

LOKALPLAN 2016 - 9

Hulvej Skole, Hulvej 19, Horsens



Ansvarlig medarbejder: lhst

KS 1: bv

KS 2: gss

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

Baggrund & formål

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanen er det led i planlægningen, der udtrykker de konkrete rammer for realisering af de mål, der er indeholdt i kommunens overordnede planlægning - Kommuneplanen.

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, samt veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område. Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen. Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i minimum 8 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på plansystemdk.dk og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

En lokalplan hindrer ikke, at eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen består 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.





Hulvej Skole i Horsens

Baggrunden for lokalplanen

Hulvej Skole er en selvejede undervisningsinstitution. Skolen er oprettet i 1970, og har hjemsted i Horsens by. Hulvej Skole ønsker at sikre sine langsigtede fremtidsplaner om at udvide og skabe bedre forhold for de 600 elever på skolen. Skolen planlægger at optimere Hulvej 9-19 med en tilbygning mod skolegården samt huludfyldning ved Hulvej 7-9. I et samarbejde mellem Hulvej Skole og Viva Arkitekter er der udarbejdet en plan, som muliggør de fremtidige udvidelser og ændringer, som danner baggrund for lokalplanarbejdet.

Horsens Kommune har besluttet at gennemføre en lokalplanlægning, som kan sikre skolens udvikling og eksistens fremadrettet.

Formål med lokalplanen

Formålet med nærværende lokalplan er at sikre mulighed for den fremtidige udvikling af Hulvej Skole. Planen skal sikre gode rammer ved en fysisk udvidelse af eksisterende bebyggelse, hvor der tages hensyn til bevaringsværdige facader, kulturmiljøet ved Nordre Kirkegård samt sættes rammer for udformning og placering af nybyggeri i lokalplanområdet. Lokalplanen giver mulighed for nedrivning af en bevaringsværdig ejendom.



Luffoto over Horsens by. Den røde markering viser lokalplanområdet, det grønne område til venstre for lokalplanområdet er Nordre Kirkegård

Ansvarlig medarbejder: LHST

KS 1: BV

KS 2: GSS

Beliggenhed & eksisterende forhold

Historie

Hulvej Skole kan føre sin historie tilbage til en række mindre private skoler og institutter, af hvilke det første var Fru Fischers Institut fra 1834. Fra århundredskiftet og frem til 1949 domineredes skolebilledet i byen af to private skoler, Forberedelsesskolen og Horsens Private Realskole. De to skoler blev i 1949 lagt sammen under navnet Horsens Private Real- og Forberedelsesskole. Skolen fungerede som overbygningsskole for mange af de mindre kommuner i oplandet. Skolen blev senere omdannet til en selvejende institution, og da den i folkemunde hed Hulvej Skole, blev dette antaget som navn. I perioden 2008-2013 har skolen gennemgået en større renovering.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er på ca. 3.800 m² og er beliggende i tæt bymæssig sammenhæng ved bymidten i Horsens. Vest for området ligger Nordre Kirkegård, grundlagt i 1835. Nordre Kirkegård er udpeget i Kommuneplan 2013 som kulturmiljø.

Der er terrænstigning i området på cirka 5 meter fra skolens sydligste bygning til den nordligste bygning. Desuden stiger terrænet i skolegården mellem 1,5 - 2 meter op mod Nordre Kirkegård. Skolegården, som orienterer sig mod begravelsespladsen, ligger lavere i terrænet end begravelsespladsen, som yderligere afskærmes af beplantning samt et raftehegn opsat inde på kirkegårdens areal. I skolegården er der plads til leg og aktiviteter i sammenspil med gymnastiksalen, som er opført i skolegården.

Bygningsmæssigt råder Hulvej Skole i dag over ejendommene Hulvej 5, 9, 13, 15, 17 og 19. Ifølge BBR er der indenfor lokalplanområdet registreret bebyggelse på samlet 3158 m², hvilket omfatter administration, personalerum, undervisningslokaler, gymnastiksal, indskoling, SFO, værksted, laboratorium og auditorium. Skolen har i dag vejadgang fra Hulvej, hvor skolens hovedbygning Hulvej 19, er placeret. I 2013 overtog skolen bygninger på Langmarksvej, som i dag går under navnet Gymhouse, og er et bevægelseshus. Skolen benytter desuden Forum Horsens og Håndværkerforeningen. I 2014 blev Hulvej Skole certificeret som Danmarks første profilskele med fokus på krop og bevægelse.





Billeder fra Hulvej Skole





En af Hulvej Skolens bevaringsværdige facader



Hulvej Skoles facder mod skolegården - set fra Nordre Kirkegård



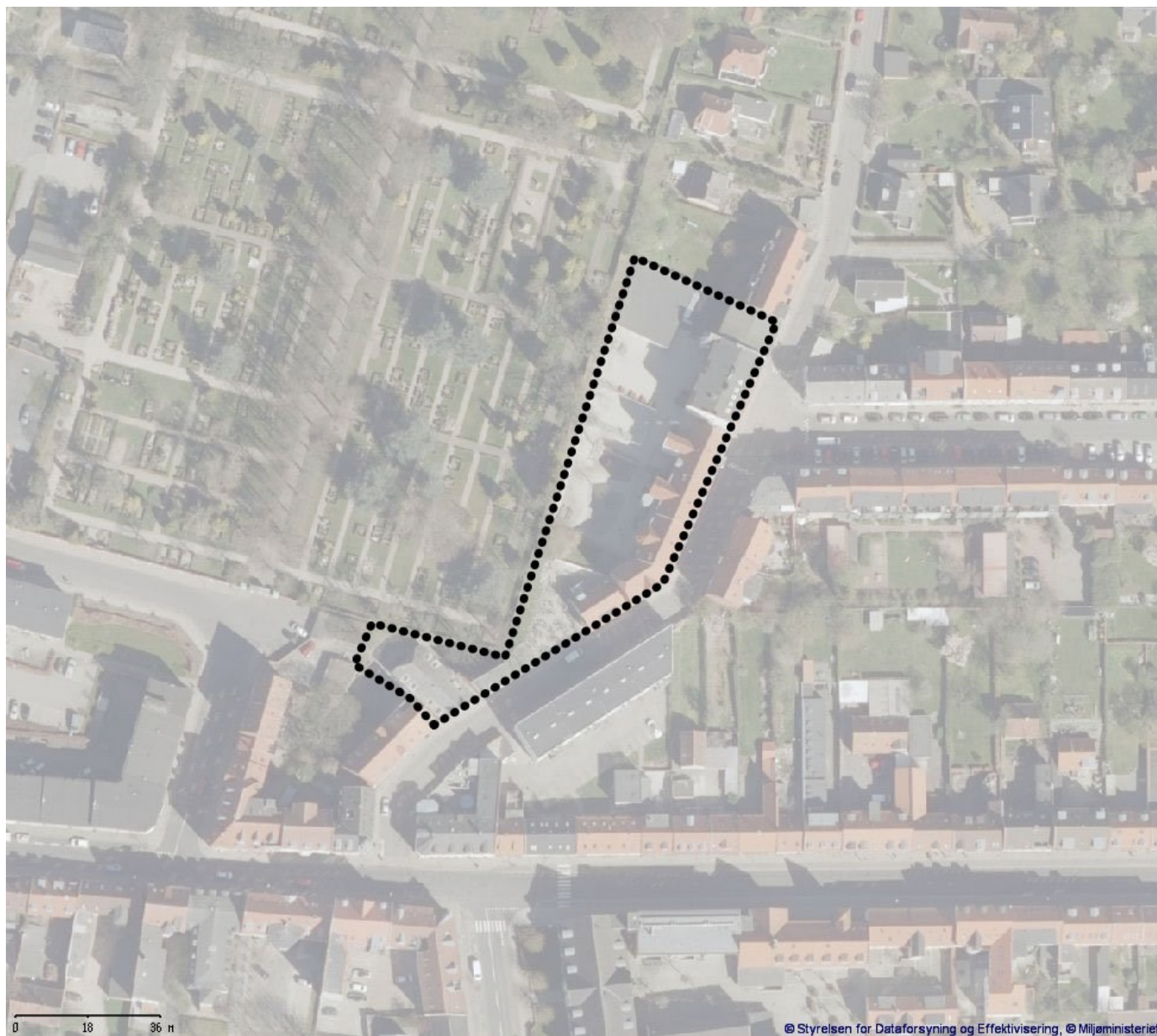


Hulvej 9

Bevaringsværdige bygninger

Lokalplanområdet består i dag af sammenhængende, primært bevaringsværdige ældre etageejendomme samt et byhus. Facaderne er opført i røde teglsten eller som pudsede facader. Hulvej nr. 5, 9, 11, 13, 15, 17 og 19 har bevaringsværdier, som er registreret efter SAVE-metode. Bygningerne er kategoriseret med middel bevaringsværdi. På bygningernes bagside mod skolegården ses flere mindre tilbygninger opført gennem tiden. Bagsiden danner ramme om et delvist sammenhængende udeareal, der fungerer som skolegård.

Gadebilledet på Hulvej er præget af en stor variation af facader, hvert hus er opført individuelt med sit specielle særpræg. Trods forskelligheden i etagebyggerierne er det samlede billede harmonisk og virker som en helhed, fordi bygningernes proportioner og materialeholdning er tilpasset hinanden. Hulvej 9 som er et byhus, indgår dog ikke i denne samlede helhed. Bygningen opleves som en særskilt bygning og efterlader en åbning i etageejendommenes facaderække.



Luffoto med lokalplanens afgrænsning

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål er at sikre en fysisk udvikling af områdets eksisterende skole. Med lokalplanen fastlægges retningslinjer for de bevaringsværdige facader mod Hulvej, der sikres sammenhæng mellem den eksisterende bebyggelse og nyt byggeri og mulighed for nedrivning af bevaringsværdig bygning, Hulvej 9. Den fremtidige udbygning skal understøtte områdets karakter. Hulvej skolen ligger i bymæssige omgivelser med tæt bebyggelse på 4 etager samt beliggende ved det store grønt område, Nordre Kirkegård.

Lokalplanen giver mulighed for at optimere det eksisterende byggeri med tilbygning på eksisterende bebyggelse mod skolegården og nyt byggeri som huludfyldning i facaderækken. Lokalplanen udlægger et byggefelt, som omfatter Hulvej 7 og 9, dermed skabes der mulighed for at sikre en sammenhængende facaderække på Hulvej.



Kik fra Nordre Kirkegård med Hulvej 7 og 9 i baggrunden



Hovedindgang til Hulvej Skole, Hulvej 19

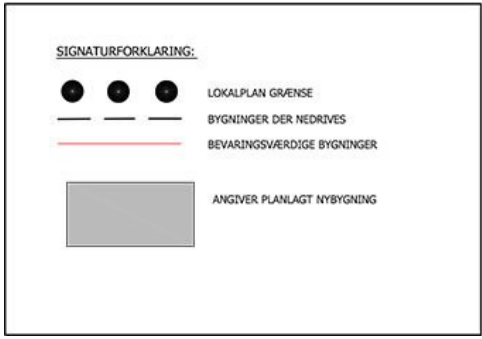
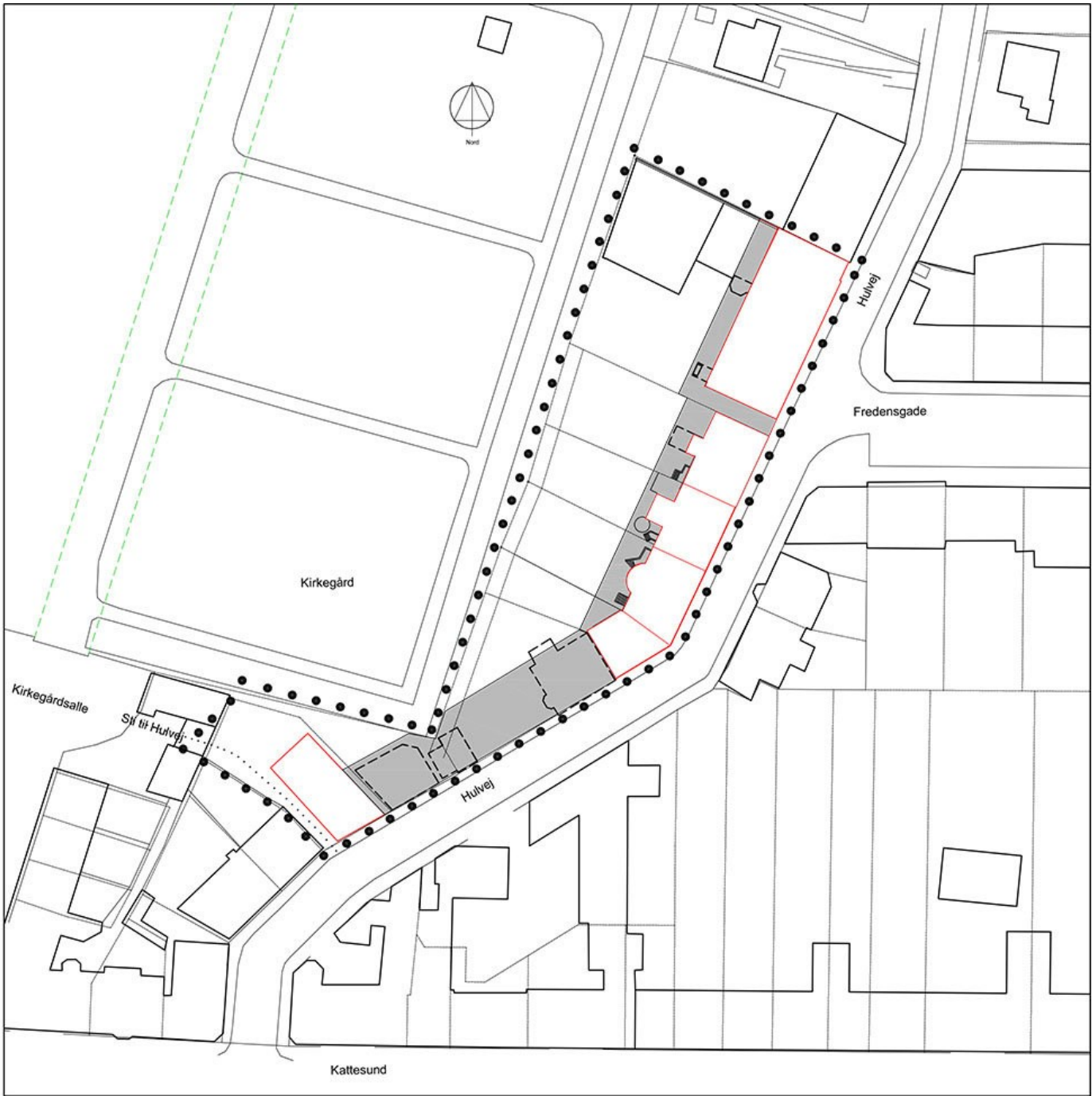


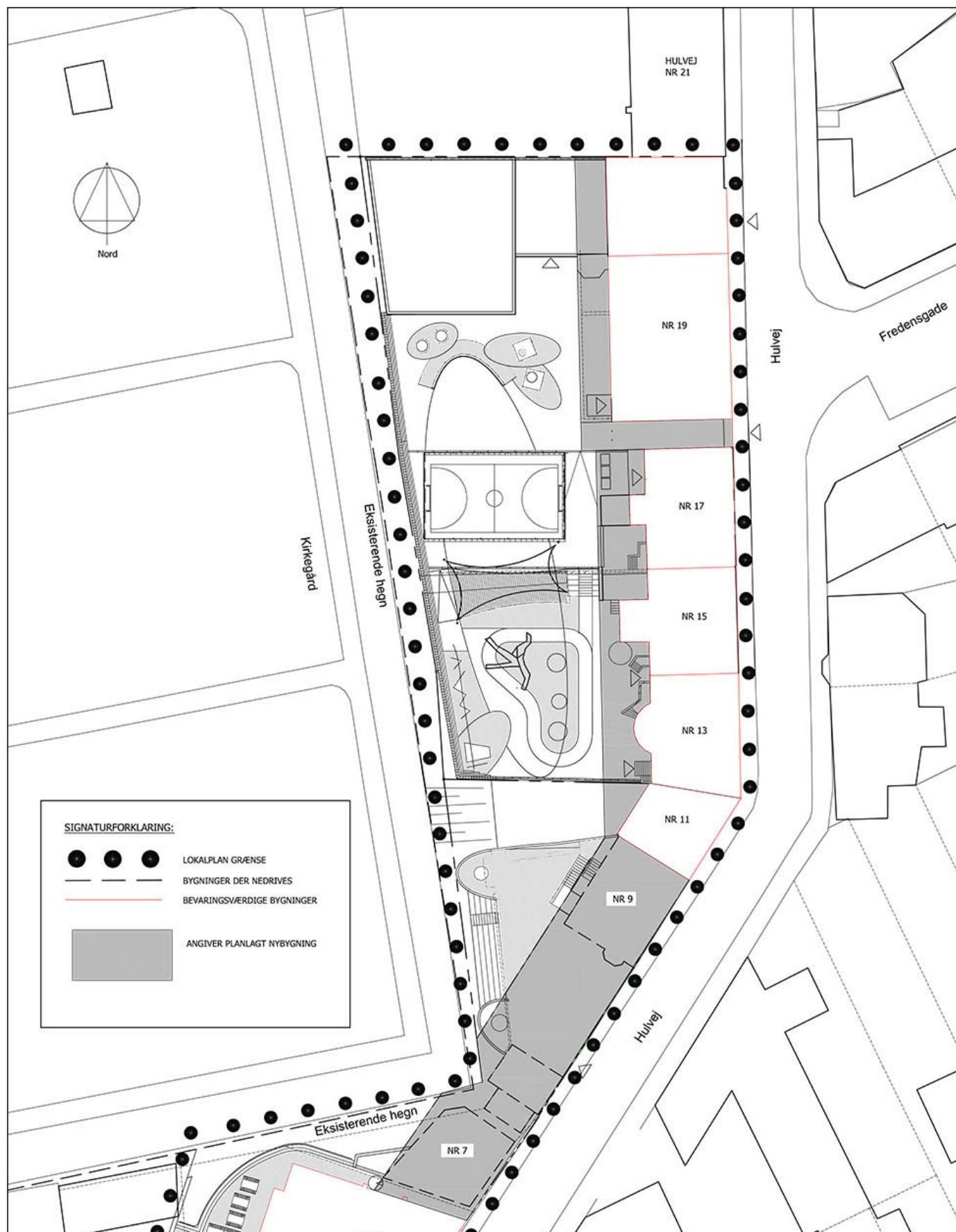
Kik mod Hulvej 9 og bruddet i etageejendommenes facaderække

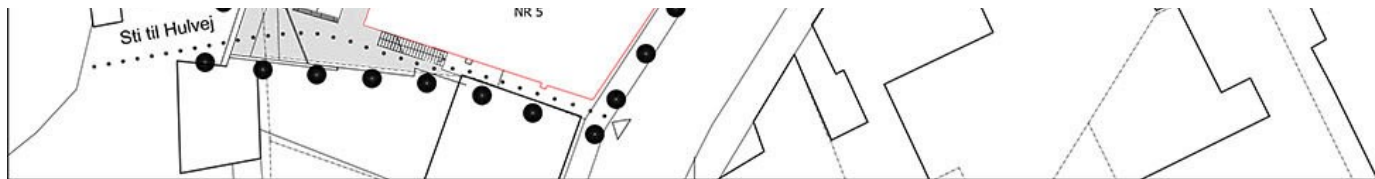
Den fremtidige udvidelse indenfor lokalplanområdet skal blandt andet følge principperne, der er vist på nedenstående lokalplankort og illustrationsplan:

- Planen viser disponering af byggefeltet og friarealer.
- Disponeringen af området tager hensyn til områdets bynære placering, karakter og kulturmiljøet ved Nordre Kirkegård.
- Der anvises byggefelt lang eksisterende byggeri mod skolegården og dermed skabers mulighed for at udbygge og optimere det eksisterende byggeri. Bygningernes facader mod Hulvej bevares.

- Lokalplanen muliggør opførelse af nyt byggeri, som huludfyldning i facaderækken langs Hulvej. Det er muligt at nedrive det bevaringsværdige byhus på Hulvej 9 samt Hulvej 7 (ikke bevaringsværdigt) og dermed sikre en sammenhængende facaderække langs Hulvej.
- Der er fastsat bestemmelser i lokalplanen, som sikrer at nyt byggeri tilpasses de eksisterende bevaringsværdige facader og områdets karakter.







Illustrationsplan

På tegningen ses den eksisterende skolegård med muligheder for leg og aktiviteter

Eksisterende lokalplaner

Den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplan Hulvej Skole 2016-9, aflyser lokalplan Hulvej Skole 3-2011.

Kommuneplanen

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

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.

Lokalplanen understøtter hovedstrukturen ved at udvikle og fortætte et eksisterende byområde.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanens rammeområde HR.00.02.O1 Horsens Midtby. Rammen fastlægger områdets anvendelse til offentlig formål med maksimal bebyggelsesprocent på 140 for området som helhed.

Der må maksimalt opføres i 4 etager.

Lokalplanen hæver bebyggelsesprocenten fra 140 til 190. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til kommuneplan 2013.

Det vurderes at være en mindre ændringer i planens rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper, eller uvæsentlige ændringer i kommuneplanens hovedstruktur, med baggrund i denne vurdering har kommunen undladt at indkalde idéer og forslag mv. Kommuneplantillægget tilvejebringes sideløbende med tilvejebringelse af lokalplanen. Kommuneplantillægget danner grundlag for lokalplanen.

[Se link til kommuneplantillæg 31-2013 her.](#)

Øvrig planlægning

Spildevandsplan 2012 - 2015

Området er separatkloakeret. Spildevandet ledes til Horsens Centralrenseanlæg renseanlæg.

I dag har området en befæstelsesgrad på ca. 0,9. I spildevandsplanen er befæstelsesgraden sat til 0,45, dvs. at der afledes mere regnvand end kloaksystemet er dimensioneret til. Ved nybyggeri og fortætning af eksisterende bygningsmasse vil befæstningsgraden ikke yderligere forøges idet området allerede er befæstet i form af faste belægninger. I forbindelse med fremtidige projekter og renovering af skolegården bør der arbejdes med permeable belægninger og andre LAR løsninger.

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

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler. Lokalplanområdet ligger i NRG1's forsyningsområde.

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

Overfladevand

Skolegårdens faldende terræn vil give en tendens til, at der vil samles vand i skolegården under skybrud. Når denne lavning er fyldt løber vandet mellem bygning 7 og 9. Denne strømningsvej vil lukke i forbindelse med nyt byggeri som huludfyldning ved hulvej 7 og 9. Hulvej Skole skal være opmærksom på overfladevandet kan samles ved den ny bebyggelse. Det anbefales, at skolen undersøger dette nærmere i forbindelse med byggeri.

Renovation

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

For boligerne skal renovationen overholde Horsens Kommunes til enhver 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 enhver tid gældende "Regulativ for erhvervsaffald".

Jordforurening

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

- Der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune, hvis arealanvendelsen ønskes ændret til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrund.
- Der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune før der bygges, graves eller foretages andet anlægsarbejde. I særlige situationer gælder der andre regler, som der kan fås oplysninger om hos Horsens Kommune.

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

Vilkårene stillet i medfør af ovenstående tilladelser skal uanset de øvrige lokalplanbestemmelser følges. 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. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen.

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

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.

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.

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

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. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen.

Tilladelser fra andre myndigheder

Trafikregulering

Der skal jf. vejlovgivningen (Lov om offentlige veje (Vejloven) kapitel 6, henholdsvis Lov om private fællesveje kapitel 8, §27) udarbejdes et projekt for den nævnte sti i planen, som skal godkendes hos Horsens Kommune, Teknik og Miljø med samtykke fra Politiet jf. Færdselslovens § 100.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Horsens Kommune har foretaget en foreløbig habitatvurdering og på den baggrund konkluderer, at det ansøgte ikke vil:

- 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

Museumsloven

Horsens Museum har foretaget arkivalsk kontrol af planområdet og har følgende bemærkninger:

Lokalplanområdet fremstår stærkt bebygget og befæstet, og sandsynligheden for, at der er bevarede fortidsminder indenfor lokalplanområdet er lille. Museumsloven er fortsat 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 forsyningselskaber 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 forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er tinglyst følgende på ejendommen, som kan have betydning for realisering af fremtidigt byggeri: Deklaration tinglyst den 20. april 1990. Deklarationen omhandler kabler placeret på matr. nr. 891e Horsens Bygrunde.

Lokalplan 2016-9 udlægger en del af dette areal til byggefelt.



Luffoto med rød markering, der viser området

Miljøscreening

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 planforslaget ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering. Vurderingen af, at planforslagene ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en endelig afgørelse, der kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet efter Planlovens bestemmelser om miljøvurdering.

Afgørelse og begrundelse

Som hovedhensyn for afgørelsen har Teknik og Miljø vurderet planens påvirkning af miljøet i forhold til den eksisterende lokalplans miljøpåvirkning. Set i forhold til ændring af den eksisterende plan vurderes det, at det planlagte ikke vil medføre væsentlig ændret indvirkning på miljøet. Områdets anvendes fastlægges fortsat til skole. Lokalplanområdet er på cirka 3.800 m² og danner rammer om en skole i bynære omgivelser tæt ved bymidten og Nordre Kirkegård åbne grønne areal.

Formålet med planlægningen er at sikre en fysisk udvikling af skolen og dermed skabe bedre forhold for skolens elever. Desuden sikres de bevaringsværdige bygninger samt nybyggeri tilpasses den eksisterende kontekst og karakter.

Horsens Kommune har vurderet, at lokalplanen og kommuneplantillægget 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

Lokalplanen forventes gennemført på privat initiativ. Området er på tidspunktet for udarbejdelse af denne lokalplan privatejet.

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 nedrivning af eksisterende bevaringsværdig bygning,
- 1.2
at sikre mulighed for en fysisk udvikling af områdets eksisterende skole,
- 1.3
at fastlægge retningslinjer for bevaringsværdige bygninger og nyt byggeri.

Redegørelse - Formål

Det er lokalplanens formål at området anvendes til skoleformål samt sikre skolens fremtidige udviklingen med at skabe bedre forhold for eleverne. Lokalplanen skal give mulighed for en fysisk udvidelse af den eksisterende bebyggelse. I lokalplanen skal der tages hensyn til bevaringsværdige facader mod Hulvej, udformning af nybyggeri i forhold til området karakter i både bymæssige sammenhænge og kulturmiljø ved Nordre Kirkegård. Nyt Byggeri opføres som tilbygning eller huludfyldning. Skolegården friholdes for nyt byggeri og skaber dermed fysisk afstand og tager hensyn til Nordre Kirkegård.

§2 - Område og zonestatus

- 2.1
Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, Matrikelkort. Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 379e, 379n, 891e, 891a, 891b og 891c, Horsens Bygrunde.
- 2.2
Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone efter byrådets endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen.

§3 - Anvendelse

- 3.1
Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af skole med tilhørende faciliteter.

§4 - Udstykning

- 4.1
Ingen bestemmelser.

Redegørelse - Udstykning

Udstykninger skal godkendes af Horsens Kommune.

§5 - Vej og sti

- 5.1
Området vejbetjenes fra Hulvej.
- 5.2
På lokalplanens Kortbilag 3, er der anvist en fremtidig mulig stiforbindelse.

Redegørelse - Vej og sti

Hulvej skolen vejbetjenes fortsat fra Hulvej. For at aflaste trafikalt særligt morgentrafikken, arbejdes på en løsningsmodel med gåbusser mellem parkeringsareal ved Lunden og skolen.

Skolen ønsker mulighed for at etablere en stiforbindelse fra Kirkegårdsallé via matr.nr. 379d. Denne forbindelse er indarbejdet i lokalplanen, men realiseringen af forbindelsen forudsætter, at skolen træffer aftale med grundejer og de berørte naboer. Et fremtidigt stiprosjekt skal godkendes af Teknik og Miljø.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Der skal indenfor lokalplanområdet reserveres areal til parkering til 200 cykler.

6.2

Overdækket cykelparkering til 200 cykler må etableres indenfor byggefeltet som en integreret del af bygningen eller som fritstående overdækninger, der indpasses i området.

Redegørelse - Parkeringsforhold

Ved realiseringen af en fysisk udvidelse øges antallet af skolens ansatte ikke. Parkering ved skolen foregår primært på hverdage i tidsrummet klokken 8.00 til 15.00. I denne periode er mange beboere i området kørt på arbejde, derfor er det muligt at benytte kvarterets parkeringspladser i dagstimerne. Skolen benyttes kun i begrænset omfang i aftentimerne. Det vurderes, at de planlagte arealer og anvendelser, indenfor lokalplanområdet, ikke giver anledning til krav om udlæg til ekstra parkeringsarealer til biler. Cykelparkeringen fastlægges i lokalplanen ud fra, at mange af skolens elever enten bor indenfor gåafstand eller ankommer til skolen med andre transportmidler. Der er i dag 200 cykelparkeringspladser indenfor skolens område, dette fungerer fint for skolen og området. Der parkeres ikke cykler i gaden, langs facader på Hulvej samt andre steder udenfor skolens område. Illustrationsplanen anviser cykelparkering bag Hulvej 5 med adgangssti ved lokalplanens afgrænsning mod syd.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Belysning opsættes som væglamper på bebyggelsens facader og gavle i mellem 2.5 - 4.5 meters højde.

7.2

Væglamperne skal være med afskærmet belysning.

7.3

Belysning i skolegården skal være nedgravningsspot, belysning i belægningen.

Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

Udendørs belysning må ikke være til gene for de omliggende ejendomme eller for trafikken. Lyskegle på belysningsarmatur, der opsættes på facader, må kun belyse og lyse direkte på selve facaden eller på terræn. Såfremt at stiforbindelse fra Kirkegårdsallé via matr.nr. 379d realiseres bør der opsættes belysning.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

Bevaringsværdige bygninger

8.1

Der er udpeget bevaringsværdige bygninger i kategorien middel bevaringsværdi, som vist på kortbilag 3, fremtidige forhold. Det fremgår på kortbilaget, at Hulvej 9 (bevaringsværdig SAVE-værdi 5) samt Hulvej 7 (ikke bevaringsværdig), kan nedrives samt i forbindelse med opførelse af nyt byggeri.

8.2

Der kan opføres tilbygninger på de udpegede bevaringsværdige bygninger inden for det anviste byggefelt mod skolegården, som vist på kortbilag 3.

8.3

Tilbygninger på eksisterende byggeri må ikke være højere end den oprindelige bygnings tagryg. Nyt byggeri, huludfyldning ved Hulvej 7 og 9, kan være op til 3 etager med tagetage jf. §8.4.

Nybyggeri

8.4

Der kan opføres nybyggeri i 3 etager plus kælder og tilbagetrukket tagetage, som huludfyldning indenfor det anviste byggefelt ved Hulvej 7 og 9. Dog skal nybyggeriets facader overholde med en afstand på 2,5 meter fra skellinjen mod Nordre Kirkegård. Skræntforholdene indenfor byggefeltet skal løses under hensyntagen til de eksisterende træer på kirkegårdens grund.

Øvrig byggeri

8.5

Den samlede bebyggelsesprocent for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 190.

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Hulvej 11 er i dag en beboelsesejendom og ikke en del af skolen. Såfremt Hulvej 11 ikke overtages af Hulvej Skole skal det tænkes ind i det konkrete projekt, hvorledes skyggeforholdene løses i forbindelse med den fysiske udvidelse af eksisterende bebyggelse mod skolegården. Det kan det have betydning for ejendommen Hulvej 11 i forhold til skyggepåvirkning fra en ny tilbygning mod skolegården ved Hulvej 13. Dette forhold tages der hensyn til i byggesagsbehandlingen.

For at skabe afstand mellem det nye byggeri og kirkegård skal der være en afstand på 2,5 meter fra nybyggeriets facade til skellinje mod kirkegården. Dermed sikres ro og diskretion mod kirkegården. Der er terrænforskel på ca. 6 meter fra skolegården til kirkegården (målt på det højeste punkt). Det nye byggeri vil formentligt kræve en bearbejdning af skæntforholdene indenfor det anviste byggefelt. Dette løses med hensyntagen til de store ældre træer, som er plantet ved skrænten inde på kirkegårdens grund.

§9 - Bebyggelsens udseende

Bevaringsværdige bygninger

9.1

De bevaringsværdige bygninger Hulvej 5, 11, 13, 15, 17 og 19 skal bevares og vedligeholdes i den oprindelige stil mod Hulvej. Er der foretaget ændringer i forhold til dette, skal disse ændringer ved ombygning eller lignende føres tilbage til det oprindelige stil.

9.2

Facader mod Hulvej skal bevares og vedligeholdes i den oprindelige stil. Det vil sige, at en facade (mod gaden) i blank mur ikke må vandskures, pudses, males eller lignende. Facader som fremstår pudset vedligeholdes i den oprindelige stil jf. § 9.1, 9.3, 9.4 og 9.5.

9.3

Dekorationsbånd, mønster i murværk, glaserede sten, søjledekorationer og lignende skal bevares. Soklen er en del af facaden og skal bevares eller genetableres. Reparationer i murværk skal udføres med sten der harmonerer i størrelse og farve med muren i øvrigt.

9.4

Ved udskiftning af vinduer og døre, skal der vælges samme stil/type som oprindeligt. Vinduerne skal udføres i træ eller som en træ/alu vinduestype, tilpasset bevaringsværdige bygninger. Der tillades ikke buet eller tonet glas.

9.5

Farver på rammer og karme skal harmonere med et for bygningens tidstypisk farvevalg.

9.6

Hvis bygninger med middel bevaringsværdi jf. § 8.1 brænder ned eller på anden måde skades i en grad, så istandsættelse ikke er mulig, opføres ny bebyggelse efter bestemmelserne om nybyggeri i § 9.7, 9.8 og 9.9. Dog gælder det, at bygningerne skal opføres, så de har samme omfang og proportioner, som den oprindelige bebyggelse.

Nybyggeri

9.7

Ved nybyggeri skal bygningernes længde, højde samt dybde tilpasses de øvrige bygninger i facaderækken. Det betyder at terrænfald skal resultere i spring i tagryggene. Tilpasning af udsmykningsbånd, vinduesrækker, sokkel, materialeskift tagskæg m.v. skal respekteres og afstemmes med nabobygningerne.

9.8

Facader både mod Hulvej og skolegården skal fremstå i jordfarver.

9.9

På facader mod Hulvej og skolegården må der ikke anvendes signalfarver.

9.10

Tage kan fremstå, så de syner flade med taghældning på 0-5 grader.

9.11

Facader og tagflader mod Hulvej og skolegården på såvel tilbygninger og nybyggeri må ikke opføres i reflekterende materialer. Glaspartier i facader er undtaget denne bestemmelse.

9.12

Byggeriet, der støder op mod Hulvej 5, skal opføres i 3 etager plus tilbagetrukket tagetage. Der kan opføres nybyggeri i 3 etager plus

kælder og tilbagetrukket tagetage, som huludfyldning indenfor det anviste byggefelt ved Hulvej 7 og 9. Dog skal nybyggeriets facader overholde med en afstand på 2,5 meter fra skellinjen mod Nordre Kirkegård. Skræntforholdene indenfor byggefeltet skal løses under hensyntagen til de eksisterende træer på kirkegårdens grund.

9.13

På facader (tilbygning og nybyggeri) orienteret mod skolegården og Nordre Kirkegård må der ikke opsættes altaner. Bestemmelsen er ikke til hindrer for, at der kan opsættes karnapper på facaderne.

9.14

Karnapper, på tilbygninger og nybyggeri, mod skolegården og Nordre Kirkegård, skal udføres med f.eks. højtstående vinduer og /eller vinduer bearbejdet med folie el. lign.

9.15

Facader, på tilbygninger og nybyggeri, mod skolegården og Nordre Kirkegård skal have højtstående vinduer og /eller vinduer bearbejdet med folie el. lign.

9.16

Facader, på tilbygninger og nybyggeri, mod skolegården og Nordre kirkegård må ikke have udendørs opholdsarealer.

9.17

Tilbygninger og nybyggeri må gerne opføres med ovenlysvinduer.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Lokalplanen skal medvirke til, at istandsættelse af eksisterende byggeri og nybyggeri mod Hulvej sker med hensyn til den eksisterende bebyggelse og områdets karakter, dermed sikres en helhed og harmoni i gaden.

Huludfyldningen ved Hulvej 7-9 har en meget eksponeret / synlig placering i gadebilledet på Hulvej. Gadeforløbet med vejens kurver resulterer i, at et fremtidigt nyt byggeri vil fremstå markant i gaden og derfor er det vigtigt, at dette byggeri diskret tilpasses konteksten jf. nybyggeri § 9.

Nye tilbygninger samt huludfyldningens facader og tagflader mod både skolegården og Hulvej skal indpasses diskret i området.

Facaderne og tagfladerne må derfor ikke fremstå med reflekterende materialer og i signalfarver. Facaderne skal desuden fremstå i jordfarver.

Nybyggeri kan opføres i op til 3 etager plus tilbagetrukket tagetage og dermed tilpasset områdets eksisterende bebyggelse mht. højde. Med tilbagetrukket tagetage nedskaleres bygningen i gaderummet.

Facader mod Kirkegården må ikke skabe indbliksgener til kirkegårdens arealer. Ved at fastsætte bestemmelser om højtstående vinduer eller sløret glas som f.eks. er bearbejdet med folie, er det ikke muligt for elever på skolen at kikke direkte mod kirkegården. Dermed sikre ro og diskretion ved f.eks. en begravelsesceremoni på kirkegården.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter i skolegården.

10.2

I forbindelse med nyt byggeri, huludfyldning ved Hulvej 7-9, kan der terrænreguleres, således at større niveauforskel mod kirkegården håndteres. Dette skal ske med skrån timer, stensætninger og støttemure.

10.3

Ubebyggede arealer skal anlægges og vedligeholdes som skolegård til aktiviteter som boldspil, leg og ophold, eksempelvis som vist på illustrationsplanen.

10.4

Indenfor lokalplanområdet må der kun etableres levende hegn med en afstand på minimum 2 meter fra skel mod Nordre Kirkegård. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højest samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maksimalt 1,8 m. Der kan plantes bunddækkende planter på skrænten og til skellinje mod kirkegården.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Bestemmelsen for terrænregulering på ubebyggede arealer, skolegården, er fastsat til +/- 0,5 meter, for at sikre et hensyn mod Nordre Kirkegård. Ved at der ikke kan foretages væsentlige terrænreguleringer sikres at der bevares en visuel afstand mellem skolens aktiviteter og kirkegårdens ro. For at sikre et grønt udtryk i skolegården er der fastsat bestemmelse for det kun må beplantes med Nordre Kirkegård og dermed må der kun være levende hegn. Det skrående terræn ved skel mod kirkegården er i dag beplantet med bunddækkende planter, desuden er der opsat stensætninger og beplantning, som understøtter terrænforskelle.

Regnvandet for matriklerne skal forsinkes til det angivne afløbskoefficient, der er angivet i spildevandsplanen.

Der bør i fremtidige projekter og renoveringer i skolegården/lokalplanens udearealer indarbejdes en samlede håndtering af overfladevand/regnvandet. En tilbageholdelse af regnvandet kan ske ved lokal nedsivning via permeable belægninger, regnvandsbede, regnvandsrender og andre LAR løsninger.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Det er en betingelse for ibrugtagningen, at bygningerne er tilsluttet fjernvarmen.

Redegørelse - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Området skal forsynes med kollektiv varmforsyning.

§12 - Grundejerforening

12.1

Ingen bestemmelser.

§13 - Servitutter

13.1

Der ophæves ingen servitutter.

13.2

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

Redegørelse - Servitutter

Deklaration tinglyst den 20. april 1990. Deklarationen omhandler kabler placeret på matr. nr. 891e Horsens Bygrunde. Lokalplan 2016-9 udlægger en del af dette areal til byggefelt.

Der er ikke fundet yderligere tinglyste servitutter, der vurderes at være i uoverensstemmelse med lokalplanen. Det er ejere og byggherrers eget ansvar at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1

Den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplan Hulvej Skole 2016-9, aflyser lokalplan Hulvej Skole 3-2011.

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

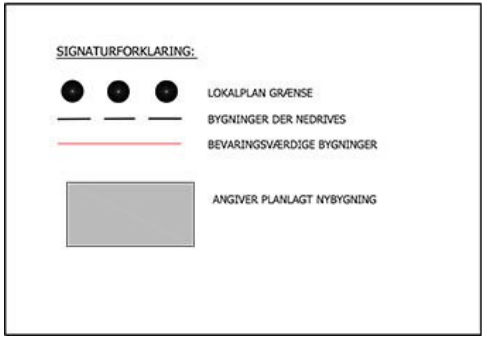
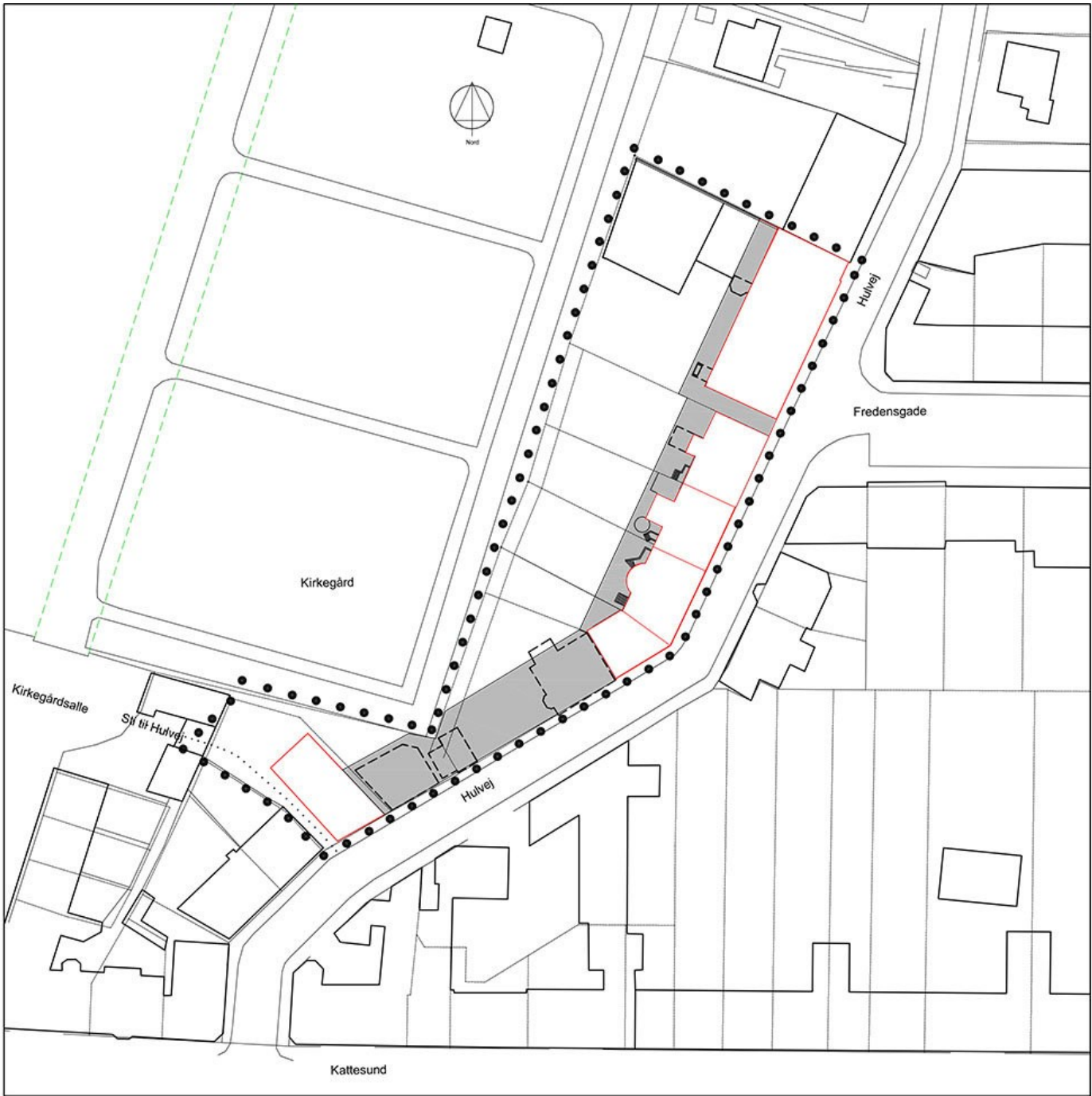
15.3

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

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2016-9---hulvej-skole-hulvej-19-horsens/>

Fremtidige forhold

KORTBILAG 3



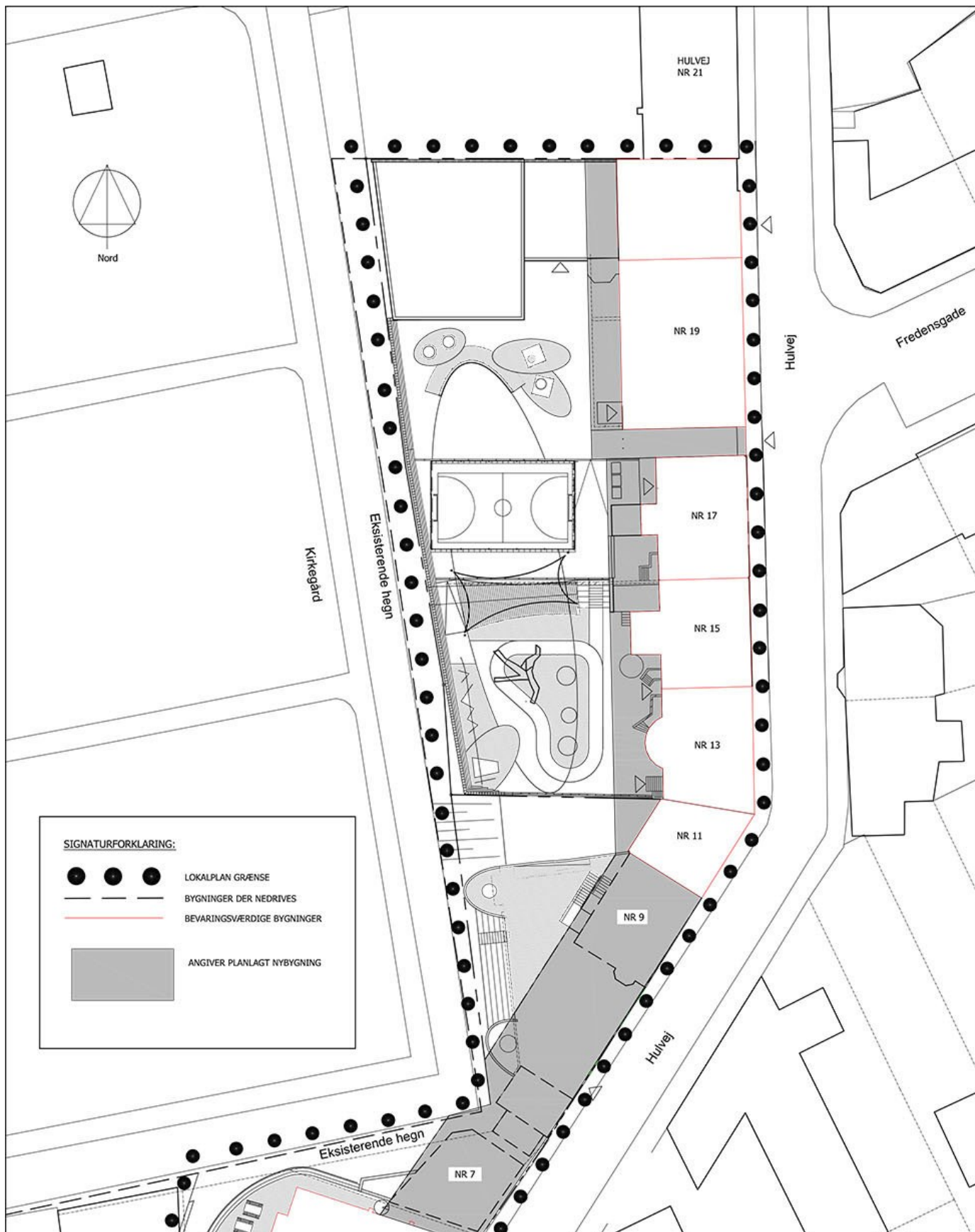
Området i dag

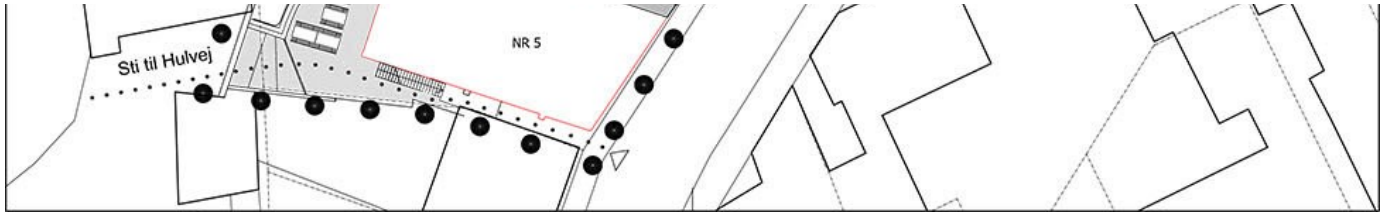


Lokalplanområdet med det aktuelle luftfoto/baggrundskort.

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

Illustrationsplan





Kommuneplantillæg

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 31-2013 til Kommuneplan 2013. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2013 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget [her](#).

Klagevejledning

Klagevejledning ved offentliggørelse af endelig vedtaget plan

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, er det kun retlige spørgsmål, der kan 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, der er omfattet af Planlovens § 59. Det vil sige enhver, der har retlig interesse i sagens udfald, samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

Hvis du ønsker at klage, skal du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. Bekendtgørelse 2017-01-28 nr. 130 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Klage sker via Klageportalen, der ligger på www.borger.dk og www.virk.dk, jf. ovennævnte bekendtgørelse. 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.

Ved klage skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder (2016-niveau). Gebyret betales med et betalingskort, når klagen er indtastet i Klageportalen.

Planklagenævnet 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 derfor sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune. Horsens Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, 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, jf. Planlovens § 62.

Print

Lokalplanen kan ses som pdf [her](#)