

# LOKALPLAN 2016 - 25

## Dagligvarebutik, Sundvej, 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 borgere 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.

## Baggrund for lokalplanen

Udarbejdelsen af Lokalplan nr. 2016-25 sker bl.a. på baggrund af et konkret ønske om at etablere en ny dagligvarebutik på ejendommene Sundvej 90-94 i den østlige del af Horsens.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen har Horsens Kommune desuden udarbejdet et kommuneplantillæg med henblik på at fastlægge de overordnede rammer for Bydelscenter Sundvej, som lokalplanområdet er en del af. I bydelscentret åbnes der mulighed for at etablere nye butikker, som kan være med til at skabe en bedre butiksforsyning i den østlige del af Horsens.

Horsens er kommunens hovedby, og skal fortsat udvikles som kommunens center for bosætning, detailhandel, erhvervsudvikling, kulturtilbud og offentlig og privat service. Lokalplanen understøtter dermed kommuneplanens hovedstruktur, da styrkelsen af bydelscentret i den østlige del af Horsens vil bidrage til at understøtte Horsens som hovedby og som attraktivt bosætningssted.

## Formål med lokalplanen

Det er lokalplanens formål at sikre, at området kan anvendes til centerformål i form af et bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, boliger, liberale erhverv, privat og offentlig service. Derudover er det en del af lokalplanens formål, at sikre vejadgang til området fra Sundvej.



Visualisering som viser hvordan den planlagte bebyggelse kan komme til at tage sig ud set mod sydvest.

## Beliggenhed & eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 284bb, 284c og 284m, alle Horsens Markjorder, og er placeret i den østlige del af Horsens by.

Områdets afgrænses mod nord af Sundvej og mod vest, syd og øst af eksisterende boligområder. Fra Sundvej og ind gennem området løber Holbergsvej, som betjener boligbebyggelsen umiddelbart syd for planområdet.

Størstedelen af planområdet anvendes i dag til en tankstation med tilhørende bilvaskefaciliteter. Herudover indeholder planområdet to en-familie huse, hvoraf det vestligste i dag desuden anvendes til bl.a. restaurant. Der er i dag flere overkørsler til området, ligesom der er etableret parkeringsareal til restauranten med direkte overkørsel fra Sundvej. Terrænmæssigt falder området en del fra vest mod øst.

Planområdet er ca. 6.900 m<sup>2</sup> stort og ligger i byzone.

Lokalplanens afgrænsning og placering er vist på illustrationen herunder.



*Lokalplanområdets placering og afgrænsning.*

# Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for opføre ny bebyggelse til centerformål, konkret med ønske om at etablere en dagligvarebutik. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser omkring bebyggelsens omfang og placering, ubebyggede arealer mv.

## Bebyggelsen

Bebyggelsen planlægges placeret langs det sydlige og vestlige skel med et fælles areal til adgang, parkering og varelevering nord og øst for bebyggelsen.

Der må maksimalt opføres 2.200 m<sup>2</sup> til butiksmål inden for lokalplanområdet, og bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 2.200 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

Lokalplanen fastlægger bebyggelsens omfang til en bebyggelsesprocent på maksimalt 45 for den enkelte ejendom. Bebyggelsens højde må ikke overskride 2 etager og 8,5 meter. Dog må bebyggelse nærmere end 3,5 meter fra lokalplangrænsen mod syd maksimalt opføres i 1 etage og 6 meters højde.

Varelevering til butikken forudsættes etableres uoverdækket, men kan dog overdækkes såfremt det af støjmessige hensyn viser sig nødvendigt. Denne overdækning må etableres uden for det angivne byggefelt.

Facaderne skal primært fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk, med metalbeklædning eller i beton og skal opføres i grå, gule eller røde farver. Langs facaden mod Sundvej samt facaden mod boligerne langs Holbergsvej skal der etableres begrønning, eks. som klatreplanter på net eller espalier for visuelt at opdele facadeudtrykket. Mindre facadedele, glaspartier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer såsom træ, stenkompositmateriale og glas.

Bebyggelsens tage skal opføres som flade tage eller med ensidig taghældning med en hældning på op til 20 grader. Som tagbeklædning må kun anvendes tegl, tagpap eller metalbeklædning i sorte eller grå nuancer. Tage må desuden etableres som levende, grønne tage, tilplantet med sedum eller anden vegetation.

Herudover fastlægges der bestemmelser for hvordan der må skiltes på bebyggelsen og inden for planområdet generelt.



Visualisering som viser hvordan bebyggelsen kan komme til at tage sig ud set fra Sundvej mod sydvest.



*Visualisering som viser hvordan bebyggelsen kan komme til at tage sig ud set mod sydøst.*

## **Vejadgang og ubebyggede arealer**

Lokalplanområdet får vejadgang fra Sundvej via to overkørsler, hvoraf den vestligste overkørsel alene giver adgang til varelevering og et mindre antal personaleparkeringspladser, mens den østlige overkørsel giver adgang til kundeparkeringspladserne.

Den østlige overkørsel skal desuden fortsat give adgang til bebyggelsen på Holbergsvej, syd for lokalplanområdet. Dermed fastholdes det nuværende udlagte vejareal inden for matrikel nr. 248bb, Horsens Markjorder med lokalplanen. Adgangsvejen til Holbergsvej indgår i princippet som en del af parkeringsarealet, men skal markeres i en kørebanelægning afvigende fra de øvrige parkeringsarealer. Herudover skal der sikres fodgængerareal fra Holbergsvej frem til Sundvej.

Terrænfaldet fra vest mod øst vil blive håndteret ved hjælp af støttemure, som giver mulighed for at parkeringsarealet opdeles i forskellige plateauer med adgangsramper imellem.

Langs lokalplanrådets vestlige, sydlige og østlige skel gives der mulighed for etablering af hegn i skel, som må etableres som støjhegn, disse hegn skal begrønnes og må etableres i en højde på op til 2,2 meter. Der må desuden etableres hegn internt på arealet til adgang, parkering og varelevering til adskillelse af trafikken fra den østlige og vestlige overkørsel. Hegn eller afskærmning må dog ikke forhindre adgang fra Sundvej til Holbergsvej via det udlagte vejareal.

Parkeringsarealerne inden for området skal begrønnes således, at der skal etableres træer svarende til min. 1 træ pr. 6-8 parkeringspladser. Træerne internt på parkeringspladsen samt mod Sundvej skal kombineres med en hæk af bøgpur i en højde på maks. 0,80 m, dog under hensyntagen til oversigtslinjer.

# Forhold til anden planlægning

## Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 150-2013 Skilte og facaderegulering, som er en temalokalplan, der gælder for en stor del af Horsens By. Lokalplan nr. 150-2013 vil fortsat være gældende for lokalplanområdet.

# 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 af lokalplaner. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Horsens er kommunens hovedby, og skal fortsat udvikles som kommunens center for bosætning, detailhandel, erhvervsudvikling, kulturtilbud og offentlig og privat service. For at understøtte denne vækst, er det nødvendigt at sørge for en god lokal butiksforsyning.

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2013 for Horsens Kommune, tillæg nr. 38-2013. Formålet med dette kommuneplantillæg har været at udvide både den fysiske rammeafgrænsning, samt at hæve den samlede arealramme for detailhandel for Bydelscenter Sundvej, som denne lokalplan er en del af. På den måde åbnes der mulighed for at etablere nye butikker, der kan være med til at skabe en bedre butiksforsyning i den østlige del af Horsens.

Størstedelen af kommuneplantillæggets område er omfattet af kommuneplanrammerne HR.04.C.1, HR.04.C.2 og HR.04.C.3, som udlægger området til centerområde i form af bydelscenter. Derudover er området delvist omfattet af kommuneplanrammerne HR.04.B.26 og HR.04.B.27, som gælder for hhv. Sundvej 94 og Sundvej 90, og som udlægger områderne til boligformål.

Kommuneplantillægget udvider afgrænsningen af rammeområde HR.04.C.2 til også at omfatte ejendommene Sundvej 90 og Sundvej 94, som derved udlægges til centerformål; herunder butikker, boliger, liberale erhverv, privat og offentlig service, forretningsvirksomhed og håndværksvirksomhed. Herudover hæves bebyggelsesprocenten for rammeområde HR.04.C.2 fra 40 til 45.

De resterende rammeområder fastholdes som centerområde med samme byggemuligheder.

Kommuneplantillægget udvider desuden arealrammen for dagligvare- og udvalgsvarerhandel fra 3.738 m<sup>2</sup> til 6.900 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål inden for Bydelscenter Sundvej. De tre rammeområder HR.04.C.1, HR.04.C.2 og HR.04.C.3, som tilsammen udgør Bydelscenter Sundvej, deler den samlede arealramme.

Den maksimale butiksstørrelse på 2.000 m<sup>2</sup> for dagligvarer fastholdes for så vidt angår rammeområderne HR.04.C.1 og HR.04.C.3, mens den maksimale butiksstørrelse for dagligvarer hæves til 2.200 m<sup>2</sup> inden for rammeområde HR.04.C.2. Den maksimale butiksstørrelse på 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarer fastholdes i alle 3 rammeområder som bydelscentret omfatter.

Med vedtagelsen af tillæg nr. 38-2013 er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og hovedstruktur.

Du kan se kommuneplan 2013 tillæg nr. 38 [her](#).



# Øvrig planlægning

## Trafikplanlægning

Butikken vurderes kun at medføre en begrænset mertrafik i området, da butikken primært vil blive benyttet af trafik, der allerede kører i området.

Trafikalt vurderes den skitserede vejbetjening af det nye centerområde fra Sundvej ikke at give trafikale problemer i området.

## Naturbeskyttelse

### Natura 2000 områder

Kommuneplantillæggets område ligger ca. 4,3 km fra nærmeste Natura 2000 område nr. 56 (Habitatområde H52, Horsens Fjord, havet øst for og Endelave). Planområdet ligger i byzone og der bygges på et areal, hvor der også er bebyggelse og befæstede arealer i dag, og som ikke vurderes at udgøre et egnet ynglested for nogen af arterne på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

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

### Bilag IV-arter

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

Der bygges på arealer, der allerede i dag er bebyggede og befæstede, og arealerne vurderes ikke at være egnet som raste-, yngle-, eller voksested for bilag IV-arter. Planernes indhold vurderes derfor ikke at ville påvirke disse arter i negativ retning.

### § 3-natur

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret naturtyper, som er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3.

### Samlet vurdering

Horsens Kommune vurderer således, at lokalplanen kan vedtages uden at skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området eller medføre tilstandsændringer i § 3-beskyttede naturområder.

## Grundvand

Der er ikke registreret drikkevandsinteresser inden for planområdet.

## Spildevandsplan 2012 - 2015

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

Området forberedes separatkloakeret. Spildevand og regnvand ledes til Horsens Centralrenseanlæg. På sigt ledes regnvandet til Nørrestrand.

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,55. Overstiger befæstelsen 0,55 skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel.

## Tekniske anlæg

### Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes med kollektiv varmforsyning.

Ved erhverv kan der gives tilladelse til udnyttelse af procesvarme som opvarmningsform i den enkelte virksomhed.

### Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vand A/S.

### Renovation

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

For boliger 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".

## 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.

I lokalplanen er der medtaget bestemmelser der skal sikre, at naboområderne omkring centerområdet ikke belastes med støj over de af Miljøstyrelsen fastlagte grænseværdier.

## Jordforurening

Sundvej 92, som har været anvendt til tankstation, er kortlagt på vidensniveau 1 og vidensniveau 2 efter jordforureningsloven. 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.

Sundvej 90 og 94 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. 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.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejde træffes jordforurening, skal arbejdet stoppes og Horsens Kommune straks underrettes. Kommunen vil herefter tage stilling til om forureningen har betydning for områdets kortlægning og det aktuelle projekt.

# Tilladelser fra andre myndigheder

## Trafikregulering

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg mv., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se 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 forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen har Horsens Museum foretaget en arkivalisk kontrol af planområdet, og det er museets vurdering er, at anlægsarbejdet ikke indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, da det i hovedparten i forvejen er bebygget eller befæstet.

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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. 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.

På alle 3 matrikler inden for lokalplanområdet er der tinglyst en byggelinje langs Sundvej hvor Horsens Kommune er påtaleberettiget. Anlæg af parkeringspladser eller andre anlæg inden for det byggelinjepålagte areal vil kræve en dispensation, ligesom der vil skulle tinglyses en fjernelsesklausul for den del af parkeringspladsen mv. som er beliggende inden for denne vejbyggelinje.

# Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, og er placeret ca. 400 meter fra kysten.

Lokalplanen muliggør alene bebyggelse i en højde på maksimalt 8,5 meter, hvilket ikke adskiller sig fra den øvrige bebyggelse i nærområdet, og området ligger desuden bag eksisterende bebyggelse og beplantninger. På grund af områdets beliggenhed og muliggjorte bebyggeshøjde vurderes planen ikke at have indvirkning på kystlandskabet.

# Detailhandel

Ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 6, skal der, i lokalplaner der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Horsens og er primært omgivet af boligområder. Trafikalt ligger området ud til Sundvej, som fungerer som indfaldsvej til Horsens by.

Horsens er kommunens hovedby, og skal fortsat udvikles som kommunens center for bosætning, detailhandel, erhvervsudvikling, kulturtilbud og offentlig og privat service. For at understøtte denne vækst, er det nødvendigt at sørge for en god lokal butiksforsyning. Med lokalplanen åbnes der mulighed for at etablere nye butikker, der kan være med til at skabe en bedre butiksforsyning i den østlige del af Horsens.

Der findes ikke eksisterende, offentligt tilgængelige rekreative opholdsarealer inden for lokalplanområdet, som vil blive påvirket ved en gennemførelse af lokalplanen. Det vurderes i øvrigt, at etablering af et centerområde ikke vil påvirke byens øvrige friarealer.

Lokalplanområdet er hensigtsmæssigt placeret i forhold det overordnede vejnet i området. Etableringen af et centerområde vil naturligt medføre mere trafik til området, men det forventes dog at kunderne til butikken primært er folk, der allerede bor i området eller kører forbi det til og fra arbejde. Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til butikken. Det vurderes, at vejbetjening og parkering ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.

# Udbygningsaftaler

Ifølge Planlovens § 21b kan en grundejer tage initiativ til at indgå en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur anlæg i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelsen af dennes ejendom.

Horsens Kommune har, fra ejeren af matr. nr. 284bb, 284c og 284m, alle Horsens Markjorder, som ligger inden for lokalplanområdet, modtaget en opfordring til at indgå en frivillig udbygningsaftale. Efter forhandling er Horsens Kommune og grundejer blevet enige om udbygning af infrastruktur anlæg.

Ved aftalen forpligter den ovenfor nævnte grundejer sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i lokalplanforslaget:

- Etablering af venstresvingsbane på Sundvej.
- Tilpasning af cykelstier i forbindelse med udvidelse af Sundvej ved etablering af venstresvingbanen.

Udbygningsaftalen blev endelig godkendt af Horsens byråd sammen med lokalplanen den 24. april 2017

# Miljøscreening

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

Horsens Kommune har afgjort, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planerne fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 3, stk. 1 nr. 3.

Horsens Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv.

Horsens Kommune har særligt vurderet planforslagets mulige påvirkning ud fra parametrene:

- Jordforurening
- Støjgener fra kundetrafik, varekørsel, varelevering og tekniske installationer
- Trafiksikkerhed for bløde trafikanter
- Sikkerhed i forbindelse med trafikafvikling

Afgørelse og begrundelse:

Lokalplanen omfatter et område, der allerede i dag fungerer som by- og centerområde. Anvendelsen til dagligvarebutik, som lokalplanen åbner mulighed for, vurderes ikke at medføre aktiviteter, der kan påvirke miljøet negativt eller som der ikke kan håndteres eller afbødes i forbindelse med planlægningen.

Der er i forbindelse med screeningen ikke fundet andre forhold, der kan påvirke miljøet væsentligt eller som ikke kan håndteres til den anvendelse, som lokalplanen giver mulighed for. Horsens Kommune har derfor vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet det ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet med hjemmel i lovens § 3, stk. 1, nr. 3. 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.

## Lokalplanens gennemførelse

Arealerne der planlægges for, er ved lokalplanudarbejdelsen privatejede. Lokalplanen skal gennemføres på private initiativer.



## Bestemmelser

### Hjemmel

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015, med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### §1 - Formål

Det er formålet med lokalplanen at:

fastlægge områdets anvendelse til centerformål i form af et bydelscenter.  
fastlægge at vejadgang sker fra Sundvej via 2 overkørsler, hvoraf den vestligste alene må anvendes til varelevering.  
sikre vejadgang til Holbergsvej fra Sundvej.

### §2 - Område og zonestatus

2.1  
Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 - Matrikelkort, og omfatter matrikel nr. 284bb, 284c og 284m, alle Horsens Markjorder, samt alle parceller udstykket heraf efter lokalplanens vedtagelse.

2.2  
Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

### §3 - Anvendelse

3.1  
Området må kun anvendes til centerformål i form af bydelscenter. Inden for lokalplanområdet må der etableres bebyggelse til eksempelvis butikker, liberale erhverv, privat og offentlig service, forretningsvirksomhed og håndværksvirksomhed.

3.2  
Der må alene opføres virksomheder inden for miljøklasse 2-4.

3.3  
Der må placeres mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning.

3.4  
Der må etableres over- og underjordiske anlæg til håndtering af regn- og overfladevand.

### §4 - Udstykning

Ingen bestemmelser.

### §5 - Vej og sti

5.1  
Området vejbetjenes fra Sundvej via 2 overkørsler, i princippet som vist på Kortbilag 2 - Fremtidige forhold. Der skal sikres oversigtsforhold efter gældende vejregler.

5.2  
Den vestligste overkørsel må alene anvendes som adgang for varelevering og personaleparkering. Den østligste overkørsel skal give adgang til øvrige funktioner inden for området, herunder adgang til boligerne på Holbergsvej, umiddelbart syd for lokalplanområdet.

5.3  
Det eksisterende vejareal inden for matrikel nr. 284bb, Horsens Markjorder, fastholdes som vist på Kortbilag 2 - Fremtidige forhold. Adgangsvejen til Holbergsvej indgår i princippet som en del af parkeringsarealet, men skal markeres i en kørebanelægning afvigende fra de øvrige parkeringsarealer.

5.4  
Langs vejarealet beskrevet i § 5.3 skal der sikres fodgængerareal fra Holbergsvej frem til Sundvej.

### §6 - Parkeringsforhold

6.1  
Inden for lokalplanområdet skal der reserveres areal til bilparkering svarende til minimum:

1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal til dagligvarebutikker, samt 0,5 pr. ansat. Lager i relation til dagligvarebutikken kan fraregnes i kvadratmeterberegningen.

1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til udvalgsvarebutikker.

1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til kontorer og liberale erhverv.

Heraf skal der etableres min. 2 p-pladser til handicapbiler (3,5 x 5 m) samt 1 p-plads til handicapbus (4,5 x 8 m).

6.2

Inden for lokalplanområdet skal der etableres min. 15 cykelparkeringspladser ved anvendelse til daglig- eller udvalgswarebutikker.

## §7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Lokalplanområdet skal forsynes med kollektiv varmforsyning.

7.2

Udendørs belysning, herunder vej- og stibelysning, skal etableres og udformes, så der ikke forekommer blænding eller oplysning af boliger og naboarealer.

7.3

Kabler, rør og ledninger til områdets tekniske forsyning skal fremføres som jordkabler.

7.4

Regnvand må opsamles og genbruges. Tagvand må tilsluttes regnvandsanlæg.

7.5

Regn- og overfladevand fra veje, tagflader, befæstede opholdsarealer og lignende skal, i det omfang den maksimale befæstelsesgrad på 0,55 overskrides, forsinkes eller tilbageholdes inden for lokalplanområdet inden afledning til forsyningens ledningssystem.

### Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

I lokalplanen er fastlagt befæstelsesgrader for de enkelte ejendomme for at sikre, at regnvands og spildevandsledningsnettet ikke overbelastes med deraf følgende oversvømmelser.

## §8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på Kortbilag 2 - Fremtidige forhold, viste byggefelter.

Mindre bygninger, såsom eksempelvis overdækninger, cykelskure, affaldsskure, kundevognskjul, teknikbygninger og lign. må opføres uden for byggefeltet, dog ikke inden for oversigtsarealer ved vejtilslutninger.

8.2

Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, må det i stedet anvendes til adgangs, parkerings- og vareleveringsareal.

8.3

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 45.

8.4

Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager og maksimalt 8,5 meters højde. Dog må bebyggelse nærmere end 3,5 meter fra lokalplangrænsen mod syd maksimalt opføres i 1 etage og 6 meters højde.

8.5

Det samlede bruttoetageareal til butikformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 2.200 m<sup>2</sup>.

8.6

Inden for lokalplanområdet må bruttoetagearealet til butikformål for den enkelte butik ikke overstige 2.200 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 500 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

Hertil må tillægges et areal på op til 200 m<sup>2</sup> til personalefaciliteter til den enkelte butik, jf. Planlovens bestemmelser.

### Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Langs Sundvej er der pålagt en byggelinje. Anlæg af parkeringspladser eller andre anlæg inden for det byggelinjepålagte areal vil kræve en dispensation, ligesom der vil skulle tinglyses en fjernelsesklausul for den del af parkeringspladser og lign. som er beliggende inden for denne vejbyggelinje.

## §9 - Bebyggelsens udseende

*Facader*

9.1

Facader skal fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk, med metalbeklædning eller i beton og skal opføres i grå, gule eller røde farver.

Langs facaden mod Sundvej og facaden mod boligerne på Holbergsvej skal der etableres begrønning, eks. som klatreplanter på net eller espalier for visuelt at opdele facadeudtrykket.

9.2

Mindre facadedele, glaspartier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer såsom træ, stenkompisitmateriale og glas.

9.3

Mindre bygninger, såsom eksempelvis cykelskure, affaldsskure, kundevognskjul, teknikbygninger og lign. må udføres i andre materialer og farver end hovedbebyggelsen.

*Tage*

9.4

Tage skal opføres som flade tage eller med ensidig taghældning med en hældning på op til 20 grader.

9.5

Som tagbeklædning må kun anvendes tegl, tagpap eller metalbeklædning i sorte eller grå nuancer. Tage må desuden etableres som levende, grønne tage, tilplantet med sedum eller anden vegetation.

9.6

Mindre bygninger, såsom eksempelvis cykelskure, affaldsskure, kundevognskjul, teknikbygninger og lign. må opføres med en anden taghældning og tagbeklædning end hovedbebyggelsen.

*Skiltning*

9.7

Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens lodrette facader, og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmanavn og/eller logo, og skiltets udformning og størrelse skal tilpasses bygningens arkitektur.

9.8

Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og/eller firmalogo, og må ikke få karakter af facadebeklædning. Facadeskiltning må gives en maks. højde på 2,5 meter. Der må kun være ét skilt pr. facade mod parkeringsarealerne.

9.9

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst.

Blinkende og animeret skiltning må ikke finde sted.

9.10

Der må inden for lokalplanområdet placeres 1 skiltepylon, med en placering som vist i princippet på Kortbilag 2 - Fremtidige forhold.

9.11

Der må opføres 1 pylon pr. butik på 3,5 meter i højden og 1 meter i bredden.

Eksisterende pylon kan anvendes hvis størrelsen ikke øges.

9.12

Der må alene skiltes for virksomheder, der har adresse inden for lokalplanområdet.

9.13

Der må inden for lokalplanområdet opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med eksempelvis varelevering samt i forbindelse med adgang til bebyggelsen på Holbergsvej.

9.14

Inden for lokalplanområdet må der etableres højst 3 flagstænger. Flagstænger skal placeres minimum 5 meter fra vejskel.

9.15

Der kan opsættes maks. 1 fast reklameskilt (banner) med en samlet størrelse på maks. 12,25 m<sup>2</sup>. Skiltet skal indpasses i forhold til facadens hovedopdeling f.eks. ved at erstatte et eksisterende vindue. Udformes skiltet i et ikke-stift materiale, skal det fastgøres i en fast ramme.

## **Redegørelse - Bebyggelsens udseende**

Skilte på og ved butikken skal efterleve reglerne i Lokalplan 150. Hvis butikken har indgangsparti i et hjørne af bygningen, kan der skiltes på begge facader mod parkeringsarealerne for at synliggøre indgangen.

Jf. § 9.9 kan der ikke godkendes video og eller animerede reklamer på bygningen, da disse vil forstyrre oplevelsen af forstadsbyrummet og kan virke generende for naboer.

Jf. § 9.11 kan den eksisterende pylon til tankstationen genanvendes hvis ejerne ønsker dette. Ønskes opført ny pylon, skal 9.11 overholdes.

Skiltning jf. § 9.15 kan skiftes så tit det ønskes.

## **§10 - Ubebyggede arealer**

10.1

Der udlægges areal til adgang, parkering og varelevering, i princippet som vist på Kortbilag 2 - Fremtidige forhold.

### *Oplag*

10.2

Oplagring af varer og affald må kun finde sted i bygninger eller på visuelt tæt hegnede arealer.

10.3

I forbindelse med butikkers indgange må der etableres uoverdækket areal til udstilling af varer.

### *Opholdsarealer*

10.4

Der skal etableres et udendørs opholdsareal på min. 150 m<sup>2</sup> til erhvervsformål.

### *Hegn*

10.5

Der må etableres hegn i naboskel langs lokalplanområdets vestlige, sydlige og østlige grænse, dog må hegn eller afskærmning ikke forhindre adgang fra Sundvej til Holbergsvej via det udlagte areal til adgang, parkering og varelevering. Hegn i naboskel skal begrønnes, og må etableres i op til 2,2 meters højde.

Hegn må etableres som støjhegn.

10.6

Der må desuden etableres hegn internt på arealet til adgang, parkering og varelevering til adskillelse af trafikken mellem den østlige og vestlige overkørsel.

### *Terrænregulering i byggemodningsfasen*

10.7

Inden for lokalplanområdet er det i forbindelse med byggemodning tilladt at terrænregulere og udjævne terrænet således, at der etableres et jævnt fald inden for området.

Terrænfaldet må etableres i plateauer med støttemure imellem.

10.8

Det skal sikres, at terrænet ved overkørsler til området gives en jævn hældning.

### *Terrænregulering i forbindelse med byggeri*

10.9

Der er kun tilladt en terrænregulering på indtil +/-0,5 meter efter byggemodning. Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,5 meter. I en afstand mellem 0,5 og 2,5 meter fra skel skal terrænet ved regulering gives en jævn hældning på maks. 1:4.

10.10

I forbindelse med etablering af varegård og arealer til varelevering må terrænreguleringen foretages med større omfang end +/- 0,5 meter, samt med brug af størremure.

### *Beplantning*

10.11

Ubebyggede og ubefæstede arealer, herunder de på Kortbilag 2 - Fremtidige forhold angivne arealer til grønt område, skal fremstå som arealer tilsået med græs.

10.12

Inden for lokalplanområdet skal parkeringsarealer begrønnes således, at der skal etableres træer svarende til min. 1 træ pr. 6-8 parkeringspladser, i princippet som vist på Kortbilag 3 - Illustrationsplan. Træerne internt på parkeringspladsen samt mod Sundvej skal kombineres med en hæk af bøgepur i en højde på maks. 0,80 m, dog under hensyntagen til oversigtslinjer.

## **Redegørelse - Ubebyggede arealer**

Langs Sundvej er der pålagt en byggelinje. Anlæg af parkeringspladser eller andre anlæg inden for det byggelinjepålagte areal vil kræve en dispensation, ligesom der vil skulle tinglyses en fjernelsesklausul for den del af parkeringspladser og lign. som er beliggende inden for denne vejbyggelinje.

Bestemmelsen omkring afskærmning oplag af varer og affald skal sikre, at disse aktiviteter ikke medfører væsentlige visuelle gener for omgivelserne.

Bestemmelsen omkring terrænregulering i byggemodningsfasen skal sikre, at området kan indrettes hensigtsmæssigt til en dagligvarebutik med adgangs- og parkeringsareal, eksempelvis for at forhindre at terrænfaldet på parkeringsarealer medfører, at kundevogne begynder at rulle.

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

11.1

Ny boligbebyggelse må ikke tages i brug før:

Bebyggelsen er tilsluttet den kollektive fjernvarmeforsyning.

Bebyggelsen er tilsluttet den offentlige kloak.

Der er etableret de til bebyggelsen krævede parkeringspladser jf. § 6 samt den til parkeringen hørende beplantning jf. § 10.12.

Der er etableret den nødvendige støjafskærmning.

De i udbygningsaftalen beskrevne anlæg er etableret.

### **Redegørelse - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug**

De i § 10.12 nævnte hække skal etableres så de på sigt kan opnå en højde på op til 0,80 m.

### **§12 - Grundejerforening**

Ingen bestemmelser

### **§13 - Servitutter**

Der aflyses ingen servitutter med lokalplanen.

### **§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan**

Der aflyses ingen byplanvedtægt eller lokalplan.

### **§15 - Lokalplanens retsvirkninger**

15.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen. (Jf. Planlovens § 18)

15.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil, og lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

15.3

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eksempelvis lokalplanens formål og anvendelse. (Jf. Planlovens § 19)

Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt gives.

15.4

Udstykning, byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

15.5

Private tilstandsservitutter, som indholdsmæssigt er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges automatisk af lokalplanen. (Jf. Planlovens § 18). Både private og offentlige tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, hvis de specifikt er angivet i lokalplanen.

Aflysningen af en servitut fra tingbogen forudsætter dog, at der enten foreligger en begæring eller samtykke fra påtaleberettigede.

15.6

Hvis det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan Byrådet ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme (jf. Planlovens § 47).

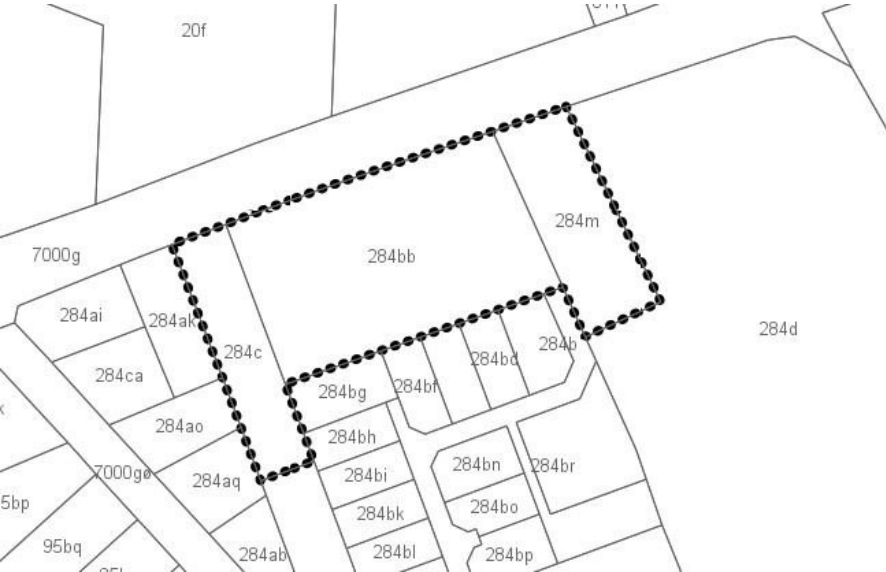
15.7

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

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2016-25---dagligvarebutik-sundvej-horsens/>

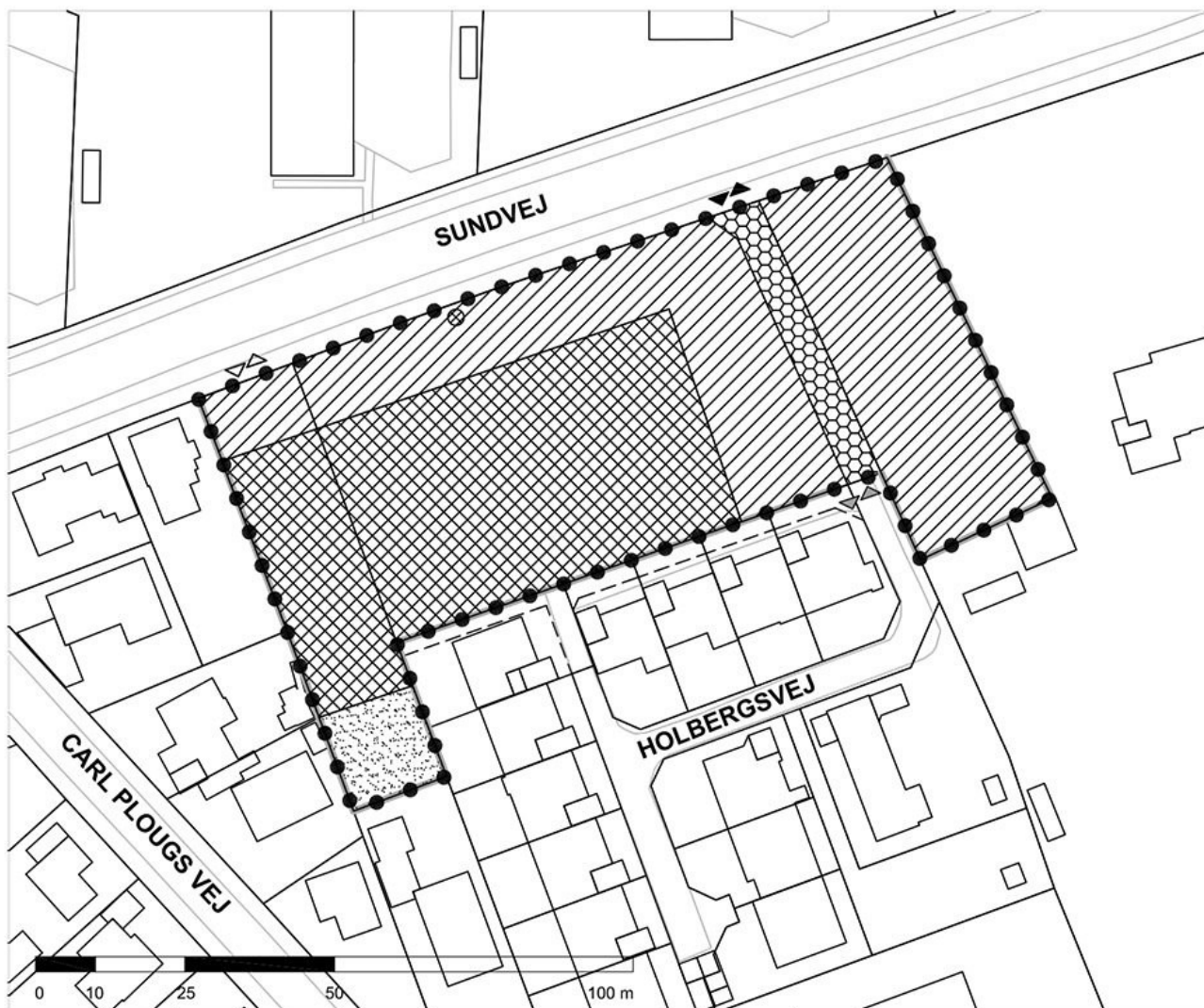
# Lokalplanafgrænsning

## KORTBILAG 1












# Fremtidige forhold

## KORTBILAG 2



### SIGNATURFORKLARING

- |   |   |
|---|---|
| ● ● ● Lokalplangrænse   |  Grønt område                          |
|  Byggefelt                                   |  Principiel vejadgang                  |
|  Areal til adgang, parkering og varelevering |  Principiel vejadgang varelevering mv. |
|  Vejareal                                    |  Principiel overkørsel til Holbergsvej |
|  Principiel placering af hegn                |  Principiel placering af pylon         |



## 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.





# Illustrationsplan

## Kortbilag 3



# Kommuneplantillæg

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 38-2013 til Kommuneplan 2013. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2013 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget [her](#)

# Høring

For at give borgerne i Horsens Kommune lejlighed til at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold har lokalplanen været i høring i 8 uger fra den 30. november 2017

Skriv dine kommentarer her:

Fornavn

Efternavn

E-mail

Kommentar

Vedhæft fil  No file selected

Emne

# Klagevejledning

## Offentliggørelse af planforslag

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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk), jf. ovennævnte bekendtgørelse. 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.

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 videregiver 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.

# Vedtagelse

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 22. november 2017

Forslaget er offentlig bekendtgjort 30. november 2017

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 24. april 2017

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 2. maj 2017

# Print

Du kan hente PDF af planforslaget [her](#).