

# LOKALPLAN 2017 - 04

Offentlig formål og erhverv, Chr. M. Østergaards Vej, 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.



Et af indgangspartierne til VIA University College.



Fælles friarealer i forbindelse med ungdomsboligerne indenfor lokalplanområdet.

## Baggrund

I forbindelse med Campusrokaden skal der planlægges for flytning af rådhuset til VIAs nuværende placering på Chr. M. Østergaards Vej i Horsens. Flytningen skal ske når VIA University College er flyttet ind i det nye uddannelsescampus ved banegården.

## Formål

Formålet med lokalplanen er, at ændre eksisterende plangrundlag og dermed skabe mulighed for blandt at placere Horsens Rådhus i de bygninger, der i dag rummer VIA University College.

Lokalplanen vil med sine anvendelsesbestemmelser sikre, at den nordlige del af de eksisterende bygninger blandt andet kan anvendes til offentlig administration, f.eks. som rådhus.

Det er ligeledes formålet med lokalplanen, at sikre muligheder for udviklingen af Vitus Bering Innovation Park, til udviklingsorienterede virksomheder og iværksætteri, der understøtter området, som et dynamisk og innovativt udviklings- og vidensmiljø.

Det er formålet med de bebyggelsesregulerende bestemmelser, at fastholde områdets nuværende karakter og kvalitet ved at sikre, at nyt bebyggelse opføres i harmoni med eksisterende byggeri.

Endelig er det også lokalplanens formål, at skabe mulighed for at de eksisterende ungdomsboliger indenfor området kan anvendes til almindelige boliger.

# Beliggenhed & eksisterende forhold

Området afgrænses mod vest af Chr. M. Østergaards Vej, mod nord og øst afgrænser Georg Rasmussens Vej området, mens Kollegievænget danner afgrænsning mod syd.

Det tidligere Teknikums karakterfulde bygningsanlæg fra midten af 1960'erne, er orienteret med gavlene mod Chr. M. Østergaards Vej. Det består af 3-etages bygninger med grønne gårde imellem, bundet sammen af en nord-sydgående glasgang, der mod syd slutter i et auditorium. I tilknytning hertil er opført det karakteristiske væksthuse.

Væksthuse adskiller sig med sine glasklædte facader og sin højde fra de øvrige bygninger, der er opført i røde teglsten i 3 etager med flade, tagpapbeklædte tage. Undervisningsbygningerne har desuden hvide vinduespartier og stern. Undervisningsbygningerne og anlægget er tegnet af arkitekt Ove Boldt i samarbejde med arkitekterne J.G. Ibsen og Erik Laursen. Auditoriet og Væksthuse er tegnet af C.F.Møllers tegnestue.

Den nye centerbygning samt udvidelsen mod nord er tegnet af Birch & Svenning. Kollegierne og fælleshuse ved Kollegievænget er tegnet af De Jyske Arkitekter og Arkitekthuset.

Bygningerne ligger på et plateau i niveau med Chr. M. Østergaardsvej, der afsluttes i en mur, der optager terrænspringet mod det lavere liggende terræn mod øst.

Mellem bebyggelsens fløje er grønnegårde udført med forskellige temaer. Langs Chr. M. Østergaards Vej er der anlagt parkeringspladser i anlæggets fulde længde. Parkeringspladsen er ført nord og øst om komplekset, hvor den går over i Kollegievænget.

Parkeringspladsen langs Chr. M. Østergaardsvej er beplantet med en platan for hveranden p-plads og afsluttet med en bøgehæk langs vejen.

Belægningen består af chaussésten opdelt med brosten. Mellem bebyggelsen og ungdomsboligerne er arealerne belagt med betonsten, og der er en sparsom beplantning.

Nord og øst for bebyggelserne er der et åbent, græsklædt område med spredte grupper af træer og buske. Terrænet skråner svagt mod nord og øst, inden det i en træbevokset skråning falder mod Georg Rasmussens Vej og herefter mod Stensballe Sund og Nørrestrand.

Vest for lokalplanområdet ligger et udbygget parcelhuskvarter omkring Bakkesvinget og Pilegade m.fl. og syd for lokalplanområdet en etageboligbebyggelse i 3 til 4 etager.

Det nuværende campus i Horsens rummer de teknisk-merkantile uddannelser i VIA-sammenhæng, pædagog- og sygeplejerskeuddannelser. VIA University College er et af syv campusser i Region Midtjylland.

Vitus Bering Innovation Park, en udviklingspark for udviklings- og vækstorienterede virksomheder og iværksættere ligger ligeledes placeret i området.



Hovedindgangen til VIA University College mod Chr. M. Østergaards Vej.



Bygningerne ligger på et plateau i niveau med Chr. M. Østergaardsvej, der afsluttes i en mur, der optager terrænspringet mod det lavere liggende terræn mod øst.



Nord og øst for bebyggelserne er der et åbent, græsklædt område med spredte grupper af træer og buske.



# Lokalplanens indhold

## Anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål, erhvervsformål og boligformål.

I den nordlige del af VIAs eksisterende bygninger skal det være muligt, at etablere offentlig administration, som f.eks. rådhusfunktioner, uddannelse og foreningsaktiviteter.

I den sydlige del af bygningerne kan der etableres erhverv, som liberale erhverv, kontorer, laboratorier, udviklingsværksteder til vidensvirksomheder og konsulenter.

De eksisterende ungdomsboliger midt i området fastholdes i et delområde for sig selv, og det er muligt på sigt at omdanne dem til ordinære boliger.

## Bebyggelse

Den eksisterende bebyggelse skal vedligeholdes i oprindelig stil. Der kan suppleres med montering af alternative energiformer, som solpaneler ol., hvor det kan indpasses arkitektonisk.

De resterende udbygningsmuligheder langs Chr. M. Østergaards Vej skal opføres i materialer og volumen og i et formsprog, der respekterer og harmonerer med den eksisterende bebyggelse til disse formål. Bygningsanlægget skal fortsat virke harmonisk og helstøbt, og nybyggeriet skal følge kompositionen fra det eksisterende byggeri. Den fremtidige bebyggelse skal i princippet placeres indenfor byggefeltene som vist på kortbilag 3.

## Skiltning

Lokalplanen sikrer, at skiltningen i området begrænses til det nødvendige omfang. Det betyder, at skilte skal samordnes, så flere eventuelt må dele den ene pylon, der kan opstilles i hvert af de tre delområder. Der må derudover gerne opstilles mindre henvisningsskilte. For hver ejendom må der må opstilles tre permanente flagstænger, dog med mulighed for lejlighedsvis at opstille flere.

På bebyggelsen må der opsættes skilte i form af bogstaver og logo på facaderne mod Chr. M. Østergaardsvej. Skiltningen må ikke dominere facaderne, og omfanget skal begrænses til det nødvendige og må maksimum være 1 m i højden.

# Forhold til anden planlægning



## Eksisterende lokalplaner

Den gældende lokalplan VIA, Chr. M. Østergaards Vej, lokalplan 12-2010, Horsens By, fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål, undervisning og forskning, liberale erhverv, som kontorer, laboratorier og udviklingsværksteder til vidensvirksomheder, konsulenter mv. samt kollegieboliger, ungdomsboliger mv. Lokalplanen giver ikke mulighed for offentlig administration, som f.eks. rådhusfunktioner, hvorfor denne lokalplan er udarbejdet.

Gældende lokalplan aflyses i sin helhed ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

# Kommuneplanen

## Kommuneplan

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 skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Der sker med lokalplanen ikke ændringer, som er i uoverensstemmelse med Horsens Kommuneplans Hovedstruktur og Retningslinjer.

Der er derimod ikke overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til Horsens Kommuneplan 2013 rammebestemmelser.

For at bringe overensstemmelse med Horsens Kommuneplan 2013 er der udarbejdet et tillæg nr. 2013-48.

Kommuneplantillægget ændrer anvendelsesbestemmelser og udlægger tre nye kommuneplanrammer, der ligger inden for lokalplanens afgrænsning.

Lokalplanens tre delområder svarer til kommuneplanrammerne 11OF04, 11ER03 og 11BO21.

## Hovedstruktur

Lokalplanen er i overensstemmelse med Hovedstruktur - Kommuneplan 2013.

## Bymønster og byroller

Planlægningen af rådhusfunktionerne i området understøtter at Horsens er kommunens hovedby, og fortsat skal udvikles som kommunens center for bosætning, detailhandel, erhvervsudvikling, kulturtilbud og offentlig og privat service. Planlægningen skal styrke Horsens i samspillet (samarbejde og konkurrence) med de øvrige større byer i Østjylland.

Endvidere er planlægningen et led i at opfylde Campusrokaden, hvor et område ved Banegården omdannes til et uddannelsescampus, der skal være med til at understøtte udviklingen af Horsens Midtby til en attraktiv og levende bymidte.

## Retningslinjer

Inden for lokalplanområdet, er følgende retningslinjer berørt:

### Byudvikling i kystnærhedszonen

I forbindelse med byudvikling inden for kystnærhedszonen skal det sikres, at der ikke opstår en ny signifikant synlig bebyggelsesfront set fra kysten, fjorden eller fjordlandskabet.

Lokalplanens område ligger inden for den kystnære del af byzonen. Da lokalplanen ikke i væsentlig grad åbner mulighed for nye anvendelser eller byggerier, vurderes det, at planlægningen ikke vil påvirke kystlandskabet negativt.

### Særlig værdifuld natur

Den sydøstlige del af lokalplanområdet er udpeget til særlig værdifuld natur. Lokalplanen åbner ikke for nye anvendelser, der er i strid med denne udpegnings eller påvirker naturområdet negativt.

### Skovrejsning

Den østlige del af lokalplanområdet er udpeget som skov uønsket. Lokalplanen åbner ikke for nye anvendelser, der er i strid med denne udpegnings.

### Værdifulde kulturmiljøer

Den østlige del af lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø, koncentration af stenalderboplads og skaldynger langs randen af Nørrestrand. Lokalplanen åbner ikke for nye anvendelser, der er i strid med denne udpegnings.

# Overordnet planlægning

## Landsplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen og de statslige interesser, herunder reglerne omkring kystnærhed. Der er derfor ikke yderligere vurderinger og redegørelser i forhold til landsplanlægningen.

## Regional Vækst- og Udviklingsstrategi for Region Midt

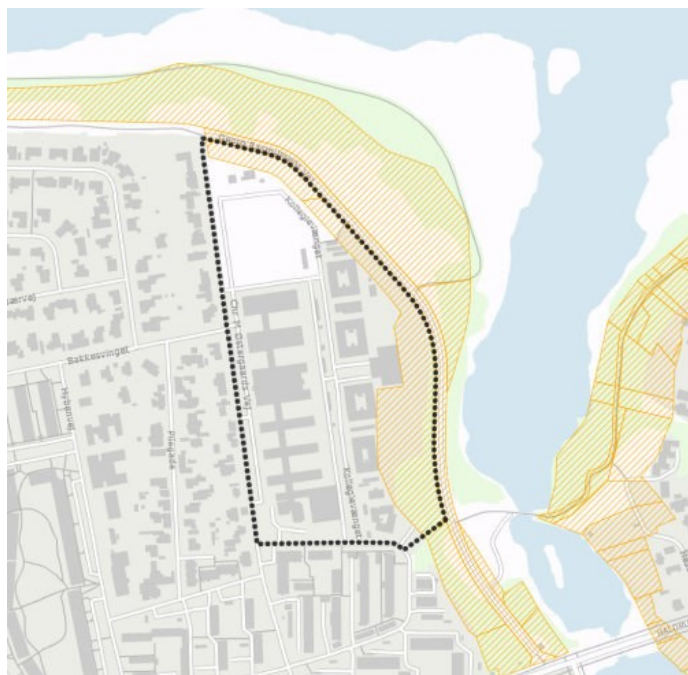
Lokalplanen strider ikke mod Region Midt's regionale vækst- og udviklingsstrategi.

## Nationale interesser

### Produktionsvirksomheder

I planforslag skal der gøres rede for, hvordan planen tager højde for, at vilkårene for produktionsvirksomheder indenfor et erhvervsområde, ikke skærpes efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven.

Planområdet ligger ikke indenfor et konsekvensområde for en produktionsvirksomhed. Det vurderes derfor, at lokalplanområdet ikke åbner mulighed for anvendelser, der vil skærpe vilkårene for eksisterende produktionsvirksomheder.



## Strandbeskyttelseslinje - Naturbeskyttelsesloven

Den østlige del om lokalplanens område er omfattet af en strandbeskyttelseslinje. Naturbeskyttelsesloven fastsætter, at der ikke må foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen.

Der åbnes ikke med lokalplanen ikke mulighed for nye anvendelser, der ændrer tilstanden af de arealer, der er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Med gul skravering ses strandbeskyttelseslinjen indenfor lokalplanområdet. Der kan ikke ske om- og tilbygninger eller etableres andre former for anlæg indenfor denne linje.

# Øvrig planlægning

## Skole- og institutionsforhold

Lokalplanen giver mulighed for at de fastholde de ungdomsboliger der i dag ligger i området eller omdanne dem til ordinære boliger.

Området ligger i Langmarkskolens skoledistrikt - skolen ligger på Nørrebakken 11, ca. 1 km fra lokalplanområdet.

Den integrerede daginstitution Børnehuset Rytterkilden, der har plads til ca. 65 vuggestuebørn og 120 børnehavebørn, ligger ca. 500 m fra lokalplanområdet.

## Trafikplanlægning

Området skal trafikbetjenes fra Chr. M. Østergaards Vej og Kollegievænget.

Der skal udlægges cykel- og bilparkeringspladser, der dækker eget behov.

## Vandområde- & Natura 2000 planer

### Lov om vandplanlægning

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevarerministeren miljømål for vandområdedistrikternes enkelte overfladevandområder og grundvandsforekomster gennem vandområdeplaner. For alle vandforekomster er miljømålet 'god tilstand' og for kunstige og stærkt modificerede overfladevandområder er miljømålet et godt økologisk potentiale og en god kemisk tilstand.

Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres.

Der er ikke noget i lokalplanens indhold, som er til hinder for, at vandområdeplanens miljømål for grundvandsforekomster og overfladevandsområder kan opnås.

### Natura 2000

Området ligger ca. 4,5 km vest for det nærmeste Natura 2000-område, som er Natura 2000-område nr. 52 Horsens Fjord, havet øst for og Endelave. Der er registreret en række bilag IV-arter indenfor 10 km, herunder odder, stor vandsalamander, spidssnudet frø, markfirben og en række flagermusearter.

Idet der primært er tale om en ændring af områdets anvendelse, og ikke om væsentlige fysiske forandringer i forhold til de eksisterende muligheder og det ydre miljø, kan ændringen gennemføres, uden at det skader arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder.

### Bilag IV-arter

Der forventes heller ikke en indskrænkning eller forringelse af egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området.

## Grundvand

Området ligger ikke i et område med drikkevandsinteresser.

## Spildevandsplan 2012 - 2015

Området er omfattet af gældende spildevandsplan.

Lokalplanområdet kloakeres i henhold til gældende spildevandsplan og tilsluttes SAMN forsynings spildevandssystem.

Området er separatkloakeret. Spildevandet ledes til Horsens Centralreanseanlæg.

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.

## Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

## Varmeforsyning

Varmeforsyningsform afgøres i forbindelse med udarbejdelse af projektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

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

## Vandforsyning

Området vandforsynes fra Højballe Vandværk.

## Renovation

Det skal sikres, at der er plads til den gældende affaldssortering, opbevaring og tilkørselsforhold.

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

## Støj fra virksomheder

Indenfor dele af lokalplanområdet kan etableres virksomheder i klasse 1-4. Det må i forbindelse med miljøgodkendelse af visse typer virksomheder forventes, at der bliver stillet krav til, hvor meget virksomheden må bidrage med til støjniveauet i skel.

## Jordbalance

Inden for lokalplanområdet 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.

## Jordforurening

Der er kortlagt en forurening på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven i den centrale del af lokalplanens område. Det vil sige, at der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet.

Kortlægningen efter jordforureningsloven medfører følgende begrænsninger og pligter:

Der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune, hvis arealanvendelsen ønskes ændret til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrund.

Der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune før der bygges, graves eller foretages andet anlægsarbejde. I særlige situationer gælder der andre regler, som der kan fås oplysninger om hos Horsens Kommune.

I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen.

Bortskaffelse af jord fra kortlagte arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ.

Vilkårene stillet i medfør af ovenstående tilladelser skal uanset de øvrige lokalplanbestemmelser følges. Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen.



Med blå ses det område som er kortlagt på vidensniveau 1.

# Tilladelser fra andre myndigheder

## Trafikregulering

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 (se Færdselslovens § 100).

## 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.

## Museumsloven

### *Fortidsminder*

Da der kendes fund af flere oldtidsbopladser langs Stensballe Sund, vurderes det, at der ved anlægsarbejder, herunder planering i området er mulighed for at støde på ukendte fortidsminder. Stensballe Sund menes i sig selv at have fungeret som kultsted. Horsens Museum anbefaler forud for igangsætning af jordarbejde at indhente en udtalelse med stillingtagen til, hvorvidt arbejdet indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder jf. museumslovens § 25. Gøres der i øvrigt ved jordarbejde fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, indstilles og Horsens Museum tilkaldes jf. museumslovens §27, stk. 2.

# Kystnærhedszone

I forbindelse med byudvikling inden for kystnærhedszonen skal det sikres, at der ikke opstår en ny signifikant synlig bebyggelsesfront set fra kysten, fjorden eller fjordlandskabet.

Lokalplanens område ligger inden for den kystnære del af byzonen. Da lokalplanen ikke åbner mulighed for nye byggerier i forhold til gældende lokalplan, vurderes det, at planlægningen ikke vil påvirke kystlandskabet negativt.

# Miljøscreening

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

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

## Afgørelse og begrundelse

Horsens Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) 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.

### Som hovedhensyn for afgørelsen har Horsens Kommune vurderet planens mulige påvirkning ud fra parametrene:

Forurenet jord på arealet  
Særlig værdifuld natur  
Fortidsminder - museumsloven  
Strandbeskyttelseslinje - Naturbeskyttelsesloven  
Byudvikling i kystnærhedszonen  
Skovrejsning

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn:

#### Forurenet jord på arealet

Der er kortlagt en forurening på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven i den centrale del af lokalplanens område. Det vil sige, at der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet.

Kortlægningen efter jordforureningsloven medfører følgende begrænsninger og pligter:

Der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune, hvis arealanvendelsen ønskes ændret til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrund.

Der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune før der bygges, graves eller foretages andet anlægsarbejde. I særlige situationer gælder der andre regler, som der kan fås oplysninger om hos Horsens Kommune.

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

#### Særlig værdifuld natur

Den syd-østlige del af lokalplanens område er udpeget til særlig værdifuld natur. Lokalplanen åbner ikke for nye anvendelser, der er i strid med denne udpegnings eller påvirker naturområdet negativt.

#### Fortidsminder - Museumsloven

Da der kendes fund af flere oldtidsbopladser langs Stensballe Sund, vurderes det, at der ved anlægsarbejder, herunder planering i området er mulighed for at støde på ukendte fortidsminder. Stensballe Sund menes i sig selv at have fungeret som kultsted. Gøres der ved jordarbejde fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, indstilles og Horsens Museum tilkaldes jf. museumslovens §27, stk. 2.

#### Strandbeskyttelseslinje - Naturbeskyttelsesloven

Den østlige del om lokalplanens område er omfattet af en strandbeskyttelseslinje. Naturbeskyttelsesloven fastsætter, at der ikke må foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen.

Der åbnes ikke med lokalplanen mulighed for nye anvendelser, der ændrer tilstanden af de arealer, der er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

#### Byudvikling i kystnærhedszonen

I forbindelse med byudvikling inden for kystnærhedszonen skal det sikres, at der ikke opstår en ny signifikant synlig bebyggelsesfront set fra kysten, fjorden eller fjordlandskabet.

Lokalplanens område ligger inden for den kystnære del af byzonen. Da lokalplanen ikke åbner mulighed for nye byggerier i forhold til gældende lokalplan, vurderes det, at planlægningen ikke vil påvirke kystlandskabet negativt.

#### Skovrejsning

Den østlige del af lokalplanens område er udpeget som skov uønsket. Lokalplanen åbner ikke for nye anvendelser, der er i strid med denne udpegnings.

#### Konklusion

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

Afgørelsen heraf er truffet med hjemmel i lovens § 10.



# Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanens kan udnyttes, når VIA University College er flyttet ned på det nye campus ved Banegården.

Som et led i Campusrokaden sikrer lokalplanen det nødvendige plangrundlag for, at rådhusfunktionerne kan flyttes fra Rådhusstorvet til Chr. M. Østergaards Vej.

# 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

Det er formålet med lokalplanen, at åbne mulighed for at området kan anvendes til offentlige formål, erhvervsformål og boligformål.

1.2

Formålet er, at de offentlige formål indenfor området omfatter både uddannelses-, sundheds-, sociale-, kulturelle-, administrative formål som f.eks. rådhus.

1.3

Det er formålet med lokalplanen, at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, der sikrer, en udvidelse af byggeriet indenfor området samt at eksisterende bebyggelse kan til- og ombygges.

## Redegørelse - Formål

Formålet er, at udvide anvendelsesmulighederne, for lokalplanområdet i forhold til den tidligere lokalplan, til også at omfatte offentlig administration, så det sikres, at der kan etableres rådhus i en del af området, hvor VIA University College i dag ligger. Derudover er det formålet at fastholde muligheden for liberalt erhverv og boligformål indenfor lokalplanområdet.

## §2 - Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af følgende matr. nr.: 83c, 83d, 83g, 83h, 83i, 83k, 83l, 83m, 83n alle Horsens Markjorde, samt alle parceller, der efter den 1. maj 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme. Derudover omfatter lokalplanen en del vejlitra 7000i, 7000ep og 7000gq.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og fastholdes med nærværende lokalplan i byzone.

2.3

Lokalplanområdet inddeles i delområderne 1, 2 og 3, som vist på kortbilaget.

## Redegørelse - Område og zonestatus

Området ligger i dag i byzone og det skal denne lokalplan fastholde, for at sikre den fortsatte anvendelse af området til byformål.

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, for at sikre de enkelte delområders forskellige anvendelse.

## §3 - Anvendelse

3.1

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, erhvervsformål og boligformål.

### For delområde 1 gælder

3.2.1

Områdets primære anvendelse skal være offentlige formål. Indenfor området kan der etableres uddannelses-, sundheds-, sociale-, kulturelle-, administrative formål som f.eks. rådhus, derudover kan der etableres foreningsaktiviteter.

3.2.2

Der kan desuden i mindre omfang etableres liberalt erhverv indenfor delområde 1.

3.2.3

Indenfor området må der kun etableres aktiviteter indenfor miljøklasse 1-4.

### For delområde 2 gælder

3.3.1

Områdets primære anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som liberale erhverv, kontorer, laboratorier, udviklingsværksteder til vidensvirksomheder og konsulenter.

3.3.2

Derudover kan der i mindre omfang etableres offentlige formål, f.eks. undervisning og forskning, administration og foreningsaktiviteter.

3.3.3

Indenfor området må der kun etableres aktiviteter indenfor miljøklasserne 1-4.

### For delområde 3 gælder

3.4.1

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etagebyggeri med tilhørende nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.

3.4.2

Indenfor området må der kun etableres aktiviteter indenfor miljøklasse 1-2.

### **Redegørelse - Anvendelse**

Intentionen med lokalplanen er blandt andet at skabe et innovativt miljø omkring Vitus Bering Innovationpark, gennem muligheden for at kombinere liberale erhverv, kontorer, laboratorier, udviklingsværksteder til vidensvirksomheder, konsulenter, jobcenter og andre offentlige funktioner.

Anvendelsesmulighederne for området gøres brede, for at sikre muligheder for, at den store bebyggelse på Chr. M. Østergaards Vej kan anvendes fornuftigt efter VIA University College er flyttet ind i det nye campus ved banegården i forbindelse med Campusrokaden.

I forbindelse med Campusrokaden skal der blandt andet også planlægges for flytning af rådhusfunktionerne til VIA's nuværende bygninger på Chr. M. Østergaards Vej i Horsens Øst.

Anvendelsen af boligerne indenfor området præciseres med lokalplanen, således, at de ikke længere er udlagt til offentlige formål. På den måde er der mulighed for, at boligerne ikke nødvendigvis skal fastholdes som ungdomsboliger, når alle uddannelsesaktiviteterne flytter ind på Campus.

### **§4 - Udstykning**

4.1

Der kan foretages matrikulære ændringer, der er i overensstemmelse med bebyggelsens brug i henhold til lokalplanens retningslinjer og principper.

4.2

Områdets kan udstykkes i mindre grunde, hvis dette er nødvendigt for områdets indretning og anvendelse.

4.3

Der er mulighed for at udstykke mindre sokkelgrunde + 1,5 meter hele vejen rundt herom til tekniske anlæg til områdets forsyning og lignende.

### **Redegørelse - Udstykning**

Udstykningsmulighederne gives for, at sikre, at de enkelte bygninger kan udnyttes fornuftigt i henhold til f.eks. byggelovgivningen.

Desuden skal bestemmelserne sikre, at der er mulighed for etablere mindre tekniske anlæg til området, hvis det bliver nødvendigt.

### **§5 - Vej og sti**

5.1

Vejadgangen til området skal ske fra Chr. M. Østergårds Vej og Kollegievænget.

### **Redegørelse - Vej og sti**

Adgangen til området må kun ske fra Chr. M. Østergaards Vej og Kollegievænget, for at sikre trafikikkerheden og for at sikre, at der ikke etableres adgang fra Georg Rasmussens Vej.

### **§6 - Parkeringsforhold**

6.1

Der skal sikres parkeringspladser for personbiler svarende til minimum:

- 1 plads pr. 75 m<sup>2</sup> til offentlig formål eller liberalt erhverv,
- 0,5 plads pr. ungdomsbolig,
- 1 plads pr. etagebolig indenfor området.

6.2

Der skal etableres cykelparkeringspladser svarende til minimum:

- 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> til offentlig formål eller liberalt erhverv
- 2 pladser pr. ungdomsbolig eller etagebolig.

6.3

Der skal etableres minimum 9 handicap-p-pladser indenfor lokalplanområdet jf. Horsens Kommunes Parkeringsstrategi 2015.

6.4

Der kan indenfor byggefelt A vist på kortbilag 3 etableres parkeringskælder.

### **Redegørelse - Parkeringsforhold**

Bestemmelserne skal sikre, at der er tilstrækkeligt med parkeringsfaciliteter til både personbiler og cykler indenfor området.

## §7 - Ledningsanlæg & belysning

- 7.1  
Kabler, rør og ledninger til områdets tekniske forsyning skal fremføres som jordkabler.
- 7.2  
Der skal etableres stibelysning langs gangstier indenfor området.
- 7.3  
Der skal etableres belysning på parkeringsarealerne.
- 7.4  
Der kan indenfor området placeres mindre tekniske anlæg til områdets lokale forsyning.

### Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

Kravet om jordkabler er for at sikre områdets samlede visuelle udtryk og karakter. Dette er væsentligt i forhold til de omkringliggende boligområder og landskabet omkring Nørrestrand og Stensballe Sund.

Belysningen på parkerings-, sti-, og friarealer må kun rettes mod terræn, for at sikre trafikkanter og naboer mod at blive blændet.

Der skal være mulighed for at placere mindre tekniske anlæg til områdets forsyning.

## §8 - Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1  
Ny bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag 3 viste byggefelt A og B.
- 8.2  
Der kan foretages til- og ombygning af de eksisterende bygninger, dog kun i forbindelse med bygningsdetaljer som indgange, elevator- og trappetårne, og kun maksimalt 100 m<sup>2</sup> bebygget areal for hvert sted.
- 8.3  
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.
- 8.4  
Bebyggelsen må maksimum opføres i 3 etager plus parterreetage som eksisterende, og i samme højde som den eksisterende bebyggelse.
- 8.5  
Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må været hævet mere end 10 meter over naturligt terræn/niveauplan. Tekniske installationer undtaget.
- 8.6  
Om- og tilbygning må ikke øge højden på de eksisterende 3 og 6 etagers bygninger.

### Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelserne skal sikre, at de allerede planlagte byggefelt i Lokalplan 12-2010 VIA Chr. M. Østergaardsvej, Horsens videreføres og at der derudover kan ske mindre om- og tilbygninger til de eksisterende bygninger. Bestemmelserne skal også sikre, at om- og tilbygning kun sker som et led i indretning til nye funktioner.

## §9 - Bebyggelsens udseende

- 9.1  
Facademateriale på ny bebyggelse indenfor byggefelt A og B skal være blank murværk af røde mursten og glas.
- 9.2  
Om- og tilbygning skal tilpasses de eksisterende bebyggelsers karakter.
- 9.3  
Om- og tilbygning af bebyggelsen, skal ske med anvendelse af samme materialer og farver, som det eksisterende byggeri er opført i. Der kan dog etableres grønne tage og grønne facader.
- 9.4  
Renovering af byggeriet skal ske med anvendelse af de samme materialer som det oprindelige byggeri er opført i.
- 9.5  
Ved mindre bygningsdetaljer kan der anvendes lette materialer, som glas, træ og metal.
- 9.6  
Ny bebyggelse skal opføres med flade tage.
- 9.7  
Der kan etableres solcelleanlæg eller andre alternative energiformer på tag og facade, hvis disse tilpasses bebyggelsens arkitektur og udføres med antirefleksbehandlet overflade.
- 9.8  
Solceller skal orienteres så de ikke virker blændende for naboer eller personer, der færdes omkring Nørrestrand naturområde nord for lokalplanområdet. Solcellerne skal være sorte, opsættes i sorte rammer og stativer, og i hele firkanter.
- 9.9  
Udvendige tekniske anlæg/installationer, som f.eks. ventilationsafkast skal opføres som afskærmede arkitektoniske elementer på bebyggelsens facader og tagflader.
- 9.10  
Der kan ikke opsættes vindmøller indenfor lokalplanområdet.

## Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Bebyggelsens ensartethed og farve er afgørende for områdets samlede udtryk, derfor skal bestemmelserne sikre, at eventuel nybyggeri og om- og tilbygninger tilpasses den eksisterende bebyggelses karakter, så bebyggelsen opleves som en helhed.

At til- og ombygninger skal tilpasses den eksisterende bebyggelses karakter, skal ikke være til hinder for, at der kan etableres grønne facader eller tage i området. Da det grønne udtryk vil harmonere godt med nærheden til Nørrestrand og Stensballe Sund og desuden har en positiv virkning i forhold til miljø og klimatilpasning, skal det være muligt at etablere grønne tage og forskellige variationer af grønne facader.

Kravet om en antirefleksbehandlet overflade på solcelleanlæg eller andre alternative energiformer på tag og facade sker på baggrund af hensyntagen til de omkringliggende landskaber og naturområder samt områdets naboer. At solcellerne udføres med en ensartethed i farve og opsættes i en simpel geometri sikrer et så roligt udtryk som muligt. Det samme gælder kravet om at tekniske anlæg skal sløres med en arkitektonisk bearbejdning.

## §10 - Ubebyggede arealer

10.1

Terrænregulering må ikke overstige +/- 0,5 meter.

10.2

Skiltning indenfor den enkelte delområder skal samordnes.

### For delområde 1 gælder

10.3.1

Der må opstilles 1 pylon til skiltning indenfor delområdet. Pylonen må højest være 3,5 meter høj x 1 meter bred.

10.3.2

Der kan etableres henvisningsskiltet indenfor delområdet. Disse må højest være 1,2 meter højt x 1 meter bred.

10.3.3

Der kan indenfor delområdet etableres 1 facadeskilt med fritstående bogstaver eller logo på maksimalt 1 meters højde.

10.3.4

Facadeskiltet skal vende mod Chr. M. Østergaards Vej.

10.3.5

Skiltningens omfang skal begrænses til det nødvendige, og ingen skilte må dominere facaden.

10.3.6

Indenfor delområdet må der opsættes 3 permanente flagstænger pr. ejendom. Lejlighedsvis kan der opsættes flere flagstænger.

### For delområde 2 gælder

10.4.1

Der må opstilles 1 pylon til skiltning indenfor delområdet. Pylonen må højest være 3,5 meter høj x 1 meter bred.

10.4.2

Der kan etableres henvisningsskiltet indenfor delområdet. Disse må højest være 1,2 meter højt x 1 meter bred.

10.4.3

Der kan indenfor delområdet etableres 1 facadeskilt med fritstående bogstaver eller logo på maksimalt 1 meters højde.

10.4.4

Facadeskiltet skal vende mod Chr. M. Østergaards Vej.

10.4.5

Skiltningens omfang skal begrænses til det nødvendige, og ingen skilte må dominere facaden.

10.4.6

Indenfor delområdet må der opsættes 3 permanente flagstænger pr. ejendom.

### For delområde 3 gælder

10.5.1

Der må indenfor området ikke etableres skiltning ud over almindelige navne- og nummereringsskiltning til boligerne.

## Redegørelse - Ubebyggede arealer

Skiltningens omfang skal begrænses til det nødvendige, og ingen skilte må dominere området.

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

11.1

Før bebyggelsen tages i brug til de i § 3 nævnte anvendelser skal det sikres, at:

- de i § 6 nævnte parkeringsfaciliteter til personbiler og cykler er etableret.
- den i § 7 beskrevne belysning på parkeringsarealer samt gang- og stiarealer er etableret.
- bebyggelsen indenfor området skal være tilsluttet den kollektive varmeforsyning.

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

Bestemmelser om krav til etablering inden ibrugtagning er for at sikre parkeringsfaciliteter for både personbiler og cykler inden bebyggelsen tages i brug til ny anvendelse.

Belysning og beplantning skal være etableret for at brugerne og beboerne føler tryghed når de færdes i området efter mørkets frembrud.

## **§12 - Grundejerforening**

12.1

Der er medlemspligt for alle ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet til en grundejerforening for dette område.

12.2

Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af veje, stier og grønne områder i lokalplanområdet.

12.3

Kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeningen oprettet. Grundejerforeningen er berettiget og forpligtet til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.

12.4

Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Byrådet.

## **§13 - Servitutter**

13.1

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven (planlovens § 18).

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

14.1

Med den offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan 12 - 2010, Horsens by - VIA, Chr. M. Østergaards Vej helt.

## **§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.

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/2017-04---offentlig-formaal-og-erhverv-chr-m-oestergaards-vej-horsens/>

# Lokalplanafgrænsning

## KORTBILAG 1



# Lokalplandelområder

## KORTBILAG 2



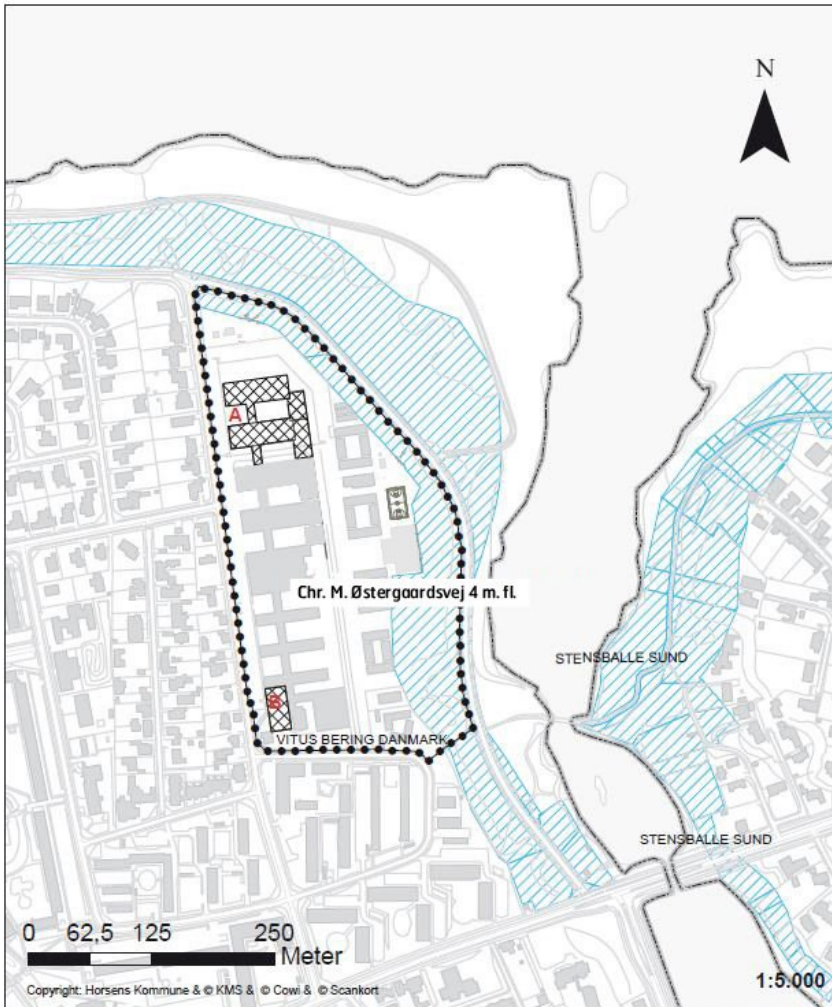


# Eksisterende forhold



# Fremtidige forhold

## KORTBILAG 3



- ..... Lokalplangrænse
-  Strandbeskyttelseslinie
-  Byggefelt
-  Byggefelt nr. A

Fremtidige forhold

Horsens Kommune  
Teknik og Miljø

# Kommuneplantillæg

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 48 til Kommuneplan 2013. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2013 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget [her](#).

# Klagevejledning

## Klagevejledning

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 over afgørelsen, skal du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. bekendtgørelse nr. 130/2017, § 3. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du klager via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside [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 én af disse hjemmesider, som du plejer med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen først til den myndighed, der har truffet den afgørelse, der klages over. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden på Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for almindelige borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Planklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der forinden ikke er ansøgt om og bevillet "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i den sag, du ønsker at klage over. Myndigheden videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som herefter træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om afgørelsens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen, hvor afgørelsen er meddelt eller offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 62.

# Vedtagelse

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 20. juni 2017.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 27. juni 2017.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 26. september 2017.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 3. oktober 2017.

# Print

Hent pdf af lokalplanen her.