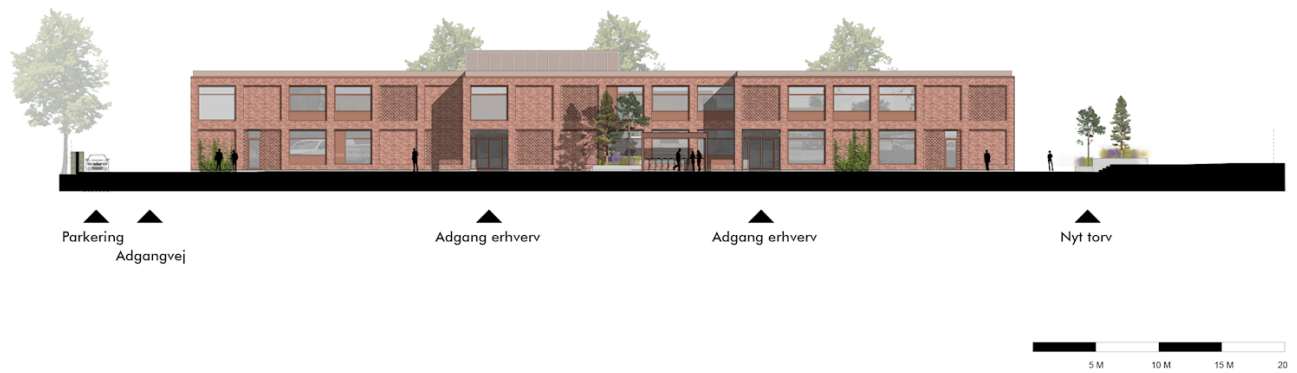
21. september kl. 18.00
(sommertid)



21. december kl. 18.00
(vintertid)

FACADER

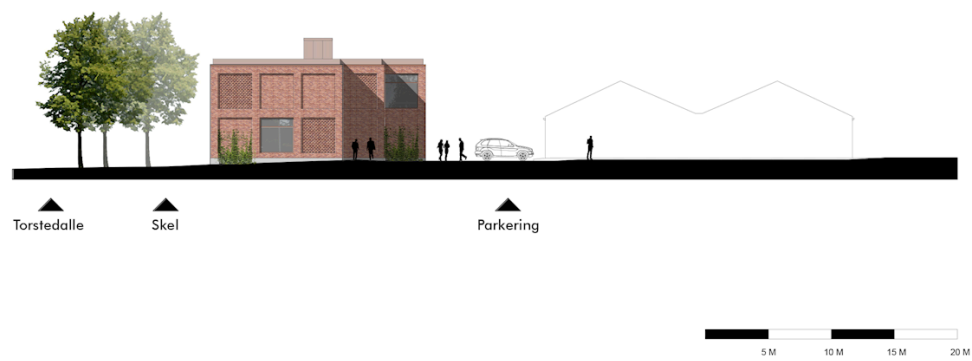
Kortbilag 6



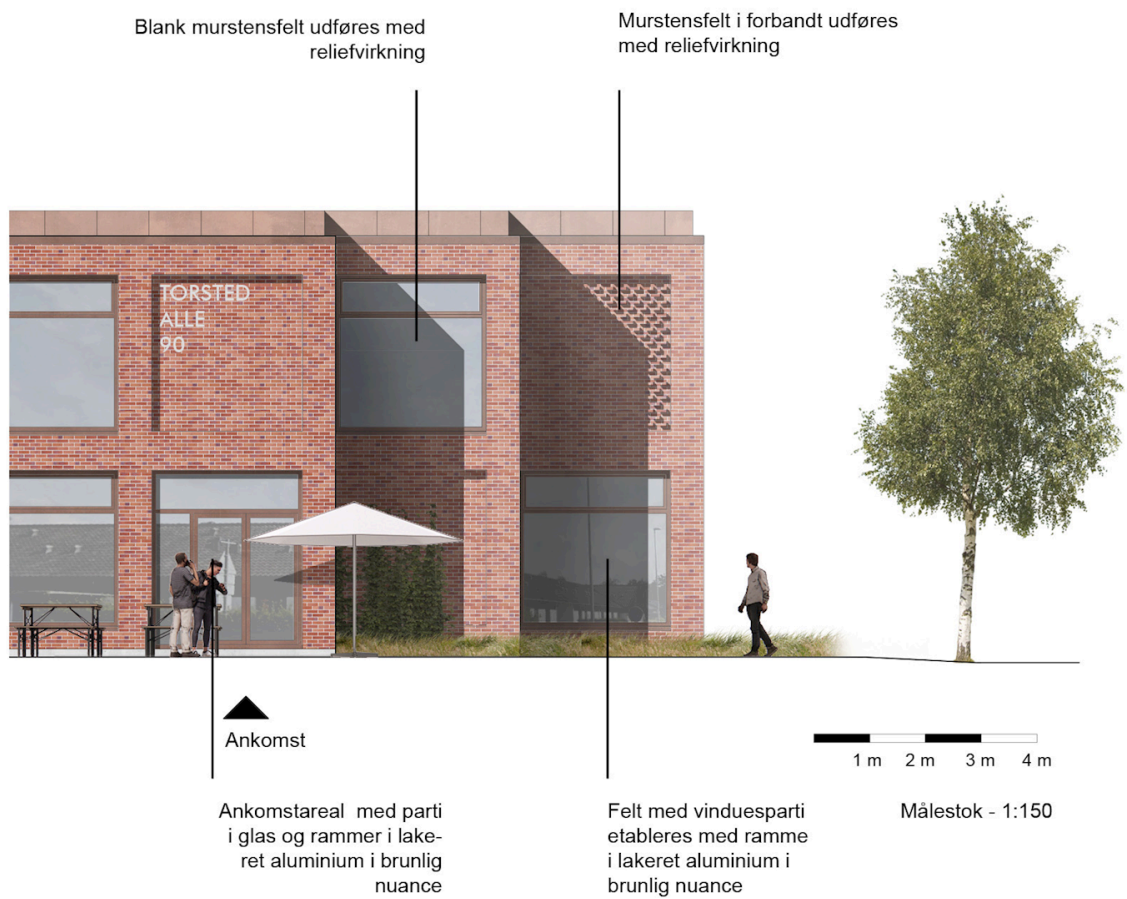
Vestfacade



Østfacade



Nordfacade



Detaljer - Sydfacade

Lokalcenter, Torstedallé, Torsted, Horsens



Detaljer -Østfacade (nederst) og Vestfacade (øverst)



Indgang fra Torstedallé

Kortbilag 6 - Facader

FACADE MED SKILTNING

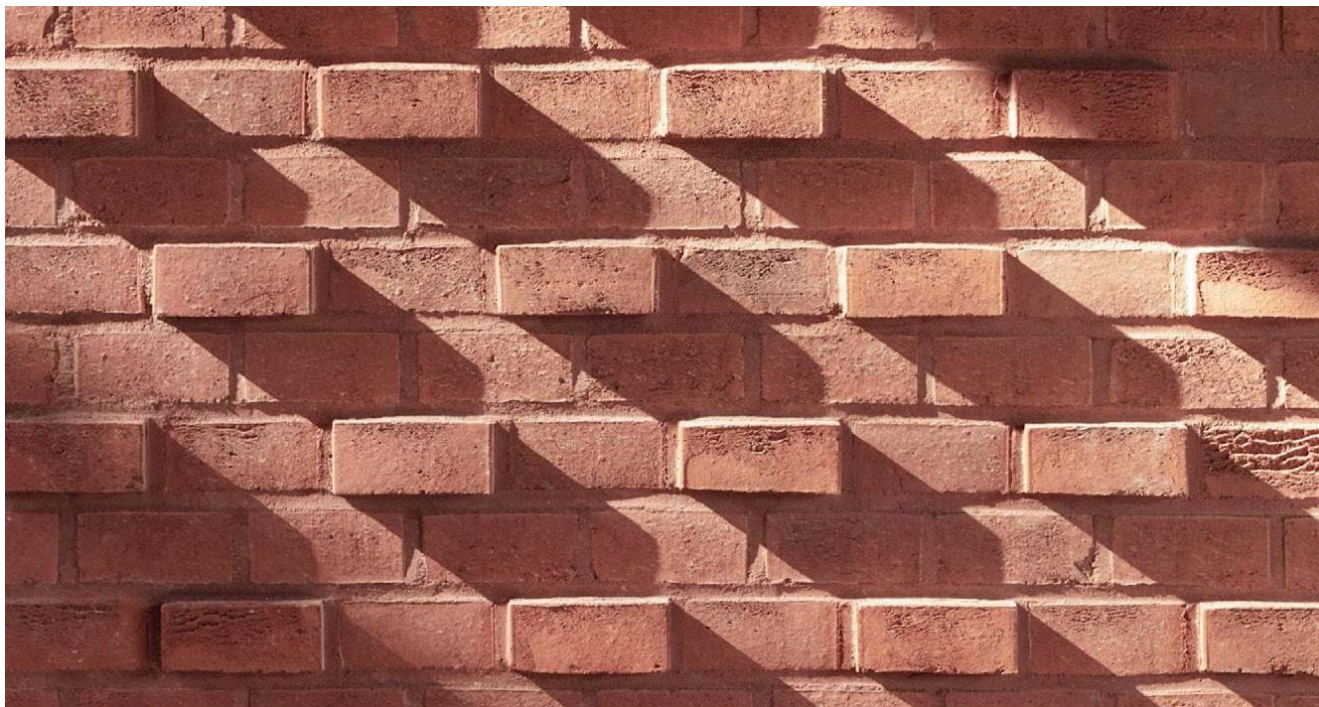
Kortbilag 7



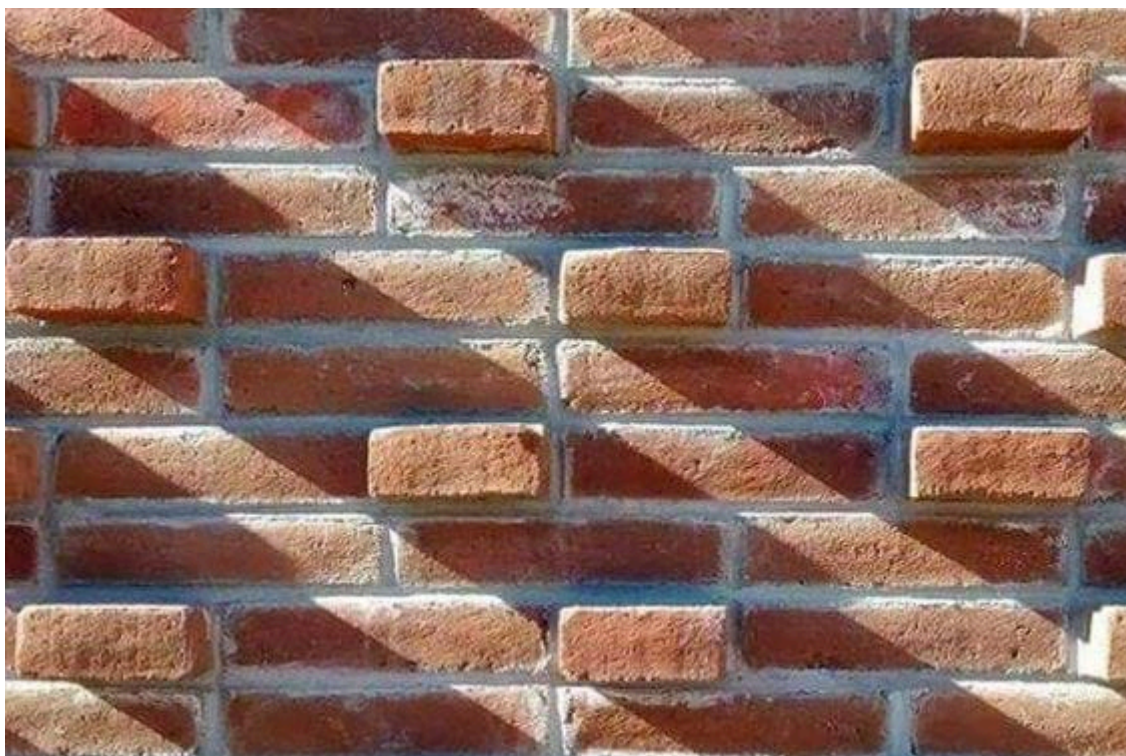
Kortbilag 7 - Facade med skiltning

FORBANDT MED RELIEFVIRKNING

Kortbilag 8



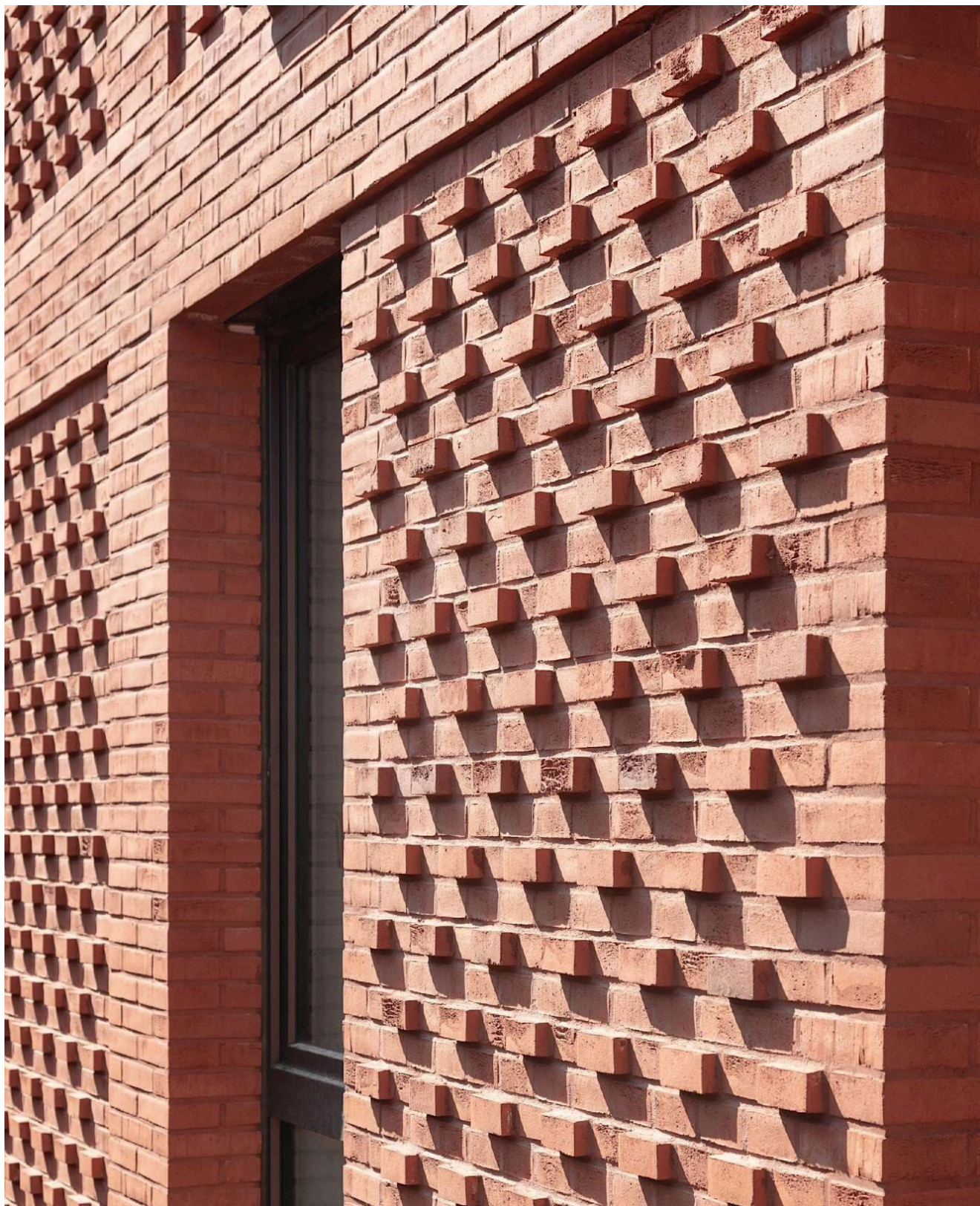
Forbandt med reliefvirkning



Forbandt med reliefvirkning



Forbandt med reliefvirkning



Forbandt med reliefvirkning

GRØN PROFIL

Kortbilag 9



Mangfoldig bynatur med græsser, stauder og mindre træer



Klatreplanter



Sedumtag



Græsarmering med mindst 50 % græsareal



Græsarmering med mindst 50 % græsareal

Kortbilag 9 - Grøn profil

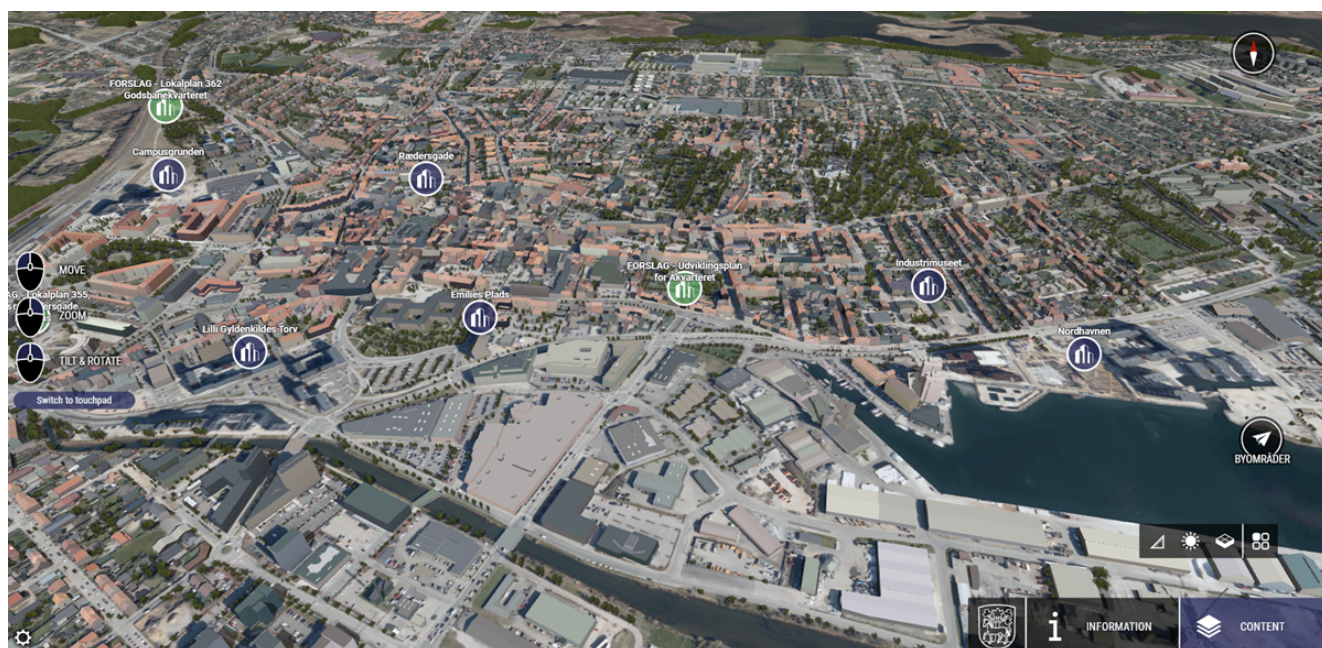
3D-BYMODEL

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

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

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

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

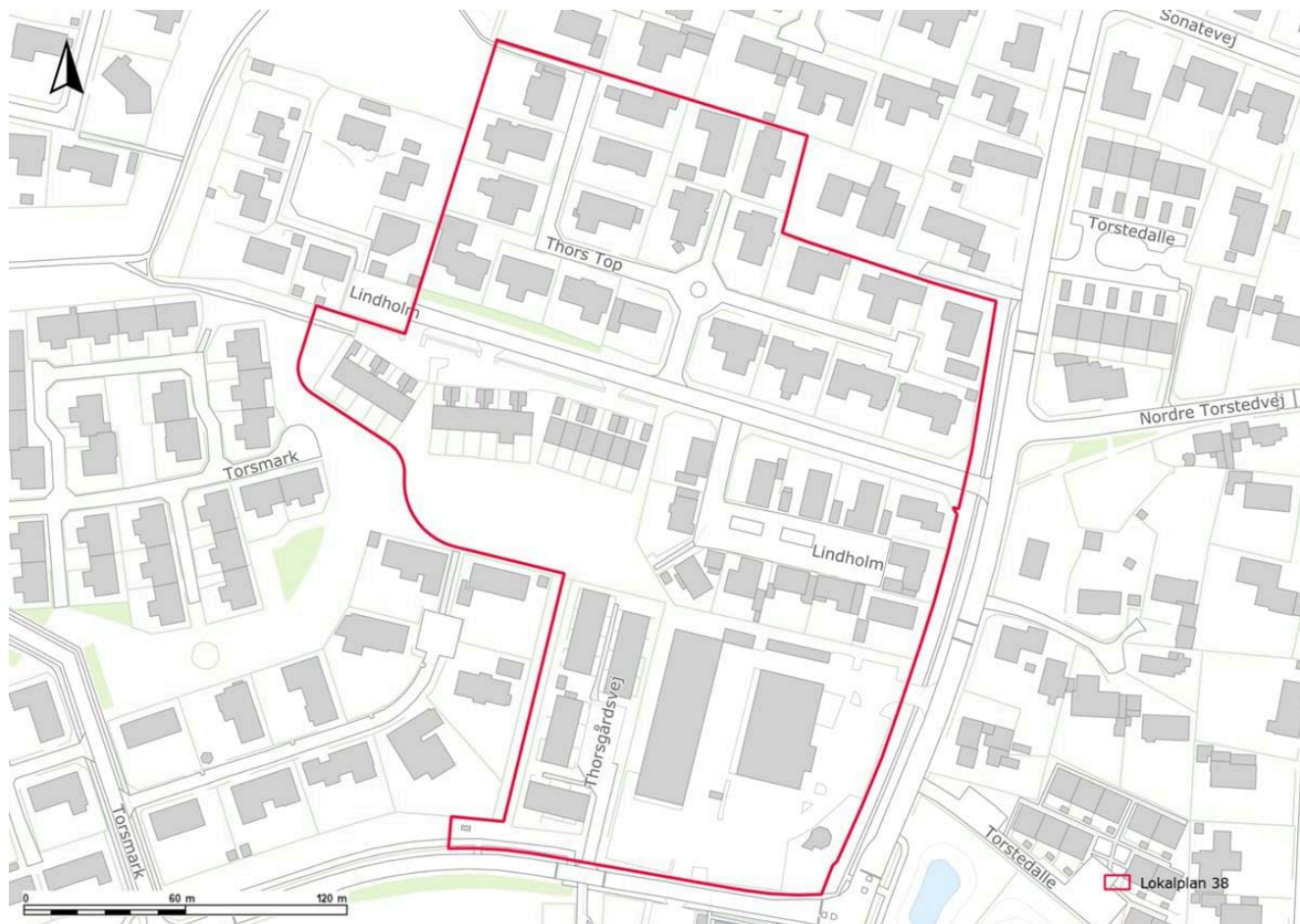


Se en 3D-model af projektet online.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Gældende lokalplan

Planområdet er reguleret af Lokalplan nr. 38 -Bolig og centerområde ved Thorsgårdsvej. Men en ny byggeretsgivende lokalplan for dele af centerområdet er dele af lokalplanen ikke længere aktuel og ophæves med Lokalplan 403, Lokalcenter, Torstedallé, Torsted.



Kort over eksisterende lokalplan 38

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, som fastlægger de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen,
- retningslinjer for arealanvendelsen, og
- rammer for lokalplanlægningen

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

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

Hovedstruktur

Torsted lokalcenter er i overensstemmelse med hovedstrukturens langsigtede billede. Planlægningen skal være holdbar og dermed mere bæredygtig. Samtidig skal den respektere, at forskellige identiteter og kvaliteter i de eksisterende byområder fremover prioriteres højt, hvad enten byudviklingen sker i form af byvækst, byfortætning eller byomdannelse.

Optimering af Torsted Lokalcenter kan betegnes som byfortætning.

Retningslinjer

Planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for detailhandel. Retningslinjen fastlægger, at detailhandelsstrukturen skal understøtte bymønsteret. Torsted Lokalcenter udvikles, så det reelt tilbyder et større vareudbud til lokalområdet.

Rammer

Lokalplanen er i overensstemmelse med ramme 14CE03, som fastlægger anvendelsen til lokalcenter. Det samlede detailhandelsareal for hele rammen er bestemt til 2500 m². Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er på 1200 m², mens den maksimale butiksstørrelse for udvalgswarebutikker er på 500 m². Bygningshøjden er på 8,5 meter og bebyggelsesprocenten er på 60.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens ramme 14CE03.

VANDHÅNDTERING

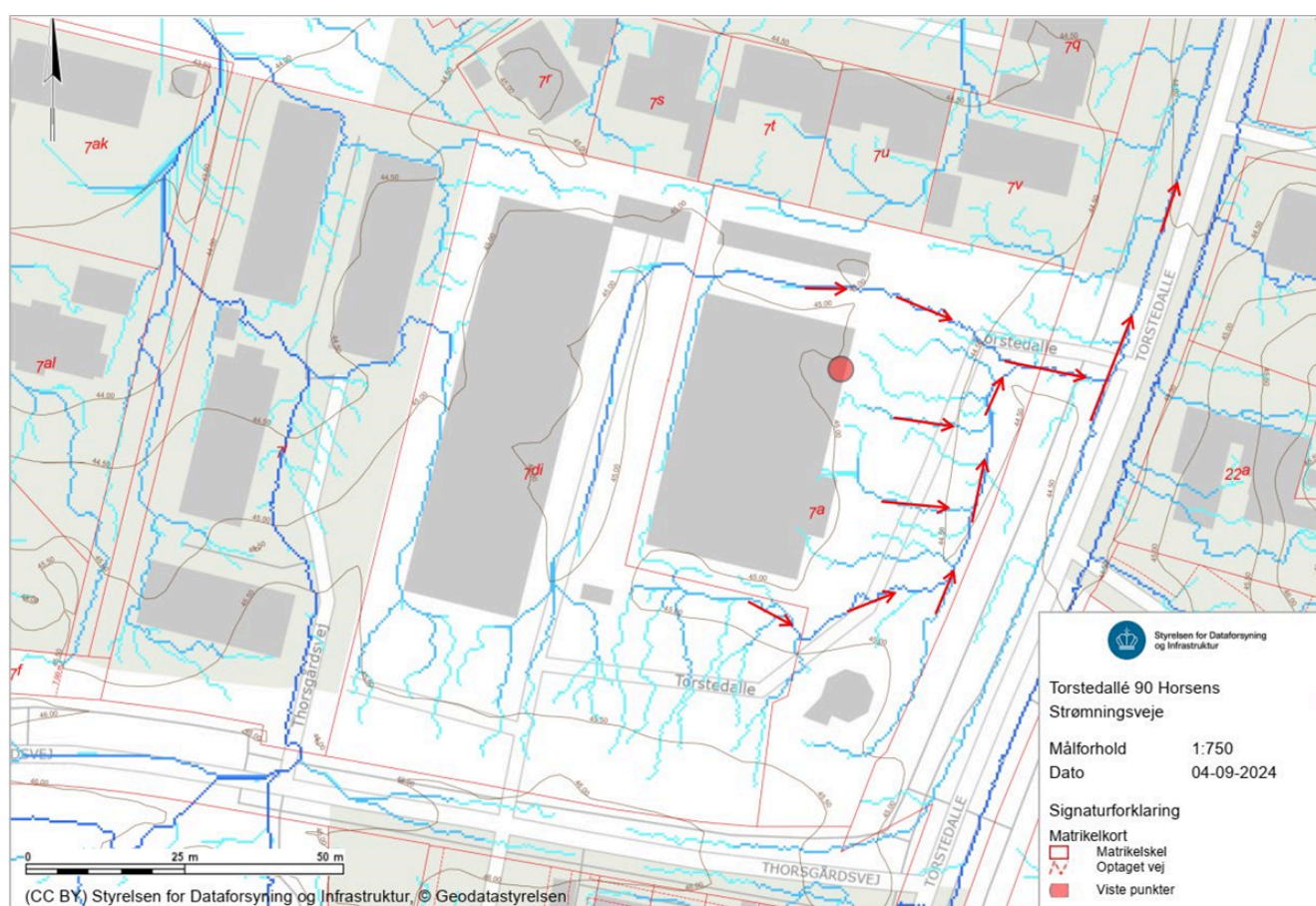
Hverdagsregn

Hverdagsregn og ekstrem regn

Befæstelsesgraden er på 77,67 %, hvorfor planlægningen forudsætter en forsinkelse af regnvandet inden udledning i det offentlige system. Der er på dele af området terrænnært grundvand, hvor nedsivning er vanskelig.

Forsinkelse sker derfor i et todelt bassin til T100. Et bassinvolumen etableres under fremtidige belægninger som en kassette eller rørbassin løsning sammen med sandfang foran bassinet og en vandbremse med kapacitet på 16,8 l/sec efter bassinet.

En todelt bassinløsning giver mulighed for at tilpasse sig de terrænmæssige forhold, så områdets naturlige strømningsveje kan opretholdes.



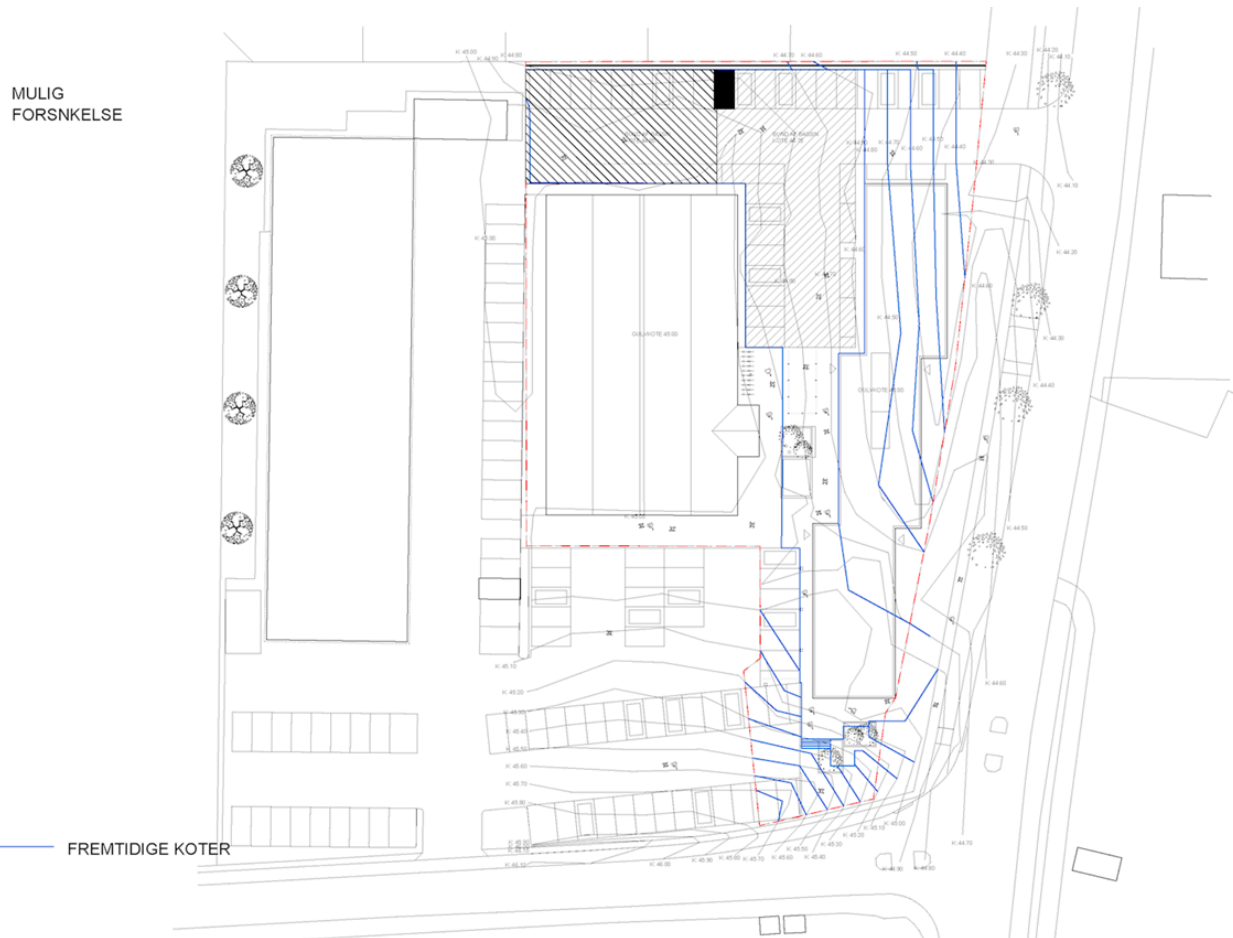
Strømningsveje

Terrænet falder fra lokalcenteret mod Torstedallé. Bassinet skaber et plateau og som konsekvens heraf en regulering af terrænet i den østlige del af adgangsvejen mod Torstedallé, hvor projektet møder det nuværende terræn.

Der er ikke tale om væsentlige terrænmæssige ændringer, men en justering enkelte steder af dele af det eksisterende terræn. Det samme sker i det sydlige område, hvor terrænet møder de nye adgangsveje.

Gulvkoten i bygningen fastsættes til kote 45 DVR90.

Parkeringsarealerne kan projekteres med en sænkning i forhold til de tilstødende arealer med fald mod nedløbsbrønd med afledning til et bassin med volumen til den overskydende vandmængde fra en 100 års hændelse.



Mulig forsinkelse af overfladevand

GRUNDVAND

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område), men inden for område med drikkevandsinteresser. Derudover ligger lokalplanområdet uden for indvindingsopland til vandværk.

Kommuneplanen fastlægger områdets anvendelse til centerformål. Lokalplanen tilføjer mindre butikker og serviceerhverv i form af et lægehus til området. Horsens Kommune vurderer ikke, at planlægningen medføre en væsentlig risiko for negativ påvirkning af områdets drikkevands-interesser.

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

Mobilitetsplan 2035

"Mobilitetsplan 2035 - Strategi for fremtidens mobilitetsplanlægning" rummer strategier og forslag til indsatser, der kan sikre, at vi når målsætningerne for mobiliteten i Horsens Kommune frem mod år 2035.

Mobilitetsplan 2035 sætter rammerne for, hvordan trafikken, adfærden og infrastrukturen løbende skal udvikle sig i Horsens Kommune. Planen fastlægger målsætninger, strategi og handlingsplan for mobilitetsarbejdet frem til 2035. Mobilitetsplanen er ikke fulgt af midler til at realisere enkelte projekter.

En opgradering af cykelstien på Thorsgårdsvej med en dobbeltrettet cykelsti mellem den eksisterende stil og Torstedallé er et konkret projekt, som kan blive realiseret som konsekvens af mobilitetsplanen.

Lokalplanens krav til parkering tager udgangspunkt i ["Ny_parkeringsnorm i Horsens Kommune"](#).

Illustrationen herunder viser, at etablering af cykelstien medfører en reduktion af 2 parkeringspladser, hvis parkeringsarealet får en anden disponering. Det er fortsat muligt at opfylde Horsens Kommunes parkeringsnorm.



Mulighed for ny disponering af parkeringsarealet ved etablering af cykelsti.

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 Torsted 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. Byen i sig selv og beboerens opfattelse af Horsens ændrer 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 i fremtiden. Til at understøtte denne udvikling, og til at hjælpe med at sikre, at Horsens 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

En opgradering af Torsted lokalcenter til både et lokalt handelscentrum og et uformelt mødested for mennesker bidrager til den stedlige identitet.

Arkitekturen i den nye bebyggelse henter netop inspiration fra naboejendommene, så projektet indskrives sig naturligt i området. I teglstensfacaden varieres murforbandtet med en nyfortolkning af det forbandet, som er anvendt i nyere teglstensbebyggelser i området. Facaden varieres mellem inspiration fra løbeforbandt i facadens helhed og med felter udført med inspiration fra engelsk forbandt, hvor kopenden trækkes frem for at accentuere mønsteret. Detaljen er væsentlig for bygningsudtrykket, hvorfor den også bliver fastholdt gennem lokalplanens bestemmelser.

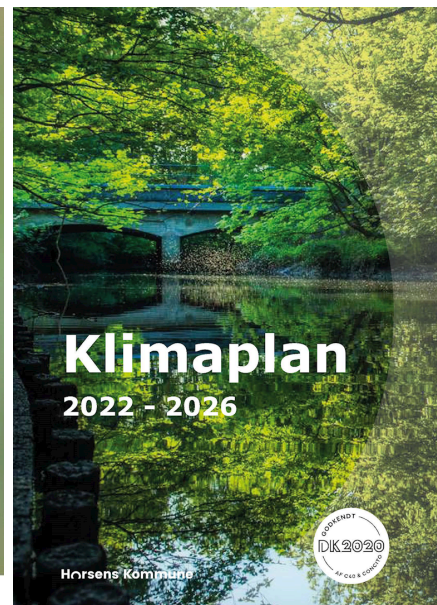
Vær en god nabo

Lokalplanen sikrer etablering af en støjskærm, som sikrer, at nærmeste naboer ikke generes af støj fra lokalcenterets drift. Støjskærmen indgår som del af et levende hegn.

Byg til hverdagslivet

Et opgraderet lokalcenter med både dagligvarebutikker, mindre specialbutikker og lægehus samt uformelle mødesteder er et løft til hverdagslivet i Torsted lokalområde. Et centralt byrum er udlagt til opholdsareal og indrettes, så det understøtter uformelle møder mellem mennesker. Her kan man hvile benene, få ro i hovedet eller bare nyde en snak med beboerne i Torsted.

[Link til arkitekturpolitik](#)



Biodiversitetsstrategi

Ambitionen med Horsens Kommunes Biodiversitetsstrategi er at målrette, styrke og prioritere indsatsen for en mangfoldig natur. Dette skal gøres blandt andet igennem kommunes arbejde, hvor der skal være fokus på at øge biodiversiteten ved at sikre tilstrækkelig beskyttelse af gammel, værdifuld natur. At beskytte, forbedre og udvide den eksisterende natur samt beskytte og forbedre sjælden og sårbare arters levesteder. Ved at skabe nye levesteder for vilde planter, svampe og dyr. Ved at genoprette små naturområder, som trædested og spredningskorridorer blandt større sammenhængende naturområder og sidst men ikke mindst ved at etablere flere større, selvforvaltende naturområder.

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

Lokalplanens forhold til Biodiversitetsstrategien

Langs vej- og parkeringsarealer, omkring bygninger, i det fælles gårdrum og på ankomstpladsen stiller lokalplanen krav om beplantning, som øger biodiversiteten trods et begrænset grønt arealudlæg. Hævede bede beplantes med både stauder, græsser og mindre træer for at få mest mulig mangfoldig bynatur. Derudover tiltrækker planterne forskelligartede insekter, som øger biodiversiteten. Lokalplanen stiller krav om vilde græsser, almindelig røllike, ensidig klokke, gederams, hjortetrøst, korn-valmue, prikbladet fredløs og mindre træer som fyrretræ, egetræ, sølvpil etc.

Parkeringsarealer i det fælles gårdrum etableres med græsarmering med et græsareal på mindst 50 %.

Sedumtaget på den nye bebyggelse langs Torstedallé supplerer biodiversiteten på flere måder. Sedumplanter tiltrækker bier, sommerfugle og andre nyttige insekter, som er vigtige for bestøvning og økosystemets sundhed. Forskellige lavt voksende planter som mos og urter skaber et varieret plantemiljø.

Langs facader plantes efeu, vedbend, kaprifolie eller lignende klatreplanter. Planterne skaber levesteder for forskellige insekter og fugle, som bygger rede og finder skjul i det tætte løv. Efeuens blomster og bær er fødekilde for insekter og fugle og tiltrækker bier, hvepse og sommerfugle.

Isoleret set bidrager områdets grønne profil ikke til at forbedre luftkvaliteten markant, men sammen med andre fremtidige projekter kan den have et potentiale til at forbedre luftkvaliteten.

Områdets fremtidige grønne profil fremgår af planens formål og bestemmelser.

[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 bykvalitet for alle. Derfor er den stærke sammenhængs- og samarbejdskraft helt essentiel 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 gennem kommuneplanen og lokalplaner. Klimaforebyggelse handler om at reducere udledningen af CO₂, og kan f.eks. gøres relevant i forhold til arbejdet med lokalplaner gennem emner som klimavenligt byggeri, fremme cyklisme, grønne 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.

Lokalplanen sikrer primært, at bebyggelse fastholdes og transformeres som et del af planlægningen. Derudover er det undersøgt, at ekstreme regnhændelser kan håndteres. Planområdet medfører ikke oversvømmelse på omgivelserne.

Bevaring og minimering af drivhusgasser

Men ændring af planlovens formålsbestemmelser i LOV 417 2023 spiller klimahensyn en større rolle i planlægningen end tidligere. Planloven sigter derfor mod at udledning af drivhusgasser, forurening af luft, vand og jord samt støjlempere forebygges. Den foreslåede ændring af formålsbestemmelsen giver ikke i sig selv mulighed for i lokalplanlægningen af fastsætte nye typer af bindende krav, som ikke ligger inden for planlovens § 15, stk. 2, det såkaldte lokalplankatalog.

Formålsbestemmelsen "at fastholde eksisterende bygning inden for byggefelt i delområde 1 for at bevare stedets fortælling og, således at den kan transformeres eller ombygges i overensstemmelse med en stærk arkitektonisk vision" følges op af mulighederne i planlovens § 15, stk. 2 og bestemmelser om anvendelse, bebyggelsens omfang og placering og bebyggelsens udseende og har den positive effekt, at den minimerer udledning af drivhusgasser.

Dermed ligger de planlægningsmæssige hensyn inden for den traditionelle kerne- og arealdimension i planloven. Konkret peger lokalplanen på den traditionelle kerne- og arealdimension som er følgende:

- [Funktionelle og samfundsmæssige hensyn](#)
Disponering af arealer til bestemte funktioner

- Æstetiske, arkitektoniske og kulturelle hensyn
Arealdispositionens udtryk og fremtræden
- Forebyggelse af forurening og trafikale gener mv.
Hensigtsmæssige arealdispositioner

Bevaringskravet ligger inden for den traditionelle kerne og kan anvendes som planlægningsmæssig begrundelse. Iboende usynlige egenskaber som f.eks. at minimere CO2 aftrykket er en afledt positiv virkning af planen, som er vurderet gennem miljøscreeningen.

Dermed bidrager planen med "en lille indspark" til byrådets beslutning om at være klimaneutral i 2023.

[Link Klimaplanen](#)

VANDOMRÅDEPLANER, NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER

Lov om vandplanlægning

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

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

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

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

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

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

Det skal også fremgå af lokalplanen, 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

Lov om vandplanlægning

Lokalplanområdet ligger uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område) og uden for indvindingsopland til vandværk, men i område med drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet er i dag udlagt til centerformål. Centreområdet vil fremover bestå både af butikker, serviceerhverv samt liberale erhverv.

Horsens Kommune vurderer ikke at anvendelserne medfører en væsentlig risiko for negativ påvirkning af områdets drikkevands-interesser.

Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan 2012-2015. Lokalplanområdet er beliggende i det separatkloakeret kloakopland nr. A390. Befæstelsesgraden er fastsat til 0,35. Overskridelsen den maksimale befæstelsesgraden skal regnvand forsinkes intern på egen grund.

77,67 % af planområdet er befæstet, hvorfor planlægningen forudsætter en forsinkelse af regnvandet inden udledning i det offentlige system. Der er på dele af området terrænnært grundvand, hvor nedsivning er vanskelig.

Forsinkelse sker derfor i et todelt bassin til T100. Et bassinvolumen etableres under fremtidige belægninger som kassette eller rørbassin løsning sammen med sandfang foran bassinet og en vandbremse med kapacitet på 16,8 l/sec efter bassinet.

En todelt bassinløsning giver mulighed for at tilpasse sig de terrænmæssige forhold, så områdets naturlige strømningsveje opretholdes.

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplansområdet ligger ca. 4,8 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

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

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 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; odde, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed og strandtudse.

Lokalplansområdet er allerede i dag befæstet. Eksisterende bygning bibeholdes og renoveres. Lokalplansområdet 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:

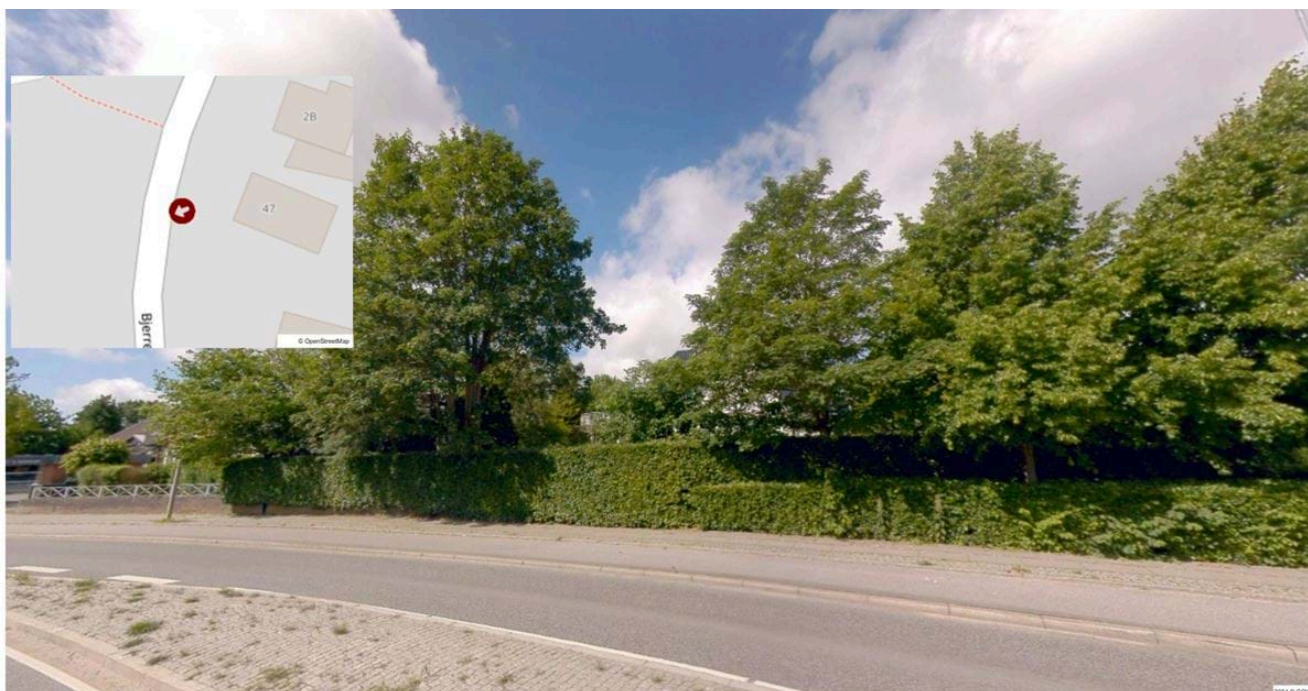
- skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder
- indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området

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. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse for afvigelsen.

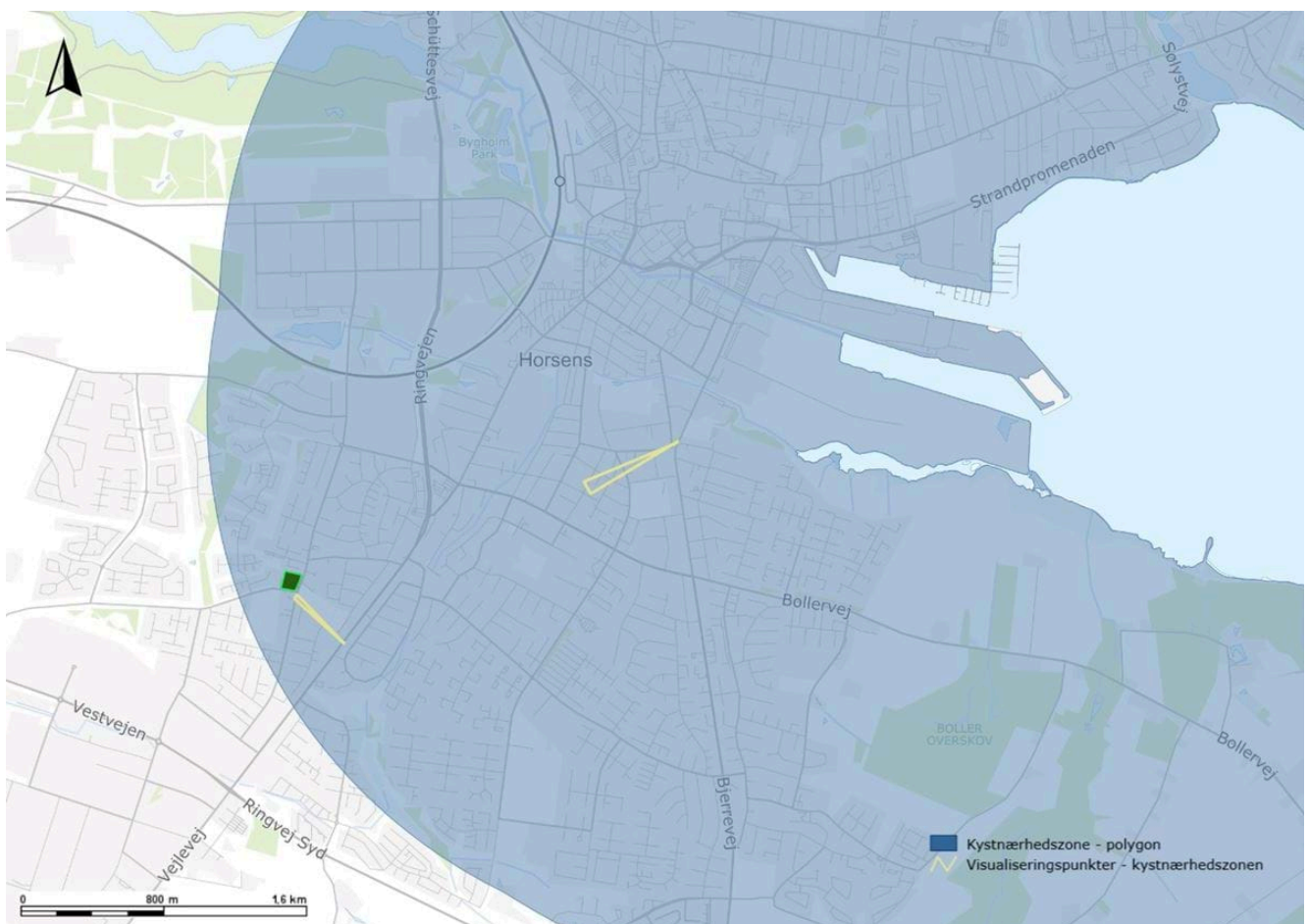
Bebyggelsen ligger længst tilbage fra kysten og påvirker ikke de kystnære dele af byzonen. Området mellem Torstedallé og kysten er fuldt udbygget og ligger bag massive erhvervsstrukturer langs Vejlevej.



Et kig mod området fra Bjerrevej



Et kig mod området fra Sønder Torstedvej



Kort over afstand til kystnærhedszonen.

DETAILHANDEL

Efter § 16, stk. 6, skal der i redegørelsen til lokalplanforslag, som muliggør etablering af butikker, gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanområdet er en del af kommuneplanens detailhandelsstruktur bestemt til lokalcenter. Detailhandelsstrukturen er udformet, så den understøtter bymønsteret i Horsens Kommune og dermed også det lokale opland.

Planlægningen muliggør en udbygning af lokalcenteret med butikker og både liberale og serviceerhverv med op til 2500 m². I dag er der registreret et butiksareal på 1143 m² på matr. nr. 7di Torsted By, Torsted. Arealet er i dag anvendt til dagligvarebutik. Et detailhandelsareal på 994 m² er registreret på matr. nr. 7a Torsted By, Torsted. Arealet er ikke aktuelt anvendt i sit fulde omfang til butik, men anvendes til fitnesscenter, solarie og en mindre butik.

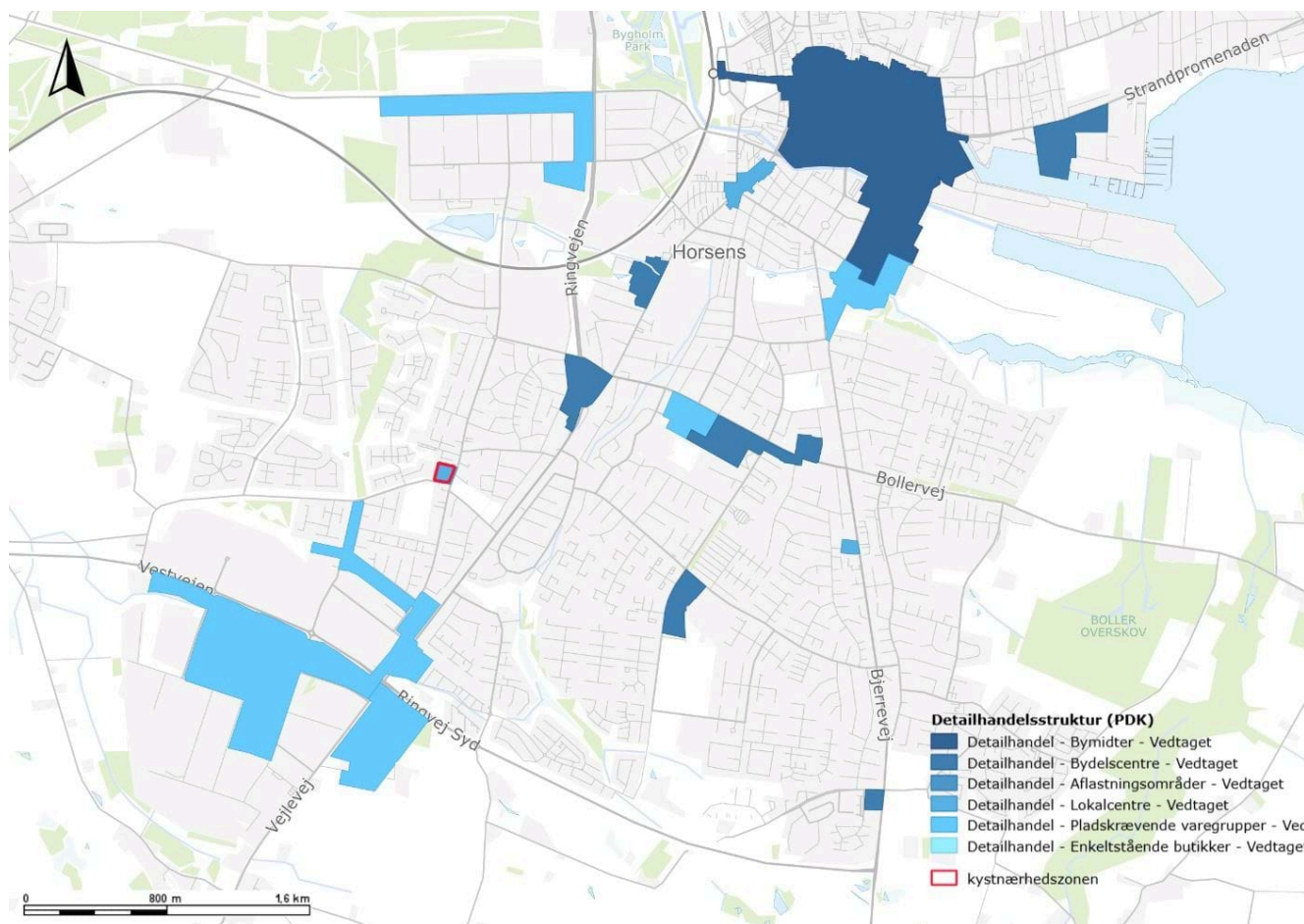
For at få så bred en udnyttelse i planområdet som muligt fordeler lokalplanens to delområder detailhandelsarealet med 1700 m² til matr. nr. 7di Torsted By, Torsted og 800 m² til matr. nr. 7a Torsted By, Torsted. De maksimale butiksstørrelser er bestemt i Kommuneplanens rammer til 1200 m² for dagligvarebutikker og 500 m² til udvalgswarebutikker.

Den nye bebyggelse mod Torstedallé tager udgangspunkt i en nytolkning områdets formsprog gennem f.eks. forbandter og arkitektur. Dermed passer den ind i stedets dna og bymiljøet på dette sted. En central plads bliver et uformelt mødested for lokalområdet.

En eksisterende bebyggelse fastholdes og transformeres. Ved ikke blot at nedrive og bygge nyt sikrer man, at de mange fortællinger, som borgerne har om dette sted fortsat kan eksistere som sammenbindende kulturværdier.

Horsens Kommune vurderer derudover, at de trafikale forhold i området ikke bliver påvirket af planlægningen. Borgerne søger områdets blandede funktioner på forskellige tidspunkter, hvorfor trafikken til og fra området ikke ændres væsentligt.

Lokalplanens anvendelser og driften heraf påvirker ikke friarealer i naboområderne, da planlægningen sikrer, at naboområder skærmes mod støj fra varelevering. Lokalplanen stiller krav om en støjskærm mod nord. Støjskærmen etableres i et levende hegn. Skærmen sikrer, at boligmatrikler nord for planområdet ikke bliver generet af støj fra områdets drift.



Kort over områdets placering i forhold til detailhandelsstrukturen



Bebyggelsen set fra hjørnet af Torstedallé og Thorsgårdsvej

JORD

Jordhåndtering

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

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. Hvis der under bygge- eller jordarbejdet på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses, og kommunen skal underrettes. Hvis den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen, gælder det samme som for et kortlagt areal.

STØJ FRA TRAFIK

Støj

Lokalplanen muliggør en udbygning af lokalcenter Torsted med forskellige butikker og mindre virksomheder.

En screening af planlægningen i henhold til miljøvurderingsloven viser, at der kan være afledt støj fra virksomheders drift på boliger mod nord, ligesom også trafikstøj fra Torstedallé og Thorsgårdsvej kan påvirke bebyggelsen.

Der er derfor udarbejdet et støjnotat i overensstemmelse med Miljøstyrelsens Vejledning Nr. 5/1993 om Ekstern Støj fra Virksomheder og Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

Ekstern støj fra virksomheder

Beregninger af den eksterne støj fra virksomhedernes varelevering med lastbiler og varevogne samt trafik fra kundebiler viser, at boliger nord for planområdet kan blive belastet med støj fra varelevering.

I støjrapporten er støjbelastningen vurderet i beregningspunkter på de mest støjbelastede punkter ved boligerne nord for planområdet. Støjudbredelsen er beregnet i henholdsvis dag- og aftenperioden. Der er ikke regnet med drift i natperioden, hvor områdets aktiviteter er lukkede.

Der er indregnet støjemission fra varelevering, lastbil- og varebilskørsel i forbindelse med driften af virksomhederne samt kudeparkering for planområdets funktioner.

Beregninger viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj jf. Vejledning nr. 5/1984 kan overholdes ved etablering af støjskærm i skel mod boligområderne.

Lokalplanen stiller derfor krav om, at der skal etableres en støjskærm i en del af planområdets nordlige afgrænsning. Støjskærmen er vurderet med udgangspunkt i arkitekturpolitikken. Vurderingen medfører, at støjskærmen skal integreres i et levende hegn inden for planområdet. Hegnet fungerer som rumskabende element omkring boligbebyggelse mod nord og skal derfor fastholdes omkring støjskærmen, så det arkitektoniske udtryk fremstår intakt, og bebyggelsens afgrænsede og rumskabende karakter fastholdes.

Lokalplanen sikrer støjskærmens etablering gennem bestemmelser om beliggenhed, udformning og forudsætning for ibrugtagning. Placering af støjskærmen er derudover vist på lokalplankortet.

Støj fra vejtrafik

Ifølge planlovens § 15a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Det følger af planlovens § 15, stk. 2, nr. 29, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner, jf. § 11b, stk. 1, nr. 2. Det fremgår af forarbejderne til bestemmelsen, at ændringen af loven er sket med henblik på at fremme modernisering af eksisterende støjramte boligområder og byområder med blandede byfunktioner. Forarbejderne beskriver også, at de fastsatte bestemmelser om støjisolering skal sikre en hensigtsmæssig planlægning for fornyelse af eksisterende byområder med nye boliger.

Torsted lokalcenter er kendetegnet som et område, som allerede i dag består af blandede byfunktioner med både butikker, fitnesscenter og pizzaudsalg. Planlægningen medfører, at funktionerne udvides med liberale erhverv som f.eks. lægepraksis. Området er omkranset af bymæssig bebyggelse og skal revitaliseres gennem en fortætning med både ny bebyggelse og transformation af eksisterende bebyggelse.

Støjbelastningen er undersøgt i notatet "Miljømåling Trafikstøj - Veje". Som grundlag for beregningerne ligger Horsens kommunes trafikdata fremskrevet til 2034. De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er opstillet af miljøstyrelsen i forskellige typer områder.

Støjgrænserne er formuleret for indikatoren L_{den} , som benyttes til støjkortlægning og planlægning. L_{den} er en indikator, som tillægger støjbegivenheder i aften- og natperioden højere vægt end støjen om dagen, og den har en bedre sammenhæng med den måde, støjen opleves på.

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er 63 dB L_{den} for hoteller, kontorer m.v.

Facadeniveauet er beregnet til op til 62 dB L_{den} . Det betyder, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser på maksimalt 63 dB L_{den} er overholdt på alle facader. For at imødegå eventuelle usikkerheder, stiller lokalplanen krav om, at det indendørs støjniveau i støjfølsomme arbejds- og opholdsrum ikke må overstige 38 dB L_{den} , og at det sikres gennem facadeisolering jf. planlovens regelsæt.

Derudover udpeger lokalplanen et areal til ophold centralt i lokalcenteret. Støjberegninger viser, at arealet ikke er belastet med støj fra trafik. Støjbelastningen på opholdsarealet er på 51 dB L_{den} . Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på maksimalt 58 dB L_{den} , som er grænseværdien for parker og udendørs opholdsarealer, er derfor overholdt. Etablering af opholdsarealet forudsætter, at bebyggelsen i byggefelt 1 inden for delområde 1 er opført. Kravet er stillet som forudsætning for ibrugtagning.

MOBILITETSPLAN

Mobilitetsplanen blev vedtaget på et møde i Horsens Byråd den 27. maj.

Mobilitet handler om mennesker. Om hvor mange, hvor og hvordan mennesker færdes rundt på vores veje og stier og i byerne i det hele taget. Mobilitet handler også om at tænke på tværs af transportformer, og om hvordan vi fleksibelt kan bevæge os rundt med et eller flere transportmidler. God mobilitet handler om at gøre det let og attraktivt at vælge forskellige transportløsninger og muliggør, at vi som borgere har et frit valg.

Mobilitetsplan 2035 er en strategisk plan, der rammesætter, hvordan der skal arbejdes med mobilitet frem til 2035 og hvilke konkrete tiltag det kræver.

Mobilitetsplanen opererer med seks brikker:

- Den grønne omstilling
- Cyklister
- Kollektive trafikanter
- Fodgængere
- Erhvervstrafikanter
- Bilister.

Fem af brikkerne repræsenterer en trafikantgruppe, mens den sjette brik er af mere overordnet karakter og har fokus på de grønne transportvalg.

"Mobilitetsplan 2035 – Strategi for fremtidens mobilitetsplanlægning" rummer strategier og forslag til indsatser, der kan sikre, at vi når målsætningerne for mobiliteten i Horsens Kommune frem mod år 2035.

Desuden indeholder planen en konkretisering af målsætningerne, der dels synliggør de eksisterende mobilitetsforhold i Horsens Kommune samt metoder og opgørelser til at nå målene for mobiliteten.

Mobilitetsplanens betydning for planområdet

Mobilitetsplanen medfører, at en ny dobbeltrettet cykelsti forventes etableret langs planområdet mod Thorsgårdsvej mellem eksisterende dobbeltrettet sti og Torstedallé. Etablering af stien betyder, at det nuværende parkeringsareal skal nyindrettes for at fastholde flest mulige pladser. Rekvirent af lokalplanen har undersøgt, at etablering af cykelstien konkret betyder en reduktion af to parkeringspladser inden for planområdet. Den fremtidige mulige indretning af parkeringsarealet er vist på illustrationen herunder.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Trafikregulering

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

Museumsloven

Museum Horsens har foretaget arkivalsk kontrol af planområdet. Der er lille risiko for at påtræffe fortidsminder ved anlægsarbejde, idet arealet allerede er bebygget og befæstet. Fortidsminder er beskyttet af kapitel 8 i museumsloven. Findes der under jordarbejde spor efter fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Horsens jf. museumslovens § 27, stk. 2.

Kontakt: 76292340 eller horsensmuseum@horsens.dk

Tilslutningstilladelse

Der skal søges tilslutning til offentlig kloak.

Ansøgninger om tilslutningstilladelse behandles af Horsens Kommune. Kontakt: spildevand@horsens.dk

Udledningstilladelse

Der skal søges tilladelse til udledning af regnvand.

Ansøgning om udledningstilladelse behandles af Horsens Kommune. Kontakt: spildevand@horsens.dk

UDBYGNINGSAFTALER

Efter § 16, stk. 8, skal redegørelsen til lokalplanforslag, der har tilknytning til indgåelsen af en udbygningsaftale (§ 21b og 21c), indeholde oplysninger om, hvordan lokalplanforslagets indhold og udformning af bestemmelser har sammenhæng med udbygningsaftalen.

Grundejer af matr. nr. 7a, Torsted By, Torsted har anmodet Horsens Kommune om at indgå en udbygningsaftale efter planlovens bestemmelser i kapitel 5a om udbygningsaftaler, jf. planlovens § 21b.

For at lokalcenter Torsted fremstår åbent og inviterer bløde trafikanter, som bruger Torstedallé ind i bebyggelsen, ønsker bygherre at sikre sammenhængende stiforbindelser mellem eksisterende fortov på den vestlige del af Torstedallé og bebyggelsens indgange. Konkret medfører ønsket anlæg af 3 forbindelser, som grundejer udfører og afholder omkostninger til. Aftalen indgås for at forbedre infrastrukturen i forbindelse med bebyggelse på ejendommen.

Infrastruktur anlægget i form af de 3 stiforbindelser skal etableres, så de er komfort - og trafikteknisk forsvarlige samt i øvrigt overholder gældende lovgivning. Infrastruktur anlægget skal godkendes af alle relevante myndigheder og grundejer skal derudover følge de krav og anvisninger, der stilles af vejmyndighed, politi og andre relevante myndigheder.

Gennem udbygningsaftalen forpligter grundejer sig til for egen regning at udarbejde et myndighedsprojekt for de tre stiforbindelser og fremsende dette til godkendelse hos kommunen.

Aftalen er betinget af, at Horsens Kommune endeligt vedtager aftalen og det tilhørende lokalplanforslag uden ændringer.

Udbygningsaftalen kan læses [her](#).



Udbygningsaftalens tre stiforbindelser er vist med rødt

MILJØVURDERING

Miljøvurdering

Planforslaget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af af konkrete projekter.

Horsens Kommune har vurderet, at forslag til Lokalplan 403 Lokalcenter Torstedallé har en karakter, der vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og er omfattet af krav om miljøvurdering efter miljøvurderingslovens § 8, stk. 1.

Der er derfor udarbejdet en miljørapport. Miljørapporten har være offentliggjort sammen med lokalplanen.

Find Miljørapporten [her](#).

Sammenfattende redegørelse efter miljøvurderingsloven

Efter miljøvurderingslovens § 13 skal myndigheden ved den endelige vedtagelse af en plan eller et program, der er omfattet af kravet om miljøvurdering, udarbejde en sammenfattende redegørelse.

Den sammenfattende redegørelse belyser følgende emner:

- Hvordan udtalelser fra offentligheden, indkommet i forbindelse med høringen af planerne og miljørapporten og udtalelser fra berørte myndigheder er taget i betragtning,
- Afgrænsning af miljørapportens indhold
- Vurdering af sandsynlige alternativer
- Redegørelse, for hvordan miljøhensyn er integreret i planen
- Afværgeforanstaltninger og overvågning af miljøpåvirkninger

I afsnittet herunder er der redegjort for, hvordan de udtalelser, der er indkommet i den offentlige høring, er taget i betragtning.

Hvordan udtalelser fra offentligheden, indkommet i forbindelse med høringen af planerne og miljørapporten og udtalelser fra berørte myndigheder er taget i betragtning

Oplysninger om proces og information om miljøvurdering af planen har været offentlig tilgængelige på Horsens Kommunes hjemmeside jf. § 32 i Miljøvurderingsloven (LBK nr. 4 af 3. januar 2023). Offentliggørelsen af oplysninger om proces har ikke givet anledning til yderligere dialog om planlægningen.

Der har derudover været gennemført en screening af planen og en høring af berørte myndigheder om afgrænsning af miljørapportens indhold.

Den indledende høring og orientering har ikke givet anledning til ændringer i planens indhold.

Lokalplan 403, Lokalcenter, Torstedallé, Torsted med tilhørende miljørapport har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 9. oktober til 6. november 2025.

I høringsperioden er der indkommet 10 høringssvar. Høringssvarene fordeler sig over emnerne:

- A. Fejl i beslutningsgrundlag
- B. Trafik
- C. Parkering
- D. Støj fra aktiviteter i lokalcentret
- E. Detailhandel
- F. Bygningshøjde og placering
- G. Æstetik og manglende visualisering
- H. Invitation til Plan- og vejudvalget
- I. Støtte til udvikling af bydelen
- J. Indvirkning på værdi af ejendom

Høringssvarene medfører følgende ændringer i lokalplanen:

Administrationen anbefaler, at facadeopstalter suppleres med målestok. En facadeopstalt af nordfacaden indsættes i lokalplanen. Naboer nord for lokalcentret sikres mod gener fra indkig. Nordfacaden reguleres gennem lokalplanens bestemmelser, så den fremstår uden ruder med udkig, men alene kan fremstå med ruder med lysindfald. Derudover er der gennemført redaktionelle rettelser.

Borgerne gør opmærksomme på, at den nye bebyggelses placering og højde medfører skyggegener for omkringboende. Forholdet er undersøgt.

Administrationen har vurderet bygningens placering med en afstand på 9,5 meter mellem nordgavl og skel til nærmeste nabo mod nord ud fra beregninger af skyggekast. Solens kritiske positioner, hvor skygger er længst og mest generende, er derfor undersøgt.

Det er omkring vintersolhverv (21. december), hvor solen står lavt og skyggerne er længst. Her vurderer man et worst case-scenarie for lysindfald i boliger. Situationerne forår/efterår (21. marts og 21. september) repræsenterer gennemsnitlige forhold. Mens skyggekast i sommersolhverv (21. juni), hvor solen står højt, og skyggerne er korte undersøges for især at vurdere opholdsarealer og byrum.

Skyggekastet er vurderet i tidspunkterne kl. 9, kl. 12, kl. 15 og kl. 18 i de fire perioder.

Administrationen har ikke fundet det relevant at vurdere konsekvenserne af solens bane i timeintervaller, da skyggerne på de valgte tidspunkter samlet set viser skyggens bevægelse i de nævnte perioder.

Lokalplanens beregninger af skyggekast viser, at skyggekastet rammer matrikel skillet kl. 12 i marts og september scenariet. Administrationen vurderer derudover at skyggekastet fra kl. 12 bevæger sig fra at være sammenfaldende med skyggekastet fra hæk til at lappe ind over en meget lille del af opholdsarealer i de to perioder. Der er derudover ikke vurderet gener fra skyggekast på ejendommens opholdsareal.

3D-modellen viser, at solen står lavt i december-scenariet og at skyggen fra den nye bebyggelse glider hen over den del af syd-facaden på bygningen umiddelbart nord for centeret, som har lysindfald fra kl. 11 – 14:30. Herefter vil skyggen blive afløst af skygge fra et skur, som ligger langs ejendommens vestlige skel. Da der er i gennemsnit ca. 30 soltimer i december måned i Horsens og dagslængden er ca. kl. 9 til 16 i den mørkeste tid, er påvirkningen begrænset.

Administrationen vurderer derudover, at de primære opholdsarealer ligger i skygge fra kl. 12 fra den eksisterende hæk og at opsætning af støjskærm eller etablering af bebyggelse ikke ændrer på skyggekastet. Ud fra en samlet betragtning vurderer forvaltningen, at påvirkningen er til stede, men at den ikke er væsentlig.

Afgrænsning af miljørapportens indhold

Horsens Kommune har gennemført en screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 4 af 3. januar 2023.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) er myndigheden forpligtet til at gennemføre en miljøvurdering, hvis det ikke kan afvises, at planforslaget kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Horsens Kommune har vurderet, at kommuneplantillægget og helhedsplanen har en karakter, der vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og er omfattet af krav om miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens §8 stk. 1, nr. 3. Der skal derfor udarbejdes en miljørapport.

Horsens Kommune har afgrænset rapportens omfang og detaljeringsgrad iht. § 11. Den konkrete afgrænsning er dels sket i en intern proces i kommunen, dels gennem høring af berørte myndigheder og orientering af offentligheden i henhold til § 32.

Miljørapporten udarbejdes som et selvstændigt dokument, der fremlægges i offentlig høring sammen med planforslaget.

Vurderingen er gennemført ud fra et bredt miljøbegreb, som er kendetegnet ved den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab,

kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv. I vurderingen indgår hensynet til relevante kriterier i lovens bilag 3.

Vurdering af væsentlige parametre og afgrænsning af emner til Miljørapporten

Horsens Kommune har vurderet de væsentlige parametre og afgrænset emner til miljørapporten for Torsted lokalcenter. Planen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og betegnes som byfortætning af et eksisterende lokalcenter.

Hovedhensyn og afgrænsning af miljørapportens indhold

- Kystnærhedszonen
- Kommuneplanens hovedstruktur – bymønster
- Støj og vibrationer fra trafik og fra vareindlevering
- Energiforbrug/CO₂
- Klima, nedbør og afløbskoefficient
- Lugt-, støj, vibrations- eller støvgener
- Landskabsanalysen
- Visuel påvirkning
- Skyggepåvirkninger
- Tilgængelighed
- Tryghed

Kommuneplanens hovedstruktur – bymønster og byfortætning

Torsted lokalcenter er i overensstemmelse med hovedstrukturens langsigtede billede. Planlægningen skal være holdbar og dermed mere bæredygtig. Samtidig skal den respektere, at forskellige identiteter og kvaliteter i de eksisterende byområder fremover prioriteres højt, hvad enten byudviklingen sker i form af byvækst, byfortætning eller byomdannelse.

Optimering af Torsted Lokalcenter kan betegnes som byfortætning. Forholdet belyses ikke yderligere.

Støj og vibrationer fra trafik og fra vareindlevering: Lokalplanområdet grænser op til Torstedallé. En meget lille del af planområdet ligger inden for et areal, som er vurderet støjbelastet. Derudover er det vurderet, at virksomhedsstøj fra varelevering kan give udfordringer.

Den væsentlige afledte påvirkning fra støj fra biltrafik og fra varelevering er undersøgt nærmere i miljørapporten.

Energiforbrug/CO₂: Bygherre ønsker at fastholde eksisterende bebyggelse med henblik på transformation. Med udgangspunkt i planlovens bestemmelser er det muligt at bevare bygningen med begrundelse i funktionelle, æstetiske og kulturelle hensyn. Bevaring har en positiv effekt og bidrager til at minimere CO₂ aftrykket. Vurderingen bygger entydigt på at nedrive en bygning og bygge nyt overfor at fastholde og ombygge en eksisterende bygning inden for bygningens fodaftryk.

Forholdet belyses ikke i miljørapporten.

Klima, nedbør og afløbskoefficient: Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan 2012-2015. Lokalplanområdet er beliggende i det separatkloakerede kloakopland nr. A390. Befæstelsesgraden er fastsat til 0,35. Overskrides den maksimale befæstelsesgrad, skal regnvand forsinkes internt på egen grund.

Et vandhånderingsnotat redegør for håndtering af hverdagsregn og forsinkelse af regnvand i situationer med ekstremregn. Forholdet giver ikke anledning til afledte konsekvenser for miljøet og belyses derfor ikke yderligere.

Lugt-, støj-, vibrations- eller støvgener: Der kan opstå lugtgener fra eks. bager, restaurant m.fl. Byggeriet og dets funktioner indrettes, så der ikke opstår lugt- eller støjgener.

Støj fra varelevering undersøges nærmere.

Landskabsanalysen: Planområdet ligger inden for Horsens Bylandskab. Planlægningen sikrer, at en fortætning af området indgår som en del af dette landskab fremadrettet med udgangspunkt i lokale strukturer og kendetegn.

Forholdet belyses ikke yderligere.

Visuel påvirkning: Projektet er visualiseret og undersøgt i forhold til det omgivende miljø jf. krav i planlovens § 16, stk. 4 om bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen og jf. § 16 stk.6, om butikkers påvirkning på bymiljøet herunder eksisterende bebyggelse i området. Undersøgelsen dokumenterer, at bebyggelsen ikke påvirker kystnærhedszonen, og at bebyggelsen tilpasser sig områdets karakter.

Dokumentationen giver ikke anledning til yderligere afklaringer.

Skyggepåvirkninger: Projektet er undersøgt for eventuelle skyggegener. Skyggediagrammer og 3D-modellen viser, at projektet ikke medfører skyggegener på omkringboende bebyggelse i marts og september scenariet, som svarer til den periode, hvor man fortsat bruger tid udendørs. Skyggepåvirkningen er efterfølgende undersøgt som opfølgning på høringssvar. Undersøgelsen er beskrevet i afsnittet "Udtalelser fra offentligheden, indkommet i forbindelse med høringen af planerne og miljørapporten.

Tilgængelighed: Tilgængelighed af udendørsarealerne er detailreguleret af bygningsreglementets kapitel 2. Forholdet giver ikke anledning til yderligere undersøgelser i en miljørapport.

Tryghed: Bydelscenteret skaber liv og dermed tryghed. Forholdet undersøges ikke yderligere.

Lov om vandplanlægning

Lokalplanområdet ligger uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område) og uden for indvindingsopland til vandværk, men i område med drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet er i dag udlagt til centerformål. Centreområdet vil fremover bestå både af butikker, serviceerhverv samt liberale erhverv. Horsens Kommune vurderer ikke at anvendelserne medfører en væsentlig risiko for negativ påvirkning af områdets drikkevands-interesser.

Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan 2012-2015. Lokalplanområdet er beliggende i det separatkloakerede kloakopland nr. A390. Befæstelsesgraden er fastsat til 0,35. Overskrides den maksimale befæstelsesgraden, skal regnvand forsinkes internt på egen grund. 77,7 % af planområdet er befæstet, hvorfor planlægningen forudsætter en forsinkelse af regnvandet inden udledning i det offentlige system. Der er på dele af området terrænnært grundvand, hvor nedsivning er vanskelig.

Forsinkelse sker derfor i et todelt bassin til T100. Et bassinvolumen etableres under fremtidige belægninger som kassette eller rørbassin løsning sammen med sandfang foran bassinet og en vandbremse med kapacitet på 16,8 sekunder efter bassinet. En todelt bassinløsning giver mulighed for at tilpasse sig de terrænmæssige forhold, så områdets naturlige strømningsveje opretholdes.

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger ca. 4,8 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

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

Lokalplanområdet ligger i byzone, som vurderes ikke 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 lokalplanområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed og strandtudse.

Lokalplanområdet er allerede i dag befæstet. Eksisterende bygning bibeholdes og renoveres. 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.

Vurdering af sandsynlige alternativer

0-alternativet

Udviklingen er vurderet i forhold til 0-alternativet, som svarer til områdets nuværende forhold. Lokalplan nr. 38 tillader centerformål, butikker, institutioner og offentlig service med en bebyggelsesprocent på 25% og bygningshøjde på 1 etage. Afstanden til skel er 10 meter mod Thorsgårdsvej og Torstedallé og 5 meter til øvrige skel.

Fremtidig bebyggelse holder en afstand på mindst 9,5 meter til skel og flyttes tættere på Torstedallé, hvilket skærmer opholdsarealet. Skyggediagrammer viser et minimalt skyggekast på det sydøstlige hjørne, som ikke påvirker haven væsentligt.

Horsens Kommune vurderer, at 0-alternativet ikke afviger væsentligt fra den nuværende planlægning.

Horsens Kommune har vurderet, at de sekundære, kumulative og synergistiske, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende og midlertidige, positive og negative virkninger i forhold til naboskabet til bløde anvendelser uden for planområdet og virksomhederne imellem ikke medfører væsentlige påvirkninger ved en realisering af Lokalplan 403.

Vurderingen bygger på, at anvendelsen til butikscenter allerede er etableret.

Redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen

På baggrund af screening og høring om afgrænsning af miljørapportens indhold konkluderer Horsens Kommune, at:

Støj og vibrationer fra trafik og ekstern støj fra virksomheder: Lokalplanområdet grænser op til Torstedallé. En meget lille del af planområdet ligger inden for et areal, som er vurderet støjbelastet. Derudover er det vurderet, at virksomhedsstøj fra varelevering kan give udfordringer.

Den væsentlige afledte påvirkning fra støj fra biltrafik og fra varelevering skal undersøges nærmere i miljørapporten.

Miljøvurdering støj: Lokalplanen for Torsted lokalcenter muliggør en udbygning med forskellige butikker og mindre virksomheder. Planområdet berører et udpeget støjudbredelsesområde.

En miljøscreening viser, at støj fra virksomheders drift kan påvirke boliger mod nord og at støj fra trafik på Torstedallé og Thorstedgårdsvej kan belaste erhverv i bebyggelsen langs Torstedallé med støj. Derfor er der udarbejdet et støjnotat i overensstemmelse miljøstyrelsens vejledninger:

- Vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder og
- Vejledning nr. 4/2007 Støj fra veje.

Beregninger af den eksterne støj fra virksomhedernes varelevering og kundetrafik viser, at boliger nord for planområdet kan blive belastet med støj. For at overholde grænseværdierne skal der etableres en støjskærm langs

planområdets nordlige afgrænsning. Støjskærmen skal integreres i et levende hegn for at bevare det grønne udtryk, som eksisterer i dag.

Eventuelle klager over støjpåvirkning vil blive behandlet efter miljøbeskyttelseslovens § 42. Lokalplanen sikrer, at støjskærmen etableres og integreres i et levende hegn for at bevare det arkitektoniske udtryk.

Trafikdata fremskrevet til 2034 viser, at støjbelastningen på facader og opholdsarealer overholder de vejledende grænseværdier. For at imødegå eventuelle fremtidige støjgener fra trafik stiller lokalplanen krav om, at det indendørs støjniveau i støjfølsomme rum ikke må overstige 38 dB Lden, og dette skal sikres gennem facadeisolering.

Et centralt opholdsareal er skærmet af bebyggelse og støjbelastningen fra både virksomheder, områdets drift og trafik er vurderet til at være under de vejledende grænseværdier. Lokalplanen stiller krav om, at den skærmende bebyggelse er etableres som forudsætning for ibrugtagning.

Afværgeforanstaltninger og overvågning af miljøpåvirkninger

På baggrund af miljørapporten og indsigelser til planlægningen gennemfører Horsens Kommune følgende afværgeforanstaltninger og overvågning:

- Der etableres en støjskærm langs planområdets nordlige afgrænsning.
- Facader skal isoleres, så det indendørs støjniveau i støjfølsomme rum ikke overstiger 38 dB Lden.
- Opholdsareal skal være skærmet mod støj.

Afværgeforanstaltningerne er samtidig fastsat som krav for ibrugtagning af ny bebyggelse. Ny bebyggelse må først tages i brug, når det er dokumenteret, at alle støjkrav er opfyldt. Dette omfatter:

- Etablering af støjskærm i overensstemmelse med lokalplanens §§ 8.4 og 8.5.
- Facadeisolering, der sikrer overholdelse af grænseværdier for indendørs støjniveau i arbejds- og opholdsrum.
- Etablering af opholdsareal i form af pladsdannelse som vist på Kortbilag 3, jf. § 10, hvor arealet skal være skærmet mod støj af omgivende bebyggelse.

For at undgå indbliksgener regulerer lokalplanen bebyggelsens nordfacade, så den fremstår uden ruder med udkig. Facaden må alene have ruder til lysindfald. Derudover er der foretaget redaktionelle rettelser.

Horsens Kommune foreslår ikke yderligere særskilt overvågning ud over den, der allerede er fastlagt i sektorplaner, kommende lokalplanlægning og gennem byggesagsbehandling og anden lovgivning.

KLAGEVEJLEDNING

Plan og vejudvalget har vedtaget Lokalplan 403, Lokalcenter, Torstedallé, Torsted og miljøvurdering af planen.

Klagevejledning ved endelig vedtagelse af lokalplan med miljøvurdering

Efter endelig vedtagelse af tillæg til kommuneplan/lokalplan, miljørapport og sammenfattende redegørelse kan retlige spørgsmål påklages efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3. 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.

Kommunens afgørelse ved gennemførelse af en miljøvurdering efter Miljøvurderingsloven § 8 stk. 1, nr. 3 kan påklages efter reglerne i planloven, jf. Miljøvurderingsloven § 48, stk. 2.

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>.

Du logger på med MitID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

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

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

Lokalplanforslaget er godkendt i Plan og vejudvalget den 6.10.2025

Forslaget er offentlig bekendtgjort den 9.10.2025

Lokalplanen er endelig godkendt i Plan og vejudvalget den 3. marts 2026

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 11. marts 2026

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 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.