

# LOKALPLAN 2015-12

## Parkeringshus og kontorer, Emilies Plads, Horsens



# Baggrund & formål

## Baggrund for lokalplanen

Horsens Kommune har solgt Emilies Plads. Grunden har været i offentligt udbud, og kommunen har ønsket en præsentabel bebyggelse, der skal være med til at danne en sluttet bebyggelse langs Niels Gyldings Gade. Kommunen har desuden ønsket, at bebyggelsen skal være med til at binde Søndergade-området sammen med Bilka-området ved at bebyggelsen langs J. Chr. Juliussens Vej kan anvendes til butikker, så strækningen bliver mere aktiv og derfor mere attraktiv at færdes på. Området kan desuden anvendes til liberalt erhverv eller boliger, samt indeholde et parkeringshus, der blandt andet skal indeholde de p-pladser, der i dag er på Emilies Plads.

## Formålet med lokalplanen er at

- sikre en præsentabel bebyggelse indeholdende butik, boliger, liberale erhverv og parkering
- styrke forbindelsen mellem Søndergade og Bilka-området ved at den nederste etage langs J. Chr. Juliussens Vej indeholder butik eller liberale erhverv
- sikre at bygningerne mod Niels Gyldings Gade visuelt danner en sluttet bebyggelse.



## 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](http://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.

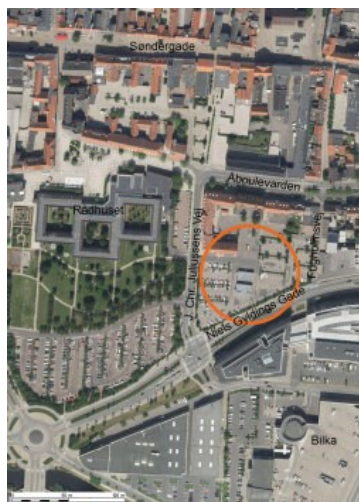
## Beliggenhed & eksisterende forhold

Området er centralt og markant placeret i byen: lige overfor Rådhuset og på strækningen mellem Søndergade og Bilka-området. Den afgrænses af Niels Gyldings Gade mod syd, J. Chr. Juliussens Vej mod vest, Fugholmsvej mod øst og private ejendomme mod nord. Det har en størrelse på ca. 6.500 m<sup>2</sup>.

Emilies Plads anvendes i dag til parkering. Pladsen hænger sammen med andre parkeringspladser, der er privatejede. På den kommunalt ejede del er der ialt 236 pladser.

Midt i området er der en 60/10 kV transformatorstation, der skal bevares, og som der skal være adgang til for arbejdskøretøjer.

Området er åbent ud mod Niels Gyldings Gade. Langs sydsiden af gaden er der en sluttet bebyggelse, og det vil være meget positivt for gadebilledet, når der også kommer bebyggelse langs nordsiden af gaden.



## Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for to bygninger: en på hjørnet af Niels Gyldings Gade og J. Chr. Juliussens Vej, der indeholder butik, boliger og /eller liberale erhverv og et parkeringshus mellem transformatorstationen og Fugholmsvej.



### Hjørnebygningen

Hjørnehuset kan indeholde butikker, liberalt erhverv og boliger. Visualiseringer og illustrationsplan viser et eksempel, hvor de to nederste etager anvendes til butik eller liberalt erhverv og den øvrige del af bygningen anvendes til boliger, der er fordelt i to 'tårne' på hver 4 etager. Bygningen kan få en anden udformning, hvis boligerne helt eller delvis erstattes af liberalt erhverv. Bygningen vil da kunne opføres som en sammenhængende

bygningsskrop ud mod J Chr Juliussens Vej i op til 6 etager.

Placeringen i byen er helt central midt imellem den gamle bykerne og det nye bycenter omkring Grønlandsvej. En butik på dette sted vil styrke sammenhængen mellem Søndergade/midtbyen og Bilkaområdet, ved at ruten mellem de to bydele bliver mere aktiv, og dermed mere attraktiv at færdes på. Den nederste etage skal derfor have en butikslignende udformning og være åben og transparent.

Bykernen fremstår hovedsagelig i teglsten, mens det nye bycenter syd for Niels Gyldings Gade er karakteriseret ved en mere blandet fremtoning, dog også med en hovedvægt af teglstensfacader. Det er valgt, at farveholdningen fra de omgivende bygninger, Rådhuset, bygningerne langs J Chr Juliussens Vej mv. videreføres i den nye bebyggelse for at forstærke den visuelle sammenhæng til bykernen. Facaderne vil derfor overvejende fremtræde i en mørk eller teglrød farve bestående af facadeelementer i beton, suppleret med stål-/aluminiums- eller træskodder og solafskærmning. Solafskærmning og læskodder vil være en vigtig og integreret del af arkitekturen ved både boliger og butik.



### **Parkeringshus**

Der kan bygges et parkeringshus mellem transformatorstationen og Fugholmsvej.

Parkeringshuset vil indeholde ca. 450 p-pladser, der blandt andet vil erstatte de p-pladser, der nedlægges på Emilies Plads som følge af nybyggeriet. Huset beklædes med en slags lameller eller stave, der tillader dagslys og frisk luft at komme ind, og sikrer, at det ikke virker afsondret og lukket, når man færdes i det.

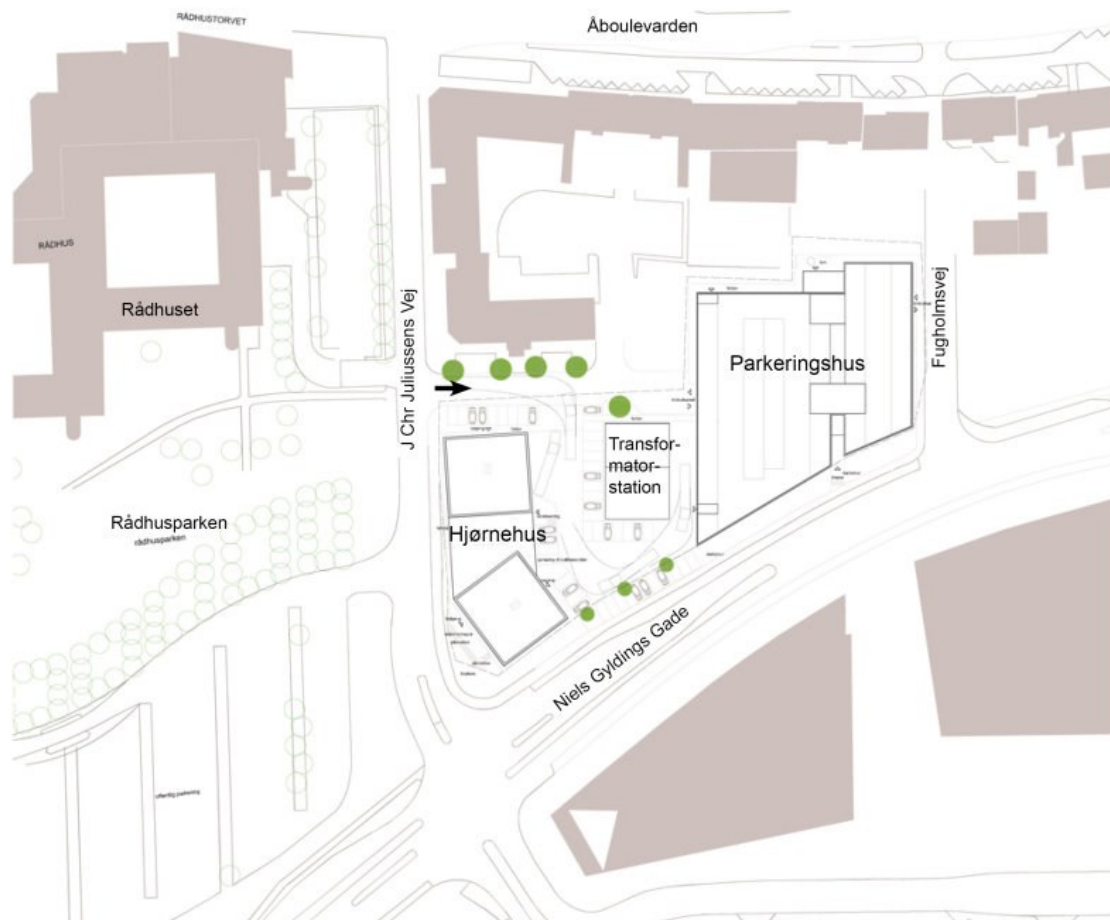
Bygningen vil være forholdsvis åben, så man kan kigge ind i det, når man ser det ret på, men virke lukket, når man ser hen langs facaden. Bygningen opføres i en beton- og/eller stålkonstruktion og beklædes med stave eller lameller i glas, kunststof eller stål.

Stueetagen langs Fugholmsvej og Niels Gyldings Gade skal gives en særlig udformning af hensyn til de fodgængere, der færdes her. Det er ikke spændende at kigge direkte ind i et parkeringshus, og der skal derfor være en kunstnerisk udsmykning eller andet, der skærmer mod indkigget, og gør facaden "menneskelig".

Der vil være ind- og udkørsel til p-huset fra J. Chr. Juliussens Vej og udkørsel til Niels Gyldings Gade via Fugholmsvej.

### **Støj**

Bebyggelsen vil være med til at lukke facaden langs Niels Gyldings Gade mod nord, der har ligget åben siden anlægget af Niels Gyldings Gade i 1980'erne. Området er belastet af trafikstøj fra Niels Gyldings Gade og J Chr Juliussens Vej, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj. Iht. Miljøstyrelsens vejledning om Støj fra veje skal bebyggelsen derfor indrettes og udformes, så den er støjsoleret, og der skal skabes passende udendørs friarealer, der er velbeliggende i forhold til sol og skærmet mod trafikstøj.



## Forhold til anden planlægning

### Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan 150-2013, der er en skilte- og facaderegulerende lokalplan for Horsens midtby og de vigtigste indfaldsveje.

For nærværende lokalplanen er det især lokalplan 150-2013's bestemmelser for skiltning, der har betydning.

### Kommuneplanen

Lokalplanens område er del af kommuneplanens rammeområde HR.00.01.C.14., der udlægger området til centerformål.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens ramme for området.

# Øvrig planlægning

## Spildevandsplan 2012 - 2015

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

Området er separatkloakeret. Spildevandet ledes til Horsens Centralreenseanlæg.

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,48. Overstiger befæstelsen 0,48 skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden på 0,48 overholdes.

## 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 dagrenovation og husholdning/Affaldshåndteringsplan" og "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. Renovationscontainere skal indarbejdes diskret i området i.h.t. affaldsplanen.

## 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.

### Jordforurening

Dele af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven. I loven anvendes ordet "kortlægning" i betydningen "registrering." Dette betyder, at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Kortlægningen efter jordforureningsloven 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 kortlagte arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordregulativ.

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.

### 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

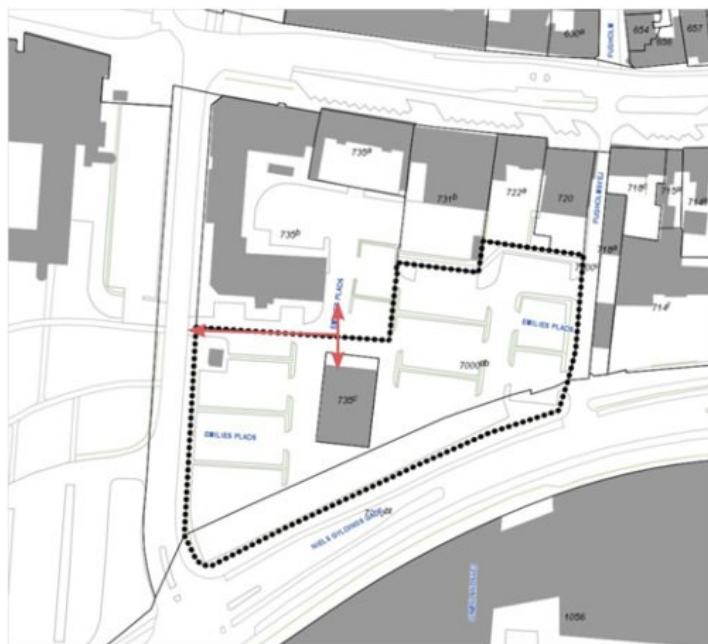
### Trafikregulering

Der skal jf. Lov om offentlige veje og Lov om private fællesveje, udarbejdes et vej- og sti projekt for området, som skal godkendes hos Horsens Kommune og have samtykke fra Politiet jf. Færdselsloven. Byggetilladelsen er betinget af projektets godkendelse.

### Nedlæggelse af vejareal

Området er i dag udlagt som et offentligt vejareal, der har været anvendt til vej og parkering. Det offentlige vejareal nedlægges for at kunne realisere lokalplanen, så det kan anvendes til bebyggelse. De eksisterende vejadgange til tilstødende matrikler vil blive opretholdt som hidtil.

Vejnedlæggelsen vil køre i en selvstændig procedure.



Selvom arealet nedlægges som offentligt vejareal, vil der fortsat være vejadgange til og fra tilstødende matrikler, som vist med rød pil

### Museumsloven

Lokalplanområdet er beliggende syd for Horsens Bys middelalderlige bykerne syd for åen på det såkaldte Grønland, hvor der kendes bebyggelse tilbage til 1700-tallet. I Horsens Havn er registreret fund og bopladsspor fra stenalderen, hvorfor der i området er mulighed for aflejringer fra denne samt yngre perioder. Horsens Museum anbefaler derfor, at der indhentes en udtalelse jf. Museumslovens §25 forud for anlægsarbejder i området.

Overordnet er Museumsloven 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.

### Internationale naturbeskyttelsesområder

Lokalplanen dækker et område, der i dag er befæstet. Der er derfor ingen risiko for, at udnyttelsen af lokalplanens rammer kan skade arter eller naturtyper i forhold til grundlaget for Natura 2000-områder eller bilag IV arter. Lokalplanen skal derfor ikke indeholde en habitatsvurdering.

## 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

Efter Planlovens § 16, stk 3 og 4, stilles der særlige krav til redegørelsen til lokalplanforslag i kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet ligger indenfor den kystnære del af byzonen, men vil ikke påvirke kystlandskabet, da det ikke er synligt fra vandet.

## Detailhandel

Indenfor lokalplanområdet kan i henhold til detailhandelsplanen etableres 2400 m<sup>2</sup> butiksareal til udvalgs- og dagligvarer med butikstørrelser på min. 400 m<sup>2</sup> og max. 2000 m<sup>2</sup>, for dagligvarer dog kun max. 1200 m<sup>2</sup>.

Det vurderes ikke at have væsentlig betydning for eksisterende boliger, da disse ligger i nogen afstand fra det evt. kommende butiksareal. Hvis der etableres boliger i lokalplanområdet, vil der kunne tages højde for støjgener i boligernes udformning.

Det vil være positivt for bymiljøet, hvis der etableres butik mod J. Chr. Juliussens Vej, da det vil styrke forbindelsen mellem midtbyen og Bilka-området, ved at det bliver mere interessant at færdes på strækningen mellem bydelene som fodgænger.

Butiksarealet vil have parkering i direkte tilknytning nord for byggeriet med adgang fra J. Chr. Juliussens Vej.

## 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

Forvaltningen har i afgørelsen lagt vægt på hensynet til det visuelle miljø, påvirkningen af de omgivende boliger samt støjpåvirkningen fra Niels Gyldings Gade og J Chr. Juliussens Vej.

Planens realisering vil påvirke det visuelle miljø positivt ved at være med til at skabe et defineret gaderum for Niels Gyldings Gade og markere hjørnet af Niels Gyldings Gade og J. Chr. Juliussens Vej.

De omgivende boliger vil ikke blive påvirket i væsentlig grad, da det vurderes, at hverken støj- eller lysforhold ændres væsentligt. Der er udarbejdet et skyggediagram, der ses herunder, der viser parkeringshusets skyggepåvirkning af de nord for beliggende boliger og deres friarealer. Det ses, at huset ikke vil påvirke friarealerne væsentligt i sommerhalvåret.

I lokalplanen er bestemmelser om, at bygninger og bebyggelse indrettes, så de vejledende støjgrænser ikke overstiges for opholds- og soverum, kontorer og udendørs opholdsarealer iht. Vejledning 4-2007 for Støj fra veje.

Horsens Kommune har vurderet, at planen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet den ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på





## 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

Formålet med lokalplanen er at

- give mulighed for en præsenteret bebyggelse indeholdende butik, boliger, liberale erhverv og parkering
- styrke forbindelsen mellem Søndergade og Bilka-området ved at den nederste etage langs J. Chr. Juliussens Vej indeholder butik eller liberale erhverv
- sikre at facaderne mod Niels Gyldings Gade visuelt er med til at danne en sluttet bebyggelse

### §2 - Område og zonestatus

Området er beliggende i byzone og omfatter følgende matrikler: 2, 3, 4 og 5 af litra db samt 735c, Horsens bygrunde, og alle matrikler, der udstykkes herfra.

### §3 - Anvendelse

3.1

Området kan anvendes til centerformål herunder bolig, liberale erhverv, butikker og parkering.

### §4 - Udstykning

Ingen bestemmelser.

### §5 - Vej og sti

5.1

Området har vejadgang fra J Chr Juliussens Vej.

5.2

Gennem området skal være vejadgang til transformatorstationen, matrikel 735c, og til matrikel 735b begge Horsens bygrunde. Vejadgangen til transformatorstationen skal kunne foregå med lastbil og området skal indrettes, så der er vendemuligheder for lastbiler/sættevogne, som vist på illustrationsplanen.

5.3

Der anlægges fortov langs Fugholmsvej i min. 2 meters bredde, langs nordsiden af parkeringshuset og mellem parkeringshus og J. Chr. Juliussens Vej, som vist på illustrationsplanen.

5.4

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og sikkerhed ved færdslen i forbindelse med tømning. Renovationscontainere skal indarbejdes diskret i området i.h.t. affaldsplanen.

5.5

Det skal sikres, at hvor der skal kunne passere redningskøretøjer skal afstanden mellem bygningerne være min. 2,8 m.

### §6 - Parkeringsforhold

6.1

Der skal som udgangspunkt anlægges følgende antal parkeringspladser:

- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> liberalt erhverv og udvalgvareforretning
- 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> dagligvareforretning

- 1 p-plads pr. 1-2-rums bolig
- 1½ p-plads pr. 3- eller flerrums bolig

6.2

Der skal sikres et passende antal cykelparkeringspladser hensigtsmæssigt placeret i forhold til boliger, erhverv og butik.

## §7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Området forsynes med vand fra Horsens Vand A/S.

7.2

Området skal forsynes med kollektiv opvarmning.

7.3

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

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,48. Overstiger befæstelsen 0,48 skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden på 0,48 overholdes.

7.4

Udendørs belysning skal udføres som parklamper efter Horsens Kommunes designmanual.

## §8 - Bebyggelsens placering og udformning

8.1

Bebyggelsen placeres i princippet som det fremgår af illustrationsplanen, og indeholder et hjørnehus vest for transformatorstationen, indeholdende butik, boliger og/eller liberale erhverv, og et parkeringshus øst for transformatorstationen.

8.2

indenfor området kan etableres op til 2400 m<sup>2</sup> butiksareal til udvalgs- og dagligvarer med butikstørrelser på min. 400 m<sup>2</sup> og max. 1200 m<sup>2</sup> til dagligvarer og max. 2000 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer.

8.3

Parkeringshuset skal udformes, så det ikke er generende i forhold til omgivelserne.

8.4

Der skal foretages støjmålinger mellem bolig og erhverv, mellem boliger og boliger mod det fri.

### Støjforhold

8.5

Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau, som skyldes vejtrafikstøj, ikke overstiger 33 dB L<sub>den</sub> for boliger og 38 dB L<sub>den</sub> for kontorer med lukkede vinduer og døre og åbne udluftventiler, jf. Bygningsreglementet.

8.6

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

8.7

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

8.8

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

## Redegørelse - Bebyggelsens placering og udformning

### Vedrørende boligernes friarealer

Boligernes udendørs friareal kan være i form af en uinddækket altan, eller som tagterrasse, feks. på dækket mellem de to boligårne.

### Vedrørende p-husets påvirkning af omgivende boliger

For at sikre at p-husets påvirkning af omgivende boliger ikke vil være til gene, skal huset udformes under hensyn til følgende:

- gulvet i p-huset udføres i et groft material (feks asfalt) så risikoen for skrigende dæk minimeres
- ved valg af materialer til underklædning af dæk og ramper skal tænkes i støjdæmpende foranstaltninger
- belysning i p-huset må ikke udformes, så det blænder eller på anden måde generer omgivelserne.
- bygningen skal udformes, så bilernes lydkeglers ikke er til gene for omgivelserne.

### Vedrørende støjforhold

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for trafikstøj kan være overskredet i området. Vejledning fra Miljøstyrelsen Nr. 4 2007 for Støj fra Veje af juli 2007 giver i samspil med Planloven mulighed for at planlægge for støjfølsom anvendelse, herunder boliger, på støjbelastede arealer, hvis der gennemføres støjisolerende tiltag på bygningerne samt støjafskærmning af de udendørs opholdsarealer.

I henhold til planlovens §15, stk 2, nr 21 er der i lokalplanen bestemmelser, der sikrer, at bygninger og bebyggelse indrettes, så de vejledende støjgrænser ikke overstiges for opholds- og soverum, kontorer og udendørs opholdsarealer. Byrådet lægger desuden vægt på, at boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facader.

Støjen stammer fra trafik på Niels Gyldings Gade og J Chr Juliussens Vej.

## §9 - Bebyggelsens udseende

9.1

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

9.2

Hjørnehuset kan bygges med en base på 2 etager og to "tårne" på hver max. 4 etager eller som en sammenhængende bygningskrop i op til 6 etager. På hjørnet ved Niels Gyldings Gade må bygningen ikke have en facadehøjde på under 9 meter. Sternhøjden må ikke overstige 26 meter målt fra færdig gulvkote i stueplan.

9.3

Hjørnehuset skal fremstå med en åben butikslignende underetage, i princippet som vist på nedenstående tegning.

9.4

Hjørnehuset skal fremstå i en kombination af beton og lette facadeelementer i træ og/eller stål/aluminum i princippet som vist på facader og visualiseringer. Bygningen skal fremstå i grå og teglrode farver.

9.5

Gulvkoten i hjørnehuset skal være min. kote 2,6 m af hensyn til sikring mod oversvømmelse af bygninger.

9.6

Parkeringshuset må have en samlet maksimal højde på 19 meter over færdig gulvkote i stueplan.

9.7

Parkeringshusets underetage mod Fugholmsvej og Niels Gyldings Gade skal have en særlig udformning i form af kunstnerisk udsmykning eller andet, der skærmer indkigget og højner fodgængerens oplevelse af at færdes langs med den. Underetagen skal i princippet udformes som vist på nedenstående facadeopstalt.

9.8

Parkeringshuset skal fremstå i en kombination af stål og/eller beton og kunststof-, glas- eller stålrammer /stave i princippet som vist på facader og visualiseringer.

9.9

Højde på værn skal mindst være 1,20 meter målt ubrudt fra overside dæk (evt. murkrone) til overside værn.

9.10

Skiltning skal udformes efter retningslinjer i lokalplan 150.

9.11

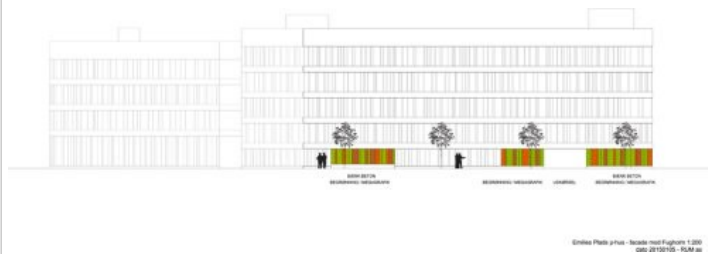
Afstande til skel af hensyn til brandspredning skal være min. 2,5 meter.

## Redegørelse - Bebyggelsens udseende

- På grund af den markante placering på af hjørnet af J. Chr. Juliussens vej og Niels Gyldings Gade skal bygningen gives en særlig udformning og må derfor ikke bygges lavere end den resterende bebyggelse i området.
- For at styrke forbindelsen mellem Søndergade og Bilka-området skal den nederste etage langs J. Chr. Juliussens Vej indeholde butik eller liberale erhverv. Udformningen af denne del af facaden skal være aktiverende for gadebilledet, og derfor være åben og transparent i princippet som vist på tegningen herunder.



- Der skal være en særlig opmærksomhed på udformningen af parkeringshusets underetage mod Fugholmsvej og Niels Gyldings Gade, så det føles interessant for fodgængere at færdes her. Der er en del fodgængertrafik på Fugholmsvej mellem Fugholm/midtbyen og Bilkaområdet. En forventet kommende bebyggelse ved Parallelvej kan yderligere øge mængden af fodgængere i området. Der skal derfor tænkes på forholdene for fodgængerne. Herunder er vist et eksempel med begrønnede felter eller felter med megagrafik.



## §10 - Ubebyggede arealer

10.1

Ubelagte arealer, feks. langs Niels Gyldings Gade, skal beplantes med bølgepur og med enkelte opstammede træer som feks. lind.

10.2

Terrænreguleringer, der overstiger +/- 0,5 meter skal godkendes af Teknik og Miljø.

### Redegørelse - Ubebyggede arealer

Under hensyn til fodgængere og andre trafikanter skal der udlægges plantebede hvor det er muligt. Især langs Niels Gyldings Gade vil det være positivt med træer, som vist på illustrationsplanen.

## §11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før det er dokumenteret, at bestemmelserne om støj på facader, udendørs opholdsarealer samt i beboelse og arbejdsrum i §8 kan overholdes, samt at parkeringshuset ikke påfører omgivende boliger gener i form af støj og lys jvf. §8.

## §12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

## §13 - Servitutter

Ingen bestemmelser.

## §14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser.

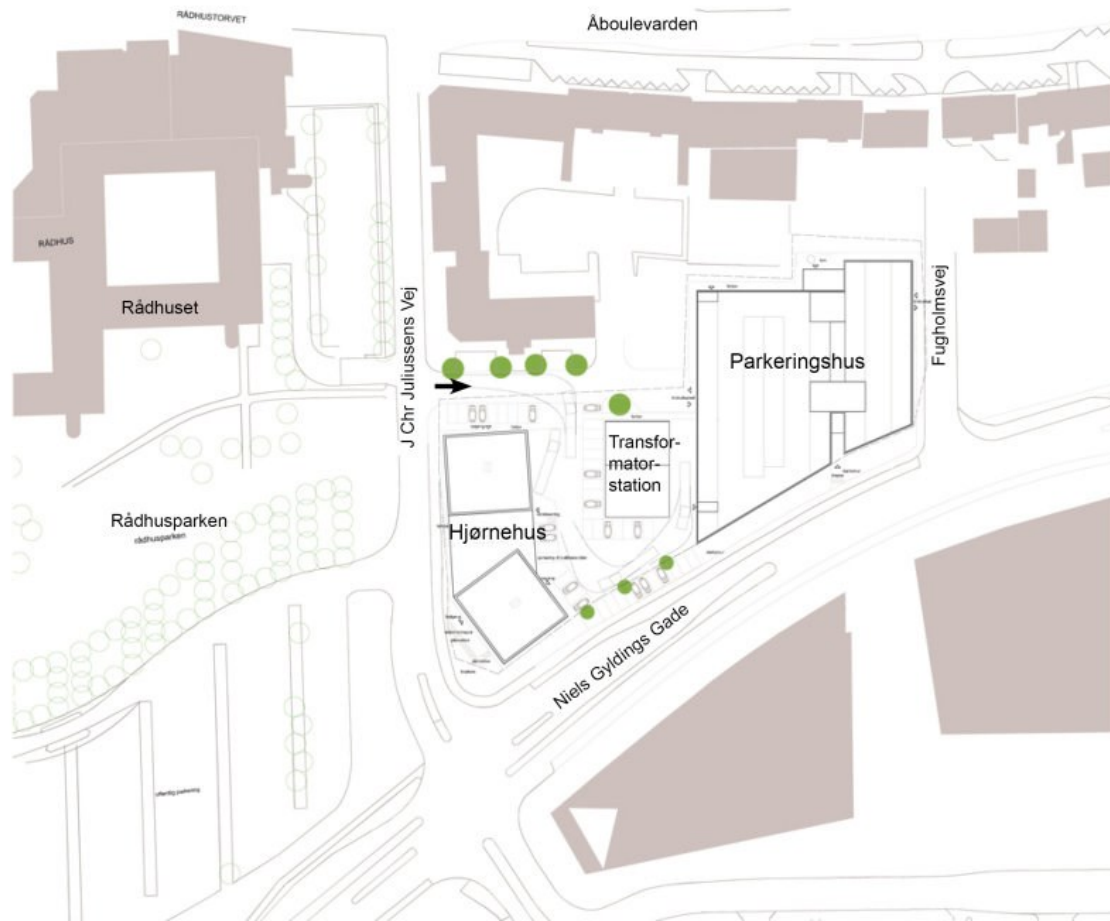
<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2015-12---parkeringshus-boliger-og-butik-emilies-plads-horsens/2015-12---parkeringshus-boliger-og-butik-emilies-plads-horsens.htm>

# Lokalplanafgrænsning

## KORTBILAG 1



# Illustrationsplan



## Bebyggelsens udformning



Bebyggelsen set fra Niels Gyldings Gade mod vest



Bebyggelsen set fra Niels Gyldings Gade mod øst



Emilies Plads p-hus - facade mod Fugholm 1:200  
 dato 20150105 - RUM as

Facade mod Fugholmsvej

## Området i dag

Her kan du se 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.

## Kort over området





## Klagevejledning

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.

Desuden kan kommunalbestyrelsens afgørelse efter lov om miljøvurdering af planer og programmer - om at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering af planforslaget - påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, jf. miljøvurderingslovens § 16.

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](http://www.nmkn.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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 planforslagets lovlighed samt afgørelse vedr. miljøvurdering for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for planforslagets offentliggørelse.

## Vedtagelse

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 24. marts 2015.

Forslaget er offentligt bekendtgjort 26. marts 2015.

Høringsfristen ophører den 21. maj 2015.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 23. juni 2015.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 30. juni 2015.

## Print

Pdf-filen til download:

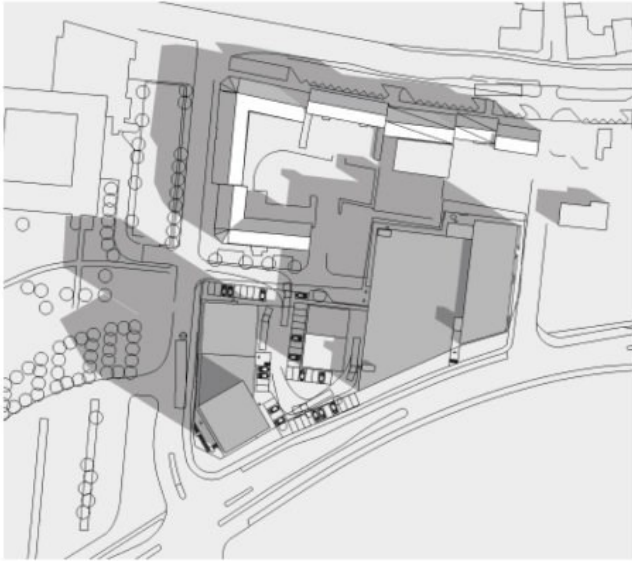
[http://lokalplaner.horsens.dk/download/pdf/parkeringshus\\_boliger\\_og\\_butik\\_emilies\\_plads\\_horsens.pdf](http://lokalplaner.horsens.dk/download/pdf/parkeringshus_boliger_og_butik_emilies_plads_horsens.pdf)

## Skyggediagram

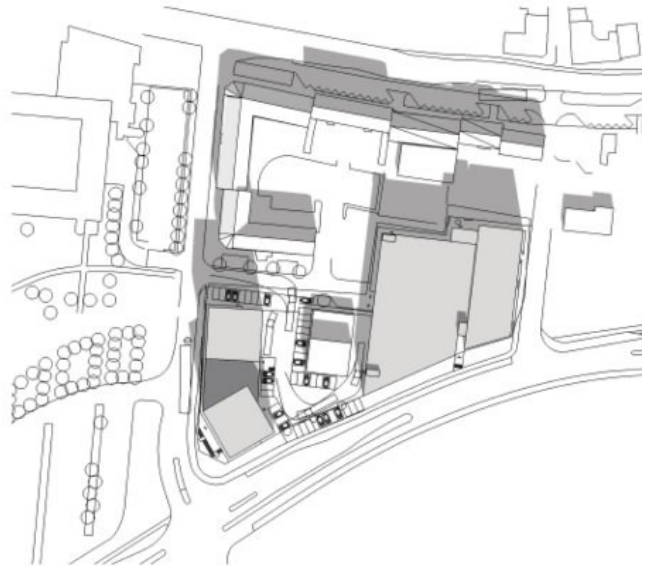
Herunder ses hvordan parkeringshuset skygger på omgivelserne i på årets korteste dag, 21. december, den længste, den 21. juli og på jævndøgn, den 21. september og den 21. april, kl 9, 12 og 16.

Det ses, at i sommerhalvåret vil parkeringshuset ikke skygge for de nordfor beliggende boliger.

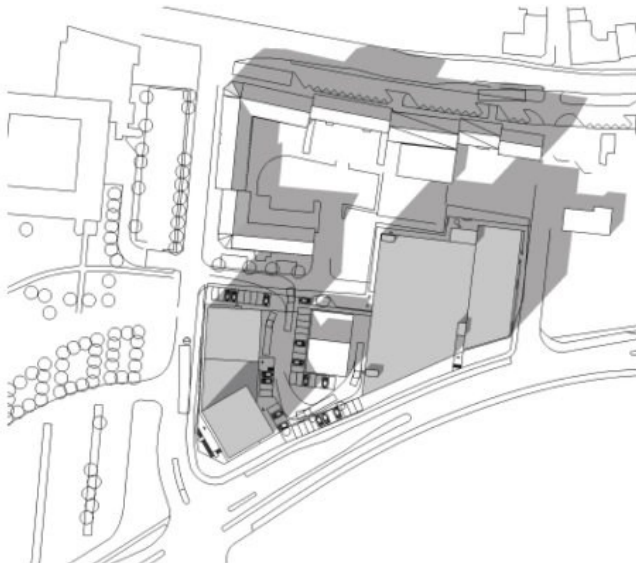
21. marts



klokken 9



klokken 12

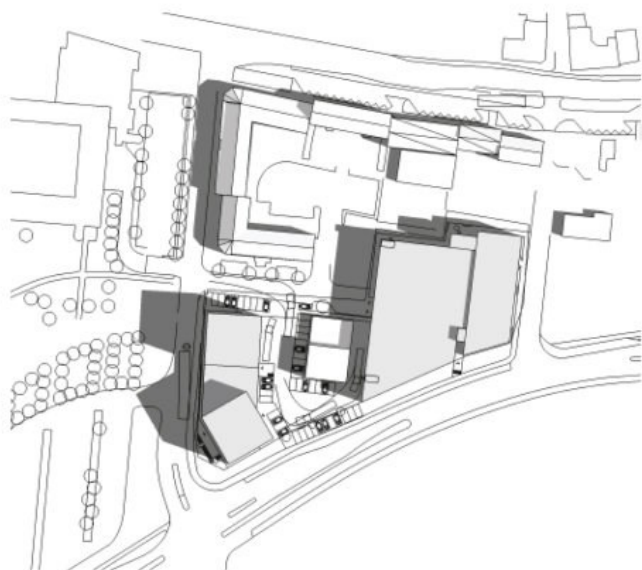


klokken 15

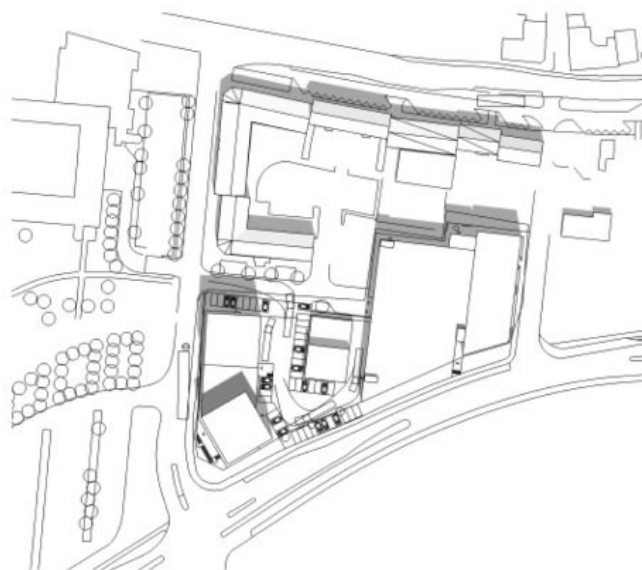


klokken 18

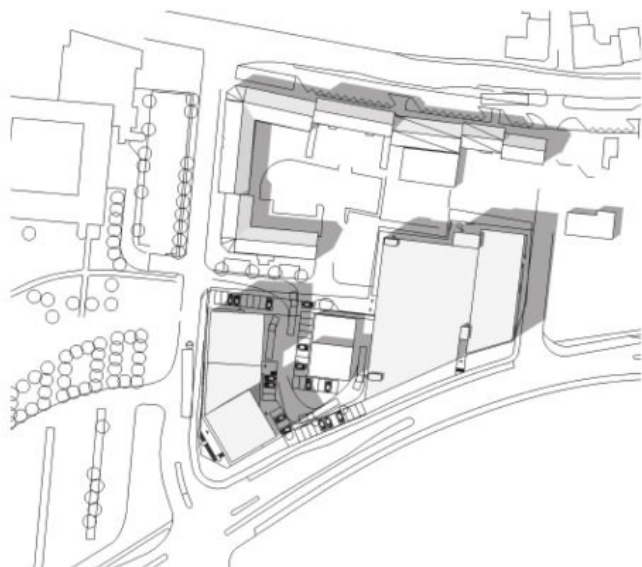
21. juni



klokken 9



klokken 12

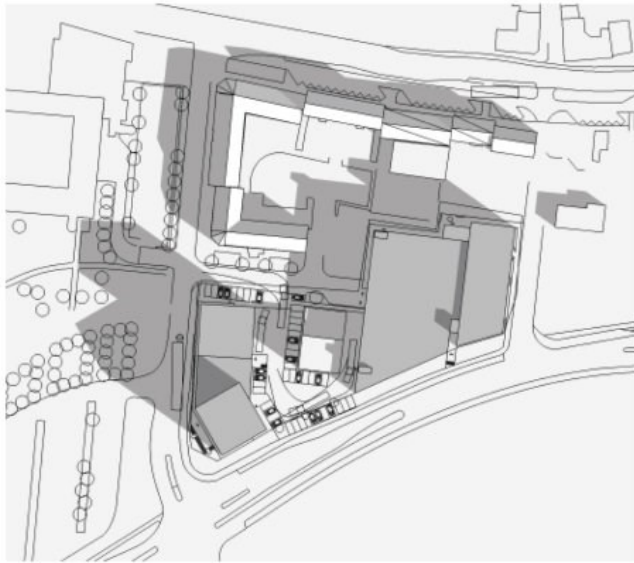


klokken 15

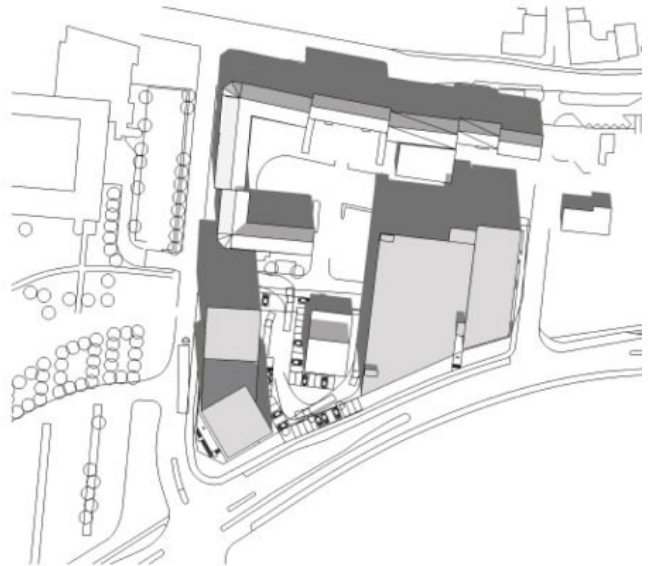


klokken 18

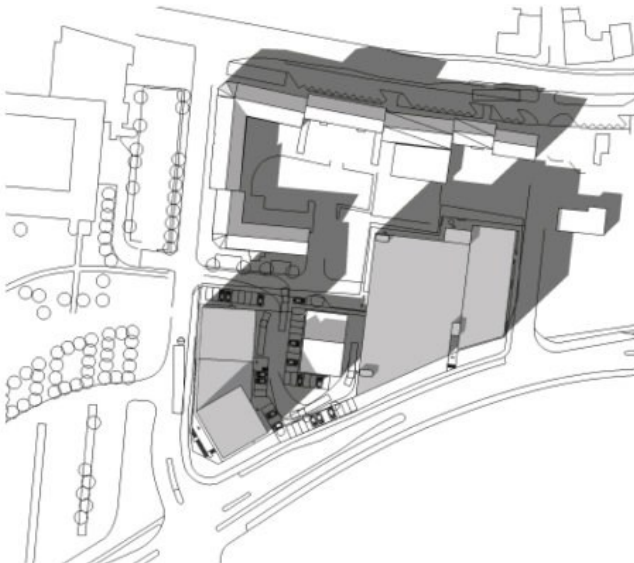
21. september



klokken 9



klokken 12

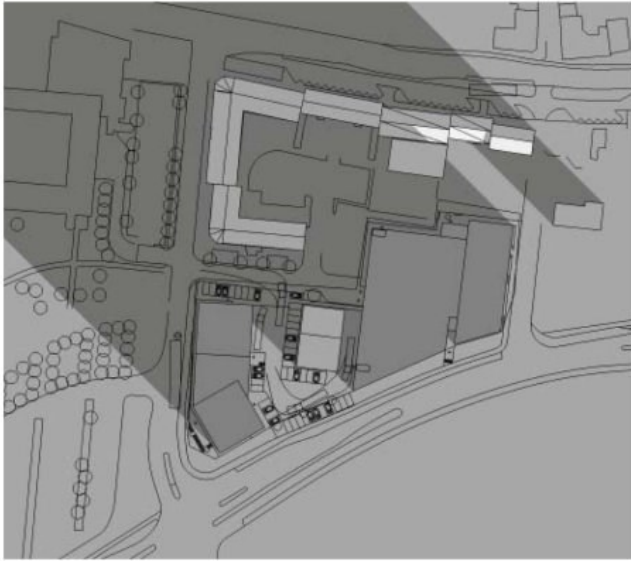


klokken 15



klokken 18

21. december



klokken 9



klokken 12



klokken 15



klokken 18