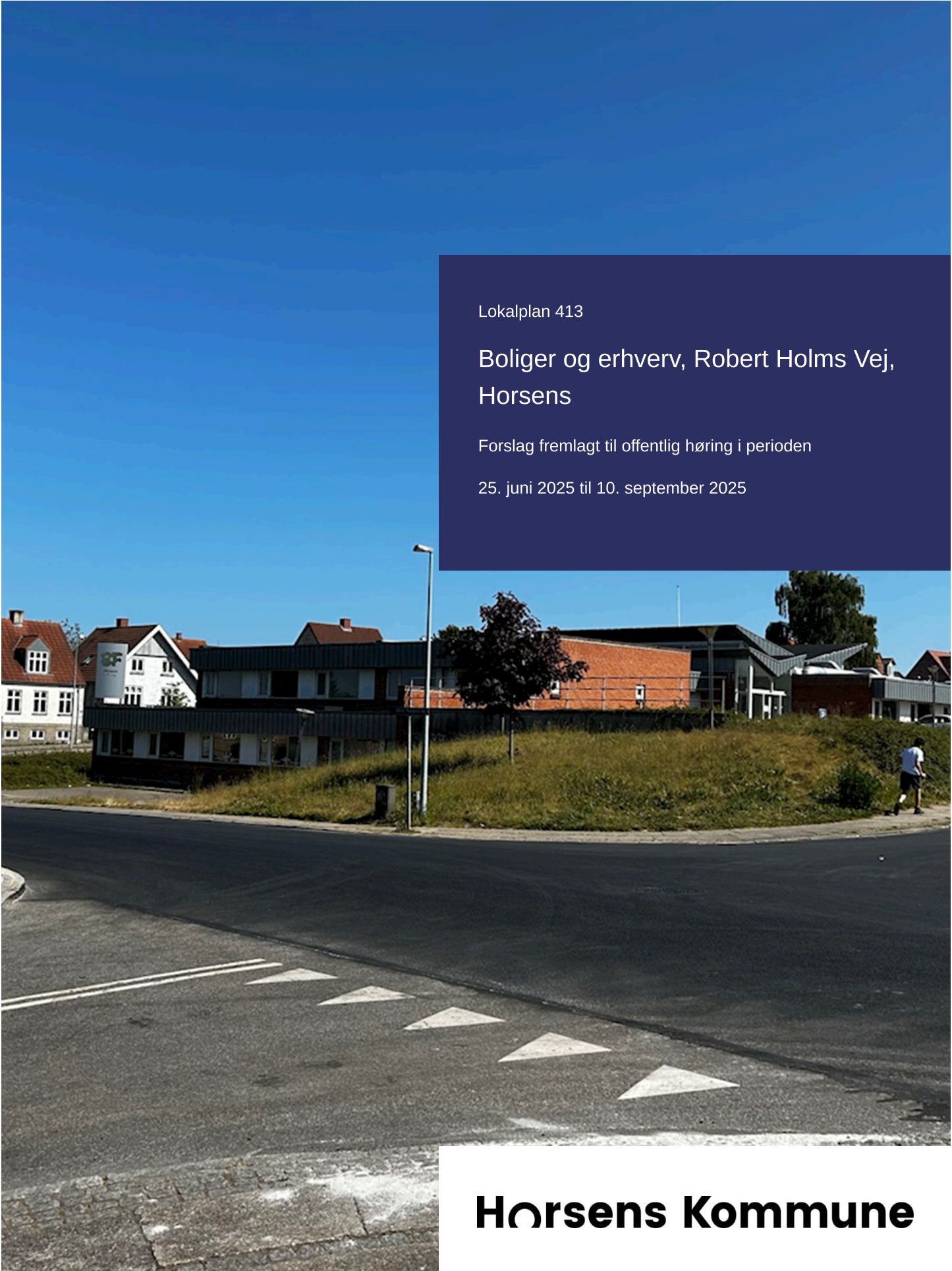




Lokalplan 413

Boliger og erhverv, Robert Holms Vej, Horsens

Forslag fremlagt til offentlig høring i perioden

25. juni 2025 til 10. september 2025

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

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

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, samt veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område. Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen. Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i minimum 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.

Lokalplanens formål

Et alment boligselskab ønsker at opføre et etageboligbyggeri med 54 boliger, samt erhverv i et område med blandede byfunktioner mellem Nørrebrogade og Robert Holms Vej i Horsens. Planområdet er i dag udlagt til erhvervsformål.

Lokalplanen er første skridt i byomdannelsen af en del af området ved Nørrebrogade, Hede Nielsens Vej og Robert Holms Vej som er udpeget til byomdannelsesområde i kommuneplanens retningslinjer hvoraf det fremgår, at:

"Området udgør et centralt beliggende område, tæt på Horsens by og på naturarealerne ved Nørrestrand. Der er potentiale for både etablering af boliger, liberale erhverv, offentlige formål med mere. Det er væsentligt, at der er fokus på evt. nyt byggeris placering og udformning, da det ligger ud til en af Horsens store indfaldsveje og dermed er med til at danne en nordlig "byport" til byen.

Ved nybyggeri bør der tænkes i en skala, der er tilpasset det omkringliggende kvarter, og som ikke bliver synlig set fra landskabet omkring Nørrestrand. Dvs. byggeri i 2 til 3 etager. Med en beliggenhed direkte ud til Nørrebrogade, hvor der er meget trafik, er det væsentligt, at en udviklingsplan belyser, om eller hvordan, der kan opnås et acceptabelt støjniveau for støjfølsom anvendelse som boliger. Dette omfatter også, at der kan etableres friarealer med et acceptabelt støjniveau."

Den kommende planlægning omfatter ca. en fjerdedel af det udpegede byomdannelsesområde, og ligger på Robert Holms Vej 1, på hjørnet mod Hede Nielsens Vej og Nørrebrogade.

Planlægningen har til formål, omdanne et nuværende erhvervsområde til område med blandede byfunktioner med etageboliger, samt erhverv der er forenelig med boliger.

Ønsket om udviklingen af Robert Holms Vej 1 til boligformål i form af etagebyggeri, samt erhverv er i overensstemmelse med kommunens ønske om byomdannelse, jf. kommuneplanens retningslinjer.

Planlægningen vil omfatte både et kommuneplantillæg, der ændrer områdets anvendelsesmuligheder til blandede byfunktioner; etageboliger og erhverv samt en lokalplan for et etageboligbyggeri med mulighed for kontor- og serviceerhverv.



Oversigtskort over lokalplanområdet og det udpegede byomdannelsesområde

WEBTILGÆNGELIGHED

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

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er ca. 4.000 m² stort, og udgør et centralt beliggende område, tæt på Horsens by, FÆNGSLET, samt naturområdet ved Nørrestrand.

Området ligger ud til en af Horsens store indfaldsveje Nørrebrogade, og er dermed med til at danne en nordlig "byport" til byen. Lokalplanområdets kantzone langs Nørrebrogade fremstår i dag som et grønt bælte.

Mod vest grænser området op til et villakvarter og daginstitution, mod nord en dagligvarebutik, mod øst Nørrebrogade og et villakvarter, og mod syd et tidligere miljø- og fødevarelaboratorie, der står forladt, tilgroet og ubenyttet hen.

Området indeholder i dag Fagligt Fælles Forbund 3F's tidligere administrationsbygning, der står tom og ubenyttet. Bygningen egner sig ikke til ombygning til boliger, men indeholder en kælder som ønskes genanvendt til bl.a. parkering, depotrum og mulighed for erhverv.

Lokalplanområdet inkluderer ejendommen matr. nr. 127bs, og er omfattet af lokalplan 150-2013, Skilte og facaderegulering. Området ligger i byzone.

En del af arealet ligger i planlægningszone for støj fra Nørrebrogade. Indenfor de støjbelastede arealer kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse, f.eks. boliger, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Lokalplanområdet er beliggende i et eksisterende byområde med blandede byfunktioner, hvorfor der i lokalplanen kan fastsættes bestemmelser om isolering af nyt boligbyggeri efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 29, samt anvende lempede grænseværdier for trafikstøj.

Lokalplanområdet er i dag beliggende i parkeringszone 3, jf. [Horsens Kommunes parkeringsnorm](#), men vil fremadrettet administreres som zone 2, som området efter byomdannelse sammenlignes med.

Terrænet falder markant med 4 meter fra kote 26 i syd til kote 22 i nordøst.



Eksisterende bebyggelse langs Nørrebrogade



Robert Holms Vej og krydset ved Hede Nielsens Vej



Grønt bælte og overgang til nabobebyggelse mod syd



Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Denne lokalplan er første skridt i byomdannelsen af en del af området ved Nørrebrogade, Hede Nielsens Vej og Robert Holms Vej, som er udpeget til byomdannelsesområde i kommuneplanens retningslinjer.

Et alment boligselskab ønsker, at opføre et etageboligbyggeri med 54 boliger, samt erhverv mellem Nørrebrogade og Robert Holms Vej i Horsens, der i dag er udlagt til erhvervsformål.

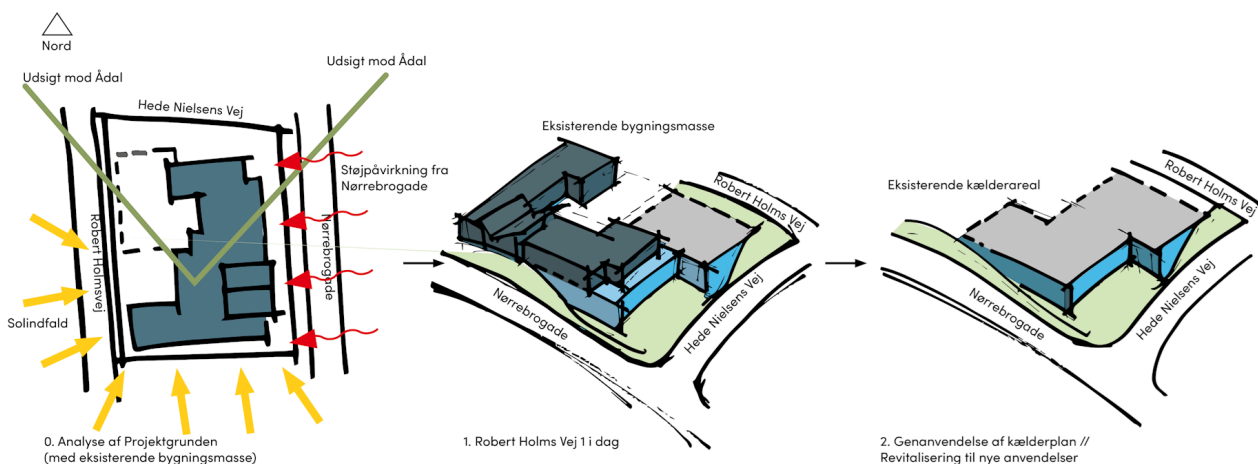
Lokalplanen giver mulighed for blandede byfunktioner med etageboliger og kontor- og serviceerhverv der er forenelige med nærhed til boliger.

Bebyggelse

Inden for lokalplanområdet vil der blive mulighed for opførelse af etageboliger i en karrélignende struktur i 2-4 etager. Bebyggelsen skal opføres i sammenbyggede bygningsenheder i varierende højder, der giver byggeriet et dynamisk udtryk, og samtidig tilpasser sig terrænets naturlige fald mod nord, samt skalaen i det omkringliggende kvarter.

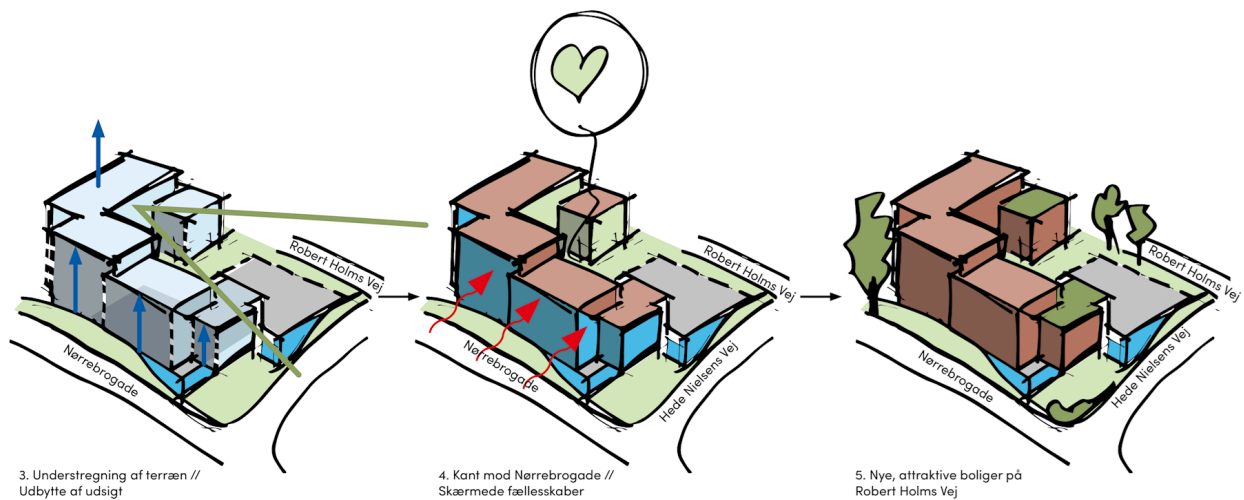
Den eksisterende tidligere administrationsbygning egner sig ikke til ombygning til boliger, men indeholder en kælder som ønskes genanvendt til blandt andet parkering, depotrum og mulighed for erhverv. Lokalplanen giver derfor mulighed for delvis nedrivning af den eksisterende bygning.

Koncept om transformation og nye fællesskaber 1/2



Koncept for transformation og bebyggelsens omfang

Koncept om transformation og nye fællesskaber 2/2



Koncept for transformation og bebyggelsens fællesskaber

Jf. kommuneplanens retningslinjer, skal det ved nybyggeri i omdannelsesområderne sikres, at bebyggelsen tilpasser sig det omkringliggende kvarter. Bebyggelsen skal primært opføres i rødt teglmurværk, træ, eller i en kombination med metal i røde, gullige eller grålige nuancer og træ for at indpasse sig i områdets farvepalette. Ligeledes tillades røde tage for at sikre bebyggelsens sammenhæng med det omkringliggende område, som primært fremstår med røde tagflader. En differentiering i materialerne vil ligeledes bidrage til at sikre et dynamisk udtryk.



Princip for facadebeklædning og mødet mellem materialer



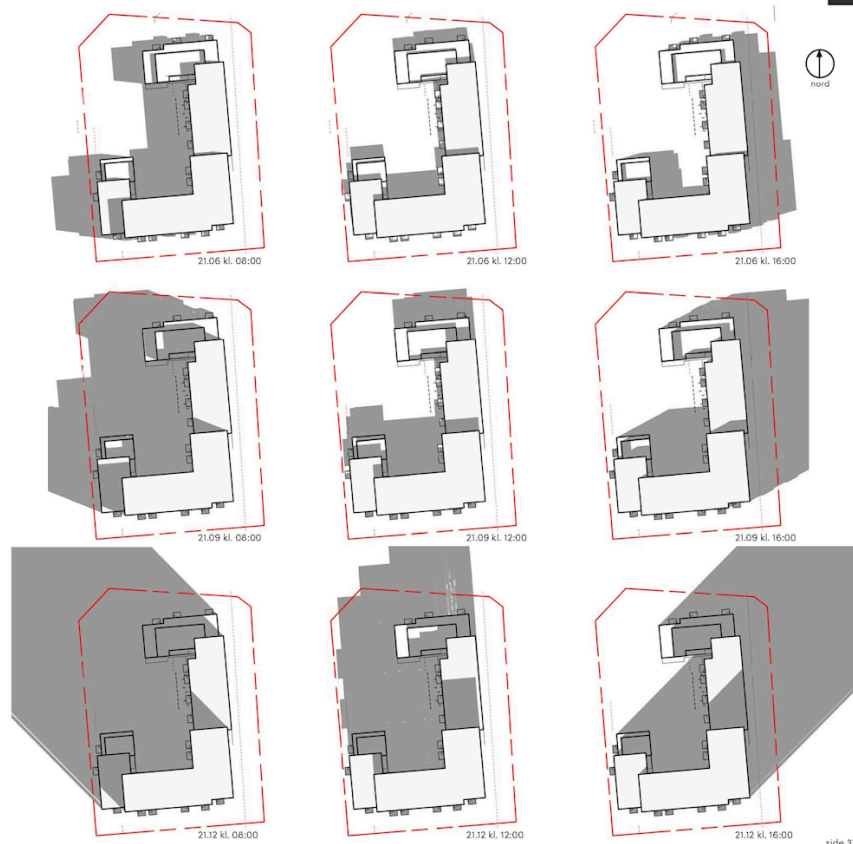
Princip for markering af indgangspartier i bebyggelsen

Ubebyggede arealer

Områdets fælles udearealer består primært af et indre gårdrum og kantzoner langs Nørrebrogade og det sydlige skel. Ligeledes giver lokalplanen mulighed for at der kan etableres fælles tagterrasser.

Kvaliteten af de udendørs opholdsarealer er central, både i forhold til deres anvendelse og visuelle udtryk, da det indre gårdrum orienterer sig mod krydset Robert holms Vej/Hede Nielsens Vej, hvor mange passere forbi både til fods, på cykel og i bil. Ligeledes fungere Hede Nielsens Vej som én af adgangsvejene til Kulturcentret FÆNGSLET, hvor der ved arrangementer og events må forventes en yderligere færdsel omkring lokalplanområdet.

Gårdrummets centrale opholdsareal disponeres og indrettes efter hensyn til skyggepåvirkningen. Opholdsarealet opdeles i to zoner, henholdsvis en zone til ophold og en zone med plads til leg og bevægelse. Den primære opholdszone placeres i gårdrummets nordlige ende, hvor det af skyggediagrammer er påvist, at arealet er solbeskinnede det meste af dagen. Den aktive zone placeres på tilsvarende vis i gårdrummets sydlige del, og indrettes med fokus på leg og bevægelse. Gårdrummets opholdsarealer suppleres med private altaner og ophold på fælles tagterrasser.

Skyggediagrammer
1:1000

Skyggediagrammer

Kantzonen langs Nørrebrogade fremstår i dag som et grønt bælte, og lokalplanen sikrer, at det grønne element fastholdes og styrkes således, at ankomsten til området og Horsens fra nord har grøn karakter. hertil suppleres med en stiforbindelse syd om bygningen, så Nørrebrogade forbindes med Robert Holms Vej for gående i en grøn korridor.

Beplantning og vandhåndtering

Langs Nørrebrogade etableres en varieret beplantning, der omfatter en sammensætning af blomster, buske og mindre solitære træer. Beplantningen understøtter og styrker det allerede etablerede grønne bælte mod Nørrebrogade, og fungerer samtidig som et naturligt filter mod støv og støj fra trafikken.

Vegetationen udvælges for at sikre, at den ikke kun opfylder æstetiske og funktionelle krav, men også bidrager til biodiversiteten i området. Der vil primært blive anvendt hjemmehørende arter, der er tilpasset de lokale vækstforhold og som understøtter et rigt dyreliv. Princippet for vegetation videreføres også langs Robert Holms Vej og Hede Nielsens Vej, dog med undtagelse af hensyn til oversigtsforhold ved udkørsel fra lokalplanområdet.

Langs facaderne i det indre gårdrum etableres grønne kantzoner, som afgrænser private terrasser til de tilstødende boliger. Kantzonerne skaber et semiprivat område, der styrker naboskabet, og understøtter den grønne karakter i bebyggelsen. Den grønne kant vil primært bestå af beplantning i form af hække og/eller buske, der bidrager til områdets samlede visuelle og miljømæssige kvalitet, i overensstemmelse med principperne i Horsens Kommunes arkitekturpolitik om at skabe harmoniske og bæredygtige byrum.

Beplantningen i gårdrummet vil, ligesom kantzonerne mod de omkringliggende veje, bestå af en blanding af blomster, buske og mindre solitære træer. Der vil blive lagt vægt på at anvende primært hjemmehørende arter, som er tilpasset de lokale vækstforhold, hvilket er i tråd med Horsens Kommunes mål om at skabe bæredygtige og miljøvenlige byområder.

Lokalplanområdet har i dag en høj befæstelsesgrad, og der skal etableres intern forsinkelse og tilbageholdelse af regnvand. Nedbringelse af befæstelsesgraden kan blandt andet ske ved, at bruge vandgennemtrængelige belægninger, beplantede tage m.v. ligesom der kan etableres forsinkelsesbassiner, evt. under terræn i form

rørbassiner. Til optagelse og forsinkelse af regnvand sikrer lokalplanen blandt andet permeabel belægning på parkeringspladser. I tråd hermed sikrer lokalplanen, at flade tage kan udføres som sedumtage, samt at der stedvis etableres grønne elementer på bebyggelsens facader.

Vej, sti og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes henholdsvis fra Robert Holms Vej og Hede Nielsens Vej. Der etableres delvist bilparkering i den eksisterende kælder, som vil have adgangsvej fra Hede Nielsens Vej. Resterende parkering etableres på terræn med adgang fra Robert Holms Vej. Lokalplanområdet er i dag beliggende i parkeringszone 3, jf. Horsens Kommunes parkeringsnorm, men vil fremadrettet administreres som zone 2, som området efter byomdannelse sammenlignes med.

Interne stiforbindelser i lokalplanområdet vil ske i kantzonen mellem bebyggelsen og Nørrebrogade, samt langs bebyggelsens sydlige facade mellem Robert Holms Vej og Nørrebrogade.



Principskitse af den nye bebyggelse

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 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 blandede byfunktioner i form af etageboliger og kontor- og serviceerhverv der er forenelige med nærhed til boliger,
- 1.2 at fastlægge placering, omfang og ydre fremtræden af ny bebyggelse,
- 1.3 at sikre at bebyggelsens parterre kan indrettes til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv,
- 1.4 at sikre vejadgang til området,
- 1.5 at sikre en stiforbindelse gennem området,
- 1.6 at udlægge attraktive fælles udendørs opholdsarealer, som er sikret i forhold til støj,
- 1.7 at sikre at der etableres de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger, så støjgrænseværdierne overholdes,
- 1.8 at varetage klimahensyn og vandhåndtering.

Redegørelse

§2 - Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på Kortbilag 1, lokalplanens afgrænsning, og omfatter matrikelnummer 127bs Horsens Bygrunde.
- 2.2 Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 03.06.2025 udstykkes inden for lokalplanområdet.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone, og fastholdes i byzone.

Redegørelse

§3 - Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til blandede byfunktioner i form af etageboliger og kontor- og serviceerhverv der er forenelige med nærhed til boliger.

3.2 Bebyggelsens parterre kan anvendes til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv, herunder f.eks. frisørsalon, klinik, ejendomsmægler, advokat, revisor, reklamebureau, samt tilsvarende aktiviteter.

3.3 Inden for lokalplanområdet kan der etableres anlæg til at varetage klimahensyn, i form af regnvandsbassiner, regnbede, nedsivning og forsinkelsesbassiner, samt grønne friarealer og parkering på terræn.

3.4 Alene virksomheder i miljøklasse 1 - 2 kan etableres inden for området.

Nærmere beskrivelser, og eksempler på virksomhedstyper og deres indbyrdes miljøklasser kan ses i kommuneplanens rammer for miljøklasser [her](#).

Redegørelse

Støjbelastede arealer

Lokalplanområdet er beliggende i et område med blandede byfunktioner, og udlægges til blandede byfunktioner i form af etageboliger og kontor- og serviceerhverv. Området er støjbelastet fra Nørrebrogade.

Jf. Planlovens §15a, stk. 1 må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. jf. §15, stk. 2, nr. 16, 26 og 29 kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Af Planlovens §15, stk. 2, nr. 29 kan en lokalplan indeholde bestemmelser om isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 2.

Lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser fastlægger området til blandede byfunktioner, herunder etageboliger og kontor- og serviceerhverv. I Miljøstyrelsens vejledning 4/2007: "støj fra veje", kap. 2, afsnit. 2.2.2 gives der mulighed for at planlægge for nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder, hvor den vejledende grænseværdi for støjfølsom anvendelse ikke kan overholdes. Vejledningen åbner muligheden for lempede støjkrav, som gælder for eksisterende områder med blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse. Lokalplanens bestemmelser om isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder med blandede byfunktioner, jf. planlovens § 11 b, stk. 1, nr. 2, skal derved ses i sammenhæng med de lempede støjkrav i støjvejledningen.

På den baggrund vurderes det, at der kan arbejdes med vejledningens definition af lempede støjgrænseværdier grundet omdannelsen fra erhverv til område med blandede byfunktioner i tættere bebygget område.

Miljøklasser

Lokalplanområdet udlægges til blandede byfunktioner i form af etageboliger og kontor- og serviceerhverv. Lokalplanens anvendelsesbestemmelser fastlægger blandt andet anvendelse til kontor- og serviceerhverv der er forenelige med nærheden til boliger. Af lokalplanens §3 bestemmelser, reguleres for erhvervsformål i miljøklasserne 1-2, som blandt andet kan være de i §3.2 nævnte virksomhedstyper. Nærmere beskrivelser, og eksempler på virksomhedstyper og deres indbyrdes miljøklasser kan ses i kommuneplanens rammer for miljøklasser [her](#).

§4 - Udstykning

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§5 - Vej og sti

5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Robert Holms Vej og Hede Nielsens Vej i princippet som vist på kortbilag 3, fremtidige forhold.

5.2 Stierne i lokalplanområdet skal forbindes med eksisterende tilgrænsende fortove.

5.3 Der skal anlægges stiforbindelse gennem området mellem Robert Holms Vej og Nørrebrogade, i princippet som vist på kortbilag 3, fremtidige forhold og kortbilag 4, illustrationsplan.

Stien skal anlægges med en bredde på minimum 1,5 meter og udføres som belægning med åbne fuger, i beton, tegl, granit eller lignende.

5.4 Der må etableres støttemure inden for de af §10 nævnte områder om terrænregulering.

Støttemure skal begrønnes med klatrende beplantning.

5.5 Fortovet langs Robert Holms Vej skal forlægges i en gennemgående bredde på 2 meter, som princippet vist på kortbilag 4, illustrationsplan.

5.6 Langs Robert Holms vej etableres fuldt nedgravede affaldsstationer, som vist på kortbilag 3, fremtidige forhold.

Affaldshåndtering skal ske i henhold til Horsens Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald.

Redegørelse

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Robert Holms Vej og Hede Nielsens Vej. Indretning af færdselsarealer skal ske i overensstemmelse med vejreglerne, herunder nødvendige oversigtsforhold ved veikryds og overkørsler.

På sigt skal der tages kontakt til Horsens Kommunes vejafdeling i forbindelse med fremtidig ansøgning om, at tinglyst byggelinje reduceres til 17,5 meter uden højdepassagetillæg.

Stitilslutning til Nørrebrogade, skal ske med dispensation fra adgangsbegrænsningen.

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Der skal anlægges areal til parkeringspladser i princippet som vist på kortbilag 3, fremtidige forhold og kortbilag 4, illustrationsplan.

Inden for lokalplanområdet kan der anlægges parkering i den eksisterende kælder.

6.2 Der skal inden for lokalplanområdet etableres parkeringsarealer til biler svarende til:

- 1 parkeringsplads pr. etagebolig

6.3 Parkeringspladser skal etableres med græsarmering. Kørearealer på parkeringspladser skal anlægges med beton, tegl eller som asfalt med OB-behandling.

6.4 Der skal til områdets anvendelse, sikres et minimum af handicap-parkeringspladser svarende til:

- 2 parkeringspladser til handicappbiler
- 2 parkeringspladser til handicappbusser

6.5 Der skal etableres cykelparkering svarende til:

- 2 pladser pr. etagebolig

6.6 Cykelparkering skal placeres i tilknytning til opgange som princippet vist på kortbilag 3, fremtidige forhold.

6.7 Der skal etableres overdækket cykelparkering svarende til minimum 50% af parkeringsbehovet.

Redegørelse

Inden for lokalplanområdet skal der anlægges parkering, herunder også handicapparkering og cykelparkering, i henhold til Horsens Kommunes gældende parkeringsnorm.

Lokalplanområdet er i dag beliggende i parkeringszone 3, jf. Horsens Kommunes parkeringsnorm, men vil fremadrettet administreres som zone 2, som området efter den planlagte omdannelse sammenlignes med.

Der etableres delvist parkering på terræn mod Robert Holms Vej og delvist i den eksisterende kælder, samt på terræn mod Hede Nielsens Vej. Adgangen til parkering i eksisterende kælder vil ske fra Hede Nielsens Vej, mens adgang til parkering på terræn mod Robert Holms Vej vil ske fra Robert Holms Vej.

For at fremme cyklisme sættes krav til minimums andel af overdækket cykelparkering, samt placering i nærhed til indgange.

Placering af cykelskure i kantzonen mod Nørrebrogade kan kun ske såfremt der opnås dispensation fra vejbyggelinjen.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

Elforsyning

7.1 Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

7.2 Lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

7.3 Lokalplanområdet vandforsynes fra Samn Forsyning ApS.

Renovation

7.4 Affaldshåndtering skal ske i henhold til Horsens Kommunes regulativer for husholdningsaffald og regulativ for erhvervsaffald.

7.5 Der skal etableres afskærmning af affald, tekniske installationer og lignende. Afskærmning skal ske med beplantning.

7.6 Der skal etableres nedgravede affaldsstationer langs Robert Holms Vej som vist på kortbilag 3, fremtidige forhold og kortbilag 4, Illustrationsplan.

Belysning

7.7 Belysningskilder skal fremstå med ensartede belysningsarmaturer.

Redegørelse

Affald

Der skal etableres nedgravede affaldsstationer til husholdningsaffald langs Robert Holms Vej.

For erhverv skal affald håndteres særskilt fra husholdningsaffald. Det er virksomhedens ansvar, at sikre egen håndtering af affald og fri adgang til beholdere.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

Placering

8.1 Bebyggelse skal placeres i overensstemmelse med strukturen på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Omfang

8.2 Ny bebyggelse skal opføres i en variation af højde fra 2 etager til maksimum 4 etager, med det angivne antal etager som vist på kortbilag 3, fremtidige forhold.

Bygningshøjden må ikke overstige 16 meter fra eksisterende terræn.

8.3 Bebyggelsen skal gradvist trappe op i skala med 2 etager mod nord afsluttende med 4 etager i syd, efter princippet som vist på kortbilag 3, fremtidige forhold og kortbilag 6b, perspektivtegning.

8.4 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 110%.

8.5 Den eksisterende kælder må ikke nedrives uden Horsens Kommunes tilladelse. Det skal sikres at kravet til parkering jf. Horsens Kommunes gældende parkeringsnorm kan opretholdes.

8.6 Tage skal opføres med flade tage eller med sadeltage.

8.7 Bebyggelse til boligformål skal indrettes, så de enkelte boliger får min. én side som ikke er påvirket af et støjniveau, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi Lden 46 dB med åbne vinduer.

Indgange

8.8 Der skal sikres indgange til boligerne fra Nørrebrogade og det indre gårdrum. Indgange ud til Nørrebrogade skal ligeledes have indgang fra gårdrummet.

Indgangspartier ved boliger skal markeres i stueetagen med mindre overdækninger eller frem- eller tilbagekykning af facaden, indramning eller materialeskift.

Facader i parterre

8.9 Der kan etableres kontor- og serviceerhverv i bebyggelsens parterre som f.eks. frisørsalon, klinik, ejendomsmægler, advokat, revisor, reklamebureau, samt tilsvarende aktiviteter.

Der skal i bebyggelsens parterre ud mod Nørrebrogade etableres åbninger i facaden svarende til minimum 50% af facadens længde.

Altaner og tagterrasser

8.10 Der skal etableres altaner til de boliger, der ikke har adgang til egne terrasser.

Der må ikke etableres private terrasser eller altaner ud mod Nørrebrogade af hensyn til støjpåvirkningen.

Altaner må maksimalt udkrage 1,8 meter fra facaden. Altaner må ikke understøttes af søjler.

8.11 Der skal etableres tagterrasser på 2. etage i tilknytning til bygninger der har boliger på 3. etage, som vist i princippet på kortbilag 4, illustrationsplan. Der skal sikres adgang til tagterrasserne fra bebyggelsens opgange.

Der kan på tagterrassen mod Hede Nielsens Vej etableres orangeri.

8.12 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører udendørs opholdsarealer, ikke overstiger 58 dB Lden.

Svalegange

8.13 Der må ikke etableres altangange.

8.14 Der må etableres svalegange som er fuldt integreret i bygningskroppen, som princippet vist på kortbilag 6b, perspektivtegning.

Svalegange skal være indeholdt i bygningskroppen og må ikke bryde den øvrige facadelinje.

8.15 Ved etablering af svalegange, skal det sikres at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj overholdes.

Der skal benyttes glasværn som tiltag mod støj.

Sekundære bygninger

8.16 Der kan placeres skure til cykler i det indre gårdrum og i kantzonen ud mod Nørrebrogade. Skurene placeres som beskrevet i §6.6.

Depotrum

8.17 Der skal minimum etableres 2,5 m² depot pr. etagebolig. Depoter skal integreres i byggeriet.

Redegørelse

Planlægningen giver mulighed for en etagebebyggelse i 2-4 etager i et område med blandede byfunktioner. Den nye bebyggelse opføres på fundamentet af den eksisterende kælder, i en gradvis optrapning fra nord mod syd.

Ved byomdannelse er det i høj grad vigtigt at indtænke det cirkulære potentiale for genanvendelse af den eksisterende bygningsmasse. Lokalplanen giver derfor mulighed for, at den eksisterende kælder bevares og genanvendes til blandt andet parkering, depotrum og kontor- og serviceerhverv.

Som følge af det faldende terræn mod nord, er der fra lokalplanområdet en god udsigt mod landskabet og ådalen ved Nørrestrand nord for Horsens. Bebyggelsens optrapning mod syd sikre ligeledes at flest mulige boliger får gavn af udsigten til landskabet mod nord. Samtidigt kan udsigten yderligere udnyttes fra de fælles tagterrasser.

Altaner

bygningsreglementets krav til dagslys i bygninger skal være opfyldt. Det er derfor ikke givet, at en altan kan opføres med en dybde på 1,8 m.

§9 - Bebyggelsens udseende

Facader

9.1 Bebyggelsens facader skal fremstå i tegl, træ eller i en kombination med metalplader og/eller træ, i princippet som vist på kortbilag 6a, facader og materialer.

Der må ikke anvendes kompositmaterialer.

9.2 Facader skal overvejende fremstå i tegl i røde nuancer.

Facader i metalliske plader skal fremstå i røde, gullige eller grålige nuancer. Facader i træ skal fremstå i træets naturlige farve eller i sort. Der henvises til kortbilag 6a, facader og materialer.

9.3 Der skal etableres stedvis begrønning af facader, så bebyggelsen fremstår med et grønt præg, og samtidig bidrager til mikroklimaet og biodiversiteten i området.

Grønne facader skal etableres med klatrende beplantning, der vokser fra terræn op ad bygningen. Facader kan begrønnes med klatreplanter, f. eks. blåregn, klatrehortensia, efeu eller rådhusvin.

Facaderne må også begrønnes fra tagterrasser med klatrende beplantning, der vokser ned over bygningen.

Der må kun etableres klatreplanter på facader mod syd, øst og vest.

Tage

9.4 Tage skal udføres med flade tage eller med sadeltage.

9.5 Flade tage skal udføres som grønne tage med sedum eller med tagpap. Sadeltage skal udføres i røde metalplader eller rød tegl.

Undtaget er felter til tagterrasser, eventuelle felter til solceller, samt tage på orangerier.

9.6 Der må på tagfladerne etableres energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere eller lignende, i overensstemmelse med §9.7 og §9.8.

Tekniske installationer

9.7 Energiproducerende anlæg, i form af solceller og solfangere eller lignende, skal integreres i selve tagfladen, så anlæggene fremstår som en del af byggeriets arkitektur.

Anlæggene skal have samme hældning som tagfladen og må ikke række ud over den flade hvorpå de monteres.

9.8 Udvendige tekniske installationer, som f.eks. ventilationsafkast skal opføres som afskærmede arkitektoniske elementer på bebyggelsens facader og tagflader.

Altaner og tagterrasser

9.9 Altaner må maksimalt udkrage 1,8 meter fra facaden. Altaner må ikke understøttes af søjler.

9.10 Værn på altaner og tagterrasser skal etableres i en højde så grænseværdierne for støj overholdes.

Værn kan udføres i klart glas.

9.11 Værn på tagterrasser skal være tætsluttende til de øvrige dele af bygningsfacaden og etagedæk.

Svalegange og adgangstrapper

9.12 Svalegange skal være indeholdt i bygningskroppen og må ikke bryde den øvrige facadelinje, som princippet vist på kortbilag 6a, perspektivtegning.

9.13 Værn ved svalegange skal udføres i klart glas og etableres i en højde så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj overholdes.

9.14 Værn ved svalegange, skal placeres i svalegangenens fulde længde og være tætsluttende til de øvrige dele af bygningsfacaden og etagedækket.

9.15 Der skal opsættes lydabsorberende materiale på undersiden af svalegangene, for at minimere støjrefleksioner fra øvre etagedæk.

9.16 Adgangstrapper til boliger skal være indeholdt i bygningskroppen.

Døre og vinduer

9.17 Vinduer på facader hvor grænseværdien for støjniveau indendørs overskrides, skal udføres som lydisolerende vinduer, f.eks. ventilationsvinduer eller forsatsvinduer.

9.18 Døre og vinduer skal udføres i træ, aluminium eller en kombination heraf.

Sekundære bygninger

9.19 Sekundære bygninger som skure og orangerier, kan udføres med facader i træ, glas og metal.

Facader i metal skal fremstå i røde nuancer eller sort. Facader i træ skal fremstå i træets naturlige farve eller i sort.

9.20 Tage på skure skal udføres som flade tage.

Flade tage skal udføres som grønne tage med sedum.

Redegørelse

Nybyggeri i omdannelsesområder skal jf. kommuneplanens retningslinjer, tilpasses skalamæssigt, karaktermæssigt og arkitektonisk til området og det omkringliggende kvarter.

For at sikre arkitektonisk sammenhæng med det omkringliggende bymiljø, som overvejende fremstår med røde facader og tagflader, stiller lokalplanen krav om at byggeriet primært opføres i røde tegl, samt giver mulighed for grønne flade tage eller røde sadeltage. Det er vigtigt at fokusere på bebyggelsens udformning, herunder det arkitektoniske og æstetiske udtryk, da lokalplanområdet ligger ud til en af Horsens store indfaldsveje, og dermed er med til at danne en nordlig 'byport' til byen. Derfor rummer lokalplanen mulighed for at bebyggelsen delvist kan opføres med facader i træ eller i en kombination med metal og træ for at sikre et visuelt dynamisk udtryk. Ydermere kan bebyggelsens parterre i niveau med den eksisterende kælder med fordel fremstå i et andet materiale end den øvre facade for at understrege omdannelsen.

Samtidig er det væsentligt, at fokusere på bebyggelsens skala og proportioner, både af hensyn til den omgivende bygningsmasse og det stigende terræn mod syd. For at sikre skalamæssig sammenhæng med det omkringliggende kvarter, stiller lokalplanen krav om, at bebyggelsen gradvist optrappes fra 2 etager mod nord til 4 etager i syd. Optrapningen understreger ligeledes det naturlige terræn, og sikre at bebyggelsen integreres med det omkringliggende terræn.

Kommuneplanens hovedstruktur fremhæver blandt andet grønne og blå byelementer, der i høj grad bør indtænkes som en integreret del af nye byområder. Natur og grønne områder i byen har, ud over den rekreative værdi, en vigtig rolle for mikroklimaet i byen, samt biodiversiteten, da de fungerer som levested for vilde fugle, smådyr, insekter og planter. Lokalplanen stiller derfor krav til stedvise grønne facader med klatreplanter, som ud over at give bebyggelsen et grønt præg, også er med til at reducere støjpåvirkning og vindturbulens, samt øger biodiversiteten i området. Af samme årsager giver lokalplanen mulighed for at flade tage udføres som grønne tage, hvilket også bidrager til regnvandshåndteringen for området, da grønne tage er med til at binde regnvand og medvirke til en øget fordampning. Samtidig skaber grønne tage et afvekslende udtryk, da blomstring og vækst skifter i løbet af året.

Lokalplanområdet er støjbelastet og skal dokumenteres dæmpet jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Det vurderes, at der kan arbejdes med vejledningens definition af lempede støjgrænseværdier grundet omdannelsen fra erhverv til område med blandede byfunktioner i tættere bebygget område. Dele af bebyggelsens facader overskrider grænseværdien for støjniveau indendørs, hvorfor der skal indtænkes øget facadeisolering. Lokalplanen stiller derfor krav til lydisolerende vinduer på facader hvor grænseværdien overskrides.

§10 - Ubebyggede arealer

Friarealer

10.1 Der skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til minimum 50% af det bebyggede areal til boliger.

De udendørs opholdsarealer kan udlægges som ét samlet areal eller som flere mindre arealer med forskellig karakter, anvendelse og placering i forhold til byggeriet.

De udendørs opholdsarealer må ikke overlappe med ejendommens vej- og parkeringsarealer.

10.2 Fælles opholdsarealer skal etableres på terræn og på tagterrasser.

10.3 Der kan i de fælles opholdsarealer i det indre gårdrum og på tagterrassen mod Hede Nielsens Vej etableres orangeri.

10.4 Opholdsarealer kan etableres som en kombination af private opholdsarealer til den enkelte bolig og fælles opholdsarealer.

10.5 Til beregning af det krævede udendørs opholdsareal, kan medregnes private udendørs opholdsarealer såfremt disse er egnet til ophold og ikke er støjbelastet over grænseværdierne.

Åbne tagterrasser som er egnet til ophold, kan indgå i beregningen af det krævede udendørs opholdsareal, såfremt de ikke er støjbelastet over grænseværdierne.

10.6 Private udendørs opholdsarealer skal etableres som altaner, samt terrasser på terræn ved stueboligerne.

Private terrasser og altaner må af hensyn til trafikstøj, ikke etableres ud mod Nørrebrogade.

10.7 Der skal sikres et trafikstøjniveau på maksimalt Lden 58 dB på alle udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boliger.

10.8 Private terrasser på terræn skal etableres som kantzoner foran bebyggelsen, for at sikre afstand og overgange mellem private og offentlige rum, som princippet vist på kortbilag 3, fremtidige forhold.

Hegn

10.9 Hegn og kantzoner ved private terrasser skal etableres som levende hegn i form af hække/buske.

10.10 Levende hegn ved private terrasser på terræn skal plantes som afgrænsning til fællesarealer og naboer.

Det levende hegn skal have en maksimal højde på 120 cm mod naboer og fællesarealer.

10.11 Der må etableres trådhegn indvendigt på levende hegn.

Trådhegn må ikke være højere end det levende hegn.

Beplantning

10.12 Eksisterende beplantningsbælte langs lokalplanområdets sydlige skel skal bevares som beplantningselement, som vist på kortbilag 8, beplantning.

10.13 Eksisterende beplantningsbælte langs Nørrebrogade skal bevares som beplantningselement, med undtagelse af stiadgange til området, som vist på kortbilag 3, fremtidige forhold og kortbilag 8, beplantning.

Langs Nørrebrogade skal etableres en varieret beplantning, der omfatter en sammensætning af blomster, buske og mindre solitære træer. Ny beplantning skal være naturligt hjemmehørende i den Østjyske Region. Se eksempler på hjemmehørende træer og buske under redegørelsen.

10.14 Fælles opholdsarealer på terræn skal indrettes med varieret beplantning i form af træer, buske og blomster der er naturligt hjemmehørende i den Østjyske Region. Se eksempler på hjemmehørende træer og buske under redegørelsen.

10.15 Der skal plantes nye solitære træer mod de omkringliggende veje Nørrebrogade, Hede Nielsens Vej og Robert Holms Vej for at sikre grønne og indbydende uderum nær bebyggelsen.

10.16 Der skal etableres stedvis begrønning af facader, så bebyggelsen fremstår med et grønt præg, og samtidig bidrager til mikroklimaet og biodiversiteten i området. Grønne facader skal etableres med klatrende beplantning, der vokser fra terræn op ad bygningen. Facaderne må også begrønnes fra tagterrasser med klatrende beplantning, der vokser ned over bygningen.

Der må kun etableres klatreplanter på facader mod syd, øst og vest.

Klatreplanter kan etableres med wire eller lignende der hjælper planterne i højden.

10.17 Parkering på terræn skal anlægges med beplantningsbælter i overensstemmelse med strukturen på kortbilag 3, fremtidige forhold og kortbilag 8, beplantning.

Belægning

10.18 Parkeringspladser på terræn skal udføres i permeabel belægning i form af græsarmering eller lignende.

10.19 Den maksimale befæstelsesgrad for hele området må ikke overstige 30%.

Overskrides den maksimale befæstelsesgrad, skal der etableres intern forsinkelse af regnvandet før tilslutning til regnvandssystem.

10.20 Kørebaner skal etableres i beton, tegl eller som asfalt med OB-behandling.

10.21 Stier skal fremstå som belægning med åbne fuger, i beton, tegl, granit eller lignende.

Terrænregulering

10.22 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn, bortset fra lokal terrænregulering nødvendiggjort af sti- og vejanlæg mod Nørrebrogade og Hede Nielsens Vej, samt overkørsler anlæg til håndtering af regnvand.

Ved terrænregulering skal der tilstræbes et naturligt fald.

10.23 Terrænregulering må ikke foretages nærmere lokalplanområdets afgrænsning end 0,5 meter.

Vandhåndtering/klimatilpasning

10.24 Der må maksimalt afledes regnvand svarende til en befæstelsesgrad på 30%.

Overskrides den maksimale befæstelsesgrad, skal der etableres intern forsinkelse af regnvand for matriklen, før tilslutning til regnvandssystem.

10.25 Regnvand over en T5 hændelse skal håndteres på terræn i blå-grønne løsninger. Se eksempler på blå-grønne løsninger under redegørelsen.

10.26 Regnvandsbassiner, regnbede og lignende anlæg til regnvandshåndtering kan indgå i friarealberegningen, såfremt de udformes, så de kan benyttes til rekreative formål og ikke er støjbelastet over grænseværdierne.

Redegørelse

Beplantning

Kantzonen langs Nørrebrogade fremstår i dag som et grønt bælte, og lokalplan sikrer, at det grønne element fastholdes og styrkes således, at ankomsten til området og Horsens fra nord har grøn karakter. Langs Nørrebrogade skal etableres en varieret beplantning, der omfatter en sammensætning af blomster, buske og mindre solitære træer. Beplantningen understøtter og styrker det allerede etablerede grønne bælte, og fungerer samtidig som et naturligt filter mod støv og støj fra trafikken. Ydermere kan større buske og mindre træer være med til at hindre indbliksgener fra Nørrebrogade, hvilket skaber mere indbydende uderum nær bebyggelsen.

Ligeledes bevares det eksisterende beplantningsbælte langs det sydlige skel for at bibeholde stedets nuværende herlighedsværdier. På denne måde opretholdes også de eksisterende livsbetingelserne for dyr og planter der er knyttet til beplantningen, hvilket understøtter biodiversiteten i området. Lokalplanen stiller også krav til at ny beplantning skal være hjemmehørende. Ved at sikre beskyttelsen af eksisterende natur, samt udvide denne med mere hjemmehørende natur, øges biodiversiteten ligeledes. Af hjemmehørende træer og buske kan f.eks. nævnes:

- **Alm. Hvidtjørn** (*Crataegus laevigata*)
Busk/træ, op til 15 m. Blomstre i hvide halvskeerme i det sene efterår. Gyldne høstfarver og sætter orangerøde. Hjemmehørende i DK. Vær opmærksom på torne.
- **Alm. Røn** (*Sorbus aucuparia*)
Træ, 5-15m. Blomstrer i det sene forår med store gullig-hvide halvskeerme. Gul til røde høstfarver og sætter klare, orange bær i sensommeren. Hjemmehørende i DK.
- **Fjeldribs** (*Ribes alpinum*)
Busk, 1-1,5 m. Mørke grønt løv der kommer frem tidligt. Afhængig af sorten kan busken sætte mange røde bær i efteråret. Hjemmehørende i DK.
- **Fugle-kirsebær** (*Prunus avium*)
Træ, 7-25 m. Blomstrer med mange hvide blomster i det sene forår. Afhængig af sorten sættes der

bær i efteråret. Hjemmehørende i DK

- **Hassel** (*Corylus avellana*)
Busk, op til 12 m. Blomstre tidligt med gullige til røde farver. Har gulbrune høstfarver og kan give nødder i det sene efterår. Hjemmehørende i DK
- **Hyld** (*Sambucus nigra*)
Busk/træ, 3-5 m. Sætter store hvide blomsterskærme i det sene forår/tidlig sommer. Bær modnes i efteråret. Hjemmehørende i DK.
- **Skov-æble/læble** (*Malus sylvestris*)
Træ/busk, op til 7 m. Rosa-hvide blomster i det sene forår. Sætter små æbler i efteråret. Hjemmehørende i DK.
- **Slåen** (*Prunus spinosa*)
Busk, 2-4 m. Sætter et væld af hvide blomster i april-maj. Gullig og rødlige høstfarver og sætter i efteråret sorte bær med blålig dug. Eftertragtet af vildt. Hjemmehørende i DK. Vær opmærksom på torne.
- **Småbladet lind** (*Tilia cordata*)
Træ, 20-30 m. Blomstrer hen på sommeren og tiltrækker mange bier. Gule efterårsfarver. En af de ældste træsorter i DK.
- **Stilkeg** (*Quercus robur*)
Træ, 20-25 m. Producerer agern hen på efteråret og har et gulligt-brunt efterårsløv. Hjemmehørende i DK.

Langs facaderne i det indre gårdrum etableres grønne kantzoner, som afgrænser private terrasser til de tilstødende boliger. Den grønne kant vil primært bestå af beplantning i form af hække og/eller buske, der bidrager til områdets samlede visuelle og miljømæssige kvalitet, i overensstemmelse med principperne i Horsens Kommunes arkitekturpolitik om at skabe harmoniske og bæredygtige byrum. Beplantningen i gårdrummet vil, ligesom kantzonerne mod de omkringliggende veje, bestå af en blanding af blomster, buske og mindre solitære træer.

Terrænregulering

Inden for lokalplanområdet er der flere steder, hvor det kan være nødvendigt at terrænregulere mere end +/- 0,5 meter. Dette særligt i områderne ud mod Nørrebrogade og Hede Nielsens Vej, hvor terrænet er kraftigt faldende.

Vandhåndtering

Der må for området maksimalt afledes regnvand svarende til en befæstelsesgrad på 30%. Hvis befæstelsesgraden overskrides, skal overskydende regnvand håndteres på egen grund. Befæstelsesgraden er et udtryk for, hvor stor en del af regnvandet der må ledes til kloakken uden forsinkelse. Befæstede arealer defineres som bebyggelse, sekundær bebyggelse (skure, orangerier mv.), fliser eller anden fast belægning der forhindrer naturlig infiltration af vand. Befæstelsesgraden kan nedbringes ved at bruge vandgennemtrængelige belægninger, beplantede tage m.v. ligesom der kan etableres forsinkelsesbassiner såsom regnbede. Eventuelt kan der etableres forsinkelsesbassiner under terræn eksempelvis i form af rørbassiner.

For at opfylde kommuneplanens mål om klimatilpasning, samt Klimaplan 2022-2026, stiller lokalplanen krav om der i videst mulig omfang skal arbejdes med vandhåndtering på terræn. Desuden er der fokus på Ren Horsens Fjord, og forsinkelse og tilbageholdelse af vand i overfladiske blå-grønne løsninger vil være med til at rense vandet, og derved gavne fjordens tilstand.

Blå-grønne løsninger til forsinkelse og tilbageholdelse af regnvand kan f.eks. være:

- Terrassebassiner langs Nørrebrogade (dynamiske og rekreative/ biodiversitetsskabende)
- Bassiner på sydsiden med stibro henover (dynamiske og rekreative/ biodiversitetsskabende)
- Permeable belægninger på parkeringspladser (nedsætter støj/ forbedre akustik i det indre gårdrum)
- Beplantede facader (kan reducere støjpåvirkning fra Nørrebrogade/ biodiversitetsskabende)

- Grønne tage, hvor der indtænkes vandvolumen (muligt at integrere med solceller/ biodiversitetsskabende)
- Blå-grønne løsninger i det indre gårdrum til ophold og leg i form af f.eks. regnvandsbassiner (rekreative)

Støj

Lokalplanområdet er støjbelastet og skal dokumenteres dæmpet jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Det vurderes, at der kan arbejdes med vejledningens definition af lempede støjgrænseværdier grundet omdannelsen fra erhverv til område med blandede byfunktioner i tættere bebygget område.

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører udendørs opholdsarealer, ikke overstiger 58 dB Lden.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før nødvendige støjreducerende tiltag er etableret, jf. § 9.

11.2 Boligområdet skal indrettes så der sikres et trafikstøjniveau der overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på maksimalt Lden 58 dB på opholdsarealer i tilknytning til boliger.

11.3 Udformningen af bebyggelsens facader skal ske så der sikres et støjniveau på maksimalt Lden 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer.

11.4 Før ny bebyggelse tages i brug skal vejadgang, parkeringsanlæg og interne stier være etableret efter bestemmelserne i §5 og §6.

11.5 Før ny bebyggelse må tages i brug skal beplantning, fælles opholdsarealer, kantzoner og belægninger være etableret efter bestemmelserne i §10.

11.6 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, at der er etableret afværgeforanstaltninger som sikrer kontrolleret afledning af regnvand og skybrudhændelser, jf. §10.

11.7 Før ny bebyggelse tages i brug skal den være tilsluttet vandværk, fjernvarmeforsyning og det offentlige kloaksystem.

Redegørelse

Idet planområdet er støjbelastet, skal det sikres at byggetekniske løsninger kan sikre at boliger overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, inden boliger må tages i brug.

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§13 - Servitutter

13.1 Rådighedsservitut tinglyst den 09.08.1956 om byggelinjer langs med Nørrebrogade beliggende 17,5 meter fra vejmidte + højdetillæg på 1,5 gange højdeforskellen og passagetillæg på 1 meter. Inden for byggelinjen må der ikke opføres bygninger eller andre faste anlæg. Tilladelse iht. servitutten til overskridelse af byggelinjen kan kun ske med accept fra påtaleberettigede - Horsens Kommune.

13.2 Rådighedsservitut tinglyst den 01.06.1960 om oversigtsareal ved Hede Nielsens Vej. I oversigtsarealet må der ikke tilføres muld og varigt eller midlertidigt påføres bygninger, bevoksning mv. som rager 1 meter op over plan bestemt af de tilstødende vejes midterlinjer. Tilladelse iht. servitutten til overskridelse af oversigtsarealet kan kun ske med accept fra påtaleberettigede - Horsens Kommune.

13.3 Rådighedsservitut tinglyst den 17.12.1966 om adgangsbegrænsning til Nørrebrogade. Med projektet sker bilkørsel til og fra området fra Hede Nielsens Vej og Robert Holms Vej. Der etableres stiadgange til Nørrebrogade. Tilladelse iht. servitutten til etablering af stiovergange til Nørrebrogade kan kun ske med accept fra påtaleberettigede - Horsens Kommune.

13.4 Rådighedsservitut tinglyst den 17.08.1978 om skødebetingelser vedrørende Horsens Kommunes salg af matr.nr. 127bs Horsens Bygrunde i 1978. I forbindelse med denne lokalplans offentliggørelse aflyses servitutten fra tingbogen. Horsens Kommune er påtaleberettiget.

13.5 Rådighedsservitut tinglyst den 06.05.2019 om tilslutningspligt til det kollektive varmemforsyningsanlæg Fjernvarme Horsens. Servitutten er ikke til hinder for lokalplanen og projektets gennemførelse. Horsens Kommune er påtaleberettiget.

Redegørelse

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

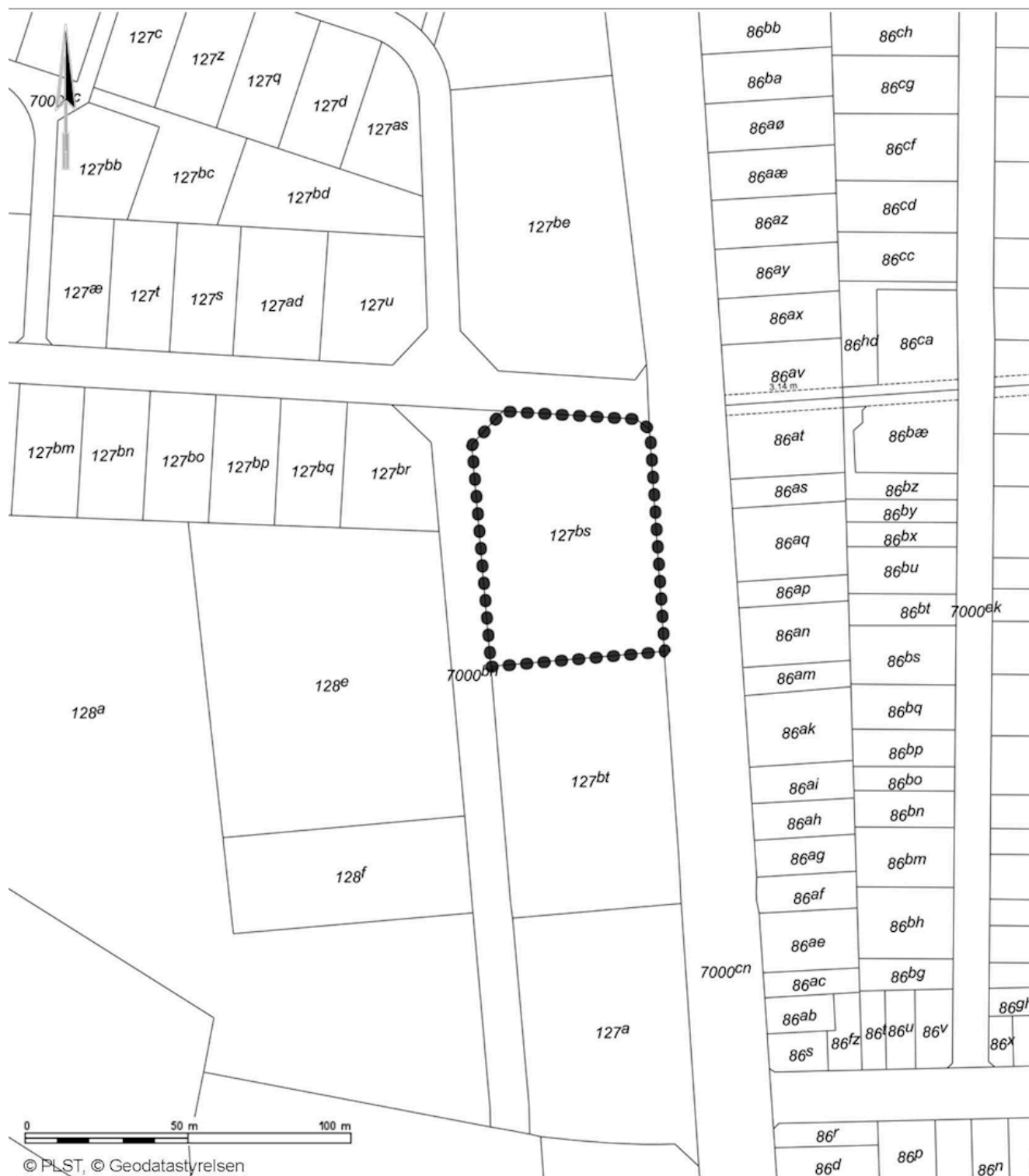
15.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv. 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.

LOKALPLANAFGRÆNSNING

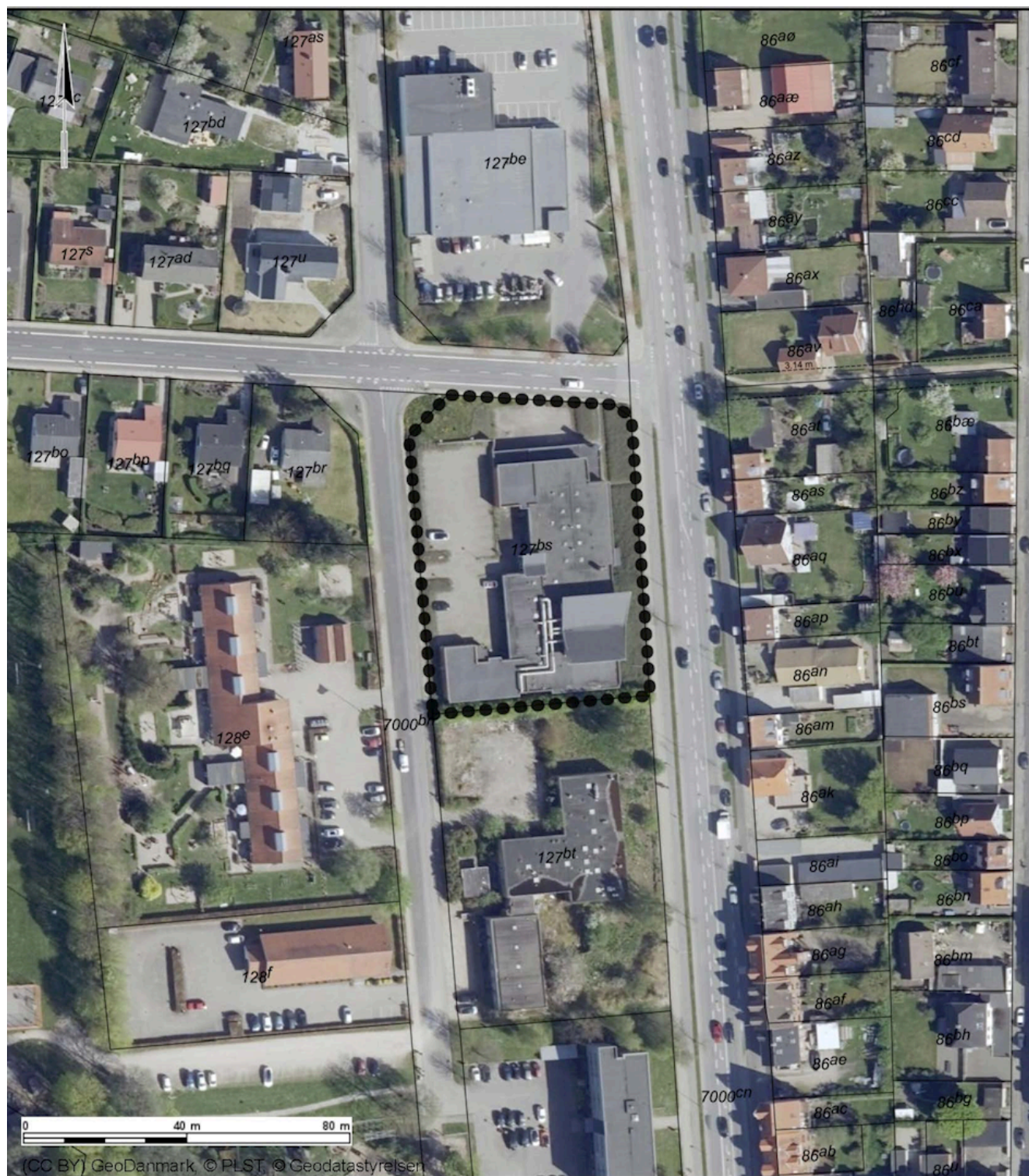
Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning.

EKSISTERENDE FORHOLD

Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.

FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

ILLUSTRATIONSPLAN

Kortbilag 4

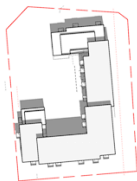


SKYGGEDIAGRAMMER

Kortbilag 5



21.06 - 08.00
Mål 1 : 1000



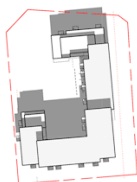
21.06 - 12.00
Mål 1 : 1000



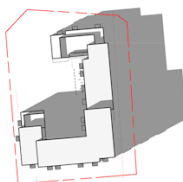
21.06 - 16.00
Mål 1 : 1000



21.09 - 08.00
Mål 1 : 1000



21.09 - 12.00
Mål 1 : 1000.



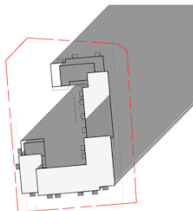
21.09 - 16.00
Mål 1 : 1000



21.12 - 08.00
Mål 1 : 1000



21.12 - 12.00
Mål 1 : 1000



21.12 - 16.00
Mål 1 : 1000

TECHNICAL NR. 2.207

Robert Holms Vej, ALBO

Bygherre:
Ejendommejer

Rev. Emne: _____ Rev. dato: Sign: _____

Skyggediagrammer

Fase: _____ (Skilteforbuds)

Mål: 1:1000 Sager: 23.847 Inf: GA Dato: 2024.03.05

☐ Indtægtsregner
 MÅN med klokkegiver LOGO

☐ Ingeniør
 MÅN med klokkegiver LOGO

☒ Arkitekt
 GUNNERUPARKITECT A/S

Kortbilag 5 - Skyggediagrammer.

MATERIALER OG FACADER

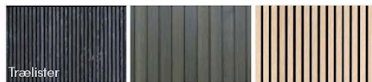
Kortbilag 6

Robert Holms Vej 1, ALBO
Sagnr.: 23.047 / Sætningslag
05.11.2014

GIBSEN/PARK/HESTER
Rådhusgade 10
6700 Horsens

+45 7562 0500
info@gibsenparkhester.dk
www.gibsenparkhester.dk

Inspiration til materialer og farveskala



Bebyggelsen vil ovennævnte fremstå i tegl i røde, mørke jordfarver som harmoniserer i farver og nuancer. Der kan evt. bruges standardsliffe og recesser til ændringer i facadens udtryk eller til at markere overgang fra bygningsetage til base.

En mulighed er at sende materialer på den nordlige del af bygningen samt basen, så disse fremstår med et andet udtryk end resten af bygningsmassen. En differentiering i materialerne vil bidrage til at nedbryde skalaen af bygningsmassen.

Bebyggelsen rejser sig på fundamentet af den eksisterende kælder i en etagevis, harmonisk optrapning, der starter med 2 bolig-etager mod nord afsluttende med 4 etager mod syd. Bebyggelsen understreger det stigende landskab mod syd.

Bebyggelsen kan opdeles i tre. 1) En større bygningsmasse der har facade mod syd og Nørregade, 2) en let svævende bygning med facade mod nord og Hede Nielsens Vej og 3) en base som også fungerer som fundament for hele bygningsmassen, der samtidigt fastholder tilstedeværelsen i bybilledet af "det som var engang".

Inspiration til teglfacade, farvekombination, stik og standardsliffe.



side 16

Inspiration til mødet mellem materialer



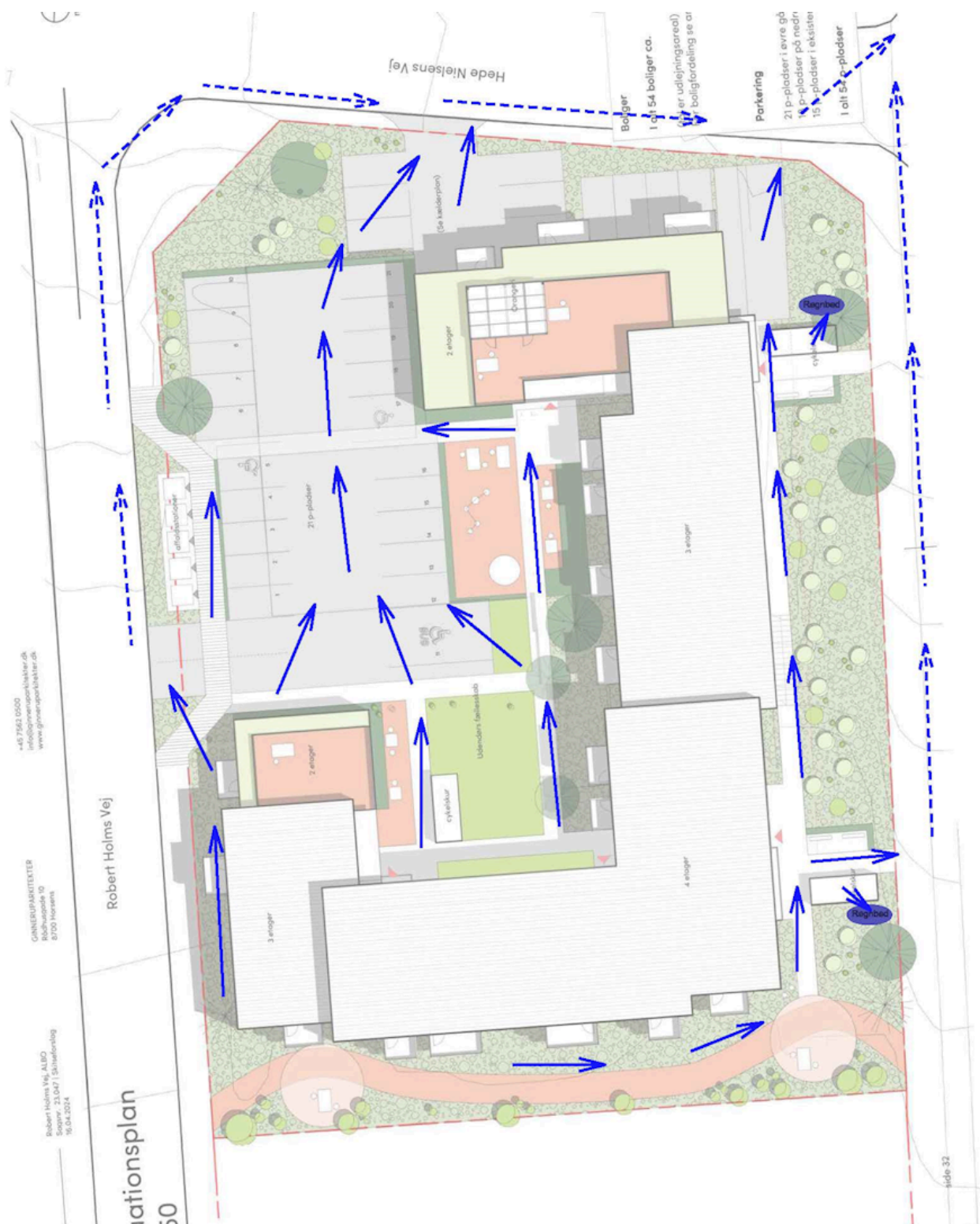
Kortbilag 6a - Reference på materialer og facader.



Kortbilag 6b - Perspektivtegning af hvorledes facader på byggeri, kan komme til at se ud med lokalplanens bestemmelser.

VANDHÅNTERINGSPLAN

Kortbilag 7



Kortbilag 7 - Vandhåndteringsplan.

BEPLANTNING

Kortbilag 8



Kortbilag 8 - beplantning

3D-BYMODEL

Vores 3D-bymodel er tilgængelig online via OpenCities Planner, hvor modellen kan ses i en browser. Bemærk at visning af 3D-modellen er afhængig af din computer og internethastighed, der kan derfor forekomme varieret ventetid på visningen.

OpenCities Planner er et onlineværktøj, der gør det muligt at se og navigere rundt i en 3D-model uden at skulle downloade eller indstille nogen programmer.

I OpenCities Planner vil der også fremgå projektdata og nye forslag til lokalplaner og bygninger. Her er det muligt at navigere rundt i hele Horsens Kommune. Modellen kan blandt andet bruges til at se skygge og visuelle påvirkninger og meget mere.

[Gå på opdagelse i 3D-modellen i OpenCities Planner](#)



Se en 3D-model af projektet online.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 150-2013, Skilte og facaderegulering, som regulerer udformningen af skilte og facader i midtbyen og langs Horsens vigtigste indfaldsveje. Formålet med Lokalplan 150-2013 er blandt andet *"at arbejde for en smuk og levende midtby og kvalitetsbetonede omgivelser til indfalds- og overordnede veje."*

Lokalplan 150-2013 fastlægger desuden enkelte bevaringsværdige træer langs Nørrebrogade. Området langs Nørrebrogade fremstår i dag som et grønt bælte.

Lokalplan 150-2013 er fortsat gældende for planområdet ved lokalplanens endelige vedtagelse.



Kort over eksisterende lokalplan 150.

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:

- En hovedstruktur, der fastlægger de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen,
- Retningslinjer for arealanvendelsen, og
- Rammer for lokalplanlægningen

En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres, hvis byrådet vedtager et tillæg til kommuneplanen, der muliggør lokalplanens indhold.

Kommuneplantillæg

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med kommunens ønsker om byomdannelse jf. kommuneplanens retningslinjer. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelse for området, som i dag er udlagt til erhvervsformål. Endvidere er lokalplanen ikke i overensstemmelse med de bebyggelsesregulerende rammebestemmelser i den eksisterende kommuneplanramme. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der derfor udarbejdet et tillæg 2021-15 til kommuneplanen, som aflyser dele af eksisterende ramme og overfører området til blandet bolig og erhverv. Kommuneplantillæg 2021-15 giver mulighed for at anvende området til blandede byfunktioner med etageboliger, samt erhverv. Kommuneplantillægget er udarbejdet som forudsætning for, at lokalplanen kan gennemføres.

Lokalplanens forhold til den gældende kommuneplan og kommuneplantillæggets indhold i øvrigt er kort beskrevet herunder:

Hovedstruktur

En omdannelse af arealet til etageboliger er i overensstemmelse med de vedtagne planprincipper i regi af Business Region Aarhus, for så vidt angår den sammenhængende og helhedsorienterede planlægning som skal sikre, at der altid er et alsidigt boligudbud, og sikrer let adgang til områdets natur- og kulturaktiver.

Planlægningen for arealet er i overensstemmelse med hovedstrukturen og det vedtagne bymønster.

Retningslinjer

1.3. Byomdannelse

Området Nørrebrogade/Robert Holms Vej er udpeget til byomdannelse i kommuneplanens retningslinjer, hvori det fremgår, at:

"Området udgør et centralt beliggende område, tæt på Horsens by og på naturarealerne ved Nørrestrand. Der er potentiale for både etablering af boliger, liberale erhverv, offentlige formål med mere. Det er væsentligt, at der er fokus på evt. nyt byggeris placering og udformning, da det ligger ud til en af Horsens store indfaldsveje og dermed er med til at danne en nordlig "byport" til byen.

Ved nybyggeri bør der tænkes i en skala, der er tilpasset det omkringliggende kvarter, og som ikke bliver synlig set fra landskabet omkring Nørrestrand. Dvs. byggeri i 2 til 3 etager. Med en beliggenhed direkte ud til Nørrebrogade, hvor der er meget trafik, er det væsentligt, at en udviklingsplan belyser, om eller hvordan, der kan opnås et acceptabelt støjniveau for støjfølsom anvendelse som boliger. Dette omfatter også, at der kan etableres friarealer med et acceptabelt støjniveau."

I planlægningen skal de bebyggelsesregulerende bestemmelser sikre, at bebyggelsens omfang, udformning og udseende tilpasser sig det omkringliggende kvarter.

8.2. Risikoområder og kendte oversvømmelser

Den nordlige del af området ligger i risikoområderne St. Hansted Å og Nørrestrand. Områderne omfatter kolonihaverne ved Løvhøj og områder langs Egebjergvej, Åvej og Otto Ruds Vej. Ved planlægning for byggeri, vejanlæg eller tekniske anlæg inden for et risikoområde, skal bygherre indgå i planlægningen med en vandhåndteringsplan, som redegør for, hvordan oversvømmelsesrisikoen håndteres lokalt.

Der skal udarbejdes en plan for, hvordan eventuelle oversvømmelser kan undgås. Horsens Kommune sikrer at der udføres en kortlægning og planlægning for området.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en vandhåndteringsplan der redegøre for hvordan vand håndteres lokalt og eventuelle oversvømmelser undgås.

8.3. Støjbelastede arealer

En stor del af lokalplanområdet er beliggende inden for støjbelastet areal. Indenfor støjbelastede arealer kan der ikke udlægges støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt. I områder til etageboliger og i centerområder vil der normalt kunne accepteres et højere støjniveau.

Lokalplanområdet er beliggende i et område med blandede byfunktioner, og udlægges med nærværende lokalplan og kommuneplantillæg 15 til blandede byfunktioner med etageboliger og erhverv. I områder med blandede byfunktioner kan der planlægges for boliger, selv om Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støjfølsom anvendelse på 58 dB ikke kan overholdes.

På den baggrund vurderes det, at der kan arbejdes med vejledningens definition af lempede støjgrænseværdier grundet omdannelsen fra erhverv til område med blandede byfunktioner i tættere bebygget område.

I planlægningen skal det belyses, hvordan byggeriet kan disponeres, så kvaliteten af de udendørs opholdsarealer tilgodeses og støjen ikke opleves problematisk for områdets beboere, samt hvordan der kan opnås et acceptabelt støjniveau for støjfølsom anvendelse.

Rammer

Ønskerne om udviklingen af Robert Holms Vej 1 til boligformål er i overensstemmelse med kommunens ønske om byomdannelse. Lokalplanområdet ligger inden for eksisterende kommuneplanramme 13ER02 som udlægger området til erhvervsformål. Omdannelsen til boliger forudsætter derfor et tillæg til kommuneplanen. Med kommuneplantillæg 2021-15 ændres områdets anvendelsesmuligheder til blandede byfunktioner med etageboliger og erhverv.

Tillægget regulerer samtidig for en højere bebyggelsesprocent i området, samt bebyggelse i op til 4 etager.

[Link til kommuneplantillæg 2021-15](#)



Kort over vedtagne kommuneplanrammer.



Kort over forhold til retningslinjen Byomdannelse.



Kort over forhold til retningslinjen Risikoområder og kendte oversvømmelser



Kort over forhold til retningslinjen Støjbelastede arealer

SPILDEVANDSPLANEN

Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan, og er beliggende i eksisterende kloakopland A237. I dag er oplandet fælleskloakeret, og har en afløbskoefficient på 0,3. Overskrides afløbskoefficienten skal regnvand forsinkes internt og håndteres på egen matrikel, således at der ikke afledes mere regnvand end hvad der svarer til den angivne afløbskoefficient.

GRUNDVAND

Lokalplanområdet ligger uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område) og uden for område med drikkevandsinteresser (OD-område).

Realisering af planlægningen vurderes ikke at medføre en væsentlig risiko for negativ påvirkning af grundvandsressourcen.

Lokalplanområdet er beliggende uden for indvindingsopland for almen vandforsyning, og uden for 300 meter fra en drikkevandsboring. Planlægningen for området vurderes derfor ikke at medføre en væsentlig risiko for negativ påvirkning af vandindvinding.

AFFALD

Renovation

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

For boliger skal affald håndteres efter Horsens Kommunes til enhver tid gældende "[Regulativ for husholdningsaffald](#)".

I bymæssige områder, etagehusbebyggelser mv. kan vælges nedgravede affaldsbeholdere. Inden etableringen påbegyndes skal udformningen og tilkørselsforholdene i givet fald godkendes af Horsens Kommunes afdeling for Affald og Trafik.

Fortovet langs Robert Holms Vej forlægges i en gennemgående bredde på 2 meter, og der etableres fuldt nedgravet affaldsstation langs vejen.

For erhverv skal affald håndteres efter Horsens Kommunes til enhver tid gældende "[Regulativ for erhvervsaffald](#)".

Erhvervsaffald skal håndteres særskilt fra husholdningsaffald. Det er virksomhedens ansvar, at sikre egen håndtering af affald og fri adgang til beholdere.

TRAFIK

Vej og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes henholdsvis fra Robert Holms Vej og Hede Nielsens Vej. Der etableres delvist parkering på terræn mod Robert Holms Vej og delvist i den eksisterende kælder, samt på terræn mod Hede Nielsens Vej. Adgangen til parkering i eksisterende kælder vil ske fra Hede Nielsens Vej, mens adgang til parkering på terræn mod Robert Holms Vej vil ske fra Robert Holms Vej.

Sti

Der etableres interne stiforbindelser i bebyggelsens gårdrum, samt i kantzonen mellem bebyggelsen og Nørrebrogade. Ydermere anlægges en stiforbindelse langs bebyggelsens sydlige facade mellem Robert Holms Vej og Nørrebrogade.

SKOLE- OG DAGINSTITUTION

Områdets nærmeste skoler er Horsens Byskole Fussingsvej og Horsens Byskole Kildegade. Derudover findes flere privatskoler i Horsens Bymidte.

Distriktsmæssigt hører området til Horsens Byskole.

Der ligger en integreret institution, Dusines Hus, på Robert Holms Vej, umiddelbart vest for lokalplanområdet.

FORSYNING

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Samn Forsyning ApS.

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes affaldsregulativer.

POLITIKKER OG STRATEGIER

Rum for mennesker - Arkitekturpolitik

Horsens Kommune er inde i en rivende udvikling. Både i sin fysiske udstrækning og det mentale billede af Horsens. Der renoveres og bygges nyt, både som byfortætning og i nye kvarterer og boligområder, og byen i sig selv og beboerens opfattelse ændre sig fra provinsby til stor by. Det er en udvikling som kræver, at man kan favne bredt og hvor vi i Horsens Kommune ikke må miste blik for den røde tråd og udvikling som vi skal stå på skulderne af. Til at understøtte denne udvikling, og til at hjælpe med at sikre, at vores byer fortsat bliver udviklet med arkitektonisk kvalitet, harmoniske sammenhænge mellem bygninger og uderum i byen og byen i sammenhæng med det omkringliggende landskab for øje, er der blevet formuleret en arkitekturpolitik.

Arkitekturpolitikken sætter rammen for den gode dialog om, hvordan udviklingen kan ske med fokus på sundhed, bæredygtighed og kvalitet. Arkitekturpolitikken skal ses som et dialogskabende værktøj, der kan bruges til at fremme en bred række af projekter og være med til at styrke dialogen mellem bygherrer, rådgivere, arkitekter og ansatte ved Horsens Kommune fra start til slut. Arkitekturpolitikken hedder "Rum for Mennesker", da god arkitektur for os handler om, hvordan vi bygger og anlægger de fysiske rum, hvor vi bor, lever og færdes. De gode rum er med til at skabe sociale rammer, hvor mennesker mødes og skaber nye relationer i deres færden igennem det gode liv.

For at arkitekturpolitikken kan rumme de mange forskellige lag, som udviklingen af Horsens Kommune befinder sig i, er den blevet formuleret i tre overordnede temaer, der repræsenterer Horsens Kommune i tre forskellige skalaer af udvikling.

"Styrk hele Horsens" omfatter den store skala og kigger på, hvordan et projekt kan styrke hele kommunen.

"Vær en god nabo" omfatter den mere bynære skala, og kigger på hvordan et projekt er en god nabo, både for den omkringliggende bebyggelse, men også hvordan der bidrager med identitet til en bydel.

"Byg til Hverdagslivet" går helt tæt på både den enkelte bygning og borgernes relation til og brug af denne.

Styrk hele Horsens

Projektets kantzonen mod Nørrebrogade fremstår i dag som et grønt bælte. Det er projektets intention, at dette grønne element fastholdes og styrkes, så ankomsten til Horsens fra nord har grøn karakter.

Det nye byggeri på Robert Holms Vej 1 iagttager stedets historie, og ser muligheden for at genanvende den eksisterende kælder til blandt andet parkering. Det "historiske" spor søges helt konkret fastholdt, og finder ny anvendelse som forudsætning for herlighedsværdi af projektgrundens centrale udearealer på terræn.

Projektet er samtidig med til at styrke Horsens som helhed, da projektet skaber nyt liv i et forladt erhvervsområde, fortætter den eksisterende by og sikre nye bosætningsmuligheder tæt på natur og kulturaktiviteter.

Vær en god nabo

Bebyggelsen åbner sig mod nordvest og inviterer til kontakt med villakvarterne vest for Robert Holms Vej. Her dannes rammen for fælles opholdsrum på terræn som mødested.

Disponeringen af bebyggelsen skal medvirke til, at uderum ikke blot fremstår som restarealer mellem bygning og parkering, men har potentiale til at blive udfoldet med karakter og mangfoldighed.

Projektets genanvendelse af den eksisterende kælder skaber en dobbeltfunktion, der tillader at behovet for parkering på terræn reduceres, og derved optimerer muligheden for gode uderum til glæde for naboskabet.

Byg til hverdagslivet

Projektet indeholder boliger i forskellige størrelser og antal værelser. Variationen af boligerne imødekommer forskellige familiemønstre, livssituationer og livsfaser, og er med til at sikre et boligudbud, der understøtter en blandet beboersammensætning og er placeret tæt på hverdagslivets aktiviteter.

Områdets særlige herlighedsværdi ligger i udsigten til ådalen ved Nørrestrand, der er synlig for hovedparten af boligerne. Potentialet kan yderligere udnyttes via fælles tagterrasser, hvor udsigten bliver et baggrundstæppe for bebyggelsens fællesskab.

[Link til arkitekturpolitik](#)

RUM FOR MENNESKER

ARKITEKTURPOLITIK I HORSENS KOMMUNE



Horsens Kommune

Biodiversitetsstrategi

Ambitionen med Horsens Kommunes Biodiversitetsstrategi er at målrette, styrke og prioritere indsatsen for en mangfoldig natur. Dette skal blandt andet gøres igennem kommunes arbejde, hvor der skal være fokus på at øge biodiversiteten. Dette ved at sikre tilstrækkelig beskyttelse af gammel, værdifuld natur, at beskytte, forbedre og udvide den eksisterende natur, samt at beskytte og forbedre sjældne og sårbare arters levesteder. Derudover skal der være fokus på, at skabe nye levesteder for vilde planter, svampe og dyr, genoprette små naturområder, som trædested og spredningskorridorer blandt større sammenhængende naturområder og sidst ved at etablere flere større, selvforvaltende naturområder.

Biodiversitetsstrategien giver et bredt afsæt til arbejdet med indsatsen igennem en kort beskrivelse af henholdsvis naturværdierne, udfordringerne og tiltag, der kan øge biodiversiteten for en række forskellige naturtyper der er grupperet på baggrund af deres placering enten i byen eller det åbne land.

Lokalplanens forhold til Biodiversitetsstrategien

Langs Nørrebrogade etableres en varieret beplantning, der omfatter en sammensætning af blomster, buske og mindre solitære træer. Formålet med denne beplantning er at skabe et visuelt grønt udtryk, som bidrager til områdets æstetik og Nørrebrogade som en grøn indfaldsvej, og som samtidigt forbedrer det lokale mikroklima.

Vegetationen udvælges for at sikre, at den ikke kun opfylder æstetiske og funktionelle krav, men også bidrager til biodiversiteten i området. Der vil primært blive anvendt hjemmehørende arter, der er tilpasset de lokale vækstforhold og som understøtter et rigt dyreliv, herunder insekter, fugle og små pattedyr.

Beplantningen i gårdrummet vil, ligesom kantzonerne mod de omkringliggende veje, bestå af en blanding af blomster, buske og mindre solitære træer. Denne varierede vegetation vil ikke kun forbedre det lokale mikroklima ved at regulere temperaturer, men også fremme biodiversiteten i området. Der vil ligeledes blive lagt vægt på at anvende primært hjemmehørende arter, som er tilpasset de lokale vækstforhold, hvilket er i tråd med biodiversitetsstrategiens mål om at styrke en mangfoldig natur.

Planforslaget sikrer ligeledes, at eksisterende beplantning bevares, hvilket er med til at beskytte den ældre, værdifulde natur, samt forbedre og udvide den eksisterende.

[Link til Biodiversitetsstrategien](#)



Horsens Kommune

Klimaplanen

Klimaplanen er både en strategi og en handleplan, der samler klimaarbejdet i Horsens Kommune; både klimatilpasning og klimaforebyggelse, og fastsætter Horsens Kommune og Byrådets ønske om at arbejde mod at blive klimaneutral allerede i 2030. Det er et ambitiøst mål, som vi kun når ved en bred og kontinuerlig indsats fra alle; Kommunen, Byrådet, virksomheder, borgerne og byens uddannelser. Det er vigtigt, at der i det fremadrettede arbejde tænkes i løsninger som kan være med til at skabe merværdi på flere forskellige fronter, som f.eks. sundhed, livskvalitet, biodiversitet og bykvalitet, for alle. Derfor er den stærke sammenhængs- og samarbejdskraft helt essentiel fortsat at have med som hjertet i klimaarbejdet i Horsens Kommune.

Klimaplanen beskriver de lokale klimaudfordringer, -mål og -løsninger, og fungerer både som et strategisk værktøj og en handleplan i forhold til, hvordan vi alle kan arbejde med klimaforebyggelse og klimatilpasninger. Planen er rodfæstet i de overordnede nationale mål og Horsens Kommunes ambitiøse lokale mål. Dertil er udformet en række delmål inden for følgende seks temaer:

- **Energi**

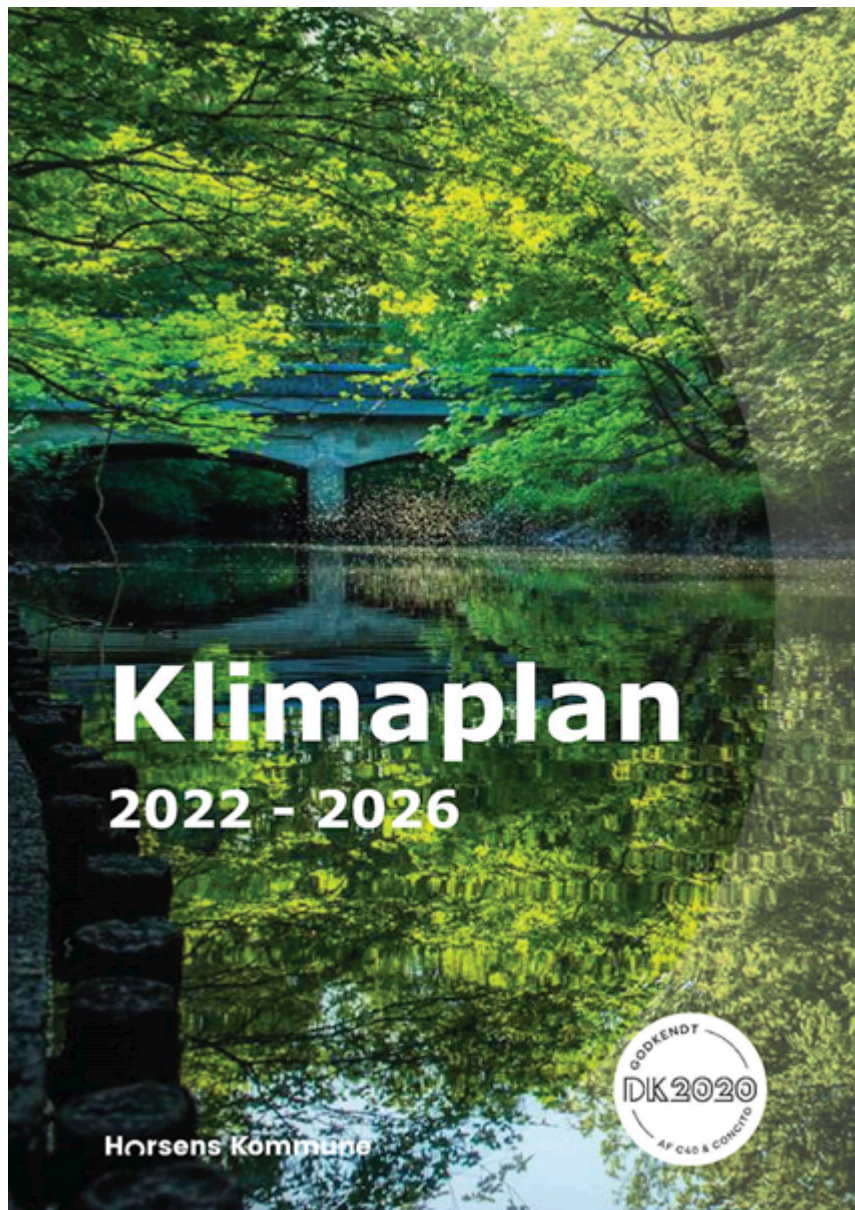
- **Transport**
- **Landbrug og arealanvendelse**
- **Bæredygtig levevis**
- **Kommunen som koncern**
- **Klimatilpasning**

Klimaplanen kan som værktøj være med til at sikre, at både klimaforebyggelse og -tilpasning tænkes sammen med, og ind i, kommunens udvikling igennem kommuneplanen og nærmere lokalplanlægning.

Klimaforebyggelse handler om at reducere udledningen af CO₂, og kan f.eks. gøres relevant i forhold til arbejdet med lokalplaner igennem emner som klimavenligt byggeri, grønnere mobilitet og mere skov. Klimatilpasning handler om at sikre et robust og modstandsdygtigt samfund overfor klimaforandringerne, så blandt andet de kritiske funktioner kan beskyttes mod tørke, ekstremregn og stormfloder. Dette er allerede i dag en del af i arbejdet med lokalplaner. Her arbejdes der med at klimasikre lokalplanområderne igennem f.eks. en vandhåndteringsplan, hvor formålet er at forebygge og reducere oversvømmelsesrisiko og skybrudshændelser. Igennem dette tiltag skabes der større bevidsthed om klimaforandringernes indvirkning på vores samfund, men der kan også arbejdes yderligere med, at implementere løsninger der skaber merværdi. F.eks. kan vandhåndtering på terræn skabe mere bevidsthed om vandets vej og rolle i byudviklingen, men samtidigt også give rekreative værdier til et område og være med til at øge områdets biodiversitet.

Det nye byggeri på Robert Holms Vej 1 understøtter blandt andet klimaplanens delmål E5 om klimavenligt byggeri ved, at genanvende den eksisterende kælder til nye funktioner. Gentænkningen af den eksisterende kælder er ligeledes med til at understøtte delmålet K7 om bæredygtig udvikling, idet CO₂-reduktion og cirkulær økonomi fremmes. Derudover arbejdes der aktivt med delmålet KT1 om forebyggelse og reduktion af oversvømmelse, gennem forskellige anlæg og tiltag til håndtering af ekstremregn. Disse tiltag underbygger også delmålet KT4 om klimatilpasning i lokalplaner. Ydermere giver lokalplanen mulighed for at flade tage kan etableres som grønne tage, der ligeledes kan forsinke og tilbageholde regnvandet. Lokalplanområdets beliggenhed i Horsens By tæt på blandt andet skole, daginstitution og Horsens Station er også med til at understøtte delmålet T1 om at fremme cyklisme. Ligeledes understøttes delmålet også gennem kravet til overdækket cykelparkering. Samtidigt er området beliggende ud mod Nørrebrogade hvor der går flere busser ind mod Horsens, hvilket understøtter delmålet T5 om grønnere mobilitet.

[Link Klimaplanen](#)



VANDPLANER, NATURA 2000 OG BILAG IV ARTER

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.

Internationale naturbeskyttelsesområder, Natura 2000, 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, jf. §3 i Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

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

Hvis vurderingen viser, at planen vil skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, kan planen ikke gennemføres, jf. 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-, levesteder eller rasteområder for arter der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, jf. ovenstående bekendtgørelses § 7, stk. 2.

Afgørelse

Vandplaner

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

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplansområdet ligger ca. 5,5 km fra nærmeste Natura 2000 område nr. 236, Habitatområde H236, Bygholm Ådal.

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af [Miljøstyrelsens hjemmeside](#).

Lokalplansområdet 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 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 og strandtudse.

Lokalplansområdet indeholder i dag erhvervsbygninger på et areal uden naturindhold. Lokalplansområdet vurderes derfor ikke at have nogen værdi som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

Horsens Kommune vurderer således samlet, at projektet kan realiseres uden at:

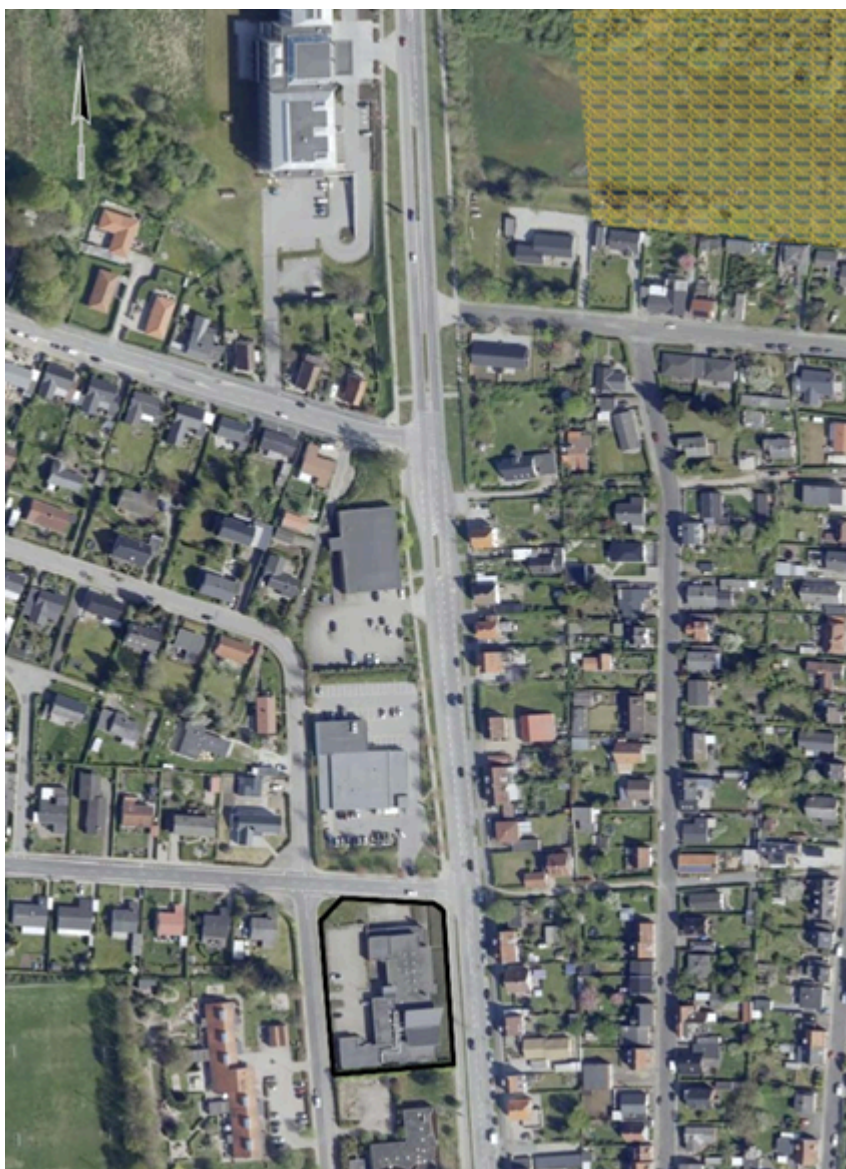
- skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder
- indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området

KYSTNÆRHEDSZONE

Kystnære dele af byzone

Planlovens §16, stk. 5, stiller krav til redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne. Hvis anlægget påvirker kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Arealet ligger i den kystnære del af byzonen, men bag eksisterende bebyggelse, og vil derfor ikke påvirke de kystnære dele af byzonen.



Lokalplanområdets beliggenhed og afstand til kystnærhedszonen

BYOMDANNELSESOMRÅDE

Efter § 16, stk. 7, skal redegørelsen til en lokalplan for et byomdannelsesområde efter planlovens § 15 a, stk. 2, indeholde oplysning om, hvordan det sikres, at støjbelastningen bringes til ophør.

Hvis det forudsættes, at der gennemføres støjdæmpende foranstaltninger på eksisterende virksomheder, skal redegørelsen indeholde nærmere oplysninger om grundlaget for vurderingen af de enkelte virksomheder. Disse oplysninger skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med virksomhederne.

lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens udpegning af støjbelastede arealer. I planlægningen stilles derfor bestemmelser for støjdæmpende foranstaltninger, samt at nødvendige støjreducerende tiltag er etableret som forudsætning for ibrugtagning. Nærmere redegørelse for støj fra trafik beskrives i afsnittet 'Støj fra trafik' under 'Forhold til anden planlægning



Udpeget byomdannelsesområde i Kommuneplan 2021-2033

JORD

Jordhåndtering

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.

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 jordregulativ](#).

Jordforurening

Hele lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificeringen. Det kan derfor forventes, at jorden på området kan være lettere forurenet. De stoffer og koncentrationsniveauer, som kendetegner lettere forurenet jord, er typisk et resultat af såkaldt diffus forurening. Den diffuse jordforurening er opstået gennem længere tids spredning, opblanding eller fortynding af forureningsbidrag, som typisk stammer fra flere forureningskilder.

Herudover er der kendskab til en nedgravet 10.000 L olietank på ejendommen. Tanken er fra 1978. Den er ikke registreret opgravet, men er meddelt afblændet i 1985.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på forurening, skal arbejdet standses og kommunens jordteam orienteres. Der skal herefter foretages en vurdering af forureningen. Kommunen vurderer, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens §21 og jordforureningslovens §71.

STØJ FRA TRAFIK

Planområdet ligger delvist indenfor planlægningszonen for støj grundet trafikstøj fra Nørrebrogade.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen blevet udarbejdet en beregning og vurdering af trafikstøj fra veje i området.

På baggrund af støjberegningerne forventes det, at dele af projektområdets udendørs arealer og facader vil være støjbelastede med overskridelser over den vejledende støjgrænse på 58dB.

Støjpåvirkningen er vurderet i en miljørapport. Miljørapporten konkluderer, at lokalplanen skal fastlægge en række bestemmelser om udformning af byggeriet og betingelser for ibrugtagning, som en forudsætning for en realisering af planlægningen.

Lokalplanområdet er beliggende i et område med blandede byfunktioner, og udlægges med planlægningen til blandede byfunktioner; etageboliger og erhverv.

Jf. Planlovens §15a, stk. 1 må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. jf. §15, stk. 2, nr. 16, 26 og 29 kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Af Planlovens §15, stk. 2, nr. 29 kan en lokalplan indeholde bestemmelser om isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 2.

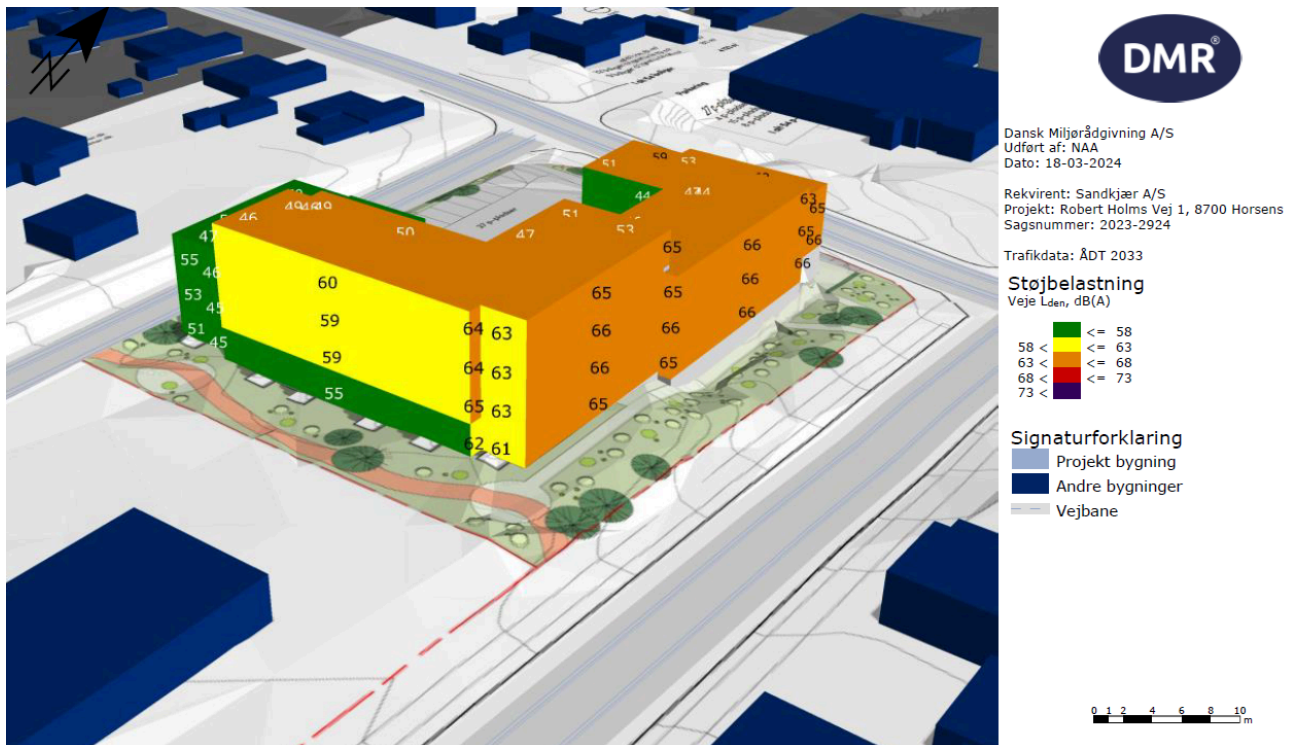
I Miljøstyrelsens vejledning 4/2007: "støj fra veje", kap. 2, afsnit. 2.2.2 gives der mulighed for at planlægge for nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder, hvor den vejledende grænseværdi for støjfølsom anvendelse ikke kan overholdes. Vejledningen åbner muligheden for lempede støjkrav, som gælder for eksisterende områder med blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse. Lokalplanens bestemmelser om isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder med blandede byfunktioner, jf. planlovens §11b, stk. 1, nr. 2, skal derved ses i sammenhæng med de lempede støjkrav i støjvejledningen og 2007-tillægget i vejledningen om ekstern støj fra virksomheder.

På den baggrund vurderes det, at der kan arbejdes med vejledningens definition af lempede støjgrænseværdier grundet omdannelsen fra erhverv til område med blandede byfunktioner i tættere bebygget område.

Se mere i [miljørapporten](#).



Planlægningszonen for støj fra Nørrebrogade



Facadestøjkort - sydøst



Facadestøjkort - nordvest

PRODUKTIONS- OG RISIKOVIRKSOMHEDER

Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder nr. 371 af 21/04/2016 skal sikre, at planmyndigheden inddrager risikovurderinger, herunder udlæg af sikkerhedszoner, som angiver begrænsninger i naboarealernes anvendelse, i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen.

Jf. bekendtgørelsens §2 skal Planmyndigheden inddrage hensynet til risikoen for større uheld i planlægningen forud for fastlæggelse af bestemmelser for arealanvendelsen i en kommune- og lokalplan, som omfatter arealer, der ligger nærmere end 500 meter eller inden for en større passende sikkerhedsafstand fra en virksomhed, som er defineret i Miljø- og Ligestillingsministeriets bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer.

Det gælder f.eks. afstanden fra risikovirksomheden til offentlige arealer, rekreative områder, områder, som på grund af deres karakter er af særlig interesse eller særligt følsomme, større veje og andre transportanlæg, boligområder, offentlige bygninger og andre bygninger, hvor der samles mange mennesker såsom hoteller, plejehjem, daginstitutioner, forsamlingslokaler, undervisningslokaler og butikker, samt bygninger og områder, som er svære at evakuere.

Ved planlægning omkring eksisterende risikovirksomheder skal planmyndigheden inddrage eventuel ny viden eller nye oplysninger om virksomheden eller dens omgivelser, som medfører, at virksomheden må antages at udgøre en øget risiko for større uheld med farlige stoffer i forhold til, hvad der tidligere har været vurderet.

Støj fra virksomheder

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

Der er ingen eksisterende virksomheder som influerer på området.

Lugt, stov og anden luftforurening

Der er ingen eksisterende virksomheder som influerer på området.

Produktionsvirksomheder

Af Planlovens §16 stk. 10, skal redegørelsen til lokalplanforslag som nævnt i § 15 b, stk. 2, gøre rede for, hvordan planen tager højde for produktionsvirksomheder inden for erhvervsområdet, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 25. Redegørelsen skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med produktionsvirksomhederne.

Af Planlovens §16 stk. 11, skal redegørelsen til lokalplanforslag som nævnt i § 15 b, stk. 4, gøre rede for, hvordan planen tager højde for produktionsvirksomheder inden for erhvervsområdet, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 25. Redegørelsen skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med produktionsvirksomhederne. Derudover skal redegørelsen indeholde oplysninger om lugt på det lugtbelastede areal.

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.

ANDEN LANDSPLANLÆGNING

Havplanen

Havplanen gælder for det danske havareal, det vil sige søterritoriet og den eksklusive økonomiske zone (200 meter zone omkring kystlinjen).

Da der planlægges for et bymæssigt område på land, strider lokalplanen ikke mod Havplanen.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Trafikregulering

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

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.

Museet har foretaget arkivalisk kontrol af det berørte område. Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder indenfor det berørte areal eller i nærområdet. På baggrund af eksisterende byggeri mv. på matriklen er det museets vurdering, at nye anlægsarbejder på matriklen ikke indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder.

Findes der under jordarbejde spor efter fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Horsens jf. museumslovens §27 stk. 2 og 3.

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 f.eks. 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.

09.08.1956 - 1888-55 Rådighedsservitut om byggelinjer langs med Nørrebrogade

01.06.1960 - 965637-55 Rådighedsservitut om oversigtsareal ved Hede Nielsens Vej.

17.12.1966 - 3616-55 Rådighedsservitut om adgangsbegrænsning til Nørrebrogade.

17.08.1978 - 31547-55 Rådighedsservitut om skødebetingelser vedrørende Horsens Kommunes salg af matr.nr. 127bs Horsens Bygrunde i 1978.

06.05.2019 - 1010718533 Rådighedsservitut om tilslutningspligt til det kollektive varmforsyningsanlæg Fjernvarme Horsens.

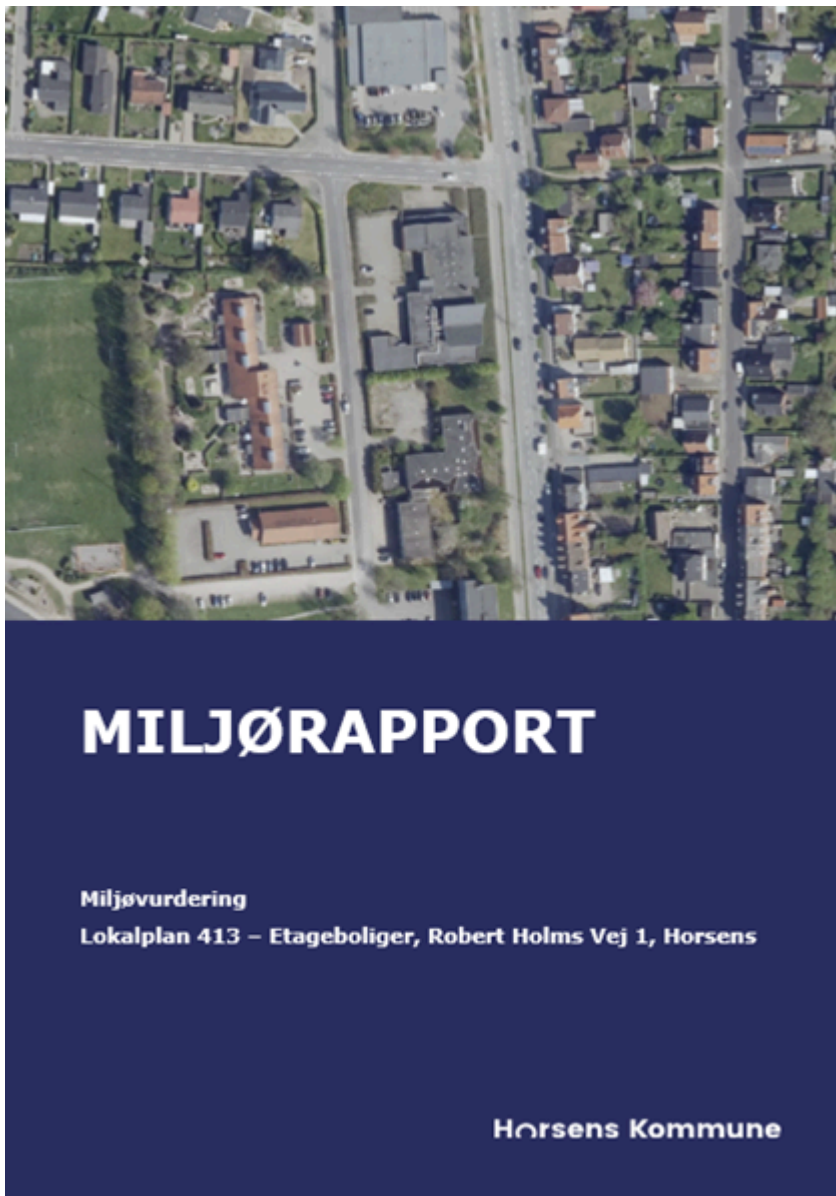
MILJØVURDERING

Miljørapport

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

Horsens Kommune har foretaget en screening af området efter kriterierne i loven, og har vurderet, at planforslaget må forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. På den baggrund har Horsens Kommune foretaget en miljøvurdering, der foreligger i form af en miljørapport. Miljørapporten er offentliggjort sammen med planforslaget.

Find miljørapporten [her](#)



Forside af miljørapporten til lokalplan 413, etageboliger, Robert Holms Vej 1, Horsens

HØRING

For at give borgerne i Horsens Kommune lejlighed til at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold bliver lokalplanen offentligt fremlagt i mindst 4 uger, jf. bestemmelserne i Planlovens §24.

Se klagevejledning [her](#).

Vil du indsende en bemærkning?

Hvis du har kommentarer til forslaget til lokalplan, kommuneplantillæg eller miljørapporten, skal Plan & By senest have modtaget disse den 10. september 2025.

Du kan sende dine bemærkninger [her](#).

Hvis ikke det er muligt at sende dine bemærkninger via linket, kan kommentarer også sendes til: Horsens Kommune, Teknik og Miljø, Plan & By, Chr M Østergaards Vej 4, 8700 Horsens.

Dit høringssvar skal være Teknik og Miljø i hænde senest kl. 23.59 på dagen hvor høringsfristen udløber.

Byrådet vil herefter igen tage stilling til planforslaget og de indsendte bemærkninger og indsigelser.

Eventuelle bemærkninger til miljørapporten vil indgå i den sammenfattende redegørelse, der skal følge planforslaget ved den endelige vedtagelse.

Svar på indkomne bemærkninger vil blive fremsendt efter Byrådets endelige stillingtagen til lokalplanen.

Såfremt du er omfattet af navne- og adressebeskyttelse og du indsender bemærkninger, er det vigtigt, at du gør kommunen opmærksom på dette.

Behandling af personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger efter reglerne i databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven. Læs om, hvordan vi behandler dine personoplysninger på vores [hjemmeside](#).

Dit høringssvar inkl. navn og adresse, vil blive offentliggjort på Horsens.dk som et vedhæftet dokument til den politiske behandling. Derudover vil dette blive sendt til høringsparterne efter endt høring.

Har du navne- og adressebeskyttelse, vil dit høringssvar fremgå af oversigten, men navn og adresse være anonymiseret.

KLAGEVEJLEDNING

Ved offentliggørelse af planforslag

Byrådets vedtagelse af planforslaget kan ikke påklages til Planklagenævnet. Først ved byrådets endelige vedtagelse og efterfølgende offentliggørelse af planen kan retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet jf. Planlovens §58, stk. 1 nr. 3.

Planforslag med miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) er myndigheden forpligtet til at gennemføre en miljøvurdering, hvis det ikke kan afvises at planforslaget kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Horsens Kommune har vurderet, at forslag til lokalplan 413, etageboliger, Robert Holms Vej 1, Horsens har en karakter, der vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, og er omfattet af krav om miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens §8 stk. 1, nr. 3. Der er derfor sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen udarbejdet en miljørapport.

Horsens Kommune har afgrænset miljørapportens omfang og detaljeringsgrad iht. §11. Den konkrete afgrænsning er dels sket i en intern proces i kommunen, dels gennem høring af berørte myndigheder og orientering af offentligheden i henhold til §32.

Miljørapporten er udarbejdet som et selvstændigt dokument, der er fremlagt i offentlig høring sammen med planforslaget.

VEDTAGELSE

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den xx.xx.xxxx

Forslaget er offentlig bekendtgjort xx.xx.xxxx

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den xx.xx.xxxx

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort xx.xx.xxxx

MINDRETALSUDTALELSER

Hvis der er mindretalsudtalelser, skal disse offentliggøres sammen med lokalplanforslaget og med en kort begrundelse, som udarbejdes af mindretallet (Lov om planlægning §24, stk. 2). En sådan mindretalsudtalelse kan vedlægges forslaget; men kommunalbestyrelsen kan også vælge at sætte den ind i redegørelsen eller som et bilag til forslaget.

Se NKO 132/1997 om flertals forkortelse af mindretalsudtalelse

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

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

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

LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

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 omfatte 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 rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen.

Kommunalbestyrelsen skal ved ekspropriationens gennemførelse følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§99-103. 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.