

Lokalplan 321

Offentlige formål og boliger, Godsbanekvarteret,  
Horsens

**VEDTAGET**



**Horsens Kommune**

## BAGGRUND & FORMÅL

### Hvad er en lokalplan?

#### Lokalplanens formål

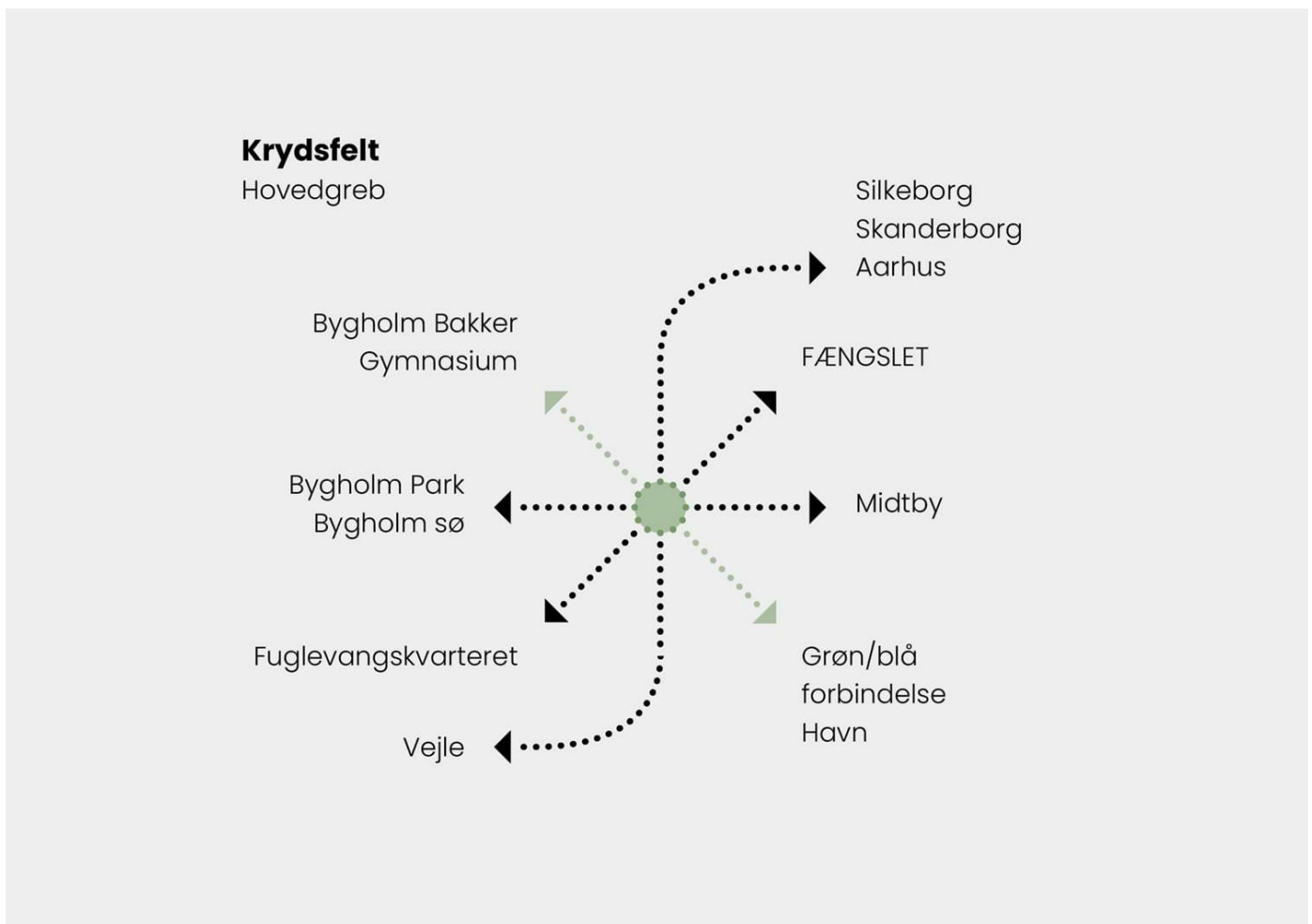
Lokalplanen er det led i planlægningen, der udtrykker de konkrete rammer for realisering af de mål, der er indeholdt i kommunens overordnede planlægning - Kommuneplanen.

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 udstyknings- 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 4 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på [plansystemdk.dk](http://plansystemdk.dk) og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

En lokalplan hindrer ikke, at eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen består af bestemmelser, redegørelser og geografiske udpegninger.

Bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen, mens redegørelsen beskriver baggrund, formål med planen og uddyber hvad der menes med de enkelte bestemmelser.



Hovedgreb fra visionen for Godsbanekvarteret.



- Projektområde
- Natur
- Vand og klima
- Bebyggelse
- Kendt bebyggelse
- Mødesteder
- Campus
- Forbindelse
- ++ Banelegme
- Infrastruktur
- - Sti

*Vision for Godsbanekvarteret - Et krydsfelt for mødesteder, fællesskab, kultur, uddannelse og natur lige midt i Horsens.*



Modelfoto - Håndværkskollegiet

### *Baggrund for udviklingen af Godsbanekvarteret*

I foråret 2018 udarbejdede DSB Ejendomsudvikling et udkast til en helhedsplan for udvikling af godsbanearrealerne, ud fra et ønske om at udvikle en ny bydel med op til 1.500 nye boliger.

På baggrund af helhedsplanen indkaldte Horsens Kommune forslag og ideer til planlægningen af et nyt godsbanekvarter i eftersommeren 2018. I den forbindelse blev der arrangeret byvandring i området for interesserede borgere.

Godsbanekvarteret omfatter arealerne omkring baneterrænet mellem Vestergade i nord og Bygholm Parkvej i syd.

De gamle godsbanearrealer er under transformation, hvor det nye Campus udgør kernen i en ny spirende bydel tæt på det centrale Horsens.

Forligspartierne har i forbindelse med budgetaftale 2020 desuden besluttet, at der skal etableres et nyt ungekulturhus i det område, der i dag rummer Det Gule Pakhus.

### *Visionen*

De mange igangværende projekter samt den stærke interesse for at udvikle området, afføder et behov for at se området i en større sammenhæng, med en samlet vision for udviklingen af godsbanekvarteret i Horsens.

Udviklingen af godsbanekvarteret skal være med til at udfolde og kvalificere de projekter, der er omfattet af visionen, de projekter, der er igangsat og har berøring med området.

Visionen for Godsbanekvarteret er at skabe et krydsfelt for mødesteder, fællesskab, kultur, uddannelse og natur lige midt i Horsens.

Områdets særlige DNA med en unik kulturhistorie, rå industri og vild natur skal være grundlaget for, at Horsens får en ny spændende ung og kreativ bydel.

### *Fysisk planlægning*

Visionen danner baggrund for et strategisk hovedgreb bestående af en byarkitektonisk analyse, en samlet vandhåndteringsplan og en overordnet løsning for infrastrukturen i området. Dette er udgangspunktet for de efterfølgende fysiske planer.

Der pågår nu de indledende arbejder med planlægning for området på kommuneplanniveau, rammelokalplan for kvarteret samt denne byggeretsgivende lokalplan for et håndværkskollegium, en daginstitution og en multihal.

### *Baggrund for lokalplanen*

Baggrunden for denne lokalplanlægning er, at skabe mulighed for opførelse af en ny daginstitution og multihal samt et håndværkskollegie.

Visionen for daginstitutionen og multihallen, er at skabe mulighed for at mødes på tværs i et "flerbrugerhus" med både børn, pædagogisk personale og studerende fra blandt andet pædagog- og sosiuuddannelserne. Byggeriet bliver et børnehus i byen med fokus på bevægelse, læring, dannelse og udvikling af identitet.

Visionen med Håndværkskollegiet er at skabe et sted, hvor faglige ildsjæle blandt håndværkslærlinge kan bo og sammen skabe et miljø, hvor man i fællesskab løfter hinanden – fagligt og menneskeligt. Man vil uddanne dygtige håndværkere, og skabe fornyet stolthed og respekt omkring fagene og håndværket. Det skal både tiltrække flere unge, men også bidrage til en synergieffekt, hvor det faglige niveau udvikles og det gode håndværk gøres mere attraktivt i byggeriet.

Erfaringer fra højskoletraditionen kan muligvis bringes ind i kollegiets liv og fællesskab. De unge vil bo på kollegiet, som også kan tilbyde fagrelaterede aktiviteter, blandt andet i de gode værkstedsfaciliteter.

Nybyggeri består i opførelse af

- Ny daginstitution- og multihal
- Håndværkskollegium og værkstedsfaciliteter

I planlægning indgår desuden:

- Ny adgangsvej - etablering af 1. etape af Banegårdsgade
- Ny stiforbindelse for cyklende og gående
- Struktur for vandhåndtering - skybrud- og hverdagsregn

### *Formål*

Det er formålet med lokalplanen, at sikre, at det nye byggeri opføres i harmoni med den politiske vision for området.

Det er ligeledes lokalplanens formål, at byggeriet tilpasses i forhold til naboområdet Campus med op til 8000 studerende- både i arkitektur, omfang og beplantning.

Lokalplanens bestemmelser tager derfor udgangspunkt i det tilrettede vinderforslag, fra den arkitektkonkurrence, som BRF-fonden har afholdt, samt projektforslag på kommunal daginstitution- og multihal.

Håndværkskollegiet skal vise, hvordan klassiske materialer og håndværksmetoder i kombination med fremsynet, moderne arkitektur kan resultere i et smukt, funktionelt og unikt byggeri. Kollegiet vil således fungere som et levende katalog i gode løsninger, både håndværksmæssigt, arkitektonisk og materialemæssigt.

Håndværkskollegiets grundidé henter inspiration i fortidens faghøjskoler kombineret med elementer fra nutidens højskoler; med dannelse og interessefællesskab i centrum. Håndværkskollegiet bliver et sted, der efterlever ambitionen og ønsket om at fastholde og udvikle håndværkets høje niveau – også i fremtidens byggede miljø.

Stillingtonen af den øgede mængde trafik i området, som udviklingen af den nye bydel vil medføre, samt en håndtering af hverdags- og skybrudsregn er en forudsætning for at der kan opføres ny bebyggelse i godsbanekvarteret.

*Kort over lokalplanområdet*

## BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger på det tidligere rangerterræn ved Horsens Station, hvor der så sent som i 2013 lå spor. Området udgør den sydlige del af det gamle godsbanearreal ud til Godsbanegade. Området ligger nord for Campus, som med op til 8000 nye studerende er på vej. Øst for grunden er der boliger i punkt- og rækkehus i 3-5 etager, samt den karakteristiske og nænsomt renoverede Bastian – en tidlig industriel muret bygning i 3 etager. Vest for lokalplanområdet ligger banetracéet, som danner overgang til Bygholm Park. Langs banen nord for Campus, Håndværkskollegiet, daginstitutionen og multihallen er en ny bydel med boliger, kulturfaciliteter, bynatur, serviceerhverv, nye vej- og sti anlæg på vej. Området er ca. 24.300m<sup>2</sup> stort.

### Byarkitektonisk analyse

Horsens Byråd har vedtaget en vision ledsaget af en byarkitektonisk analyse af Godsbanekvarteret. Analysen anbefaler følgende i forbindelse med planlægning for området:

- Sikre optimal sammenhæng mellem den nye bydel og den omliggende by.
- Opretholde områdets eksisterende attraktivitet.
- Sikre optimale vilkår for udvikling af eksisterende potentialer.
- Stillingtonen til bygningsvolumener, bygningstyper, bygningshøjder og rumdannelser på et tidligt tidspunkt.
- Sikre kvalitet i bydelen, med fokus på byrum – de grønne rum, de private rum og gaderummene.
- Fokus på, hvordan planlægningen kan understøtte, at der skabes rum, der har en skala og en udformning, hvor det er rart som menneske at opholde sig.

### Infrastruktur

Området er et vigtigt trafikknudepunkt med beliggenhed ved stationen, busterminalen og nærheden til bymidten.

### Vand

Jævnfør Kommuneplan 2017 er en del af Godsbanearalerne samt hele Horsens Midtby, herunder området nedstrøms lokalplanen, udpeget som særligt risikoområde (Risikoområde 3 – Prioritet A).

I henhold til screenings kort passerer ekstrem regn fra opland mod nordøst (op til Vestergade) i dag ned gennem Godsbanekvarteret.

Der er flere lavninger (bluespots) i lokalplanområdet, som tilbageholder vand. En mindre del af området afvandes mod syd, mens den resterende del afvandes mod vest via blodgrøften og underføring under banelegemet til Bygholm Å.

Der er i status situationen risiko for oversvømmelser i nærliggende områder.

Disse områder må ikke belastes yderligere af ekstrem regn.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan for området. Området skal indrettes til at en 100 års regn hændelse ikke medfører skader i lokalplanområdet eller tilstødende områder. Gentagelsesperioden for håndtering af ekstrem regn er fastlagt til T=100.

Der er planlagt for en samlet vandhåndtering inde i området med aflastning til Bygholm Å via regnvandsledning (underføring underbanelegemet).

- Det vurderes at oversvømmelsesrisikoen i Bygholm Å nedstrøms og med skader til følge ikke forøges væsentligt med den skitserede løsning. Der vil ske forøgelse af vanddybder i Bygholm Park samt å-nære arealer v. Blumersgade.
- Såfremt der foretages erosionssikring lokalt omkring udløbet vurderes bidraget fra godsbanearalerne ikke væsentligt at forøge den samlede erosionsrisiko i Bygholm Å.
- Det kan accepteres, at der sker en delvis opfyldning af eksisterende lavningsvolumen. De tekniske løsninger og delvis opfyldning af lavningsvolumen betinger, at bygherre anvender kompenserende tiltag.
- Bygherre skal arbejde med håndtering af ekstremregn, og ud fra de planlægningsmæssige og politiske ambitioner om, at området skal berige byen med grønne og blå områder, skal lommeparker, passager, åbne pladser v. (også parkeringsarealer, vejarealer m.m.) være multifunktionelle og også kunne håndtere vandl.
- Stuvningskapacitet for de enkelte enheder skal opgøres i forbindelse med detailprojektering.

## Bynatur - Infranatur

Baneterræners tørre, stenede, varme og næringsfattige miljø udgør en helt særlig naturtype, der typisk rummer en stor artsrigdom af blandt andet nøjsomme blomstrende urter, sommerfugle og varmekrævende insekter. Der er meget få levesteder i den øvrige danske natur, til dyr og planter der er afhængige af dette miljø.

Samtidig har godstogene gennem årtier spredt eksotiske arter fra lande med varmere klima til baneterrænerne. Derfor er artssammensætningen på baneterrænet unikt – med flere sjældne arter.

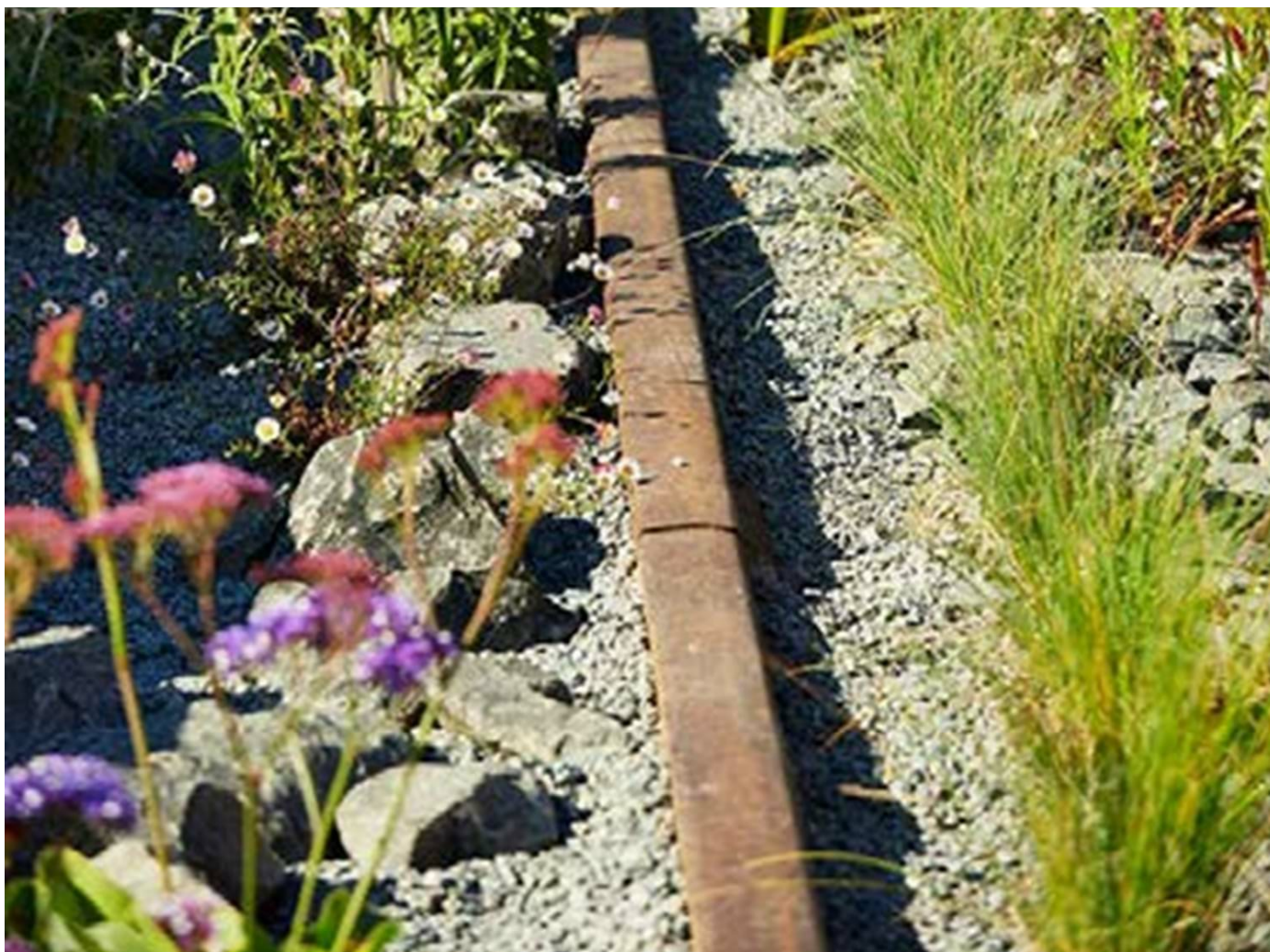


Ankomsten til Godsbanekvarteret med tog.



*Nyt Campus under opførelse.*





*Unik natur langs banelegemet.*



*Planområdet samt nyt Campus på vej.*



## LOKALPLANENS INDHOLD

### Områdets anvendelse

Området fastlægges til henholdsvis offentlige formål, som daginstitution og uddannelsesinstitution, samt boligformål som kollegium.

### Fremtidigt byggeri

Lokalplanområdet indeles i 4 delområder. I delområde 1 kan der opføres Håndværkskollegie, med værkstedsfaciliteter. I delområde 2 kan der opføres daginstitution og multihal. I delområde 3 etablering af Banegårdsgade, delområde 4 udvidelse af Godsbanegade. Det nye byggeri skal placeres indenfor byggefeltene, der er vist på Kortbilag 1B og Kortbilag 3, Fremtidige forhold. Byggeriet etableres som 3 forskellige typologier, som afspejler hver deres funktion.

### Daginstitution- motorikhal og multihal

Bebyggelsen består af 3 bygningsvolumener, der hænger sammen, så der skabes en rummelig og funktionel synergi. Byggeriet henvender sig til Banegårdsgade med multihallen som den primære facade, hvor aktiviteter bliver synlige i gaden. Mod øst etableres legeplads. Overfladevand fra belagte arealer (legeplads og parkering) og tagarealer ledes videre til opsamling i LAR-håndteringen på Håndværkskollegiets arealer. Der etableres parkering langs blodgrøften mod øst. Det nye byggeri opføres i mellem 6-17 meters højde, og skal have facader i tegl, som det fremherskende materiale. Der arbejdes på udvalgte områder med begrønning af facadeelementer. Primært i forbindelse med den udvendige trappeadgang fra altaner og tagterrasser til legeplads på terræn.

Daginstitution og motorikhallen udføres i tegl/genbrugstegl som fremherskende materiale.

Multihallen udføres som en let bygning eksempelvis i træ eller en pladebeklædning i gyldne, rødlige eller brune nuancer, der patinerer over tid.

Bygningernes tage over multihal og modtagekøkken kan anvendes til ophold, taghaver og væksthuse.

### Håndværkskollegiet

Håndværkskollegiet består af en række elementer: en værksteds- og fælles del, som møder byens skala, og som omkranser et frodigt haverum med regnvandsbassin fra gaden, samt en klynge af boliger, omkring mindre fælles torve. Omkring haverummet har boligklynger, værksteder og fælleshus god indbyrdes visuel kontakt – så hele anlægget er overskueligt - og dagligliv og aktivitet er synligt og inspirerende.

Kollegiets fællesfaciliteter danner rammen om det daglige fællesskab og den fremtidige kultur, der skal være bærende for livet på kollegiet. Hele fællesdelen bygger på samme konstruktive princip som værkstederne med et stort rumgitter i fuldtømmer. Derved opnås stor fleksibilitet i udformningen.

Centralt i hele strukturen er fællesdelen placeret – mellem værkstederne mod vest, boligerne mod øst og landskabsrummet (LAR-bassinet) mod nord. Alle fællesfaciliteter, herunder fællessal, administration og forstanderbolig, er placeret i tæt relation og med visuel kontakt til boligklynger og værksteder.

Bro- og stiforbindelser binder anlægget sammen på kryds og tværs af et haverum, hvor vandet og det frodige grønne iscenesætter hele kollegiets miljø, både i og imellem bygningerne, som man kan nyde på de daglige ture over til værkstedet, fælleshuset eller naboen.

Mod Godsbanegade og Banegårdsgade overdækkes de murede kubiske bygningsvolumener af en markant tagkonstruktion i tømmer og søjlerækker.

Tagkonstruktionen skal fungere således at den skaber brede overdækkede arealer mod både Godsbanegade og Banegårdsgade samt mod de bagvedliggende arealer. Den markante tagkonstruktion overdækker derved selve bygningsvolumenerne og skaber samtidig overdækkede udendørsarealer.

Håndværkskollegiet skal i fungere som et udstillingsvindue for det gode håndværk. Byggeriet bliver et levende katalog i gode løsninger, både håndværksmæssigt, arkitektonisk og materialemæssigt.

Facader skal primært fremstå i murværk.

Tagkonstruktionen udføres som synlig trækonstruktion.

### Vej, sti og parkering

Området skal vejbetjenes fra henholdsvis Godsbanegade og Banegårdsgade. Projektet indeholder et net af stier, der naturligt knyttes op på de omkringliggende gader og stier. Broer leder over regnvandsbassinet og sikrer interne genveje og mulighed for ophold ved vandet. En privat fællessti med offentlig adgang, placeret i grønne omgivelser mod øst, binder daginstitutionen og kollegiet sammen med Campus i syd og øvrige boligbebyggelser i nord. Fra stier inviteres ind mellem boligklyngerne. Cykelparkering til henholdsvis beboere og

gæster placeres tæt på indgange.

## Bynatur

Der er mange gode grunde til at integrere og give plads til naturen i byen, i den fremtidige byudvikling. Borgerne i Horsens har en stigende interesse i natur og efterspørgsel på grønne og rekreative områder tæt på hvor de bor. En styrket biodiversitetsindsats i byerne kan være til glæde for det stigende antal mennesker, der bor i byerne. De får mulighed for naturoplevelser tæt på deres bopæl og samtidig en større viden om og forståelse for natur.

## Ubebyggede arealer

Ophold integreres naturligt i designet af regnvandsbassinets kanter, træbrygger og broer. Derudover etableres fælles mødesteder mellem boligklyngerne og en plads mod nordvest i tilknytning til bassinet. Mod sydvest danner en plads overgang til Godsbanegade og Banegårdsgade.

Derudover kan udformningen af de åbne arealer udtænkes, så de bliver så naturlignende som muligt, for derved at tiltrække nye arter. Klimaløsninger bør for eksempel udformes med åbent og eventuelt strømmende vand, med en udformning og vegetation, der er så attraktiv som mulig. Der bør anvendes hjemmehørende arter, som er tilknyttet "græsland" eller "overdrev".

Beplantningen refererer tilbage til det tidligere baneterræns karakter og flora.

Ligesom projektets overordnede disponering varierer beplantningens udtryk fra vest til øst fra urbant og enkelt til mere frodigt og forfinet.

Langs Banegårdsgade udgøres beplantningen af regnbede, samt gadetræer bestående af eg og røn. Træerne sættes som mindre grupper af træer.

Langs værkstedsgaden videreføres det urbane, enkle udtryk i beplantningen, som primært udgøres af gadetræer bestående af eg og røn.

Arealerne omkring bassinet vil være præget af varierende vandstande. Beplantningen består primært af pil, siv, græsser og stauder, og sammensættes, så den tager højde for de givne vækstbetingelser med varierende vandstand og udsving mellem tørre og våde perioder.

Mellem boligerne er beplantningens karakter frodig og varieret med stauder og græsser og letløvede træer bestående af eg, røn, æble og løn.

Områdets forskellige delområder udformes med nøje udvalgte materialer og detaljer, som tilsammen på et højt niveau demonstrerer landskabsarkitektoniske og håndværksmæssige løsninger til inspiration for eleverne på skolen.

"Værkstedsgaden" skal udføres i beton udformet med forskelligt bearbejdede overflader – for eksempel kostede og prægede – og der ilægges jernbånd, der både fungerer som kantbeskyttelse, som støbeskel, som vandrender og som spor til værkstedernes vogne. Omkring bassinet udformes træbrygger, -trin og -broer. Alle udformes som gedigne trækonstruktioner og kan demonstrere forskellige samlinger og detaljer.

Mellem boligerne kan belægningen udføres i teglklinker i forskellige nuancer og med forskellige belægningsmønstre.

## Landskabet

Ved Håndværkskollegiet er området overordnet set inddelt i 3 zoner med varierende karakter og dette går igen i både funktioner, materialevalg og detaljeringsgrad.

Mod Banegårdsgade og den vestligste del af Godsbanegade udformes projektet med en urban "kant", som henvender sig til gadeforløbene – her er værksteder og fællesfunktioner placeret.

Denne side er rå og kantet, og de grove funktioner afspejler sig i både materialevalg og bearbejdning.

Mod Blodgrøften i øst udformes et grønt haverum, hvori kollegieboligerne placeres. Dette område udformes med bløde kanter, en grøn karakter og større frodighed. Materialer er ligeledes mindre i skala og med en finere bearbejdning af detaljer og overgange.

I midten ligger det blå rum, som består af et regnvandsbassin med træbrygger og broer, der på samme tid både adskiller og samler bebyggelsen på området.

Den bevidst graduering af zoner hjælper til at understøtte en let aflæselig differentiering mellem private, fælles og offentlige udearealer.

I forlængelse af den overordnede vandhåndtering i Godsbanekvarteret indpasses et regnvandsbassin i projektområdets midte, som på samme tid både adskiller og samler bebyggelsen på området.

Mod den kommunale institution mod nord og mod "Blodgrøften" og i det grønne område mod øst arbejdes med grønne landskabelige løsninger. Den fremtidige institution knyttes op på et nyt grønt strøg langs grundens østside.

I landskabet indtænkes det eksisterende selvgroede grønne naturområde langs Blodgrøften og kan forbindes med den offentlige sti langs bebyggelsen via små broer og hævede flader.

I det grønne område mod øst indarbejdes parkeringspladser daginstitutionen og kollegieboligerne samt en offentlig stiforbindelse, der forbinder den ny bydel på godsbanearalerne med byen og campus-området. Projektet udformes uden bagsider og med forbindelser og adgange til og henover området fra flere sider. Herved sikres både åbenhed og overskuelighed og tryghed i form af "øjne på gaden" og belysning.

## Vandhåndtering

Midt på grunden indarbejdes et regnvandsbassin. Bassinet er en del af den samlede regnvandshåndteringen for den nye bydel på godsbanearialet - volumen, dimensionering, og afledning er derfor fastlagt som en del af projektet for Helhedsplanen. Regnvandsbassinet aftager vand fra egen grund samt fra daginstitutionsgrunden i delområde 2 nord for. Der udføres en midlertidig afløbsledning til "Blodgrøften".

Der ledes til Bygholm Å både ved hverdagsregn og ved større hændelser med kontrolleret udløb og overløb. Regnvandsbassinet er et forsinkelsesbassin.

Bassinet er udformet med et permanent vådt volumen, og sørger for at regnvandet renses inden, det ledes videre, samt et opstuvningsvolumen der sikrer plads til regnvandet ved regnhændelser. Det konstante vandspejl er placeret så højt som muligt ift. omgivelserne, så der er god visuel kontakt til vandet også når bassinet ikke er fyldt helt op. Bassinet udformes med urban kant og permanent vand mod vest og flade beplantede brinker mod øst.

Mod Sydøst under parkeringsbelægninger indarbejdes mindre underjordisk bassin for håndtering af overfladevand i dette område.

## Mødesteder og aktiviteter

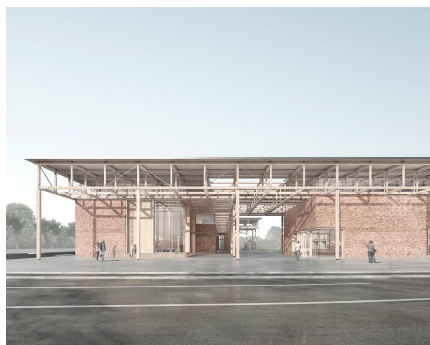
I disponeringen af bebyggelsen skabes uderum i forskellige størrelser og skalaer, som naturligt lægger op til ophold og aktivitet - både for de få og for de mange.

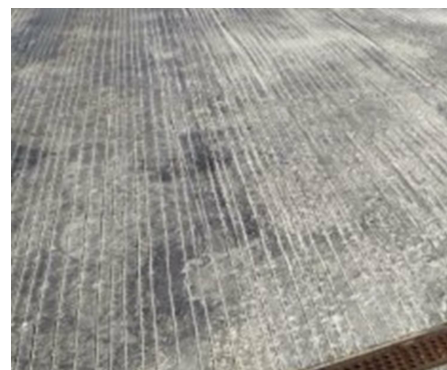
Bassinet bliver det store samlingssted med broer, træbrygger og eventuelt pontoner. Da sol og udeophold hænger sammen på vores breddegrader, er særligt den nordlige del af området indrettet med steder til ophold og med mulighed for at samle hele kollegiet til fælles arrangementer.

Mellem Banegårdsgade og "Værkstedsgaden" ligger en eventuel plads i tilknytning til det primære fællesområde ved bassinet. Dette kan ved større events inddrages og bruges som en del af arrangements-området. I kombination med "Værkstedsgaden" og pladsen i syd giver det mange varierede muligheder for afholdelse af forældredag, udstillinger mm.

Mellem boligklyngerne findes mere intime udearealer.

Arealerne er indrettet med forskellige faciliteter, der fremmer fællesskabet på tværs af boligklyngerne.





## EKSISTERENDE LOKALPLANER

Planområdet er omfattet af lokalplan nr. 200, som danner et grundlag for fremtidige fysiske forbedringer i Vestbyen. Af lokalplan 200 fremgår det godsbanearialet planlægges særskilt. Området er desuden delvist omfattet af lokalplan 2016-21 Campusgrunden, Horsens, der giver mulighed for etablering af parkering i konstruktion.

Lokalplan nr. 200 og 2016-21 aflyses for de dele, der er omfattet af denne lokalplan ved byrådets endelige vedtagelse af Kommuneplantillæg 32 og nærværende Lokalplan 321.

## 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 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 kommuneplantillægget ikke ændringer, som ikke er i overensstemmelse med Horsens Kommuneplans Hovedstruktur og Retningslinjer.

Der er ikke overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til Horsens Kommuneplan 2017 rammebestemmelser. For at bringe overensstemmelse med Horsens Kommuneplan 2017 er der udarbejdet et tillæg nr. 2017-32. Forud for lokalplanlægningen skal der udarbejdes tillæg til kommuneplanen, der ændrer rammerne for den del af arealet, der er omfattet

af rammeområde 10TE03 og kommuneplanramme 10OF0

[Link til tillæg 32.](#)

## Kommuneplanens Hovedstruktur

En omdannelse af arealet til boliger, kulturelle funktioner, offentlig service med mere er i overensstemmelse med de vedtagne planprincipper i regi af Business Region Aarhus, for så vidt angår planlægning af stationsnær placering af nye byfunktioner.

Planlægningen for arealet er i overensstemmelse med hovedstrukturbilledet "Vores Kommune 2050" og det vedtagne bymønster.

En udvikling af arealet til nyt, attraktivt bykvarter vil understøtte Horsens bys udvikling fra provinsby til stor østjysk by.

## Kommuneplanens retningslinjer

Følgende retningslinjer er berørte indenfor lokalplanens område:

*1.3. Byomdannelse*

*1.5. Høje huse*

*1.8. Detailhandel*

*2.1. Overordnet trafik*

*4.2. Værdifulde kulturmiljøer*

*8.1 Klimatilpasning*

*8.2. Risikoområder & kendte oversvømmelser*

*8.3. Støjbelastede arealer*

## Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

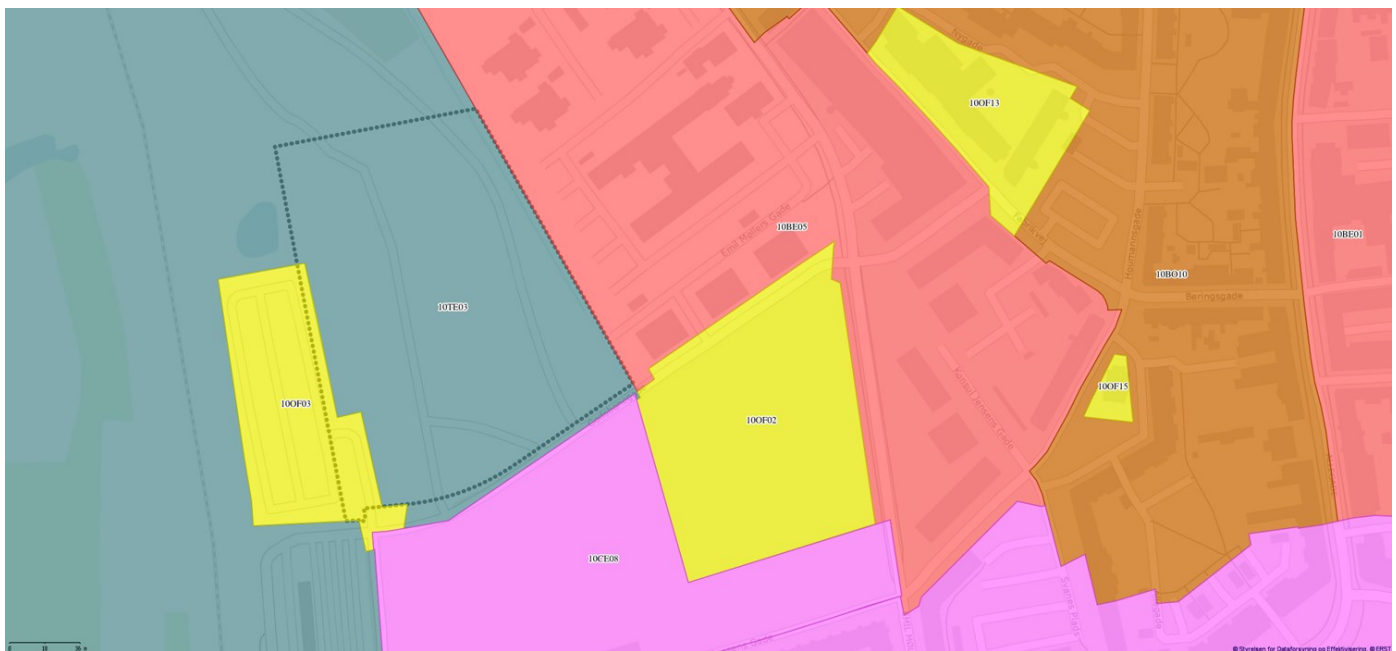
Planområdet ligger hovedsageligt i kommuneplanramme 10TE03 og en mindre del indenfor kommuneplanramme 10OF03.

Kommuneplanramme 10TE03, der fastlægger områdets anvendelse til Teknisk anlæg - områdets anvendelse er fastlagt til anlæg til betjening af den kollektive trafik.

Den østlige del af rammeområdet er udpeget som potentialeområde for byomdannelse, hvor der vurderes at være fremtidige muligheder for at ændre anvendelsen og byomdanne området. Dette forudsætter dog en fremtidig samlet planlægning for området. En del af rammeområdet er ligeledes udpeget som område, hvor der er særlig mulighed for placering af byggerier over 6 etager (det vil sige 7 etager og derover). Dette forudsætter dog en planvurdering, der belyser konsekvenserne af et eventuelt højt byggeri i forhold til omgivelserne, inden der tages stilling til, om der skal laves detailplanlægning for høje huse inden for området.

Kommuneplanramme 10OF03 fastlægger området anvendelse til offentlige formål, parkering i konstruktion.

Forud for lokalplanlægningen skal der udarbejdes tillæg til kommuneplanen, der ændrer rammerne for den del af arealet, der er omfattet af rammeområde 10TE03 og 10OF03. Der oprettes en tre nye rammer, der udlægger området henholdsvis til offentlige formål og boligformål indenfor miljøklasse 1-2 og med en maksimum bebyggelsesprocent på 150.



Gældende kommuneplanrammer

## ØVRIG PLANLÆGNING

### Skole- og institutionsforhold

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en daginstitution og en multihal samt et håndværkskollegie med undervisningsfaciliteter og boliger.

I midtbyen er der udfordringer i forhold til daginstitutionskapaciteten. Det er derfor hensigtsmæssigt, at lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres daginstitutioner indenfor lokalplanområdet.

Områdets nærmeste skoler er: Byskolen Fussingsvej, Kildegade og Lindvigsvej.

Derudover findes der privatskoler i Horsens Bymidte. Distriktsmæssigt hører området til Horsens Byskole.

### Trafikplanlægning

Biltrafikken til og fra lokalplanområdet sker via henholdsvis Godsbanegade og Banegårdsgade via vigepligtsregulerede kryds, som vurderes tilstrækkeligt for den forventede trafik i lokalplanområdet.

Der planlægges for to adgange til hele godsbanekvarteret via Banegårdsgade i signalkrydset ved Godsbanegade samt en tilslutning til Emil Møllers Gade ved Madevej. Signalanlæggenes størrelse skal dimensioneres ud fra, om der kommer en nordlig tilslutning eller ej til området. Der planlægges endvidere en direkte adgang fra P-arealerne ved håndværkskollegiet til Godsbanegade.

### Vandområde- & Natura 2000 planer

#### Lov om vandplanlægning

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevareministeren 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.

Det planlagte har en neutral påvirkning på de miljømål, som gennem lov om vandplanlægning er fastlagt for overfladevand og grundvand.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Der gælder særlige krav til redegørelsen til planforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, jævnfør Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 3.

Her skal der, under hensyn til bevaringsmålsætningen for området, indgå en vurdering af forslaget virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde.

Hvis vurderingen viser, at planen vil skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, kan planen ikke gennemføres, jævnfør Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 3, stk. 2.

Det skal også fremgå af lokalplanforslaget, om det kan indebære påvirkning af visse dyrearter, såvel i som uden for de internationale naturbeskyttelsesområder.

Planer kan ikke vedtages, hvis de kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for arter der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, jævnfør ovenstående bekendtgørelses § 7, stk. 2.

Lokalplanområdet ligger ca. 5,2 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

<https://mst.dk/natur-vand/natur/natura-2000/natura-2000-omraaderne/udpegningsgrundlag/>

Lokalplanområdet ligger i byzone, 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 projektets beskedne 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 planens 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 indenfor eller udenfor beskyttede naturområder.

Horsens Kommune har kendskab til, at der omkring lokalplanområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed og strandtudse.

Der er ikke gjort fund indenfor selve lokalplanområdet. Lokalplanområdet vurderes ikke at have nogen værdi som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

#### Samlet vurdering vedrørende udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

Horsens Kommune vurderer således samlet, at projektet kan realiseres 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

## Spildevandsplan 2012 - 2015

Området er ikke omfattet af Spildevandsplan 2012-2015 for Horsens Kommune, og der skal derfor laves et spildevandsplantillæg. Pt. planlægger ansøger privat håndtering af regnvandet, som vil medføre, at området skal planlægges spildevandskloakeret, og at der skal oprettes et regnvandslaug til fremtidig ejerskab, drift og vedligehold af de fælles private regnvandsløsninger. Spildevandforsyningen håndteres af Horsens Vand.

Regnvand skal som udgangspunkt håndteres med rensning i våde regnvandsbassiner eller tilsvarende med 250 m<sup>3</sup> vådvolumen pr. red. ha opland samt hydraulisk forsinkelse af vandet ned til naturlig afstrømning - i dette tilfælde 0,80 l/s/red. Det er vigtigt, at der sikres areal til disse løsninger, og at ansøger redegør herfor i et samlet regnvandsprojekt, som også kan danne grundlag for en udledningstilladelse, hvilket skal opnås som forudsætning for projektet.

## Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af Planlovens § 47, stk. 1 ekspropriere fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder

over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter Planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør kan tillige ske, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder i det tilfælde et skærpet nødvendighedskrav.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås ved mindre indgribende midler, for eksempel ved frivillig aftale med den berørte lodsejer. Endvidere må ekspropriationen ikke omfattet et større areal end nødvendigt.
- Der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel, og indgrebet skal ud fra en konkret vurdering stå i et rimelig forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen.

## TEKNISKE ANLÆG

### Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

### Varmeforsyning

Området er omfattet af forsyningspligt fra Fjernvarme Horsens. Der skal ikke udarbejdes varmeprojektforslag for at kunne forsyne området med fjernvarme.

### Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vand.

### Renovation

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

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

I bymæssige områder, etagehusbebyggelser med videre 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".

### Nationale interesser

#### *Produktionsvirksomheder*

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

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

### Jordbalance

Grundet anlæggelse af regnvandsbassin vil det blive nødvendigt med bortskaffelse af overskudsjord. I forbindelse med håndtering af bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jævnfør jordflytningsbekendtgørelsen. Hvis overskydende jord skal søges nyttiggjort i projektet kan det kræve særskilt tilladelse.

### Jordforurening

Hele lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificeringen. Lokalplanområdet er endvidere kortlagt på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven. I loven anvendes ordet "kortlægning" i betydningen "registrering." Dette betyder, at der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Kortlægningen efter jordforureningsloven medfører følgende begrænsninger og pligter:

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



- der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune før der bygges, graves eller foretages andet anlægsarbejde.
- I 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 jævnfør kommunens jordregulativ.

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

### Skovbyggelinje

Omkring Bygholm Park er der en 300 meter skovbyggelinje. Realiseringen af lokalplanen kræver, at Miljøstyrelsen ophæver eller reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens område. Det er bevoksningerne med højstammede træer eller med træer, som med deres alder kan blive højstammede træer, der kaster en skovbyggelinje. Det gælder for offentligt ejede bevoksninger når de i sammenhæng er på mere end ½ hektar og ellers når de i sammenhæng (max indbyrdes afstand på 25m) er på mere end 20 hektar.

Mange af beplantningerne i Bygholm Park er skov uanset om området har betegnelsen Bygholm Park. I disse beplantninger er der tale om træer, der står i en ukultiveret skovbund, der er f.eks. ikke slået plænegræs imellem træerne eller blomsterbede. Uden at det er et krav for at være skov, så understøttes argumentet for at det er skov også af, at de er mere eller mindre selvsåede eller er i gang med at så sig selv henholdsvis vokser til med en tæt underskov af vilde / forvildede træer og buske.

Aktuelt er udpegningen, af at det er skov, sket af GeoDanmark, og skovbyggelinjerne er sket ved en automatisk computerberegning af, hvilke af de udpegede skove, som opfylder ovennævnte krav for at afkaste skovbyggelinjer. Skoven er offentlig ejet af henholdsvis BaneDanmark og Horsens Kommune.

### Trafikregulering

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

### Museumsloven

Horsens Museum har foretaget arkivalisk kontrol af planområdet og vurderer, at der er lille risiko for, at der ved anlægsarbejdet vil blive påtruffet væsentlige arkæologiske fortidsminder.

For hele planområdet er gældende, at gøres der under arbejdet findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, fortidsminder skal arbejdet standses og Horsens Museum tilkaldes jf. museumslovens § 27 stk. 2.

### Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

## KYSTNÆRHEDSZONE

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

Lokalplanområdet ligger, ligesom hele Horsens bymidte i kystnærhedszone. Det vurderes ikke at byggeriet vil få en højde, der vil påvirke indblikket til byen fra kysten.

## 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 af lokalplanen. 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 Planklagenævnet.

### **Afgørelse og begrundelse**

Tillægget og lokalplanen udgør en mindre del af en større samlet planlægning for udviklingen af Godsbanekvarteret i Horsens. Forud for denne planlægning er der vedtaget en politisk vision for udvikling af Godsbanekvarteret, der danner baggrund for et strategisk hovedgreb bestående af en byarkitektonisk analyse, en samlet vandhåndteringsplan og en overordnet løsning for infrastrukturen i området. Dette bliver udgangspunktet for de efterfølgende fysiske planer.

Der pågår lige nu de indledende arbejder med planlægning for området på kommuneplanniveau, rammelokalplan for kvarteret samt dette tillæg og byggeretsgivende lokalplan for et håndværkerkollegium, en daginstitution og en multihal.

I forbindelse med kommuneplanlægning og rammelokalplanlægning for det samlede Godsbanekvarter vil planernes miljøpåvirkning blive vurderet i en samlet miljørapport.

Horsens Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) gennemført en screening for, om planernes 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.

#### **Forvaltningsmæssig afgørelse:**

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

- Byomdannelse
- Høje huse
- Overordnet trafik, trafikbelastning og trafiksikkerhed
- Værdifulde kulturmiljøer og Kulturhistoriske værdier
- Nedbør og vandstigninger i forhold til oversvømmelsesrisiko
- Støjbelastede arealer og vibrationer
- Arealreservation
- Udledning til vandmiljøet
- Jordforurening
- Visuel påvirkning og skygge

#### **Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn:**

## Byomdannelse

Den nordlige del af arealet er i gældende kommuneplan udpeget som potentielt byomdannelsesområde. Forudsætningen for omdannelsen er, at der laves en samlet planlægning for det potentielle byomdannelsesområde. Med vision og hovedgreb for godsbanekvarteret på vej, vurderes det, at planlægningen er i overensstemmelse med retningslinjen. Tillægget og lokalplanen understøtter den samlede planlægning for området.

## Høje huse

Planområdet ligger i udpegning til område, hvor der kan placeres høje huse (7 etager og derover).

Områdets eksisterende skala er en vigtig parameter i planlægningen, hvor placeringen af høje huse og andre markante markører langs og over banelegemet kræver en helt særlig arkitektonisk og skalamæssig bearbejdning. At de gives plads til at være identitetsskabende og karaktergivende til den nye bydel.

I den kommende rammelokalplan samt tillæg for hele godsbanekvarteret vil det blive belyst hvor eventuelt højt byggeri kan placeres. Tillægget og lokalplanen giver mulighed for byggeri i maksimum 4 etagers højde indenfor planområdet, og understøtter dermed den samlede planlægning for området.

## Overordnet trafik, trafikbelastning og trafiksikkerhed

Ved omdannelse af større byområder skal der redegøres for, at der er sikret den optimale sammenhæng i og tilslutning til den kollektive trafik og cykelstinet. Det vurderes, at planlægningen af et nyt bykvarter ved station, busterminal og supercykelstinet opfylder retningslinjen.

Ved trafikale knudepunkter, som for eksempel banegårde, busterminaler og samkørselspladser skal der sikres gode parkeringsfaciliteter for både biler og cykler. Det vurderes, at mulighederne for parkering allerede er til stede på arealet.

Store dele af arealet er omfattet af transportkorridor langs jernbanen.

Området er et vigtigt trafikknudepunkt. Planlægningen sikrer, at der er plads til alle slags trafikanter gennem etablering vigepligtregulerede kryds, to vejadgange til Godsbanekvarteret, samt en direkte adgang til håndværkskollegiet fra Godsbanegade. Bilister og busser skal ledes let igennem bymidten, samtidig med at fodgængere og cyklister kan færdes sikkert og ugeneret.

## Værdifulde kulturmiljøer og kulturhistoriske værdier

Arealet er omfattet af det værdifulde kulturmiljø Vestbyen - 1800-tals industri- og arbejderkvarter. Inden for og af de værdifulde kulturmiljøer skal der tages særligt hensyn til de kulturhistoriske interesser, for eksempel i forbindelse med planlægning, byggeri, terrænreguleringer, beplantning og etablering af tekniske anlæg.

I visionen for det nye godsbanekvarter er blandt andet beskrevet, hvordan kulturmiljøet kan indgå i det nye kvarter. Bydelen har en helt særlig kulturhistorie, hvor fortællingerne om det slagteri, der lå der, hvor det nye campus i dag skyder frem, rå godsbaneindustri og unikke naturforhold – både vilde og menneskeskabte – skaber en helt særlig stemning i området og giver det en helt særlig karakter.

Det rå og industrielle look skal bevares. Gamle jernbaneelementer og kunst, som leder tankerne tilbage mod det gamle slagteris "blodgrøfter", hvor vandet fra slagteriet blev lukket ud, er bare noget af det, som skal være med til fortsat at give bydelen en unik karakter. Planlægningen vil gennem bestemmelser om skala, arkitektur, materialer og ubebyggede arealer sikre hensyn og tilpasning til områdets værdifulde kulturmiljø og kulturhistoriske værdier.

## Nedbør og vandstigninger i forhold til oversvømmelsesrisiko

Jævnfør Kommuneplan 2017 er en del af Godsbane arealerne samt hele Horsens Midtby, herunder området nedstrøms lokalplanen, udpeget som særligt risikoområde (Risikoområde 3 – Prioritet A).

I henhold til screenings kort passerer ekstrem regn fra opland mod nordøst (op til Vestergade) i dag ned gennem Godsbane arealerne. Der er flere lavninger (bluespots) i lokalplanområdet som tilbageholder vand. En mindre del af området afvandes mod syd, den resterende del mod vest via blodgrøften og underføring under banelegemet til Bygholm Å.

Der er i status situationen risiko for store oversvømmelser i området ved Konsul Jensens Gade, Marie Holsts Gade, Kongensgade, Vitus Berings Park, Andreas Flensborgsgade, Claus Cordsens Gade og Løvenørnsgade. Disse områder må ikke belastes yderligere af ekstrem regn.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan for området. Området skal indrettes til at en 100 års regn hændelse ikke medfører skader i lokalplanområdet eller tilstødende områder. Gentagelsesperioden for håndtering af ekstrem regn er fastlagt til T=100.

Der er udfordringer allerede ved kote 0,7 meter på grund af tilbagestuvning via underløb under jernbanen til blodgrøften – isætning af kontraklap vil hindre dette.

Herefter er der udfordringer ved kote 1,90 meter. Stormflodsbeskyttelse opnås i forbindelse med etablering af Ringvej Syd og vejdæmning hen over sydlige del af Horsens Fjord. Indtil denne beskyttelse er etableret er lokalplanen i risikoområde med hensyn til stormflod.

Screeningskort indikerer at grundvandsstanden i området er 0-1,5 meter under terræn.

Der er planlagt for en samlet vandhåndtering inde i området med aflastning til Bygholm Å via regnvandsledning (underføring under banelegemet). I forbindelse med lokalplanlægningen skal retningslinjen iagttages nøje i forhold til behov for fastsættelse af koter, eventuelt klimatilpasningstiltag med mere.

### Støjbelastede arealer og vibrationer

Planområdet ligger på grænsen til planlægningszonen for støj fra jernbane og fra Bygholm Parkvej.

Indenfor de støjbelastede arealer kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som for eksempel boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt. I forbindelse med lokalplanen udarbejdes der en støjrapport, som disponeringen af planområdet skal forholde sig til.

### Arealreservation

En stor del af ledningsanlæggene/forsyningsledningerne placeres i de fremtidige vejanlæg indenfor lokalplanområdet og i Bygaden. Der skal i vejprojekterne disponeres/reserveres plads indenfor vejens tværprofil til disse ledningsanlæg/forsyningsledninger.

Der skal reserveres areal til en udvidelse af krydset Godsbanegade/Banegårdsgade, hvor der planlægges for et signalreguleret kryds.

Der skal sikres de fornødne arealer til vendepladser, og adgangsveje for renovationsvogne samt til oversigtsarealer ved udkørsel fra de enkelte vejtilslutninger.

Planlægningen sikrer at der reserveres areal til kommende vej- og stianlæg.

### Udledning til vandmiljøet

Regnvand ønskes udledt til Bygholm Å, hvor det medfører en merbelastning, hydraulisk og stofmæssigt. Hverken Bygholm Å eller Horsens Fjord opfylder deres miljømålsætning jævnfør statens vandområdeplaner. Som afværgeforanstaltning kræves derfor som udgangspunkt rensning af regnvandet i våde regnvandsbassiner samt hydraulisk forsinkelse af vandet ned til naturlig afstrømning. Planlægningen sikrer at der reserveres areal til disse løsninger.

### Jordforurening

Hele arealet er kortlagt efter jordforureningsloven på vidensniveau 1.

Det vil sige, at der er en begrundet formodning om forurening. Arealet har tidligere været anvendt af DSB til blandt andet rangerareal. Der skal taget forholdsregler i forhold til jordforureningen før byggeriet påbegyndes jævnfør jordforureningslovens §8. Konkret betyder det, at der skal gives tilladelse efter jordforureningsloven inden der kan gives byggetilladelse. Der kan forventes vilkår for at sikre kontakt med jord, overfladevand (herunder belægning, nedsivning af regnvand med videre) og indeklime i bygninger.

### Visuel påvirkning og skygge

Den menneskelige skala – det vil sige rum, hvor det er rart at opholde sig som menneske - bør være målestok for, hvordan bebyggelser og rum skaleres i den nye bydel. Det er den oplagte målestok for kvalitet i den nye bydel. Planlægningen giver mulighed for bebyggelse i mellem 2-4 etager, som udføres delvist som en randbebyggelse mod Bygaden og en mere opløst punktbebyggelse afgrænset af beplantning mod eksisterende bebyggelse i Emil Møllers Gade. Planlægningen vurderes at skabe oplevelsesrige, nye indre- og ydre byrum i en menneskelig skala med bestemmelser om højde, omfang, materialer, arkitektur og bearbejdning af ubebyggede arealer.

Horsens Kommune har vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet den ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen heraf er truffet med hjemmel i lovens § 10.

## BESTEMMELSER

### Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### §1 - Formål

Det er formålet med lokalplanen:

1.1 at fastlægge anvendelsen af lokalplanområdet til offentlige formål (uddannelse, børneinstitution, multihal), boliger (tjeneste- og studieboliger), trafikfunktioner (etablering af "Banegårdsgade", delområde 3) samt udvidelse af Godsbanegade (delområde 4).

1.2 at sikre at vejadgangen for kørende trafik til lokalplanområdet sker fra Godsbanegade samt fra Banegårdsgade, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

1.3 at varetage klimahensyn, ved at klimatilpasse området, så det er robust overfor hverdagsregn, oversvømmelse fra ekstremregn samt stormflod og ikke forøge oversvømmelsesrisikoen opstrøms og nedstrøms lokalplanen. Lokalplanområdet skal udformes og disponeres, herunder eventuel fastlæggelse af befæstelsesgrader, så der kan håndteres regnhændelser indenfor lokalplanområdet samt fra arealerne nord for lokalplanområdet.

1.4 at udstikke retningslinjer og bestemmelser for bebyggelsens og fællesarealernes udformning og anvendelse.

## Redegørelse

---

Ad 1.2 Vejadgangen for kørende trafik til og fra Godsbanegade gælder alene for delområde 1.

Ad 1.3 "Arealerne nord for lokalplanområdet" - der bliver sideløbende med nærværende lokalplan udarbejdet en Rammelokalplan for disse arealer, Lokalplan nr. 362.

## §2 - Område og zonestatus

---

2.1 Lokalplanområdet ligger i byzone og består af matr.nre. 873 f, 873 g, 873 h og 873 i, Horsens Markjorder. Området forbliver i byzone.

## Redegørelse

---

Ad 2.1 Det enkelte matr.nr. udgør sit eget delområde i lokalplanen.

## §3 - Anvendelse

---

Generelt:

3.1 Lokalplanområdets anvendelse er fastlagt til offentlige formål (uddannelse, børneinstitution, multihal), boliger (tjeneste- og studieboliger), trafikfunktioner (etablering af "Banegårdsgade", delområde 3) samt en udvidelse af Godsbanegade, (delområde 4.) Se Kortbilag 1A, Delområdeafgrænsning.

3.2 Lokalplanområdet skal ligeledes anvendes til håndtering af regnvandshændelser både hverdags- og skybrudsregn fra selve lokalplanområdet samt arealerne nord for det aktuelle lokalplanområde, se Kortbilag 6, Vandshåndteringsplan samt Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Delområde 1:

3.3 Delområdet skal anvendes til opførelse af bygninger til henholdsvis uddannelses- og boligformål med tilhørende udenomsarealer. Udenomsarealerne skal fortrinsvis anvendes til grønne opholdarealer for de studerende og ansatte. Dog kan der etableres parkeringareal langs lokalplanafrænsningens østligste del som angivet på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Delområde 2:

3.4 Delområdet skal anvendes til opførelse af børneinstitution og multihal med tilhørende udenomsarealer. Udenomsarealernes anvendelse skal fortrinsvis anvendes til lege- og opholdsarealer. Dog kan der etableres parkeringareal langs lokalplanafrænsningens østligste del som angivet på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Delområde 3:

3.5 Delområdets anvendelse fastlægges til vejareal Banegårdsgade.

Delområde 4:

3.6 Delområdets anvendelse fastlægges til udvidelse af Godsbanegade, der henvises til Kortbilag 3, fremtidige forhold.

## Redegørelse

---

Ad 3.2 "Arealerne nord for det aktuelle lokalplanområde" - der bliver sideløbende med nærværende lokalplan udarbejdet en Rammelokalplan for disse arealer, Lokalplan nr. 362.

## §4 - Udstykning

---

4.1 Der kan på matr.nr. 373 h, Horsens markjorder (delområde 4) foretages matrikulære ændringer således at hele arealet eller dele af arealet overføres til vejareal (litra 7000).

## Redegørelse

---

Ad 4.1 På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse foreligger der endnu ikke et endeligt vejprojekt. Der bliver udarbejdet en matrikulær sag når vejprojektet foreligger.

## §5 - Vej og sti

---

Generelt:

5.1 Der skal etableres en gangsti gennem lokalplanområdet, delområde 1 og 2. Gangstien udlægges i mindst 5 meters bredde og anlægges med fast belægning i mindst 3 meters bredde, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.2 Fortove og cykelstier skal være gennemgående ved alle vej- og stitilslutninger til henholdsvis Godsbanegade og Banegårdsgade.

5.3 Veje, stier og parkering skal anlægges i overensstemmelse med strukturerne vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.4 Veje og stier skal anlægges, så de kan aflede regnvand kontrolleret inde i området, så vandet ikke forvolder skader på bygninger, veje og tekniske anlæg.

Delområde 1

5.5 Adgangsvej til delområde 1 fra Banegårdsgade skal anlægges i fast belægning i en bredde på mindst 3,5 meter.

5.6 Adgangsvej til delområde 1 fra Godsbanegade skal anlægges i fastbelægning i en bredde på 5,5 meter. Hvor vejen forløber langs med det østlige P-areal, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold fungerer vejen ligeledes som manøvreareal for de parkerede biler. Vej / manøvreareal skal her anlægges i fast belægning i en bredde på mindst 7 meter. Der skal etableres / markeres gangarealer, således man ikke skal færdes på selve P-arealet for at komme til den enkelte P-plads.

Delområde 2

5.7 Adgangsvejen til delområde 2 skal anlægges i fast belægning i en bredde på 5,5 meter. Hvor vejen forløber langs med det østlige P-areal, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold fungerer vejen ligeledes som manøvreareal for de parkerede biler. Vej / manøvreareal skal her anlægges i fast belægning i en bredde på mindst 7 meter. Der skal etableres / markeres gangarealer, således man ikke skal færdes på selve P-arealet for at komme til den enkelte P-plads.

Delområde 3

5.8 Banegårdsgade udlægges i mindst 19 meters bredde, med en anlagt kørebanebredde på 6,5 meter. Der skal på hver side af kørebanen anlægges en "flexzone" med en bredde på mindst 2 meter. Derudover skal der ligeledes på hver side af kørebanen anlægges fortov og cykelsti med en bredde på henholdsvis mindst 2 meter og 2,2 meter. Der henvises til Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.9 Der skal langs med den østlige side af "Banegårdsgade" plantes en sammenhængende række af vejtræer bestående af røn (*Sorbus latifolia* "Atro") suppleret med fuglekirsebær (*Prunus avium* "Plena"). Langs den vestlige side plantes træer i samme sorter, men i kortere rækker bestående af mindst 3 træer. Træerne skal plantes i "flexzonerne" med en indbyrdes afstand mellem træerne på højst 4 meter. Træerne skal plantes i bede bestående af af varierende græsser og stauder. Der henvises til Kortbilag 3 og 4, Fremtidige forhold og Illustrationsplan.

Delområde 4

5.10 Hele arealet er reserveret til udvidelse af Godsbanegade og krydset Godbanegade / Banegårdsgade.

## Redegørelse

---

Ad 5.1 Stien som er placeret i grønne omgivelser mod øst binder daginstitutionen og kollegiet sammen med Campus i syd og øvrige boligbebyggelser i nord. Fra stien inviteres samtidig ind mellem boligklyngerne. Projektet indeholder et finmasket net af stier, der naturligt knyttes op på de omkringliggende gader og stier. Broer leder over regnvandsbassinet og sikrer interne genveje og mulighed for ophold ved vandet.

Ad 5.8 Flexzone er primært forbeholdt beplantning, regnvandshåndtering, parkering, affaldshåndtering, ophold og lignende.

Ad 5.9 Langs Banegårdsgade udgøres beplantningen af græs- og staudebede, samt gadetræer bestående af røn og fuglekirsebær. Træerne plantes i rækker, der vil give Banegårdsgade en allé karakter.

## §6 - Parkeringsforhold

---

Generelt:

6.1 Der skal etableres tilstrækkelig cykelparkering som angivet i § 6.4 og § 6.7. Placering skal ske i overensstemmelse med Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

6.2 Parkeringsanlæg skal udformes så de anvendes til vandparkering i tilfælde af ekstrem regn.

Delområde 1:

6.3 Der skal inden for området anlægges mindst 1 personbil P-plads pr. 8 elever samt 0,5 personbil P-plads pr. ansat. Heraf skal mindst 2 P-pladser have en størrelse på 3,5 x 5,0 meter og mindst 1 P-plads en størrelse på 4,5 x 8,0 meter.

6.4 Parkeringspladserne skal anlægges i områdets østligste del, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold. Handicap parkering kan placeres tættere ved indgange.

6.5 Cykelparkering skal anlægges med plads til mindst 54 cykler.

Delområde 2:

6.6 Der skal anlægges mindst 22 personbil P-pladser. Heraf skal mindst 1 P-pladser have en størrelse på 3,5 x 5,0 meter og mindst 1 P-plads en størrelse på 4,5 x 8,0 meter.

6.7 Parkeringspladserne skal anlægges i områdets østligste del, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

6.9 Handicapparkering skal etableres i "ankomstzonen primært for gående og cyklende", se Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

6.10 Cykelparkering skal anlægges med plads til mindst 42 cykler.

Delområde 3:

6.11 Der skal langs med Banegårdsgade være mulighed for personbilsarkering. Se redegørelsen til § 5 om flexzone.

## Redegørelse

---

Ad 6.3 Bestemmelserne om antal af P-pladser i delområde 1 tager udgangspunkt i Horsens Kommunes Parkeringsnorm. I forhold til § 6.7 er antallet af P-pladser bestemt ud fra, at der kan ske en dobbeltudnyttelse af P-pladserne med Campus grunden.

Ad 6.4 Cykelparkering til beboere er indarbejdet i de overdækkede arealer tæt på indgangene mens cykelparkering til gæster kan indarbejdes i nicher ved værksteder og fælleshus.

## §7 - Ledningsanlæg & belysning

---

Generelt

Belysning:

7.1 Der skal indenfor lokalplanområdet etableres belysning af veje, stier og P-arealer. Belysningen skal være nedadrettet og må ikke være generende for trafikanter og beboere inden for og uden for lokalplanområdet.

7.2 Der kan indenfor lokalplanområdet etableres effektbelysning. Effektbelysningen kan etableres i et sammenspil med bebyggelsens arkitektur, belægninger og beplantninger. Belysningen må ikke være generende for trafikanter og beboere inden for og uden for lokalplanområdet.

Ledningsanlæg:

7.3 Alle eksisterende og nye regnvandsudløb fra lokalplanområdet til Bygholm Å skal etableres med kontraklap.

Varmeforsyning:

7.4 Området er omfattet af forsyningspligt fra Fjernvarme Horsens.

## **Redegørelse**

---

Ad 7.1 Såfremt Horsens Kommune skal overtage drift og vedligeholdelse af denne belysning på veje og stier, skal der forinden etablering fremsendes et belysningsprojekt til godkendelse.

## **§8 - Bebyggelsens omfang og placering**

---

Generelt:

8.1 Al bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene A, B eller C, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Delområde 1:

8.2 Byggeri må i byggefelt A have en maksimum højde på 10,5 meter og skal opføres som én sammenhængende bygning.

8.3 Byggeri må i byggefelt B opføres i højst 3 etager med en maksimum højde på 13 meter. Byggeriet skal som udgangspunkt fremstå som 4 - 8 kubistiske punkthuse.

8.4 Bebyggelsesprocenten i delområde 1 må være højst 150.

8.5 Cykelparkering i konstruktion skal placeres som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Delområde 2:

8.6 Byggeri må i byggefelt C bestå af 3 sammenbyggede bygningsvolumener, som benævnes I, II og III og bygningshøjderne spænder mellem 6 til 18 meter. Se Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

8.7 Bygningsvolumen III skal have en minimum højde på 10 meter og en maksimum højde på 11 meter. For bygningsvolumen I og II skal bygningshøjderne være mellem 10 til 18 meter. Sammenbygninger mellem de 3 bygningsvolumener kan udføres med bygningshøjder ned til 6 meter.

8.8 Bebyggelsesprocenten i delområde 2 må være højst 150.

8.9 Cykelparkering skal placeres som vist på Kortbilag 3, fremtidige forhold og kan anlægges i konstruktion.

## **Redegørelse**

---

Ad 8.2, 8.3, 8.6 og 8.7 Bygningshøjder måles fra niveauplaner, som fastlægges i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Niveauplaner kan fastlægges for den enkelte bygning. Ved fastlæggelse af niveauplaner skal der tages hensyn til at byggeriet placeres i LAR-område (Lokal Afledning Regnvand). Enkelte bygninger kan i det omfang det er nødvendigt have forskellige niveauplaner.

Ad 8.7 Bygningsvolumen III skal opføres i cirka sammen højde som byggefelt A, i Delområde 1 for at opnå et ensartet udtryk mod vest, Banegårdsgade.

Ad 8.4 og 8.8 Bebyggelsesprocenten udregnes for den enkelte ejendom.

## **§9 - Bebyggelsens udseende**

---



Generelt:

9.1 Tekniske anlæg som ventilationanlæg skal integreres i byggeriet og må ikke placeres på tage. Eventuelle solcelle- og / eller solvarmeanlæg skal integreres i byggeriets arkitektur i plan med de respektive bygningsdele. Overflader på disse skal være antirefleksbehandlede.

9.2 Der må ikke opsættes skilte på bygningernes facader bortset fra husnumre og henvisningsskilte med en størrelse på højst 20 x 50 cm (h x l). Skiltning må kun etableres i farve sort / hvid eller udføres i metal stål, messing, kobber eller træ. I delområde 1 må der højst ét sted opsættes institutionens navn, i form af fritstående bogstaver med en maksimal størrelse på 30 x 30 cm. Alternativt kan eventuelle navne på de enkelte bygninger "dannes i murværket" ved brug af bestemmelserne i § 9.4.

9.3 Cykelparkering i konstruktion som nævnt i § 8.5 og § 8.9 kan udføres med ydervægsmaterialer i tegl, træ eller stål eller en kombination heraf. Tage kan beklædes med zink eller sort tagpap.

Delområde 1, byggefelt A:

9.4 Facader skal primært fremstå i murværk. Der skal anvendes tegl i rødlige og / eller varierende nuancer - eventuelt i et miks af genbrugstegl i varieret sortering og nye teglsten. Murværket skal fremstå varieret og detaljeret med eksempelvis variationer af forskellige forbandter, murstik, relieffer, vindues- og gesimsbånd og lignende.

9.5 Tagkonstruktionen udføres som synlig trækonstruktion. Tagkonstruktionen skal fungere således at den skaber brede overdækkede arealer mod både Godsbanegade og Banegårdsgade samt mod de bagvedliggende arealer. Den markante tagkonstruktion overdækker derved selve bygningsvolumenerne og skaber samtidig overdækkede udendørsarealer.

9.6 Tagkonstruktionen skal udføres som vandret tag. Der kan anvendes sort tagpap eller anden banevare, zink, eloxeret aluminium eller tagene kan begrønnes. Der kan anvendes solceller efter bestemmelserne i § 9.1. Tagrender, nedløbsrør, inddækninger med videre skal udføres i zink.

9.7 Vinduer og døre skal fremstå i træ og / eller aluminium. Udvalgte glashjørner kan fremstå limede.

Delområde 1, byggefelt B:

9.8 Bygningerne skal opføres som kubistisk formprincip med inderliggende atrium.

9.9 Facader skal udføres som under § 9.4. Murværket kan i højere grad suppleres med større eller mindre overflader i træ. Der kan arbejdes med dybde i facaderne på udvalgte steder, eksempelvis ved altaner, således facaderne i mindre grad fremstår som en plan flade.

9.10 Tage skal udføres som flade tage. Skal beklædes som under 9.6.

Delområde 2, byggefelt C:

9.11 Byggeri i byggefelt C består af 3 sammenbyggede bygningsvolumener, som benævnes I, II og III. Se Kortbilag 3, Fremtidige forhold. Det samlede bygningskompleks (bygningvolumener I, II og III) skal primært fremstå med facader i tegl.

9.12 Bygningsvolumen I skal fremstå med facader i blank murværk primært som genanvendt gul Flensborgtegl.

9.13 Bygningsvolumen II: Facader mod vejarealer (Banegårdsgade) skal primært fremstå i tegl - som blank murværk og / eller skærmtegl. Der kan anvendes tegl i gullige, brunlige, rødlige og / eller varierende nuancer - eventuelt et miks af genbrugstegl i varieret sortering og nye teglsten. Murværket skal fremstå varieret og detaljeret med eksempelvis variationer af forskellige forbandter, murstik, relieffer, vindues- og gesimsbånd og lignende.

9.14 Bygningsvolumen III: Facader kan udføres som under 9.13. Facader kan endvidere fremstå i træ eller som pladebeklædning i stål / alu / eloxerede plader i store formater (200 x 100 cm) i gyldne, rødlige eller brunlige nuancer. Facader, der vender mod øst og syd (mod legepladsarealet) skal begrønnes med klatreplanter, som plantes i plantekasser. Udgået beplantning skal erstattes af ny beplantning. Mindst halvdelen af facadelængden mod Banegårdsgade skal indeholde vinduespartier eller anden form for transparent bygningsdel i gadeplan.

9.15 På bygninger i byggefelt C, hvis tagflade(r) skal udnyttes til udendørs opholds- og aktivitetsarealer skal ydervægge føres op over tagfladen som eksempelvis brystningsmur eller anden brystningskonstruktion, der sammen med en eventuel håndliste skal danne værn i tilstrækkelig højde.

9.16 Værn og trapper skal fremstå galvaniseret stål eller i perforeret metal.

9.17 Siddetrappe /-anlæg i bunden af trappe til legeplads kan udføres i beton eller træ.

## **Redegørelse**

---



Delområde 1, Byggefelt A og B.



Inspirationsfoto - Frederiksbjergskole, Aarhus



Inspirationsfoto - Ny hal til Tove Ditlevsens skole, København

Ad 9.12 Det er hensigten med bestemmelsen, at der anvendes tegl fra dele af "det gamle fængsel", som nedrives.

Ad 9.14 Bestemmelsen skal sikre at indendørsaktiviteter i byggeriet er synlige fra gadeniveau, som bidrag til en "levende" Banegårdsgade.

## §10 - Ubebyggede arealer

---

## Generelt

10.1 Ekstremregn op til T100 skal forsinkes eller ledes kontrolleret ud af området til arealer, hvor det ikke gør skade på bygninger, veje og tekniske anlæg som skitseret i bilag 7, Vandhåndteringsplan.

10.2 Regnvand skal håndteres med rensning i våde regnvandsbassiner eller tilsvarende med 250 m<sup>3</sup> vådvolumen pr. red. ha opland samt hydraulisk forsinkelse af vandet ned til naturlig afstrømning som er 0,80 l/s/red.

## Belægninger og konstruktioner

### Delområde 1

10.3 "Værkstedsgaden" skal udføres i beton udformet med forskelligt bearbejdede overflader – for eksempel kostede og prægede. Belægningen bearbejdes med vandrender og eventuelle støbeskel, samt eventuelle spor til værkstedernes vogne. Detaljeringen af overflader og kanter kan tydeliggøre områdernes funktion, i forhold til færdsel, ophold, mock-up arealer med mere.

10.4 Omkring bassinet skal der udføres træbrygger, -trin og -broer. Alle skal udformes som trækonstruktioner.

10.5 Mellem boligerne udføres en belægning af teglklinker eller natursten. Ved indgange til boliger og terrassearealer kan belægningen løftes enkelte steder til siddetrin og kanter i forskellige højder. Belægningen kan videreføres i stiforbindelser over vej og parkeringsarealet mod øst til eventuelle broer over Blodgrøften.

10.6 Langs Blodgrøften skal belægning på parkeringsarealer fremstå grønne som for eksempel græsarmering.

10.7 Multipladsen kan udføres i gummi eller et andet materiale, som er velegnet til boldspil.

10.8 Mellem P-arealerne mod øst og "Blodgrøften" kan der opføres en sammenhængende støttemur i tegl, insitustøbt beton eller spuns med en synlig maksimumhøjde på 150 cm. Alternativt kan sættes en kantsten med høj lysning, samt skråning tilsæt med ekstensivt græsblanding langs "Blodgrøften".

### Delområde 2

10.9 På legepladsen udføres belægning som flisebelægning, grusbelægning, asfalt, faldgummi, faldsand, muldarealer.

10.10 Mellem P-arealerne mod øst og "Blodgrøften" kan der opføres en sammenhængende støttemur i tegl med en maksimum højde på 150 cm

## Beplantning

### Delområde 1

10.11 Langs Værkstedsgaden skal beplantningen udgøres af gadetræer bestående af for eksempel eg og røn.

10.12 Mellem kollegieboligerne skal beplantningen variere med stauder og græsser, træer og mindre buske. Træerne kan være af sorterne eg, røn, æble og løn, pil eller lignende.

10.13 I arealerne omkring bassinet skal beplantningen består primært af pil, el, siv, græsser og stauder, og sammensættes, så den tager højde for de givne vækstbetingelser med varierende vandstand og udsving mellem tørre og våde perioder.

10.14 Langs blodgrøften forstærkes og fastholdes det eksisterende selvgroede grønne forløb med supplerende beplantning. Evt. beplantning, som fjernes i forbindelse med terrænbearbejdning og støttemure skal reetableres.

### Delområde 2

10.15 På legepladsen skal beplantningen variere mellem solitære træer og grupper af træer, buske, staudegræsser og græs.

### Delområde 3

10.16 Der skal i begge sider af Banegårdsgade plantes vejtræer: Træerne skal plantes i "flexzonen". Der henvises til "Kort og Skitser", snit gennem Banegårdsgade, samt Kortbilag 4, Illustrationsplan. Træerne kan plantes som allétræer med en indbyrdes afstand på højst 10 meter eller der kan etableres plantebede med indbyrdes afstand på højst 25 meter og med 2-4 træer i hvert plantebed. Der henvises til Kortbilag 4, Illustrationsplan.

## Regnvandshåndtering

### Delområde 1

10.17 Centralt på grunden skal der indarbejdes et regnvandsbassin. Bassinet skal udformes med et permanent vådt volumen, der sørger for, at regnvandet renses inden det ledes videre, samt et opstuvningsvolumen, der sikrer plads til ekstra regnvand ved større regnhændelser. Det konstante vandspejl skal placeres så højt som muligt i forhold til omgivelserne, så der er god visuel kontakt til

vandet også når bassinet ikke er fyldt helt op. Bassinet skal bearbejdes med en urban kant og permanent vand mod vest og beplantede bløde brinker mod øst.

10.18 Der skal etableres en vandvej til klimavand som skitseret i bilag 6, Vandhåndteringsplan. Vandvejen skal have fald mod syd og skal ved lokalplanafrænsningens skal mod nord have maksimal terrænkote på 2.57 meter DVR 90.

## Redegørelse

---

Ad 10 generelt. Mod Banegårdsgade og den vestligste del af Godsbanegade bearbejdes projektet med en urban "kant" som henvender sig til de omkringliggende gadeforløb – her er der primært værksteder og fællesfunktioner. Denne side er rå og kantet, og de grove funktioner afspejler sig i både materialevalg og bearbejdning. Mod Blodgrøften i øst udformes et grønt haverum, hvori kollegieboligerne placeres. Dette område udformes med en grøn karakter og større frodighed. Materialer er ligeledes mindre i skala og med en finere bearbejdning af detaljer og overgange.

I midten ligger det blå rum, som består af et regnvandsbassin med træbrygger og broer, der på samme tid både adskiller og samler bebyggelsen på området.



Ad 10.7 Arealerne skal kunne anvendes til mooncar/cykelbane, oplevelsessti, vild leg og stille leg.

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

---

11.1 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er sikret afledning af regnvand, enten til nedsivning eller til områdets regnvandsbassiner.

11.2 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er sikret kontrolleret afledning af regnvand ved skybrudshændelser.

11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før end anlæg og installationer til håndtering af ekstrem regn er etableret.

11.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før end kontraktlapper er etableret.

11.5 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kloakanlæg.

11.6 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er etableret fælles opholdsarealer, veje, stier, parkeringspladser, belysning og beplantning, som nævnt i § 5, 6, 7 og 10.

## Redegørelse

---

## §12 - Grundejerforening

---

Ingen bestemmelser.

## Redegørelse

---

## §13 - Servitutter

---

13.1 Der er ingen tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål.

## Redegørelse

---

## §14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

---

14.1 Den del af lokalplan nr. 200 Lokalplan for Vestbyen og nr. 126 Boligbebyggelse ved Gl. Jernbanegade, der ligger inden for lokalplanområdet ophæves ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

## Redegørelse

---

Ad 14.1 Aflysning af gældende Lokalplaner sker ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan.

### §15 - Lokalplanens retsvirkninger

---

15.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, efter Planlovens § 18 kun bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2 Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af planforslaget, kan fortsætte som hidtil.

15.3 Byrådet kan ifølge Planlovens § 19 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

15.4 Mere væsentlige afvigelser fra planen kan gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

15.5 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, fortrænges af planen.

15.6 Andre servitutter kan eksproprieres, når det er nødvendigt for planens virkeliggørelse.

15.7 I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

15.8 Såfremt byggeforholdene i øvrigt ikke er reguleret i nærværende lokalplan, gælder Planlovens og Byggelovens bestemmelser.

15.9 Horsens Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

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.

## LOKALPLANAFGRÆNSNING

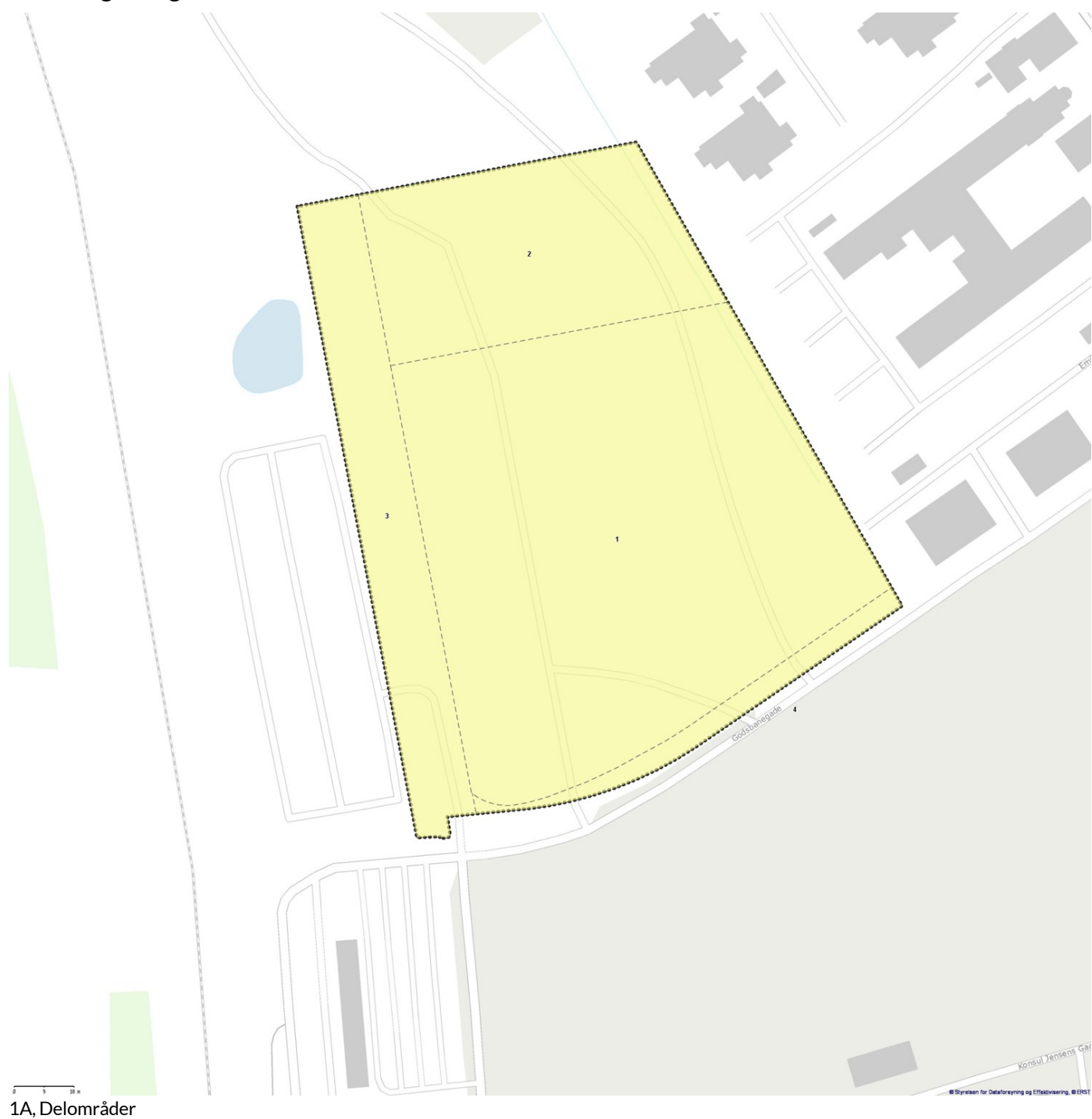
### Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning

## LOKALPLANDELOMRÅDER

### Kortbilag 1A og 1B



1A, Delområder



1B, Byggefelter



## EKSISTERENDE FORHOLD

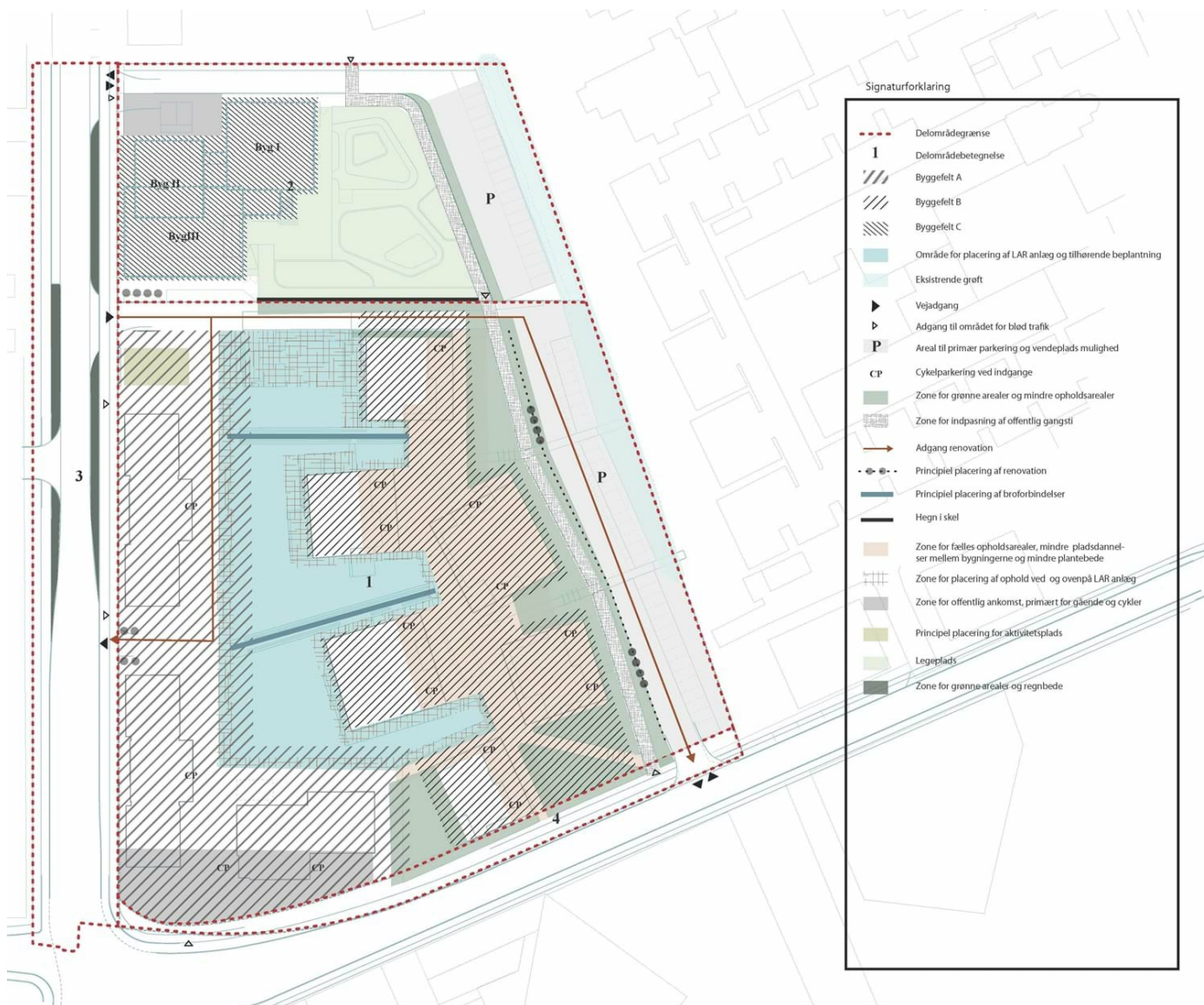
### Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

# FREMTIDIGE FORHOLD

## Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold

## ILLUSTRATIONSPLAN

### Kortbilag 4



## MATERIALER OG FACADER

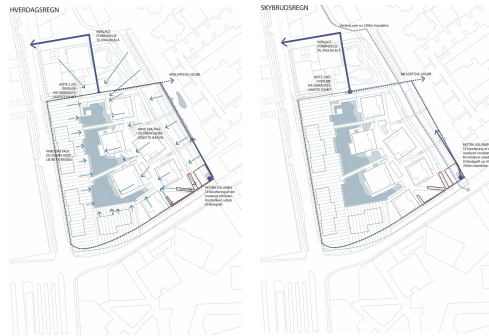
### Kortbilag 5



### Kortbilag 6 - Snit og opstalt

## VANDHÅNTERINGSPLAN

### Kortbilag 6



## HØRING

### 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.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.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 bevilliget "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 26.10.2020

Forslaget er offentlig bekendtgjort 28.10.2020

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 22.03.2021

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 25.03.2021