

LOKALPLAN 2016 - 6

Bydelscenter, Nørrebrogade, 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

Ejeren af matr.nr. 127 ø, Horsens bygrunde - Priorsløkkevej 1, 8700, Horsens ønsker at udvide anvendelsesmuligheden for hvad der kan etableres på ejendommen. Grunden, som tidligere lagde adresse til en 900 m² dagligvarebutik - ALDI er omfattet af gældende lokalplan nr. 196 og udgjorde lokalplanens delområde A. Anvendelsen er meget specifikt fastlagt til butiksformål - dagligvarebutik til områdets daglige forsyning på max 900 m² bruttoetageareal.

Naboejendommen matr.nr. 127 be, Horsens bygrunde - Hede Nielsens Vej 2, Horsens rummer i dag en dagligvarebutik - Rema 1000.

Formål

Lokalplanen omhandler "Bydelscenter Nørrebrogade", og består altså af de 2 ejendomme - matr.nre. 127 be og 127 ø Horsens Bygrunde. Lokalplanen udarbejdes som nævnt på baggrund af en henvendelse fra ejeren af matr.nr. 127 ø - tidligere ALDI, der ønsker at anvendelsesmulighederne for ejendommen udvides samt mulighed for tilbygning til den eksisterende bygning. Bydelscenteret er omfattet af rammeområde HR.03.E.1 i kommuneplan 2013. Anvendelsen er fastlagt til erhvervsformål, service og forretningsvirksomhed, håndværksvirksomhed med mulighed for enkelte boliger tilknyttet den enkelte virksomhed. I forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan er det derfor nødvendigt, at der samtidig bliver udarbejdet kommuneplantillæg, som ændrer rammens anvendelse til bydelscenter, butiksformål, herunder dagligvarebutikker, butikker for udvalgsvarer, restaurant- /café-formål samt offentlig og privat service.

Formålet med lokalplanen er primært at udvide anvendelsesmulighederne for ejendommen matr.nr. 127 ø, samt give mulighed for en udvidelse af den eksisterende bygning på denne ejendom. Naboejendommen matr.nr. 127 be får samme anvendelses og udvidelsesmuligheder. Derudover ophæves den eksisterende lokalplan for den del, der er omfattet af denne nærværende lokalplan.

Beliggenhed & eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Horsens by. Området består af matr.nr. 127 be og 127 ø Horsens bygrunde og afgrænses mod nord og øst af henholdsvis Priorsløkkevej og Nørrebrogade. Mod vest støder lokalplanområdet op til et ældre boligområde (Axel Sørensens Vej og Trappevejen). Området falder kraftigt fra syd mod nord. Lokalplanområdets nordligste del af matr.nr. 127 ø er i dag ubebygget og fremstår som grønt areal med få store træer. Mod Øst (Nørrebrogade) er der lav hæk- /buskbeplantning og i forbindelse hermed er der plantet en række træer. Den sydlige del af ejendommen er befæstet og er anlagt som adgangsvej og parkering for ejendommen. Lokalplanområdets sydligste del, matr.nr. 127 be, er bebygget med dagligvarebutikken Rema1000 og med befæstet adgangs- og parkeringsareal rundt om bygningen. Ejendommen er, i lighed med naboejendommen, i alle skel fint afgrænset af eksisterende busk- / hækbeplantning samt enkeltstående træer. Adgang til ejendommene sker fra henholdsvis Hede Nielsens Vej og Nørrebrogade.



Eksisterende bebyggelse set fra syd mod nord (facade mod Nørrebrogade)



Lokalplanområdet set fra nord mod syd



Luftfoto af eksisterende forhold med lokalplanafgrensning. Nørrebrogade løber parallelt med og øst for området

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser for områdets anvendelse til bydelscenter, butikformål, herunder dagligvarebutikker, butikker for udvalgsvarer, restaurant- /café-formål samt offentlig og privat service. Derudover indeholder lokalplanen bestemmelser, som regulerer størrelsen af bebyggelsen på matr.nr. 127 Ø samt enkelte bestemmelser om udformning, placering og udseende af byggeriet. Endvidere fastsætter lokalplanen, hvordan udenomsarealerne herunder adgangsveje og parkering skal anvendes og udformes.

Forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplaner

Ved vedtagelse af den gældende lokalplan nr. 196, blev den daværende Byplanvedtægt nr. 2 for området ophævet. Den gældende lokalplan er opdelt i 2 delområder, A og B. Lokalplanen indeholder alene bestemmelser for det ene delområde, A. Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser for delområde B, fordi lokalplanen for delområde B alene havde til formål at ophæve den daværende Byplanvedtægt nr. 2. Gældende lokalplan for delområde A giver mulighed for byggeri af en dagligvarebutik på højst 900 m².

Denne nærværende Lokalplan 2016-6 erstatter den gældende lokalplan (nr. 196) for den del der er omfattet af denne lokalplan. Lokalplanen ændrer primært områdets anvendelsesmuligheder og med kommuneplantillægget udvides rammen for etablering af detailhandel indenfor det udlagte bydelscenter.. Den nye lokalplan er ikke opdelt i delområder og lokalplanområdet begrænser sig til matriklerne 127 be og 127 ø svarende til "Bydelscenter, Nørrebrogade", udlagt i kommuneplan 2013.

Kommuneplanen

Kommuneplan 2013 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.

I forhold til gældende kommuneplan ligger Hede Nielsens Vej 2 - matr.nr. 127 be og Priorsløkkevej 1 - matr.nr. 127 ø i rammeområde HR.03.E.1. Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål, service og forretningsvirksomhed, håndværksvirksomhed med mulighed for enkelte boliger tilknyttet den enkelte virksomhed. Udarbejdelse af denne lokalplanen, som primært har til formål at udvide anvendelsesbestemmelserne forudsætter at der udarbejdes kommuneplantillæg, der ændrer kommuneplanens rammer til centerformål; butikker, boliger, liberale erhverv, privat og offentlig service.

Lokalplanen er med til at sikre hovedstrukturen i kommuneplanen om at Horsens fortsat udvikles som kommunens center for bosætning, detailhandel, erhvervsudvikling, kulturtilbud og offentlig og privat service.

Der udarbejdes nyt kommuneplantillæg, fordi lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens nuværende retningslinier for bydelscentret. Arealrammen udvides fra 2000 m² til 2500 m² bruttoetageareal. Udviklingen på detailhandelsområdet skal være med til at sikre, at såvel bymidten som bydelscentrene i hovedbyen Horsens, samt de øvrige bymidter og lokalcentre, er levende og velfungerende og at udviklingen sker på et miljø- og samfundsmæssigt bæredygtigt grundlag.

[LINK TIL KP-TILLÆG](#)



Kommuneplanramme HR.03.E.1.

Øvrig planlægning

Vand- & natura2000-planer (hvis det har relevans)

Habitatvurdering

Idet der ikke tidligere er foretaget en habitatvurdering i anden forbindelse skal der forud for meddelelse af byggetilladelse jf. bygningsreglementet foretages en vurdering af om projektet i sig selv eller i sammenhæng med andre planer og projekter kan påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV-arter i området væsentligt.

Der kan kun udarbejdes lokalplan, hvis det vurderes, at projektet ikke medfører:

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

Natura 2000

Projektområdet ligger ca 6 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal)

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Naturstyrelsens hjemmeside:

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

Projektområdet ligger i byzone og der bygges på et areal, hvor der er bebyggelse og befæstede arealer idag, som ikke vurderes at udgøre et egnet ynglested for nogen af arterne på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

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

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".

Spildevandsplan 2012 - 2015

Fælleskloakeret område

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

Området forberedes separatkloakeret. Spildevand og regnvand ledes til Horsens Centralrenseanlæg.

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,7. Overstiger befæstelsen 0,7 skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, svarende til en befæstelsesgraden på 0,7.

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 deponeres og anvendes inden for området.

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 forurenet. 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 forurenet jord inden for området. De stoffer og koncentrationsniveauer, som kendetegner lettere forurenet 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 forurenet jord i fyldjord, som er samlet fra forskellige områder, hvor der har været mindre forurenende aktiviteter. 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.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

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

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vand A/S.

Tilladelser fra andre myndigheder

Trafikregulering

Generelt eller ved ændringer skal der 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 approberet kan der ikke udstedes byggetilladelse. Der skal ligeledes indhentes tilladelse fra Horsens Kommune, Teknik og Miljø til tilslutning af lokalplanens vejanlæg til eksisterende vejanlæg.

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).

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Bilag IV-arter

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

Ifølge DCE, Aarhus Universitet er der fundet flere bilag IV-arter i området. Det drejer sig om flere arter af flagermus, padder, odder og markfirben. Der inddrages eller påvirkes ikke arealer, som kan være egnet som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne. Kommunen vurderer på den baggrund, at yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, som potentielt findes i området, ikke vil blive hverken beskadiget eller ødelagt.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

Horsens Kommune vurderer således samlet, at projektet kan realiseres uden at:

- skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder
- indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området medføre tilstandsændringer i § 3-beskyttede naturområder

Museumsloven

Museet har foretaget arkivalsk kontrol af planområdet. arealet er i dag bebygget og befæstet, og risikoen for at der er bevarede fortidsminder på stedet er lille. Museumsloven er 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 og 3.

Servitutter

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

Der er på ejendommene indenfor lokalplanområdet tinglyste servitutter om vejbyggelinie, oversigtforhold og højdebegrænsning.

Detailhandel

Området er i kommuneplan 2013's retningslinjer for detailhandel udlagt til bydelscenter og har en samlet arealramme på 2.000 m². De maksimale butiksstørrelser er på 1.500 m² for dagligvarer og 500 m² for udvalgsvarer. Området er omfattet af kommuneplanramme HR.03.E.1, der udlægger det til bydelscenter med mulighed for etablering af erhvervsformål i form af service og forretningsvirksomhed samt håndværksvirksomhed med mulighed for enkelte boliger tilknyttet den enkelte virksomhed.

Bydelscentret er med til at forsyne hele den nordlige og nord-vestlige del af Horsens med dagligvarer. Da den ene af de to dagligvarebutikker i bydelscentret er lukket, vurderes det, at der skal foretages en planlægning, der kan være med til at sikre den lokale detailhandel. Derfor vurderes det, at der skal åbnes mulighed for at etablere en ny dagligvarebutik med en tilsvarende størrelse, eller udvalgsvarebutikker til områdets lokale forsyning i bydelscentret. På den baggrund vurderes det, at der skal udarbejdes et tillæg til kommuneplan 2013, der øger arealrammen i bydelscentret fra 2.000 m² til 2.500 m², så bydelscentret får mulighed for en revitalisering, der kan være med til at forbedre de lokale indkøbsmuligheder i Horsens nord-vest og nord. De maksimale butiksstørrelser på 1.500 m² for dagligvarer og 500 m² for udvalgsvarer fastholdes. Samtidig ændres kommuneplanrammen til bydelscenter, butiksformål, herunder dagligvarebutikker, butikker for udvalgsvarer, restaurant- og café-formål, offentlig og privat service samt liberale erhverv.

Det vurderes, at den ændrede anvendelse ikke vil påvirke de omkringliggende boliger negativt, idet området allerede fungerer som bydelscenter med detailhandelsfunktioner. Trafikken vil derfor være uændret, ligesom butikker og virksomheder inden for området vil være pålagt at overholde grænseværdierne for støj.

De ændrede anvendelsesmuligheder og beskedne udvidelsesmuligheder som lokalplanen afstedkommer vurderes ikke at påvirke bymiljøet væsentligt. Der er således i lokalplanen optaget bestemmelser om bebyggelsens størrelse og udseende, samt bestemmelser om, at beplantningen skal bevares, så det grønne præg fastholdes.

Miljøscreening

Teknik og Miljø har foretaget en screening af områderne efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslaget ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering. Vurderingen af, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en endelig afgørelse, der kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet efter Planlovens bestemmelser om miljøvurdering.

Afgørelse og begrundelse

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

Visuel indflydelse i forbindelse med eventuel tilbygning og udvidelse af anvendelsesmulighederne.

Trafikale forhold i forbindelse med eventuel tilbygning og udvidelse af anvendelsesmulighederne.

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn:

Formålet med kommuneplantillægget er at ændre rammebestemmelserne fra erhvervsområde til centerformål, så der skabes et korrekt plangrundlag for udarbejdelse af lokalplanen.

Lokalplanens primære formål er at ændre anvendelsen af området fra alene dagligvarebutik til også at rumme andre butiksformer som udvalgswarebutikker. Derudover sikrer lokalplanen, at der kan etableres andre former for erhverv som restaurant / café eller administrationsformål - kontorer til offentlig og privat service. Endvidere skabes der mulighed for en begrænset udvidelse af en del af det eksisterende byggeri.

Foranstående vurderes ikke at medføre nævneværdige visuelle forandringer for omgivelserne.

Der er i lokalplanen optaget bestemmelser om, at lokalplanområdet skal trafikbetjenes af de bestående ind- og udkørsler. Dette, sammenholdt med udvidelsen af anvendelsesmulighederne, vurderes ikke at give anledning til at trafikmængden ændres væsentligt.

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

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanområdet er privatejet. Udnyttelse af lokalplanen vil foregå på privat initiativ.

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

- 1.1
at ændre og udvide anvendelsesmulighederne for ejendommene i lokalplanområdet.
- 1.2
at sikre udvidelsesmuligheder for eksisterende bebyggelse inden for området.
- 1.3
at bevare adgangsvejene til de enkelte ejendomme uændrede.
- 1.4
at sikre at lokalplanområdet fremadrettet får et grønt præg mod de tilstødende omgivelser.

Redegørelse - Formål

Der henvises til lokalplanredegørelsen - afsnittene "Baggrund og Formål" samt "Indhold".

§2 - Område og zonestatus

- 2.1
Området omfatter matr.nr. 127 be og 127 ø Horsens Bygrunde og ligger i byzone.

§3 - Anvendelse

- 3.1
Lokalplanområdet kan anvendes til bydelscenter, butikformål, herunder dagligvarebutikker, butikker for udvalgsvarer, restaurant-/ café-formål samt offentlig og privat service.

Redegørelse - Anvendelse

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplanen er der udarbejdet tillæg til Kommuneplanen med rammebestemmelser for bydelscentret.

§4 - Udstykning

- 4.1
Der kan ikke udstykkes yderligere indenfor området.

Redegørelse - Udstykning

Bestemmelserne er udformet ud fra de eksisterende fysiske forhold samt bygherreønsker for matr.nr. 127 ø, som er gældende på tidspunktet for udarbejdelse af lokalplanen.

§5 - Vej og sti

- 5.1
Ejendommene inden for lokalplanområdet skal trafikbetjenes uændret ad bestående ind- / udkørsler fra henholdsvis Hede Nielsens Vej og Nørrebrogade.

Redegørelse - Vej og sti

Fastholdelse af uændrede til- og frakørselsforhold skal ses i sammenhæng med bestemmelserne i § 10 om bevaring af den eksisterende beplantning i form og omfang samt bestemmelserne i § 6, om sikring af et tilstrækkeligt antal parkeringspladser. Idet Nørrebrogade er relativt stærkt trafikeret er det ikke hensigtsmæssigt, at der skabes nye adgangsveje herfra.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Antallet af parkeringspladser skal for følgende anvendelser være:

- Dagligvarebutik, 1 plads pr. 25 m² samt 0,5 pr. ansat (lager i relation til dagligvareforretning indgår ikke i m² beregningen)
- Butik til udvalgsvarer, 1 plads pr. 50 m²
- Restaurant / café, 1 plads pr. 8 siddepladser
- Kontor- / administrationsformål, 1 plads pr. 50 m²

Redegørelse - Parkeringsforhold

Antallet af P-pladser er taget fra Horsens Kommunes parkeringsstrategi, Parkeringsnorm for personbilsparkeering. Parkeringsnormen i strategien er vejledende.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Området tilsluttes Horsens Vands kloaknet efter anvisning fra Horsens vand A/S.

7.2

Området forberedes seperatkloakeret. Hvis regnvand nedsives skal der ansøges om tilladelse ved Horsens Kommune.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Der kan på matr.nr. 127 ø Horsens Bygrunde opføres tilbygning svarende til et samlet bruttoetageareal for ejendommen på højst 1.200m².

8.2

Der må indenfor lokalplanområdet opføres højst 2.500 m² bruttoetageareal.

8.3

Nyt byggeri skal placeres og have et omfang under hensyntagen til bestemmelserne om parkering, adgangsveje og beplantning.

8.4

Dagligvarebutikker må højst have et bruttoetageareal på 1.200 m².

8.5

Butikker til udvalgsvarer må højst have et bruttoetageareal på 500 m².

8.6

der må i alt etableres 2.500 m² detailhandel.

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Etagearealet udregnes efter reglerne i bygningsreglementet. Dog medregnes kælderareal, der anvendes til butiksformål altid, uanset hvor dyb kælderen er, Planlovens § 5 t, stk. 1.

Bruttoetagearealet omfatter alle lokaler, der bruges til produktion (bager, slagter og lignende), lager, teknik, køl og lignende, samt arealer til opbevaring af rengøringsmaskiner eller andre maskiner. lovpligtige sikringsrum medregnes ikke, selvom de bruges til butiksformål, mens øvrige sikringsrum, der anvendes til butiksformål, skal medregnes i bruttoetagearealet.

Arealer, der alene er til personalæfaciliteter, skal ikke emdregnes i i bruttoetagearealet, dog kan der højst fratrækkes 200 m² pr. butik.

De lokaler, der kan fratrækkes bruttoetagearealet er personalekantine, toilet, -pauserum og -fitnessfaciliteter, og der kan kun fratrækkes de faktisk anvendte arealer, planlovens § 5 t, stk. 2

Bestemmelserne er udformet ud fra de fysiske forhold samt bygherreønsker for matr.nr. 127 ø, som er gældende på tidspunktet for udarbejdelse af lokalplanen.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Eventuel udvidelse af eksisterende bebyggelse må højst opføres i 1 etage og skal udføres i samme stil og med samme udformning samt i samme materialevalg som eksisterende byggeri.

9.2

Lokalplanområdet er omfattet af gældende Lokalplan 150, som blandt andet regulerer facadeudformning samt skiltning.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Bestemmelsen skal sikre at bebyggelsen indenfor området ved eventuelle tilbygninger visuelt fremstår ensartet.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Eksisterende beplantning skal som udgangspunkt bevares. Såfremt beplantningen ønskes ændret skal der etableres ny beplantning i samme omfang og udformning som den eksisterende.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Under "Skitser" er beplantningsplanen fra den foregående lokalplan (Lokalplan nr. 196) vist.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Ingen bestemmelser

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§13 - Servitutter

13.1

Eventuelle udvidelser af bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal respektere tinglyste servitutter om vejbyggelinie, oversigtforhold og højdebegrænsning.

13.2

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenlige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven (planlovens § 18).

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1

Gældende Lokalplan nr. 196 ophæves for den del der er omfattet af nærværende lokalplan. Ophævelse sker i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

15.3

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Horsens Kommune skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20). Afvigelser fra lokalplanen af mere omfattende karakter kan kun gennemføres ved vedtagelse af en ny lokalplan.

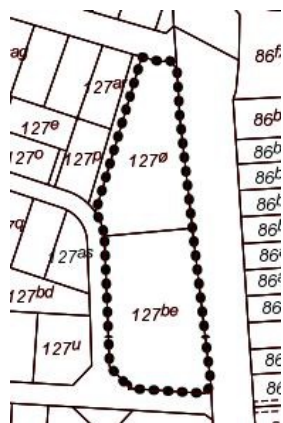
15.4

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

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2016-6---bydelscenter-noerrebrogade-horsens/>

Lokalplanaafgrænsning

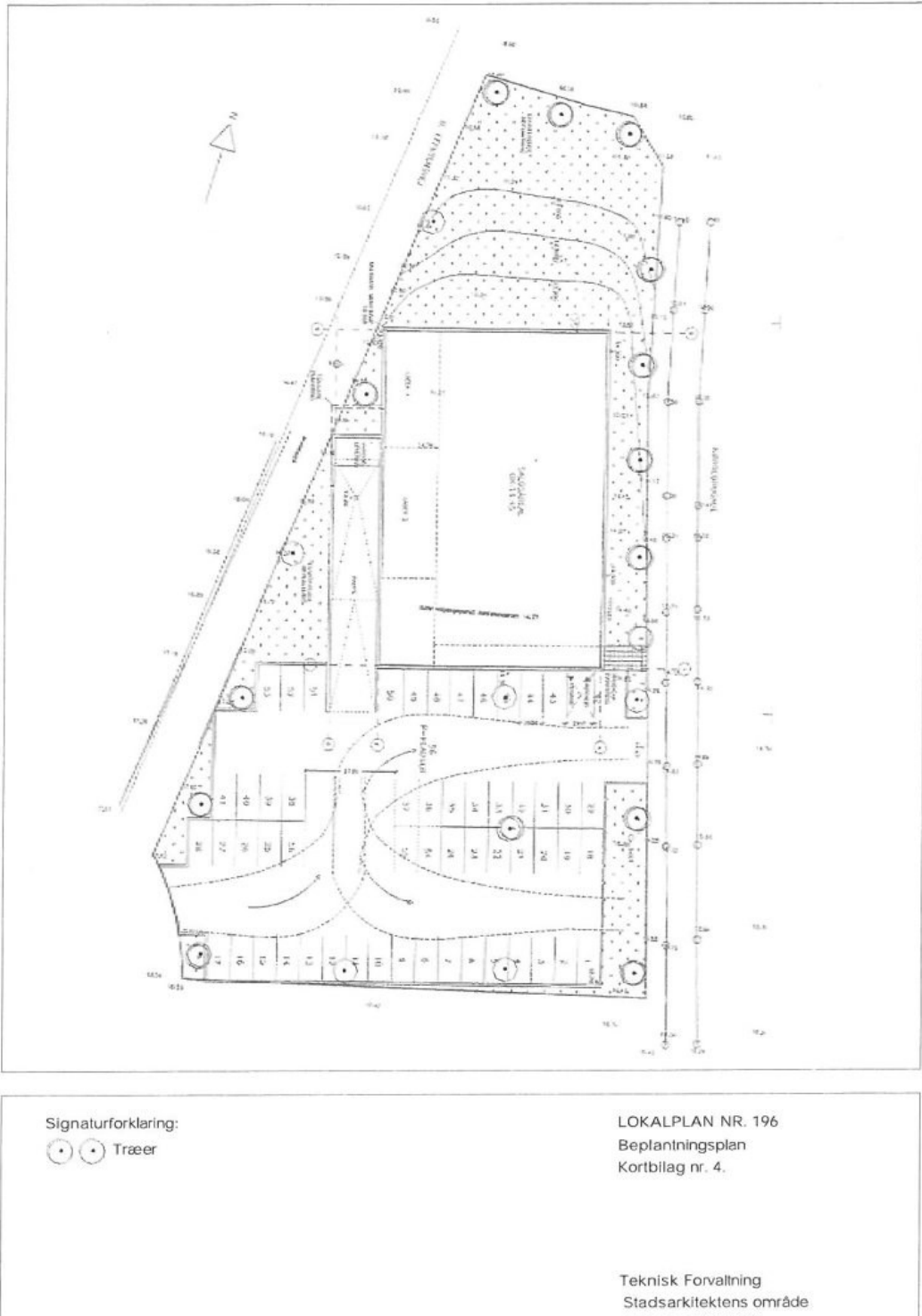
KORTBILAG 1



Området i dag



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



Kommuneplantillæg

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 35 til Kommuneplan 2013. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2013 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget [her](#)

Høring

For at give borgerne i Horsens Kommune lejlighed til at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold bliver lokalplanen offentligt fremlagt i mindst 8 uger, jf. bestemmelserne i Lov om Planlægning § 24.

Se klagevejledning [her](#).

Din mulighed

Hvis du har kommentarer til forslaget til lokalplan, samt kommuneplantillægget, skal disse senest den 26.07. 2016 sendes til Plan & By.

Det kan du gøre her fra siden ved at sende en kommentar fra formularen, hvor du også kan vedhæfte billeder, kort eller andre filer i jpg el. pdf format. Du skal oplyse en e-mailadresse, da der sendes en kvittering retur til dig, når vi har modtaget dine kommentarer.

Hvis ikke det er muligt at sende den her fra siden kan det også sendes til:

planogby@horsens.dk el. Horsens Kommune, Teknik og Miljø, Plan & By, Rådhusvej 4, 8700 Horsens.

Byrådet vil herefter igen tage stilling til planforslaget/planforslagene og de indsendte bemærkninger og indsigelser.

Svar på indkomne indsigelser vil blive fremsendt efter Byrådets endelige stillingtagen til lokalplanen.

Skriv dine kommentarer her:

Fornavn

Efternavn

E-mail

Kommentar

Vedhæft fil No file selected

Emne

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 24. maj 2016.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 31. maj 2016.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 27. september 2016.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 5. oktober 2016.

Print

Du kan downloade Pdf-filen [her](#).