

LOKALPLAN 2016-4

Boliger, Havnefronten, Jens Hjernøes Vej 18-22, 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 udpegninger.

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

Baggrund for lokalplanen

Byrådet i Horsens Kommune har besluttet at omdanne Nordhavnen i Horsens fra erhvervshavn til et byområde med boliger, kontorer, rekreative områder mv. Retningslinjer for omdannelsen er beskrevet i Masterplan for Horsens Havn, som blev vedtaget af Byrådet i 2010. Planen indeholder bl.a. en brikstrategi, der handler om at omdannelsen må ske hvor det er muligt i et ejerskab, nuværende anvendelse mv. Efter opfordring fra en investorgruppe udbød kommunen et areal på Jens Hjernøes Vej, hvor virksomheden Kemira indtil fornyligt har haft aktiviteter og anlæg. Der indkom et projekt, som har dannet baggrund for denne lokalplan. Projektet lever op til Masterplanens intentioner om at skabe en attraktiv boligbebyggelse, der er tilpasset den uformelle og åbne karakter, som ønskes i det meste af Nordhavnen og særligt i det pågældende delområde, som i Masterplanen er benævnt Havneøen. For Havneøen er der følgende målsætninger:

Byen for alle

Havneøen skal være præget af det maritime liv med kontakt til vandet, som skal være nærværende overalt.

Stemningen skal være hyggelig og uformel.

Virksomheder skal kunne tilpasses det rekreative miljø og nye boligområder.

Rammer for det gode liv

Der skal skabes rum for leg, aktivitet og ophold samt forskellige events, f.eks. stævner.

Boligområder skal tilpasses den uformelle stemning og ret lille skala.

Promenaden langs havnebassinnet skal gøres attraktiv mht. udformning og støttepunkter.

Adgang til vandet

Muligheden for at anlægge et fjordbad i forbindelse med renovering af estakaden (lystbådehavnens østlige "mole") skal undersøges.

Både- og opholdsbroer, trapper mv. skal sikre "nærkontakt" til vandet.

Slipper mellem bygningerne skal sikre udsigten til vandet fra de bagvedliggende bebyggelser



De målsætninger, der har relevans for nærværende lokalplan, er indarbejdet i planen. Desuden sikrer lokalplanen at byggeriet indrettes efter, at der kan forekomme støj fra virksomheder på Sydhavnen og fra fortsat eksisterende virksomheder på Nordhavnen, eksempelvis med støjisolering.

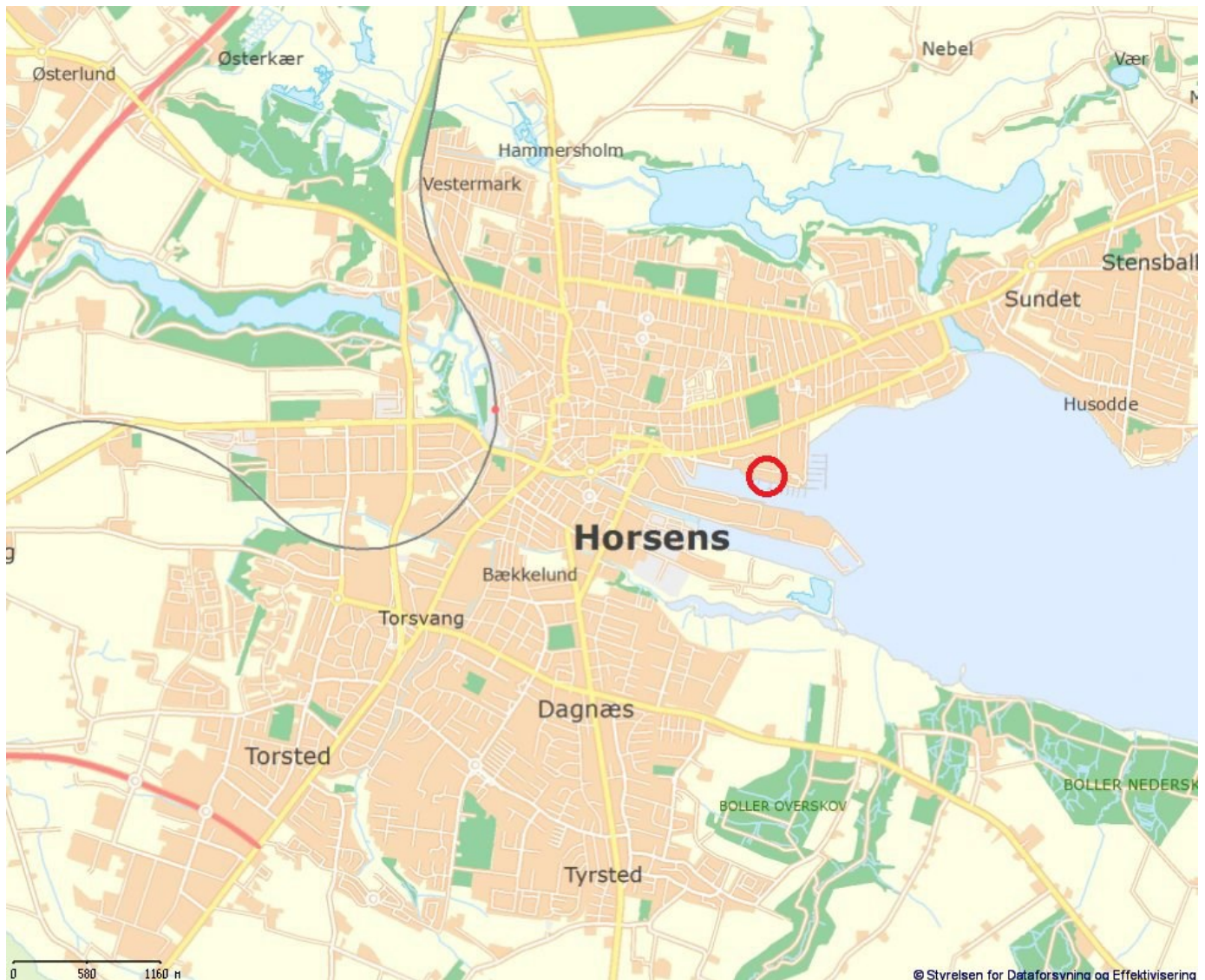
Formål med lokalplanen

- området bliver en aktiv og attraktiv del af byen og overvejende offentligt tilgængeligt
- ny bebyggelse får en lys og åben karakter og udformes i princippet som vist på illustrationsplan og visualiseringer
- parkeringspladserne indrettes i konstruktion
- arealerne omkring husene fremstår overvejende med en åben og grøn karakter
- promenaden langs vandet indrettes til gående og cyklende færdsel for offentligheden og til aktiviteter i forbindelse med vandet, herunder at skibe kan lægge til kaj
- boliger sikres mod oversvømmelse som følge af havstigning



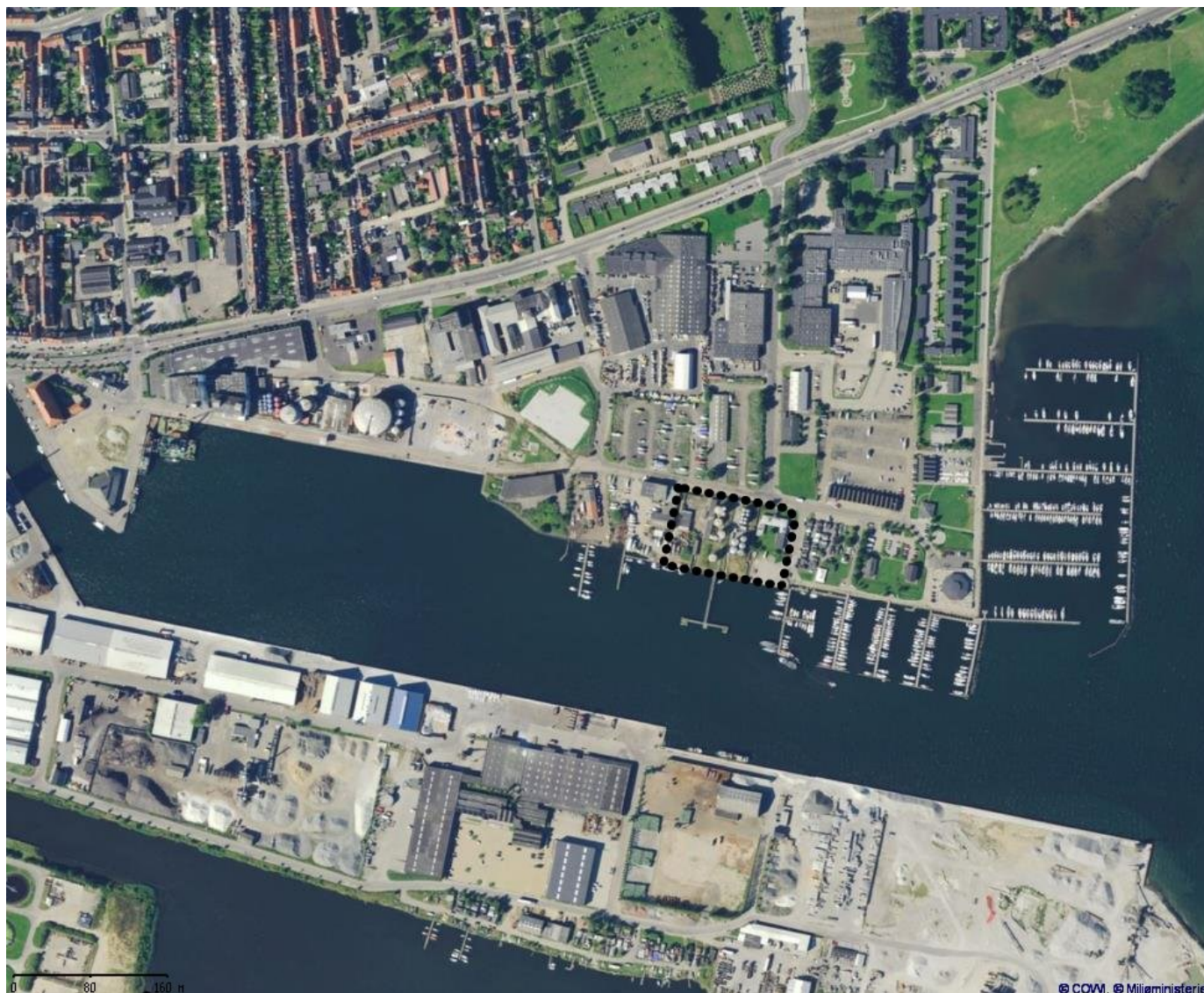
Lokalplanområdet er beliggende ud til havnebassinet umiddelbart vest for lystbådehavnen og Fiskerhusene.

Beliggenhed & eksisterende forhold



Lokalplanområdets beliggenhed i Horsens

Området har en størrelse på ca. 10.000 m² og er beliggende mellem Jens Hjernøes Vej og havnebassinet i Horsens. Mod øst støder det op til et vejareal benævnt Lystbådehavnen og de såkaldte fiskerhuse, mod vest ligger virksomheden Havneservice. Området har en markant beliggenhed for enden af Frederik Winthers Vej, som er den trafikale hovedadgang til Nordhavnen fra landsiden. Hovedparten af området anvendes i dag af virksomheden Kemira og rummer flere tanke og en pier med mulighed for lastning/losning af flydende kemikalier. I den nordøstlige del af lokalplanområdet ligger en kontorbygning. Ud mod Jens Hjernøes Vej ligger endvidere en mindre bygning med lav bevaringsværdi (7 på SAVE-skalaen). Den sydøstlige del af lokalplanområdet er etableret som servicekaj for lystsejlere. Denne funktion påregnes flyttet til et andet areal på Nordhavnen. Den sydvestlige del af området anvendes af virksomheden Havneservice.



Lokalplanområdets placering på Nordhavnen. Ortofoto optaget i 2015.

Hovedparten af grunden er beliggende i en omtrentlig kote på 1,5 DVR. Med baggrund i den stigende vandstand (klimaforandring) forventes hele området hævet til minimum kote 1,8 DVR, bortset fra eventuelle lavere broer og kajområder, hvor nem adgang til vandet i havnebassinet tilgodeses.

Området er i kraft af beliggenheden umiddelbart over for erhvervshavnen udsat for miljømæssige påvirkninger, primært støj fra havnens virksomheder og fra skibe og aktiviteter ved Sydhavnens kajer. De vejledende støjgrænser skal overholdes, og boliger skal i nødvendigt omfang foretages afskærmning af boligernes primære udendørs opholdsarealer, anvendes lyddæpende vinduer mv. Der henvises til afsnittet Miljøpåvirkninger.



Eksisterende tanke set mod øst fra Jens Hjernøes Vej



Havnefronten set mod øst fra den eksisterende servicekaj. Lokalplanområdet ligger bag indhegningerne. Der er ikke mulighed for offentlig passage langs havnebassinet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en boligbebyggelse med op til 90 boliger i 4, 5 og 6 boligetager placeret på plinte med parkering. Lokalplanen sikrer at bebyggelsen indpasses visuelt og funktionelt som en del af den fremtidige Havneø, jfr lokalplanens afsnit Formål og indhold.

Området

Grundarealet - som er placeret på nordsiden af havneindløbet til Horsens og tæt på bymidten - afgrænses mod nord og øst af eksist. tilkørselsveje og mod syd af vand, havn og promenade for gående og cyklende. Området opdeles i tre grønne "øer" adskilt af gangstier, som forbinder den eksist. Jens Hjernøes Vej mod nord med promenaden mod syd og med sigtelinjer fra nord mod syd til vand og havn. På hver af de grønne øer opbygges to hævede plinte og et nyt, varieret, grønt terræn, der dels skjuler bygningernes parkeringspladser og dels hæver bygningskroppenes slanke "siloe" samt opholdsarealerne og de private uderum fra det omgivende terræn. Opholds- og uderummene mellem bygningerne ligger i læ for vinden og for lydpåvirkninger fra erhvervshavnen.

Hver enkelt "ø" fremstår med begrønnet, naturpræget terræn med varieret hældning, og det kombineres med belægninger, beplantninger, inventar og belysninger som understøtter havnestemningen. Der anvendes derfor overvejende materialer, der er kendt i området, men med en bearbejdning, der viser at havnen og området, er en del af byen hvor mange mennesker og beboere færdes og opholder sig. Udformningen, indretningen af uderum og opholdsarealer, arkitektur og materialevalg, skal opfordre til både ophold, leg, aktiviteter og rekreation. Udearealerne skal fremstå som åbne og indbydende, således at den samlede bebyggelse inviterer til passage og ophold, bortset fra private arealer nærmest bygningerne.



Illustrationsplan af ny bebyggelse og promenade langs havnebassinet



3D model af bebyggelsen på grønt, bølget terræn, der skjuler parkeringsplinte

Parkering

Parkering for biler indrettes i plinten under hver bygning. Plinten vil være delvis skjult af et varieret terræn, der opbygges på hver af de tre øer. Da vejene i området benævnt Havneøen ikke påregnes hævet til en kote, der udelukker indtrængen af højvande, kan det blive nødvendigt at sikre parkeringspladserne ved lokale terrænhævninger eller skotter.

Parkering for cykler for beboerne indrettes i plinten og/eller i terræn eller i konstruktion.

Bygninger

På de tre grønne øer opføres seks bygninger, to på hver ø. Hver bygning er sammensat af 4-6 etages bygningskroppe, der indbyrdes forskydes og vinkles for at opnå gode bolig- og udsigtsforhold i lejlighederne. Områdets seks bygninger drejes endvidere indbyrdes for at skabe læ og støjdæmpning ift erhvervshavnen.

Da bygningerne vil syne som slanke, lyse siloer med en indbyrdes forskydning både vertikal og horisontalt vil bebyggelsen fremstå med stor variation, og der vil være lysindfald imellem bygningerne og mulighed for kik igennem bebyggelsen.

Hver etage består af tre lejligheder med fælles trappeadgang og elevator. Lejlighederne er i varieret størrelse. Boligplaner er planlagt og optimeret med disponering med åbne planløsninger hvor det tilstræbes placering af soverum mod nord og øst, således at evt. lydgener minimeres fra de eksist. havneaktiviteter.

Promenaden

Lokalplanen indeholder en strækning af en offentlig, bilfri promenade langs havnebassinet. Promenaden, som vil forbinde inderhavnen og lystbådehavnen, skal gøre adgangen til vandet nemmere og mere oplevelsesrig for byens borgere, og den vil kunne give nye muligheder, eksempelvis for at sejlere kan lægge til kaj. Mellem promenaden og bebyggelsen vil der kunne etableres et terrænspring, som giver mulighed for læfyldte opholdsarealer. Promenaden inden for lokalplanområdet udformes med rustikke materialer, belysning mv i sammenhæng med den øvrige del af de fremtidige promenader på Nordhavnen.



Skitse af bebyggelsen set fra promenaden. Der etableres opholdsmuligheder langs bebyggelsens kanter

Visualiseringer

Der er udarbejdet visualiseringer der viser bebyggelsen set fra byen (Havnetrekanten), adgangsvejene Frederik Wintners Vej og Jens Hjernøes Vej og fra Lystbådehavnen. Visualiseringerne viser bygningernes placering og volumener, men ikke bygningsdetaljer og materialer.

Visualiseringerne viser at bebyggelsen vil fremtræde markant i den nuværende sammenhæng. På sigt forventes byggeriet at ville udgøre et naturligt element i en ny bydel. Bebyggelsen vil fremtræde som sammensat af flere bygningskroppe, der tillader lysindfald og gennemkik.

Den påtænkte bebyggelse vil have overflader i lyse mursten med mindre partier af andre materialer.



Bebyggelsen set mod øst fra Havnetrekanten



Bebyggelsen set mod øst fra Jens Hjernøes Vej



Bebyggelsen set mod syd fra Frederik Winthers Vej



Bebyggelsens set mod vest fra Jens Hjernøes Vej



Bebyggelsen set mod vest fra lystbådehavnen.

Referencefotos af opholds- og færdselsarealer





Referencefotos, der viser mulige elementer i de grønne arealer: Klippede og uklippede græsser, urter, løvtræer, erosionssikrede skråninger der kan tilsås med græs, indrammede felter med fliser, bænke med læmuligheder i lys beton og træ samt udnyttelse af terrænet til trappeanlæg/siddetrin.

Skyggediagrammer

21. Marts



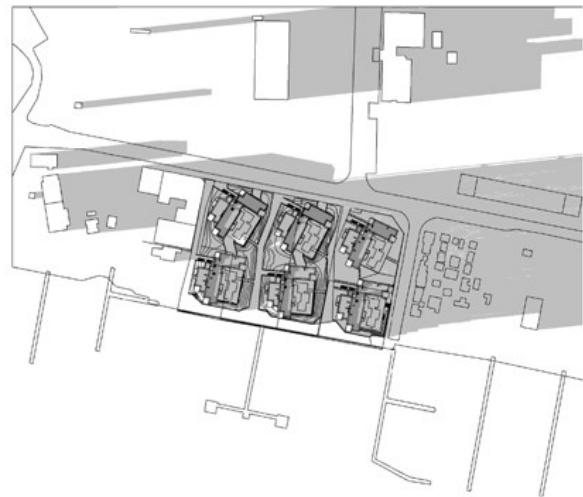
Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 15.00



Kl. 18.00

21. Juni



Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 15.00



Kl. 18.00

21. September



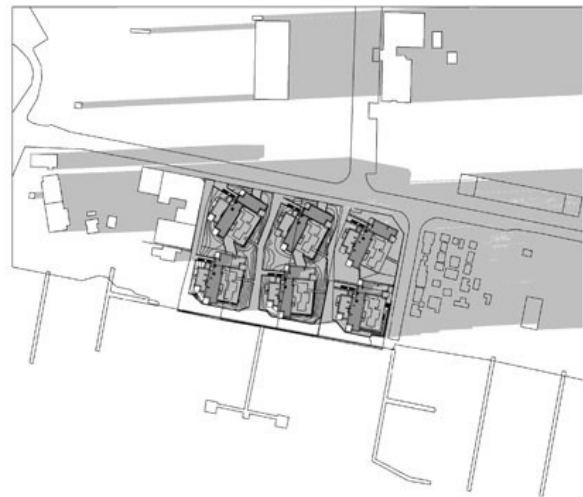
Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 15.00



Kl. 18.00

21. December



Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 15.00



Kl. 16.12 (solnedgang)

Forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplaner

Den sydøstlige del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 148, Delområde D, der udlægges til *Aktiviteter og bebyggelse med tilknytning til søsport m.v.. Herunder klubhuse, fiskerhuse, butikker, restauranter, servicefaciliteter, mindre værksteder, p-plads, opholds- og legeområder m.v.* Det pågældende område fungerer i dag som servicekaj. Nærværende lokalplan er ikke i overensstemmelse med Lokalplan 148, og lokalplan 148 ophæves for området når den nye lokalplan træder i kraft. Områderne øst for lokalplanområdet er ligeledes omfattet af Lokalplan 148, delområde D, og området nord for lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 148, delområde C, der udlægges til vinteropbevaring af både. Lokalplan 148 forventes at blive helt eller delvis erstattet af lokalplaner der muliggør omdannelse til byformål, i overensstemmelse med de overordnede principper i Masterplan - Horsens Havn 2010.

Kommuneplanen

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Horsens Kommune - både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men skal revideres hvert fjerde år. Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Området er i Kommuneplan 2013 omfattet af rammeområde HR.00.04.E.2., som udlægger en stor del af Nordhavnen til erhvervsområde med havneerhverv. De generelle anvendelsesbestemmelser er: Industri, lager, værkstedsvirksomhed, service og forretningsvirksomhed med mulighed for enkelte boliger til bestyrer, portner eller lignende. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen, og sideløbende med lokalplanen er der udarbejdet et tillæg 36 til Kommuneplan 2013. Tillægget skal ses i sammenhæng med den forventede ændringer i kommuneplanens rammer og retningslinjer for Nordhavnen i forbindelse med omdannelsen til byformål. Her påregnes de nordlige og østlige dele af Nordhavnen udlagt til centerområde, de østlige og sydlige udlagt til blandet bolig og erhverv, bortset fra de sydøstligste områder ved lystbådehavnen som udlægges til rekreativt område. Kommuneplantillæg 36 til Kommuneplan 2013 udlægger derfor en ny ramme for det aktuelle lokalplanområde til Blandet bolig og erhverv.

Se tillæg 36 til Kommuneplan 2013 [her](#).

Overordnet planlægning

Havne og havneanlæg

Statslige mål

Det er et mål at sikre de bedst mulige betingelser for den fortsatte udvikling af havne, som udgør effektive transportknudepunkter og erhvervsområder for aktive konkurrencedygtige virksomheder, i samspil med udviklingen af byen i øvrigt.

Det er et mål, at der på nationalt niveau er tilstrækkelige arealer til havneformål og til lokalisering af erhverv, der anvender søtransport, f.eks. havnearealer til opretholdelse af energiforsyningen, herunder forsyning med og fremstilling af biobrændsler, udskibning af olieprodukter, elværkernes havne og oplag mv., og arealerne udvikles og placeres, så de er placeret hensigtsmæssigt i forhold til den øvrige infrastruktur. Det er ligeledes et mål, at planlægningen ikke hindrer udviklingsmulighederne for håndtering af godstyper, som er af national betydning for godstransporten eller erhvervslivets vækstbetingelser som containergoods og vindmøller. På nationalt niveau skal der sikres arealer til overordnede trafikforbindelser og godsstrømme f.eks. RO/RO eller færgefart. Det er et mål, at der sikres en regional fordeling af havnearealer med faciliteter for losning og distribution af marine råstoffer.

Vurdering ift nærværende lokalplan

Det er Horsens Kommunes hensigt at sikre erhvervshavnen gode udviklingsmuligheder, ligesom det indgår i Erhvervshavnens strategi at 'Havnen skal indgå i løbende og konstruktiv dialog med kommunen om den optimale udnyttelse af havnen, så erhvervshavn og beboelse kan eksistere ligeværdigt side om side'. I praksis kan særligt støjende aktiviteter henvises til særlige (evt. afskærmede) arealer på havnen eller til særlige tidspunkter. På længere sigt forventes det at havnen udvides mod øst, således at afstanden mellem støjende aktiviteter og nye boligområder på Nordhavnen kan øges. Derudover påbyder lokalplanen at nye boliger og tilhørende opholdsarealer i nødvendigt omfang skærmes mod støj. Se også afsnittet Miljøpåvirkninger.

Øvrig planlægning

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

I hht. § 8, stk. 4 og § 11 i habitatbekendtgørelsen, skal der foretages en vurdering af, om planlagte aktiviteter kan påvirke et internationalt beskyttet område (Natura 2000område) væsentligt, og om aktiviteterne kan beskadige eller ødelægge yngle eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter eller ødelægge de plantearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV (strengt beskyttede arter i EU).

Nærmeste Natura 2000områder er habitatområde H236 Bygholm Ådal ca. 8 km øst for lokalplanområdet og habitatområde H 52 og fuglebeskyttelsesområde F36 Horsens Fjord, havet øst for og Endelave ca 6 km øst for lokalplanområdet. Pga. projektets omfang og afstand til nærmeste Natura 2000område, vurderes det, at projektet ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning af arter eller naturtyper på Natura 2000områdets udpegningsgrundlag. Projektet er derfor foreneligt med målsætningerne for de vedtagne Natura 2000planer for området.

Der er registreret flere bilag IV arter inden for et område for 10x10 km, hvor projektområdet er beliggende. Registreringerne er foretaget af Aarhus Universitet, DCE. Projektarealet vurderes ikke at være egnet som hverken raste eller ynglested for beskyttede dyr eller planter, da arealet i dag er et etableret erhvervsområde. Projektet vurderes derfor ikke at kunne påvirke arter på habitats direktivets bilag IV.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Området er separatkloakeret. Spildevand skal ledes til Horsens Centralrenseanlæg og regnvand til havnen. Overfladevand kan ledes uforsinket til havnen. Der skal etableres sandfang forinden udledning.

P-pladser bør sikres mod skybrud.

I forbindelse med anlægsarbejder skal der redegøres for hvad der skal ske med grundvandet i forbindelse med evt. grundvandssænkning. Hvis det påtænkes at grundvandet skal ledes direkte til havnen, skal der redegøres for hvilke miljøfremmede stoffer der kan forventes at være i det oppumpet grundvand, og der skal ansøges om udledningstilladelse.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vand A/S.

Kloakering

Området hører under 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.

Renovationskøretøjer må ikke foretage bakning ved afhentning af renovation i området.

Det er vigtigt, at evt. renovationscontainere indarbejdes diskret i området.

Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige at overskydende jord, som følge af tiltag inden for lokalplanområdet, skal søges genanvendt inden for området.

Jordforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på henholdsvis vidensniveau 1 og 2 efter jordforureningsloven. I loven anvendes ordet "kortlægning" i betydningen "registrering."

V1 betyder, at der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

V2 betyder, at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Undersøgelser i lokalplanområdet har dokumenteret en betydelig forurening af jord og grundvand.

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.

Vilkårene stillet i medfør af ovenstående tilladelser skal uanset de øvrige lokalplanbestemmelser følges.

Grundvandssænkning

I forbindelse med anlæggelse skal der redegøres for hvad der skal ske med grundvandet i forbindelse med eventuel grundvandssænkning. Hvis det påtænkes at grundvandet skal ledes direkte til havnen, skal der redegøres for hvilke miljøfremmede stoffer der kan forventes at være i det oppumpet grundvand. Der skal ligeledes ansøges om udledningstilladelse.

Miljøpåvirkninger

Lokalplanområdet er i et vist omfang påvirket af erhvervshavnens virksomheder og aktiviteter. Rambøll har i 2015 kortlagt støj-, støv- og lugtpåvirkninger fra virksomheder og aktiviteter på ydhavnen. Mange virksomheder på havnen har en miljøgodkendelse, der fastlægger grænser for hvor meget de må støje, lugte og støve.

Virksomhed	Type	Miljøgodkendelse	Om driftsforhold
Stena	Skrothåndtering	Miljøgodkendt 2010-11-24	Kun dagdrift
BG-Beton	Beton leverandør	Miljøgodkendt 2013-10-30	Kun dagdrift
BG-Stone	Råstofleverandør	Ikke miljøgodkendelsespligtig	
Marius Pedersen	Affaldsbehandling	Miljøgodkendt 2009-04-28	Kun dagdrift
Colas	Asfaltfabrik	Miljøgodkendt 1995-04-25	
Bradals	Skrothåndtering	Miljøgodkendt 2011-01-28	Kun udskibning i dagperiode
Industriskrot	Skrothandel	Miljøgodkendt 2011-01-26	Kun dagdrift
Noah	Affaldsbehandling	Miljøgodkendt 2008-03-26	
Hornsyld Købmandsgård	Handelsvirksomhed Agro, trælast og brændsel	Miljøgodkendt 1997-05-29	Revision af miljøgodkendelse i gang
Guldager Energi	Handelsvirksomhed Træflis og brændsel	Ikke miljøgodkendelsespligtig	
Havneaktiviteter	Lastning og losning	*	Normalt i dagtimerne, men forekommer på alle tidspunkter

* Lastning og losning af skibe til en miljøgodkendt virksomhed betragtes som en del af virksomhedens støj, men i praksis og i ordlyden af gældende miljøgodkendelser kan der være tvivl om en aktivitet reguleres som virksomhedens aktivitet. Rambøll har derfor kortlagt lastning og losning særskilt.

Støv og lugt kan lejlighedsvis forekomme fra flere af virksomhederne, men det vurderes ikke at være et væsentligt problem i forhold til lokalplanområdet.

Eventuelle problemer fra aktiviteter vil blive reguleret i forbindelse med virksomhedernes miljøgodkendelser eller ved påbud efter Miljøbeskyttelsesloven.

Miljøgodkendelserne kan revideres løbende, når de anses for ikke længere at være tidssvarende. I denne forbindelse sker der løbende et samarbejde med virksomhederne i forhold til dæmpning af deres miljøpåvirkning, ligesom Horsens Erhvervshavn til stadighed arbejder med at dæmpe miljøpåvirkningen fra havnens aktiviteter, som især er losning og lastning samt renholdelse af kajarealerne. Det sker dels med anvendelse af ny teknologi og nyt materiel, og dels ved at flytte støjende og generende funktioner fysisk og tidsmæssigt.

Støjforhold

Rambøll har i 2015 kortlagt støjpåvirkninger fra virksomheder og aktiviteter på Sydhavnen og har udarbejdet en støjmodel til vurdering af virksomhedsstøj i Nordhavnen.

Støjmodellen er en beregning ud fra virksomhedernes støjvilkår, hvor støjudbredelsen er beregnet i dag- og natperiode ud fra en fuld udnyttelse op til de fastsatte grænseværdier i miljøgodkendelserne, dvs. virksomhedernes støjmæssige råderum uanset om det i øjeblikket udnyttes.

Med planerne for Nordhavnen antages området samlet set i forhold til virksomhedsstøj at skulle sættes til 55/45/40 dB henholdsvis dag/aften/nat som gældende for blandede bolig- og erhvervsområder, hvortil det aktuelle planområde indgår i sammen med fremtidige omgivende anvendelser. For lystbådehavn, kontorer og visse offentlige formål antages normalt en grænseværdi på 55 dB døgnet rundt.

Kortlægningen viser, at de fleste af virksomhedernes støjmæssige råderum i miljøgodkendelserne kan udnyttes fuldt ud uden at overskride grænseværdier for Nordhavnen - både i forhold til dagperiodens grænse på 55 dB og natperiodens grænse på 40 dB.

For virksomhederne Stena, Marius Pedersen, Bradals, Industriskrot og Noah konkluderes det, at disse virksomheder enten på grundlag af støjeregninger i forbindelse med udstedelse af miljøgodkendelserne eller på grundlag af konkret vurdering af afstand og støjvilkår, vurderes at

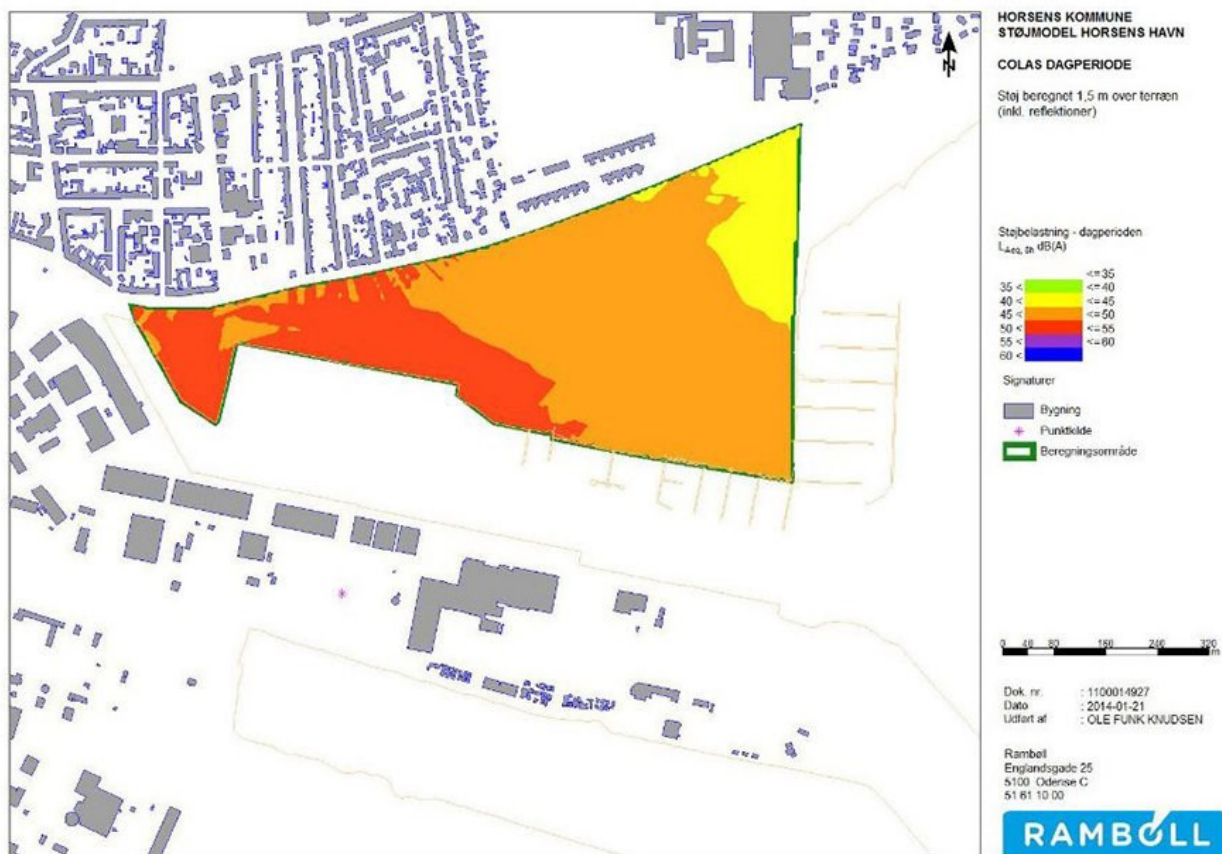
overholde de fastsatte grænseværdier ved Nordhavnen.

Derudover er to virksomheder, BG Stone og Guldager Energi, ikke miljøgodkendelsespligtige, så her er det forudsat, at virksomhederne overholder de gældende vejledende grænseværdier i forhold til naboområderne på Nordhavnen.

Hornslyd Købmandsgård overskrider grænseværdier for dag- og natperioden på de indre arealer ved havnetrekanten, hvor støjniveauet på et mindre areal er 0-5 dB over grænseværdien for henholdsvis dag og nat, men ikke på det aktuelle planområde.

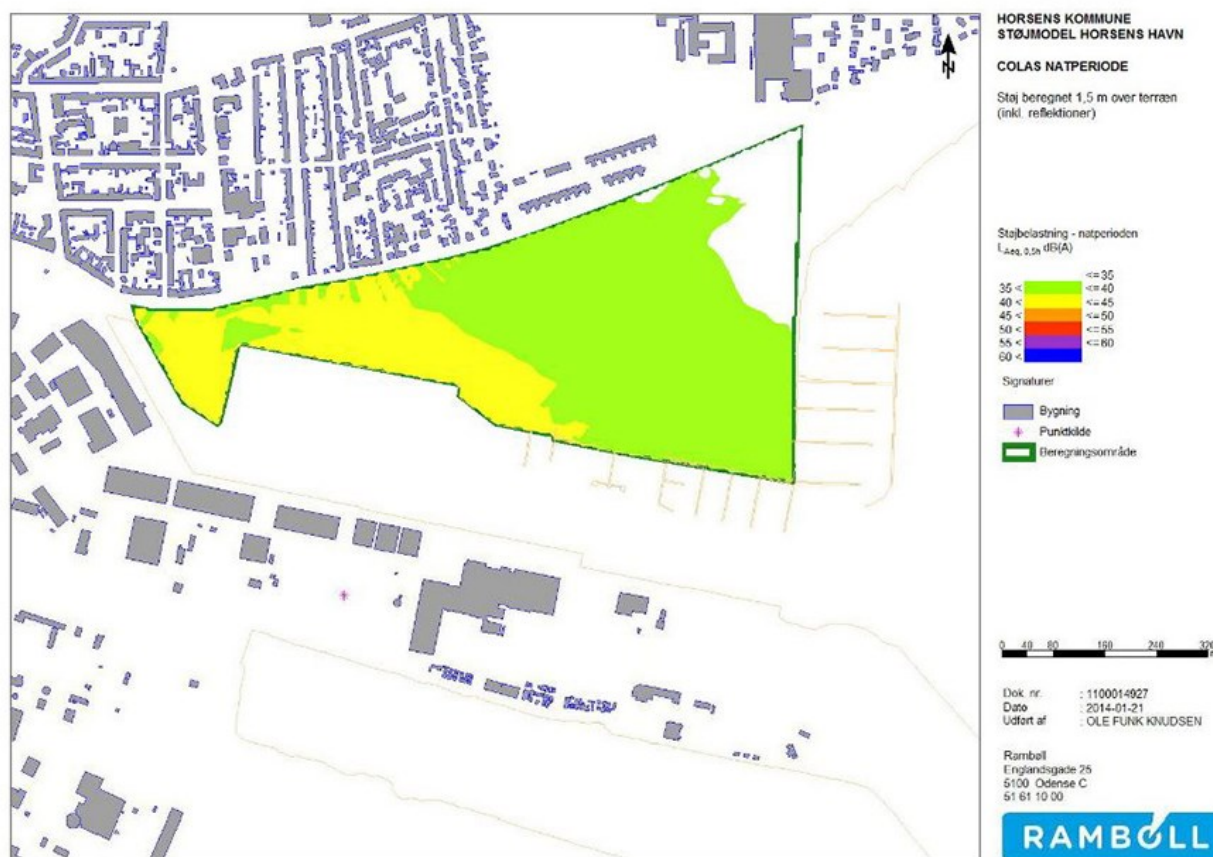
Colas overskrider grænseværdien for natperioden i den vestlige del af Nordhavnen med 0-5 dB. Dette skyldes alene drift i tidsrummet kl 07-07, og berører ikke eller kun i meget begrænset omfang det aktuelle planområde, jf. støjuddredelseskort nedenfor. Det skal bemærkes, at der ikke er indregnet effekten af eksisterende mellemiggende bygninger, som vil afskærme støjuddredelse fra de to virksomheder i forhold til det aktuelle planområde.

Støjbelastning fra Colas i dagperioden



Figur 4: Støjuddredelse fra COLAS i dagperioden. Vejledende støjgrænse i omdannelsesområdet er 55 dB angivet som grænsen mellem rød og violet farve. Det betyder, at omdannelsesområdet ikke er støjbelastet i dagperioden.

Støjbelastning fra Colas i natperioden



Figur 5: Støjudbredelse fra COLAS i natperioden. Vejledende støjgrænse i omdannelsesområdet er 40 dB givet som grænsen mellem grøn og gul farve. Det betyder, at dele af omdannelsesområdet kan være øjbelastet i natperioden.

Den primære kilde til støjbelastning på Nordhavnen og det aktuelle planområde er virksomheder og aktiviteter med lastning og losning på erhvervshavnens nordlige kaj. Specielt lastning af skrot er meget støjbelastende. Støjbelastningerne afhænger meget af, på hvilke tidspunkter aktiviteterne foregår. For almindelige laste- og losseaktiviteter (andet end skrot) er forholdene uproblematisk for planområdet inden for dagperioden, mens der ved aktivitet i øvrige tidsrum forekommer overskridelser af støjgrænsen. Støjudbredelsen på Nordhavnen varierer lidt fra hvilken kajplads, der benyttes til losseaktiviteter, men generelt vil støjniveauet ligge 0-10 dB over grænseværdien for natten, hvilket også vurderes at være tilfældet i forhold til det aktuelle planområde ved losning fra kajpladser umiddelbart syd for.



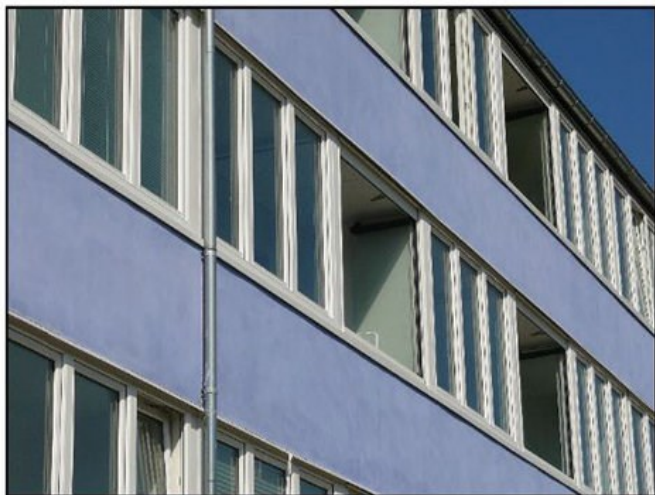
Figur 13: Støj fra kaj 12. Vejledende støjgrænse om dagen er 55 dB (grænsen mellem rød og violet farve) og natten 40 dB (grænsen mellem grøn og gul farve). Dele af omdannelsesområdet kan således være støjbelastet om natten.

Horsens Havn har iværksat en lang række tiltag for at reducere støj i losning:

- Ændring af operationsinstruks, så der ikke skræbes i bunden af skibene ved losning.
- Opmærksomhed på, at ral ikke slippes højere oppe end højest nødvendigt og at man undgår at køre på kanter.
- Kranmotoren er blevet isoleret for at reducere støjen.
- Åbningshastigheden for grabben er reduceret for at undgå at det støjer når grabben åbnes helt.
- Havnen er ved at etablere forsøg med at montere nylon/gummiklodser på grabben, så der ikke skræbes jern mod jern, når skibet skal tømmes helt.

Området kan også være støjbelastet i tilfælde af, at der udenfor dagperioden på hverdage ligger skib med hjælpemotor i drift i venteposition ved kaj på Sydhavnen. For at sikre overholdelse af grænseværdierne ved nye boliger i første række mod vandet, kan det være nødvendigt at overveje placeringen af sove- og opholdsrum i bebyggelsen og/eller at sikre overholdelse af indendørs støjniveau på 43/33/28 dB. Da overskridelsen af grænseværdien er om natten, hvor altaner normalt ikke benyttes, og da soverum normalt ikke placeres mod syd og vest, vurderes overskridelsen ikke at være et reelt problem. Forskellige vinduestyper kan dæmpe støjniveauet med 30-50 dB indendørs. Bagvedliggende boliger vurderes langt overvejende at være skærmet af de foranliggende bygninger. For overskridelser i perioden kl. 06-07 kan kommunen vurdere, om det er relevant for den enkelte virksomhed og aktivitet at rykke grænsen mellem nat- og dagperiode i blandede byområder som Nordhavnen.

Det vurderes ligeledes som muligt at sikre boliger adgang til velbeliggende opholdsarealer, der er afskærmet i forhold til støj fx på terræn eller plint beliggende mellem eller bag bygningerne. Ellers kan støjen nedbringes vha. støjdæmpende foranstaltninger som fx støjskærme. Hvis grænseværdier for støj skal sikres på altaner, er det sandsynligt at placeringen og udformningen af altanerne skal bearbejdes og vurderes nærmere - afhængigt af beliggenheden i forhold til de støjende virksomheder og aktiviteter. Der er flere muligheder for at afskærme altaner helt eller delvist, jf. illustrationerne herunder.



Figur 25. Eksempel på altan, der er helt inddækket med skydevinduer. Der er i dette tilfælde tale om et eksisterende byggeri, hvor altanerne som beskyttelse mod vejstøj blev forsynet med skydevinduer.



Figur 26. Eksempel på altaner, der er afskærmet mod støjkilden (her en vej) og åbne i den modsatte retning.

Den endelige udformning af bebyggelsen og sikring af støjkravene sker i forbindelse med byggetilladelsen i overensstemmelse med lokalplanens forudsætning for ibrugtagning i § 11.2 og §§ 11.7-11.9. Ved at afskærme bebyggelsen i forhold til de beregnede nuværende maksimale støjbelastninger fra virksomheder og aktiviteter på erhvervshavnen ses der således ikke være umiddelbare indskrænkninger for driften af havnen.

Tilladelser fra andre myndigheder

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.

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.

Planområdets terræn består af opfyld fra perioden 1910-30 og er intensivt bebygget og befæstet, hvilket betyder, at sandsynligheden for, at der indenfor lokalplanområdet er bevarede fortidsminder er lav.

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, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Kystnærhedszone

Efter Planlovens § 16, stk 3 og 4, stilles der særlige krav til redegørelsen til lokalplaner i kystnærhedszonen. Området ligger indenfor de kystnære dele af byzonen, hvorfor der skal redegøres for den visuelle påvirkning af landskabet.

Boligbebyggelsen, der er på op til 6 etager (over en plint der rummer parkering) med en maksimal topkote på 26.00 DVR høj vil påvirke kystlandskabet, da den vil være synlige fra fjorden. På havneområder er høje bygninger ikke fremmede, da der i forvejen er siloer og høje skorstene. Således er Danafeeds højeste bygning et par og tredive meter højt, og Hornsyld Købmandsgårds ca. ti meter højere. Boligbebyggelse som er under opførelse på Havnetrekanten i i Inderhavenen er op til 12 etager.

Bygninger i den pågældende højde skønnes nødvendigt for at give mulighed for et stort antal boliger i dette attraktive, centralt beliggende, kommende byområde. Disponeringen af bebyggelse har bl. a. til hensigt af sikre gode forbindelser for offentligheden til den kommende havnepromenade og at bebyggelsen ikke blokerer for udsigten til havnebassinet fra kommende boligbebyggelser mod nord. Da bygningerne samtidig er udformet med smalle bygningskroppe i lighed med siloer, er det Horsens Kommunes opfattelse, at de nye bygninger vil falde naturligt ind i området, og i kraft af sin relativt beskedne højde ikke påvirke kystlandskabet væsentligt.

Miljøscreening

Forslagene til lokalplan og kommuneplantillæg 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 planforslagene 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

Teknik og Miljø har i afgørelsen lagt vægt på hensynet til det visuelle miljø, offentlighedens adgang til havneområdet, trafikale forhold, jordforurening samt støj og anden miljøpåvirkning fra omgivende virksomheder, herunder Horsens Havn.

Planens realisering vil påvirke det visuelle miljø. Det vurderes som positivt at de nuværende tankanlæg og erhvervsbygninger nedrives. Det er Teknik og Miljø opfattelse, at de nye bygninger vil indpasses i harmoni med havneområdets eksisterende bygninger og med de nye bygninger, der forventes opført i de kommende år som led i Nordhavnens omdannelse til bolig og kontorformål mv. Set fra fjorden vil bebyggelsen falde naturligt ind i byfronten. Bebyggelsen består af fritstående bygninger som tillader kik fra de bagved liggende områder til havnen.

Offentlighedens forbedrede færdsels- og opholdsmuligheder langs havnekajen og gennem bebyggelsen betragtes som positivt. Ligeledes er det positivt at biler skjules i begrønnede plinte.

I forbindelse med fjernelse af eksisterende tankanlæg på grunden skønnes risikoen for yderligere jordforurening at være elimineret, og risikoen for udsivning af skadelige stoffer til havmiljøet reduceres i forbindelse med bebyggelse af området, idet nedsivningen af regnvand til den forurenede jord mindskes og der foretages renovering af kajkanter.

I lokalplanen er bestemmelser om, at bygninger og bebyggelse indrettes, så de vejledende støjgrænser ikke overstiges for opholds- og soverum og udendørs opholdsarealer.

Lokalplanen giver mulighed for op til 90 boliger med deraf afledt trafik med overvejende personbiler. Områdets centrale beliggenhed og den kommende promenade til midtbyen langs havnebassinet giver forventning om, at mange beboere vil anvende cykler. Trafik med tankbiler til og fra de eksisterende tankanlæg ophører.

Horsens Kommune har vurderet, at planen 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.

Lokalplanens gennemførelse

I forbindelse med omdannelse af Nordhavnen til bymæssige formål vil terrænet blive hævet for at sikre mod oversvømmelse på grund af klimaændringer med stigende havniveau mv. Lokalplanområdet er beliggende i et område der i Masterplan - Horsens Havn er benævnt Havneøen. I dette område forventes terrænkoten for vejarealer at blive hævet til ca kote 1,8. Promenaden langs havnebassinet forventes ligeledes at skulle ligge i kote 1,8. Nye boliger skal have en gulvkote på mindst 2,6. Parkeringspladser, som placeres lavt, som i dette tilfælde under bygningerne, anbefales sikret til kote 2,6 ved hjælp af 'bump' på indkørslen, vandtætte skodder eller lignende.

Etableringen af vejene i den endelige kote og geometri forventes at ske i etaper. Horsens Kommune, som ejer de omkringliggende veje, vil i samarbejde med bygherren sikre gode adgangsforhold inden boligernes ibrugtages. Tilsvarende vil bygherre og kommune samarbejde om etablering af zonen mellem den ny boligbebyggelse og kommende promenade langs havnebassinet.



Oversvømmelse pga. højvande, Jens Hjernøes Vejs østlige del

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

Det er formålet med lokalplanen, at

- området bliver en aktiv og attraktiv del af byen og overvejende offentligt tilgængeligt
- ny bebyggelse får en lys og åben karakter og udformes i princippet som vist på illustrationsplan og visualiseringer
- parkeringspladser indrettes i konstruktion
- arealerne omkring husene fremstår overvejende med en åben og grøn karakter
- promenaden langs vandet indrettes til gående og cyklende færdsel for offentligheden og til aktiviteter i forbindelse med vandet, herunder at skibe kan lægge til kaj
- boliger sikres mod oversvømmelse som følge af havstigning

§2 - Område og zonestatus

2.1

Området ligger i byzone og omfatter Matr. nr. 1023b, 1023d, 1023k, del af 1023ad og del af 1023ø, Horsens Bygrunde og alle matrikler der udstykkes herfra. Der henvises til Kortbilag 1, Lokalplanafgrænsning.

§3 - Anvendelse

3.1

Området kan anvendes til boligformål, liberale erhverv, offentlig og privat service, der understøtter offentlighedens rekreative anvendelse af området, primært promenaden og det tilstødende havnebassin.

Redegørelse - Anvendelse

Projektet, der er baggrund for lokalplanen, indeholder udelukkende boliger, men lokalplanen tillader at der indrettes servicevirksomheder, cafeer, klubber mv, der understøtter byens liv og/eller rekreative formål med forbindelse til brugen af havnebassinet.

§4 - Udstykning

Området kan ved udstykning opdeles i etaper.

§5 - Vej og sti

5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via Jens Hjernøes Vej og Lystbådehavnen, som vist på bilag 3.

5.2

Vejadgange og ramper skal placeres vinkelret på vejanlægget de tilsluttes. Oversigtsarealerne ved udkørsel fra ejendommen/ejendommene skal tilgodese gældende vejregler. Inden for oversigtsarealerne må der således ikke være beplantning eller etableres rækværker, jordvolde, støttemure eller lignende som generer oversigten.

5.3

Strækningerne A-B, a-d, e-b og f-c på kortbilag 3 Fremtidige forhold skal udlægges som brandvej. Se også §10.

5.4

Gangarealerne/stierne e - b og f - c mellem Jens Hjernøes Vej og promenaden a - d langs havnebassinet skal være offentligt tilgængelige som stianlæg og derudover skal promenaden a - d kunne anvendes til aktiviteter i forbindelse med havnebassinet samt til fortøjning af skibe.

5.5

Der skal anlægges veje og stianlæg/stiforbindelser jf. kortbilag 3 og 4.

Veje- og stier udlægges med følgende tværprofil:

Brandvejen A - B skal anlægges i mindst 3 m bredde og fremstå som markeret græsflade (græsarmering) eller en del af en befæstet overflade som kan anvendes som stianlæg. Stianlægget A - a som kan udgøre en del af brandvejen A - B skal udlægges i mindst 3 m bredde og befæstes i belægning med lysegrå betonfliser, in situ støbt beton, granit eller tegl eller kombinationer heraf.

Ind-/udkørslerne til parkeringsanlæggene anlægges i mindst 5 m bredde og udlægges i fast belægning i belægning med lysegrå

betonfliser/-sten, in situ støbt beton, granit, asfalt eller tegl eller kombinationer heraf.

Stierne e - b og f - c udlægges i minimum 4 m bredde og befæstes i belægning med lysegrå betonfliser, in situ støbt beton, granit eller tegl eller kombinationer heraf. Stierne skal fungere som brandveje.

Promenaden a - d udlægges i mindst 7 m bredde og udformes, så den indgår som en del af en kommende promenade for gående og cyklende mellem inderhavnen og lystbådehavnen. Promenaden skal fremstå med robuste og karakterfulde materialer som træ, betonfliser, in situ støbt beton, asfalt, granit eller i kombinationer heraf. Der kan etableres servicefaciliteter til brug for rekreativ brug af vandet. Promenaden skal fungere som brandvej.

5.6

Der kan være elementer i belægningerne, der synliggør afledningen af regnvand på overfladen.

5.7

Der skal etableres vej-/ stibelysning på vejene/stierne mellem bebyggelsen, samt på promenaden. Belysningen udføres i h. t. vejreglerne og med armaturer i overensstemmelse med Horsens Kommunes belysningsmanual eller kommunens praksis. Der anvendes nedadrettede armaturer med en lyspunkthøjde på ca. 4 m på vej- og stianlæggene. Langs havnebassinet kan suppleres med pullertlygter eller anden orienteringsbelysning.

Belysningen må ikke virke blændende.

Redegørelse - Vej og sti

Lokalplanområdet er bilfrit, bortset fra parkeringspladserne og adgangsveje til parkeringspladserne. Promenaden langs vandet og stierne mellem Jens Hjernøes Vej og promenaden er forbeholdt gående og cyklende.

Promenaden langs vandet skal være mindst 7 m bred, fordi den indgår i den påtænkte forbindelse mellem byen og lystbådehavnen og skal kunne rumme forskellige former for færdsel og ophold samt rekreative og kulturelle aktiviteter i forbindelse med havnebassinet. Altaner med underkant min. 2,5 m over promenaden (jfr bilag 4 Illustrationsplan) kan overskride 7 m linjen.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Der etableres mindst 0,5 parkeringsplads pr bolig.

6.2

Parkeringspladser må kun placeres i plint eller konstruktion, i princippet som vist på bilag 4, Illustrationsplan.

6.3

Der etableres mindst 2 cykelparkeringsplads pr bolig.

Redegørelse - Parkeringsforhold

De parkerede biler skjules i begrønnede plinte under/ved bygningerne, således at området mellem husene kan få en åben og grøn karakter, der indbyder til ophold og understøtter det grønne og uformelle præg der tilstræbes på den påtænkte Havneø (den del af Nordhavnen, der afgrænses af en kommende kanal nord for lokalplanområdet).

Parkeringskravene er i overensstemmelse med Horsens Kommunes parkeringsstrategi 2015. Det forventes at der anlægges 1 p-plads pr bolig, hvilket er højere end parkeringsstrategiens norm på 0,5 p-pladser pr bolig i det pågældende område, men det vurderes at være acceptabelt fordi p-pladserne er skjult i plinte.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Lokalplanområdet skal forsynes med kollektiv varmforsyning og hele området er omfattet af tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning.

7.2

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Horsens Vand A/S.

7.3

Området skal tilsluttes forsyningens kloaknet efter anvisning fra Horsens Vand A/S og Teknik og Miljø. Overfladevand kan ledes uforsinket til havnen. Der skal etableres sandfang forinden udledning.

7.4

Vedr. belysning henvises til §5.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene angivet på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

8.2

Ny bebyggelse skal i omfang og placering være i principiel overensstemmelse med kortbilag 4, Illustrationsplan. De enkelte bygninger kan dog roteres frit, for at opnå den bedste helhedsløsning i forhold til udsigt og opholdsarealer

8.3

Der må etableres i alt 12.500m² etagemeter excl. arealer i nederste dæk (parkeringspladser, udenomsrum og supplementsrum).

8.4

Stuegulvskote skal være mindst 2,60 DVR.

8.5

Bebyggelsen skal variere mellem 4, 5 og 6 etager (excl. parkeringsdæk/plint) ligeligt fordelt.

8.6

Ingen bygningsdel eller teknisk installation må overstige kote 26,0 DVR.

8.7

Dele af bygningerne kan indrettes til udadvendte funktioner, som café eller lignende.

8.8

Dele af bygningerne kan indrettes til fælleslokaler for beboerne.

8.9

Der kan opføres småbygninger langs promenaden langs havnebassinet for at understøtte offentlige, rekreative eller kulturelle formål.

Støjforhold trafik

8.10

For støjbelastede boliger skal det sikres, at det konstante indendørs støjniveau, som skyldes vejtrafikstøj, ikke overstiger 33 dB Lden for boliger og 38 dB Lden for kontorer med lukkede vinduer og døre og åbne udluftventiler, jf. Bygningsreglementet.

8.11

Såfremt støjbelastningen udendørs på facader (boliger) overstiger Lden = 58 dB må støjniveauet indendørs med åbne vinduer i sove- og opholdsrum ikke overstige Lden = 46 dB jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4/2007. Kravet skal være overholdt med 1 vindue åbent.

8.12

Såfremt støjbelastningen udendørs på facader (kontorer) overstiger Lden = 63 dB skal der indendørs med åbne vinduer overholdes Lden = 51 dB jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4/2007. Der kan ses bort fra kravet hvis der ikke er oplukkelige vinduer, eller hvis der er sikret ventilation på anden måde.

8.13

Der skal kunne anvises velbeliggende udendørs opholdsarealer med et konstant udendørs støjniveau, der ikke overstiger Lden = 58 dB for boliger og Lden 63 dB for erhverv jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4/2007.

Støjniveau virksomhedsstøj

8.14

Boliger skal støjisoleres i forhold til støj fra virksomheder og havneaktivitet. Jf. Vejledning 5/1984 og tillæg til vejledning 5/1984, juli 2007 skal det sikres, at det beregnede ækvivalente korrigerede støjniveau, som støj fra virksomheder og havneaktiviteter påfører boliger ikke overstiger følgende grænseværdier indendørs i sove- og opholdsrum med 1 vindue åbent.

mandag - fredag kl 07-18 og lørdage kl 07-14: 43 dB(A)

mandag - fredag kl 18-22, lørdage kl 14-22 og søn- og helligdage kl 07 - 22: 33 dB(A)

alle dage kl 22-07: 28 dB(A)

8.15

I forhold til erhverv, skal det sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 35 dB(A) med lukkede vinduer. Kravene gælder i princippet kun, hvis støjgrænserne 55/45/40 dB er overskredet udendørs på facader.

8.16

Der skal være adgang til velbeliggende udendørs opholdsarealer, der er afskærmet i forhold til støj fra virksomheder og havneaktiviteter. Jf. Vejledning 5/1984 skal det sikres, at det beregnede ækvivalente korrigerede støjniveau, som støj fra virksomheder og havneaktiviteter påfører det udendørs opholdsareal ikke overstiger følgende grænseværdier for boliger:

mandag - fredag kl 07 - 18 og lørdage kl 07 - 14: 55 dB(A)

mandag - fredag kl 18-22, lørdage kl 14-22 og søn- og helligdage kl 07-22: 45 dB(A)

alle dage kl 22 - 07: 40 (55) dB(A). I parentes er angivet spidsværdi om natten.

I forhold til erhverv, skal det sikres, at støjniveauet på udendørs opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A).

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Placeringen og grundplanen for de 6 blokke kan justeres, eksempelvis i forbindelse med detailprojekteringen, men helhedsindtrykket skal følge lokalplanens illustrationer og bestemmelser, således at bebyggelsen fremstår åben og varieret.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Ny bebyggelse udformes i princippet som vist på bilag 4 Illustrationsplan og bilag 5 Facader.

9.2

Facader skal fremstå primært i lys tegl. Mindre partier kan fremstå i andre materialer.

9.3

Dele af facader og andre bygningsdele kan begrønnes med slyng- og klatreplanter.

9.4

Ingen bygningsdele må fremstå i signalfarver.

9.5

Bebyggelsen skal have et samlet arkitektonisk udtryk.

9.6

Bebyggelsens hovedindgange skal etableres i niveau med parkeringsplintene, og de skal ved udformning og belysning fremstå tydelige.

9.7

Renovationsstationer skal placeres og udformes i harmoni med bebyggelsen, eller der vælges systemer helt eller delvist under terræn.

9.8

Småbygninger på eller ved promenaden langs vandet skal fremstå i dæmpede farver og visuelt være i samspil med havnemiljøet.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Bygningernes facader påregnes udført i tegl i lyse farver, som vil tilføre bebyggelsen en stoflighed, som virker indbydende, også på tæt hold. Visualiseringerne i lokalplanens redegørelse skal primært vise bebyggelsens volumen og er valgt i en neutral, næsten hvid farve. Bebyggelsen kan opføres etapevis, men efter en samlet plan, der sikrer at den samlede bebyggelse vil fremstå som en helhed.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Området disponeres i overensstemmelse med Bilag 3, Fremtidige forhold og i princippet som vist på Bilag 4 Illustrationsplan.

10.2

De fælles udendørs opholdsarealer indenfor lokalplanområdet er fælles for området som helhed.

10.3

I tilfælde af etapedelt byggeri skal ubebyggede områder fremtræde i ryddelig stand.

10.4

Alle terrænoverflader skal befæstes eller begrønnes med hjemmehørende græsser, urter og træer, som understøtter områdets nye identitet.

10.5

Skråninger, herunder evt. synlige sider af plintene, skal fremstå i hjemmehørende græsser, urter og træer, som gives gode vækstbetingelser og sikres mod erosion. Mindre terrænspring langs stier og veje kan optages i blokke/mure i lys beton, alternativt stål og træ og/eller som blødt formede skråninger.

10.6

Zonen mellem friarealerne mellem bebyggelsen og promenaden langs havnebassinet skal udformes terrasseret med lyse betonelementer, heraf mindst 60% apteret med bænkesæder i træ.

10.7

Træer og andre planter skal have ophav i kystnære zoner. Valgte arter skal skabe en artsammensætning, der bidrager til øget biodiversitet og minimerer behovet for mekanisk vedligehold. Plantearbejder udføres iht. Normer og Vejledning for anlægsgartnerarbejder i nyeste udgave.

10.8

Der må ikke opsættes hegn i terræn, bortset fra nødvendige værn ved terrænspring samt hegn/mure i forbindelse med nødvendig afskærmning for støj og vind og for affaldsbeholdere.

10.9

Skiltning i terræn og på bygninger skal begrænses mest muligt i omfang og størrelse.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Overordnet består lokalplanområdet af en offentlig promenade langs havnebassinet og en bebyggelse med etageboliger. Promenaden skal udformes, så den indbyder til passage, aktivitet, ophold og adgang til vandet for offentligheden og områdets beboere. Afhængigt af den endelige koterings af området skal den samlede bebyggelse fremstå som en stor grøn 'naturpræget' ø med 6 boligblokke eller 3 mindre øer med hver to boligblokke. Det grønne, naturlige præg skabes af vandrette og varieret skrånende bevoksede flader, træer, buske og andre vækster som naturligt kan forekomme i kystnære områder. Der kan indgå partier med klippet græs. Terrænet udnyttes til at skabe opholdsplinte og -trapper. Der skal være private opholdsarealer med mulighed for støjskærme af glas, tegl eller begrønnede betonvægge. De øvrige grønne arealer skal overvejende fremtræde som halvoffentlige og må ikke indhegnes, bortset fra nødvendige værn ved trapper og andre terrænspring. Friarealerne skal fremtræde robuste og naturprægede og i en nutidig stil i overensstemmelse med byggeriet.

Der henvises i øvrigt til tekst og illustrationer i lokalplanens samlede redegørelsesdel i afsnittet Lokalplanens indhold.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning, vandforsyning og kloak iht. §7.

11.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden Horsens Kommunes tilladelse, før det er dokumenteret at bestemmelserne om støjforhold i §8 er overholdt ved etablering af evt. nødvendige afskærmningsforanstaltninger mv.

Redegørelse - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Bestemmelserne om støjafskærmning er en forudsætning for at der kan bygges boliger i området og skal sikre at Erhvervshavnens aktivitetsmuligheder ikke begrænses unødigt.

§12 - Grundejerforening

12.1

Der er medlemspligt for alle grundejere inden for lokalplanområdet.

12.2

Andelsboliger og/eller ejerlejligheder repræsenteres iht. deres vedtægter og i forhold til det antal boliger vedkommende repræsenterer.

12.3

Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af veje, stier og grønne arealer, når disse er anlagt. Overtagelsen kan ske etapevis i takt med områdets udbygning. Promenaden langs havnebassinet er undtaget.

12.4

Kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeningen oprettet.

12.5

Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Byrådet.

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser.

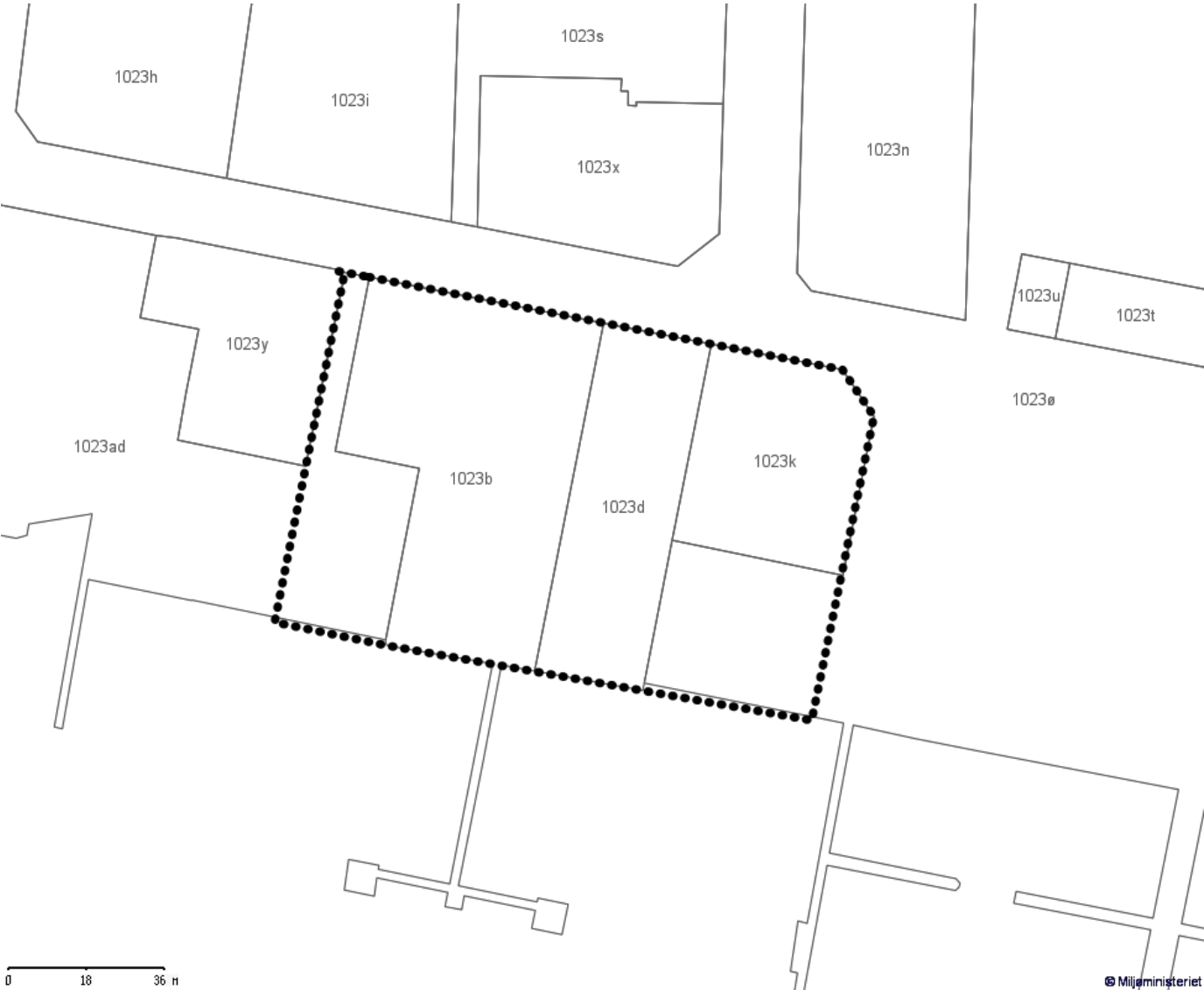
§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 148 (Lokalplan for et område omkring Langelinie og lystbådehavnen) for området.

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2016-4---boliger-havnefronten-jens-hjernoees-vej-18-22-horsens/>

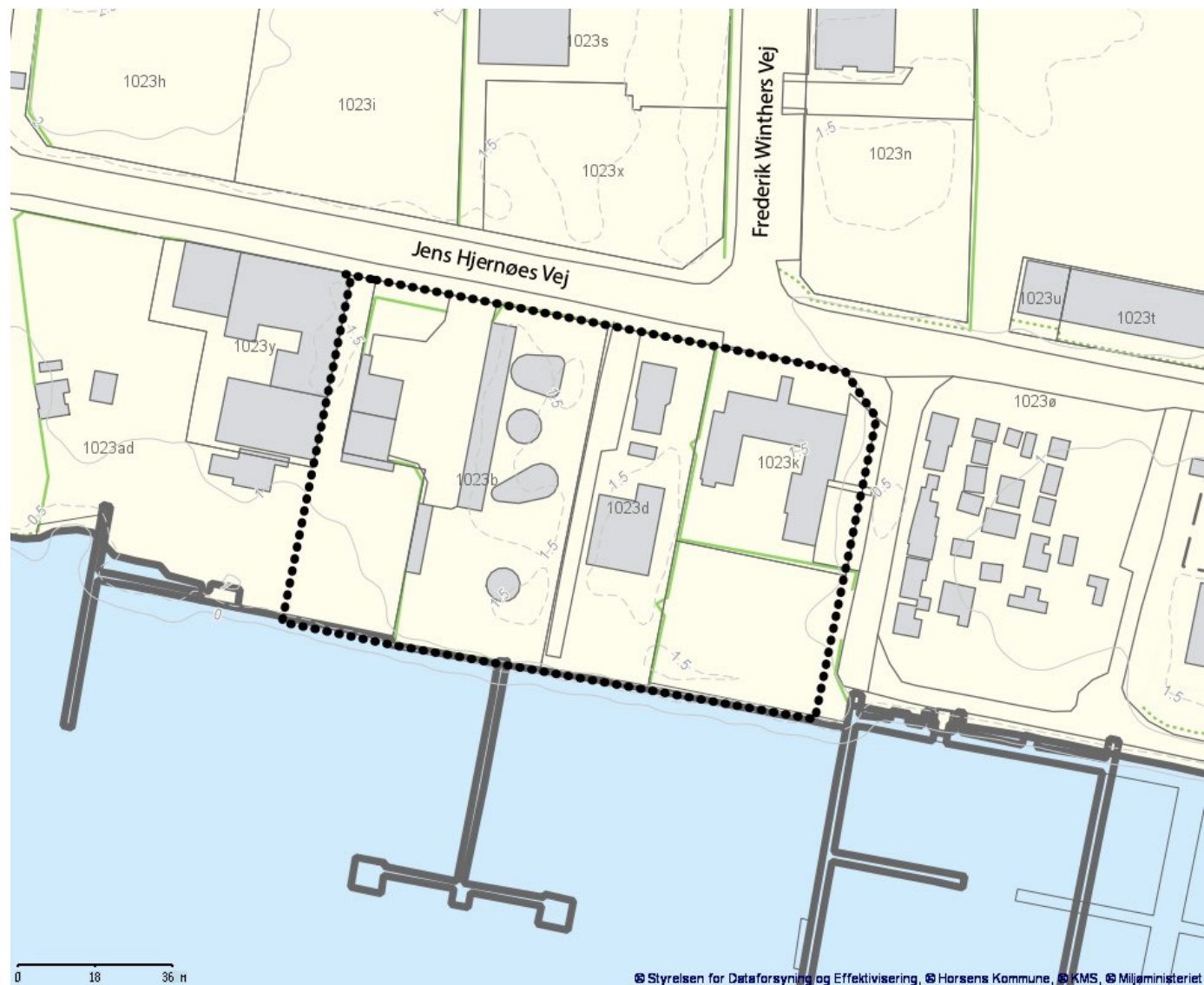
Lokalplanafrænsning

KORTBILAG 1

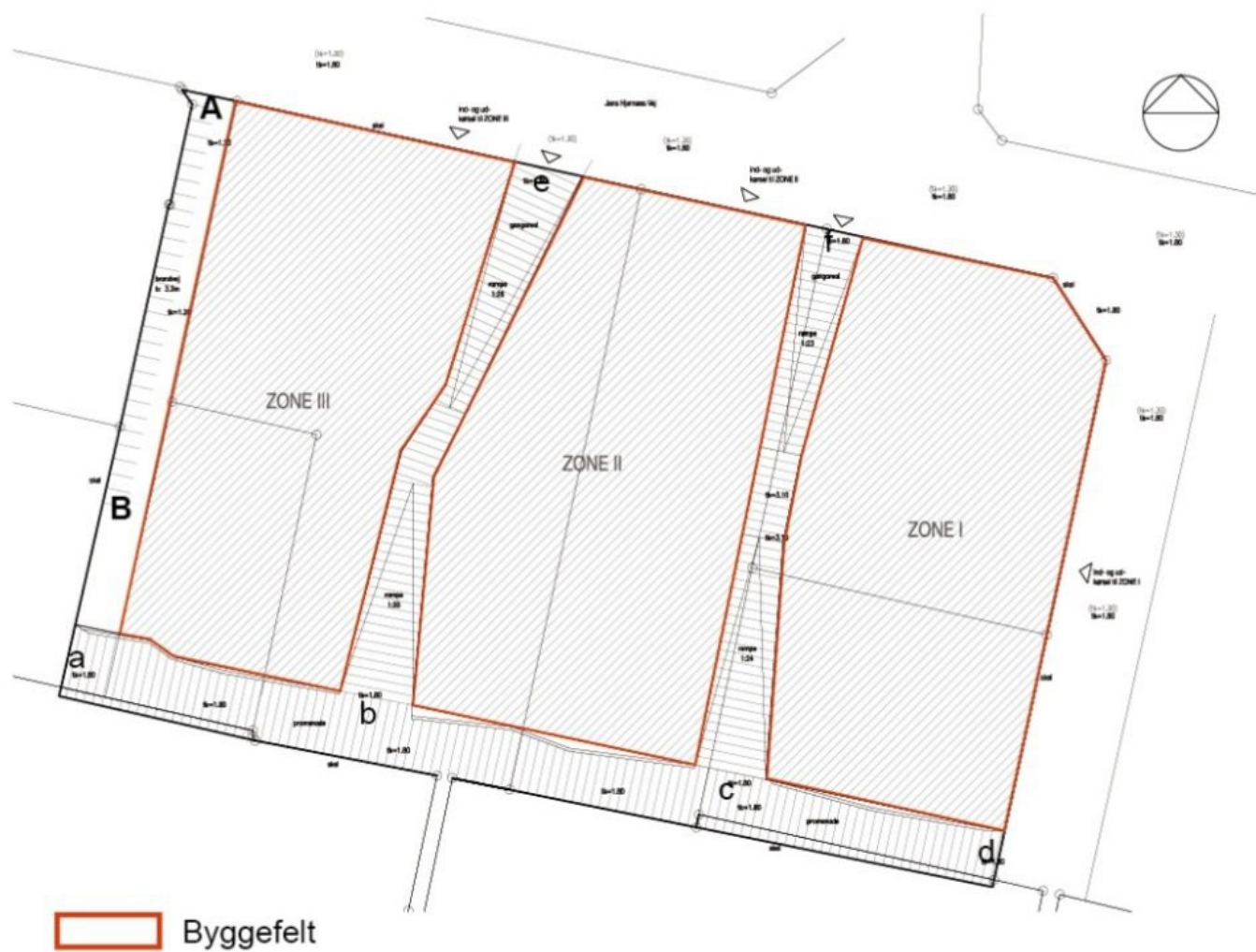


Eksisterende forhold

KORTBILAG 2



KORTBILAG 3



Illustrationsplan

BILAG 4



Facader

BILAG 5



Blok B, facade mod nord



Blok B, facade mod øst



Blok B, facade mod syd



Blok B, facade mod vest



Eksempel på facadetegl

Kommuneplantillæg

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 36 til Kommuneplan 2013. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2013 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget [her](#).

Høring

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. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller 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.

Vedtagelse

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 21. juni 2016.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 28. juni 2016.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 22. november 2016.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 7. december 2016.

Print

Lokalplanen i pdf-format kan downloades [her](#).