

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.



Området set fra nord

Baggrunden for lokalplanen

Kommunen har modtaget et forslag til nybyggeri på Sønderbrogade, på strækningen fra Sønderbrogade nr 34 til nr 44. Området huser i dag en 4-etages boligejendom (nr. 34), en offentlig p-plads, 2 3-etages boligejendomme med butikker i stueetagen (nr. 40 - 42) og en erhvervsvejendom - tidligere biludlejning (nr. 44).

Det er tanken, at al bebyggelse i området nedrives og erstattes et nybyggeri bestående af 4 punkthuse med boliger og en dagligvarebutik på ca. 1000 m².

Lokalplanens realisering forudsætter en omlægning af Sønderbrogade, der skal sikre en god afvikling af trafikken til og fra lokalplanområdet.

Formål

Lokalplanen har til formål

at fastlægge rammerne for områdets anvendelse til centerformål, herunder boliger, liberale erhverv og detailhandel,

at fastlægge bestemmelser om omfang, placering og udformning af ny bebyggelse og

at fastlægge bestemmelser om indretning og udformning af ubebyggede arealer, herunder arealer til parkering og ophold og trafikal adgang m.v.

Beliggenhed & eksisterende forhold

Lokalplanområdet har et samlet areal på 4930 m² og afgrænses som vist nedenfor af Sønderbrogade mod sydøst, Sønderbro Kirke mod nordøst, Boligselskabet Søndervænget mod nordvest og kommunalt lejet ejendom mod sydvest.

Generelt har den eksisterende bebyggelse i området en noget blandet karakter. Nærmest Sønderbro Kirke ligger en 3½ etages beboelsesejendom, Sønderbrogade 34, med 8 lejligheder, hvoraf de 2 nederste er indrettet i tidligere butikslokaler.

Syd herfor ligger en offentlig p-plads med plads til ca. 40 biler og syd for p-pladsen ligger 2 sammenbyggede 3-etages ejendomme, Sønderbrogade 40 og 42, med i alt 8 lejligheder og butiks- og erhvervslokaler i stueetagen.

Den sydligste del af lokalplanområdet udgøres af en tidligere biludlejningsvirksomhed med værksteds- og kontorfaciliteter.



Luffoto med blå markering af området.



Området set fra Sønderbro Kirkes tårn

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for nedrivning af den eksisterende bebyggelse og opførelse af en ny etageboligbebyggelse indeholdende ca. 90 lejligheder og en dagligvarebutik på 1000 m².

Lokalplanen fastlægger at nybyggeriet kan opføres som 4 punkthuse, heraf 3 bygninger i 6 etager og en med 5 etager. De to sydligste punkthuse (bygning A og B) er sammenbygget i stueetagen, hvor der er mulighed for en 1000 m² stor dagligvarebutik. Under de 2 nordligste punkthuse (bygning C og D) anlægges et delvist nedsænket p-anlæg. Ovenpå denne etableres et opholdsareal med beplantning og opholdsmuligheder. Punkthuset nærmest kirken må max. opføres i 5 etager og tilbagetrukket, så kirkens synlighed optimeres.

Den øverste etage på de 6-etagers punkthuse udføres med en tilbagetrækning fra Sønderbrogade og danner derved en veltilpasset afslutning af bygningerne op efter.

Disponeringen med en åben punkthusbebyggelse tager udgangspunkt i det bebyggelsesprincip der gælder for byggeriet langs hele nordvestsiden af Sønderbrogade og skaber på denne måde en åbenhed, der sikrer visuel kontakt til og fra Sønderbrogade for de bagvedliggende boligblokke.

Nybyggeriet udføres med et farve- og materialevalg, der harmonerer med den omgivende bebyggelse, der har tegl som det dominerende facademateriale.

Der etableres 2 ind- og udkørsler placeret på hver side af dagligvarebutikken. Der er nedkørsel til p-kælderens fra parkeringsområdet.

Dagligvarebutikken har indgang fra en lille forplads.

Vareindlevering til butikken sker i nordvestfacaden til en varegård integreret i bygningen.

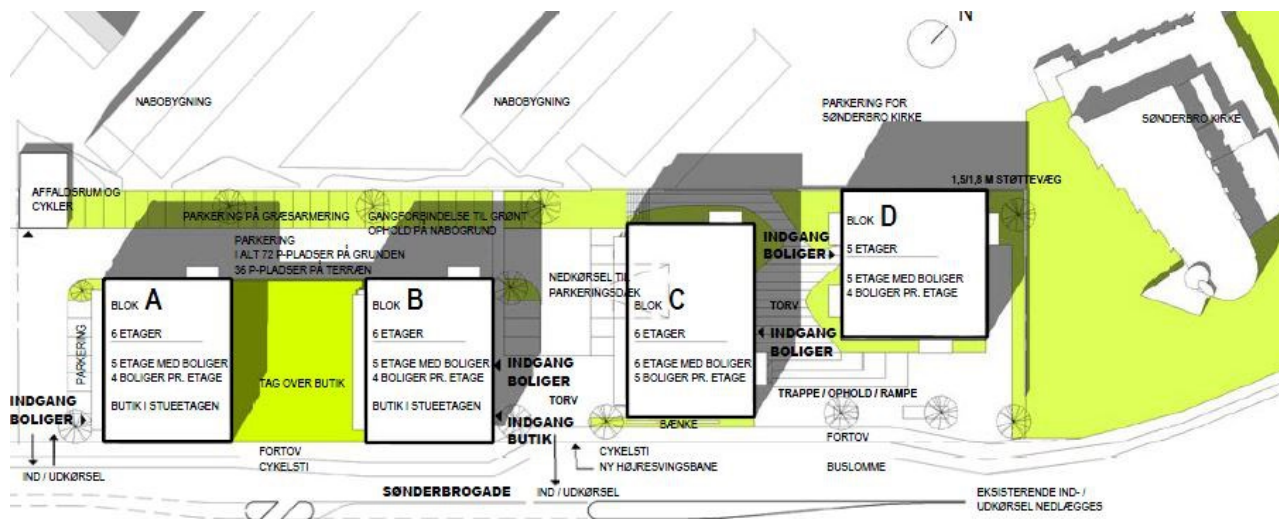
Over parkeringskælderens på et hævet plateau etableres et fælles grønt opholdsareal med adgang fra en bred trappe og rampe fra Sønderbrogade.

Cykel- og affaldsrum er delvist integreret i bygningerne og delvist placeret i skure på terræn.

Nedlæggelse af vejareal og offentlige p-pladser

En del af området (parkeringspladsen) er i dag udlagt til offentligt vejareal. For at realisere lokalplanens byggemuligheder skal dette vejareal nedlægges gennem en selvstændig procedure.

Desuden betyder den nødvendige omlægning af Sønderbrogade, at kanstensparkerings på østsiden af Sønderbrogade nedlægges.



Beliggenhedsplan

|



Perspektiv af nybyggeri set mod syd

Forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af Lokalplan 150-2013, der fastlægger bestemmelser om udformning af nybyggeri, skiltning m.v.



Kommuneplanen

Kommuneplantillæg

Da lokalplanen forudsætter væsentlige ændringer i Kommuneplanen er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg (Kommuneplantillæg 8-2013, centerformål), der skal give udvidede muligheder for detailhandel og mulighed for at øge bebyggelsesprocenten fra 90 til 200 i området.

Planlægningszone for støj

Området ligger indenfor Kommuneplanens Planlægningszone for støj, hvilket konkret betyder, at der i lokalplanen skal være bestemmelser der sikrer, at boligerne og udendørs opholdsarealer skal beskyttes mod gener fra trafikstøj.

Klimatilpasning

Da den generelle havstigning kan medføre oversvømmelse i lokalplanområdet bør gener i forbindelse hermed forebygges, herunder især risiko for oversvømmelse i p-kælderen.

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 Centralrenseanlæg, og regnvand ledes til Bygholm Å.

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. I forbindelse med nybyggeri, ændring i befæstelsen eller ændring i det interne afløbssystem skal det sikres at befæstelsesgraden 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.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vand A/S.

Støj fra virksomheder

I forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder vil der blive stillet krav til, hvor meget virksomheden må bidrage med til støjniveauet i skel.

Jordforurening

Dele af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 og 2 efter jordforureningsloven. I loven anvendes ordet "kortlægning" i betydningen "registrering." Vidensniveau 1 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. Vidensniveau 2 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:

Før der bygges, graves eller foretages andet anlægsarbejde på de kortlagte arealer skal søges om tilladelse efter jordforureningsloven ved Horsens Kommune. Når bygge- og anlægsarbejdet udføres med henblik på erhvervsformål, kan en tilladelse efter jordforureningsloven udelades, hvis overfladevand ikke påvirkes. Region Midtjylland er myndighed for denne afgørelse.

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.

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.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet ligger 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. Udtalelse jf. § 72b

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.

Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige at overskydende jord, som følge af tiltag inden for lokalplanområdet, skal deponeres og anvendes inden for området.

Tilladelser fra andre myndigheder

Å-beskyttelseslinje

Bygholm Å er registeret med en å-beskyttelseslinje på 150 meter fra vandløbet. Inden for beskyttelseslinjen må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende, beplantes eller ændres i terrænet.

Realisering af lokalplanen forudsætter, at Horsens Kommune dispenserer fra å-beskyttelseslinjen.

Trafikregulering

Eksisterende ind- og udkørsler nedlægges og der kan indrettes 2 overkørsler til området som vist på kortbilag nr. 3, idet der samtidig gennemføres ændring af Sønderbrogade således at der etableres venstre- og højresvingsspor for trafikbetjening af den nordligste overkørsel. Ved den sydligste overkørsel forbydes venstresving fra Sønderbrogade.

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

Museumsloven

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

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.

I lokalplanens bestemmelser oplyses om servitutter der vil blive søgt ophævet i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

Detailhandel

For at give mulighed for detailhandel indenfor lokalplanområdet er der i sammenhæng med dette lokalplanforslag udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg der betyder at området bliver en del af et bydelscenter, som en udvidelse af det eksisterende bydelscenter ved Spedalsø Torv, betegnet Sønderbrogade/Vejlevej nord i Kommuneplanen. Den eksisterende udbygningsramme på 2000 m² forbliver uændret.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en dagligvarebutik på max. 1000 m² og en udvalgsvarerbutik på max. 500 m². Sammen med den øvrige bebyggelse indenfor lokalplanområdet vurderes det, at en dagligvarebutik til lokal forsyning bliver et positivt bidrag til bymiljøet. Muligheden for butikker bliver en form for erstatning for den butiksforsyning, der tidligere har været langs Sønderbrogade.

Den eksisterende bebyggelse der nedrives indeholder ca. 800 m² butiksareal, hvilket betyder, at der kun udnyttes ca. 700 m² af

Miljøscreening

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

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

9 / 23

Den forventede trafikstigning ved fuld udbygning af området på 250 ÅDT (Års Døgn Trafikanter) og den deraf afledte spidstimebelastning på 30 flere køretøjer til og fra området, vurderes ikke at give en væsentlig indvirkning på miljøet, idet trafikken på Sønderbrogade i dag er på 11.000 biler ÅDT (2011). Med områdets beliggenhed i byen og op til en indfaldsvej må en trafikmængde af denne størrelse påregnes. Samtidig vurderes det væsentligt, at området er centralt beliggende i forhold til handel, service og en god kollektiv infrastruktur, hvorfor bilejerskabet forventes at være under gennemsnittet for beboerne i de nye boliger.

Med den nye bebyggelse stiger bebyggelsens tæthed markant. Koncentreret bydannelse og god arealudnyttelse er en statslig interesse og i det aktuelle tilfælde tilvejebringes bedre boliger og udendørs opholdsarealer end tilfældet er med de eksisterende forhold. Samtidig trækkes ny bebyggelse længere væk fra Sønderbro Kirke og tilbage fra Sønderbrogade, hvorved indblikket på kirken forbedres.

Nye boliger i området vil blive lydisoleret i forhold til vejstøj. Ligeledes vil en eventuel jordforurening i området blive håndteret efter Miljøministeriets jordflytningsbekendtgørelse og Jordflytningsregulativ for Horsens Kommune.

Afgørelsen er truffet med hjemmel i lovens § 3, stk. 1, nr. 3.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af forslaget, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog maksimalt et år fra offentliggørelsesdatoen.



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

Formålet med lokalplanen er

- at fastlægge rammerne for områdets anvendelse til centerformål, herunder bl. a. boliger, liberale erhverv og detailhandel,
- at fastlægge bestemmelser om omfang og principper for placering og udformning af ny bebyggelse og
- at fastlægge bestemmelser om indretning og udformning af ubebyggede arealer, herunder arealer til parkering, ophold og trafikal adgang.

Redegørelse - Formål

Formålet afspejler et ønske om en omdannelse og forskønnelse af denne del af den gamle indfaldsvej Sønderbrogade. Dette er i tråd med kommunens generelle ønske om at fortætte de centrale byområder med boliger og anden bebyggelse, der naturligt hører hjemme i den tætte by.

§2 - Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilagene og omfatter matr. nre. 35ø, 35ab, 35at, 803e og del af 7000c, alle Horsens Markjorder, samt alle matrikler der efter den 30. juni 2015 udstykkes herfra.

2.2

Området ligger i byzone.

§3 - Anvendelse

3.1

Området er i sin helhed udlagt til centerformål, idet området f. eks. må anvendes til boliger, detailhandel, liberale erhverv og offentlig og privat service.

3.2

Der må ikke indrettes boliger i stueetagen i bygning A og B (se kortbilag 3).

3.3

Indenfor området kan opføres mindre bygninger/skure til affald, cykler, diverse teknik m. m.

3.4

Indenfor lokalplanområdet må der placeres virksomheder i virksomhedsklasse 1 og 2.

Redegørelse - Anvendelse

De brede anvendelsesbestemmelser afspejler, at området er en del af Horsens centrale byområde, og beliggende indenfor afgrænsningen af bydelscenter Sønderbrogade.

Området ligger op til en befærdet indfaldsvej, hvilket betyder at boligerne og de tilhørende opholdsarealer skal indrettes, så støjgenerne minimeres mest muligt.

Virksomhedsklasserne 1 og 2 er virksomheder der har en ringe miljømæssig belastning af omgivelserne.

§4 - Udstykning

Ingen bestemmelser.

§5 - Vej og sti

5.1

Området vejbetjenes fra Sønderbrogade.

5.2

Eksisterende ind- og udkørsler nedlægges og der kan indrettes 2 overkørsler til området som vist på kortbilag nr. 3, idet der samtidig gennemføres ændring af Sønderbrogade, således at der etableres venstre- og højresvingsspor for trafikbetjening af den nordligste overkørsel. Ved den sydligste overkørsel forbydes venstresving fra Sønderbrogade.

5.3

Cykelsti og fortov omlægges i forbindelse med etablering af svingspor og eksisterende busstoppested incl. læskærm flyttes som vist på kortbilag nr. 3.

5.4

Ved overkørslerne skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jfv.gældende vejregler.

5.5

Varetilkørsel og anden kørsel med lastbiler skal indrettes, så bakning kan undgås.

5.6

Der kan etableres fodgængeradgang fra nabobebyggelsen mod vest.

Redegørelse - Vej og sti

Bakkende lastbiller øger risikoen for ulykker, og dette kan undgås, da lokalplanområdets indretning gør det naturligt at anvende en overkørsel ind i området og den anden overkørsel ud fra området.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Parkeringsarealet udlægges og indrettes som vist på bilag 3 og bilag 4. Dels som parkering på terræn og dels som parkering i overbygget konstruktion.

6.2

Der anlægges 0,7 bilplads pr. bolig, 1 bilplads pr. 50 m² butik og 1 bilplads pr. 50 m² til andre formål.

Parkeringsbehovet kan i begrænset omfang dækkes af p-pladser umiddelbart udenfor området. Brugsretten hertil skal sikres ved tinglysning på ejendommen.

6.3

Der anlægges i alt 4 handicap-p-pladser, heraf 2 i overbygget konstruktion.

6.4

Der etableres min. 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etageareal. Cykelparkering til boliger skal være overdækket.

Redegørelse - Parkeringsforhold

Kravet til parkering er reduceret i forhold til kommunens vejledende p-normer, fra 1 p-plads pr. bolig til 0,7 p-plads og fra 1 p-plads pr.

25 m² butik til 1 p-plads pr. 50 m² butik, hvilket skyldes, at dette erfaringsmæssigt er tilstrækkeligt ved boliger med denne centrale beliggenhed. Andelen af husstande med bil er mindre end ved mere decentrale beliggenheder og butiksbesøg foregår ofte til fods eller på cykel. Muligheden for at dække parkeringsbehovet udenfor lokalplanområdet har til formål at sikre plads til andet end biler, herunder træplantning og en mindre torvedannelse foran butikken.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Lokalplanområdet kloakeres i henhold til gældende spildevandsplan og tilsluttes Horsens Vand A/S' spildevandssystem, efter Horsens Vands anvisninger.

7.2

Området separatkloakeres. Spildevandet ledes til Horsens Centralreenseanlæg.

7.3

Området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

7.4

Området skal forsynes med vand fra Horsens Vand A/S.

7.5

Belysning skal være max. 3 m høje parklamper.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Ny bebyggelse, herunder p-anlæg i konstruktion, placeres i princippet som vist på kortbilag 3, fremtidige forhold.

8.2

Mindre bygninger/skure til affald, cykler, diverse teknik m. m. kan opføres udenfor de viste byggefeltter.

8.3

Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 1500 m².

8.4

Der kan indrettes een dagligvarebutik på max. 1000 m².

8.5

Der kan indrettes een udvalgswarebutik på max. 500 m².

8.6

Bebyggelsen må opføres i max. 6 etager (bygning A, B og C), og max. 5 etager nærmest Sønderbro Kirke (bygning D), som angivet på snit-tegninger under "skitser".

8.7

Dækket over "p-kælder" anlægges max. 1,2 m over terræn.

8.8

Der skal etableres niveaufri adgang til boligerne, herunder rampe eller udvendig lift til adgangsdaekket over "p-kælder".

8.9

Da der bygges i skel mod kirkens areal, skal der tinglyses et byggeretligt skel på matr. nr. 35 ak, Horsens Markjorder.

8.10

Der skal sikres et tilpas lavt indendørs støjniveau (lydklasse C), i støjfølsomme opholds- og arbejdsrum.

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Byggefeltterne er fastlagt ud fra ønsket om at skabe åbenhed i bebyggelsen og af hensyn til Sønderbro Kirkes synlighed.

En kælder medregnes som etage hvis den anlægges mere end 1,2 m over terræn.

Bygningsreglementet, indeholder bestemmelser om, at bygninger skal planlægges, udføres og indrettes så brugeren sikres tilfredsstillende lydforhold.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Ny bebyggelse skal i princippet fremtræde som vist på kortbilagene og under "skitser".

9.2

Bebyggelsen udformes med et farve- og materialevalg, der harmonerer med den øvrige bebyggelse i området. Tegl skal indgå som det dominerende facademateriale som blank murværk eller pudset overflade og kan kombineres med zink, træ og/eller facadeplader samt pudset eller malet beton.

9.3

Mindst 25 % af butiksfacaden mod Sønderbrogade skal være klart glas, der muliggør kig ind i og ud fra butikken.

9.4

Taget over butikken skal begrønnes med beplantning, eksempelvis med sedum.

9.5

Køle- og ventilationsanlæg skal bygningsintegreres, og ventilationshætter og lign. skal udformes så de ikke virker skæmmende.

Anlæggene kan placeres på tag og skal placeres centreret på dette.

9.6

Skiltning skal være enkel og diskret og udformningen er reguleret nærmere i Lokalplan 150.

9.7

Affaldscontainere skal indpasses diskret i området.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Det vurderes, at tegl som et dominerende materialevalg til facader betyder at bebyggelsen, også over tid, bevarer et kvalitetsbetonet udtryk.

Med denne placering i byen er det vigtigt, at dele af butikkens facade mod vejen består af klart glas, så den på denne måde er åben og bidrager til bylivet.

Taget over butikken skal begrønnes af hensyn til udsigten fra boligerne.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

De ubebyggede arealer disponeres i princippet som vist på Kortbilag 4 - Illustrationsplan.

10.2

Opholdsarealer etableres dels som altaner til hver bolig og sels som en pladsdannelse ovenpå den overbyggede konstruktion, som angivet på kortbilag 3 og illustrationsplanen, kortbilag 4. Altaner og øvrige opholdsarealer skal afskærmes så trafikstøjen mindskes.

10.3

Der skal etableres niveaufri adgang til indgangene i bygning C og D.

10.4

Ved butiksindgangen skal der reserveres plads til indkøbsvogne, cykler, vareudstilling m.v.

10.5

Området skal ved træplantning gives et grønt præg. Der skal plantes min. 10 store træer (min. str. 18-20) spredt i bebyggelsen, heraf 4-5 træer mod Sønderbrogade. Plantebede skal have en størrelse på min. 2 x 2 m. Træart kan være spidsløn, sukkerløn, lind, tyrkisk hassel eller frynseeg.

10.6

Evt. hegn mod naboer skal være klippet hæk.

10.7

Belysning af lokalplanområdets udenomarealer udføres med maks. 3 meter høje parklamper med diffust lys og en ikkeblændende lyskilde. Belysning må ikke være til gene for de omkringboende eller trafikanter.

10.8

Udendørs oplag er ikke tilladt.

10.9

Terrænreguleringer, må ikke overstige +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Der lægges vægt på, at de ubebyggede arealer får et ordentligt udseende, herunder at træerne og anden beplantning placeres og kan udvikles, så området får et markant grønt præg.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Det er en forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen, at parkeringsmulighederne er etableret som beskrevet i § 6.

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§13 - Servitutter

Med lokalplanens ikrafttræden ophæves følgende servitutter:

Matr. nr. 35 ø, Horsens Markjorder:

Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v. af 11.09.1959.

Dokument om eneret til levering af olie m.v. af 23.04.1979.

Matr. nr. 35 ab, Horsens Markjorder:

Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v. af 11.09.1959.

Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v. af 05.11.1959.
Dokument om fælles brandmur/gavl mv. af 05.11.1959.
Lejekontrakt med Horsens kommune af 03.01.1993.
Matr. nr. 35 at Horsens Markjorder:
Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v. af 07.08.1954.
Dokument om fælles brandmur/gavl m.v. af 05.11.1959.
Matr. nr. 803 e, Horsens Markjorder
Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v. af 08.11.1937.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1

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

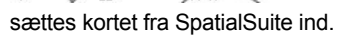
15.3

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

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2015-8---centeromraade-soenderbrogade-horsens/2015-8---centeromraade-soenderbrogade-horsens.htm>

Lokalplanafgrænsning

KORTBILAG 1



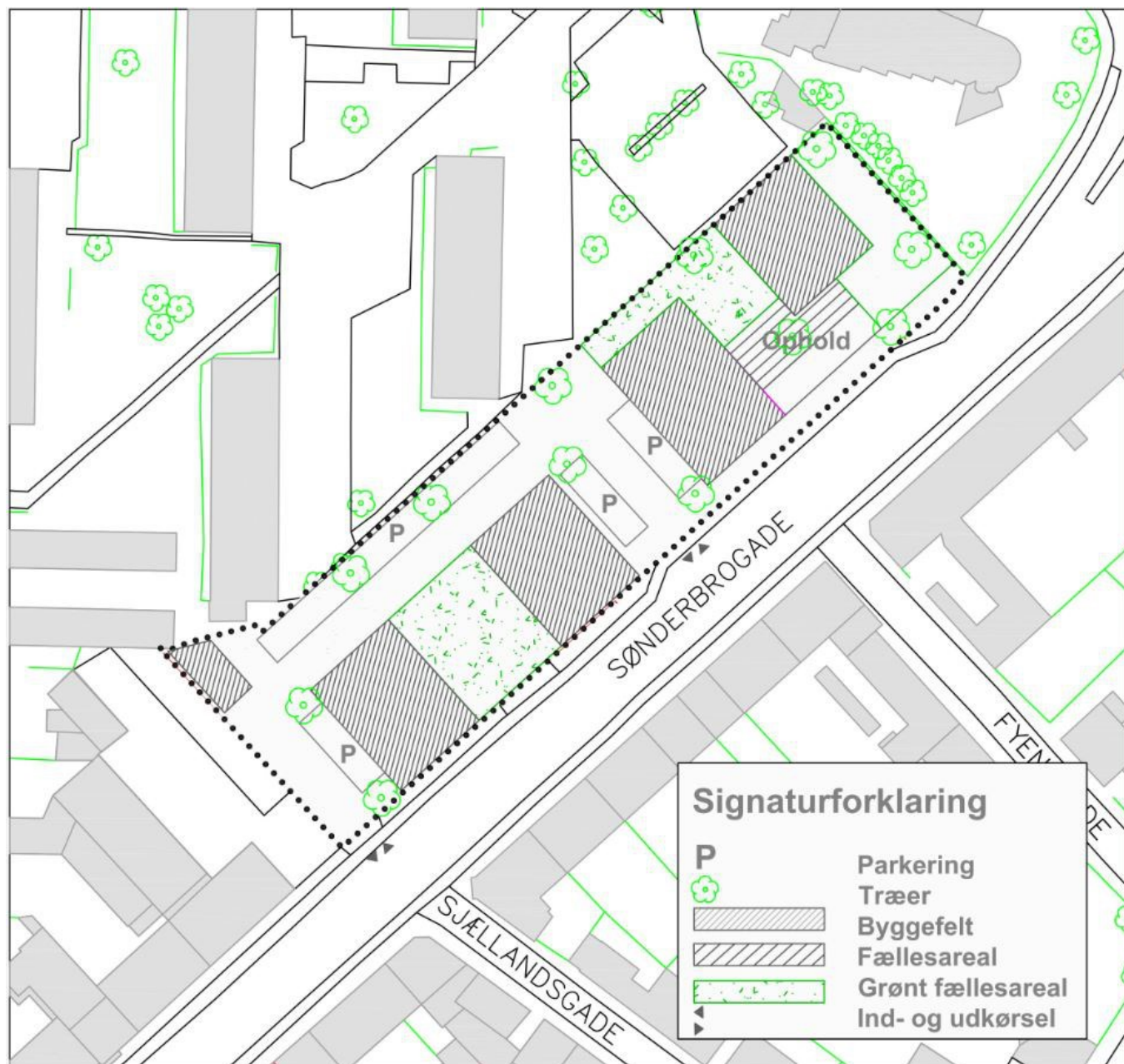
KORTBILAG 2



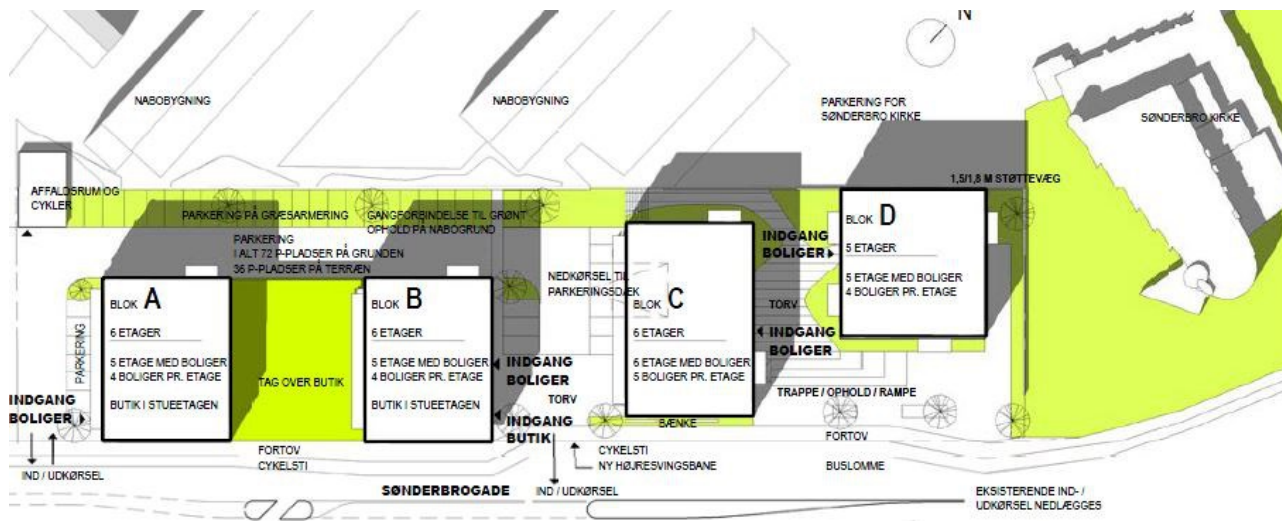
sættes kortet fra SpatialSuite ind.

Fremtidige forhold

KORTBILAG 3

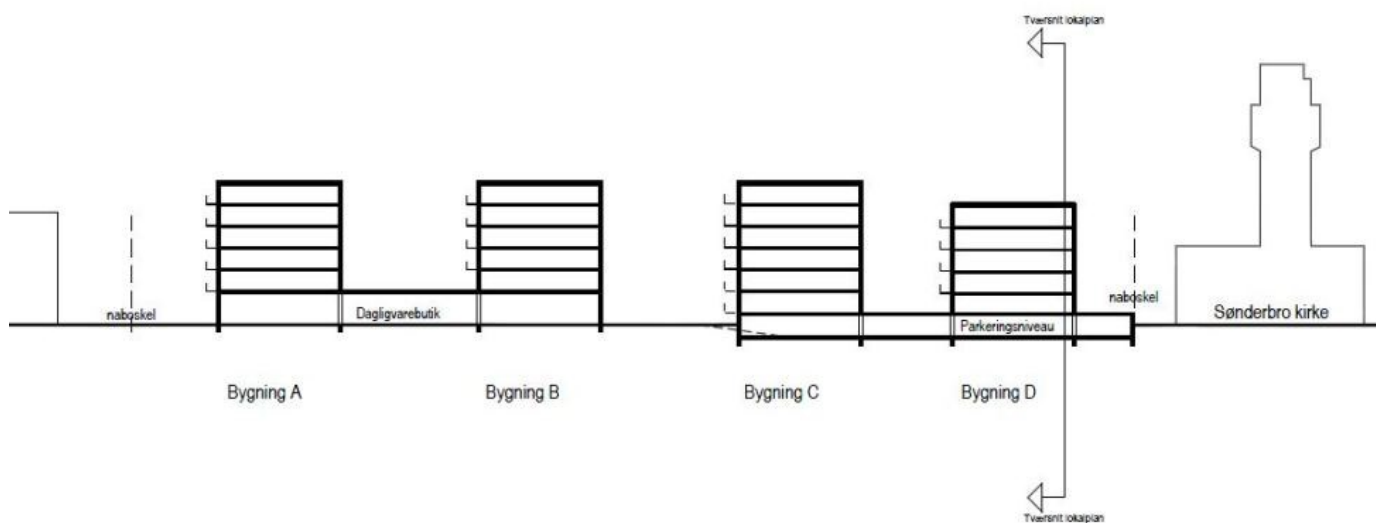


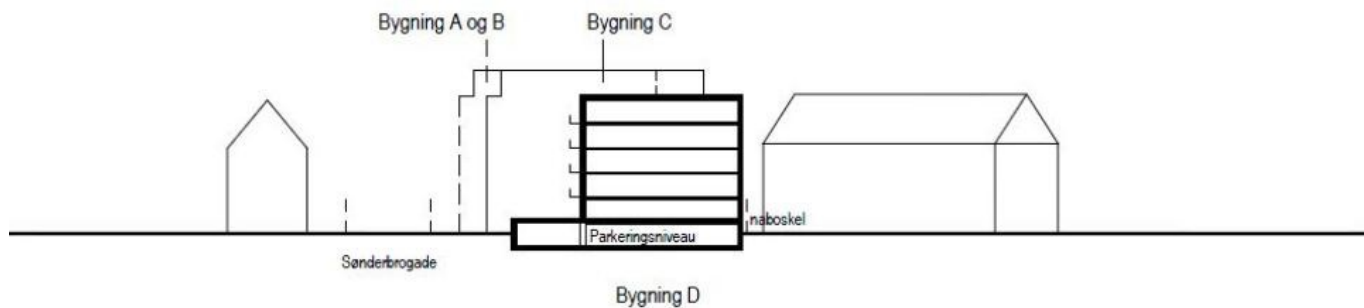
Illustrationsplan



Skitser

Længde- og tværsnit





Skyggeforhold

BOLIGER / DAGLIGVAREBUTIK SØNDERBROGADE I HORSENS
 ANDELSBOLIGFORENINGEN OÖINGSGAARD
 DATO: 12/18/14
 SAGNR.:

ARKITEKT
 GINNERUPARKITEKTER
 SØNDERGADE 2-4
 DK-8700 HORSENS
 T +45 75625000
 F +45 75624955
 WWW.GINNERUPARKITEKTER.DK
 INFO@GINNERUPARKITEKTER.DK



Skyggeforhold forår 21 Marts kl. 12



Skyggeforhold sommer 21 Juni kl. 12

Skyggeforhold
 MÅL 1: 1000



Skyggeforhold efterår 21 September kl. 12



Skyggeforhold vinter 21 December kl. 12

GA
 GINNERUPARKITEKTER



Skyggeforhold forår 21 Marts kl. 13



Skyggeforhold sommer 21 Juni kl. 13

Skyggeforhold
MÅL 1:1000



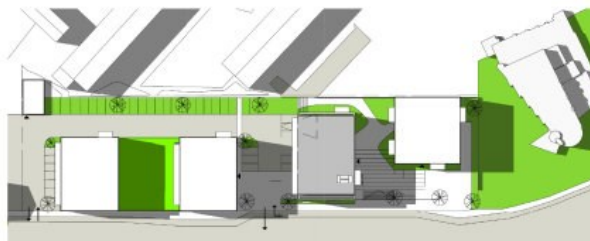
Skyggeforhold efterår 21 September kl. 13



Skyggeforhold vinter 21 December kl. 13



Skyggeforhold forår 21 Marts kl. 15



Skyggeforhold sommer 21 Juni kl. 15



Skyggeforhold efterår 21 September kl. 15



Skyggeforhold vinter 21 December kl. 15

Skyggeforhold
MÅL 1: 1000



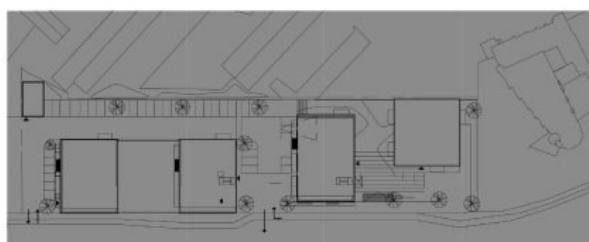
Skyggeforhold forår 21 Marts kl. 18



Skyggeforhold sommer 21 Juni kl. 18



Skyggeforhold efterår 21 September kl. 18



Skyggeforhold vinter 21 December kl. 18

Skyggeforhold
MÅL 1: 1000

GA
GINNERUPARKITEKTER

Kommuneplantillæg

Der er som grundlag for lokalplanforslaget udarbejdet et et kommuneplantillæg - Tillæg 8 til Kommuneplan 2013. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2013 og lokalplanen.

Høring

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.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Horsens Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune. Horsens Kommune videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for planens offentliggørelse.

Vedtagelse

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 25. august 2015.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 27. august 2015.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd som forslag den 15. december 2015.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 2. februar 2016.

Print

Link til pdf af planen:

http://lokalplaner.horsens.dk/download/pdf/centeromraade_soenderbrogade_horsens.pdf