

LOKALPLAN 2014 - 3

Erhverv, Gasvej 16, 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 lokalplan 2014 - 3, Erhverv, Gasvej 16, Horsens

Danmarks Industrimuseum vil afvikle Vognmuseet, beliggende Gasvej 16, og afhænde matriklen. Den potentielle nye ejer vil renovere bygningen med henblik på anvendelse til kontorformål eller lignede, hvilket ikke er i overensstemmelse med den gældende lokalplan nr. 151, som udlægger arealet til museumsformål mv.



Vognmuseet set fra Gasvej

Formål

Formålet med lokalplanen er derfor at ændre anvendelsesbestemmelsen til erhvervsformål, at sikre at området bevarer sine arkitektoniske og historiske kvaliteter, samt at sikre, at der etableres attraktive udendørsarealer.



Beliggenhed & eksisterende forhold

Lokalplanområdet på ca. 2.000 m² rummer det nuværende Vognmuseum, indrettet i 1998 i en 750 m² stor lagerbygning opført af Stjernholm Trælasthandel i 1927. Bygningen har i følge Kommuneatlas fra 1991 en lav bevaringsværdi. I følge lokalplan 151 fra 2000 har bygningen middel bevaringsværdi. På trods af at bygningen er opført som lagerbygning udviser den arkitektonisk stor samhörighed og respekt for kvarterets øvrige ældre, markante bygninger. Bygningen består i princippet af to længer og et lavere midterparti, og bygningen opleves fra Gasvej mod øst og fra vest som tre sammenhængende gavle i røde mursten med karakteristiske pudsede bånd omkring gavltrekanterne. Dørene er af nyere dato. Facaderne mod nord og syd er beklædt med lodrette, svenskrøde brædder, men var frem til 1997 åbne med synlige bærende bjælker. Taget er dækket med bølgeplader, men var oprindeligt beklædt med tagpap. Bygningen har således oprindeligt haft en let og transparent karakter.



Trælastbygningen i 1975.

Lokalplanområdets afgrænsning mod omgivende boligområder består af varierende former for hegn og mure. Belægningerne omkring bygningen er overvejende asfalt og stenmel. Langs Gasvej er der udført murpiller i stil med oprindelige murpiller. Herimellem er der ophængt kæder, men formodentlig var der oprindeligt gitre af træ eller stål, som det ses på foto fra 1975. Umiddelbart uden for lokalplanområdet er der brostensbelægning, buske og træer på vejarealet mellem grundgrænsen og fortovet, svarende til nogle af arealerne ved Industrimuseet.

Adgang for biler sker i dag i grundens sydøstlige hjørne via en overkørsel over fortovet.



Vognmuseet og nærområdet set mod nordøst

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

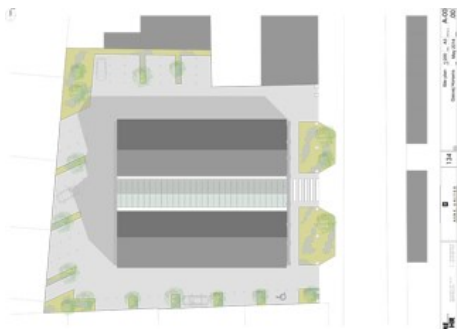
Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål, som ikke med støj, rystelser, luftforurening, lugt eller på anden måde er til gene for den omliggende bebyggelse.

I "Håndbog om miljø og planlægning - boliger og erhverv i byerne", Miljøstyrelsen 2004, er de forskellige virksomhedstyper inddelt i syv klasser. Inddelingen er sket på baggrund af erfaringer om forskellige virksomhedstypers miljømæssige belastning af omgivelserne. I nærværende lokalplanområde tillades virksomhedsklasse 1.

Klasse 1 omfatter de virksomheder og anlæg, som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne og således kan integreres med boliger. Hovedparten af virksomhederne i denne klasse er forretninger, liberale erhverv og småværksteder med butik. - F.eks. administration, kontor, service. Anbefalet minimumsafstand til boliger: 0 meter.

Bebyggelsens omfang og placering

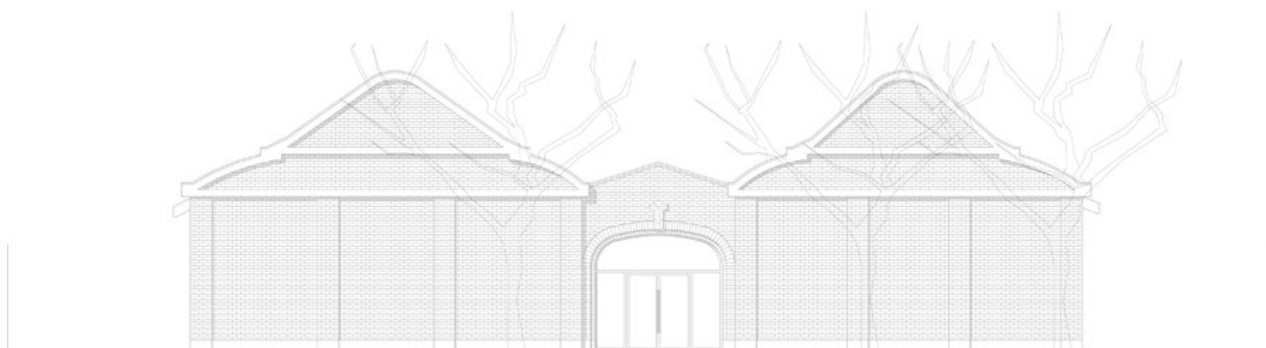
Den nuværende bevaringsværdige bygning, som anvendes til Vognmuseum, bibeholdes. Et eksisterende skur i grundens nordlige del kan fjernes.



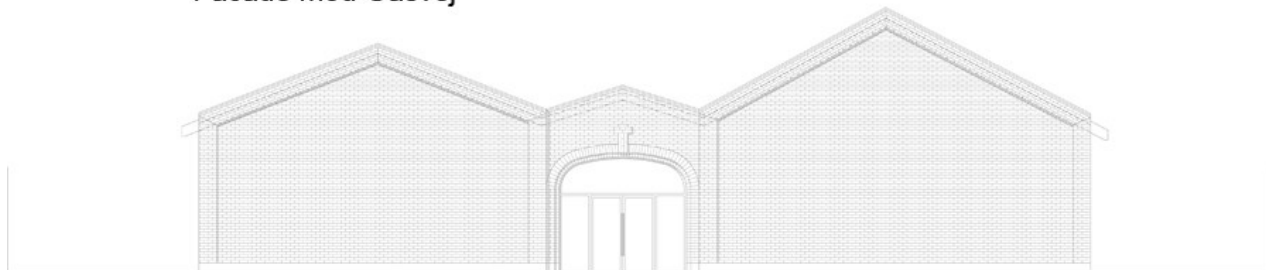
Bebyggelsens udformning

Lokalplanen giver mulighed for at renovere den bevaringsværdige bygning i overensstemmelse med lokalplan 151, som foreskriver, at bevaringsværdige bygninger ved ombygning føres tilbage til oprindelig stil. Horsens Kommune skal godkende projekt for renovering inden for nærværende lokalplans rammer.

Bygningens nordside og sydside gives en åben og opdelt karakter, der i højere grad end den nuværende er proportioneret som den oprindelige lagerbygningssider. Materiale-mæssigt tillades eksempelvis træ og glas, som kontrast til de bevarede murede sider mod øst og vest. Der henvises til vedstående skitseforslag til renovering, som viser at træfacaderne er opdelt af store glaspartier. Taget beklædes med tagpap, som oprindeligt, og dele af taget kan udføres med glas. Bygningens nuværende konstruktionsprincipper og oprindelige transparens og visuelle lethed skal søges genskabt ved renovering af bygningen.



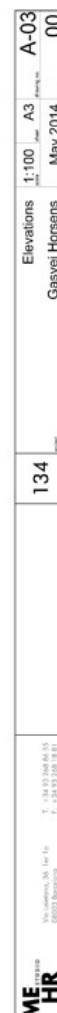
Facade mod Gasvej



Facade mod vest



Facade mod nord og syd



Ubebyggede arealer og beplantning

Udearealerne kan i vid udstrækning anvendes til parkering, dog udlægges plads til opholdsareal, og arealet mellem bygning og vej friholdes for parkering. Belægning og beplantning skal etableres i harmoni med bygningens karakter.

Trafikforhold

Der er mulighed for kørende adgang til grunden umiddelbart nord og syd for facaden mode Gasvej, og der etableres parkeringspladser på grunden, svarende til Horsens Kommunes vejledende parkeringsnormer, som foreskriver 1 p-plads og 1 p-plads for cykler for hver 50 m² kontorerhverv.

Der etableres sandfang i afløb fra p-pladserne, hvorved en væsentlig andel af miljøbelastende stoffer, herunder tungmetaller, tilbageholdes.

Der forventes etableret et nyt busstoppested tæt på lokalplanområdet i forbindelse med det forventede anlæg af nyt bibliotek på havnen.

Ophævelse af Lokalplan/servitutter

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 151, Danmarks Industrimuseum, der ophæves for lokalplanområdet ved nærværende lokalplans ikrafttræden.

Servitut om videresalg, bevaring mv. er accepteret aflyst af Horsens Kommune.

Bæredygtighed

Det vurderes som bæredygtigt at sikre at den bevaringsværdige lagerbygning sikres en fremtidig anvendelse og vedligeholdelse, og at der etableres plads i byen til erhverv, som ikke har væsentlig negative miljømæssige konsekvenser.

Forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Lokalplan 151, Danmarks Industrimuseum, der udlægger området til museum mv, hvorfor Lokalplan 151 ophæves for lokalplanområdet, når nærværende Lokalplan 2014 - 3 efter endelig vedtagelse træder i kraft. I Lokalplan 151 er bygningen udpeget som middel bevaringsværdig, og denne udpegnings videreføres i nærværende lokalplan.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanens rammeområde HR.00.03.B.1. som udlægger området til blandet bolig og erhverv. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Øvrig planlægning

Spildevandsplan 2012 - 2015

Spildevand

Lokalplanområdet kloakeres i henhold til gældende spildevandsplan og tilsluttes Horsens Vand A/S spildevandssystem. Området separatkloakeres. Spildevandet ledes til Horsens Centralreanseanlæg.

Overfladevand

Overflade/regnvand afledes til regnvandsledning med udløb til Horsens Fjord. For at imødekomme klimaændringer er afløbskoefficienten 80 % af den i spildevandsplanen angivet afløbskoefficient for området. Hvis afledningen overstiger den tilladte afløbskoefficient, skal overfladevandet håndteres på egen grund eller forsinkes og neddrøles til den tilladte afløbskoefficient.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Horsens Kommunes "regulativ for erhvervsaffald/Affaldshåndteringsplan". Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald skal ske i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Teknisk forsyning

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.

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

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vand A/S.

Jordforurening

Lokalplanområdet er en tidligere erhvervsgrund. Der er kendskab til en grundvandsforurening på ejendommen, men ejendommen er udtaget af forureningskortlægningen, da forureningskoncentrationen ikke udgør nogen miljø eller sundhedsmæssig risiko.

Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet på arealet, 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

Museumsloven

Horsens Museum bør orienteres forud for planering, nybyggeri og større anlægsarbejder. Da lokalplanområdet befinder sig i Stjernholmskvarteret (Vor Frue Kirke med kirkegård/Skt. Hans Kloster/Stjernholm) og umiddelbart øst for den middelalderlige bykerne og kulturarvsareal, vil der her være forøget risiko for skjulte, væsentlige fortidsminder. Museet anbefaler derfor, at der foretages arkæologisk forundersøgelse forud af anlægsarbejde på området. Gøres der ved jordarbejde fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, indstilles og Horsens Museum tilkaldes jf. museumslovens § 27, stk. 2.

Efter Museumslovens § 24 skal kommunalbestyrelsen underrette Horsens Museum senest samtidig med, der meddeles byggetilladelse, tilladelse til råstofindvinding eller dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven. Modtagne anmeldelser af nedrivninger eller andre byggearbejder, der vil medføre afgørende ændring i brug eller funktion af bygninger, bebyggelser eller andre kulturlevn, skal også meddeles

museet.

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.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger inden for de kystnære dele af byzonen. Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri eller anlæg, der ændrer påvirkningen af kystlandskabet.

Miljøscreening

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

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

Afgørelse og begrundelse

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

Teknik og Miljø har foretaget en indledende 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 lægger Horsens Kommune de trafikale forhold og bygningsbevaringmæssige forhold.

Den forventede trafikstigning er meget lille og vurderes ikke at give en væsentlig indvirkning på miljøet, herunder bymiljøet. Det vurderes væsentligt, at der er direkte trafikal forbindelse til den indre ring i Horsens, at der er en god busbetjening og gode forbindelser til bl a banegården for cyklister.

Den bevaringsværdige bygnings væsentlige elementer i form af de murede facader bevares, tagfladerne belægges med tagpap som oprindeligt og træfacadernes nuværende bræddebeklædning søges ændret, så de svarer bedre til den oprindelige åbne karakter.

Horsens Kommune har derfor 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. 2.



Bestemmelser

Hjemmel

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

§1 - Formål

at udlægge området til erhvervsformål
at sikre, at området bevarer sine arkitektoniske og historiske kvaliteter
at sikre attraktive udendørsarealer, herunder parkeringsforhold

§2 - Område og zonestatus

2.1
Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag og omfatter matrikelnummer 835 i, Horsens Bygrunde.
2.2
Området er beliggende i byzone.

§3 - Anvendelse

3.1
Området anvendes til kontor erhverv, virksomhedsklasse 1.

§4 - Udstykning

Ingen bestemmelser

§5 - Vej og sti

5.1
Der kan etableres overkørsel over fortov ud for grundens nordøstlige hjørne efter aftale med Teknik og Miljø, Affald og Trafik.

§6 - Parkeringsforhold

6.1
Der etableres parkeringspladser på grunden, svarende til Horsens Kommunes vejledende parkeringsnormer, som foreskriver 1 p-plads for biler og 1 p-plads for cykler for hver 50 m² kontor erhverv.
6.2
Der etableres sandfang i afløb fra p-pladserne, hvorved en væsentlig andel af miljøbelastende stoffer, herunder tungmetaller, tilbageholdes.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1
Lokalplanområdet kloakeres i henhold til gældende spildevandsplan og tilsluttes Horsens Vand A/S spildevandssystem.
7.2
Området separatkloakeres. Spildevandet ledes til Horsens Centralreanlæg.
7.3
Overflade/regnvand afledes til regnvandsledning med udløb til Horsens Fjord. For at imødegå klimaændringer er afløbskoefficienten 80 % af den i spildevandsplanen angivet afløbskoefficient for området. Hvis afledningen overstiger den tilladte afløbskoefficient, skal overfladevandet håndteres på egen grund eller forsinkes og neddrøses til den tilladte afløbskoefficient
7.4
Området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
7.5
Området skal forsynes med vand fra Horsens Vand A/S.
7.6
Belysning skal være enkel og diskret og tilpasses bygningens og omgivelsernes karakter.

§8 - Bebyggelsens placering og udformning

8.1
Bebyggelsen bevares med det nuværende omfang og den nuværende placering. Eksisterende udhus kan bevares, nedrives eller erstattes med et udhus af samme dimensioner og med samme placering.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1
Den eksisterende bygning (nuværende Vognmuseum) er af middel bevaringsværdi, og alle ændringer af bygningen skal godkendes af Teknik og Miljø.
9.2
Den eksisterende bygning bevares og vedligeholdes. Ved ombygning eller renovering skal ændringer søges tilbageført til oprindelig stil. Tage skal beklædes med tagpap, dog kan etableres partier af glas. Murede facader mod øst (Gasvej) og vest skal bevares. Døre kan udføres med trælister, jfr oprindelig tegning, eller eksempelvis med stål og glas. Facader mod nord og syd udføres i glas og træ. Træ kan eksempelvis gives farven sort eller svenskrød.
9.3
Køle- og ventilationsanlæg skal bygningsintegreres, og ventilationshætter og lign. skal udformes i samspil med bygningens arkitektur.
9.4
Skiltning skal være enkel og diskret og tilpasses bygningens og omgivelsernes karakter.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1
Arealerne mellem bygning og skel mod Gasvej gives en belægning med eksempelvis granitbrosten, bordursten og stenmel.
10.2
Murpiller langs Gasvej bevares eller murpiller med gitre rekonstrueres.
10.3
Udearealer skal med befæstelse og beplantning fremtræde ordentligt og i harmoni med bygningen.
10.4
Affaldsbeholdere skal placeres i henhold til Regulativ for Husholdningsaffald og afskærmes set fra vejen.
10.5

En samlet plan for de udvendige arealers belægning og beplantning skal godkendes af Teknik og Miljø.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Ingen bestemmelser.

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1

Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen ophæves Lokalplan 151 for Danmarks Industrimuseum for området.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1

Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller 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 § 18.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

15.3

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

Lokalplanafgrænsning

KORTBILAG 1



Klagevejledning

Offentliggørelse af planer uden miljøvurdering (endelig vedtagelse)

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 hensigtsmæssighed eller rimelighed. Klageberettigede er alle omfattet af Planlovens § 59.

Klage skal være skriftlig og sendes til Horsens Kommune pr. e-mail: teknikogmiljo@horsens.dk eller til Horsens Kommune, Teknik og Miljø, Rådhusstorvet 4, 8700 Horsens. Horsens Kommune videregiver herefter klagen til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Horsens Kommune inden 4 uger fra datoen for planens offentliggørelse og ved kontortids ophør. Planen offentliggøres d. 15. oktober 2014.

Det er en betingelse for klagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Klagenævnet vil efter modtagelse af en klage sende en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder først behandlingen af en klage, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Gebyret tilbagebetales, hvis klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage eller, hvis klagen afvises.

Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk

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. juni 2014](#).

Forslaget er offentlig bekendtgjort den [1. juli 2014](#).

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den [23. september 2014](#).

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort [15. oktober 2014](#).