

# LOKALPLAN 2016 - 15

## Boliger, Emil Møllers Gade, Horsens



Ansvarlig medarbejder: LHST

KS 1: BV

KS 2: GSS

**HORSENS** KOMMUNE - Plan & By, Rådhusstorvet 4, 8700 Horsens

# 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 8 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 udpejninger.

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



Emil Møllers Gade - kik mod nord.

## Baggrund for lokalplanen



Lokalplanen er udarbejdet på foranledning af et ønske fra ejeren af matr. nr. 1064 og 1072, Horsens Bygrunde. Ejeren ønsker at udvikle området ved Emil Møllers Gade som et boligområde med en central placering i Horsens by.

Planlægningen af området skal muliggøre en fremtidig disponering af området som en samlet helhed. For at sikre en hensigtsmæssig og sammenhængende udvikling, omhandler planen derfor desuden matr.nr.1066, 1067, 1069 og 1070 Horsens Bygrunde. Disponeringen af området tager hensyn til de eksisterende ejerforhold således, at området har mulighed for at kunne udvikles i flere faser/etaper. Hermed kan matr. nr. 1064 og 1072 gennemføres som første fase eller som et selvstændigt projekt. I en eventuel fremtidig fysisk udvikling af området er det muligt at gennemføre anden fase og inddrage de omtalte resterende matrikler indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen er udarbejdet i et samarbejde med ejeren af matr. nr. 1064 og 1072, Horsens Bygrunde og deres rådgiver.



Billedet viser ejendommene på matr.nr.1066, 1067, 1069 og 1070 Horsens Bygrunde, Emil Møllers Gade 61, 63, 65A og 67.



Billedet viser en del af lokalplanområdets åbne ubebyggede arealer mod Emil Møllers Gade og i baggrunden facaderækken på rækkehusene, Fabrikvej.

## Lokalplanens formål

Formålet med nærværende lokalplan er at give mulighed for at udvikle et boligområde i Horsens på den gamle Lastas-grund ved Emil Møllers Gade 59-69. Området omdannes til et landskabeligt og inspirerende boligområde centralt beliggende i Horsens, nær Bygholm Park og bymidten. Desuden sikres disponering af en grøn rekreativ kile, varierende bebyggelse, vejforløb og parkeringsarealer indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen giver desuden mulighed for at arealets eksisterende bevaringsværdige bygninger kan nedrives.

Lokalplanen danner grundlag for en fremtidige fysiske forbedringer og udvikling af området, som vil skabe mulighed for en positiv indvirkning på nærområderne.

### Mulig fremtidig udvikling

Yderligere udbygning og udvikling af området ved det gamle banetracé vest for lokalplanområdet er usikkert.

Opgradering af en trafikale løsning i form af en ny vej langs banearealet, som forbinder krydset ved Silkeborgvej/Vestergade/Emil Møllers Gade med Andreas Steenbergs Plads og Godsbanegade, kan være en fremtidig udvikling i nærområdet.





Det gamle banetracé vest for lokalplanområdet





**Ansvarlig medarbejder: LHST**

**KS 1: BV**

**KS 2: GSS**

# Beliggenhed & eksisterende forhold

## Historie

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Horsens i et område, som kaldes Vestbyen.

I 1800-tallet oplevede Horsens en 9-dobling af befolkningstallet med baggrund i den industrielle revolution. Nye infrastrukturelle anlæg, indvielse af en ny havn og jernbanen, betød en stor tilstrømning af nye virksomheder til Horsens. Især efter 1870 kom der fart i udviklingen og ikke mindst i området Vestbyen, hvor fabriksanlæg og boliger blev placeret side om side. Områdets bebyggelsesmønster er derfor kendetegnet ved en forskel imellem små matrikler til boliger, bygget som en ensartet randbebyggelse, og store matrikler til industrianlæg.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdets cirka 11.900 m<sup>2</sup> omfatter et område, beliggende med gåafstand til Horsens bymidte og kun få minutters kørsel fra den østjyske motorvej samt tæt på offentlige transportmuligheder. Vest for lokalplanområdet ligger et mindre areal med drivhuse/hyttehave samt en grøft (som forbindes til Bygholm Å) umiddelbart inden det store åbne godsbanearreal og det gamle banetracé. Emil Møllers Gade løber langs områdets østlige afgrænsning indrammet af en karakteristiske rækkehusbebyggelse fra 1930'erne. Området afgrænses mod nord af en børnehave, mod syd er der opført nyere punkthusbebyggelse i 5 etager. Lokalplanområdets naboer er på den ene side den fredede Bygholm Park, der er adskilt af området ved banen, på den anden side den sydlige del af Vestergadekvarteret med fine gader som f.eks. Fabrikvej, Kjeldsensgade og Fælledvej.

Området er udlagt til boliger, offentlige formål og liberale erhverv.

Lokalplanområdet er omfattet af værdifuld kulturmiljø. I naboområderne afspejles kulturmiljøet sig tydeligt og vidner om Horsens by tidlige industri, som rummer både fabrikker, småindustri og arbejderkvarter. I naboområderne ses de fredede og bevaringsværdige bygninger, som f.eks. Bastian og Hede Nielsens fabrik.

Området fremstår i dag med åbne store arealer med efterladt erhvervs/fabriks - og garagebebyggelse omgivet af træer og tæt ufremkommelige buske - og kratbevoksninger. Mod Emil Møllers Gade på matr.nr 1066, 1067, 1069 og 1070, Horsens Bygrunde, ligger boligetageejendomme på 2 etager med udnyttet tagetage. Emil Møllers Gade 61, 63 og 65A har bevaringsværdier registreret efter SAVEmetode, er kategoriseret med middel bevaringsværdi 4, 5 og 6. Disse ejendomme ligger tilbage som et efterladt fragment af en facaderække/randbebyggelse mod gaden. Bebyggelsen har åbne grunde på begge sider, som delvist ligger ubenyttet hen samt bruges til parkering (belagt med grus).

Terrænet indenfor lokalplanområdet er svagt stigende fra sydvest mod nordøst.

Området er omfattet af lokalplan nr. 200 udarbejdet i 2005, som danner et samlet grundlag for fremtidige fysiske forbedringer i Vestbyen. Lokalplanen skal medvirke til, at istandsættelse af eksisterende byggeri og nybyggeri i bydelen sker med hensyn til den eksisterende bebyggelse og struktur. Bydelslokalplanen er en vigtig forudsætning for den helhedsorienterede byfornyelse og byplanlægning, da den giver et billede af en bydel, dens fortid, udvikling og muligheder.





Forladt erhvervs-fabriksbygning indenfor lokalplanområdet



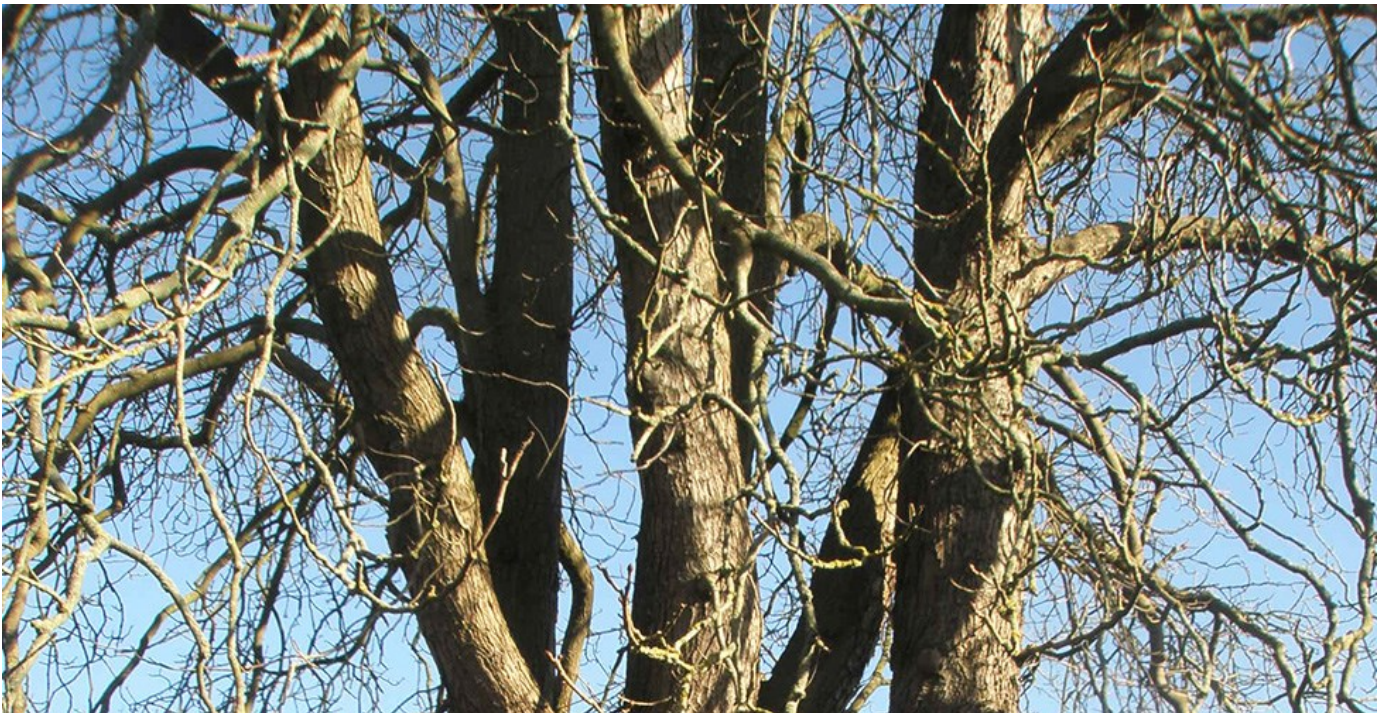


Eksisterende garagebebyggelse og beplantning. I baggrunden ses et ældre Hestekastanjetræ.





Kik mod naboområdet mod syd - punkthusbebyggelse til boliger på 5 etager.







Eksisterende bevaringsværdig Hestekastanjetræ indenfor området.

## Beliggenhed ved banearialet

Støjforhold er en af de væsentlige rammebetingelser for et lokalplanforslag. I den udstrækning kommuneplanen indeholder støjkonsekvensområder omkring veje, jernbaner, støjende virksomheder mv., kan der tages udgangspunkt heri. Ellers tages udgangspunkt i kendskabet til de faktiske forhold eventuelt suppleret med støjmålinger.

Særligt ved udnyttelse af muligheden i § 15, stk. 2, nr. 21, for at forny boligkvarterer i eksisterende byområder, selvom det pågældende kvarter er støjbelastet - herunder ved såkaldt 'huludfyldning' - bør det fremgå af lokalplanens redegørelsesdel, at kommunalbestyrelsen lægger vægt på, at boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod den støjbelastede facade. Det er en vigtig forudsætning at bygherren projekterer den nødvendige støjafskærmning og -isolering korrekt.

Dele af det pågældende lokalplanområdet ligger indenfor ca. 150 meter fra banen og kan derfor være særligt støjbelastet. Det skal dokumenteres inden ibrugtagning af byggeriet, at vibrationer fra jernbanen ikke overstiger det angivne accelerationsniveau samt at støjbelastning udendørs fra Emil Møllers Gade ikke overskrides.









Billeder viser banearealet og det gamle banetracé vest for lokalplanområdet

# Lokalplanens indhold

Det er lokalplanens bærende ide at skabe rammer for et attraktivt boligområde i forlængelse af de eksisterende bolig - og erhvervsområder, som grænser op mod det planlagte område ved Emil Møllers Gade. Det er intentionen at give området en imødekommende karakter med bebyggelse i et grønt område i bynære omgivelser. Det skal være et spændende og særligt sted at bo samt opholde sig i. Området skal give mulighed for at tiltrække såvel byens borgere som tilflyttere.

## Områdets skabes med en grøn karakter

Lokalplanområdet begrønnes så meget som muligt - også parkeringspladserne, der primært placeres i terræn og etableres med græsarmring, som giver et grønt udtryk. Parkeringsarealerne fletter sig ind imellem den planlagte bebyggelse og langs skel. Dermed undgås store golde parkeringsområder på terrænet. Centralt på grunden skæres en grøn rekreativ kile ind, som rummer muligheder for uformelle mødesteder, ophold og leg. I det grønne uderum etableres flere mindre forsinkelsesbassiner som et rekreativt element i bebyggelsen. I tilknytning til dette rekreative areal er der i dag et ældre eksisterende Hestekastanjetræ, som bør bevares og således give karakter til et fællesmødested for områdets beboere.

Der er i forbindelse med lokalplanen indtænkt løsninger til håndtering af fremtidige store nedbørsmængder. Belægningen på parkeringsarealer og kørebaner bør primært udføres i permeable belægning som f.eks. græsarmring. Desuden skal det store grønne fællesareal og de mindre grønne lommer udformes, så de kan håndtere så meget regnvand som muligt på grunden. Nedsivning, fordampning samt regnvandsbede, tørvebede (med egnet beplantning) og andre former for overflade magasiner bør prioriteres højt. Som supplement hertil kan en del af regnvandet ledes til underjordiske faskiner og bassiner, hvis der er egnet områder set i forhold til grundvandet og jordbundsforholdene.

## Variierende bebyggelse

Indenfor lokalplanområdet opføres bygningskroppe som stangbebyggelse i varierende udstrækning. Mod Emil Møllers Gade opføres bebyggelsen i 4 etager, bygningerne opføres (i en evt. første fase) på hver side af den eksisterende boligbebyggelse, Emil Møllers Gade 61, 63, 65A og 67. Det nye byggeri danner således facade mod gaden, samtidig med, at de på hensigtsmæssig vis møder Emil Møllers Gade i gadens bygningshøjde, der i dag varierer fra 3-5 etager. De øvrige bygninger indenfor det planlagte område stiger i højde, jo længere ind på området de ligger, til maksimalt 6 etager og falder igen i højden ud mod det åbne areal mod vest.





SITUATIONSPLANFORSLAG 1:1000  
 Indtegnede p-pladser, 101 stk. i terræn, 14 i kælder blok 3.

#### Udvikling af området 1. fase/etape

De højere bygninger møder skalamæssigt naboområdet mod syd, hvor der er opført etageejendomme på 5 etager, som svarer til højden på Bastian og Hede Nielsens bygningskompleks.

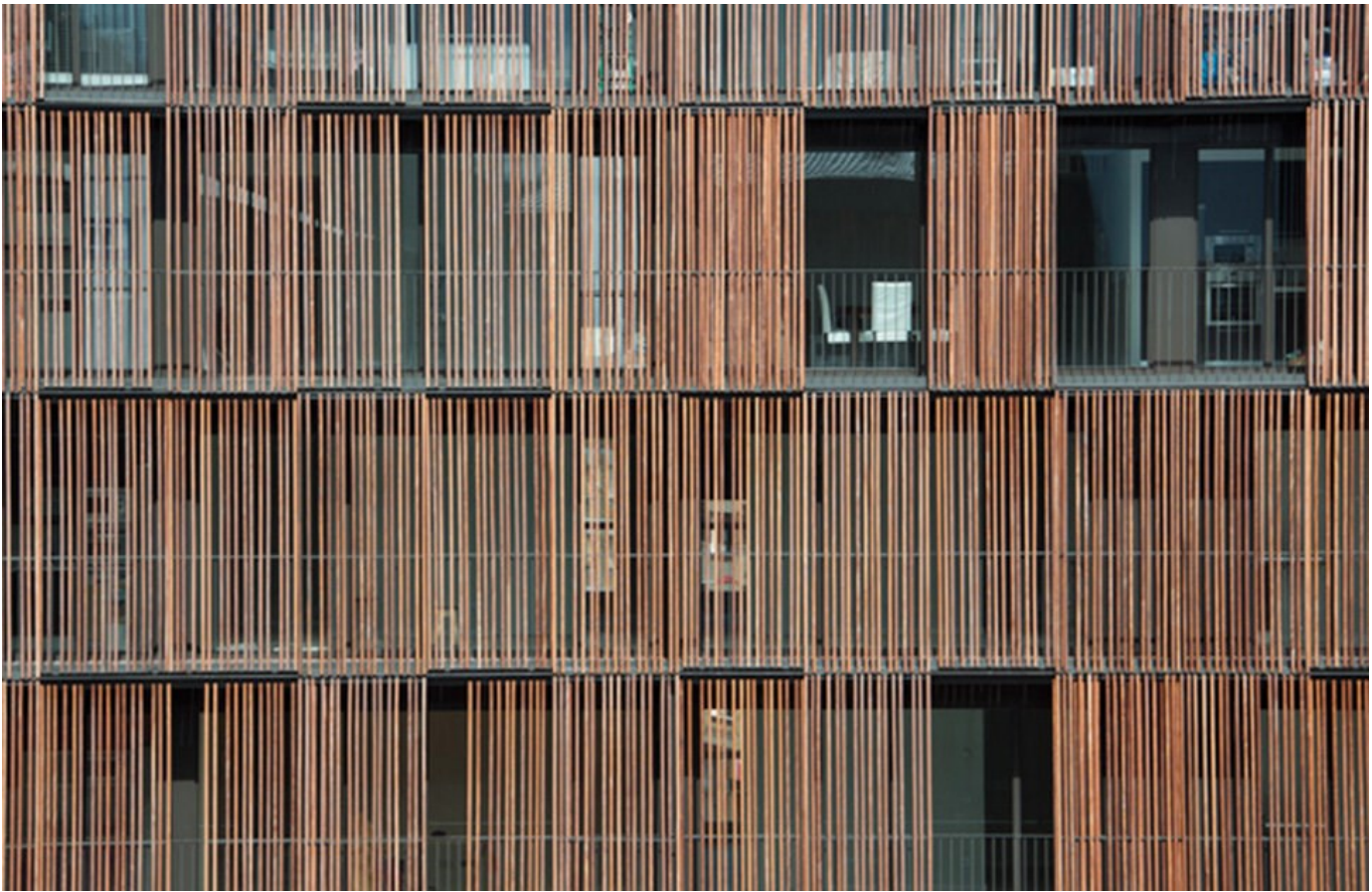
På illustrationsplanen ses det, hvordan bygningerne flettes og roteres mod hinanden, dermed skabes der spændende muligheder for udkig og lysindfald imellem bygningerne.

Bebyggelsens facader udføres i materialer, som skaber referencer til naturen, som f.eks. teglsten, natursten og træ i neddæmpede jordfarver eller træets naturlige farve. Facaderne opføres med dynamiske og varierende elementer, der er med til at give området særlige karakter og kendetegn. Bebyggelsens moderne og imødekommende udtryk vil skabe en nytidig stemning i vestbyens historiske struktur, de eksisterende bebyggelser og de smukkede fredede bygninger i nærområdet.

Forudsætning for lokalplanens realisering kræver nedrivning af eksisterende erhvervs- fabrik - og garagebebyggelse indenfor lokalplanområdet. Det planlagte giver desuden mulighed for, at nybyggeri indpasses i forhold til de eksisterende boligejendomme, disse ejendomme kan eventuelt indgå i den fremtidige udvikling af området.







Referencebilleder Zigzag arquitectura, boligbebyggelse i Spanien

Lokalplanen giver derfor mulighed for nedrivning af disse bevaringsværdi ejendomme Emil Møllers Gade 61, 63 og 65A (67 er ikke udpeget som bevaringsværdig).

Referencebilleder af boligbebyggelse med imødekomende, dynamiske og varierende facader. Facaderne skaber en særlig identitet til området. Området har desuden en landskabelig karakter i bynære omgivelser. Belægningsmønstre illustrerer en grøn karakter med et mix mellem sten, græsarmeringssten, bede og træer.

### **Vej, stier og parkering**

Der sikres vejadgange fra naboarealet mod syd, som er omfattet af lokalplan nr. 199, hvis bestemmelser beskriver vejadgangen via eksisterende boligvej. Desuden fastlægges vejadgang fra Emil Møllers Gade via nyetableret boligvej.

Der etableres en central belyst stiforbindelse i området, dermed forbindes Emil Møllers Gade (nærområdet) og lokalplanområdet med eventuelle fremtidige stiforbindelser langs det gamle banetracé til slagterigrunden og banegården. Stien skal fremstå imødekomende og være offentlig tilgængelig. Der skal desuden etableres flere uformelle stiforbindelser mellem bebyggelsen, som sikre et godt internt flow på kryds og tværs gennem området.

Parkeringsarealerne og vejene skal fremstå i belægningsmønster i asfalt, betonbelægning og græsarmeringssten. Græsarmeringsstenen bidrager til et grønt og imødekomende udtryk i området. Parkeringsarealerne omkranses af buske, bede og/eller opstammede træer.



SITUATIONSPLANFORSLAG 1:1000  
 Indtegnede p-pladser, 119 stk. i terræn, 14 i kælder blok 3.9

Mulig udvikling af området 2. fase/etape





Illustration af det lokalplanlagte område, der viser en boligbebyggelse i et frodigt landskab med parkkarakter.

# Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 200, som danner et grundlag for fremtidige fysiske forbedringer i Vestbyen.

Lokalplan nr. 200 aflyses ikke ved Byrådets endelig vedtagelse af nærværende lokalplan 2016-15. Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med lokalplan nr. 200, de to lokalplaner supplerer hinanden.



# Kommuneplanen

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Horsens Kommune - både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men skal revideres hvert fjerde år. Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

## Hovedstruktur og retningslinjer

Af Kommuneplan 2013 fremgår det, at boligudviklingen skal ske med fokus på at sikre let adgang til de herlighedsværdier der er i kommunen. Adgangen og tilknytning til det omkringliggende landskab er ligeledes et vigtig parameter i at skabe attraktive boligområder. Desuden skal byvæksten ske i tilknytning til eksisterende bebyggelse, da dette er med til at hindre spredt bebyggelse i det åbne land. Der skal ligeledes tænkes i borgernes sundhed, som er tæt knyttet til mulighederne for bevægelse. Blandt andet derfor er det ønsket at styrke de rekreative og fysiske udfoldelsesmuligheder i boligområderne og andre byområder. Boligområdet ved Emil Møllers Gade er i overensstemmelse med disse parametre. Området er beliggende ved Bygholm Park og det store åbne areal ved det gamle banetracé, som danner baggrund for stedets omgivelser, som giver mulighed for fysisk udfoldelse.

Lokalplanen søger gennem sine bestemmelser, der omhandler bebyggelsens placering og udformning, at styrke det landskabelige træk i boligområdet i bynære omgivelser tæt på byen aktiviteter. Bebyggelsen ønskes opført med en imødekommende og unik bebyggelse, det diskret tilpasses omgivelserne i Vestbyens struktur og historiske bygninger.

## Rammer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde HR.00.07.1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervs- og boligformål: etagebyggeri, åben-lav og tæt-lav med tilhørende kollektive anlæg: institutioner og lignende offentlige formål. Ved byggeri skal bebyggelsen tilpasses den omgivende bebyggelse, med hensyn til højde, dybde, etageantal, tagform, materialevalg, farver m.v. Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes. Bebyggelsesprocenten er 150.

Det vurderes i nærværende lokalplan, at nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse indenfor området ikke forringer området miljø. De bevaringsværdige bygninger står som et fragmenteret af en tidligere randbebyggelse.

Lokalplan 2016-15 boliger, Emil Møllers Gade, Horsens, er i overensstemmelse med kommuneplanen.

# Øvrig planlægning

## Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet kloakeres i henhold til gældende spildevandsplan og tilsluttes Horsens Vand A/S spildevandssystem.

Området forberedes til separatkloakering. Spildevandet ledes til Horsens Centralreanseanlæg.

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,5. Overstiger befæstelsen 0,5 skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden på 0,5 overholdes.

Samtlige tilslutninger skal ske efter anvisninger fra Horsens Vand.

## Tekniske anlæg

### Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

### Varmeforsyning

Varmeforsyningsform afgøres i forbindelse med udarbejdelse af projektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

### Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vand A/S

### 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 husholdningsaffald".

I bymæssige områder, etagehusbebyggelser mv. kan vælges nedgravede affaldsbeholdere. Inden etableringen påbegyndes skal udformningen og tilkørselsforholdene i givet fald godkendes af Horsens Kommunes afdeling for Affald og Trafik.

### Jordforurening

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

Kortlægningen efter jordforureningsloven medfører følgende begrænsninger og pligter:

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

### Områdeklassificering

Hele lokalplanområdet er beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenede. Baggrunden for klassificeringen er kommunens eksisterende kendskab til de enkelte byzoneområders bebyggelsestidspunkt, intensitet af arealanvendelse, trafikbelastning, industriel belastning, opvarmningsformer, bebyggelsestæthed, historik om byudvikling, kendskab til områder med fyldjord samt kendte forureningsdata. Aktiviteter i forbindelse med ovennævnte har med stor sandsynlighed givet anledning til diffus forurening i området eller der er tidligere påvist let forurenede jord inden for området. De stoffer og koncentrationsniveauer, som kendetegner lettere forurenede jord, er typisk et



resultat af såkaldt diffus forurening. Den diffuse jordforurening er opstået gennem længere tids spredning, opblanding eller fortynding af forureningsbidrag, som typisk stammer fra flere forureningskilder. Lettere forurening kan også være et resultat af forurening fra punktkilder, hvor spild eller lækage har ført til forurening i lave koncentrationer. Endelig ses lettere forurenede jord i fyldjord, som er samlet fra forskellige områder, hvor der har været mindre forurenende aktiviteter.

I henhold til jordforureningsloven skal ejeren eller brugeren sikre, enten at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning før en ejer eller bruger af et areal ændrer anvendelsen af arealet til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus. I forbindelse med at ejer eller bruger udfører bygge og anlægsarbejder på en ubebygget del af et areal, der anvendes til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal ejeren eller brugeren på det af arbejdet berørte areal sikre, enten at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning.

# Tilladelser fra andre myndigheder

## Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

### Habitatvurdering

Jf. habitatbekendtgørelsens § 6 stk. 1-4 (bekendtgørelse nr. 188 af 26. feb. 2016 med senere ændringer) skal der forud for udarbejdelse af udkast til lokalplan foretages en vurdering af om projektet i sig selv eller i sammenhæng med andre planer og projekter kan påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV-arter i området væsentligt.

Lokalplanen kan kun vedtages, hvis det vurderes, at planen ikke medfører:

skade på de naturtyper, som området er udpeget for  
skade på levesteder for de arter, som området er udpeget for eller betydelige forstyrrelser for bilag IV-arter  
Natura 2000

Projektområdet/planområdet ligger ca. 6 km øst for nærmeste Natura 2000 område, som er nr. 236 Habitatområde H236, Bygholm Ådal.

Planområdet er en gammel virksomhedsgrund. Arealet vurderes ikke at udgøre et egnet ynglested for nogen af arterne i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. På baggrund af den forholdsvis store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at planen kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Der er vedtaget en Natura 2000-plan for det internationale naturbeskyttelsesområde og planen 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.

Ifølge DCE, Aarhus Universitet er der fundet flere bilag IV-arter indenfor et 10 km område. Det drejer sig om flere arter af flagermus, padder, odder og markfirben. Der er dog ikke undersøgt for eller gjort fund af bilag IV arter i selve planområdet. Der er et lille tilgroet vandhul på ca. 150 m<sup>2</sup> på arealet. Af luffotos ses, at vandhullet er dannet efter fjernelse af en bygning i 2007. Vandhullet er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3, men har ikke hidtil været registreret som beskyttet. Der skal søges om dispensation for nedlæggelse af vandhullet. Der er erfaringsmæssigt lempeligere praksis for nedlæggelse af mindre vandhuller i byzone. Der vil i forbindelse med dispensation blive stillet krav om erstatningsnatur. Det er aftalt, at der som erstatning i planområdet indbygges et vandhul nedenfor de planlagte regnvandsbassiner ned mod grøften.

Planområdet vurderes i øvrigt ikke at være egnet som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

### Nedrivning af bygninger - Flagermus

Som forberedelse til byggeprojektet nedrives den eksisterende bolig og byggefeltet ryddes for træer og buske. Flere arter af flagermus opholder sig i hulheder i træer eller på loftet i huse. Det kan ikke udelukkes, at det også kan være tilfældet på denne ejendom. Horsens Kommune skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at hvis ejer på forhånd er klar over, at der er flagermus på loftet eller i træer som fældes, skal disse fjernes vha. en udslusning, inden arbejdet påbegyndes. Naturstyrelsen Søhøjlandet vil kunne rådgive om udslusning. Hvis der under arbejdet med nedrivningen eller fældningen opdages flagermus, skal Naturstyrelsen Søhøjlandet kontaktes. De kan hjælpe med at finde en løsning i form af udslusning eller dispensation.

Kommunen vurderer på den baggrund, at yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, som potentielt findes i området, ikke vil blive hverken beskadiget eller ødelagt.

### Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

Horsens Kommune vurderer således samlet, at planen samlet kan vedtages 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 medføre tilstandsændringer i § 3-beskyttede naturområder.

Det er en forudsætning for vurderingen, at overfladevand fra de nye befæstede arealer, bygninger ikke ledes direkte til vandløb eller andre beskyttede naturområder. Der etableres regnvandsbassiner.

### § 3-natur, herunder vandløb

Ifølge ansøgningens/lokalplan forslagens situationsplan holdes der en afstand på ca. 200 m imellem planområdet og det nærmeste § 3-område (udover vandhullet på selve planarealet), som er sø- og moseområdet ved Bygholm Park Hotel, vest for planområdet. Projektet vurderes ikke at medføre en tilstandsændring i dette eller andre § 3-beskyttede områder.



## 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.

Museet har foretaget arkivalisk kontrol af planområdet og har følgende bemærkninger:

Planområdet er intensivt bebygget og befæstet, hvilket betyder, at risikoen for, at der indenfor lokalplanområdet er bevarede fortidsminder er lav.



Kik mod vest - nyttehaver og det gamle banetracé.





Eksisterende bevaringsværdig Hestekastanjetræ





Kik mod vest - lokalplanområdet

## Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er foretaget en servitutundersøgelse af lokalplanområdet:

### **10.08.1966 Bopælsret for AK Sørensen og ACL Sørensen**

Servituten omhandler ret for Agnes Kathrine Sørensen til, uopsigligt fra udlejers side, at leje stuelejlighed på Emil Møllersgade 65, matr.nr. 1067 Horsens Bygrunde. Ved ophør af lejemål kan AK Sørensens datter Anna Christine Lerbech Sørensen overtage lejemålet.

Påtaleret: Agnes Kathrine Sørensen og Anna Christine Lerbech Sørensen.

Servituten er til hinder for lokalplanens realisering, såfremt Agnes Kathrine Sørensen eller Anna Christine Lerbech Sørensen stadig lejer stuelejligheden.

### **27.08.2003 Deklaration ang. nedrivning inden 30.03.2005**

Servituten omhandler pligt for matr.nr. 1067 og 1072 Horsens Bygrunde til at nedrive de på tinglyste rids skraverede bygninger. Efter nedrivning, skal der efter en af Horsens Kommune godkendt plan anlægges opholdsareal og parkering for matr.nr. 1072 Horsens Bygrunde

Påtaleret: Horsens Kommune

Lokalplanens realisering forudsætter at servituten aflyses af tingbogen efter samtykke fra de påtaleberettigede, da området nu udlægges til

boligområde.

#### **18.04.1905 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv**

Servituten er bortkommet i akten, men der henvises til denne i servitut af den 22.05.1906, hvor den omtales som bestemmelser vedr. hovedvandedning i vejen (Emil Møllers Gade).

Servituten antages ikke at være til hinder for lokalplanens realisering.

#### **21.05.1985 Dok om forbud mod bebyggelses på et areal**

Servituten omhandler, at der ikke må bygges inden for det krydsskraverede viste areal på det tinglyste rids, så længe beboelseshuset på matr.nr. 1066 Horsens Bygrunde består.

Påtaleret: Horsens Kommune

Servituten er ikke til hinder for lokalplanens realisering, så længe der ikke bygges på det krydsskraverede areal - men bør aflyses efter samtykke fra påtaleberettigede.

## **Trafikregulering**

Der skal jf. vejlovgivningen (Lov om offentlige veje (Vejloven) kapitel 6, henholdsvis Lov om private fællesveje kapitel 8, §27) udarbejdes et projekt for de nævnte veje og stier som skal godkendes hos Horsens Kommune, Teknik og Miljø med samtykke fra Politiet jf. Færdselslovens § 100. Før vejprojektet er godkendt kan der ikke udstedes byggetilladelse. Der skal ligeledes indhentes tilladelse fra Horsens Kommune, Teknik og Miljø til tilslutning af lokalplanområdets vejanlæg til eksisterende vejanlæg.



# Miljøscreening

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

Teknik og Miljø har foretaget en screening af områderne efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslaget ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering. 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 Natur- og Miljøklagenævnet efter Planlovens bestemmelser om miljøvurdering.

## Afgørelse og begrundelse

Som hovedhensyn for afgørelsen har Teknik og Miljø vurderet planens påvirkning af miljøet i forhold til den eksisterende lokalplans miljøpåvirkning. Nærværende lokalplan udlægger arealet til et boligområde. Området rummer i dag boligetageejendomme og nedlagt fabriks-, erhvervs- og garagebebyggelse. Det planlagte boligområde vurderes ikke vil medføre væsentlig ændret indvirkning på miljøet.

Lokalplanområdet er på cirka 11.900 m<sup>2</sup> og udvikles som en naturlig fortætning i Horsens. Udviklingen af området skaber sammenhæng med de eksisterende omkringliggende bolig- og erhvervsområder. Områdets beliggenhed tæt ved byens aktiviteter, banegården, skole, indkøbsmuligheder og Bygholm Park, danner baggrund for et attraktivt boligområde.

Formålet med planlægningen er at sikre udvikling af et område til boliger med hensynstagen til områdets landskabelige karakter i byens kontekst. I forbindelse med planlægningen sættes der rammer for disponering af områdets samt bebyggelsens udformning, som skal tilpasses nærområdet.

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 lovens § 3, stk. 1, nr. 3.

# Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af forslaget, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog maksimalt et år fra offentliggørelsesdatoen.



# Bestemmelser

## Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## §1 - Formål

Lokalplanens formål er

- 1.1 at give mulighed for at udvikle et boligområde med etageboligbebyggelse,
- 1.2 at give mulighed for nedrivning af eksisterende bevaringsværdige bygninger udpeget i kommuneplan 2013,
- 1.3 at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning og placering,
- 1.4 at sikre bebyggelsen indrettes med grønne rekreative fællesarealer,
- 1.5 at området vejbetjenes via en boligvej fra Emil Møllers Gade samt en boligvej fra naboarealet syd for området.

## Redegørelse - Formål

Lokalplanområdet skal fremstå som en grøn boligområde i byen med stærke referencer til det åbne landskab mod vest, det gamle banetracé og Bygholm Park. Parkeringspladser og veje etableres med belægningsmønstre med b.la. en stor grad af græsarmingssten, som sikrer et grønt udtryk. Parkerings- og vejearealer vil i sammenspil med bebyggelsen placering, udformning og udseende give en særlig landskabelig karakter og identitet til området. Centralt i lokalplanområdet skærer en grøn kile sig gennem området, som skal indbyde til leg og ophold for områdets beboere.

## §2 - Område og zonestatus

- 2.1 Området ligger i byzone og skal forblive i byzone. Lokalplanområdet er omfattet af matr. nr. 1064, 1066, 1067, 1069, 1070, 1072, Horsens Bygrunde.
- 2.2 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

## §3 - Anvendelse

- 3.1 Lokalplanen giver mulighed for etablering af etageboligbyggeri i en variation fra 4 til maksimalt 6 etager med tilhørende rekreativt fællesareal.

## Redegørelse - Anvendelse

I lokalplanområdet kan der opføres etageboligbebyggelse i 4 - 6 etager. Bebyggelsens varierende højde giver mulighed for at forbinde det planlagte område med nærområdet. Mod Emil Møllers Gade skal bygningshøjden maksimalt være 4 etager. Dermed møder den nye bebyggelse Emil Møllers Gade på hensigtsmæssig vis. Højden på den nye bebyggelse stiger centralt i området og tilpasser sig naboarealet mod syd, som er punktbebyggelser på 5 etager. Mod vest falder bebyggelsen igen og møder det åbne landskab. I nærområderne er der en stor variation af de eksisterende bygningshøjder og typologier som randbebyggelse, punkthuse og industrianlæg.

## §4 - Udstykning

#### 4.1

Området må ikke udstykkes yderligere.

### Redegørelse - Udstykning

Bestemmelsen vedrørende er dog ikke til hinder for, at der kan ske arealsammenlægninger mellem tilstødende ejendomme.

## §5 - Vej og sti

#### 5.1

Vejadgang til området skal ske fra Emil Møllers Gade via en ny boligvej mod nord samt eksisterende boligvej fra naboarealet mod syd, som anvist på kortbilag 3.

#### 5.2

Veje og stier indenfor lokalplanområdet udlægges som private fællesveje/-stier.

#### 5.3

Boligveje - Sekundære lokalveje udlægges i en samlet bredde på 8 m, med minimum 5,5 meter bred kørebaneareal og med 0,5 - 2,0 meter brede rabatarealer.

#### 5.4

Der skal anlægges stiforbindelser indenfor lokalplanområdet. Stierne udlægges i 2,5 - 3 meters bredde. Den Centrale stiforbindelse etableres i princippet som anvist på kortbilag 3, og udlægges i 5 meters bredde.

#### 5.5

Veje- og stier udlægges i følgende belægningsmaterialer:

Kørebaner udlægges med fast kørebanebelægning (asfalt eller betonbelægningssten, græsarmeringssten eller tilsvarende).  
Rabatarealerne udføres som grønne græsrabatter eller i græsarmeringssten.

Den anviste centrale sti udlægges med fast belægning i 2 - 3 meter (asfalt eller betonbelægningssten).

Stier, der anlægges i grønne passager udlægges i belægning som f.eks. betonbelægningssten, græsarmeringssten, stengrus eller stenmel.

#### 5.6

Adgangsveje for afhentning af dagrenovationen på ejendommene, udformes så de overholder de stillede krav jf. kommunens regulativ for husholdningsaffald.

#### 5.7

Vej- og stiprojektet skal i videst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn samt redegøre for eventuelle terrænreguleringer (skråningsanlæg langs veje og stier) på tilstødende grunde uden for vejudlæggene.

#### 5.8

I blinde vejender skal der etableres vendeplads for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.) jf. vejreglerne. Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og sikkerhed ved færdslen i forbindelse med tømning.  
Renovationscontainere skal indarbejdes diskret i området.

#### 5.9

Ved vejtilslutningerne skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler. Inden for oversigtsarealerne må der således ikke være beplantning eller etableres rækværker, plantestensmure eller lignende med en højde over 0,8 meter.

#### 5.10

Veje og den centrale sti skal forsynes med ensartet belysningsarmatur. Belysningen udføres i h. t. vejreglerne.

### Redegørelse - Vej og sti

Naboområdet mod syd er omfattet af lokalplan nr. 199. Denne lokalplans formålsbestemmelser sikrer trafikal vejadgang til det pågældende lokalplanområde.

Det er intentionen at skabe et grønt udtryk i lokalplanområdet. Parkeringsarealerne og vejene skal derfor fremstå i belægningsmønster med asfalt, betonbelægningssten og græsarmeringssten.

## §6 - Parkeringsforhold

#### 6.1

Parkering udlægges som anvist på kortbilag 3.



6.2

Til hver bolig udlægges der areal til 0,8 parkeringsplads pr. bolig.

6.3

Der skal etableres 1-2 handicap-parkeringspladser.

6.4

Parkeringsarealerne skal have et grønt præg og omgives af buske, bede og/eller opstammede træer plantet i princippet som anvist på kortbilag 3.

6.5

Parkeringsarealerne skal primært udføres i græsarmering.

6.6

Ved parkering under terræn i parkeringskælder skal ramperne for op-og ned kørsel sikres tilstrækkelig længde og oversigt.

6.7

Der udlægges areal til cykelparkering, 2 pladser pr. bolig, som anvist på kortbilag 3. Cykelparkeringspladserne etableres som fælles cykelparkering i lokalplanområdet.

6.8

Cykelparkering kan opføres som overdækkede etageparkering i to niveauer på maksimalt 1,7 meter i højden.

De overdækkedes arealer skal fremstå i en let og åben konstruktion opført i træ eller stål som begrønnes med f.eks. slyngplanter.

### **Redegørelse - Parkeringsforhold**

Et passende antal parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. Der kan, såfremt der er et behov, yderligere inddrages parkeringspladser til handicapparkering.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres parkering under terræn i parkeringskælder under boligstængerne. Dermed frigives areal til rekreative grønne fællesarealer indenfor lokalplanområdet.

## **§7 - Ledningsanlæg & belysning**

7.1

Alle ledninger og lignende skal fremføres under terræn.

Dog kan lokal afledning af rent eller rensat regnvand ske via åbne grøfter, wadier, vandløb, lavbundsarealer og lignende.

7.2

Belysningskilder skal fremstå med ensartet belysningsarmatur.

7.3

Området skal forsynes med fjernvarme.

7.4

Vandforsyning skal ske fra Horsens Vand A/S.

7.5

Området skal separatloakeres efter anvisning fra Teknik og Miljø og Horsens Vand A/S.

## **§8 - Bebyggelsens omfang og placering**

8.1

Den samlede bebyggelsesprocent for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 150.

8.2

Bebyggelsen opføres som stokbebyggelse, som anvist på kortbilag 3.

8.3

Bebyggelsen må maksimalt opføres i 6 etager med maksimal bygningshøjde på 26 meter målt fra naturligt terræn.

8.4

Bebyggelse langs Emil Møllers Gade må maksimalt opføres i 4 etager med maksimal bygningshøjde på 18 meter målt fra naturligt terræn.

8.5

Bebyggelsen skal placeres i princippet, som anvist på Kortbilag 3.

## §9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Bebyggelsen skal fremstå med ensartede materialer, farver, taghældning og tagudformning.

9.2

Facader og tagflader skal fremstå matte.

Der må ikke anvendes glaserede eller ædelengoberede tagsten.

9.3

Facader skal fremstå i tegl, natursten og /eller træ.

9.4

Facader skal fremstå i jordfarver eller træets naturlige farve. Der må ikke anvendes signalfarver.

9.5

Vinduer og døre skal udføres i træ og/eller alu.

9.6

Tagbeklædningen skal fremstå med enten begrønnede tage, tagpap, eternit, tegl, zink eller skifer.

9.7

Der kan opføres altaner til boligerne, som supplerende opholdsareal.

9.8

Solvarme- eller solcelleanlæg skal udføres med antirefleksbehandlet overflade og være parallelle med tagflader og/facader.

9.9

Ventilationsafkast og antenner/antenneanlæg og andre tekniske installationer skal integreres som diskret indpassede eller skulpturelt udformede elementer tilpasset bebyggelsen.

### Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Bebyggelsen vil fremstå som en naturlig fortætning i byen og møde det åbne landskab mod banen, det gamle banetracé og Bygholmpark. Begrundelsen for den nævnte materiale- og farveholdning er, at bebyggelsen skal falde naturligt og diskret ind i området. Bebyggelsen tilpasses landskabet, konteksten (nærområdet) samt de fredede unikke og markante bygninger i området. Desuden sikres en ensartethed i den samlede bebyggelse for lokalområdet.

Ventilationsafkast og antenner/antenneanlæg og andre tekniske installationer mm. kan skæmme en ellers smuk bygning. Derfor skal disse så vidt muligt undgås eller integreres samt tilpasses bebyggelsen og dermed ikke være synligt på facader og tagflader. De kan også fremhæves som selvstændige elementer, der udgør en spændende del af den samlede bygningsskulptur. Det er bedst at planlægge, hvordan de tekniske installationer skal indgå i bygningen fra starten, opsættes disse senere, kan de let blive et fremmedelement.

I projektet kan der indarbejdes altaner til hver lejlighed. Altanerne kan forsynes med flytbare glaspartier og lamelpartier, der skydes til siderne i skinner, så man selv bestemmer graden af privathed og lysindfald. Facaderne kan blive et dynamisk og varieret element, der er med til at give området karakter og personlighed.

## §10 - Ubebyggede arealer

10.1

Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet mod bygninger eller anlæg. Større tilpasninger (større niveauforskel end 1 m) kan ske med skråninger og støttemure.

10.2

Der udlægges fælles rekreativt opholdsareal til evt. naturlegeplads for hele lokalplanområdet, som angivet på kortbilag 3.

10.3

Der er udpeget et bevaringsværdigt kastanjetræ centralt i lokalplanområdet, som er markeret på kortbilag 3. Træet bevares, såfremt det er muligt.

Øvrige karakteristiske og større eksisterende træer og beplantning tilstræbes ligeledes bevaret, såfremt det er muligt.

10.4

Bebyggelsen skal placeres omkring en grøn kile centralt i området med landskabeligt bearbejdede forsinkelsesbassiner, erstatningsvandhul og opholdsarealer.

10.5

Der etableres minimum 3 mindre forsinkelsesbassiner, som anvist på kortbilag 3.

10.6

Der etableres et erstatningsvandhul på minimum 150 m<sup>2</sup>, som anvist på kortbilag 3.

10.7

Det grønne rekreative opholdsareal skal fremstå med parkkarakter. Der plantes grupper af træer som f.eks. ask, løn, frugttræer og blomstrende træer. Der beplantes med forskellige egnede græsser og bunddækkende planter.

10.8

For et begrænse afledningen af regnvand må der maksimalt være en befæstigelsesgrad på 0,5 i lokalplanområdet eller der skal etableres lokal nedsivning, forsinkelsesbassin, regnvandsbede, tørvebede el. lign. Hvis regnvand nedsives skal der ansøges om tilladelse ved Horsens Kommune.

10.9

De enkelte inventartyper, ved planens udearealer, som f.eks. bænke, skraldespande, orienteringsskilte mv. skal fremstå med en ensartethed i lokalplanområdet.

10.10

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område. Der skal anvendes ensartet belysningsarmatur.

10.11

Affaldsbeholdere skal placeres i henhold til "Regulativ for husholdningsaffald" og være afskærmet set fra vejen. Afskærmningen kan være beplantning med f.eks. slyngplanter eller et fast hegn, der harmonerer med huset arkitektur og materialeholdning.

### **Redegørelse - Ubebyggede arealer**

Det udpegede kastanjetræ indenfor lokalplanområdet bevares såfremt, at det er muligt. Træet er ikke vurderet. Det er uvist, om træet er et risikotræ dvs. om træet er svækket og dermed farlig for sine omgivelser.

For at holde mest muligt af regnvandet på egen grund og dermed reducere belastningen af de offentlige kloakker og mindske risikoen for oversvømmelser, er det vigtigt at have en stor andel grønne områder og andre arealer, hvor regnvand kan nedsives eller forsinkes.

Det rekreative fællesareal og de grønne lommer i planen udformes, så der håndteres så meget regnvand som muligt på grunden.

Nedsivning, fordampning samt regnvandsbede, tørvebede (med egnet beplantning) og andre former for overflade magasiner bør prioriteres højt. Som supplement hertil kan en del af regnvandet ledes til underjordiske faskiner og bassiner, hvis der er egnede områder set i forhold til grundvandet og jordbundsforholdene.

I lokalplanområdet er der i forbindelse med nærværende lokalplan registreret et vandhul på 150 m<sup>2</sup> på matr.nr. 1072, Horsens Bygrunde. Der vil blive givet dispensation til sløjfning af vandhullet mod der etableres erstatningsvandhul på minimum 150 m<sup>2</sup>, som anvist på kortbilag 3.

Der etableres minimum 3 forsinkelsesbassiner, derved sikre, at dyrelivet i bassinerne ikke skylles ved større regnskyl. Regnvandet vil på mere nænsomt vis løbe mellem bassinerne.

Vandet fra forsinkelsesbassinerne ledes udenom vandhullet, der gerne skulle blive til en god biotop for områdets dyr og planter.

### **§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug**

11.1

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til den kollektive varmforsyning samt til kloakforsyning. Dertil skal vejen og fællesarealer være etableret før ibrugtagning af bebyggelsen.

11.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5 vej og sti, § 6 parkeringsforhold samt § 10.4, 10.5 og 10.6 er opfyldt.

#### **Støjforhold**

11.3

Dele af lokalplanområdet ligger indenfor 200 meter fra banen og kan derfor være særligt støjbelastet.

Der skal sikres et indendørs støjniveau, der ikke er over 30 dB(A) i støjfølsomme arbejds- og opholdsrum.

11.4

Det skal desuden dokumenteres, at vibrationer fra jernbanen ikke overstiger 75 dB(KB vægtet accelerationsniveau).

Inden ibrugtagning af byggeriet skal det dokumenteres, at støjbelastning på facaden ikke overstiger 58 dB(A) fra Emil Møllers gade.

### **Redegørelse - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug**

Dele af det pågældende lokalplanområde ligger indenfor ca. 150 meter fra banen og kan derfor være særligt støjbelastet. Det skal dokumenteres inden ibrugtagning af byggeriet, at vibrationer fra jernbanen ikke overstiger det angivne accelerationsniveau samt, at støjbelastning udendørs fra Emil Møllers Gade ikke overskrides.



## §12 - Grundejerforening

12.1

Der er medlemspligt for alle ejere inden for lokalplanområdet.

12.2

Lejerboliger og ejerlejligheder repræsenteres iht. sine vedtægter og i forhold til det antal boliger vedkommende repræsenterer.

Generalforsamlingen træffer bestemmelse om udgiftsfordelingen.

12.3

Der skal oprettes en grundejerforening for hele området, som forestår drift og vedligeholdelse af fællesarealer, veje, parkering og stier. Desuden skal foreningen stå for etablering af eventuelle nye anlæg.

12.4

Kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeninger oprettet. Grundejerforeningerne er berettiget og forpligtet til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier, fællesanlæg og grønne arealer.

12.5

Grundejerforeningens vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Horsens Kommune.

## §13 - Servitutter

13.1

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge planlovens § 18.

### Redegørelse - Servitutter

Der er foretaget en servitutundersøgelse af lokalplanområdet:

10.08.1966 Bopælsret for AK Sørensen og ACL Sørensen

Servituten omhandler ret for Agnes Kathrine Sørensen til, uopsigligt fra udlejers side, at leje stuelejlighed på Emil Møllersgade 65, matr.nr. 1067 Horsens Bygrunde. Ved ophør af lejemål kan AK Sørensens datter Anna Christine Lerbech Sørensen overtage lejemålet. Påtaleret: Agnes Kathrine Sørensen og Anna Christine Lerbech Sørensen.

Servituten er til hinder for lokalplanens realisering, såfremt Agnes Kathrine Sørensen eller Anna Christine Lerbech Sørensen stadig lejer stuelejligheden.

27.08.2003 Deklaration ang. nedrivning inden 30.03.2005

Servituten omhandler pligt for matr.nr. 1067 og 1072 Horsens Bygrunde til at nedrive de på tinglyste rids skraverede bygninger. Efter nedrivning, skal der efter en af Horsens Kommune godkendt plan anlægges opholdsareal og parkering for matr.nr. 1072 Horsens Bygrunde

Påtaleret: Horsens Kommune

Lokalplanens realisering forudsætter at servituten aflyses af tingbogen efter samtykke fra de påtaleberettigede, da området nu udlægges til boligområde.

18.04.1905 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Servituten er bortkommet i akten, men der henvises til denne i servitut af den 22.05.1906, hvor den omtales som bestemmelser vedr. hovedvandledning i vejen (Emil Møllers Gade).

Servituten antages ikke at være til hinder for lokalplanens realisering.

21.05.1985 Dok om forbud mod bebyggelse på et areal

Servituten omhandler, at der ikke må bygges inden for det krydsskraverede viste areal på det tinglyste rids, så længe beboelseshuset på matr.nr. 1066 Horsens Bygrunde består.

Påtaleret: Horsens Kommune

Servituten er ikke til hinder for lokalplanens realisering, så længe der ikke bygges på det krydsskraverede areal - men bør aflyses efter samtykke fra påtaleberettigede.

DONG Gas Distribution gør opmærksom på en plastledning, som befinder sig i lokalplanområdet. Stikledningen er ikke i brug, men der er stadig tryk på. Der kan undersøges om ledningen kan fjernes i forbindelse med byggeri.

## §14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1

Der ophæves ingen lokalplaner ved Byrådets endelig vedtagelse af lokalplan 2016-15.

### Redegørelse - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Området hvor bebyggelsen ønskes placeret er i sin helhed omfattet af lokalplan nr. 200 - Lokalplan for Vestbyen. Lokalplanen nr. 200

danner grundlag for en overordnet planlægning for Vestbyen. Lokalplanen aflyses ikke ved Byrådets endelig vedtagelse af lokalplan 2016-15.

## **§15 - Lokalplanens retsvirkninger**

15.1

Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen jf. Planlovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jf. ovenfor.

15.3

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2016-15---boliger-emil-moellers-gade-horsens/>

# Lokalplanafgrænsning

## KORTBILAG 1





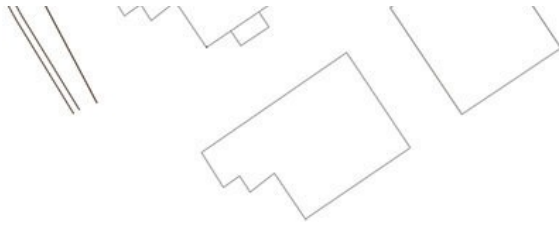
# Fremtidige forhold

## KORTBILAG 3

### SIGNATURFORKLARING

-  Ankomstvej
-  Matrikelafgrænsning
-  Eksisterende bebyggelse
-  Ny bebyggelse
-  Cykelparkering
-  Parkeringsareal
-  Kørevej
-  Stiforløb
-  Naturplads til leg
-  Erstatningsvandhul
-  Forsinkelsesbassiner
-  Eksist. vandhul der flyttes
-  Beplantning
-  Eksist. hestekastanje
-  Rekreativt areal





# Området i dag

Her kan du se lokalplanområdet med det aktuelle luffoto/baggrundskort.

Vær opmærksom på at dette kort ændre sig over tid og derfor ikke er juridisk bindende i forhold til lokalplanen.



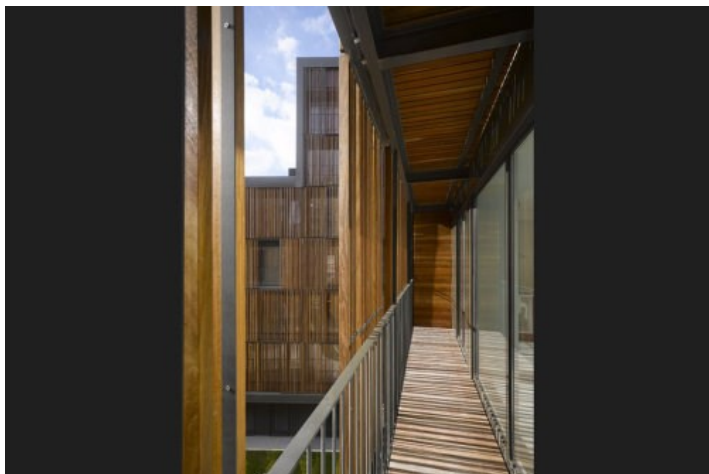


# Illustrationsplan



SITUATIONSPLANFORSLAG 1:1000  
Indtegnede p-pladser, 119 stk. i terræn, 14 i kældrer blok 3.9

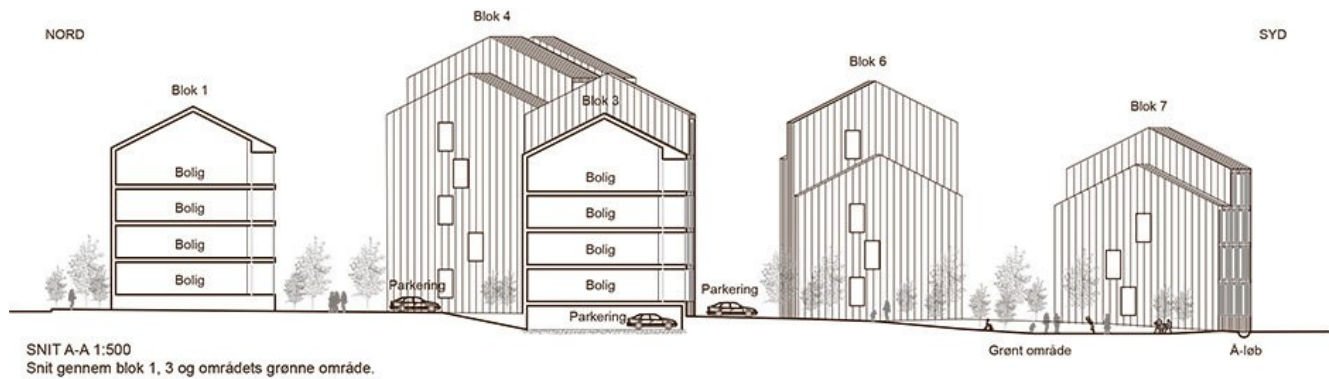
# Skitser



Referencebilleder Zigzag arquitectura, boligbebyggelse i Spanien.



Tegning af ide til facadeudformning.



Tegningen viser et principsnit gennem lokalplanområdet.

Tegningen viser de grønne uderum, parkering på terræn og under terræn. Desuden vises hvordan bebyggelsen fletter sig ind imellem parkering, veje og grønne rum.



# Klagevejledning

## Offentliggørelse af planer uden miljøvurdering

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold. Klageberettigede er alle omfattet af Planlovens § 59.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Horsens Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet 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. Horsens Kommune videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for planens offentliggørelse.

# Print

Hent [PDF filen](#)