



Lokalplan 355

Boliger, Blumersgade, 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 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.

Formålet med lokalplanen, er at give mulighed for et fortætningsprojekt med boligbyggeri. På baggrund af et konkret projekt fra en privat bygherre, ønskes en lokalplan. Lokalplanen giver mulighed for at bygge to punkthuse et på 6 etager som etageboliger, og et på 7 etager som seniorbofællesskab. Horsens Kommune gennemfører derfor en planlægning, der åbner mulighed for dette, idet det vurderes at passe godt ind i området.

Planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplan 2021-2033.



Kort over lokalplanområdet.

WEBTILGÆNGELIGHED

Se den digitale plan som lever op til tilgængelighedskrav på følgende link: [Link til den digitale plan.](#)

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Blumersgade er placeret bynært, på grænsen mellem bykerne og udkant, med en nærhed til kultur-, natur, og fritidstilbud. Beliggenheden giver god mulighed for let tilgængelige oplevelser og daglige udfoldelsesmuligheder.

Stedet er grundet sin placering, et forholdsvis udefineret område, der kendetegnes ved en broget sammensætning af boligbyggeri, erhverv og offentlige funktioner. Den samlede bygningsmasse har en uhøjtidelig tilstedeværelse og et meget varieret arkitektonisk udtryk. I de nære omgivelser er Blumersgade 4, som i dag står som en tom og uudnyttet grund, af modulbaseret bolig- og erhvervsbyggeri fra begyndelsen af 90'erne og til få år tilbage.

Bygholm å er med til at afgrænse området og skaber en naturlig og fredfyldt afgrænsning. Åen fungerer som et bindeled mellem opland og Horsens Fjord og er et vigtigt rekreativt område der giver forbindelse til vand og lys og luft.

Landskabet er et bypræget landskab, hvor der vurderes at kunne ske fortsat byudvikling uden at påvirke landskabskarakteren.

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet ligger i et blandet kvarter med mange typer af arkitektur. Byggeri er primært tegl, i lyse og rødlige nuancer. Byggeri varierer i højde, tagform og højde. Der er alt fra byhuse i to etager til høje huse i ni etager. Det omkringliggende byggeri op til lokalplanområdet er primært 5, 6, og 9 etager højt.



Skråfoto af området fra 2019.

LOKALPLANENS INDHOLD

Bebyggelsen

Projektet indeholder to etageejendomme til henholdsvis seniorbofællesskab og almindelige boliger. Bebyggelsen er i op til 7 etager og 24 meters højde og kan rumme ca. 60 boliger. Projektet orienterer sig mod åen og vil færdiggøre udbygningen af området ved Blumersgade, som i dag fremstår som et ufærdigt areal.

Bygningerne forholder sig i skala, materialitet og udtryk til den bymæssige kontekst på stedet og skaber kontaktflader til den omkringliggende bebyggelse gennem deres karakter.

Bygningen med boliger, i 6 etager, indeholder omkring 26 etageboliger i forskellige størrelser og alle med egen altan.

Bygningen med seniorbofællesskab, i 7 etager, kommer til at indeholde mange forskellige størrelser boliger, alle med adgang til fællesarealer. Alle boliger har egen altan eller tagterrasse. Bygningen rummer omkring 34 etageboliger.

Det nye byggeri skal være i tegl. De øverste etager skal fremstå i metalplader, i samme farve/nuance som vinduesrammer og metalværn på altaner. De to forskellige materialer har den effekt at de øverste etager kommer til at virke som et tag, og dermed nedtoner byggeriets skala.

Vej og sti

Parkering kan etableres på terræn og skal have 0,8 p-plads pr. bolig, hvilket er flere parkeringspladser end Horsens Kommunes gældende parkeringsstrategi. For at fremme delebiler og grøn mobilitet, er det muligt at etablere 1 parkeringsplads til delebilsordning, fremfor 4 almindelige parkeringspladser.

Der skal etableres en offentlig tilgængelig sti langs Bygholm å, der er mulighed at følge til Claus Cortsens Gade. Der er på nuværende tidspunkt ingen stiforbindelse langs Bygholm å, mod Lichtenbergsgade. Med planlægningen gives der mulighed for en fremtidig sammenkobling med stiforbindelse på nabogrunden, men stien fungerer bag om bygningen "Åbrinken", da byggeri ligger helt ned til åen.

Der er mulighed for adgang til "vildtsporet", langs Lichtenbergsgade eller Claus Cortsens Gade.

Trafikken skal afvikles fra Blumersgade til Claus Cortsens Gade. Krydset ved Blumersgade og Claus Cortsens Gade er allerede belastet og det kan forventes at det bliver endnu mere ved byggeriet af boligenhederne – der skal derfor ses på om der kræves foranstaltninger på Blumersgade/Claus Cortsens Gade ift. trafikafviklingen.

Det er angivet at der sker en ændring af adgangen til Åparken det skal sikres at det fortsat er muligt uhindret at komme til og fra Åparken. Vendeplads for renovationsvogne skal sikres, og det kan eventuelt ske på Åparkens areal, som allerede indeholder en rundkørsel.

Udearealer

Med lokalplanen sikres adgang til åen for beboerne og offentligheden i området.

Brinkzonen langs Bygholm Å skal friholdes for anlæg, undtaget er en enkel siddetrappe/ et dæk, som fortsat skal holde sig ude af åbeskyttelseslinjen. Siddetrappen/dækket ned mod åen, skal have træbeklædning og være offentlig tilgængelig.

Der skal etableres træer og beplantning af hjemmehørende arter, som fremmer biodiversitet og udearealerne som en grøn lomme ned til Bygholm å. Op langs bygninger skal der være tæt beplantning, med højde, fylde og volumen.

Klima

Området klimatilpasses ved at håndtere ekstremregn kontrolleret på terræn og derved undgå skader inde i og omkring lokalplanområdet. Tiltag til styring og tilbageholdelse af ekstremregn skal udformes, så de indgår naturligt i områdets grønne fællesarealer eller den etablerede infrastruktur.

Ekstremregn skal ledes kontrolleret ud af området til arealer, hvor det ikke gør skade.

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

Der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse fra hav og å. Der skal etableres terrænhævning/dige til minimum kote 1,8 meter DVR90 mod Bygholm Å. Terrænhævningen/diget skal etableres vandtæt og skal være erosionssikret.

Bebyggelsen opføres med gulv i stueetagen i minimum kote 2,6 meter DVR90. Undtaget er indgange og et mindre fællesareal i seniorbofællesskabet.

Materialer

Bebyggelse skal opføres i rød tegl med røde fuger og i metalplader i en rød nuance ala referencerne på Æbeløen i Aarhus. Bebyggelsen vil med sit materialevalg fremstå som en samlet nedskalaret bebyggelse, der indpasser sig i den eksisterende arkitektur samtidig med at materialevalg og detaljering gør den til sin egen.



Reference på materialer, Æbeløen, Aarhus.



Visualisering af mulig udformning af byggeri set i sammenhæng med eksisterende byggeri.



Visualisering af mulig udformning af byggeri set fra sydvest.



Visualisering af mulig udformning af byggeri set fra nord.



Visualisering af mulig udformning af byggeri set mellem de to nye bygninger.



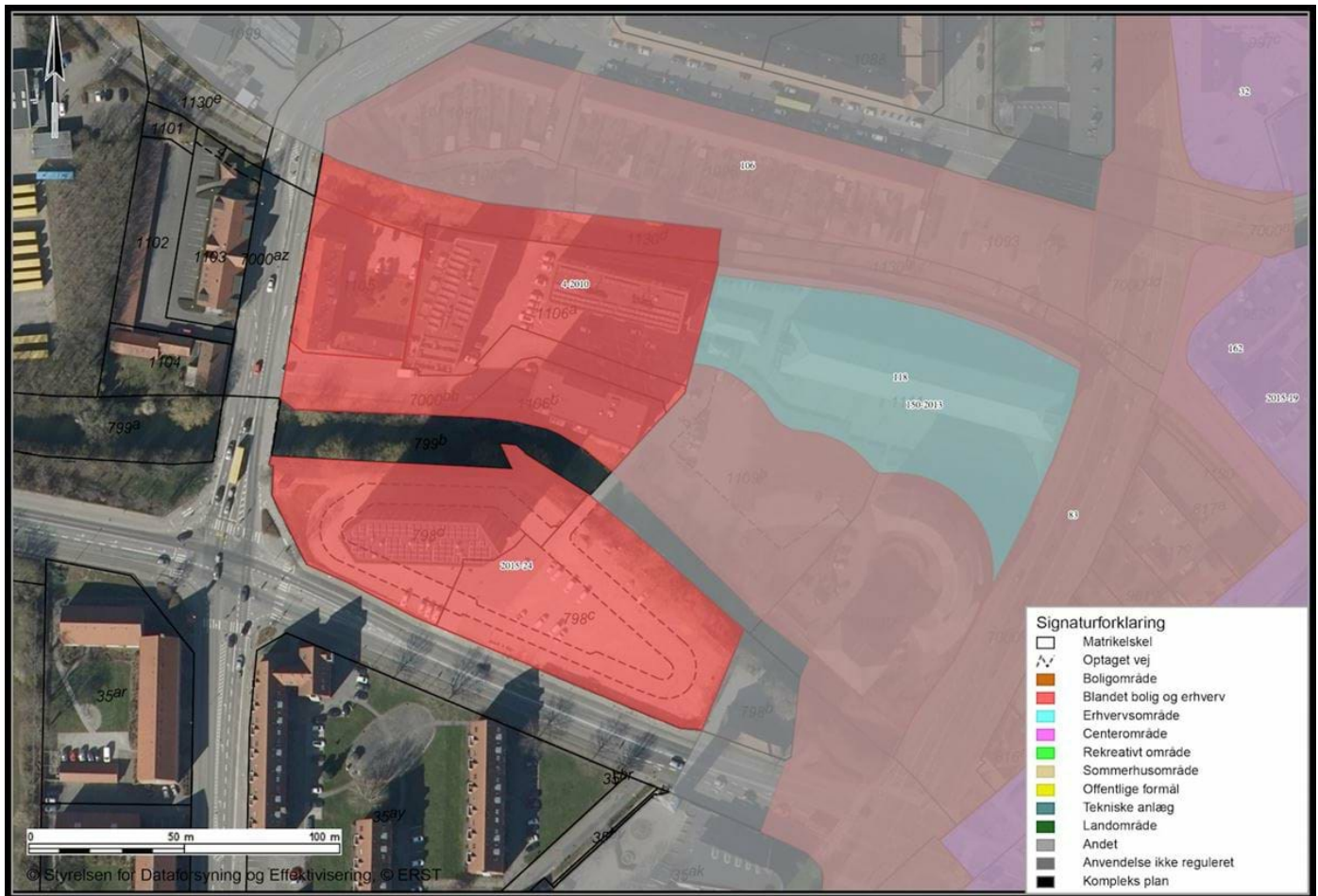
Visualisering af mulig udformning af byggeri og adgang til åen.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Området er i dag omfattet af lokalplan 106, 118 og lokalplan 150-2013.

Lokalplan 106 aflyses inden for lokalplanområdets afgrænsning. Lokalplan 150-2013 fastholdes.

En mindre del af lokalplanområdet er også omfattet af lokalplan 118, for et område vest for Lichtenbergsgade. Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 355 ophæves lokalplan 118 inden for det område, der omfattes af nærværende lokalplan.



Kort over eksisterende lokalplaner.

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

Kommuneplanramme

Arealet er omfattet af rammeområde 10BE11 for arealet mellem Claus Cortzens Gade og Lichtenbergsgade, der fastsætter bebyggelsesprocenten til 140% beregnet ud fra den enkelte ejendom. Der må bygges i maks. 7 etager og i maks. 24 m. Miljøklassen er fastsat til 1-4.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2021-2033.

Forhold til Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med hovedstrukturen.

Det understøtter temaet om Horsens By som bæredygtig by, hvor der er øget fokus på mere byomdannelse og byfortætning i byudviklingen.

Retningslinjer

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med retningslinjerne.

1.4 Byfortætning

En del af arealet ligger i det udpegede byfortætningsområde Åparken.

Lokalplanen skal redegøre for, hvordan den anvendelse, som lokalplanen fastlægger, vil påvirke retningslinjerne. Det vil sige, hvordan den nye anvendelse understøtter retningslinjerne:

1.4.1. Fortætning skal blandt andet ske ved huludfyldning i husrækken/karréen langs gader og pladser.

- Med en højere bebyggelsesprocent og bygningshøjde opnås fortætning sker ved at huludfylde en baggård, der ikke bruges til andet end vejareal og parkering i dag.

1.4.4. Der skal ved fortætning som udgangspunkt kræves parkering i konstruktion, så der frigives arealer fra terrænparkering til ny bebyggelse

- Den nye lokalplan udlægger parkering på terræn i et mindre omfang, da der på trods af parkering på terræn kan indarbejdes tilstrækkelige fælles friarealer og offentlig passage langs åen.

1.4.5. Byfortætningen skal tilpasses i den omkringliggende bebyggelse i karakter og skala.

- Ud fra visualiseringer, snit og facader med den omkringliggende by, viser materialet, at projektet kan indpasse sig i området's skala.

1.4.6. Fortætning må ikke ske på bekostning af grønne rum, friarealer og forbindelser for bløde trafikanter.

- Der gives mulighed for offentlig adgang langs vandet, og et tomt rum med grus og asfalt omdannes til et området med grønne rum og friarealer.

1.5 Høje Huse

Arealet ligger i det udpegede område Åparken til høje huse.

Lokalplanen skal indeholde en planvurdering, der belyser konsekvenserne af et evt. højt byggeri i forhold til omgivelserne, inden der tages stilling til, om der skal laves detailplanlægning for høje huse inden for det afgrænsede område.

I planvurderingen af det nye projekter indgår følgende elementer:

- Formål og ide med projektet for det høje hus
 - At udnytte pladsen i et område der er udpeget til byomdannelse og høje huse. Dette gøres ved at fortætte, samtidig med at projektet tilpasser sig området's eksisterende skala.
- Visuel påvirkning af omgivelserne, herunder sigtelinjer
 - Byggeriet ligger i en baggård, bag eksisterende byggeri. Visualiseringer, snit og opstalt viser at det nye konkrete projekt ikke visuelt vil påvirke omgivelser eller sløre sigtelinjer.
- Visuel påvirkning af det omkringliggende landskab uden for byen
 - Byggeriet ligger i tæt og bymæssig karakter. Byggeriet er 7 etager og vil visuelt ikke påvirke landskabet uden for byen.
- Tilpasning i byen, landskabet og topografien
 - Området er udpeget til at bygge højt, dette gøres på en måde hvor at man tilpasser sig området's eksisterende skala og landskab.
- Skala, volumen og typologi i forhold til det område, højhuset placeres i
 - I den kommende lokalplan sikres det at byggeri nedskaleres med forskydninger og materialeskift. Visualiseringer, snit og opstalt viser at byggeri kan tilpasse sig området's skala og typologi.
- Kvalitet i arkitektur, form og detaljeringsniveau
 - Bestemmelser omkring arkitektur og detaljer sikres i lokalplanen, blandt andet ved nedskalering og materialevalg. I lokalplanen kommer der bestemmelser om byggeri i tegl, forskydninger, reces, beplantning og andet for at sikre kvalitet.
- Kvalitet i friarealer for beboere i det høje hus
 - Hver bolig får en altan, der gives mulighed for fællesterrasser og friarealer uden støjpåvirkninger på jorden.

- Kvalitet i udearealer omkring højhuset
 - Grønne rum, med læskabende og rumdannende beplantning med forbindelser til Bygholm Å, vil sikre kvalitet i uderummene. Forbindelsen til åen udnyttes og inddrages til friarealerne.
- Det høje hus' bidrag til bylivet/underetagens interaktion med det offentlige rum/mulighed for placering af offentlige funktioner i underetagen
 - Dokumentation i form af plantegninger, visualiseringer og rummelige tegninger viser at byggeriet på trods af sin højde ikke vil påvirke området negativt. Det kommende projekt vil skabe liv i stueetagen, og på fælles friarealer, med flere fællesfunktioner på tværs af boliger.
- Den trafikale logistik – adgangsforhold, parkeringsmuligheder, tilslutning til eksisterende vejnet, kapacitet og afvikling
 - Der kan sikres tilstrækkelig parkering og adskillelse af bløde og hårde trafikanter, og generelt vil den trafikale sikkerhed forbedres med planlægning af området.
- Vind, mikroklima, skygge- og indbliksgener
 - Der er udarbejdet skygge- og vindstudier, som viser at området kun påvirkes let af nyt byggeri, og at der til det nye byggeri kan sikres gode friarealer.
- Muligheder for begrønning af facader
 - Der vil i lokalplanprocessen blive stillet krav om begrønning omkring bygninger, i form af buske og træer.

3.1 Økologiske forbindelser

En mindre del af arealet mod syd er omfattet af en økologisk forbindelse, der er udlagt langs åen.

Den udpegede økologiske forbindelse skal friholdes for byggeri, anlæg og arealanvendelse, der forringer forbindelsens kvalitet. Den økologiske forbindelse vil med lokalplanen, ikke blive indskrænket eller forringet af nyt byggeri.

3.2 Naturbeskyttelse

En mindre del af arealet mod syd er omfattet af naturbeskyttelse, der er udlagt langs åen.

Den udpegede naturbeskyttelse skal friholdes for byggeri, anlæg og arealanvendelse, der forringer forbindelsens kvalitet. Området med naturbeskyttelse vil med lokalplanen, ikke blive indskrænket eller forringet af nyt byggeri.

8.1 Klimatilpasning

Arealet ligger i risiko for oversvømmelse fra kilderne hav (via stuvning i Bygholm Å), derfor planlægges for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse.

For at sikre byggeri og tekniske anlæg etableres dige/terrænhævning som kan kombineres med mobil barrierer langs Bygholm Å i kote 1,8 meter DVR90. Desuden skal området indrettes så regnvand kan håndteres uden at gøre skade på bygninger og infrastrukturanlæg i lokalplanen og i op- og nedstrøms liggende områder.

8.2 Risikoområder og kendte oversvømmelser

Arealet ligger i risikoområde Horsens By, der skal klimasikres løbende i takt med havneomdannelse, trafikomlægning og udmøntning af midtbystrategien. Der er politisk vedtaget et beskyttelsesniveau mod stormflod til kote 2,60 meter DVR90. Det er politisk besluttet at arbejde med et indledende sikringsniveau på kote 1,8 meter DVR90 og et langsigtet og mere permanent sikringsniveau, hvor man sikrer til kote 2,60 meter DVR90 svarende til en 100 års hændelse i år 2110.

Risikoområdet har prioritet A. Områder med prioritet A er udpeget ud fra en samlet vægtning af risiko for oversvømmelse og værditab. Disse områder er prioriteret, da der er en stor sandsynlighed for oversvømmelse, og da der kan være store værditab som følge her af.

For at sikre nyt byggeri i risikoområdet, skal nyt byggeri have en gulvkote i minimum kote 2,6 meter DVR90, hvilket fastlægges i lokalplanen.

8.3 Støjbelastede arealer

Arealets østlige og sydlige del ligger i støjkonsekvenszone i forhold til Lichtenberggade og Niels Gyldings Gade.

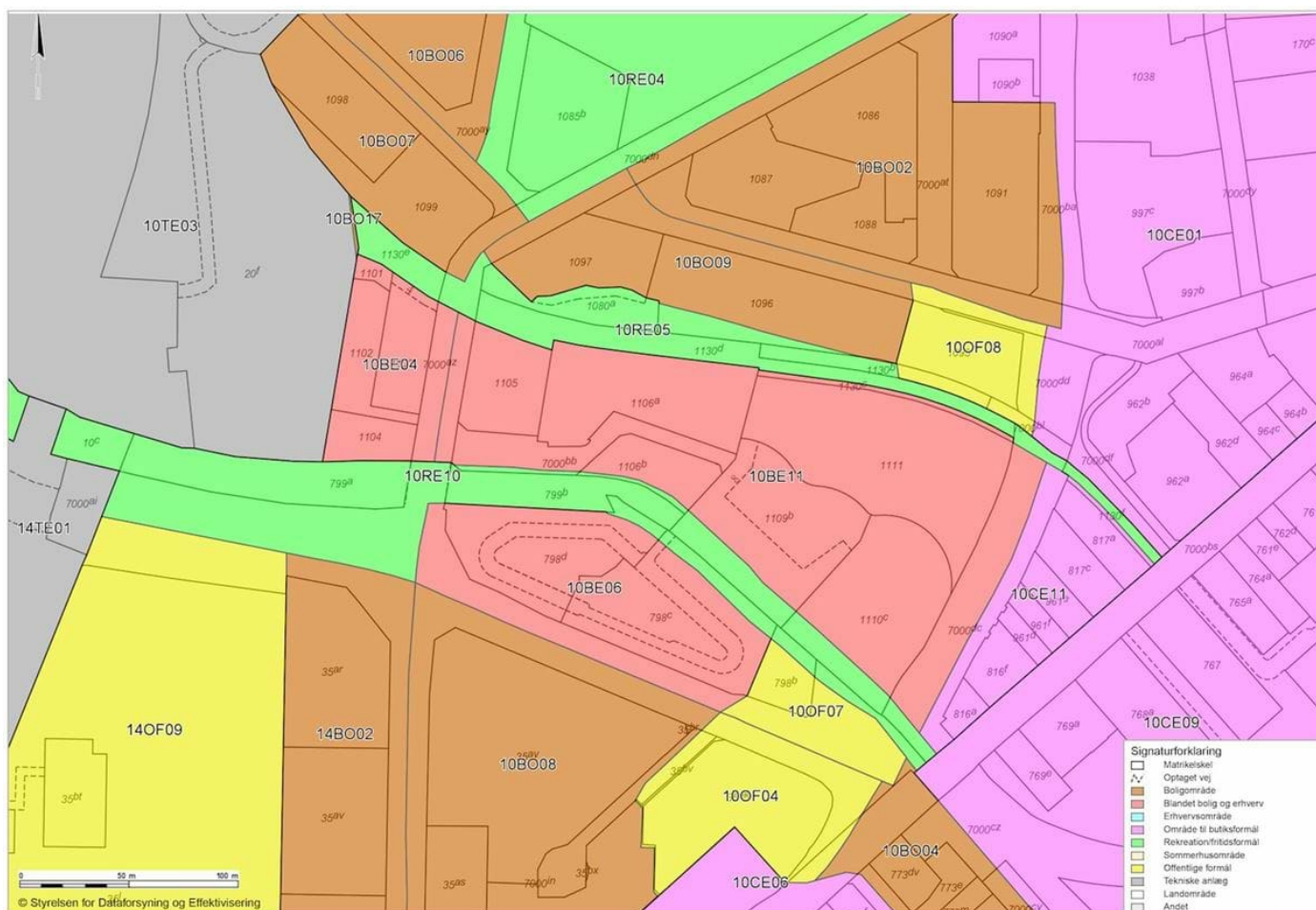
Indenfor de støjbelastede arealer kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en støjrapport. Støjrapporten belyser at der ikke er behov for yderligere afværgeforanstaltninger, da der kan opnås et acceptabelt støjniveau i boliger og på friarealer.

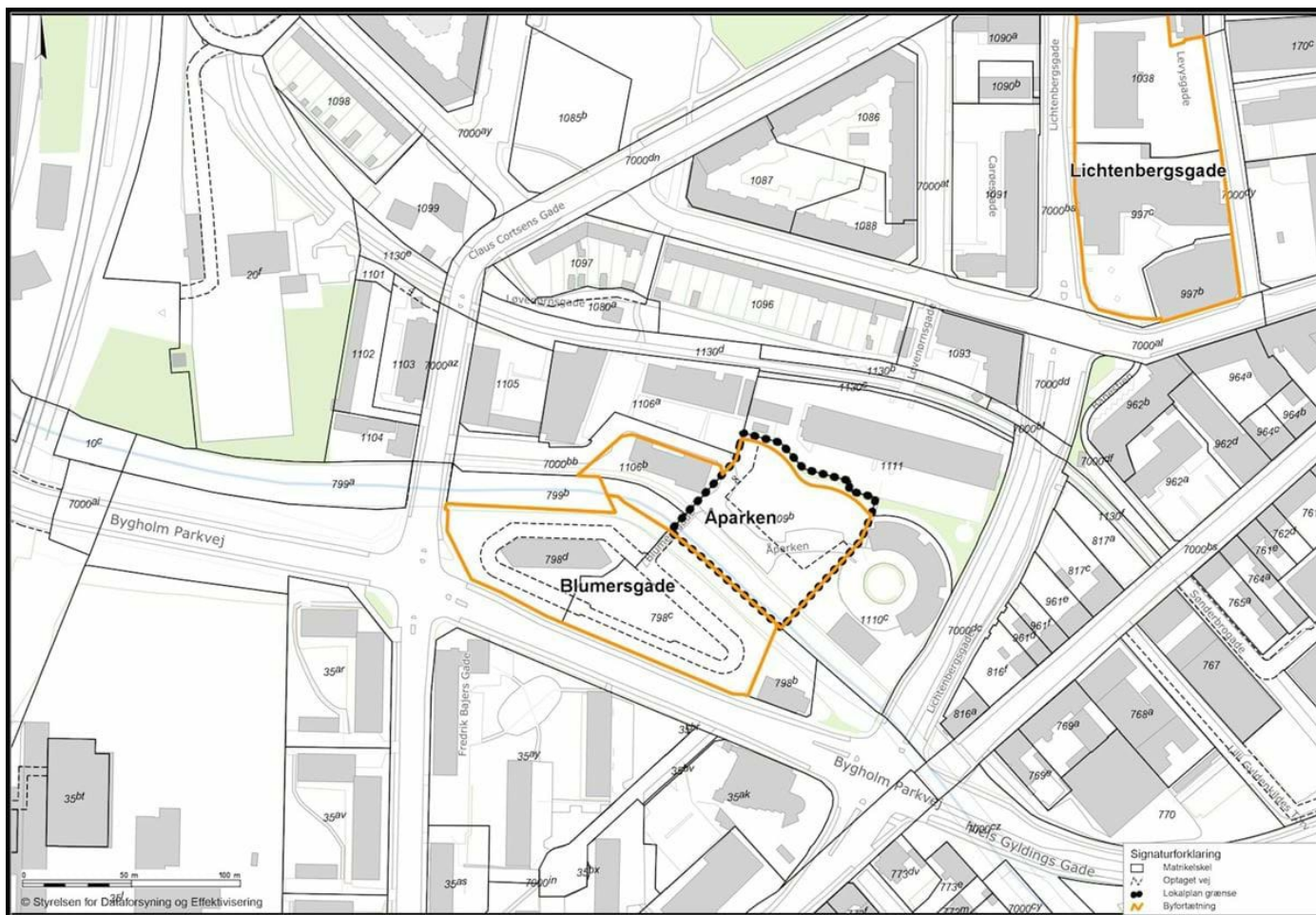
Landskab

Netop fordi landskabet i så høj grad er præget af by og tekniske anlæg, er det vigtigt, at byvækst sker struktureret. Hvis bymønsteret ikke er let at opfatte i landskabet, og hvis byerne ikke optræder som velafgrænsede enheder, kan byudvikling tilføre en u hensigtsmæssig kompleksitet til landskabet.

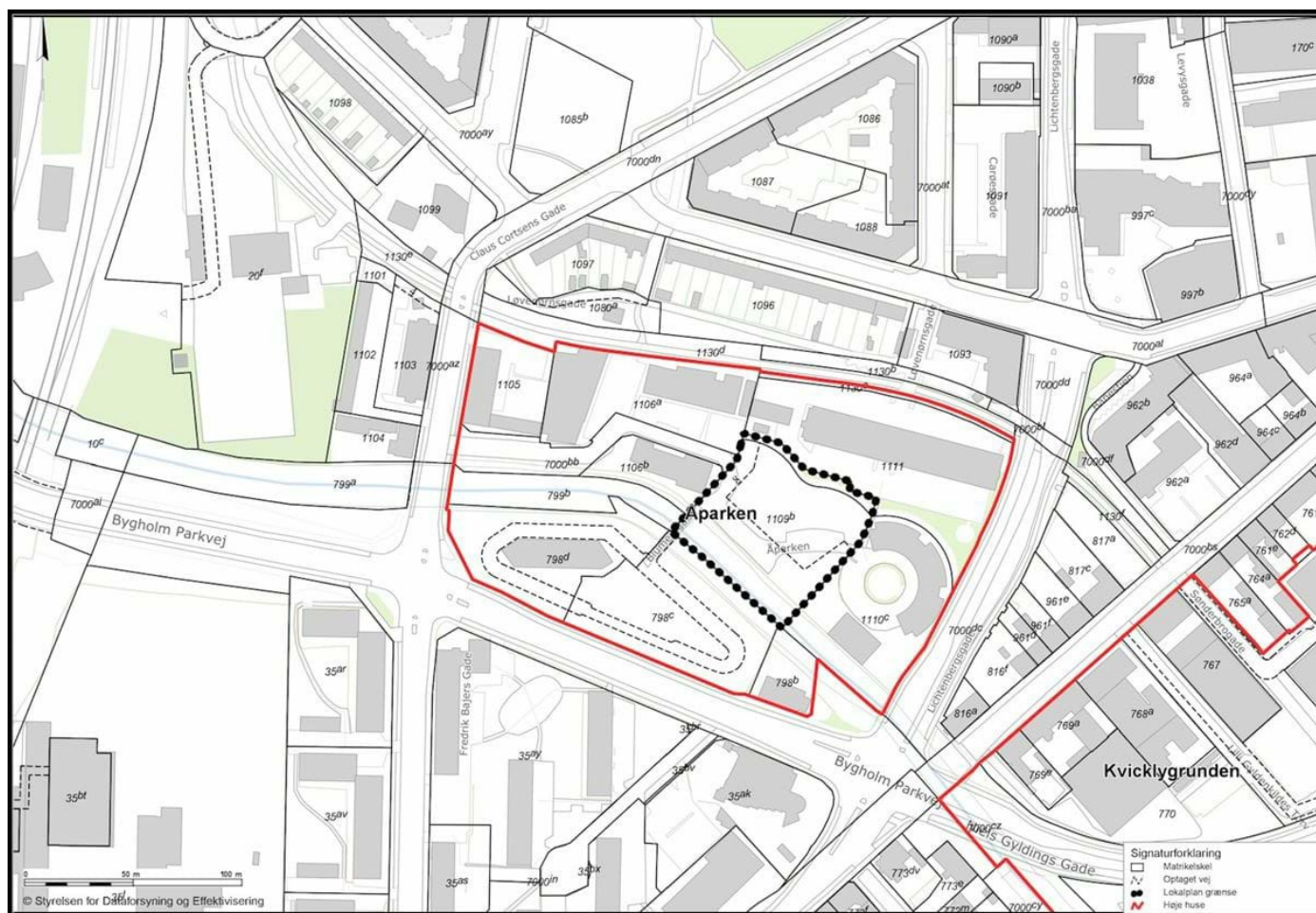
Det vurderes derfor, at nybyggeri i den eksisterende bymidte i Horsens kan ske uden at påvirke landskabskarakteren negativt. Til gengæld skal der være fokus på, at når der åbnes mulighed for at bygge højt, kan det påvirke landskabsoplevelsen i et stort område, idet højt byggeri ofte bliver meget synligt over store afstande. Med en maksimal højde på 24 meter vil nyt byggeri ikke påvirke området over store afstand da det ligger sig bag eksisterende byggeri i op til 9 etagers højde. Den visuelle påvirkning er beskrevet i planvurderingen af højt byggeri.



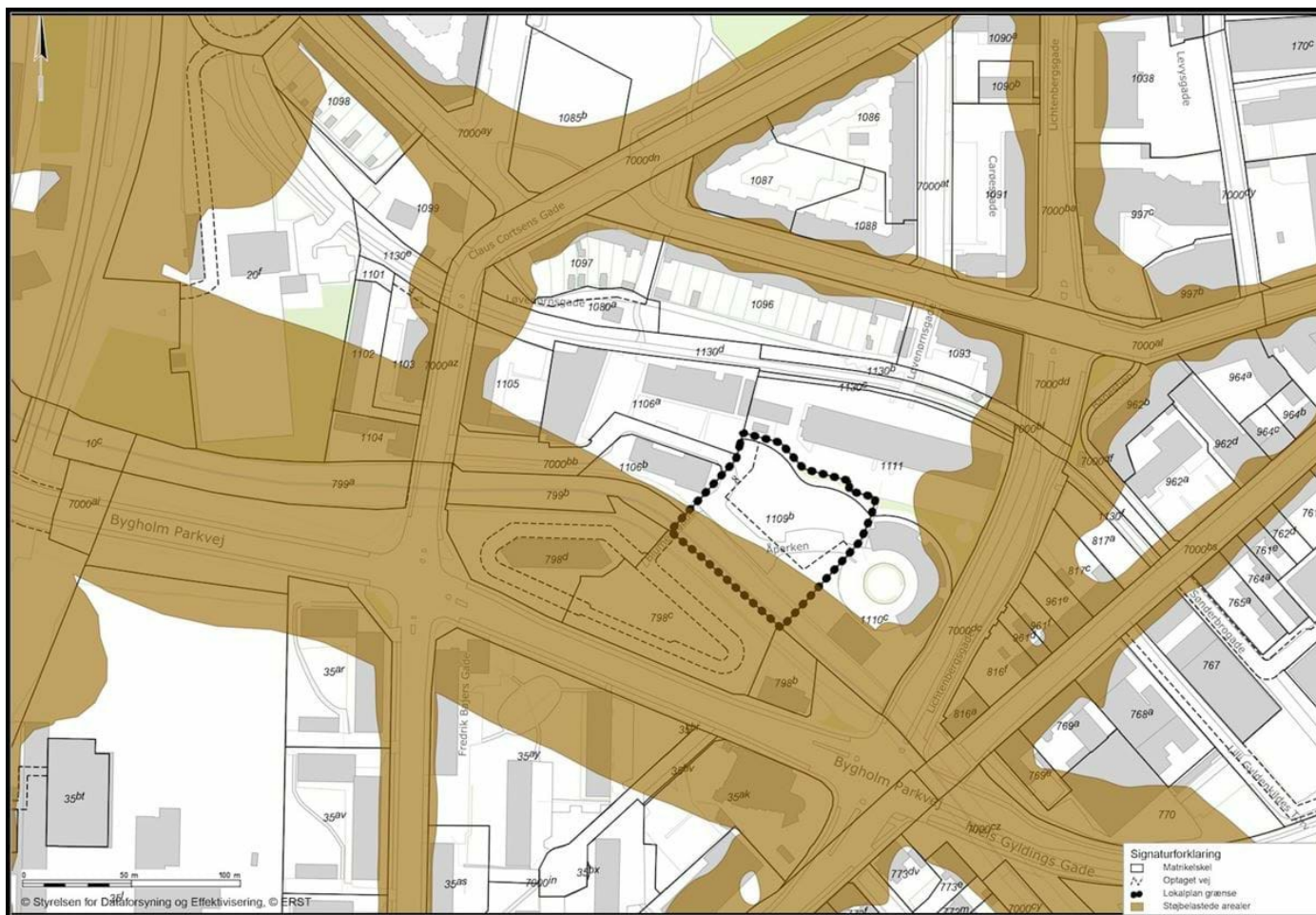
Kort over kommuneplanrammer fra 2021-2033.



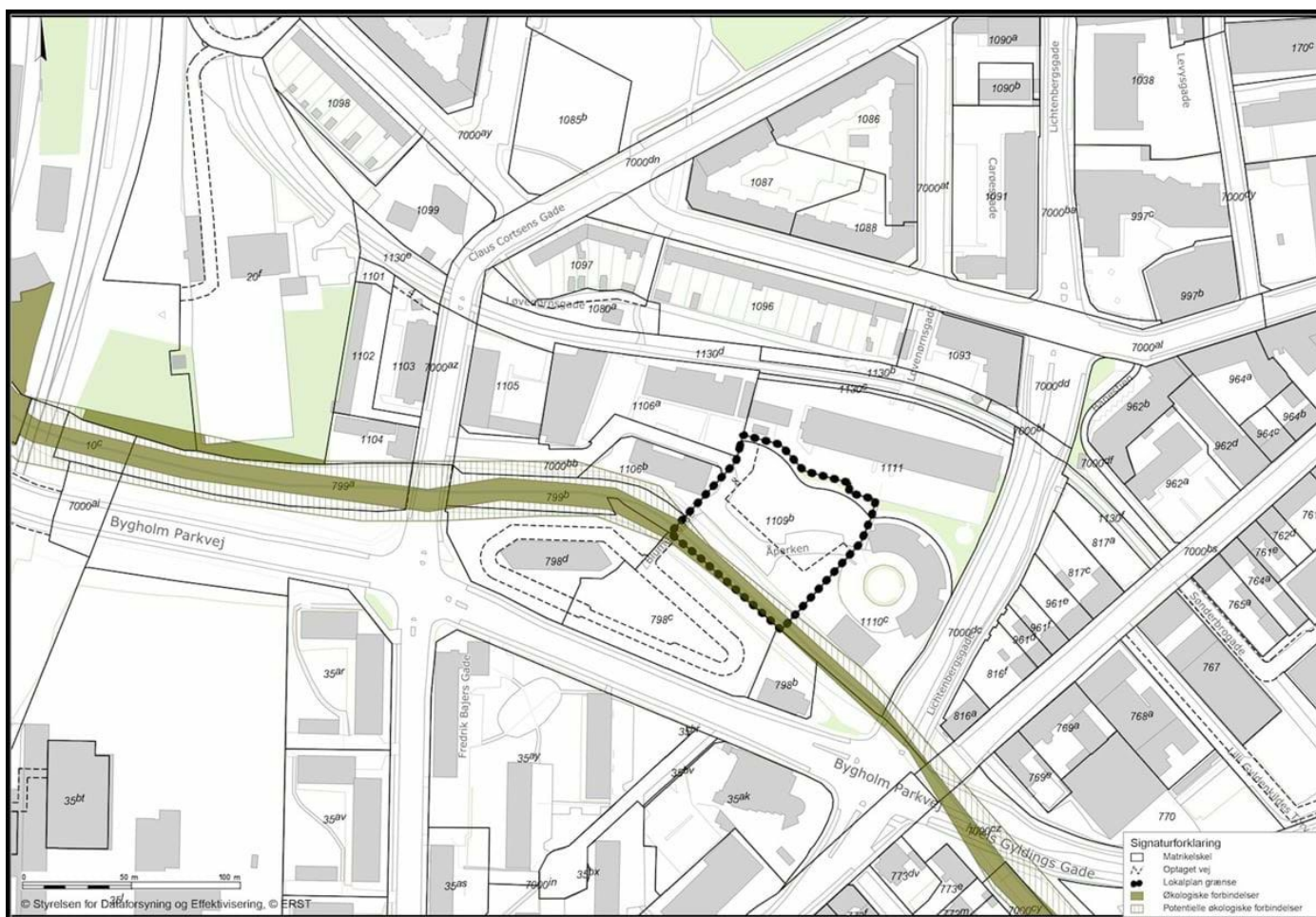
Retningslinje for Byfortætning i kommuneplan 2021-2033.



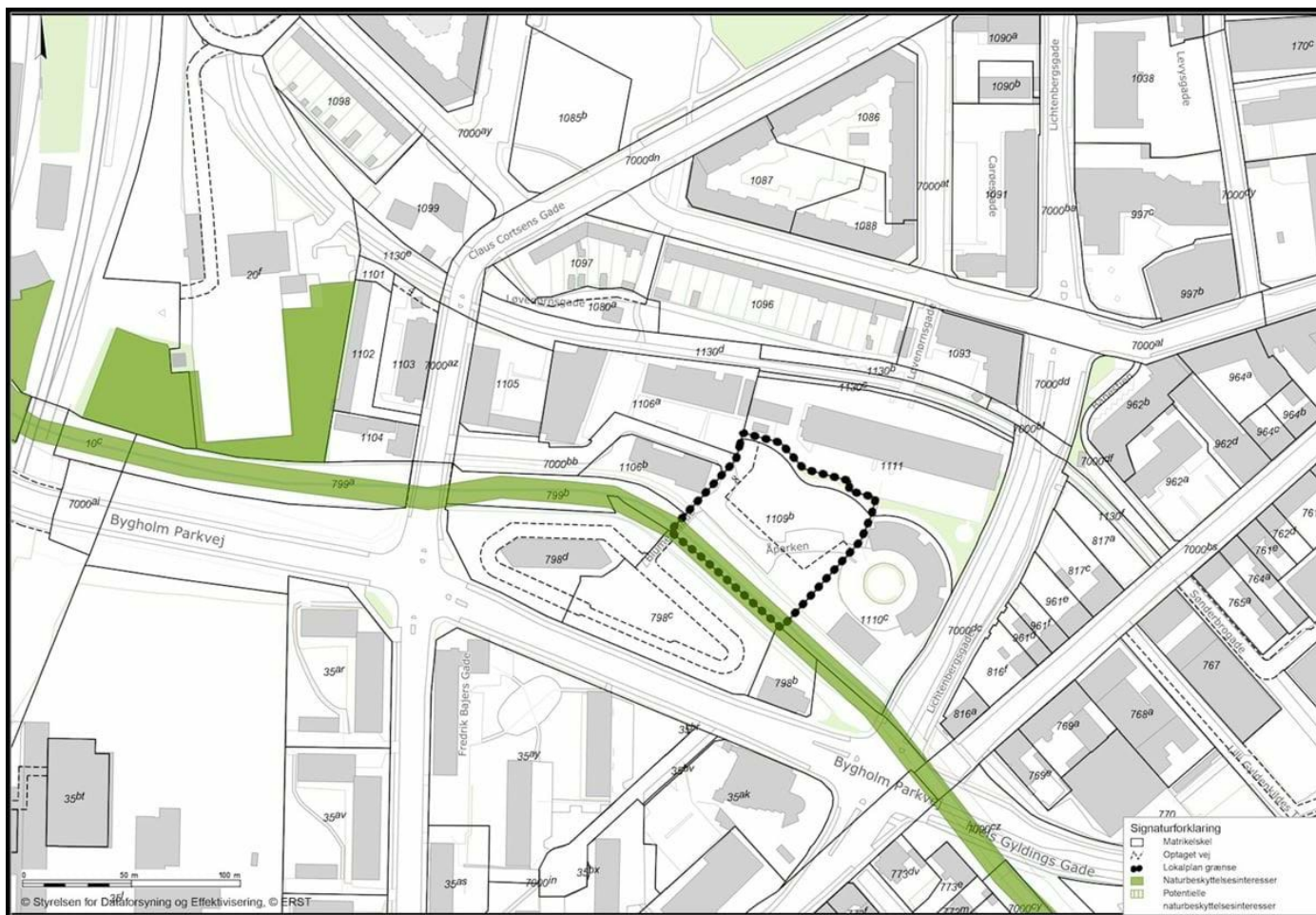
Retningslinje for Høje Huse i kommuneplan 2021-2033.



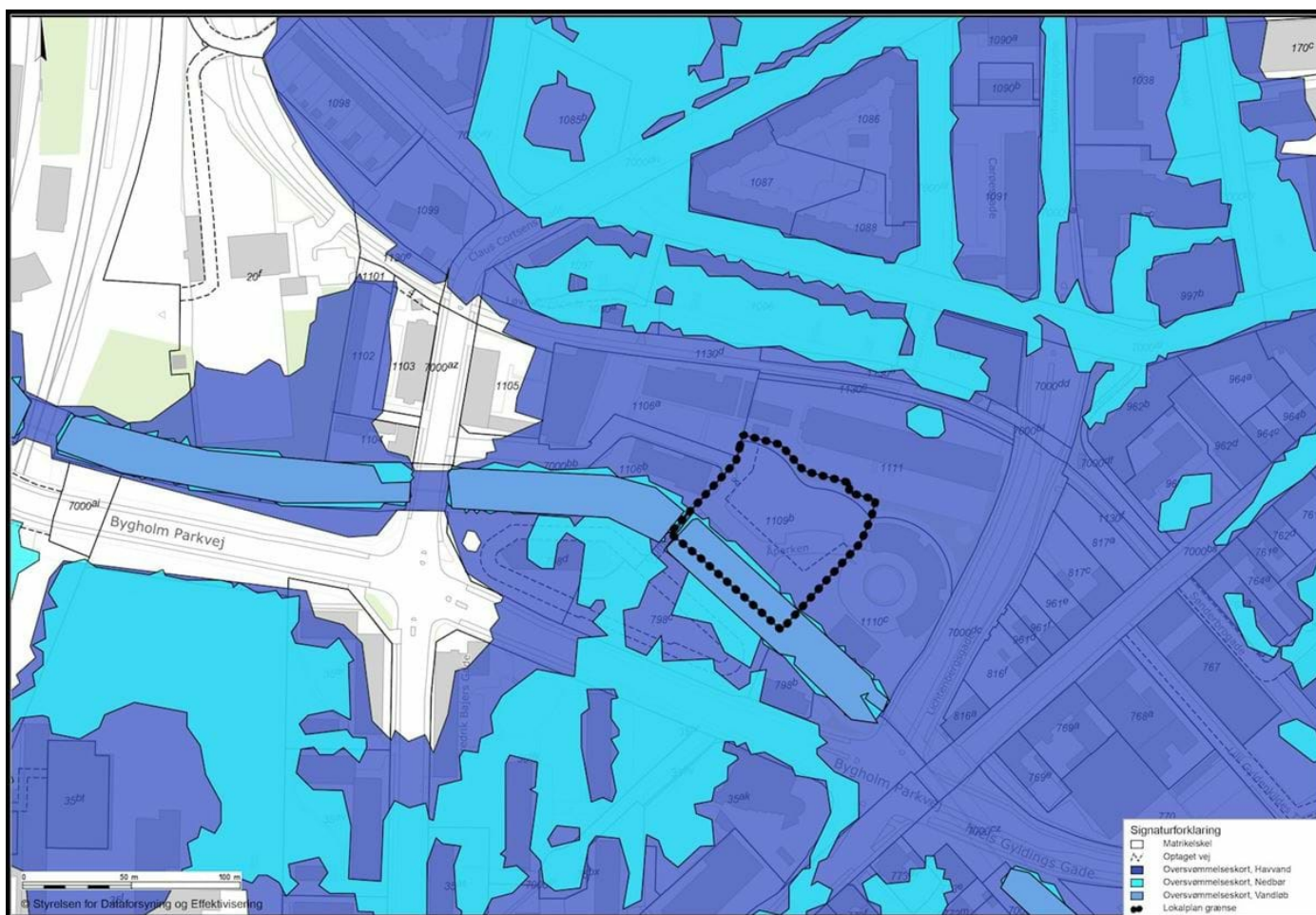
Retningslinje for Støjbelastede arealer i kommuneplan 2021-2033.



Retningslinje for Økologiske forbindelser i kommuneplan 2021-2033.



Retningslinje for Naturbeskyttelsesinteresser i kommuneplan 2021-2033.



Retningslinje for Klima, oversvømmelseskort i kommuneplan 2021-2033.

ØVRIG PLANLÆGNING

Skole- og institutionsforhold

Området ligger i skoledistrikt for Horsens Byskole og inden for daginstitutionsdistrikt for Søndermark.

Trafikplanlægning

Der skal sikres vejadgang til Åparken gennem lokalplanområdet.

Der skal sikres offentlig tilgængelig stiadgang langs Bygholm Å.

Der skal sikres den fornødne vejadgang til de ny boliger og p-arealerne og til afhentning og affald.

Der skal sikres den fornødne adgang over broen til ejendommene Blumersgade 3 og 5.

Vejene får status af privat vej eller private fællesveje.

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.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Natura 2000

Lokalplansområdet ligger ca. 5 km øst for 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/>

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 lokalplansområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed.

Lokalplansområdet anvendes i dag til p-areal (grus- og græsbelægning). Lokalplansområdet vurderes ikke at have en værdi som yngle- eller rasteområde for nogen af de nævnte bilag IV arter.

Bygholm Å er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 mod tilstandsændringer. Det betyder, at brinkzonen langs vandløbet fortsat skal være vild og uberørt, hvor den naturlige plantevækst skal bibeholdes. Ny opvækst af buske og træer kan beskæres. Brinkzonen langs Bygholm Å skal bibeholde sit naturlige udseende. Der må derfor ikke ske ændringer i beplantningen ved udsåning og udplantning.

Samlet vurdering vedr. 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

Grundvand

Området ligger ikke i et OSD-område.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan 2012 – 2015. Lokalplanområdet ligger indenfor kloakopland A136. Området er separatkloakeret, og regnvand fra lokalplanområdet skal tilsluttes den offentlige regnvandsledning.

Den maksimale befæstelsesgrad for lokalplanområdet er 0,6. Overskrides den maksimale befæstelsesgrad, skal regnvand forsinkes på egen grund.

Der skal reserveres areal til etablering af forstørret sandfang eller areal til etablering af et regnvandsbassin med et renseløbet på 250 m³/bef. ha. Det skal ligeledes sikres, at Horsens Vand A/S har mulighed for at tilgå sandfang eller regnvandsbassin for tømning eller oprensning.

Ønskes det at udlede regnvand direkte fra lokalplanområdet til Bygholm Å, skal Horsens Kommunes Spildevandsplan ændres ved et tillæg hertil, ligesom der skal søges en særskilt tilladelse til udledning af regnvand, hvor der vil blive stillet vilkår om rensning og forsinkelse af regnvand til naturlig afstrømning, før udledning til Bygholm Å.

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 aktuell, og indgrebet skal ud fra en konkret vurdering stå i et rimelig forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen.

Kommunalbestyrelsen skal ved ekspropriationens gennemførelse følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Dette indebærer bl.a.:

- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt for en åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst 4 ugers varsel,
- At Ejere m.fl. inden for en frist på 4 uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af 4-ugers fristen kan træffe beslutning om ekspropriation, - At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, - At Kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved taksation, hvis ikke der kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal i så fald indbringes til taksationsmyndigheden senest 8 uger efter ekspropriationsbeslutningen er meddelt.

Nationale interesser

Lokalplanområdet ligger langt fra de nærmeste retningslinjeudpegninger og konsekvenszone for produktionserhverv i Kommuneplan 2021-2033. Det er desuden Horsens Kommunes vurdering, at byggeri i maksimalt 24 m's højde, ikke vil få betydning for miljøreguleringen af følgende tre konkrete virksomheder med national interesse: Fjernvarme Horsens, Amcor Flexible og West Pharmaceutical. De tre virksomheder ligger mellem ca. 1272 m og 1502 m fra lokalplanområdet. Vurderingen er foretaget på baggrund af kommunens kendskab til de enkelte virksomheders miljøforhold, samt afstanden mellem virksomhederne og lokalplanområdet. Der vil efter Horsens Kommunes vurdering heller ikke skulle etableres nogen former for afværgeforanstaltninger i forbindelse med de 3 virksomheder. Det er dog Miljøstyrelsen som er godkendelses- og tilsynsmyndighed for Fjernvarme Horsens. Horsens Kommunes samlede vurdering er, at der med planlægningen i Blumersgade er taget hensyn til produktionserhvervene i Horsens både i overensstemmelse med Kommuneplan 2021-2033 og ift. en konkret vurdering af de 3 nærmeste produktionserhverv med national interesse.

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Lokalplanområdet kan forsynes med kollektiv varmforsyning.

Renovation

Boliger / Kommunale institutioner

Affaldshåndtering og renovation skal følge de til enhver tid gældende regler iht. Horsens Kommunes Regulativ for husholdningsaffald.

Boliger samt kommunale institutioner skal tilmeldes en kommunal affaldsløsning i form af beholdere/containere på hjul eller nedgravet. Her skal derfor kunne komme en renovationsbil ind på området og vende – jf. vejdirektoratets vejregler vedrørende vendepladser.

Nedgravede affaldscontainere

Ved opførelsen af et nyt byggeri skal lastbilen, der tømmer den/de nedgravede affaldsstationer kunne køre ind på matriklen og ud igen uden at skulle vende (medmindre der opføres en vendeplads som lever op til kravene i vores vejledning til nedgravede). Vær opmærksom på, at der maksimalt må være 75 meter fra yderdøren til affaldsløsningen.

De skal ansøge om en særskilt byggetilladelse til at få etableret en nedgravet affaldsstation. Se vejledningen til etableringen på Horsens kommunes hjemmeside (under Affald og Genbrug).

De kan rette henvendelse til kranaffald@horsens.dk i Affald og Genbrug, hvis de skal have nogle beregninger på mængderne.

Affaldsstationen skal godkendes af Affald og Genbrug ved fysisk gennemgang før den kan tilmeldes.

Tilmeldingen af den/de nedgravede affaldsstationer skal ske senest 1 måned før ibrugtagning.

Kommende national sortering

Nationalt skal alle boliger i fremtiden sortere i 10 typer affald; mad-, pap-, papir-, metal-, glas-, plast-, mad- og drikkekartoner-, tekstil-, rest- samt farligt affald. Implementering forventes at blive i løbet af 2023 i Horsens. Det vides endnu ikke hvordan indsamlingssystemet for de 10 materialer vil være. Der bør etableres ekstra areal til de fremtidige sorterede materialer uanset om der er valg af beholder på hjul eller nedgravede containere

Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige, at overskydende jord, skal søges nyttiggjort i projektet i det omfang det er muligt. Nyttiggørelse af jord kan kræve særskilt tilladelse.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenede. Baggrunden for klassificeringen er kommunens eksisterende kendskab til de enkelte byzoneområders bebyggelsestidspunkt, intensitet af arealanvendelse, trafikbelastning, industriel belastning, opvarmningsformer, bebyggelsestæthed, historik om byudvikling, kendskab til områder med fyldjord samt kendte forureningsdata. Aktiviteter i forbindelse med ovennævnte har med stor sandsynlighed givet anledning til diffus forurening i området eller der er tidligere påvist let forurenede jord

Områdeklassificeringen medfører følgende begrænsninger og pligter:

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Skovbyggelinje

Der er ingen skovbyggelinje inden for lokalplanområdet.

Å-beskyttelseslinje

Inden for området der ønskes bebygget er åbeskyttelseslinjen ophævet. Inden for en del af lokalplanområdet er åbeskyttelseslinje gældende, og der må ikke ske væsentlige ændringer af terræn, bebyggelse, tilplantning osv.

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).

Museumsloven

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

Servitutter

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

KYSTNÆRHEDSZONE

Planområdet ligger i den bynære del af kystnærhedszonen. Byggeri i op til syv etager kommer til at ligge bag eksisterende bebyggelse, og kan ikke ses fra kysten. Nyt byggeri vil ikke påvirke det omgivende landskab generelt, og heller ikke kystlandskabet specifikt.

MILJØSCREENING

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:

- Visuel påvirkning
- Skygge
- Vindforhold
- Trafiksikkerhed
- Å-beskyttelseslinjer
- Vandstigninger
- Nedbør i forhold til klima, samt oversvømmelsesrisiko
- Støjbelastet areal

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn:

Visuel påvirkning

Det omkringliggende byggeri er 5 etager og op til 6,5 etager ud mod Lichtenbergsgade. Mod syd er et højt byggeri i 9 etager ud mod Bygholm Parkvej.

Det nye projekt skal forholde sig til det omkringliggende byggeri, og det skal derfor via skyggediagrammer bevises at udearealer, sammenhæng med eksisterende bygninger og visuel påvirkning er tilstrækkelig og tilfredsstillende, ellers skal bygningshøjden sænkes eller byggeriet nedtrappes.

Skygge

7 etager kan påvirke nærmiljøet med skyggegener. Det er hovedsageligt parkeringsarealer som vil blive påvirket af skygge, og det er kun i meget begrænset omgang at naboer mod nord og øst, vil blive påvirket. Skyggediagrammer er vedhæftet, og giver grundlag for vurderingen.

Vindforhold

Ved byggeri over 7 etager skal der fremvises vindstudier, som viser, at der ikke skabes turbulens på friarealer. Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet en undersøgelse af vindforhold, som giver grundlag for vurderingen.

Trafiksikkerhed

Der skal sikres vendeplads til renovationskøretøjer. Det bør sikres, at der er en sikker overgang til p-arealerne. Derudover skal der ses på indretningen af p-arealerne, så de indrettes således der opnås den største mulige sikkerhed ved frakørsel fra pladserne. Der skal indarbejdes fortov og stier for bløde trafikanter. Alle disse forhold ses mulige at indarbejde i det aktuelle projekt.

Å-beskyttelseslinjer

Inden for området der ønskes bebygget er åbeskyttelseslinjen ophævet. Inden for en del af lokalplanområdet er åbeskyttelseslinje gældende, og der må ikke ske væsentlige ændringer af terræn, bebyggelse, tilplantning osv.

Vandstigninger

Lokalplanområdet ligger inden for udpeget risikoområde for oversvømmelser (Risikoområde 3 – Prioritet A) samt inden for udpeget område med kendte oversvømmelser (J – Horsens Midtby - Bygholm Å) jf. Kommuneplan 2021. Lokalplanen ligger i risiko med hensyn til stormflod og vandløb indtil der etableres et samlet system for beskyttelse.

Terræn i lokalplanområdet er for nuværende beliggende i kote 1,5-1,75 m. Der skal etableres terrænhævning/dige i kote 1,8 mod

Bygholm Å (OBS diget har ikke funktionsværdi førend der etableres tilsvarende på nabomatrikler!). Gulvkote på byggeri skal etableres i minimum kote 2,6 m.

Der er desuden høj grundvandsstand i området. Screeningskort indikerer grundvandsstand mellem 0,75-1 meter under terræn.

Nedbør i forhold til klima, samt oversvømmelsesrisiko

Bygherre skal udarbejde en vandhåndteringsplan jf. KP2021 retningslinje 8.1.2-8.1.5. I vandhåndteringsplanen skal der tages højde for afvanding fra ekstremregn og sammenspil med terrænhævning langs Bygholm Å. Bygherre skal sikre at der er plads til ekstremregn på terræn.

Støjbelastet areal

En mindre del af området ligger inden for "støjbelastede arealer" i retningslinjerne for KP2021. Der gøres opmærksom på, at støjbelastede områder ikke må udlægges til støjfølsom anvendelse før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt. Ved planlægning indenfor det kortlagte støjbelastede område skal det dokumenteres, at det kan håndteres, så støjniveauet kommer ned på et acceptabelt niveau.

Afværgeforanstaltninger for støj, kan sikres i bestemmelserne i lokalplanen.

Konklusion

Horsens Kommune har vurderet, at kommuneplantillægget 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

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, som etagebebyggelse,
- 1.2 at sikre vejadgang og stiforbindelser,
- 1.3 at sikre parkering og adgang hertil,
- 1.4 at fastlægge bebyggelsens højde/ omfang/ placering/ facaderytme/ materialer og farver,
- 1.5 at ny bebyggelse gives en udformning der gør, at den er i harmoni med det omkringliggende område,
- 1.6 at sikre etableringen af attraktive fælles opholdsarealer og byrum, der understøtter et mangfoldigt byliv,
- 1.7 at sikre beplantning i lokalplanområdet for at skabe attraktive opholdsarealer og byrum,
- 1.8 at alle planter sikres gode vækstbetingelser.
- 1.9 at sikre offentlighedens adgang til området, herunder til gående langs åen,
- 1.10 at terræn, veje og bebyggelse hæves som led i klimatilpasning og beskyttelse mod oversvømmelse,
- 1.11 at varetage klimahensyn, herunder lokalplanen kan håndtere regnvand på terræn ved kraftige regnhændelser og at oversvømmelsesrisici ikke forøges i områderne omkring lokalplanen,
- 1.12 at varetage hensyn til klimatilpasning, gennem bestemmelser om befæstelsesgrader,

Redegørelse

Formålet med lokalplanen er at sikre at den fremtidige bydel opføres som et blandet bykvarter arkitektur af høj kvalitet, og et attraktive udearealer for beboerne på jorden, med mulighed for offentlig adgang langs Bygholm Å.

Lokalplanen skal endvidere sikre, at ny bebyggelse opføres med klimaændringer for øje, således at boligbebyggelsen ved udformning af veje, anlæg og rekreative arealer m.v. sikres mod stormflod og ekstremregn.

§2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 1109b og en mindre del af matr. nr. 1111, Horsens Bygrunde.

2.2 Området skal forblive i byzone.

Redegørelse

Ingen yderligere bemærkninger.

§3 - Anvendelse

3.1 Området skal anvendes til boligformål til helårsbeboelse med etagebebyggelse

3.2 Området skal anvendes til rekreative og grønne fælles friarealer.

3.3 Området skal anvendes til passage for offentligheden.

Redegørelse

Området skal anvendes til to etageejendomme til henholdsvis et seniorbofællesskab i byggefelt 1 (b) og til almindelige boliger, byggefelt 1 (a).

Derudover skal området anvendes til fælles friarealer, med mulighed for passage for offentligheden langs Bygholm Å.

§4 - Udstykning

Ingen bestemmelser.

§5 - Vej og sti

5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Blumersgade til Claus Cortens Gade, hvorfra der er adgang til parkerings, affaldsstation mv. inden for området.

5.2 Vejforbindelse C-D og C-E som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal sikres.

5.3 Der skal være offentligt tilgængelige gangforbindelse, der forbinder punkterne A-B, markeret på kortbilag 3, Fremtidige forhold. Højdeforskelle skal udlignes med ramper.

5.4 Den offentlige tilgængelige sti fra A-B, markeret på kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal have et stuelæg på 3 meter med en stibredde på minimum 1,5 meter.

5.5 Nedgravede eller delvis nedgravede affaldsbeholdere skal kunne serviceres og tømmes fra de udlagte veje og således at de stillede krav jf. kommunens regulativ for husholdningsaffald overholdes.

5.6 Vejen skal anlægges som en boligvej med mindst 6 meter kørebane og fortov i den ene side.

5.7 Der skal sikres de fornødne vendemuligheder for renovationsvogne.

5.8 Ved evt. vejtilslutninger og overkørsler skal sikres de fornødne oversigtsforhold jf. Vejdirektoratets anbefalinger.

5.9 Kørebaner belægges med asfalt.

Redegørelse

Det skal sikres at det fortsat er muligt uhindret at komme til og fra Åparken.

Der skal være en offentlig tilgængelig sti langs Bygholm å. Stiens dimensioner er afklaret efter en konkret vurdering, af den bymæssige karakter.

Der skal sikres den fornødne adgang til broen til ejendommene Blumersgade 3 og 5.

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Indenfor lokalplanområdet skal der anlægges parkering, herunder også handicapparkering og cykelparkering, i henhold til Horsens Kommunes gældende Parkeringsstrategi, med de ændringer angående personbiler, der fremgår nedenfor.

6.2 Parkering på terræn må kun placeres inden for byggefelt c, markeret på kortbilag 3, Fremtidige forhold. Der må gerne etableres parkering i parkeringskælder eller plint.

6.3 Cykelparkering skal placeres i tilknytning til opgange.

6.4 Der skal etableres delvis overdækket cykelparkering med plads til minimum 2 cykler pr. 100 m² boligareal for etageboliger.

6.5 For personbiler gælder, at der for hver bolig skal etableres mindst 0,8 og højst 1,5 parkeringspladser pr. bolig.

6.6 Der skal etableres minimum 1 handicapplads til kassebiler.

6.7 Der skal etableres minimum 2 handicappladser til almindelige biler.

6.8 Der kan etableres 1 delebilsparkeringsplads inden for området, frem for 4 almindelige parkeringspladser.

6.9 Fællesparkering skal anlægges som P-pladser og ikke langs boligveje.

Redegørelse

Horsens Kommunes Parkeringsstrategi 2015 angiver 0.5 p-pladser pr. bolig inden for zone 1, som omfatter lokalplanområdet. Parkeringen er fastsat til 0,8 for det konkrete projekt.

Der fastsættes en maksimumsgrænse for antal parkeringspladser på 1,5 pr bolig for at tilskynde til at gå, cykle eller benytte kollektiv trafik og fordi boligerne har begrænset størrelse.

Der er fastsat konkrete bestemmelser for handicapparkering inden for området.

For at fremme delebiler og grønmobilitet er det muligt at etablere 1 parkeringsplads til delebilsordning, frem for 4 almindelige parkeringspladser.

Ved fælles parkering skal p-pladserne overholde gældende vejregler. Og der skal sikres de fornødne oversigtforhold ved udkørsel jf. vejreglerne.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1 Der skal etableres vej-/ stibelysning på vejene/stierne i området.

7.2 Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området. Belysningen skal være nedadrettet.

7.3 Lokalplanområdet kan forsynes med kollektiv varmforsyning.

7.4 Belysningsarmaturer skal være i overensstemmelse med Horsens Kommunes belysningsmanual.

Redegørelse

Belysningsprojektet skal overholde kravene i vejreglerne. Vejmyndigheden overtager kun gadelys på private fællesveje og ikke på private veje eller områder. Overtagelsen sker først når der foreligger et godkendt belysningsprojekt, og der har været overdragelse.

Der skal indsendes og godkendes et belysningsprojekt til Kommunen. Belysningsprojektet skal indsendes sammen med vejprojektet.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Byggeri skal trappe ned i skala, så det tilpasses den eksisterende bebyggelse ved at trappe ned fra 7 til 6 til 5 etager mod den eksisterende bebyggelse, som vist på kortbilag 7, snit og facader.
- 8.2 Bebyggelse i byggefelt 1 (a), som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, må opføres i maksimum 6 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade inkl. elevatortårne, trapperum, værn, teknikrum og murkrone, må været hævet mere end 21 meter over naturligt terræn/niveauplan.
- 8.3 Bebyggelse i byggefelt 1 (b), som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold, må opføres i maksimum 7 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade inkl. elevatortårne, trapperum, værn, teknikrum og murkrone, må været hævet mere end 24 meter over naturligt terræn/niveauplan.
- 8.4 For bebyggelse fastsættes en minimumkote på stuegulv til 2,60 m DVR90. Undtaget er et mindre fællesareal i byggefelt 1 (b), som ikke er beboelse, hvor der fastsættes en minimumkote til 1,8 m DVR90.
- 8.5 Der skal sikres sol- og læforhold omkring bebyggelserne, i form af opholdsarealer og siddemuligheder.
- 8.6 Disponeringen af ny bebyggelse og anlæg skal være i principiel overensstemmelse med, rids på kortbilag 3, Fremtidige forhold og kortbilag 4, Illustrationsplanen.
- 8.7 Byggeri skal placeres inden for byggefelt 1 (a og b) markeret på kortbilag 3, Fremtidige forhold.
- 8.8 Der tillades sekundær bebyggelse i form af cykelskure og lignende uden for byggefelter, som vist på kortbilag 4, Illustrationsplanen.
- 8.9 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 140%.
- 8.10 Den maksimale befæstelsesgrad for området er 0,60.
- 8.11 Arealet til stien mellem byggefelt 1 (a og b) og plantezone skal være minimum 3 m bred, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Redegørelse

Bebyggelsen skal overordnet udformes som det fremgår af lokalplanens illustrationer.

Der er i forbindelse med planlægningen udført en vindanalyse, en støjrapport og en vandhåndteringsplan. Rapporterne viser at planlægningen kan levere tilfredsstillende udearealer i forhold til vind, at boliger kan sikres mod støj, og at vand kan håndteres inden for lokalplanområdet.

Der fastsættes en gulvkote til 2,60 m DVR90, for at sikre klimahensyn. Undtaget er et mindre fællesareal i byggefelt 1 (b), som ikke er beboelse, hvor der fastsættes en minimumkote til 1,8 m DVR90, for at sikre kontakt og adgang ud til fællesarealer på terræn.

§9 - Bebyggelsens udseende

- 9.1 Facader skal være i blødstrøgne tegl i røde nuancer, efter princippet på kortbilag 6, Materialer og kortbilag 7, Snit og facader. Undtaget er mindre partier og de øverste etager som skal udføres i metalplader i en rød nuance, samt vinduesrammer, altaner og værn, efter princippet på kortbilag 6, Materialer og kortbilag 7, Snit og facader.
- 9.2 Fuger mellem tegl skal være i en rød nuance som tegl, efter princippet på kortbilag 6, Materialer.
- 9.3 Facader skal have metalplader i samme nuance, som vinduer, altaner og værn på altaner på 6 og 7 etage, og metalpladerne skal trækkes med ned på 5 etage på minimum en af bygningerne, som vist på kortbilag 6, Materialer og kortbilag 7, Snit og facader. Facader må ikke fremstå i galvaniseret stål.
- 9.4 Rammer på vinduer og døre, tagrender og nedløbsrør skal have samme farvenuance som metalplader på 6 og 7 etage.
- 9.5 Sekundær bebyggelse, som cykelskure og lignende, skal være i træ eller malet metal. Sekundær bebyggelse må ikke fremstå i galvaniseret stål.
- 9.6 Altaners værn skal være i metal i samme farvenuance som vinduesrammer, og minimum 50% af hver enkel altan skal have værn med balustre, som vist på kortbilag 6, Materialer. Altaner og terrasser må ikke fremstå i galvaniseret stål.
- 9.7 Værn på terrasser skal være i enten glas eller i metal i samme farvenuance som vinduesrammer, og minimum 50% af hver enkel terrasse skal have værn med balustre, som vist på kortbilag 6, Materialer. Altaner og terrasser må ikke fremstå i galvaniseret stål.
- 9.8 Bebyggelsen skal arkitektonisk og materialemæssigt fremstå i principiel overensstemmelse med kortbilag 6, Materialer og kortbilag 7, Snit og facader.

9.9 Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende.

9.10 Tagflader skal være flade og skal være i tagpap eller grønne sedum-tage. Der kan etableres tagterrasser i andre materialer.

9.11 Der må ikke etableres vindueshuller med blindpartier.

9.12 Tekniske anlæg og installationer, herunder bl.a. udluftninger, skal placeres inden for bygningens volumen, fx. i kælder og/eller inden for tagprofil, så de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Redegørelse

Det er hensigten, at den enkelte bygning skal være med til at sikre, at der skabes et attraktivt bykvarter. Derfor skal bebyggelse gives et højt arkitektonisk niveau, også når det kommer til detaljering og materialevalg. Samtidig ønskes facader som er robuste og patinerer smukt.

Hver enkelt bygning skal igennem sin udformning være med til at sikre den arkitektoniske kvalitet i bydelen. Derfor lægges der vægt på den enkelte bygnings facademæssige komposition i forhold til variation, rytme og materialevalg. Ligesom der overordnet vil blive lagt vægt bebyggelsernes indbyrdes samspil.

Teglstenen, fugen og samspillet med metalplader i samme nuance, vil sikre en enkel og sammenhængende bygning. Bebyggelsen vil med sit materialevalg fremstå som en samlet nedskaleret bebyggelse, der indpasser sig i den eksisterende arkitektur samtidig med at materialevalg og detaljering gør den til sin egen.

Under lokalplanens indhold er referencer på materialer og belægninger. Bebyggelsen skal overordnet udformes som det fremgår af lokalplanens illustrationer.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1 Håndtering af ekstremregn skal ske i henhold til vandhåndteringsplanens princip jf. kortbilag 8, Vandhåndtering.

10.2 Som et led i en fremtidig sikring af byen mod oversvømmelse fra højvande i fjorden skal terrænet mellem punkt A-B anlægges i minimum kote 1,8 DVR90. Terrænhævningen skal have en vandstandsende funktion og være geoteknisk stabilt, så det kan modstå vandtrykket.

10.3 Fra ophør af kote 1,8 DVR90 i punkt A og frem til punkt F, markeret på kortbilag 3, Fremtidige forhold, beliggende på nabomatriklen, skal der efter behov suppleres med mobil barriere.

10.4 Der skal reserveres areal til etablering af forstørret sandfang eller areal til etablering af et regnvandsbassin med et rensgevolumen på 250 m³/bef. ha. Det skal ligeledes sikres, at Horsens Vand A/S har mulighed for at tilgå sandfang eller regnvandsbassin for tømning eller oprensning.

10.5 Der skal som minimum etableres opholdsarealer og beplantning efter strukturen, som vist kortbilag 4, illustrationsplanen inden for området.

10.6 Der skal som minimum etableres træer som vist på kortbilag 4, Illustrationsplanen. Undtaget er skråningsanlæg, markeret som Plantezone på kortbilag 3, Fremtidige forhold, dette reguleres med §10.13.

10.7 At alle planter sikres gode vækstbetingelser.

10.8 Områdets helhedsindtryk skal være koordineret mht. belægning, belysning og byinventar. Faste belægninger skal udføres i asfalt, beton, granit, stål og træ eller i en kombination af disse. Områder der ikke anvendes til færdsel kan afsluttes med andre overflader.

10.9 For at skabe et grønt område skal der etableres beplantning i varierende højde og med en tæt struktur.

10.10 Beplantning skal være hjemmehørende arter fra den Østjyske Region.

10.11 På fælles friarealer skal biodiversitet fremmes og begrønning bør få et vildt præg, som forbinder området med den eksisterende beplantning langs Bygholm Å.

10.12 Private opholdsarealer skal etableres som terrasser, altaner, tagterrasser o.lign. Opholdsarealerne skal etableres således, at beboerne sikres kvalitetsfyldte opholdsmuligheder i forhold til sol, vind og støj.

10.13 Eksisterende beplantning på skråningsanlæg, markeret som Plantezone på kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal så vidt muligt bevares eller erstattes af lignende beplantning.

10.14 Der må etableres et dæk/ en siddetrappe med træbeklædning efter princippet som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Dækket/trappen må placeres inden for plantezone, markeret på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

10.15 Brandveje som placeres inden for Fælles friareal markeret på kortbilag 3, Fremtidige forhold, skal etableres i græsarmring.

Redegørelse

De ubebyggede arealer skal overordnet udformes, som det fremgår af lokalplanens illustrationer. For at fremme biodiversitet bør begrønning have et vildt præg, der også forbinder og tilpasser lokalplanområdets arealer med Bygholm Å.

For at sikre træer og planter gode vækstbetingelser, fastsættes der bestemmelser omkring vækst, omfang og placering.

Ubebyggede arealer skal disponeres således, at der ved deres udformning tages højde for oversvømmelse i forbindelse med stormflod samt håndtering af ekstremregn med henblik på at undgå skader.



Eksempel på udearealer med vildt præg der fremmer biodiversitet.

Eksempler på hjemmehørende arter

Udvalgte træer og buske der er naturligt hjemmehørende (eller er meget gamle kulturplanter) i Danmark, og som normalt bliver højere end ca. 1,5 meter (mistelten undtaget): Skovfyr, Ene, Taks, Storbladet Elm, Bøg, Stilkeg, Vinter-eg, Vorte-birk, Dun-birk, Rød-el, Hassel, Avnbøg, Storbladet lind, Småbladet lind, Seljepil, Femhannet Pil, Grå Pil, Bævreasp, Hunde-rose, Blågrøn rose, Æble-rose (gammel dansk kulturplante), Alm. Røn, Seljerøn, Skov-æble (= Skov-æble), Pære (gammel dansk kulturplante), Hvidtjørn (3 hjemmehørende arter), Slåen, Kræge (gammel dansk kulturplante), Mirabel (gammel dansk kulturplante), Fugle-kirsebær, Almindelig Hæg (= Majtræ), Havtorn, Rød kornel, Benved, Kristtorn, Vrietorn, Tørst, Spids-løn, Navr, Vedbend, Ask, Alm. Hyld, Kvalkved, Vedvindel (= Vild kaprifolie) og Dunet Gedeblad og Mistelten.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

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

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

11.3 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før beplantning og klimahensyn som nævnt i §§ 10,1-10,6 er etableret.

11.4 Afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse skal være funktionsdygtige inden ibrugtagning af bebyggelsen.

Redegørelse

Ingen yderligere bemærkninger.

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§13 - Servitutter

13.1 Der skal udarbejdes og af Horsens Kommune godkendes en deklaration der forpligter ejer til selv at etablere, drifte og vedligeholde de nødvendige afværgeforanstaltninger som følge af evt. højere oversvømmelse end 1,4 m DVR90, der kan beskytte ejers ejendom mod oversvømmelser og dermed evt. skader.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1 En del af lokalplanområdet er også omfattet af lokalplan 150-2013 'Skilte- og facaderegulering' i midtbyen og langs indfaldsvejene i Horsens. Lokalplanen fastholdes.

14.2 En del af lokalplanområdet er også omfattet af lokalplan 106, Mellem Løvenørnsgade og Bygholm Å i Horsens. Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 355 ophæves lokalplan 106 inden for det område, der omfattes af nærværende lokalplan.

14.3 En mindre del af lokalplanområdet er også omfattet af lokalplan 118, for et område vest for Lichtenbergsgade. Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 355 ophæves lokalplan 118 inden for det område, der omfattes af nærværende lokalplan.

Redegørelse

Lokalplan 150-2013 fastholdes.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

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

15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til Plandata.

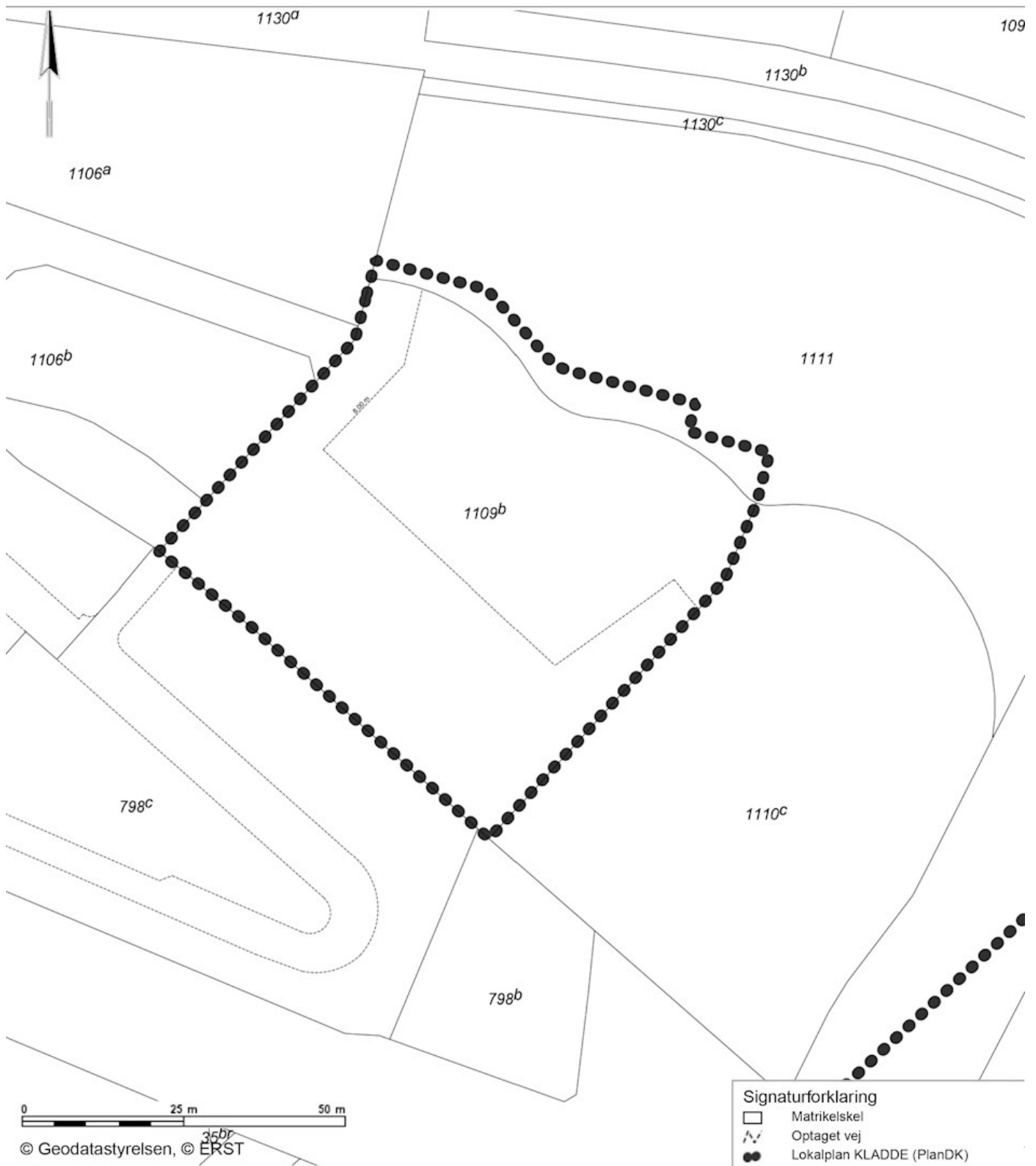
15.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Redegørelse

Ingen yderligere bemærkninger.

LOKALPLANAfGRÆNSNING

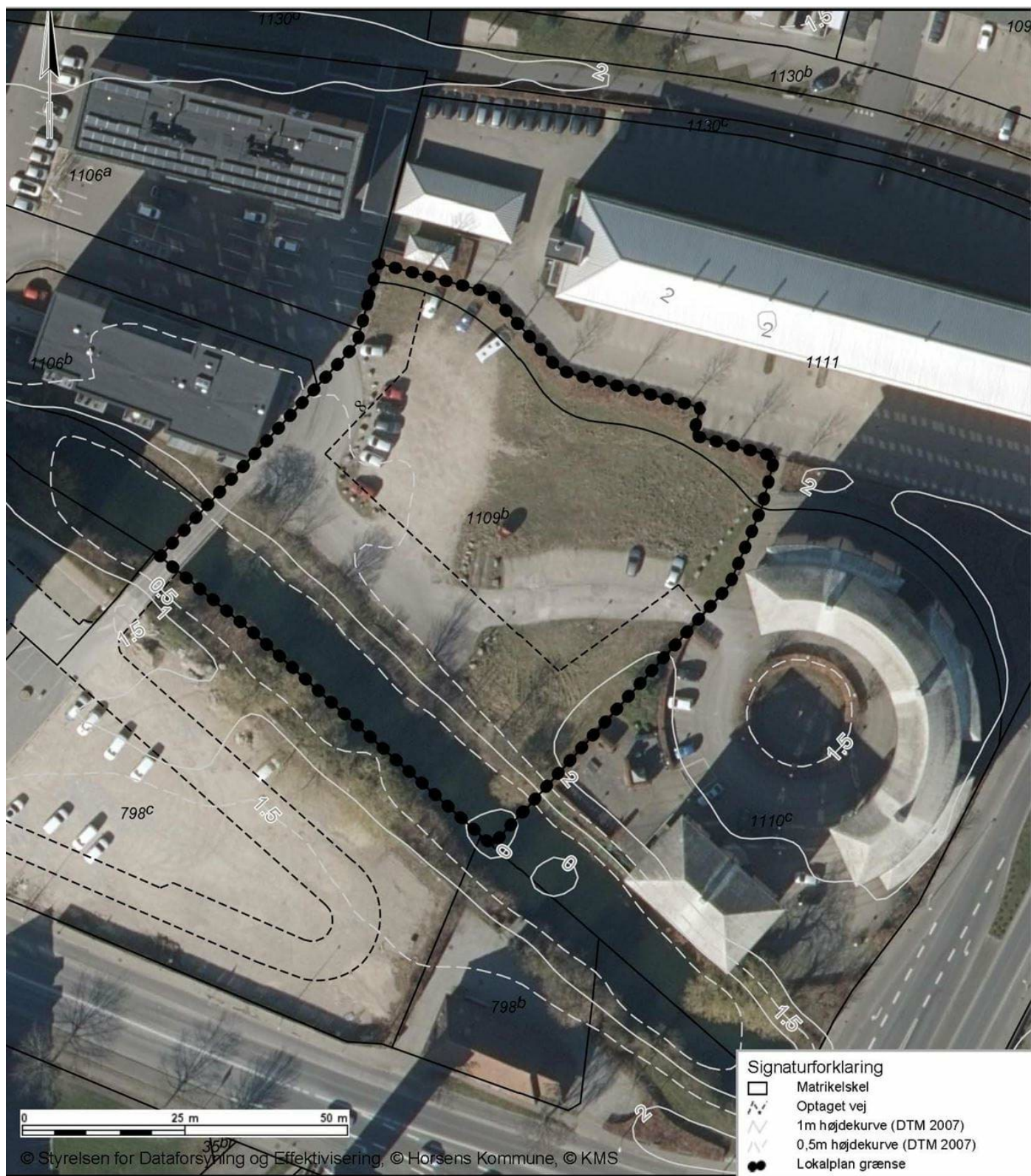
Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning.

EKSISTERENDE FORHOLD

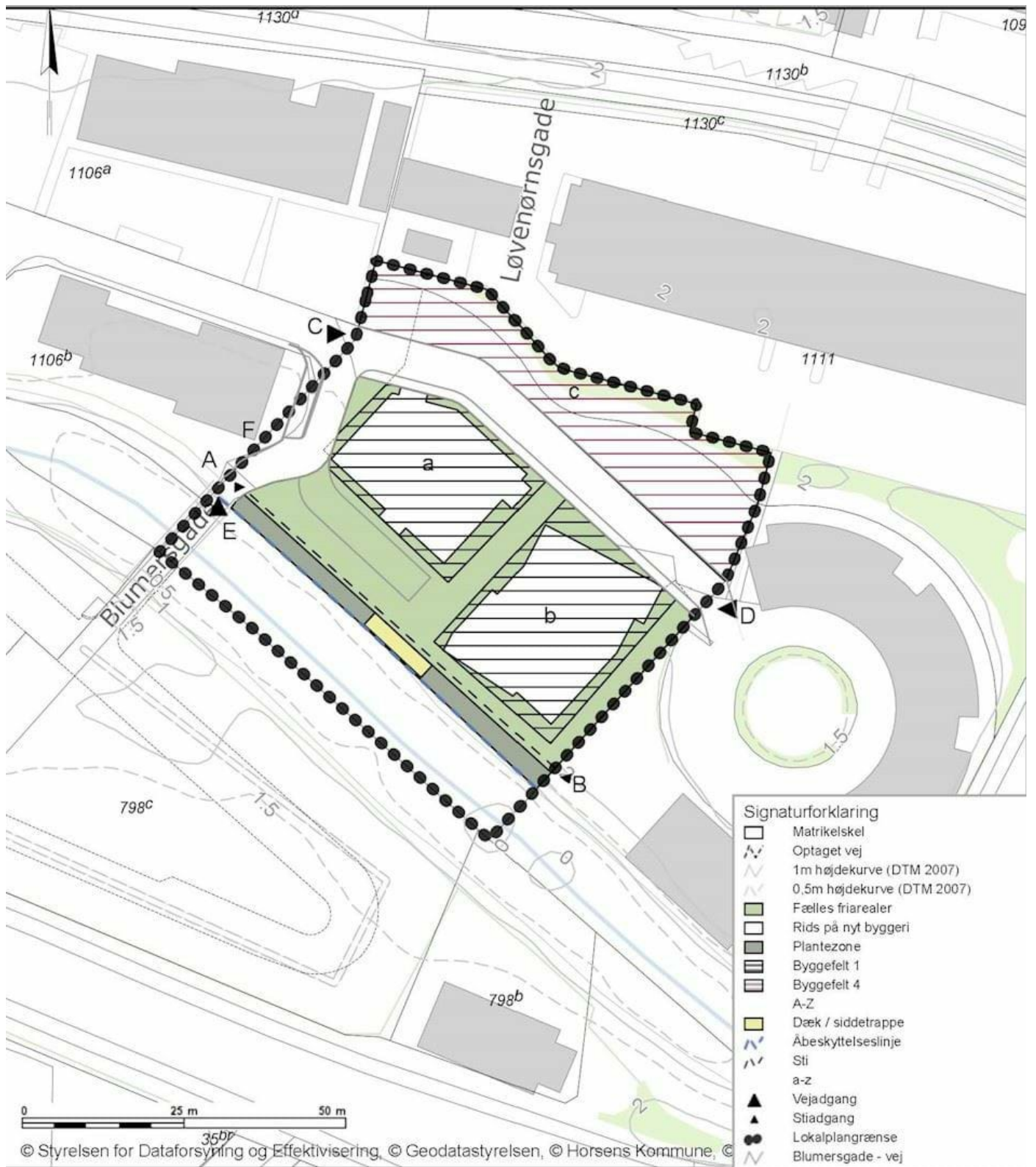
Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.

FREMtidIGE FORHOLD

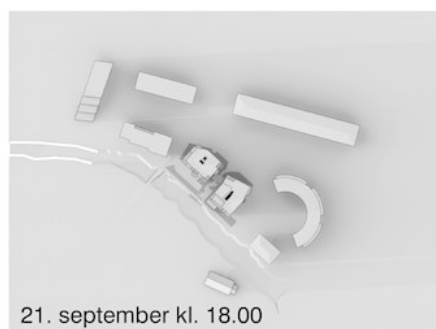
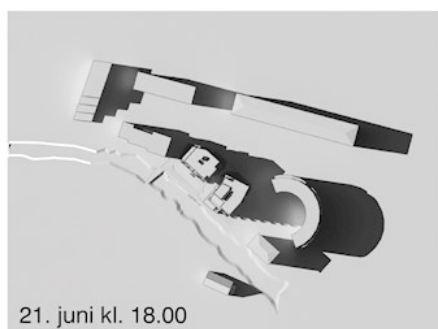
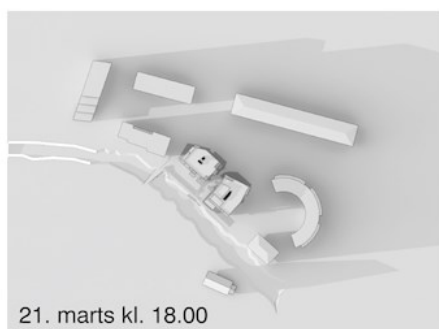
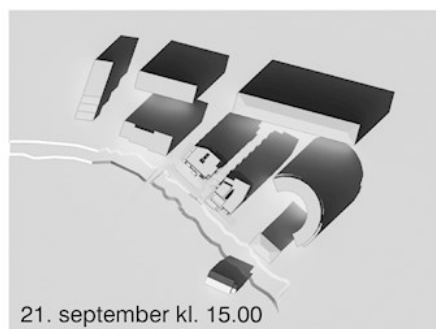
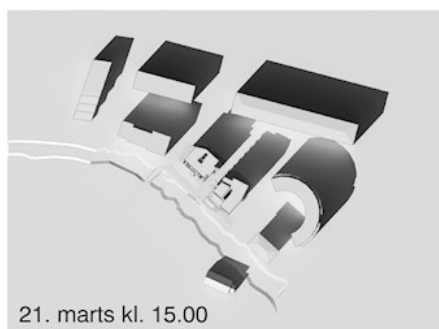
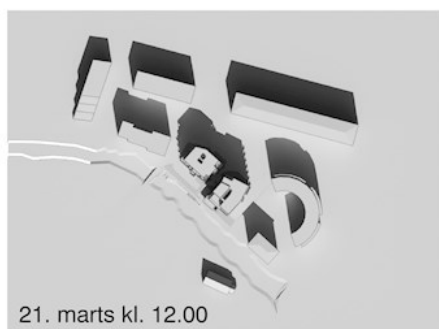
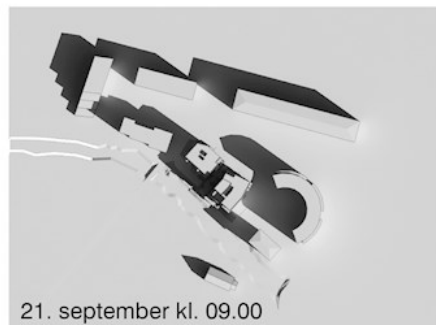
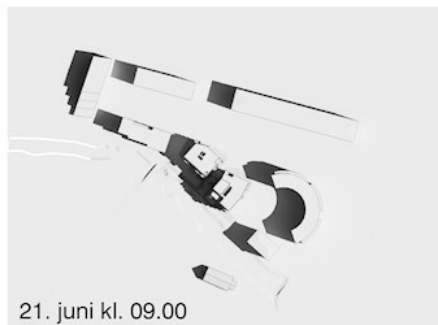
Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

SKYGGEDIAGRAMMER

Kortbilag 5



Kortbilag 5 - Skyggediagrammer.

MATERIALER

Kortbilag 6



Eksempler på metalplader og nuancer.



Materialer i rød tegl, med rød fuge og øverste etager i metalplader i en rød farve.



Altaner kan have belægning i træ eller lignende materialer.

Eksempel på at altaner har samme nuance som vinduer og metalplader.

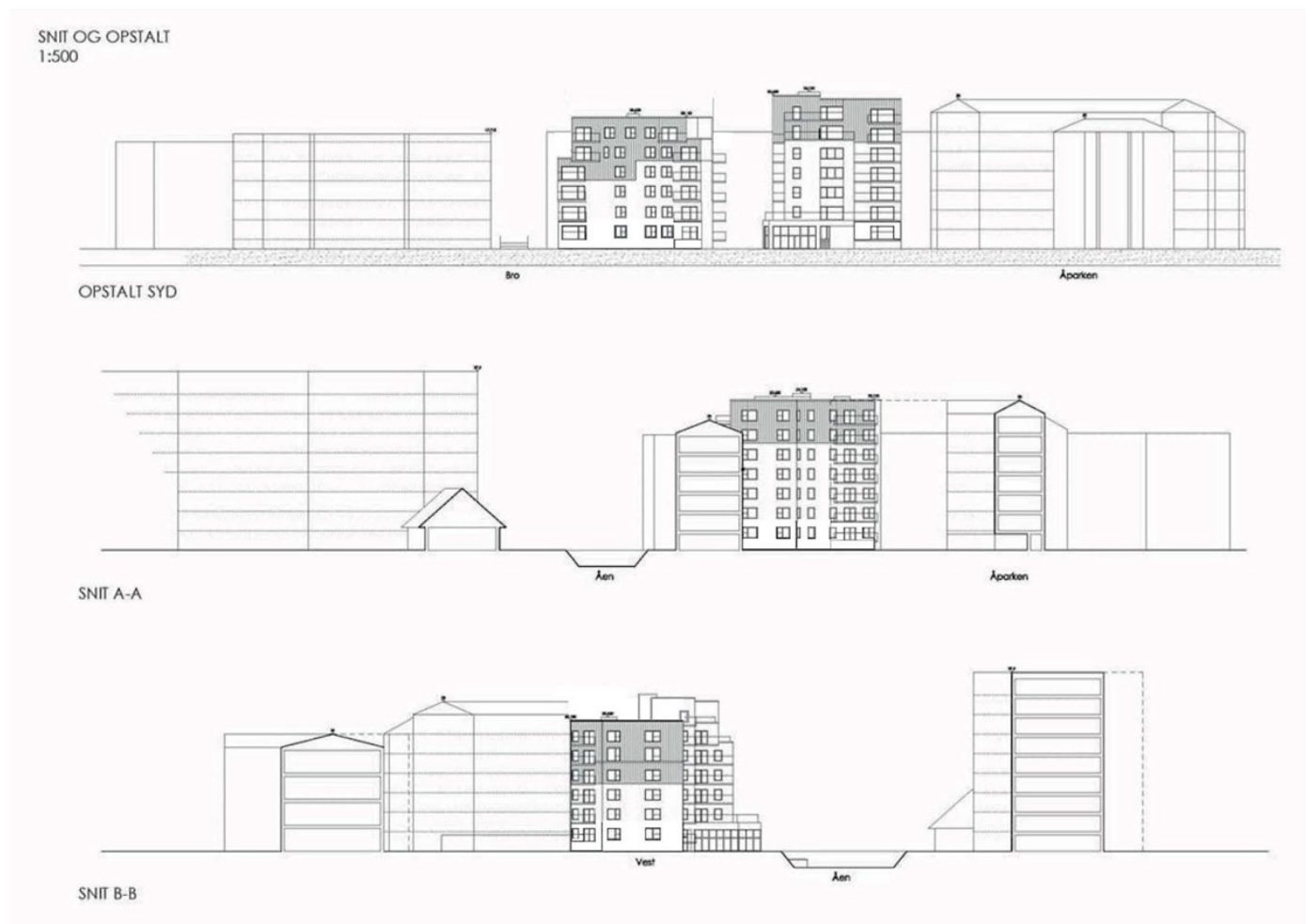
Eksempel på at vinduer, har samme nuance som altaner og metalplader.



Værn på altaner og terrasser, vinduessprosser og andet i samme nuance som metalplader på de øverste etager.

SNIT OG FACADER

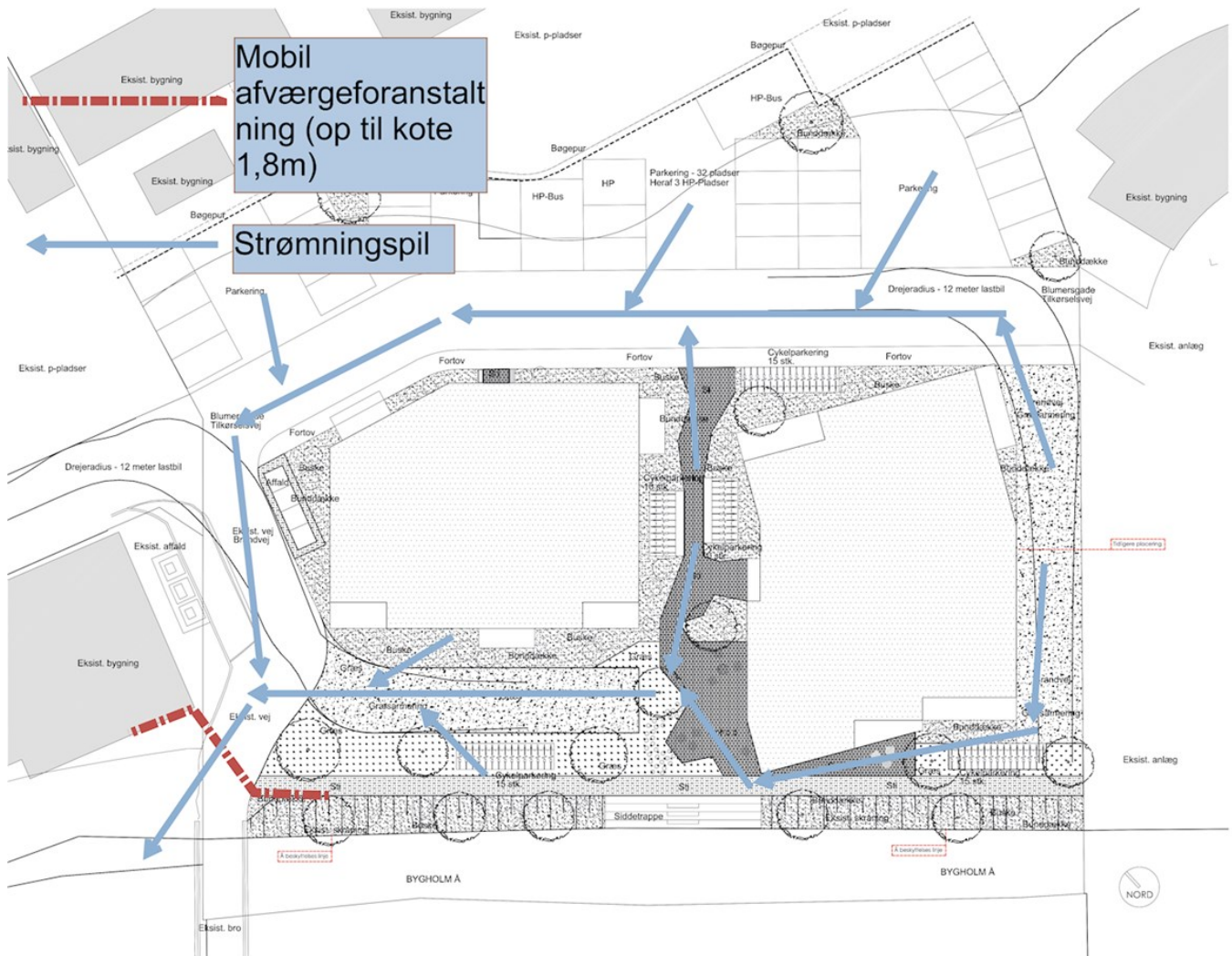
Kortbilag 7



Kortbilag 7 - Snit og facader

VANDHÅNTERINGSPLAN

Kortbilag 8



Kortbilag 8 - Vandhånderingsplan.

HØRING

Lokalplanforslaget var i høring fra 17.08.2022-14.09.2022.

KLAGEVEJLEDNING

Ved endelig vedtagelse af lokalplan

Horsens Byråd har vedtaget lokalplan 355.

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, er det kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Klageberettigede er alle, 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 inden for arealanvendelsen.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal du klage til Planklagenævnet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du kan klage via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside <https://naevneneshus.dk/>. Klageportalen finder du også på <https://www.borger.dk> og på <https://virk.dk>.

Når der klages, skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer.

Du logger på med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune, Plan og By, Rådhusvej 4, 8700 Horsens, planogby@horsens.dk, der herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som 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 16.08.2022.

Forslaget er offentlig bekendtgjort den 17.08.2022.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 08.11.2022.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 10.11.2022.