

LOKALPLAN 2015 - 24

Boliger og erhverv, Blumersgade, 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 borgere 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

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et konkret ønske fra en privat bygherre om at få mulighed for, at etablere et nyt kontorhus samt lejligheder i Blumersgade i Horsens. Formålet med lokalplanen er, at ændre anvendelsen fra offentligt formål, i dag en børnehave, til bolig- og erhvervsformål med tilhørende parkering.

Lokalplanen vil give mulighed for etablering af et kontorhus, hvor flere lejere kan dele f.eks. reception, mødelokaler, kantine mv. Derudover vil lokalplanen give mulighed for etablering af boliger i form af lejligheder i den øverste del af bebyggelsen. Byggeriet forventes delt i etaper.

Lokalplanen skal sikre at byggeriet forholder sig til områdets særlige placering langs Bygholm Å, nær Sønderbro Kirke og en meget synlig placering i Horsens.

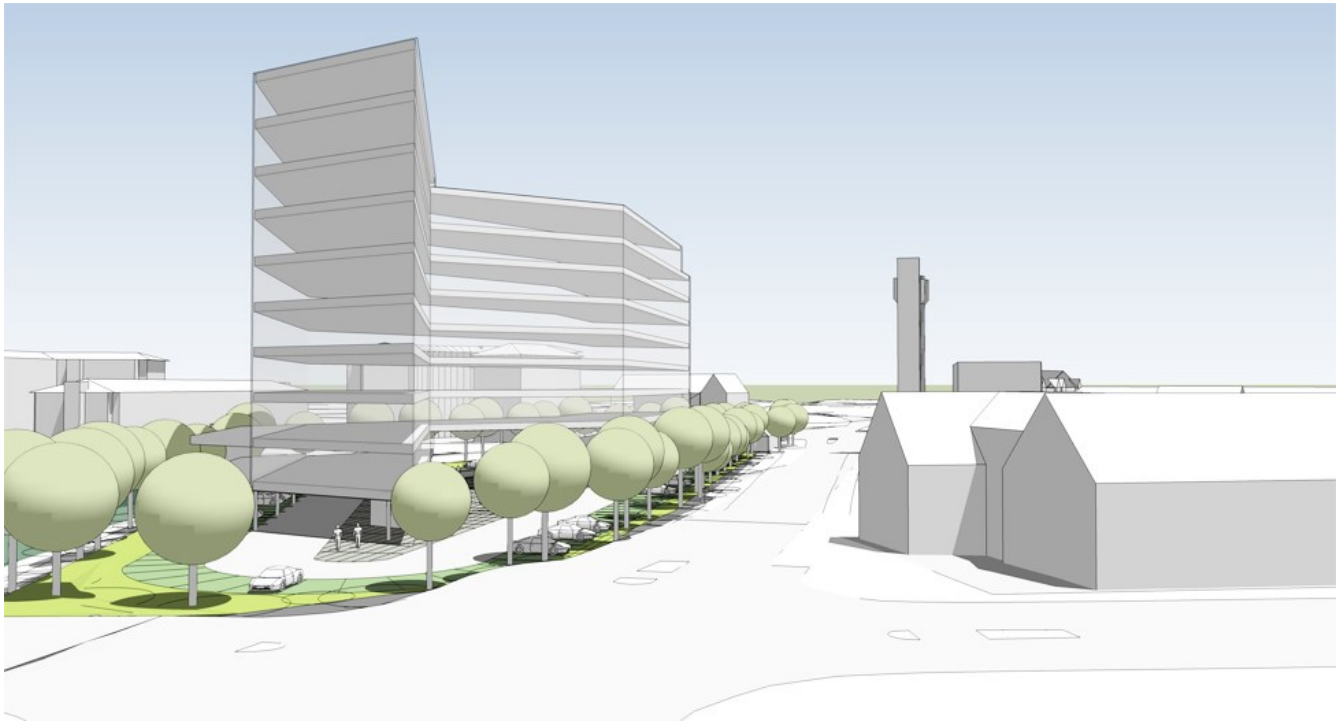
Byggeriet bliver markant i op til 9 etagers højde og lokalplanen skal sikre at bebyggelsen indpasses i den eksisterende bystruktur.

Lokalplanen skal sikre at der skabes offentlig adgang langs Bygholm Å med en stiforbindelse og mulighed for rekreativt ophold.

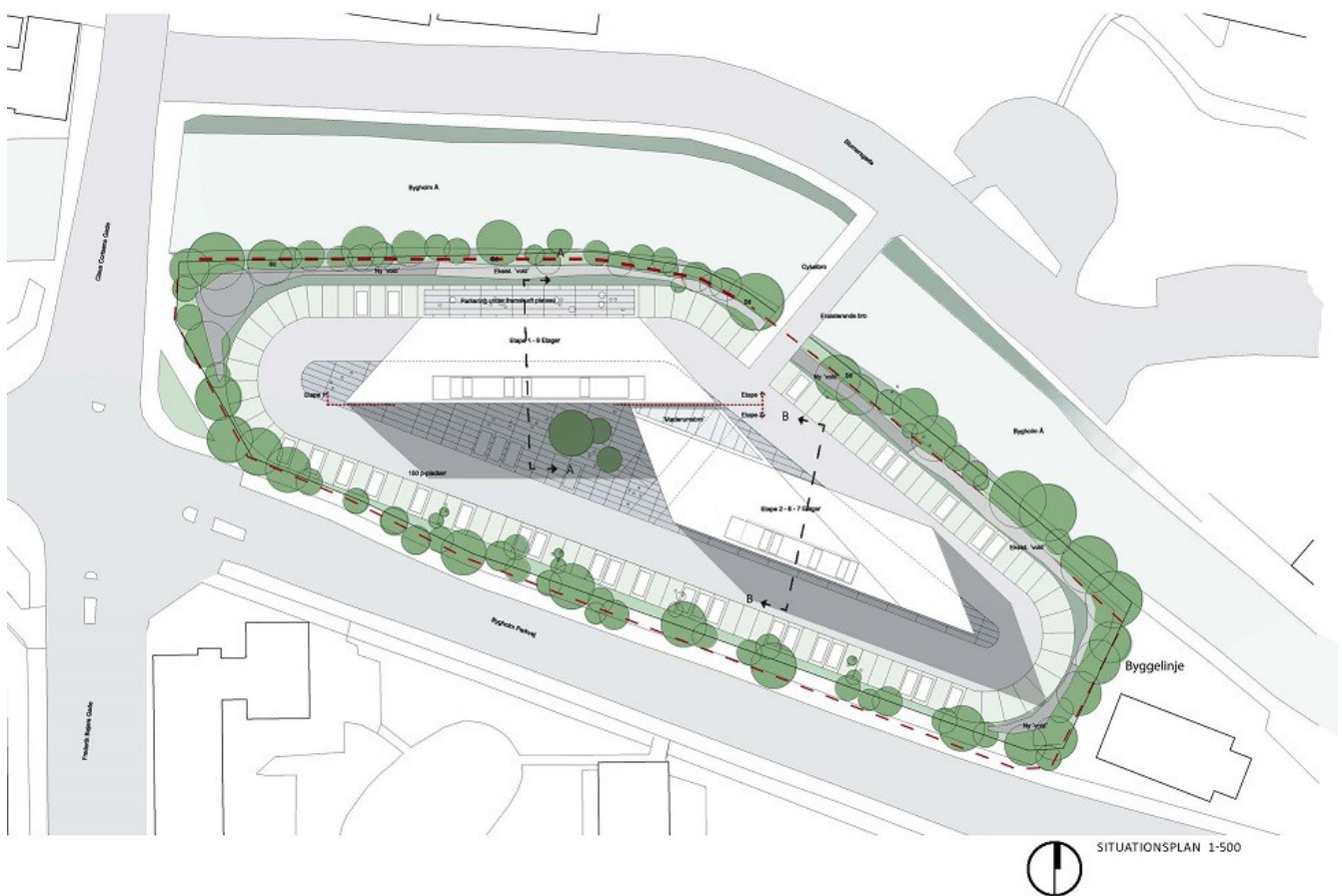
Området er ca. 7300 m² og ligger i byzone.



Volumenstudie - samspil mellem Sønderbro Kirke og den kommende bebyggelse.



Volumenstudie - lokalplanområdet set fra vest.



Situationsplan.

Beliggenhed & eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger centralt i den sydvestlige del Horsens midtby mellem Banegårdskvarteret og bydelen Sønderbro.

Banegårdskvarteret er opført i perioden fra 1930'erne til 1960'erne. Da banegården blev flyttet fra Vitus Berings Plads til sin nuværende placering omkring 1930, opstod der et helt nyt kvarter omkring Kongensgade. Kvarteret er et boligområde med enkelte erhvervsjendomme og områder til offentlige og grønne formål. Her er ca. 1300 boliger med ca. 2000 beboere. Ca. 88 % af boligerne er lejeboliger.

Hovedparten af kvarterets boliger tilhører boligforeninger.

Boligbebyggelsen mod Claus Cortsens Gade er i 3 etager plus udnyttet tagetage. Nordøst for lokalplanområdet ligger et endnu ubebygget areal samt bebyggelsen Åparken, som er leje- og ejerlejligheder.

Lokalplanområdet er et langstrakt areal, der følger åforløbet langs Bygholm Å mod nord. Langs åen er der en tæt beplantning.

Området afgrænses således af åen og Blumersgade mod nord.

Området ved Blumersgade er sammensat af både nyere og ældre etageboligbebyggelse. Mod øst grænser lokalplanområdet op til Adventskirken. Mod syd grænser lokalplanområdet op til Bygholm Parkvej. Syd for lokalplanområdet ligger den modernistiske Sønderbro kirke, samt en tidstypisk etageboligbebyggelse fra 1950'erne. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Claus Cortsens Gade.

På adressen Blumersgade 5-7 ligger Børnehaven Åkanden med udendørs legearealer, samt flere større træer. Der er gående og kørende adgang til børnehaven via en bro fra Blumersgade. I forbindelse med lokalplanens vedtagelse forudsættes børnehaven flyttet. Lokalplanområdet vejbetjenes i dag via en bro over Bygholm Å fra Blumersgade. Fra Blumersgade kan der opnås forbindelse til den rekreative sti, Vildsporet, som bl.a. er stiforbindelse til banegården.

Bygholm Å

Langs områdets nordlige afgrænsning løber Bygholm Å, som er levested for mange dyr, planter og fisk. Bygholm Å er fra naturens hånd et særdeles godt ørredvandløb og har engang haft en meget stor ørredbestand. Der er et rigt fugleliv ved åen. Åen anvendes en del til kano- og kajakroning, men adgangen til åens rekreative og naturmæssige kvaliteter kan forbedres, uden at belaste flora og fauna væsentligt. Åen er tilgængelig fra Blumersgade, men bredderne er stejle. Åen overskues godt fra broen der forbinder Blumersgade med børneinstitutionen syd for åen. Vandstanden i åen svarer i praksis til vandstanden i Horsens Fjord. Terrænet er lavere end kote 1,5 m nærmest broen, og åen går af og til over sine bredder. I lokalplanens stilles der krav om at hæve terrænet til minimum kote 2 og gulvkote til ca. kote 2,5, så risikoen for oversvømmelse reduceres.



Lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et konkret ønske fra en privat bygherre om at få mulighed for at etablere et nyt kontorhus samt lejligheder i Blumersgade i Horsens. Formålet med lokalplanen er at ændre anvendelse fra offentligt formål, til bolig - og erhvervsformål med tilhørende parkering.

Lokalplanen vil give mulighed for etablering af et kontorhus, hvor flere lejere kan dele f.eks. reception, mødelokaler, kantine mv. Derudover vil lokalplanen give mulighed for etablering af boliger i form af lejligheder i den øverste del af bebyggelsen. Byggeriet kan opføres i op til 7-9 etager og forventes opført i etaper.

Lokalplanen skal sikre at byggeriet forholder sig til områdets særlige placering langs Bygholm Å, nær Sønderbro Kirke og en meget synligt placering i Horsens.

Byggeriet bliver markant og lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen indpasses i den eksisterende bystruktur.

Planområdet ligger i en tæt bymæssig sammenhæng som har været bebygget gennem mange år. Planen giver mulighed for et højt og markant byggeri, som vil kunne opleves fra den omgivende by.

Planen giver mulighed for en bebyggelse i maks. 35 meters højde. Den nye bebyggelse placeres henholdsvis parallelt med Bygholm Å og med Bygholm Parkvej. Planområdet ligger lige nord for Sønderbro Kirke. Tårnet på Sønderbro kirke er til sammenligning med det kommende byggeri 34,38 meter højt. Sønderbro kirke er en modernistisk kirke, der er et karakteristisk pejlemærke for området og opleves fuldt ud fra Niels Gyldings Gade og Bygholm Parkvej. Grundet den store afstand og vejudlægget mellem kirken og den nye bebyggelse vil de to bebyggelser kunne opleves hver især og samtidig i et fint samspil med hinanden og områdets øvrige bebyggelse og byrum. Det nye byggeriet vil ikke skabe skyggegener for omgivelserne.

Lokalplanen skal sikre at der skabes offentlig adgang langs Bygholm Å med en stiforbindelse og mulighed for rekreativt ophold.

Lokalplanen giver mulighed for parkering, samt udeopholdsarealer i forbindelse med byggeriet.

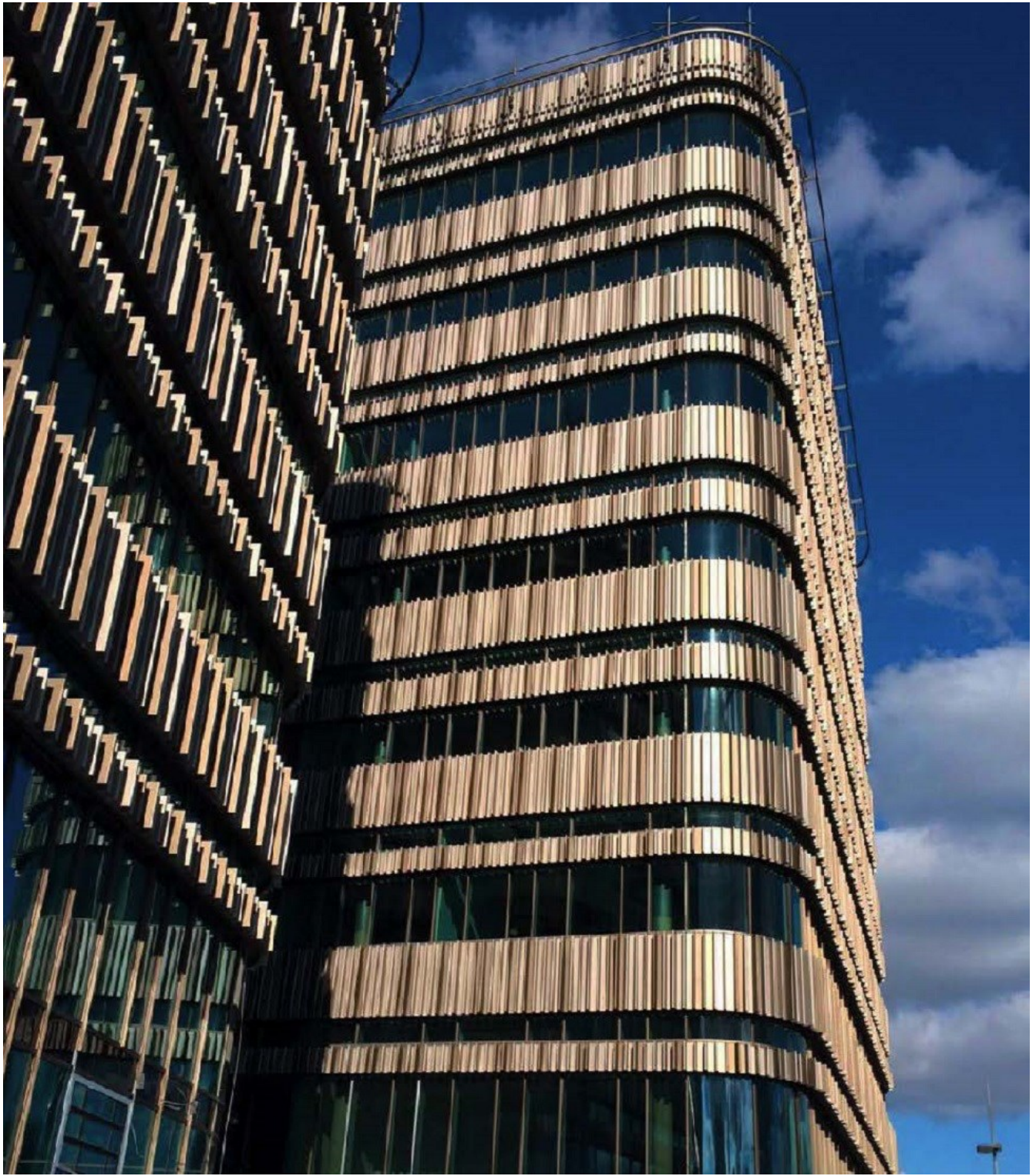
Bebyggelsen

Byggeriet må opføres i op til maks. 9 etager i maks. 35 meters højde.

Byggeriet vil fremstå med et moderne udtryk og må opføres som betonelement byggeri med brystninger. Betonfacadeelementer beklædes med natursten og/ eller metalpaneler, som byder betonelementernes vandrette bånd.

Bygningen fremstår i jord-/ naturfarver/ kobber.

Facaden brydes af udskæringer i form af begrønnede inde-/ uderum.



Referencefoto- facadebeklædning.



Referencefoto- sølvpil.

Vej, sti og parkering

Lokalplanområdet vil få vejadgang fra Blumersgade via den eksisterende bro. Broen vil også fungere for fodgængere og cyklister. Der skal etableres parkering på fladen i lokalplanområdets kant som vist på kortbilag 3 og 4. Parkering skal etableres som grøn parkering med mulighed for nedsivning af regnvand.

Parkeringsnormen for Horsens Kommune skal anvendes. Ejendommen er beliggende i parkeringszone 1, og der skal etableres minimum 1 P-plads pr. 100 kvm (kontor og liberalt erhverv) og 0,5 P-plads pr. bolig.

Der skal jf. parkeringsnormen etableres cykelparkeringspladser 1 - 4 pladser pr. 100 kvm kontor og liberalt erhverv.

Ubebyggede arealer og beplantning

Området grænser op til Bygholm Å og vil blive et markant byggeri i Horsens. Der skal plantes træer langs lokalplanens afgrænsning som vist på illustrationsplanen kortbilag 4 for at give lokalplanområdet et grønt udtryk.

Eksisterende større og karakteristiske træer og beplantning søges bevaret.

Beplantning fremstår som et bymæssigt grønt træk og nuværende beplantning suppleres med træer svarende til nuværende bevoksning langs åen såsom sølvpil, hængepil og el. Grunden bearbejdes således at den fremstår åben og med visuel forbindelse til Bygholm Å. Parkeringsarealer etableres på græsarmering.

Langs åen skal der afsættes et friareal i min. 4 meters bredde mellem toppen af den nye brinkkrone og den nærmeste bygning. Arealet udlægges til en sti langs åen, hvor der også skal være adgang til vedligeholdelse af åen.



Referencefoto - grøn parkering ved Zoologisk museum i Kbh.



FACADE MOD NORD 1-500

Facade mod nord.

Forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner, men grænser mod nordøst op til temalokalplan nr. 150 der regulerer bl.a. facader og skilte i Horsens midtby, samt indfaldsveje og bevaringsværdig beplantning.

Nord for lokalplanområdet gælder lokalplan 4-2010 og lokalplan 106, der giver mulighed for byggeri langs åens nordside.

På matr.nr. 798b Horsens Markjorder, som grænser op til lokalplanområdet mod øst, er der et bevaringsværdigt træ samt en bevaringsværdig beplantning langs Bygholm Å. Eksisterende større og karakteristiske træer og beplantning søges bevaret.

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.

Kommuneplanens hovedstruktur

Horsens Kommune er Danmarks hurtigst voksende kommune frem mod 2030, fremgår det af opgørelse fra Danmarks Statistik. Således forventes en befolkningsudvikling på 22% i forhold til 2007 frem til 2030. Langt de fleste af tilflytterne til kommunen er mellem 26 år og 35 år - samt børn under seks år. Det vil altså sige, at der flytter relativt mange unge familier med små børn til kommunen.

Kommunen planlægger for en fortsat betydelig erhvervsudbygning i de kommende år.

Horsens er kommunens hovedby, og skal fortsat udvikles som kommunens center for bosætning, detailhandel, erhvervsudvikling, kulturtilbud og offentlig og privat service. Planlægningen skal styrke Horsens i samspillet med de øvrige større byer i Østjylland.

Den største udfordring for Horsens Kommune, er at sikre tilstrækkeligt med fremtidige byggemuligheder til boliger, erhverv, offentligt byggeri m.v. Dette behov skal primært imødekommes ved at inddrage nye arealer til byvækst, i tilknytning til eksisterende byområder. Men derudover forfølges en strategi, der går ud på at omdanne og fortætte eksisterende byområder, især i Horsens og Brædstrup, men også i en vis udstrækning i de mindre bysamfund.

Ved at udnytte byggemuligheder på ledige arealer i byerne spares der på forbruget af landbrugsjord og byfortætning kan miljømæssigt være en bedre løsning end byvækst.

Byomdannelsen kan bidrage til at styrke og udvikle eksisterende byområder, så der skabes bymæssige sammenhænge og smukke bymiljøer med liv og variation.

Især i de centrale bydele i Horsens er der fokus på i de kommende år at der skal banes vej for at udvikle endnu mere attraktive og levende bymiljøer. Midtbyen i Horsens har i mange år været genstand for omdannelse og nybyggeri, men rummer stadig et stort potentiale. Der er flere steder plads til ny bebyggelse og der er behov for at gøre byrum og grønne anlæg mere attraktive og levende. En sådan udvikling vil bidrage til at styrke Horsens rolle som center.

Lokalplanen understøtter hovedstrukturen ved at omdanne og fortætte et eksisterende byområde til bolig og erhvervsformål.

Kommuneplanens retningslinjer

Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser

Planområdet grænser op til Bygholm Å, som er naturbeskyttet. Det fremgår af kommuneplanens retningslinje at udpegede naturområder i byudviklingsområder skal bevares og sikres mulighed for at rumme et mangfoldigt dyre- og planteliv. Hvor byggeri sker op til et udpeget naturområde, skal der etableres en frizone på mindst 25 m mellem naturområdet og den ny bebyggelse. Frizonen kan tillades anvendt til offentlige stianlæg og offentlig adgang til naturområdet i øvrigt. Lokalplanen giver mulighed for byggeri tættere på Bygholm Å end 25 meter. På baggrund heraf skal retningslinjen for byggeri op til Bygholm Å ændres med et tillæg til Kommuneplan 2013.

Anvendelse af vandløb, søer og kystvande

Lokalplanområdet grænser op til Bygholm Å, hvor kommuneplanen angiver retningslinjer for anvendelse af vandløb.

Det er et mål, at sikre en bæredygtig anvendelse og adgang til vandløb, søer og kystvande, så de ikke bliver overbelastet, men vedbliver at være et værdifuldt aktiv for kommunen.

Aktiviteter ved åen må ikke være til skade for plante- og dyrelivet i og omkring vandområderne, eller for de dyrearter og naturtyper, der er udpeget efter EU's habitat- og fuglebeskyttelsesdirektiver.

Aktiviteterne må ikke skade vandkvaliteten eller forhindre, at målsætningen for vandområderne eller naturområderne kan opfyldes. Lokalplanen sikrer at der holdes en afstand til åen, samt at der i forbindelse med klimasikring skabes en afstand, så der tages hensyn til både vandkvalitet, dyreliv og naturtyper i Bygholm å.

Etablering af sti og klimasikring skal etableres på en sådan måde, at vandarealet ikke indskrænkes væsentligt eller at anlæggene på anden måde kan give anledning til gener.

Støjbelastet areal

Støjbelastede områder må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse. I den fælles planlægningszone for støj kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt. Den fælles planlægningszone kan ses på kort. Særligt støjfølsom anvendelse (som sommerhusområder og rekreative områder) kan kun udlægges, når støjforholdene er dokumenteret og vurderet som acceptable.

Lokalplanområdet ligger indenfor "planlægningszone for støj". I områder til etageboliger eller i centerområder vil der normalt kunne accepteres et højere støjniveau, men det skal i lokalplanlægningen sikres, at boliger og anden støjfølsom anvendelse indrettes, så støjgener mindskes mest

muligt.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanområdet er udlagt til offentligt formål i kommuneplan 2013 - ramme HR.00.06.O2. Rammen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål; børneinstitutioner, skoler, plejehjem, sygehuse og kirker.

Lokalplanen udlægger området til blandet bolig og erhverv. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til kommuneplan 2013.

Se link til kommuneplantillæg 28 [her](#).

Øvrig planlægning

Trafikplanlægning

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Blumersgade via eksisterende bro. Ved evt. behov for renovering/erstatning af den eksisterende bro, eller etablering af en ekstra bro over Bygholm Å, skal broen projekteres med en frihøjde passende til det forventede maks. afstrømningsbehov, og der skal indhentes forudgående tilladelse til projektet.

Vand- & natura2000-planer

Natura 2000

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 2000område er nr. 236 Bygholm Ådal. Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Naturstyrelsens hjemmeside:

<http://naturstyrelsen.dk/naturbeskyttelse/natura-2000/natura-2000-omraaderne/udpegningsgrundlag/>

Der er fundet flere bilag IV arter inden for et 10 km område, jf. registreringer fra Aarhus Universitet, DCE herunder flere flagermusearter, odder, stor vandsalamander, spidssnudet frø og markfirben.

Planområdet ligger i eksisterende byzone med hertil tilhørende forstyrrelser. Dog kan der være lokaliteter i nærheden af lokalplanområdet, hvor der findes flagermus i hulninger i gamle træer. Odderen er højst sandsynligt til stede på langs af Bygholm Å i forbindelse med fødesøgning.

Vurdering

Der er enkelte træer på langs af åen i lokalplanområdet, som er omkring 40 år gamle. Træerne vurderes ikke at udgøre et særlig godt egnet levested for flagermus pga. deres unge alder. Odderens fødesøgning og færdsel på langs af åen vurderes ikke at være påvirket af lokalplanen. Horsens Kommune vurderer, at de planlagte ændringer ikke har en væsentlig negativ indvirkning på de naturtyper eller levesteder for de arter, Natura 2000området er udpeget for.

Forholdene vil heller ikke have en skadelig virkning på yngle eller rasteområder for bilag IV-arter i området.

Spildevandsplan 2012 - 2015

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

Området forberedes til seperatkloakering. Spildevand og regnvand ledes til Horsens Centralreanlæg.

Det befæstede areal på matriklen må udgøre 45%. Hvis det befæstede areal er mere end de 45% skal regnvand forsinkes eller nedsives, således at det regnvand der tilsluttes kloak max svarer til regnvand fra 45% af matriklen. Hvis regnvand nedsives i faskine eller regnbed, skal der ansøges om tilladelse ved Horsens Kommune.

Renovation

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

For boligerne skal renovationen 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.

For erhvervet skal renovationen overholde Horsens Kommunes til en hver tid gældende "Regulativ for erhvervsaffald".

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Området forsynes med fjernvarme fra Fjernvarme Horsens a.m.b.a.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vand A/S.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. I loven anvendes ordet "kortlægning" i betydningen "registrering."

Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes.

Områdeklassificering

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.

Områdeklassificeringen medfører følgende begrænsninger og pligter:

I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra områdeklassificerede arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ.

Tilladelser fra andre myndigheder

Bygholm å.

Bygholm å er registreret med en å-beskyttelseslinje på 150 meter fra vandløbet. Planområdet har imidlertid været væsentligt lovligt bebygget før 1972. Ifølge Naturbeskyttelseslovens §16 stk. 2, nr. 7. er området derfor undtaget fra at være omfattet af å-beskyttelseslinjen.

Åen inkl. brinkarealet til kronetop er beskyttet af naturbeskyttelseslovens §3 mod ændring af tilstanden. Bygholm Å er kommunalt vandløb, og der er et eksisterende regulativ i forhold til vandløbet, hvor er beskrevet, hvilke kriterier skal være overholdt i forbindelse med åen for at vedligeholdelse kan varetages.

If. regulativet skal der være en 8 m bred vedligeholdelsesbælte på langs af åen. I forbindelse med planer om kommende byggeri på modsat side af åen er det sikret, at der bliver afset et arbejdsbælte, hvor en gravemaskine uhindret kan komme til åen. Å-strækningen bliver ikke vedligeholdt årligt pga. mangel på grødevækst.

Der er stedvist adgang til åbrinken på strækningen fra sydsiden ved den nuværende indretning pga. en af bygningerne er blot 3 m fra kronkanten, og der er træer og buske i brinken på langs af strækningen. Brinken skal gøres højere på strækningen pga. klimasikring. Den eksisterende brinkhældning forventes ikke ændret. Der bliver i stedet lagt jord på området fra brinkkronen med samme brinkhældning som den eksisterende.

Forhøjning af brinken vil forårsage at den nuværende brinkkronen kommer lidt længere mod syd. Afstanden fra brinkkronen til normalvandstand i åen bliver længere.

På hele strækningen bliver der afset en mindst 4 m bred friareal mellem toppen af den nye brinkkronen og den nærmeste bygning. Arealet kan benyttes til at føre en sti langs åen.

Der skal være mulighed for kørsel på arealet langs åen med en mindre maskine. Maskinen skal kunne have adgang til åbrinken - dvs. lygtepæl, bænke og lignende skal placeres således, at adgang ikke forhindres. If. skitseprojektet planlægges der etablering af plateauer over åen. Placering af anlæg af hver type, der planlægges at lægge indenfor brinkkronen mod åen, kan kun etableres, hvis kommunen vurderer at kunne meddele en dispensation efter naturbeskyttelseslovens §3 til projektet. Der kan kun gives tilladelse til anlæg, som ikke ændrer på naturtilstanden af åen og åbrinken, og ikke forhindrer vandets frie afledning (vandløbslovens §6).

I forbindelse med planer om ændring af den eksisterende bro (eller evt. planer om etablering af en ny bro i stedet for den eksisterende), skal der ansøges om tilladelse fra Horsens Kommune efter vandløbsloven. De mest basale forudsætninger for en ændring af broen bliver, at anlægget ikke må forhindre vandets frie afstrømning (frihøjde af broen, og bæreanlæg).

Trafikregulering

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

Museumsloven

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

Museet har foretaget arkivalisk kontrol af planområdet og har følgende bemærkninger: Der er ikke på forhånd kendte fortidsminder i området. Området har gennem tiden været meget bebygget, hvorfor muligheden for, at der findes bevarede fortidsminder i området vil være relativt ringe. Men netop i dette område, hvor åen deler sig, er der på Rytterdistriktkortet fra 1723 indtegnet en vandmølle. Derfor ønsker Horsens Museum mulighed for at overvåge anlægsarbejder i dette område, ikke mindst i forbindelse med terrænregulering ved åen. Museumsloven er i øvrigt gældende for hele lokalplanområdet. Gøres der under jordarbejde fund af historisk karakter, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og Horsens Museum underrettes, jf. Museumsloven § 27, stk. 2.

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.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Natura 2000

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 2000område er nr. 236 Bygholm Ådal. Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Naturstyrelsens hjemmeside: <http://naturstyrelsen.dk/naturbeskyttelse/natura-2000/natura-2000-omraaderne/udpegningsgrundlag/>

Der er fundet flere bilag IV arter inden for et 10 km område, jf. registreringer fra Aarhus Universitet, DCE herunder flere flagermusearter, odder, stor vandsalamander, spidssnudet frø og markfirben.

Planområdet ligger i eksisterende byzone med hertil tilhørende forstyrrelser. Dog kan der være lokaliteter i nærheden af lokalplanområdet, hvor der findes flagermus i hulninger i gamle træer. Odderen er højst sandsynligt til stede på langs af Bygholm Å i forbindelse med fødesøgning.

Vurdering

Der er enkelte træer på langs af åen i lokalplanområdet, som er omkring 40 år gamle. Træerne vurderes ikke at udgøre et særlig godt egnet levested for flagermus pga. deres unge alder. Odderens fødesøgning og færdsel på langs af åen vurderes ikke at være påvirket af lokalplanen. Horsens Kommune vurderer, at de planlagte ændringer ikke har en væsentlig negativ indvirkning på de naturtyper eller levesteder for de arter, Natura 2000området er udpeget for.

Forholdene vil heller ikke have en skadelig virkning på yngle eller rasteområder for bilag IV-arter i området.



SNIT AA 1-500

Snit - overgangen til Bygholm Å.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen, men bag eksisterende tæt by, bebyggelse og beplantning i forhold til kysten, og der skabes ikke en ny bebyggelsesfront mod kysten.

Bebyggelsen kan ses fra det åbne kystlandskab syd for Horsens fjord, som en del af den samlede tætte by.

Miljøscreening

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

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

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

Visuel påvirkning, skygge, nærhed til Sønderbro kirke, kystnærhedszone, trafik og naturbeskyttelse.

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

Planområdet ligger i en tæt bymæssig sammenhæng som har været bebygget gennem mange år. Planen giver mulighed for et højt og markant byggeri, som vil kunne opleves fra den omgivende by. Der sker en fortætning af området med denne lokalplan.

Planen giver mulighed for en bebyggelse i op til mellem 7- 9 etager, i maks. 35 meters højde. Bebyggelsen består af to forskudte volumener, som placeres henholdsvis parallelt med Bygholm Å og med Bygholm Parkvej. Byggeriet forventes opdelt i etaper, hvor den nordligste del, som ligger tættest på åen kan opføres i op til 9 etager, ca.35 meter, og hvor den sydligste del kan opføres i op til 7 etager, ca. 31,1 meter. Planområdet ligger lige nord for Sønderbro Kirke, men er ikke omfattet af en kirkebyggelinje. Tårnet på Sønderbro kirke er til sammenligning med det kommende byggeri 34,38 meter højt. Den højeste del af det kommende byggeri ligger længst væk fra Sønderbro kirke. Sønderbro kirke er en modernistisk kirke, der er et karakteristisk pejlemærke for området og opleves fuldt ud fra Niels Gyldings Gade og Bygholm Parkvej. Grundet den store afstand og vejudlægget mellem kirken og den nye bebyggelse vil de to bebyggelser kunne opleves hver især og samtidig i et fint samspil med hinanden og områdets øvrige bebyggelse og byrum. Byggeriet vil ikke skabe skyggegener for omgivelserne.

Planområdet ligger indenfor kystnærhedszonen, men bag eksisterende tæt by, bebyggelse og beplantning i forhold til kysten, og der skabes ikke en ny bebyggelsesfront mod kysten.

Bebyggelsen kan ses fra det åbne kystlandskab syd for Horsens fjord, som en del af den samlede tætte by og vurderes derfor ikke at påvirke kystlandskabet væsentligt.

Planerne vurderes at øge trafikbelastningen fra/til planområdet. Der kan i spidsbelastede tidspunkter opstå kø ved broforbindelsen over Bygholm Å. Planerne giver mulighed for etablering af en ny broforbindelse. Området er beliggende tæt på midtbyen og tæt på den kollektive trafikterminal og muliggør ansatte/beboere til at anvende den kollektive trafik til og fra ejendommen.

Planområdet grænser op til Bygholm Å, som er naturbeskyttet. Det fremgår af kommuneplanens retningslinje at udpegede naturområder i byudviklingsområder skal bevares og sikres mulighed for at rumme et mangfoldigt dyre- og planteliv. Hvor byggeri sker op til udpeget naturområde, skal der etableres en frizone på mindst 25 m mellem naturområdet og den nye bebyggelse. Frizonen kan tillades anvendt til offentlige stianlæg og offentlig adgang til naturområdet i øvrigt. Planen giver mulighed for byggeri med en afstand på min. 4 meter fra åens brink. Det vurderes, at planerne ikke har en væsentlig negativ indvirkning på de naturtyper eller levesteder for de arter Natura 2000 området er udpeget for.

Horsens Kommune har vurderet, at planerne ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet de ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen heraf er truffet med hjemmel i lovens § 3, stk. 1, nr.3.

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 etablering af et byggeri til kontor og boliger.
- 1.2
at sikre at byggeriet forholder sig til områdets særlige placering langs Bygholm Å, nær Sønderbro Kirke og en meget synligt placering i Horsens.
- 1.3
at sikre at der skabes offentlig adgang langs Bygholm Å med en stiforbindelse og mulighed for rekreativt ophold.
- 1.4
at sikre klimahensyn gennem bestemmelser om bæfæstigelsesgrader.

Redegørelse - Formål

Byggeriet bliver markant og lokalplanen skal sikre at bebyggelsen indpasses i den eksisterende bystruktur. Med etablering af en sti langs Bygholm Å skabes der en bymæssig værdi både for ejendommens brugere med også for øvrige i området.

§2 - Område og zonestatus

- 2.1
Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 798d og 798c Horsens Markjorder og alle matrikler der udstykses herfra.
- 2.2
Lokalplanområdet fremgår af kortbilag 1 og ligger i byzone.

§3 - Anvendelse

- 3.1
Lokalplanen giver mulighed for at området kan anvendes til bolig - og liberalt erhverv i miljøklasse 1-2 med tilhørende parkering og udearealer.
- 3.2
Lokalplanen sikrer offentlighedens adgang langs Bygholm Å med en stiforbindelse.

§4 - Udstykning

Ingen bestemmelser.

§5 - Vej og sti

- 5.1
Adgangen til lokalplanområdet skal foregå via Blumersgade og den eksisterende eller fremtidige broforbindelse. Blumersgade er en offentlig vej til og med matrikel 1106 a. Herfra er Blumersgade mod øst udlagt som en privat fællesvej.
- 5.2
Der skal etableres en offentlig sti langs med Bygholm Å som vist på kortbilag 3.
- 5.3
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.

Redegørelse - Vej og sti

Der skal etableres et offentlig stianlæg indenfor ejendommen. Således skal der etableres en offentlig sti på volden langs brinken til Bygholm Å med forbindelse til Claus Cortsens Gade imod vest, samt til Bygholm Parkvej via offentlig sti langs ejendommens østlige

skel.

Renovationscontainere skal indarbejdes diskret i området i.h.t. affaldsplanen.

I forbindelse med en evt. ændring af den eksisterende bro eller evt. etablering af en ny bro i stedet for den eksisterende, skal der ansøges om tilladelse fra Horsens Kommune efter vandløbsloven. De mest basale forudsætninger for en ændring af broen bliver, at anlægget ikke må forhindre vandets frie afstrømning (frihøjde af broen, og bæreanlæg).

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Der skal etableres minimum 1 P-plads pr. 100 kvm (kontor og liberalt erhverv) og 0,5 P-plads pr. bolig.

Der skal endvidere jf. parkeringsnormen, etableres 5 handicap-parkeringspladser samt 1 handicap-parkeringspladser for liftbusser.

6.2

Der skal etableres cykelparkeringspladser 1 - 4 pladser pr. 100 kvm kontor og liberalt erhverv.

Redegørelse - Parkeringsforhold

Parkeringsnormen for Horsens Kommune skal anvendes for både cykel og bilparkering.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Området forsynes med vand fra Horsens Vand A/S.

7.2

Området er omfattet af tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

7.3

Lokalplanområdet kloakeres i henhold til gældende spildevandsplan og tilsluttes Horsens Vand A/S's spildevandssystem efter anvisning fra Horsens Vand A/S.

7.4

Udendørs belysning skal udføres som parklamper efter Horsens Kommunes designmanual.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Bebyggelsen placeres og udformes i princippet som vist på illustrationsplanen, og indeholder kontor og boliger i form af lejligheder. Beboelse må kun placeres i de øverste 2 etager.

8.2

Bebyggelsesprocenten for området må være op til 150.

8.3

Det skal 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.

8.4

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 pr.rum.

8.5

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.

8.6

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.

8.7

Der kan etableres støjværn mod trafikerede veje.

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Boligernes udendørs friareal kan være i form af altaner, som nicher i facaderne, eller som tagterrasse, feks. på dækket mellem bygningsvolumenerne.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Bebyggelsen udformes i princippet som det fremgår af facadetegning og visualiseringer, se Bebyggelsens udformning, og indenfor området der vist på illustrationsplanen.

9.2

Byggeriet kan opføres i op til 9 etager og have en samlet bygningshøjde på maksimalt 35 meter.

9.3

Bebyggelsen fremstår som betonelement byggeri med brystninger. Betonfacadeelementer beklædes med natursten og-/ eller metalplader i princippet som vist på facader og visualiseringer.

9.4

Bygningen fremstår i jord-/ naturfarver.

9.5

Facaden brydes af udskæringer i form af begrønnede inde-/ uderum

9.6

Gulvkoten i bebyggelsen skal være min. kote 2,5 af hensyn til sikring mod oversvømmelse af bygninger fra Bygholm Å.

9.7

Ventilationsanlæg skal integreres i bebyggelsen, så det ikke er synligt fra omgivelserne.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

På grund af den markante placering på langs Bygholm Parkvej og Blumersgade skal bygningen indpasses i det eksisterende byrum. Byggeriet bliver et stramt byggeri, der opføres i en farveholdning og i et materialevalg der harmonerer med området eksisterende bebyggelse i tegl og pudset murværk. Udformningen af beplantningen skal være åben og transparent mod både Bygholm Parkvej og Blumersgade, så området åbner sig op mod omgivelserne.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Eksisterende større og karakteristiske træer og beplantning søges bevaret.

10.2

Grunden bearbejdes således at den fremstår åben og med visuel forbindelse til Bygholm Å.

10.3

Ubebyggede arealer skal beplantes med træer som sølvpil, hængepil og el i princippet som vist på illustrationsplanen kortbilag 4.

10.4

Det befæstede areal på matriklen må udgøre 45%. Hvis det befæstede areal er mere end de 45% skal regnvand forsinkes eller nedsives, således at det regnvand der tilsluttes kloak max. svarer til regnvand fra 45% af matriklen. Hvis regnvand nedsives i faskine eller regnbed, skal der ansøges om tilladelse ved Horsens Kommune.

10.5

Arealer til parkering skal udlægges med græsarmering så parkeringarealer får en grønt præg og regnvand kan nedsive.

10.6

Der skal holdes en afstand fra bebyggelsen til åens brink på minimum 4 meter.

10.7

Terrænet langs åen skal hæves til minimum kote 2 så risikoen for oversvømmelse reduceres.

10.8

Terrænreguleringer, der overstiger +/- 1 meter skal godkendes af Horsens Kommune.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Terrænet er lavere end kote 1,5 m nærmest broen, og åen går af og til over sine bredder. I lokalplanens stilles der krav om at hæve terrænet til minimum kote 2 og gulvkoter til ca kote 2,5, så risikoen for oversvømmelse reduceres. Beplantning fremstår som et bymæssigt grønt træk og nuværende beplantning skal suppleres med træer som harmonerer med nuværende bevoksning langs åen som eksempelvis sølvpil, hængepil og el.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før ejendommene er tilsluttet kollektiv varmforsyning.

11.2

Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før det er dokumenteret, at bestemmelserne om støj på facader, udendørs opholdsarealer samt i beboelse og arbejdsrum i §8 kan overholdes.

Redegørelse - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før det er dokumenteret, at bestemmelserne om støj på facader, udendørs opholdsarealer samt i beboelse og arbejdsrum i §8 kan overholdes.

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1

Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Lokalplanen medfører i sig selv ikke pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen og den hindrer ikke en fortsat lovlig anvendelse af en ejendom.

15.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 15. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

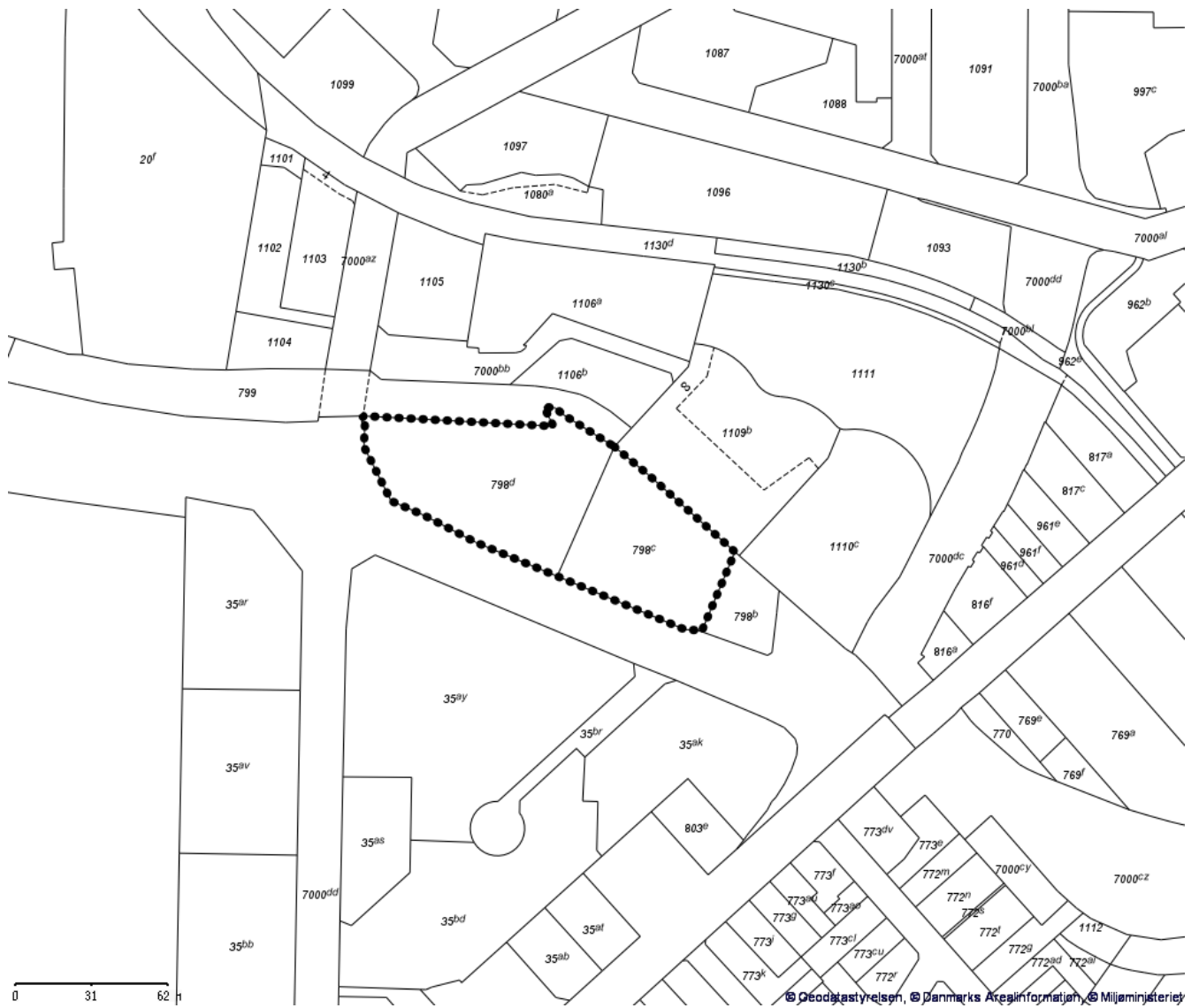
15.3

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

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2015-24---boliger-og-erhverv-blumersgade-3-5-horsens/2015-24---boliger-og-erhverv-blumersgade-3-5-horsens.htm>

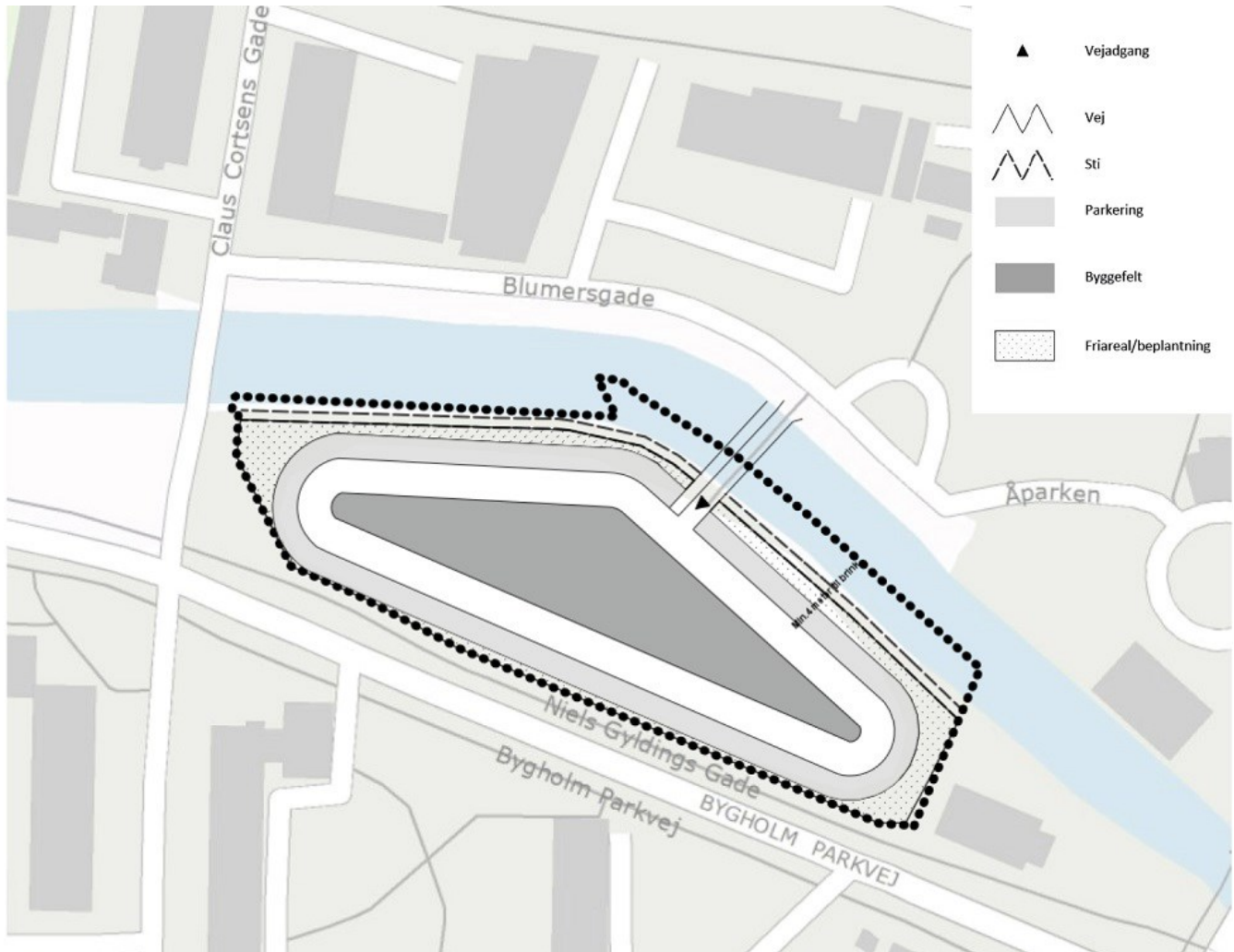
Lokalplanafgrænsning

KORTBILAG 1



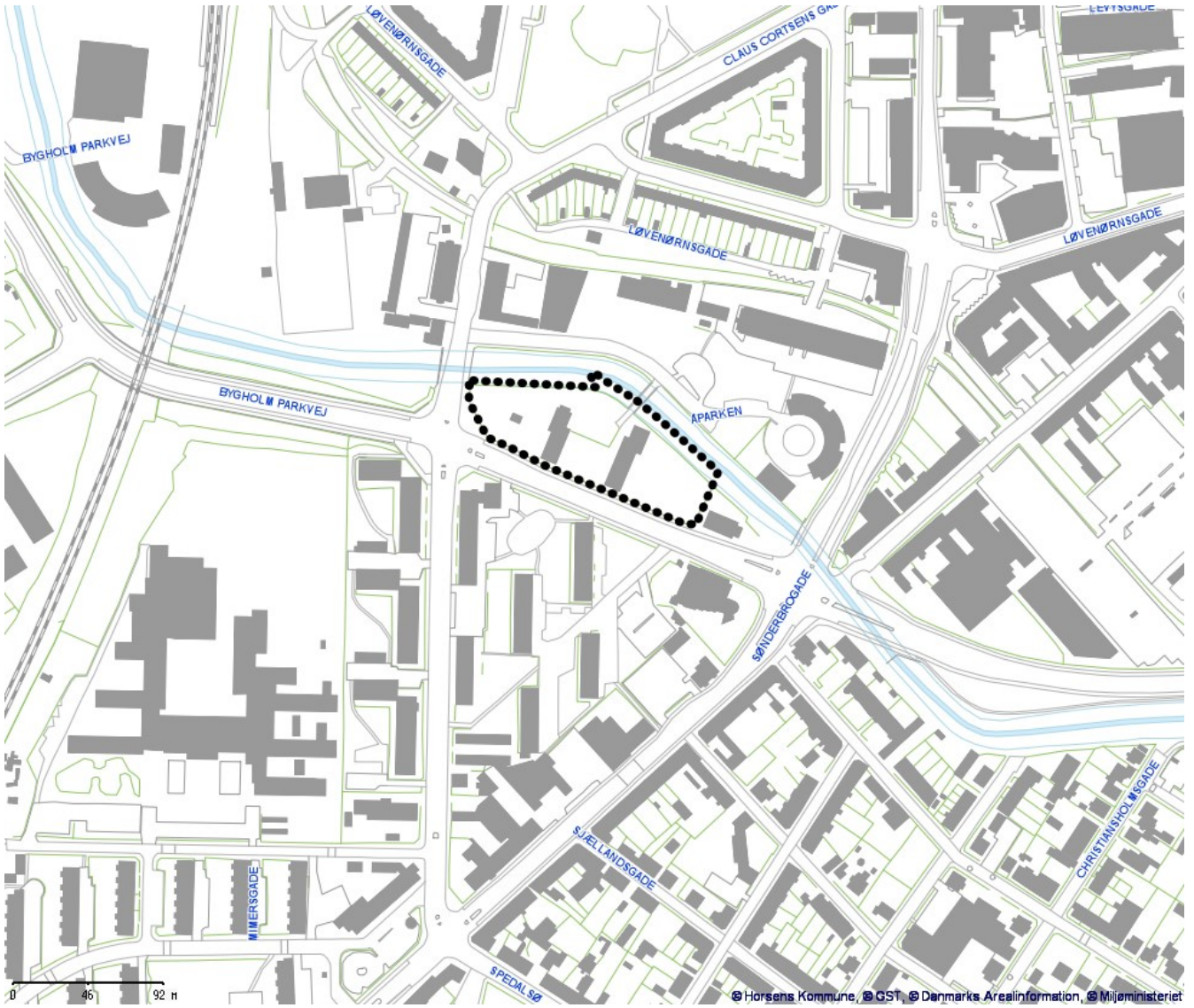
Fremtidige forhold

KORTBILAG 3

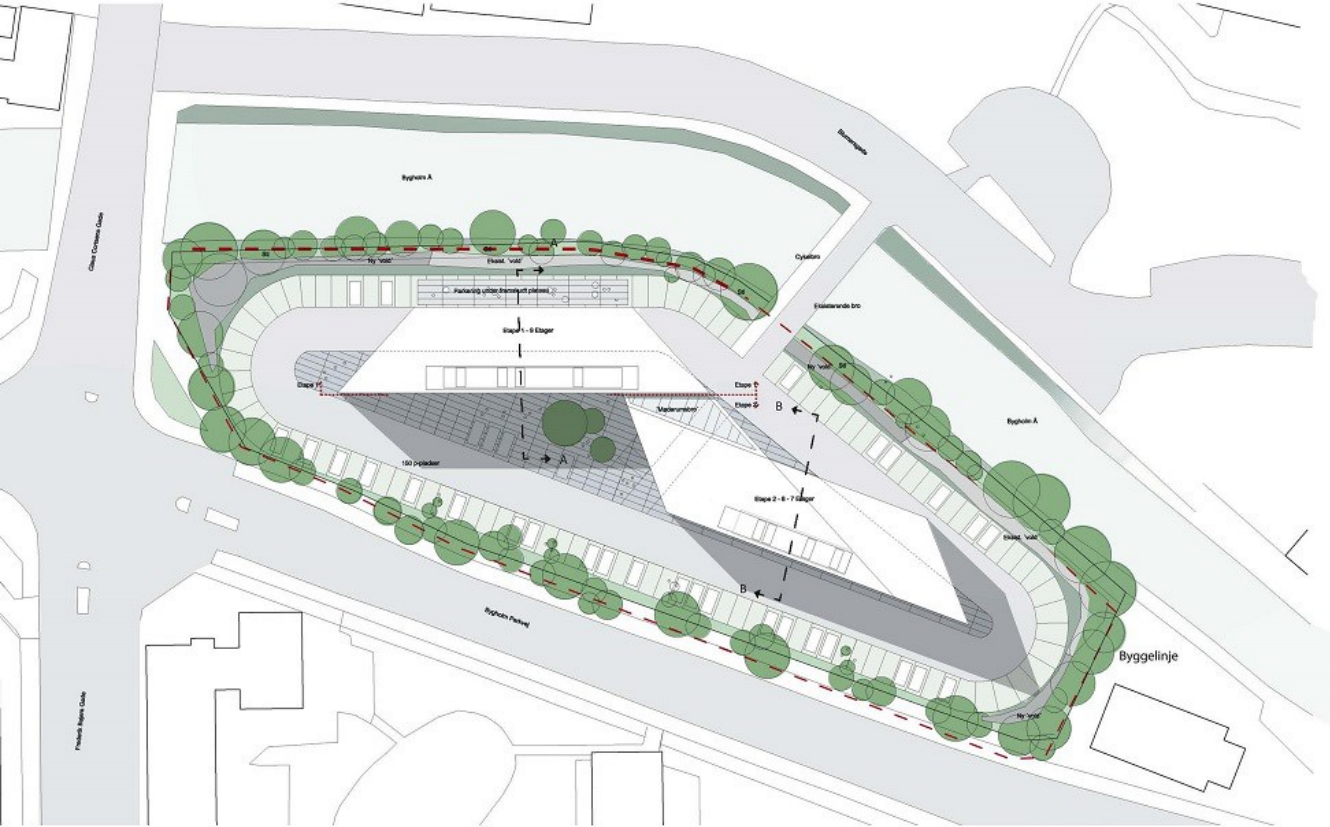


Området i dag





Illustrationsplan



SITUATIONSPLAN 1:500

Skitser

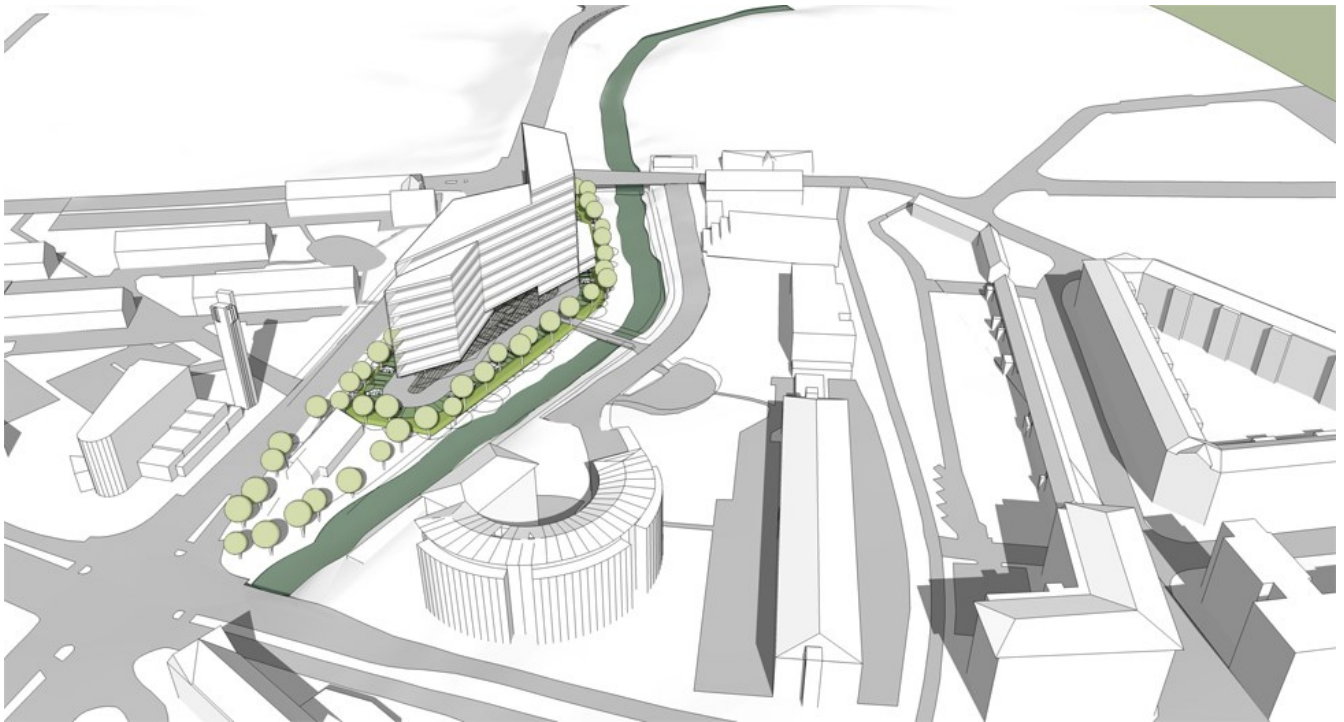
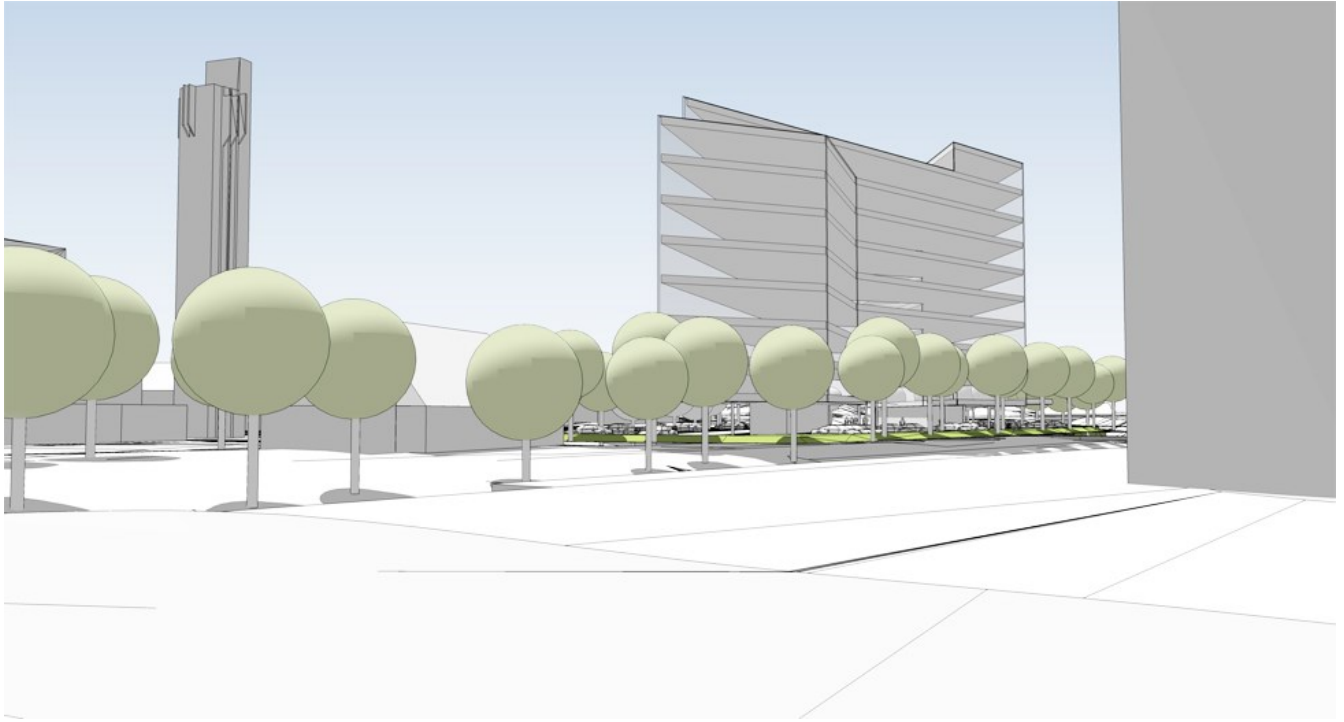


FACADE MOD SYD 1-500



SNIT AA 1-500





Kommuneplantillæg

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 27 til Kommuneplan 2013. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2013 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget [her](#)

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 23.2.2016.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 2.3.2016

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 21.6.2016.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 28.6.2016

Print

Se lokalplanen som pdf [her](#)