

Lokalplan 463

Erhvervsformål, Tordenskjoldsgade 23, Horsens

VEDTAGET

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

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

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

Horsens Kommune udbød, sidst på året 2025, ejendommen Tordenskjoldsgade 23, 8700 Horsens til salg - den tidligere Tordenskjoldsgade Skole.

"Skolen" har igennem mange år været anvendt til forskellige sociale institutions formål under Horsens Kommune. Ejendommen er nu solgt til et lokalt arkitektfirma, som ønsker at indrette sig i den historiske og bevaringsværdige bygning - eventuelt i en form for kontor- og/eller erhvervsfællesskab med andre firmaer. Ejendommen er omfattet af gældende lokalplan nr. 200 - Lokalplan for Vestbyen, delområde A, der fastlægger anvendelsen til boliger og offentlige formål. Lokalplan 200 regulerer endvidere bevarende bestemmelser for de udpegede bevaringsværdige bygninger i Vestbyen.

Lokalplanens primære formål er dels at ændre anvendelsen til 'Erhverv' og dels at sikre bygningens 'høje bevaringsværdi' gennem bestemmelser, der regulerer udseendet af bygningernes klimaskærm dvs. fundamenter, ydervægge, tag, vinduer og døre, m.v.

I salgsprocessen har der været forslag til både helt eller delvis etablering af boliger i ejendommen, herunder også i hovedbygningens tagetage . I den forbindelse er det vurderet, at anvendelse til boligformål efter nutidens standard vil være meget indgribende i bygningens ydre fremtræden og anvendelsen er derfor fremadrettet begrænset til erhvervsformål - erhvervsformål i lave miljøklasser.



Kort over lokalplanområdet.

WEBTILGÆNGELIGHED

Se den digitale plan som lever op til tilgængelighedskrav på følgende link: Link til den digitale plan.

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet begrænser sig til ejendommen Tordenskjoldsgade 23, 8700 Horsens - matr.nr. 301 b, Horsens Bygrunde. Området ligger i den nordvestlige del af Horsens by - et område, der udgør en vigtig del af Horsens bys fortælling som industriby. Bydelen opstod under industrialiseringen og bygningsmassen i den del af byen stammer fra slutningen af 1800 tallet og begyndelsen af 1900 tallet.

Selve Skolen er opført i 1907, og tegnet af byens, og landets, kendte arkitekt Viggo Norn, som også står bag mange af byens øvrige bevaringsværdige og fine ejendomme. I samme bydel kan f.eks. nævnes industribyggeriet, "Bastian" som Norn tegnede udvidelser til samt dobbelthusene i "Bedre byggeskik stil" på den vestlige side af Fælledvej.

Grundens størrelse på 3.034 m^2 er i dag næsten fuldt befæstet af henholdsvis bebyggelse og befæstede udenomsarealer i form af arealer udlagt til parkering. Der er på grunden på ældre og nyere beplantning. Adgangsveje og stier er alene interne og tjener ikke som adgangsveje for andre ejendomme.

Tordenskjoldsgade er ikke udlagt som støjkonsekvensområde i forhold til trafik og der planlægges i øvrigt ikke for støjfølsom anvendelse.








Tordenskjoldgade 23

LOKALPLANENS INDHOLD

For at ejendommen Tordenskjoldsgade 23 - "Tordenskjoldsgades Skole" fremover kan anvendes til erhvervsformå i lave miljøklasser, herunder arkitektvirksomhed er det nødvendigt at skrive en ny lokalplan, som er denne lokalplan nr. 463.

I dag må "Tordenskjoldsgades Skole" kun anvendes til boliger og offentlige formål, fordi den er omfattet af en gældende lokalplan nr. 200 og ligger i delområde A. Lokalplan 463 gælder kun for den ejendom, hvor skolen ligger, Tordenskjoldsgade 23.

Det betyder altså, at når Lokalplan 463 er vedtaget kan ejendommen, Tordenskjoldsgade 23 kun anvendes til erhverv inden for miljøklasse 1-2, herunder liberale erhverv.

Tordenskjoldsgade Skole er høj bevaringsværdig. SAVE skalaen (Survey of Architectural Values in the Environment eller direkte oversat Bevaring af Arkitektoniske Værdier i Miljøet) går fra 1- 9. Jo mindre karakter jo højere er bevaringsværdien. Tordenskjoldsgades Skole har en karakter på 3. Udover at ændre anvendelsen, som det er beskrevet ovenfor, skal Lokalplan 463 sikre at udseendet af Tordenskjoldsgades Skole bevares eller endda bringer skolen nærmere dens oprindelig udseende, da den blev opført.

Ovenstående formål fremgår af lokalplanens § 3, anvendelse og § 9, Bebyggelsens udseende.





Tordensskjoldsgade 23 set fra fra hhv. nord og syd

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

Lokalplanens formål er,

1.1 at ændre anvendelsen af bygning 1, 2A, 2B og 4 fra boliger og offentlige formål til erhvervsformål som angivet i § 3. Bygning 1, 2A, 2B og 4 fremgår af Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

1.2 at sikre eller forbedre de eksisterende bygninger 1 og 2A´s høje bevaringsværdi, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

1.3 at sikre at bygningerne 2B og 4 kan nedrives og erstattes af ny bebyggelse til erhvervsformål som angivet i § 3. Bygning 2B og 4 fremgår af Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

1.4 at sikre at bygningerne 3, 5, 6 og 7 kan nedrives og erstattes af byggeri til sekundært formål. Bygning 3, 5, 6 og 7 fremgår af Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

1.5 at sikre at vejadgangen skal ske fra Tordenskjoldsgade, efter strukturerne som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

1.6 at varetage klimahensyn, herunder at lokalplanen kan håndtere regnvand på terræn ved kraftige regnhændelser og at oversvømmelsesrisici ikke forøges i områderne omkring lokalplanen.

1.7 at varetage hensyn til klimatilpasning, gennem bestemmelser om befæstelsesgrader.

Redegørelse

Ad. 1.1 På tidpunktet for lokalplanens udarbejdelse var bygning 1 og 2A omfattet af (Bevarende) Lokalplan 200, delområde A, der fastlægger anvendelsen til boliger og offentlige formål. Nærværende lokalplan udarbejdes for at ændre anvendelsen af de bevaringsværdige bygninger 1 og 2A til erhvervsformål som liberale erhverv, service erhverv og/eller mindre håndværks- eller værkstedsaktiviteter efter Kommuneplanens generelle rammer, Miljøklasser (klasse 1 og 2). Anvendelse til boliger i de 2 bevaringsværdige bygninger blev udelukket, fordi etablering af tidssvarende boliger ville være for indgribende i bygningernes klimaskærm og derved kompromittere bygningernes høje bevaringsværdier. Bygningerne 2B og 4, der forbinder de 2 højt bevaringsværdige bygninger, kan bevares eller nedrives og / eller erstattes med byggeri med samme anvendelse og må ikke kompromitterer bygning 1 og 2A´s høje bevaringsværdier.

Ad 1.2 Bygning 1 og 2A er registreret som højt bevaringsværdige, SAVE 3 (Survey of Architectural Values in the Environment). Bestemmelserne i § 9 skal som minimum sikre at bevaringsværdien fastholdes og/eller forbedres.

§2 - Område og zonestatus

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

2.2 Lokalplanen omfatter matrikel nr. 301 b Horsens bygrunde og ligger i byzone.

Redegørelse

§3 - Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet kan anvendes til erhvervsformål inden for miljøklasse 1 til 2 som

- liberale erhverv som for eksempel arkitekt-, advokat-, revisor-, ejendomsmæglervirksomhed eller lignende liberale kontor erhverv.
- service erhverv som for eksempel, fysioterapi, frisør, klinik, showroom uden detailsalg.
- mindre håndværks-, kunst- eller værkstedvirksomheder, herunder atelier.

3.2 Bygning 3, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold kan bevares til uændret anvendelse jf. § 8.2.

Redegørelse

Ad. 3.1 På tidpunktet for lokalplanens udarbejdelse var bygning 1 og 2A omfattet af (Bevarende) Lokalplan 200, delområde A, der fastlægger anvendelsen til boliger og offentlige formål. Nærværende lokalplan udarbejdes for at ændre anvendelsen af de bevaringsværdige bygninger 1 og 2A til erhvervsformål som liberale erhverv, service erhverv og/eller mindre håndværks- eller værkstedsaktiviteter efter Kommuneplanens generelle rammer, Miljøklasser (klasse 1 og 2). Anvendelse til boliger i de 2 bevaringsværdige bygninger blev udelukket, fordi etablering af tidssvarende boliger ville være for indgribende i bygningernes klimaskærm og derved kompromittere bygningernes høje bevaringsværdier. Bygningerne 2B og 4, der forbinder de 2 højt bevaringsværdige bygninger, kan bevares eller nedrives og / eller erstattes med byggeri med samme anvendelse og må ikke kompromitterer bygning 1 og 2A´s høje bevaringsværdier.

§4 - Udstykning

4.1 Der må ikke foretages udstykning af lokalplanområdet.

Redegørelse

Ad. 4.1 Det er vigtigt at de bevaringsværdige bygninger 1 og 2A fremtræder som 2 selvstændige helheder og fremstår med omgivende ubebyggede arealer, der sikrer bygningernes synlighed. Se Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

§5 - Vej og sti

5.1 Adgang til lokalplanområdet skal ske ad eksisterende overkørsler efter strukturerne som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.2 Der skal anlægges stiforbindelser i området efter strukturerne som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold. Stier skal markeres ved hjælp af belægningsskift eller op-stribning og skal anlægges anlægges med fast belægning, som f.eks. grus, stenmel, fliser, asfalt.

Redegørelse

Ad. 5.2 Bestemmelsen skal sikre bløde trafikanters færden i, til og fra lokalplanområdet.

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Der skal anlægges parkeringsarealer på ejendommen svarende til 0,5 P-plads pr. 50 m^2 erhverv. Parkeringsarealer skal anlægges og indrettes efter strukturerne som vist på Kortbilag 3, Fremtidig forhold.

6.2 Der skal anlægges plads til cykelparkering til husets brugere og gæster indenfor planområdet jf. Horsens Kommunes Cykelparkeringsplan 2014. Der skal etableres 1- 4 pladser pr. 100 m^2 erhvervsareal. Cykelparkering skal anlægges efter strukturerne som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold og kan udføres overdækkede inden for de viste byggefelter.

Redegørelse

Ad 6.2 Cykelparkeringsplan 2014 kan læses via nedenstående link:

https://sektorplaner.horsens.dk/media/9719/2014

cykelparkeringsplan_endelig_2sidet_upx.pdf

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1 Belysning af lokalplanområdet generelt samt stier og parkeringsarealer skal etableres som eksisterende parkbelysning, pullertbelysning og / eller enkelte lamper, der markerer indgangesveje / -døre. Belysning skal tilpasses de bevaringsværdige bygninger.

7.2 Facader mod henholdsvis nord, syd og øst på bygning 1 kan belyses, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

7.3 Belysning generelt må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området.

Redegørelse

Ad 7.1 - foto af eksisterende parkbelysning.



§8 - Bebyggelsens omfang og placering

Byggefelt A

8.1 Der kan inden for byggefelt A, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold, opføres ny bebyggelse med samme anvendelse som angivet i § 3.1. Bebyggelsen kan opføres i højst 2 etager med en maksimum højde på 8 meter målt fra fodaftrykket af byggeriet. Bestemmelsen forudsætter hel eller delvis nedrivning af bygning 2B og 4.

Byggefelt B

8.2 Der må indenfor byggefelt B, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold alene opføres nye sekundære bygninger i form af vognly, cykeloverdækninger, terrasse- / stioverdækninger, skure / udhusbygninger, teknikskabe og lignende. Der kan, udover bestemmelsen i § 8.1, **ikke** opføres tilbygninger til bygningerne 1 og 2A. Eksisterende bygninger i byggefelt B kan bevares.

8.3 Nye sekundære bygninger må have en højde på maksimum 2,5 meter målt fra fodaftrykket af bygningerne.

Generelt

8.4 Der kan inden for lokalplanområdet opføres højst 3.100 etagekvadratmeter inklusive sekundære bygninger.

Redegørelse

Ad. 8.1 Bestemmelsen sikrer at bygning 2B og 4, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold kan helt eller delvist nedrives og erstattes med nyt byggeri, der forbinder de højt bevaringsværdige bygninger 1 og 2A. Der kan opføres 1 eller 2 etager eller en kombination heraf dog højst 2 etager med en maksimum højde på 8 meter.

Ad. 8.2 og 8.3 Det er vigtigt at de bevaringsværdige bygninger hver for sig fremtræder i deres oprindelige form med omgivende ubebyggede arealer, der sikrer bygningernes synlighed og ikke bliver sløret af tilbygninger og sekundært byggeri.

Ad 8.3 Bebyggelsen reguleres af et maximum antal etagekvadratmeter i stedet for af en bebyggelsesprocent, fordi en lokalplan IKKE kan erstatte bygningsreglementets beregningsregler. Reguleres bebyggelsen af en fastlagt bebyggelsesprocent vil der derfor fremover kunne opføres et ubegrænset antal bygninger på op til 50 m^2, som ikke vil skulle medregnes i bebyggelsesprocenten. Dette vil kunne få indflydelse på helhedsindtrykket af den samlede ejendom og dens høje bevaringsværdi.

Ad. 8.4 Den eksisterende bebyggelse udgør samlet 3.053 etagekvadratmeter (BBR bygningsnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7). De højst 3.100 etagekvadratmeter svarer til en bebyggelsesprocent for ejendommen på 102.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1 Bygning 1 og 2A, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold skal bevares og vedligeholdes i den oprindelige byggestil. Ændringer, der fraviger bygningernes oprindelige udseende skal føres tilbage til oprindelig byggestil eller et tilpasset historisk udtryk. Bygning 1´s oprindelige skorstene kan og må genskabes helt eller delvist. Såfremt en eller flere skorstene ønskes gendannet skal det ske i samme proportioner og i materialer og farver, der tilpasser sig det oprindelig udseende.

Facader

9.2 Facader skal bevares og vedligeholdes i den oprindelige stil. Dvs. at en facade i blank mur ikke må vandskures, pudses, males eller lignende.

9.3 Dekorationsbånd, mønster i murværk, evt. glaserede sten, søjledekorationer og lignende skal bevares.

9.4 Soklen er en del af facaden og skal bevares eller genetableres. Facader, der er ændret i forhold til det oprindelige, skal føres tilbage ved ombygning.

9.5 Reparationer i murværk skal udføres med sten og fuger, der harmonerer i størrelse, udformning, farve, m.v. som muren i øvrigt.

Vinduer og døre

9.6 Originale vinduer skal bevares eller bringes tilbage til oprindeligt udseende. Ved udskiftning af vinduer, skal der anvendes vinduer opdelt eller opsprosset som oprindeligt. Vinduerne skal udføres i træ eller eventuelt træ/alu.

9.7 Originale døre skal bevares eller bringes tilbage til oprindeligt udseende. Nye indgangsdøre skal i materiale, farve, og udformning tilpasses dørhullet og bygningens oprindelige udtryk.

9.8 Farver på rammer og karme skal harmonere med et for bygningerne tidstypisk farvevalg.

Tag

9.9 Ved udskiftning af tagbeklædning skal tagbeklædningen bringes tilbage til oprindelig stil. Tagbeklædningen skal udføres som naturskiffer, cementbaseret skiffer, tagpap uden listedækning i sorte og eller mørkegrå farver.

9.10 Udskiftning af - og / eller nye tagvinduer skal som udgangspunkt udføres i oprindelig stil i forhold til dimensioner, evt. opsprosning og materialer.

Bygningsdele og detaljer

9.11 Tagrender og -nedløb skal udføres i zink i den oprindelige udførelse.

9.12 Gesimsbånd, mønstre i murværk, originale trappesten, gelændre med videre skal bevares, genskabes eller reetableres.

Ny bebyggelse, Byggefelt A

9.13 Ny bebyggelse skal underordne sig eksisterende bevaringsværdige bygninger 1 og 2A og skal i proportioner og materialer passe sammen med disse. Ny bebyggelse må gerne have et moderne udtryk, men skal afstemmes med bygning 1 og 2A, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

9.14 Facader skal opføres i blankt murværk eller træ eller en kombination heraf. Blankt murværk skal fremstå som røde blødstrøgne sten, der passer til eksisterende bygning 1 og 2 A, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

9.15 Sokkel skal fremstå i natursten eller pudset.

9.16 Vinduer skal være i træ, træ/alu eller aluvinduer.

9.17 Taghældning skal være mellem 20 og 35 grader og skal beklædes med naturskifer, cementbaseret skiffer eller tagpap.

Ny bebyggelse, Byggefelt B

9.18 Ny sekundær bebyggelse skal underordne sig eksisterende bevaringsværdige bygninger 1 og 2A og skal i proportioner og materialer passe sammen med disse. Ny bebyggelse må gerne have et moderne udtryk, men skal afstemmes med bygning 1 og 2A, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

9.19 Facader / bærende konstruktion skal opføres i blankt murværk, træ, malet/galvaniseret stål eller en kombination heraf. Blankt murværk skal fremstå som røde blødstrøgne sten, der afstemmes med eksisterende bygning 1 og 2 A, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

9.20 Taghældning skal være mellem 0 og 30 grader og skal beklædes med naturskiffer, cementbaseret skiffer, tagpap, stål eller begrønnet (f.eks. sedum) eller en kombination heraf.

Redegørelse

Ad. 9.10 Afhængigt af hvilken anvendelse(r) tagetagen eller et eller flere tagrum får, kan der være krav til tilstrækkelig dagslystilgang, redningsåbninger m.v., hvorfor bestemmelsen kan fraviges.

Ad. 9.13 - 9.20 Bestemmelserne understøttes af eksempler vist på Bilag 5, Materialer og facader.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1 Der skal udlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 15 % af erhvervsarealet.

Beplantning

10.2 Beplantningen i lokalplanområdet skal bevares og / eller etableres efter strukturerne som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

10.3 Ved fældning af solitære træer og /eller grupper af træer skal der nyplantes med en stammediameter på mindst 14-16 cm. Fældning kan ske, hvis træerne er alvorligt syge eller udlevede.

10.4 Alle planter, træer og buske skal sikres gode vækstbetingelser.

10.5 Beplantning skal være af hjemmehørende arter fra den Østjyske Region.

Skiltning

10.6 Der må ikke opsættes skilte på bygningsfacader. Undtaget herfra er mindre navneskilte, der placeres ved indgangsdøre.

10.7 Der kan ved én ind- / udkørsel placeres et fritstående skilt med en højde på maksimum 1,5 meter og en bredde på maksimum 0,5 meter. Skiltet skal /kan samordne samtlige erhverv der etablerer sig inden for lokalplanområdet. Der må alene skiltes med navnet på erhvervet og/eller evt. firmalogo.

Vandhåndtering

10.8 Vandhåndtering inden for lokalplanområdet skal ske efter strukturerne som vist på Kortbilag 6, Vandhåndteringsplan. Befæstelsesgraden må være højst 50%.

Redegørelse

Ad 10.1 Åbne tagterrasser kan indgå helt eller delvist i beregningen. Efter en konkret vurdering kan arealer, der anvendes til rent lagerformål, helt eller delvist fraregnes erhvervsarealet.

Ad 10.8

Eksisterende forhold

Matrikelskellet, matr.nr. 301b Horsens bygrunde, er afgrænset af eksisterende bygninger og skolemur. Fra matriklen afledes der alene overfladevand mod Tordenskjoldsgade og modtager ikke vand fra de omkringliggende matrikler. Store dele af grunden er befæstet med belægninger og bygninger.

Fremtidige forhold

Ved anvendelsesændringen fastsættet befæstelsesgraden til 50 % jf. kloakopland A146. Den afskærende ledningskapacitet udgør 18,2 l/s. Den eksisterende befæstelsesgrad er opgjort til 2.503 m^2 udregnet jf. spildevandstillæg 22.

Der stilles ikke krav om etablering af olieudskiller, men der er krav om dykket udløb på nye brønde .

Regnhændelse op til T5 skal håndteres på egen grund.

Fremtidig vandhåndtering

Vandflowet på matriklens overflader samt til offentlig vej bevares uændret, dog etableres der en vandbremse med dykket udløb på den sydlige parkeringsplads. Vandbremsen sikrer tilbageholdelse af T5 overfladevand for matriklen på matriklens overflade. Den sydlige parkeringsplads etableres med 2 overløb igennem skolemuren i en højde, der sikrer udløb til Tordenskjoldsgade ved regnhændelser, der overstiger T5.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Bygning 1 og 2A må ikke tages i anvendelse før nedennævnte bestemmelser i lokalplanen er etableret / opfyldt:

§ 6.1 og 6.2.

Redegørelse

§12 - Grundejerforening

12.1 Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§13 - Servitutter

13.1 Der aflyses ingen servitutter i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse og offentliggørelse.

Redegørelse

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1 Lokalplan nr. 200 ophæves delvist, for den del, der ligger inden for nærværende lokalplanområde. Ophævelsen sker ved den offentlige bekendtgørelse i forbindelse med endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

Redegørelse

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

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

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

15.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLANAFGRÆNSNING

Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning.

LOKALPLANDELOMRÅDER

Kortbilag 1A



Kortbilag 1A - Lokalplandelområder.

EKSISTERENDE FORHOLD

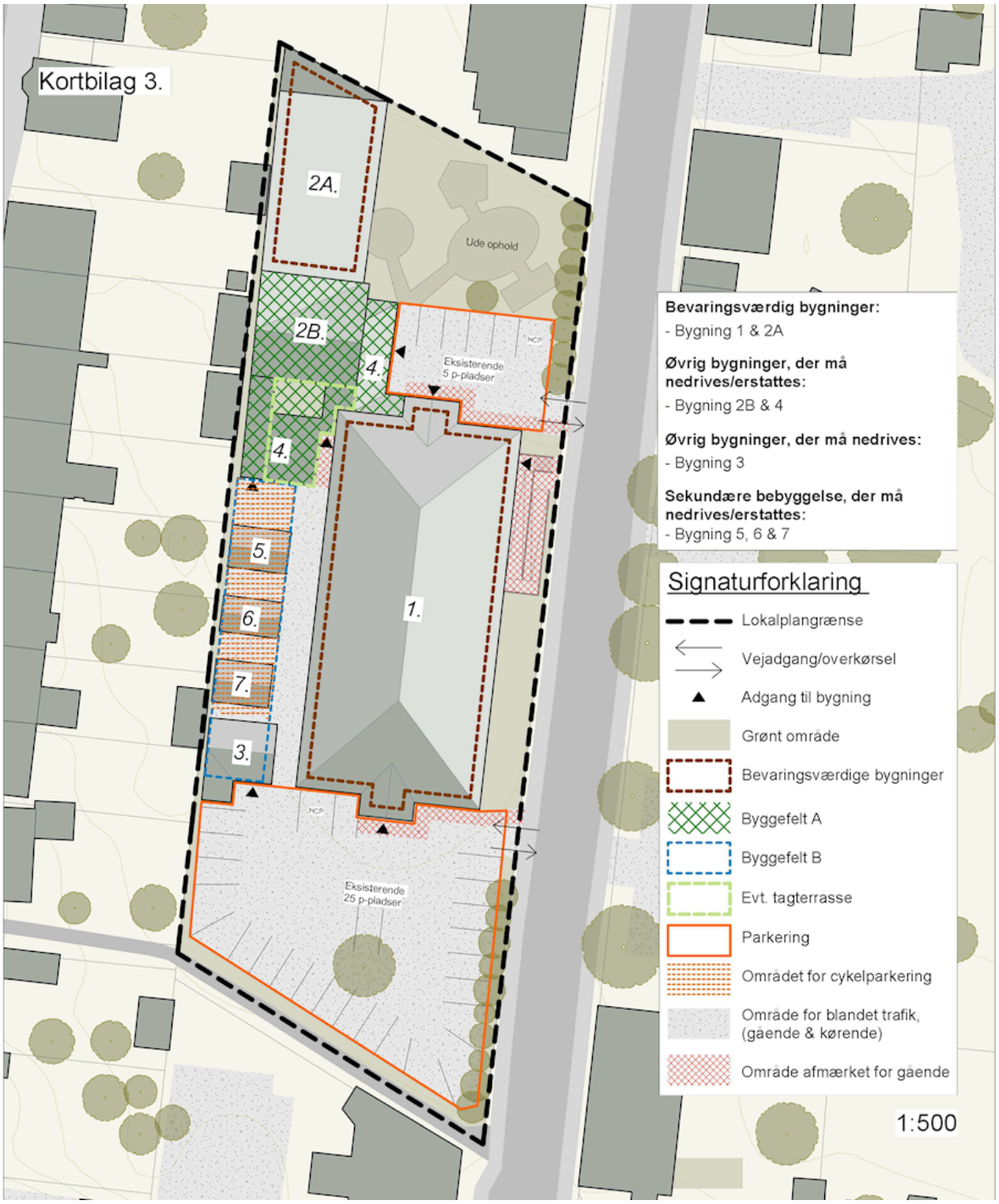
Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.

FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

ILLUSTRATIONSPLAN

Kortbilag 4



Kortbilag 4 - Illustrationsplan.

MATERIALER OG FACADER

Kortbilag 5

Ny bebyggelse, byggefelt A



Facade eksempel på brug af samme materialer i tilbygninger, men med moderne formsprog (rettigheder, Gottlieb Paludan Architects)



Facade eksempel, rød blødstrøget sten (rettigheder AART)

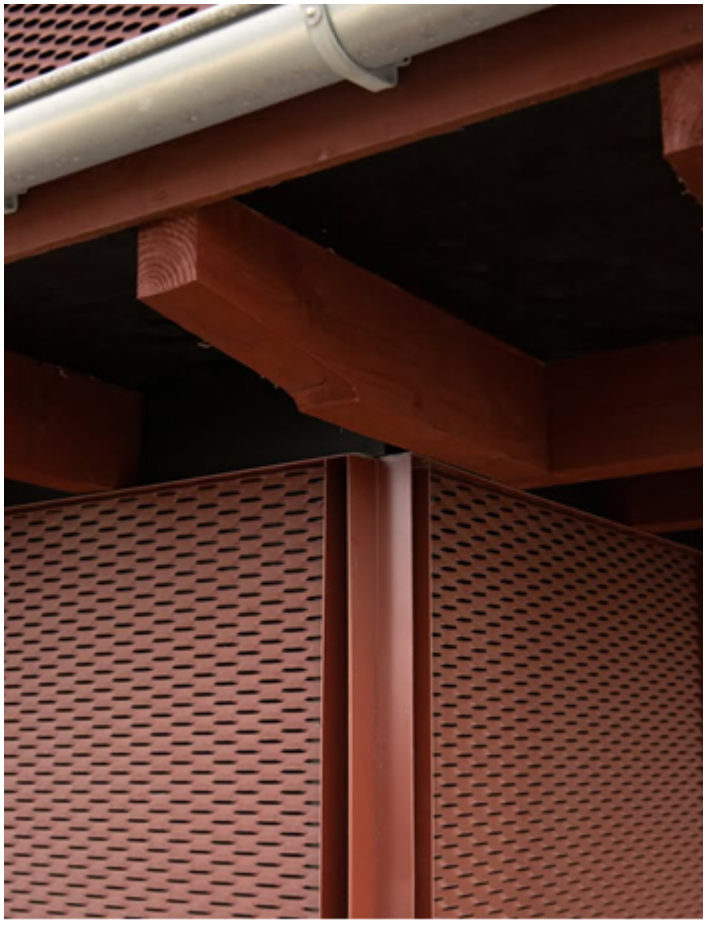


Tag eksempel, skifertag (foto Linjen arkitekter)



Tag eksempel, tagpap (foto Linjen arkitekter)

Ny sekundær bebyggelse, byggefelt B



Eksempel på kombineret træ og stålkonstruktion (rettigheder E+N Arkitektur)



Eksempel på ståltag kombineret med facader i træ (foto Linjen arkitekter)

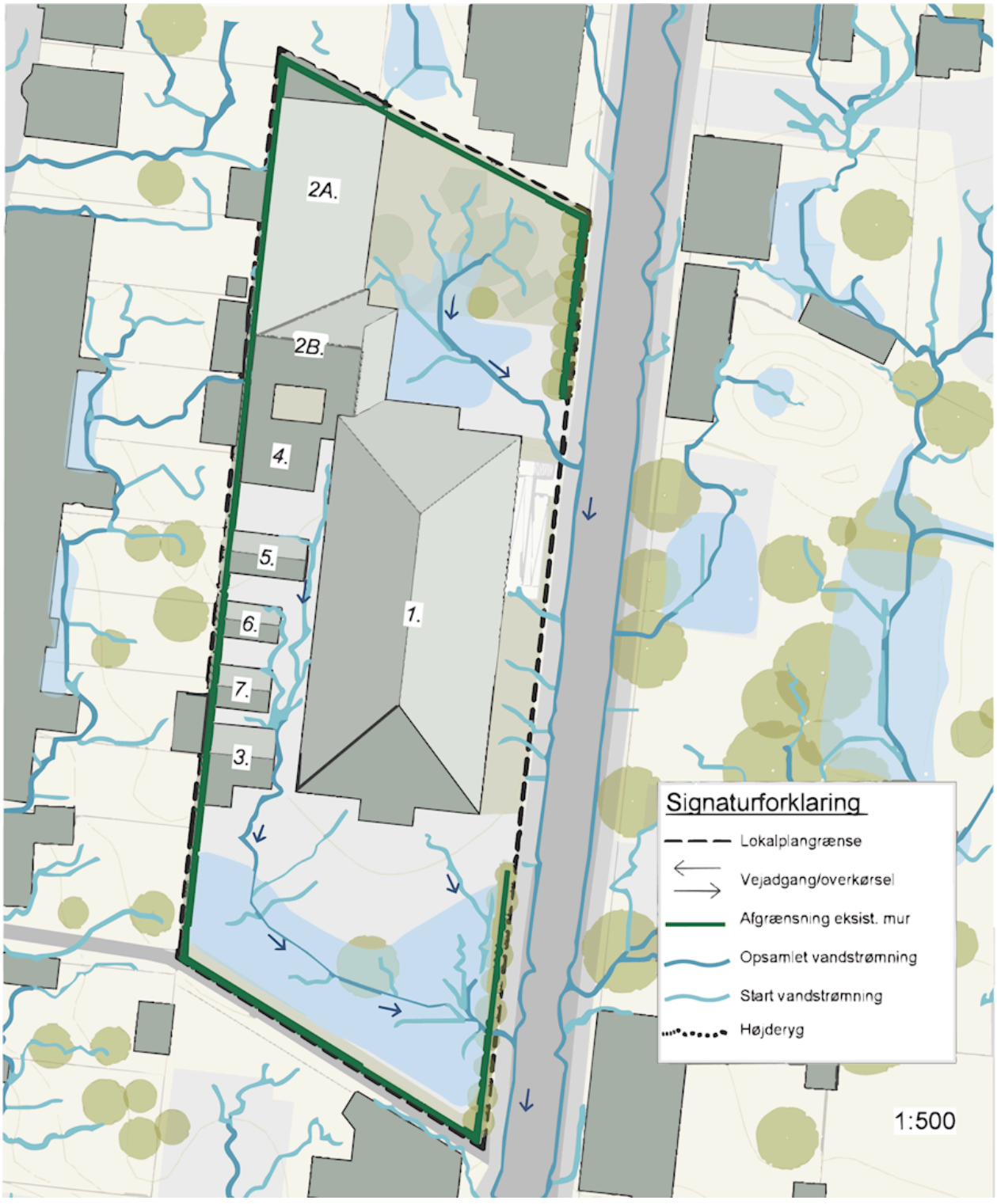


Eksempel på kombineret stål og begrønnet tag (foto Linjen arkitekter)

Kortbilag 5 - Materialer og facader.

VANDHÅNDTERINGSPLAN

Kortbilag 6



Kortbilag 6 - Vandhåndteringsplan.

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 installere 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



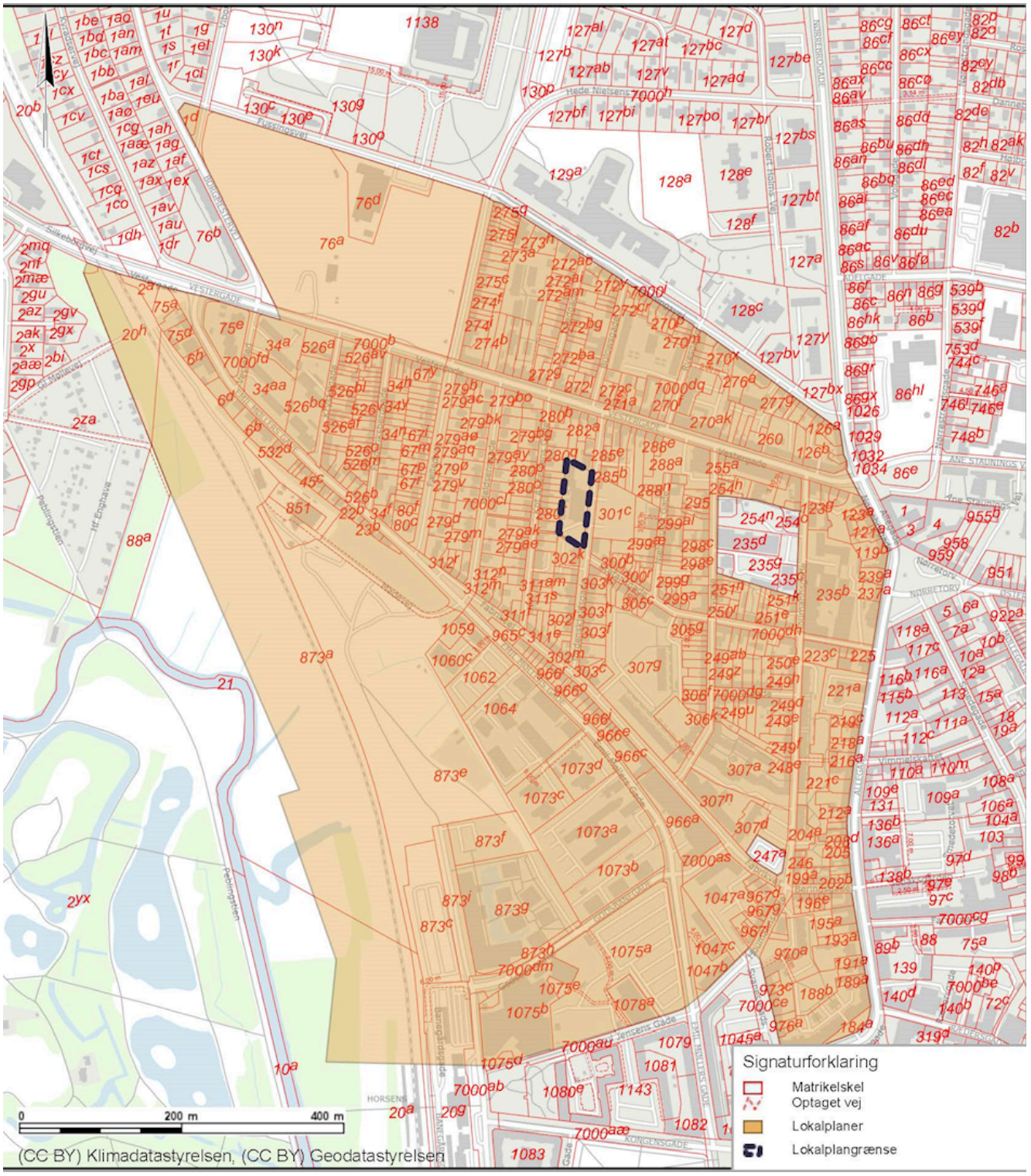
Se en 3D-model af projektet online.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Tordenskjoldgade Skole, Tordenskjoldsgade 23 er omfattet af gældende Lokalplan 200, som er en bevarende lokalplan for Vestbyen. Fra lokalplanens redegørelse er nedenstående citeret:

"Lokalplan nr. 200 for Vestbyen i Horsens er udarbejdet for at sikre plangrundlaget for områdets fremtidige udvikling. I Vestbyen er der rigtig mange bygninger af høj arkitektonisk kvalitet, som vi skal værne om. Hovedformålet med lokalplanen er at fastlægge bygningsmæssige bestemmelser således, at fremtidige istandsættelser er af høj kvalitet. På kort sigt kan de gode byggematerialer godt være dyre løsninger. Men på lang sigt er de mere økonomisk forsvarlige løsninger, fordi de gode materialer har en længere holdbarhed og de forøger husets værdi."

Nærværende Lokalplan 463 erstatter lokalplan 200 for det nye planområde, som er begrænset til den aktuelle ejendom, matr.nr. 301 b Horsens bygrunde.



Kort over eksisterende lokalplan 200

KOMMUNEPLANEN

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

Kommuneplanen indeholder:

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

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

Kommuneplantillæg

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer, men ikke med rammen for lokalplanlægningen. Derfor udarbejdes der et tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2025-2037 som forudsætning for, at lokalplanen kan gennemføres.

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

Hovedstruktur

Lokalplanen taler ind i Kommuneplanens hovedstruktur om en Bæredygtig by og den cirkulære økonomi om fokus på, at den fysiske planlægning understøtter og fremmer genbrug og genanvendelse af byggeri og anlæg.

Derudover er der fokus på, at kvaliteten i eksisterende bydele skal prioriteres højt. Byudvikling">Byudvikling skal tænkes mere langsigtet, så planlægningen bliver holdbar og dermed mere bæredygtig. Samtidig skal respekten for de forskellige identiteter og kvaliteter i de eksisterende byområder fremover prioriteres højt, hvad enten byudviklingen sker i form af byvækst, byfortætning eller byomdannelse.

Planen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens mål for den generelle Retningslinje: 4.2 Værdifulde kulturmiljøer

- De fysiske spor af historien skal bevares, så befolkningen nu og i fremtiden kan opleve, hvordan 10.000 års samfundsudvikling afspejles i kulturlandskabet.
- Horsens Kommune vil skabe plads til fornyelse og udvikling i kulturlandskabet, men det skal ske i respekt og forståelse for vor fælles kulturarv.

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

Lokalplanen sikrer, at bevaringsværdierne af den oprindelige Tordenskjoldsgade Skole og at anvendelsen kan ændres som en del af kulturmiljøfortællingen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens mål for den generelle Retningslinje 4.4 Fredede og bevaringsværdige bygninger

- Der skal gennem planlægning gøres en indsats for at sikre bevaringsværdierne i kommunens bygningsmasse. For at understøtte dette, skal der gennemføres en opdateret og udvidet SAVE-registrering,

så hele kommunen omfattes af registreringen.

- Bygningernes arkitektoniske og håndværksmæssige karakter skal bevares, så bygningernes betydning for by- og landsbymiljøet og kulturhistorien opretholdes.
- Horsens Kommune ønsker, at den fremtidige udvikling sker med plads til fornyelse, men samtidig med respekt for bevaringsinteresserne. De bevaringsværdige bygninger skal sikres en hensigtsmæssig funktion, så bygningerne kan bevares. Dette skal blandt andet ske gennem udarbejdelse af bevarende lokalplaner.

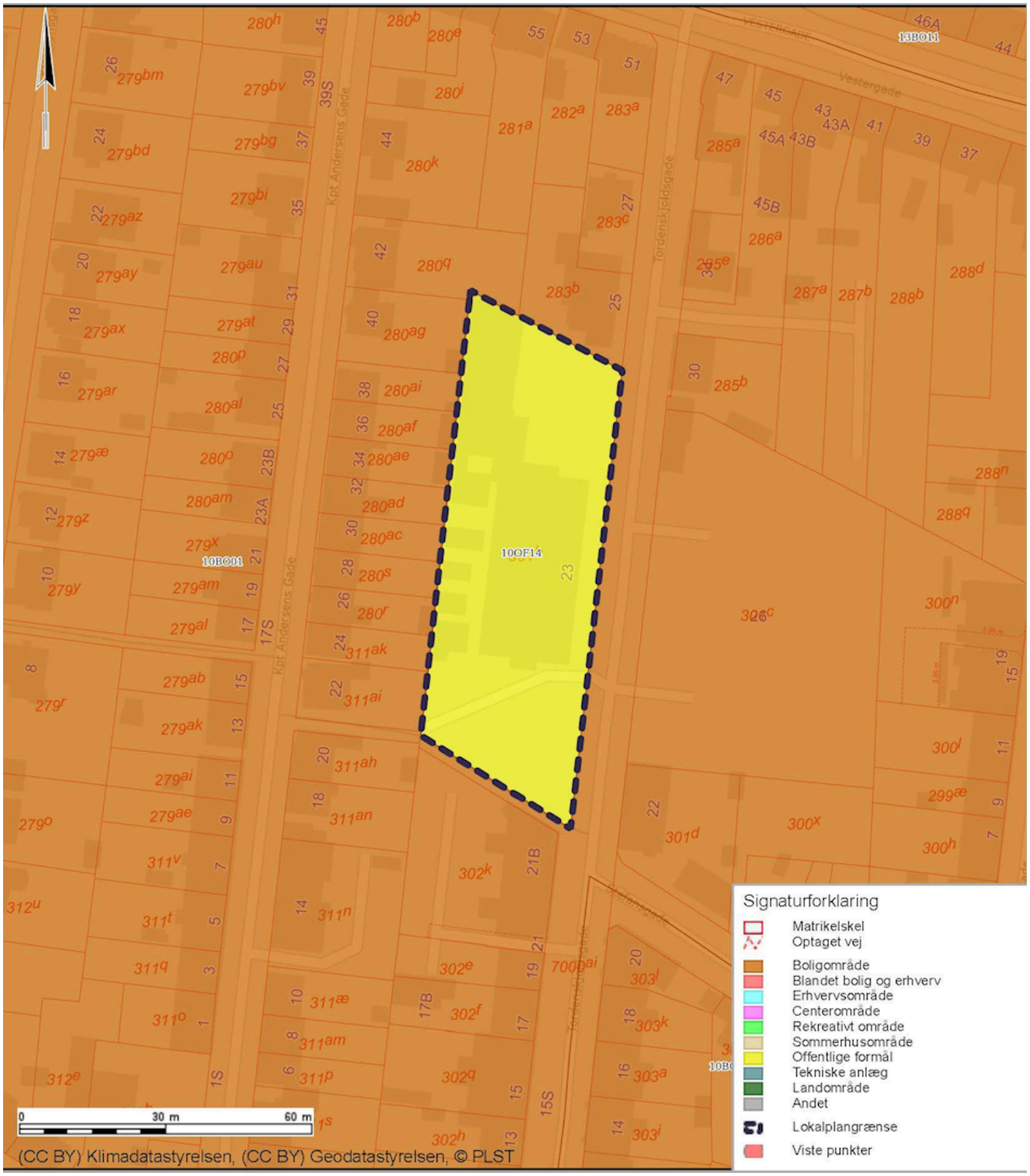
Retningslinje 4.4.1 Bygninger med bevaringsværdi fra 1 til og med 4 i SAVE-registreringen (Survey of Architectural Values in the Environment) er udpeget som bevaringsværdige bygninger.

Tordenskjoldsgade er højt bevaringsværdig SAVE 3 og lokalplanen sikrer at bevaringsværdierne som minimum fastholdes.

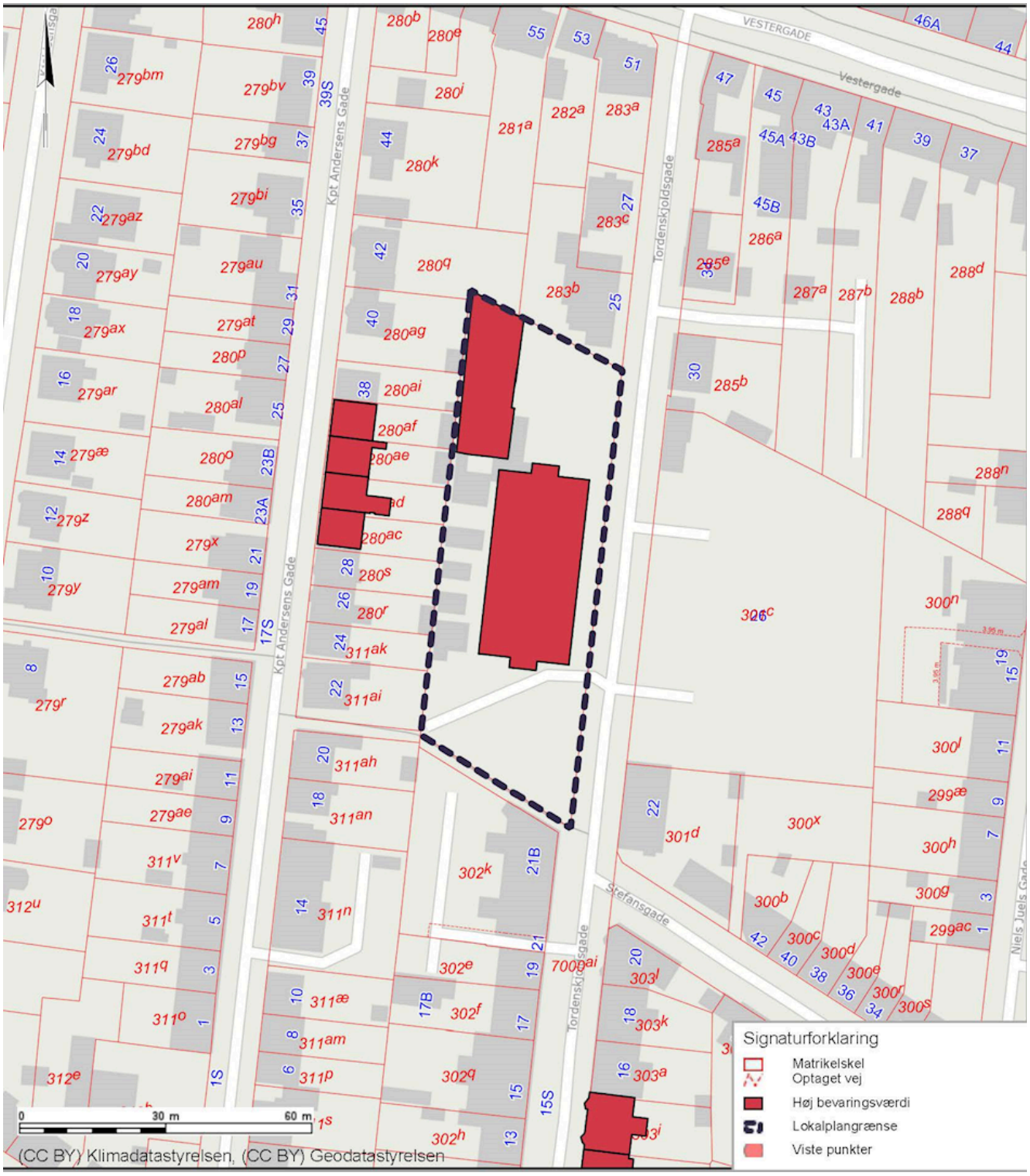
Rammer

Den gældende kommuneplanramme 10OF14 udlægger området til offentlige formål og strider derfor imod den fremtidige anvendelse til erhvervsformål. Med Kommuneplantillæg 2025-7 ændres rammens fremtidige anvendelse til erhvervsformål og bliver til rammenr. 10ER09.

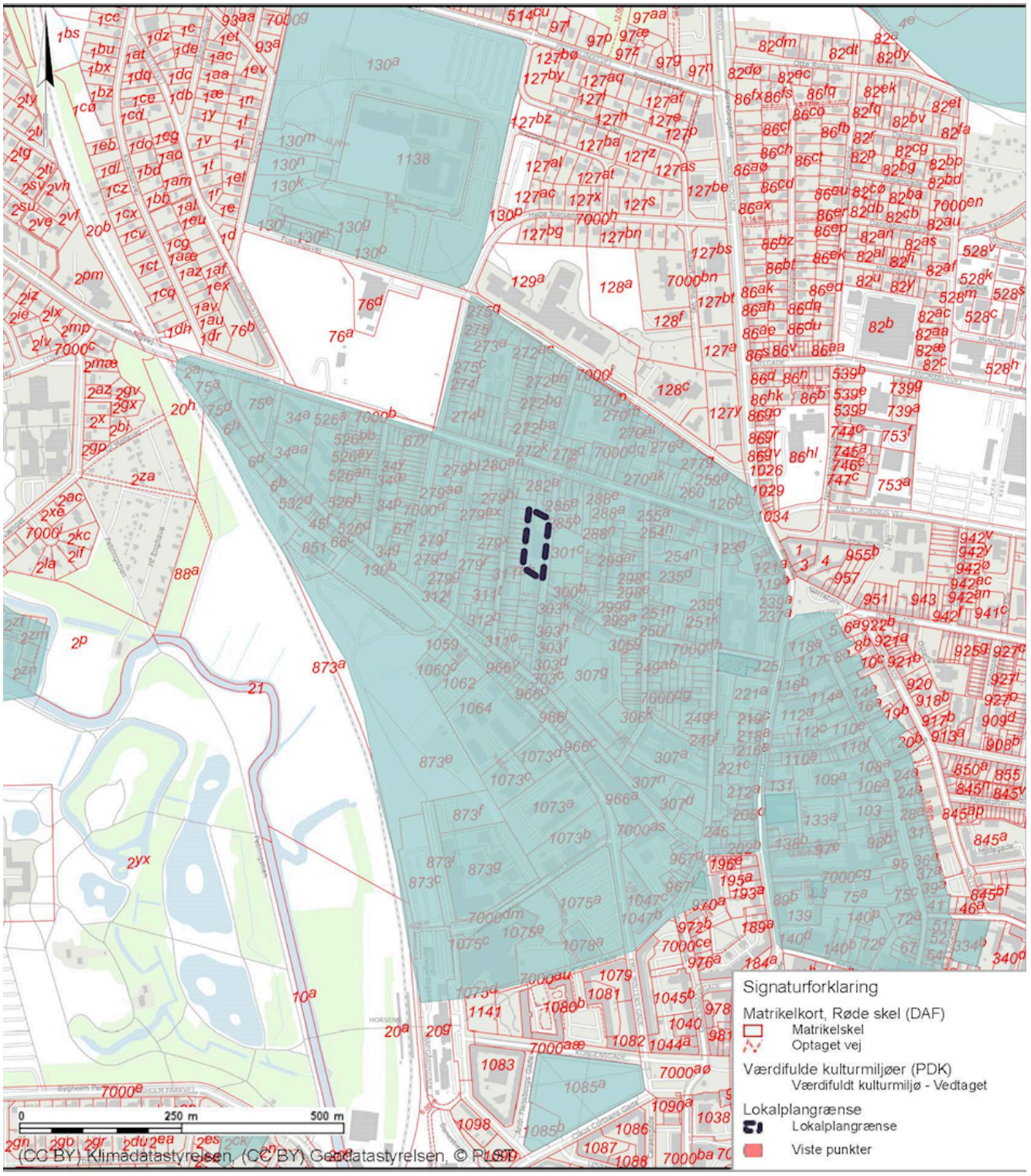
Link til kommuneplantillæg 2025-7



Kort over vedtagne kommuneplanrammer.



Kort over forhold til retningslinje - fredede og bevaringsværdige bygninger



Kort over forhold til retningslinje - værdifulde kulturmiljøer

VANDHÅNDTERING

Hverdagsregn

Eksisterende forhold

Matrikelskellet, matr.nr. 301b Horsens bygrunde, er afgrænset af eksisterende bygninger og skolemur. Fra matriklen afledes der alene overfladevand mod Tordenskjoldsgade og modtager ikke vand fra de omkringliggende matrikler. Store dele af grunden er befæstet med belægninger og bygninger.

Fremtidige forhold

Ved anvendelsesændringen fastsættet befæstelsesgraden til 50 % jf. kloakopland A146. Den afskærende ledningskapacitet udgør 18,2 l/s. Den eksisterende befæstelsesgrad er opgjort til 2.503 m^2 udregnet jf. spildevandstillæg 22.

Der stilles ikke krav om etablering af olieudskiller, men der er krav om dykket udløb på nye brønde .

Regnhændelse op til T5 skal håndteres på egen grund.

Fremtidig vandhåndtering

Vandflowet på matriklens overflader samt til offentlig vej bevares uændret, dog etableres der en vandbremse med dykket udløb på den sydlige parkeringsplads. Vandbremsen sikrer tilbageholdelse af T5 overfladevand for matriklen på matriklens overflade. Den sydlige parkeringsplads etableres med 2 overløb igennem skolemuren i en højde, der sikrer udløb til Tordenskjoldsgade ved regnhændelser, der overstiger T5.

GRUNDVAND

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område) og ligeledes uden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Derudover ligger området uden for indvindingsopland til vandværk, uden for område med indsatsplan for grundvandsbeskyttelse og der er ikke kendskab til drikkevandsboringer inden for eller i nærheden af lokalplanområdet Derudover ligger lokalplanområdet uden for indvindingsopland til vandværk.

Kommuneplantillægget ændrer områdets anvendelse fra offentlige formål til erhvervsformål. Lokalplanens formål er at bevare den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse, hvori der fremadrettet kan indrettes erhverv inden for miljøklasse 1- 2. Lokalplanen giver kun i begrænset omfang muligheder for nybyggeri og kun som sekundært byggeri.

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

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

Trafik

Der er ikke nogen vejbyggelinjer på området, planen kræver ikke reservation af areal til vej.

Projektet er placeret tæt på den kollektive bustrafik, der skal sikres tilstrækkelig cykelparkering jf. p-normen. Der er fortov i begge sider af vejen og en ÅDT på omkring 500. Det vurderes at vejen fint kan håndtere de forskellige trafikant grupper. Med projektets tilslutning til Tordenskjoldsgade har cyklisterne adgang til det overordnede cykelrutenet på Vestergade.

Der er ingen særlige forhold der gør sig gældende for trafiksikkerheden på planområdet.

Det vurderes at planlægningen ikke vil påvirke det trafikale billede væsentligt i forhold til nuværende brug.

Det skal sikres at planlægningen ikke ændrer de eksisterende trafikale forhold for bløde trafikanter og om der evt. kan ske forbedringer, herunder en adskillelse for bløde trafikanter inden for lokalplanområdet.

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 at midler til at realisere enkelte projekter.

FORSYNING

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Varmeforsyningen afgøres af varmeprojektforslag i henhold til varmeforsyningsloven.

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

Lokalplanområdet er fjernvarmeforsynet.

Vandforsyning

Området vandforsynes Af SAMN forsyning.

POLITIKKER OG STRATEGIER

Rum for mennesker - Arkitekturpolitik

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

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

Med lokalplanens formål om at bevare de historiske bygninger, der oprindeligt har dannet rammen om Tordenskjoldsgade Skole styrkes fortællingen om Horsens bys og især Vestbyens udvikling igennem industrialiseringen. Derudover bevares en tidstypisk og arkitektonisk perle i Horsens til glæde for alle der enten bor eller har deres daglige gang i bydelen. Bestemmelserne om bevaring af både eksisterende bygninger og beplantning og at ændringer skal tilpasses i begge tilfælde og skal ske, i respekt for kulturmiljøet, er medvirkende til at styrke Horsens som en attraktiv og interessant by at bo i og besøge.

Vær en god nabo

Lokalplanens anvendelsesmuligheder giver i høj grad mulighed for at der kan skabes fællesskaber i form af forskellige erhverv spændende fra liberale erhverv til klinikker, små værkstedsvirksomheder og lignende som det fremgår af lokalplanens bestemmelser, § 3.

Det er vigtigt at lokalplanen giver mulighed for en optimal udnyttelse af de eksisterende bygningers etageareal ved uændret anvendelse eller ved ændret anvendelse indenfor lokalplanens anvendelsesbestemmelser, som er afstemt efter områdets placering meget tæt på boliger.

Der gives kun mulighed for i begrænset omfang at opføre nyt byggeri. Nyt byggeri skal tilpasses eksisterende forhold og tilpasse sig de historiske bygninger, der gavner for ejendommen selv og nærområdet.

Byg til hverdagslivet

Lokalplanens formål er dels at ændre anvendelsen til 'Erhverv' og dels at sikre bygningens 'høje bevaringsværdi' gennem bestemmelser, der regulerer udseendet af bygningernes klimaskærm dvs. fundamenter, ydervægge, tag, vinduer og døre, m.v.

I salgsprocessen har der været forslag til både helt eller delvis etablering af boliger i ejendommen, herunder også i hovedbygningens tagetage . I den forbindelse er det vurderet, at anvendelse til boligformål efter nutidens standard

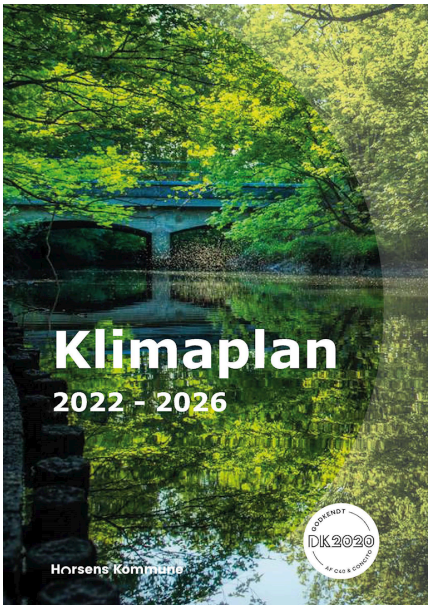
vil være meget indgribende i bygningens ydre fremtræden og anvendelsen er derfor fremadrettet begrænset til erhvervsformål - erhvervsformål i lave miljøklasser.

Der er med ovenstående taget hensyn til at de eksisterende bevaringsværdige bygninger bevares og fortsat dagligt vil bidrage positivt for kommende brugere af ejendommen og brugere og indbyggere nærområdet.

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

Bevarer planen eksisterende beplantning?

Udlægger planen grønne friarealer?

Fastsættes der bestemmelser for hjemmehørende arter og beplantning med høj biodiversitet?

Har regnvandshåndtering et vildt præg?

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

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

Klimaplanen kan som værktøj være med til at sikre, at både klimaforebyggelse og -tilpasning tænkes sammen med, og ind i, kommunens udvikling igennem kommuneplanen og lokalplaner. Klimaforebyggelse handler om at reducere udledningen af CO2, og kan f.eks. gøres relevant i forhold til arbejdet med lokalplaner igennem emner som klimavenligt byggeri, fremme cyklisme, grønnere mobilitet og mere skov. Klimatilpasning handler om at sikre et robust og modstandsdygtig samfund overfor klimaforandringerne, så blandt andet de kritiske funktioner kan beskyttes mod tørke, ekstremregn og stormfloder. Dette er allerede i dag 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.

Lokalplanens forhold til Klimaplanen

Lokalplanen peger ikke direkte ind i Horsens kommunes Klimaplan. Dog bidrager lokalplanen alligevel ind i et vigtigt klimaperspektiv, idet den eksisterende Tordenskjoldsgade Skole transformeres og fremadrettet kan anvendes til erhvervsformål. Lokalplanen sikrer, at der kan indgås partnerfællesskaber mellem firmaer og / eller andre erhvervsfællesskaber, så der kan ske en optimal udnyttelse af de eksisterende etagemeter.

Lokalplanen giver kun i begrænset omfang mulighed for at bygge nyt - det er intentionen at så mange af de eksisterende bygninger som muligt bevares og fastholdes med den nuværende funktion eller bevares til ny anvendelse.

Link Klimaplanen

VANDOMRÅDEPLANER, NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER

Vandområde- & Natura 2000 planer

Lov om vandplanlægning

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

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

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

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

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

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

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

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

Afgørelse

Vandplaner:

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

Natura 2000 og bilag IV arter

Natura 2000

Projektområdet ligger ca. 5,2 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Sgav's hjemmeside (Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø)

https://sgavmst.dk/natur-og-jagt/naturindsatser/natura-2000/udpegningsgrundlag

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

Bilag IV-arter

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

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

Af bilag IV-arter kan arter af flagermus forekomme indenfor et område som dette.

Flagermus foretrækker at yngle og raste i bygninger og/eller i træer, hvor der er egnede hulheder og sprækker. Syv af de 17 danske arter af flagermus foretrækker desuden at overvintre under jorden i kældre, kalkgruber, bunkere m.v. Yngleperioden for flagermus er fra juni til august og vinterdvaleperioden fra oktober til april, afhængig af arten og vejret.

Det ansøgte indebærer mulig nedrivning af følgende bygninger:

Bygning 2B: Tilbygning til gymnastikhus, opførelsesår ca. 1961.

Bygning 3: Pedelbygning, opførelsesår 1948.

Bygning 4: Forbindelsesbygning, opførelsesår 1987.

Bygning 5-7: cykeloverdækning

De sidstnævnte (5-7) er cykeloverdækninger, vurderes ikke at have værdi for flagermus.

For at afklare bygningers og ældre løvtræers eventuelle potentiale som yngle-/rasteområde for arter af flagermus, har bygherre d. 30 marts 2026 fået lavet en gennemgang af kompetent rådgiver (Bat Consult).

Rapporten vedlægges screeningsafgørelsen. Uddrag ses herunder med kursiv.

Der blev hverken udvendigt eller indvendigt registreret tegn på nuværende eller tidligere flagermusaktivitet i nogen af bygningerne eller i løvtræerne indenfor lokalplan området.

Bygningerne fremstår generelt tætte og uden reelle indgangsmuligheder til egnede opholdsrum.

Træerne på matriklen er af begrænset alder og uden hulheder eller strukturer, der kan fungere som yngle- eller rastesteder.

Da der ikke er fundet forekomster af flagermus eller tegn på tidligere aktivitet, og da hverken bygninger eller løvtræer er fundet egnede som yngle-/rasteområder for flagermus, er det ikke vurderet nødvendigt at foretage yderligere undersøgelser. Det vurderes på den baggrund, at de planlagte ændringer og renoveringsarbejder kan gennemføres uden risiko for at beskadige individer eller ødelægge yngle- eller rastesteder for flagermus.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

På baggrund af ovenstående vurderer Horsens Kommune samlet, at projektet kan realiseres uden at:

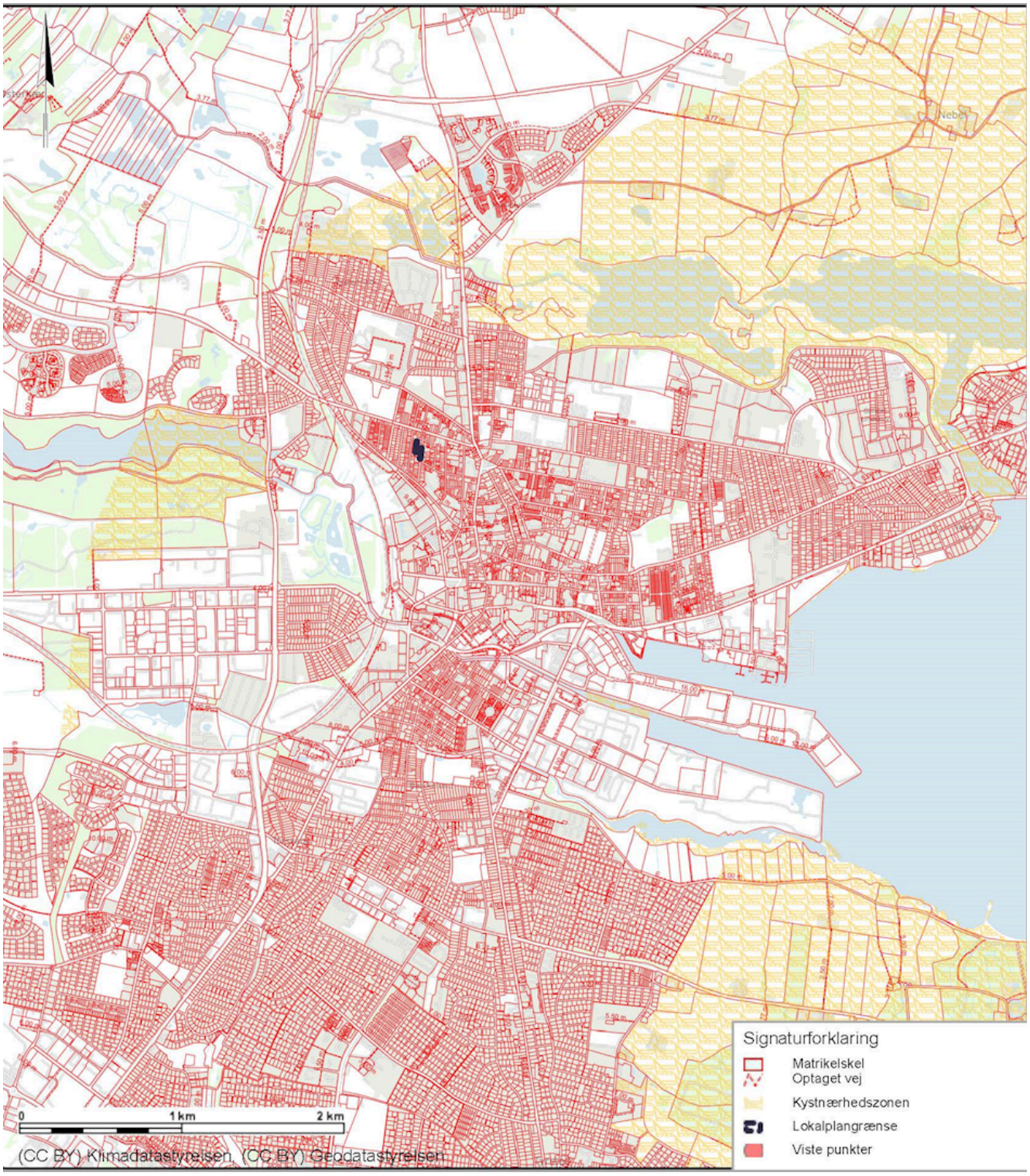
- skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder
- indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området

KYSTNÆRHEDSZONE

Kystnære dele af byzone

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

Planlægningen sker primært inden for eksisterende bygningsmæssige rammer - der opstår ikke en ny markant og synlig bebyggelsesfront set fra kysten, fjorden eller fjordlandskabet.



Tordenskjoldsgade Skole ligger i den bynære del af kystnærhedszonen

JORD

Jordhåndtering

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

Jordforurening

Der er ingen kortlægninger jf. JFL på V1 eller V2. Arealet er områdeklassificeret og der skal derfor analyseres før eller hvis jorden flyttes.

Projektet kræver ikke tilladelser jf. jordforureningsloven.

STØJ FRA TRAFIK

Det vurderes at planlægningen ikke vil påvirke det trafikale billede væsentligt i forhold til nuværende brug.

PRODUKTIONS- OG RISIKOVIRKSOMHEDER

Cirkulære nr. 37 af 20/04/2006 om planlægning af arealanvendelsen inden for en afstand af 500 meter fra risikovirksomhed skal sikre, at kommunalbestyrelsen inddrager risikovurderinger i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen.
Mange risikoanlæg er ikke i kommuneplanen forsynet med udlæg af sikkerhedszoner, som angiver begrænsninger i naboarealernes anvendelse. Det er derfor vigtigt, at kommunerne i forbindelse med ændringer af kommuneplanen og ved udarbejdelse af lokalplaner altid inddrager spørgsmålet om risikoforholdene i planovervejelserne.

Cirkulæret giver kommunalbestyrelsen pligt til at inddrage hensynet til risikoen for større uheld i planlægningen, før der i en kommune- eller lokalplan fastlægges bestemmelser for arealer, der ligger nærmere end 500 meter fra en risikovirksomhed.
Det fremgår af bekendtgørelse nr. 1666 af 14/12/2006 om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer, hvilke virksomheder der er tale om.

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

Støj fra virksomheder

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

Nærmeste risikovirksomhed ligger ca. 5 km nordvest for planområdet. Grundet afstandsforhold kan det afvises, at planen vil få indvirkninger på virksomhedens risikoforhold.

Planområdet ligger ikke inden for influensområde for virksomheder, der har immissioner af støj eller vibrationer af omgivelserne. Der forventes ikke støj og vibrationer i lokalområdet fra virksomheder i området.

I forbindelse med nedrivning af bygninger, kan der forekomme støj. Nedrivningsarbejdet skal overholde retningslinjerne i Horsens Kommunes regulativ for midlertidige bygge- og anlægsarbejder. Hvis der ønskes arbejdet uden for normal arbejdstid, skal der ansøges om dispensation.

Lugt, støv og anden luftforurening

Der er ikke virksomheder i nærområdet, som vurderes at give anledning til luftforurening, støv eller andre miljømæssige påvirkninger inden for planområdet.

I forbindelse med nedrivningsarbejdet kan der forekomme emissioner af støv. Nedrivningsarbejdet skal overholde Horsens Kommunes regulativ for bygge- og anlægsarbejde hvori der er fastsat krav til støvdæmpende foranstaltninger.

Produktionsvirksomheder

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

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

Planområdet ligger ikke inden for konsekvensområde for udpegede erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Omdannelsen af ejendommen fra offentlige funktioner til erhvervsformål inden for miljøklasse 1-2 vil ikke medføre øgede miljøpåvirkninger af omgivelserne. Ejendommen ligger ikke inden for influensområder for produktionsvirksomheder.

Planområdet ligger inden for opmærksomhedszonen omkring Amcor Flexibles, som er udpeget som en virksomhed af national interesse jf. Planlovens § 29. Omkring virksomheden, er der udlagt en opmærksomhedszone på 1,5 km.

Amcor Flexibles ligger ca. 1,3 km sydvest for planområdet. Grundet virksomhedens udpegning, skal der i planlægningen tages tilstrækkeligt hensyn til virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder. Derudover skal det sikres, at ny planlægning ikke medfører at virksomheden får skærpede miljøkrav, eller at virksomhedens miljømæssige råderum indskrænkes.

Virksomheden har emissioner af stoffer til luften, som er omfattet af B-værdier. Grundet foreliggende miljøoplysninger for virksomheden, afstandsforhold samt det forhold, at der i forbindelse med planen kun er tale om en omdannelse fra offentlige formål til liberalt erhverv og at der ikke opføres nye bygninger i nye receptorhøjder, kan det afvises, at planen vil påvirke virksomhedens drifts- eller udviklingsmuligheder.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Trafikregulering

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

Museumsloven

Horsens Museum skal kontaktes inden anlægsarbejdet påbegyndes, for at give museet mulighed for at foretage arkæologiske prøvegravninger til vurdering af om der er skjulte fortidsminder, som skal udgraves. Der skal derfor afsættes tid til, at museet kan nå at foretage disse undersøgelser, inden jordarbejde påbegyndes. I henhold til Museumslovens § 27, stk. 2 og 3 Skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Horsens Museum skal underrettes om fundet.

Servitutter

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

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

MILJØVURDERING

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

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

Afgørelse og begrundelse

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

- Trafik og trafiksikkerhed
- Klimatilpasning
- Værdifulde kulturmiljøer, kulturarvsarealer og bevaringsværdige bygninger
- Natura2000 og Bilag IV-arter

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn:

Trafik og -trafiksikkerhed

Det skal sikres at planlægningen ikke ændrer de eksisterende trafikale forhold for bløde trafikanter og om der evt. kan ske forbedringer, herunder hvorledes cyklister og øvrige trafikanter forventes at færdes på ejendommen fra overkørslen til fordør.

Lokalplanen optager bestemmelse, om at der skal anlægges stiforbindelser i lokalplanområdet for at sikre at bløde trafikanter kan færdes sikkert eller blive adskilt fra den øvrige trafik.

Det vurderes at lokalplanbestemmelsen er tilstrækkelig til at sikre og forbedre sikkerheden for de bløde trafikanter inden for lokalplanområdet.

Klimatilpasning

Projektområdet har ingen bluespots ved en 5-års hændelse. Der er dog flere bluespots ved en 100-års hændelse.

Projektområdet har flere naturlige lavninger med en samlet volumen på 25 m³, som med fordel kan bevares som fremtidigt skybrudsvolumen.

Projektområdet har nogle strømlinjer, som skal sikres ved gennemførelse af projektet.

Værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger

Tordenskjoldsgade Skole er højt bevaringsværdig, SAVE 3. Lokalplan 463 udarbejdes med formål om at bevare både bygninger og det i kommuneplanen udpegede værdifulde kulturmiljø i tråd med den eksisterende Lokalplan 200 for Vestbyen.

Den generelle Retningslinje 4.4 Fredede og bevaringsværdige bygninger angiver at

- Der skal gennem planlægning gøres en indsats for at sikre bevaringsværdierne i kommunens bygningsmasse. For at understøtte dette, skal der gennemføres en opdateret og udvidet SAVE-registrering, så hele kommunen omfattes af registreringen.
- Bygningernes arkitektoniske og håndværksmæssige karakter skal bevares, så bygningernes betydning for by- og landsbymiljøet og kulturhistorien opretholdes.
- Horsens Kommune ønsker, at den fremtidige udvikling sker med plads til fornyelse, men samtidig med respekt for bevaringsinteresserne. De bevaringsværdige bygninger skal sikres en hensigtsmæssig funktion, så bygningerne kan bevares. Dette skal blandt andet ske gennem udarbejdelse af bevarende lokalplaner.

Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med Kommuneplanens mål for den generelle Retningslinje.

Lokalplanen giver alene mulighed for anlæggelse af nyt sekundært byggeri, der kræver jordarbejde.

Øvrige jordarbejder i forbindelse med eksempelvis regnvandshåndtering er omfattet af museumsloven.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Natura 2000

Projektområdet ligger ca. 5,2 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Sgav's hjemmeside (Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø)

https://sgavmst.dk/natur-og-jagt/naturindsatser/natura-2000/udpegningsgrundlag

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

Bilag IV-arter

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

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

Af bilag IV-arter kan arter af flagermus forekomme indenfor et område som dette.

Flagermus foretrækker at yngle og raste i bygninger og/eller i træer, hvor der er egnede hulheder og sprækker. Syv af de 17 danske arter af flagermus foretrækker desuden at overvintre under jorden i kældre, kalkgruber, bunkere m.v. Yngleperioden for flagermus er fra juni til august og vinterdvaleperioden fra oktober til april, afhængig af arten og vejret.

Det ansøgte indebærer mulig nedrivning af følgende bygninger:

Bygning 2B: Tilbygning til gymnastikhus, opførelsesår ca. 1961.

Bygning 3: Pedelbygning, opførelsesår 1948.

Bygning 4: Forbindelsesbygning, opførelsesår 1987.

Bygning 5-7: cykeloverdækning

De sidstnævnte (5-7) er cykeloverdækninger, vurderes ikke at have værdi for flagermus.

For at afklare bygningers og ældre løvtræers eventuelle potentiale som yngle-/rasteområde for arter af flagermus, har bygherre d. 30. marts 2026 fået lavet en gennemgang af kompetent rådgiver (Bat Consult).

Rapporten vedlægges screeningsafgørelsen. Uddrag ses herunder med kursiv:

Der blev hverken udvendigt eller indvendigt registreret tegn på nuværende eller tidligere flagermusaktivitet i nogen af bygningerne eller i løvtræerne indenfor lokalplan området. Bygningerne fremstår generelt tætte og uden reelle indgangsmuligheder til egnede opholdsrum.Træerne på matriklen er af begrænset alder og uden hulheder eller strukturer, der kan fungere som yngle- eller rastesteder.

Da der ikke er fundet forekomster af flagermus eller tegn på tidligere aktivitet, og da hverken bygninger eller løvtræer er fundet egnede som yngle-/rasteområder for flagermus, er det ikke vurderet nødvendigt at foretage yderligere undersøgelser. Det vurderes på den baggrund, at de planlagte ændringer og renoveringsarbejder kan gennemføres uden risiko for at beskadige individer eller ødelægge yngle- eller rastesteder for flagermus.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

På baggrund af ovenstående vurderer Horsens Kommune 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

Afgørelse

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

HØRING

Lokalplanen har været i høring i perioden fra den 27. august til den 24. september 2026.

KLAGEVEJLEDNING

Horsens Byråd har vedtaget Lokalplan 463 og Kommuneplantillæg 2025-7

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

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

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

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

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

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

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

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune, Plan og By, Chr M Østergaards Vej 4, 8700 Horsens, planogby@horsens.dk, der herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om afgørelsens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen, hvor afgørelsen er meddelt eller offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 62.

VEDTAGELSE

Lokalplanforslaget er godkendt i Horsens Byråd den 25.08.2026

Forslaget er offentlig bekendtgjort 27.08.2026

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 24.11.2026

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 25.11.2026

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

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

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