

LOKALPLAN 2015 - 10

Boliger og erhverv, Havnetrekanten, Horsens



Baggrund & formål

Hvad er en lokalplan?

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

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, samt veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område. Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen. Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i minimum 8 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at 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.

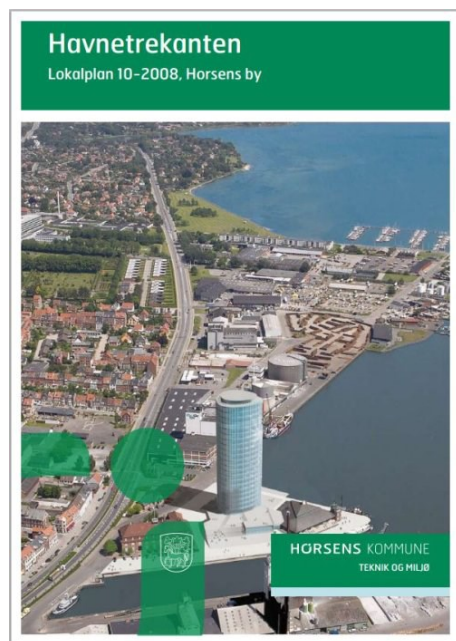
Baggrund for lokalplanen

Denne lokalplan erstatter lokalplan 10-2008, der gav mulighed for et 20-etages højhus på Havnetrekanten, indeholdende liberale erhverv, restaurant mv. Højhuset har ikke kunnet realiseres, og ejeren har udarbejdet et ændret projekt, der indeholder to bolighuse i 9 til 11 etager med tagterrasser og en kontorbygning i 5 etager. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af dette projekt i samarbejde med bygherren.

Udnyttelsen af Havnetrekanten skal opfylde målsætningerne i den masterplan for havnens udvikling, Byrådet vedtog i marts 2010. Masterplanen indeholder en overordnet vision for havnens udvikling til by, der er "Byen tilbage til havnen og havnen tilbage til byen". Visionen er udmøntet i tre målsætninger: "Byen for alle", "Rammer for det gode liv" og "Adgang til vandet", som skal opfyldes i udviklingsprojekterne på havnen. I Masterplanen er havnen opdelt i forskellige delområder, der har hver sin karakteristika. Havnetrekanten er del af Nordhavnen. For Nordhavnen har målsætningen følgende betydning:

Byen for alle

- Nordhavnen skal afspejle sin fortid som industrihavn. Blandingen af nyt og gammelt byggeri kan give området en særlig karakter
- Området skal have god sammenhæng med eksisterende bykvarterer mod nord
- Variation i skala og funktioner. Noget for enhver.
- Udover boliger skal Nordhavnen give plads for et bredt udvalg af by- og vandrelaterede aktiviteter og oplevelser.





Rammer for det gode liv

- Det skal udnyttes at den lange sydvendte promenade langs kaj og kanal giver optimale betingelser for ophold ved vandet
- Der søges indarbejdet en offentlig tilgængelig funktion i Stykgodspakhuset eller i stueetagen i Skyhouse. Fx. en restaurant.
- Der søges indarbejdet en offentlig tilgængelig funktion i det tidligere Danafeed. Fx. museum.
- Der etableres en "event"-plads, som lejlighedsvis anvendes til koncerter ol. På andre tidspunkter kan området bruges til ophold og uorganiserede aktiviteter.
- Mod havnepromenaden skal der i stueetagen fastlægges plads til cafeer, restauranter og små butikker eller andre offentligt tilgængelige funktioner.

Adgang til vandet

- Bygningernes placering skal sikre udsigt til havnebassinet fra de bagvedliggende bebyggelser
- Der etableres en kanal, som udformes med trappeanlæg, så man kan komme helt ned til vandet
- Langs nordkajen skal etableres opholds- og badebroer

Det er ikke alle målsætninger, der har relevans for Havnetrekanten, men dem, der har, er indarbejdet i planen.

Formål med lokalplanen er at

- Området bliver en aktiv og attraktiv del af byen og offentlig tilgængeligt
- De eksisterende bygninger ved ombygning og vedligeholdelse ikke forringes i forhold til det oprindelige udtryk
- De nye bygninger placeres og udformes i princippet som vist på illustrationsplan og visualiseringer
- Anvendelsen af promenaden fortrinsvis forbeholdes ophold, gående og cyklende
- Udsigten til vandet fra de omgivende gader bevares, især er udsigtslinjen fra Gasvej vigtig
- Lystbåde skal kunne lægge til ved kaj og badebro
- Hensynet til antal parkeringspladser er underlagt hensynet til de æstetiske forhold og til ophold og rekreation.

Havnetrekanten set fra Gammelhavn mod nordøst



Beliggenhed & eksisterende forhold

Området har en størrelse på ca. 16000 m². Det ligger adskilt fra bykernen af Niels Gyldings Gade. Området er privatejet bortset fra de yderste 5 meter langs kajen og den første del af adgangsvejen til området, der ejes af kommunen.

På Havnetrekanten ligger den fredede Toldbod, som anvendes til liberalt erhverv, samt to bygninger med høj og middel bevaringsværdi: Stykgodspakhuset, der står ubenyttet og den tidligere varmestue, hvor der er en café.

Klimasikring

Havnetrekanten er en del af det ældste af havnen, som vi kender den i dag. Terrænet er derfor ret lavt, o. kote 160. Af hensyn til de eksisterende bygninger er det ikke muligt at hæve terrænet for at sikre området med havvandsstigning og stormflod. Den eksisterende bebyggelse er, bortset fra cafeen, bygget med høje sokler, og derfor sikret mod højvande i mange år frem. Ny bebyggelse skal hæves og parkeringsanlæg under bygninger sikres mod højvande. Kajarealerne og andet terræn vil en gang imellem være oversvømmet.

Klimasikringen af den bagvedliggende by kan berøre lokalplanområdet. Det er endnu ikke afklaret, hvordan klimasikringen skal udformes og dermed heller ikke i hvilket omfang lokalplanområdet vil blive berørt.

Områdets placering

De omgivende havneaktiviteter og trafikken på Niels Gyldings Gade/Åboulevarden vil påvirke boliger på havnetrekanten med støj. Det skal derfor sikres, at boligerne indrettes så støjpåvirkningen ikke overstiger de vejledende støjgrænser.



Toldbodens facade mod vest



Stykgodspakhusets facade mod vest



Den tidligere varmetue, nu Cafe Dolly



Lokalplanens indhold



Kontorhuset set mod nordøst

Områdets indretning

I Inderhavnen kan anlægges anløbs- og opholdsbroer som vist på illustrationsplanen. Disse broer ligger udenfor lokalplanområdet. (Der er søgt og opnået tilladelse til broerne hos Kystdirektoratet).

Langs kajen rundt om havnetrekanten anlægges en promenade. Det er et vigtigt mål, at promenaden i så høj grad som muligt forbeholdes til ophold, gående og cyklende, og at den tilføres så meget bylivsaktivitet som muligt. Lystbåde kan blandt andet derfor lægge til ved kaj, og sejlerne vil være med til at give aktivitet til stedet. Madboder eller iskiosk, butik, udeservering mv. vil også bidrage til, at der skabes byliv på stedet. Endelig skal promenaden indrettes med siddemuligheder og beplantning, så det bliver et behageligt sted at opholde sig.

På en del af kajarealet mod inderhavnen vil biler kunne færdes og parkere, og promenaden for gående vil være en del af anløbs- og opholdsbroerne. Kajarealet mod vest er forbeholdt gående og cyklende. På selve havnetrekanten indrettes færdselsarealer som "shared space", dvs. at arealet anvendes af kørende og gående under gensidig hensyntagen, samt til ophold.

På vedstående plan ses hvor det vil være tilladt at parkere. Området er et meget specielt sted i Horsens, fordi det ligger som kobling mellem by og havn, og fordi en stor del af området ligger ud til vandet med gode muligheder for ophold. Det har derfor været et mål, at parkeringspladserne placeres i havnetrekantens indre med så få pladser mod promenaden som muligt.

I valg af belægninger, inventar og belysning er det et mål, at bevare havnestemningen ved at anvende materialer, der er kendt på stedet, som asfalt, beton, granit, stål og træ, men med en bearbejdning, der viser, at havnen nu er en del af byen, hvor mange mennesker færdes og opholder sig, og ikke længere er et industriområde. Det er tanken, at der skal være forskellige former for møbler og inventar, der opfordrer til både leg og rekreation i stil med de viste eksempler.

Det er hensigten, at den gamle kran, der står på stedet, ikke fjernes.



Herover ses hvordan områdets arealer må anvendes



Illustrationsplan

Bygninger

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en kontorbygning med butik og/eller restaurant i stueetagen mellem Toldbod og Stykgodspakhus mod Inderhavnen. Mod den østvendte kaj kan bygges to bolig"tårne" i 9 til 11 etager med mulighed for tagterrasser. Bygningerne skal i princippet udformes som vist på visualiseringerne på denne side.

Kontorbygningen skal i dimensioner og farveholdning tilpasses Toldboden og Stykgodsbygningen, men give udtryk for nutidens arkitektur. Den øverste etager trækkes tilbage og taget sænkes mod Toldboden og Stykgodspakhuset for at tilpasse sig deres højder og tagformer. En del af den nederste etage, hvor der kan placeres butik eller restaurant, åbner sig ud mod kajen for at tilføre promenaden en aktiv facade. Bygningen skal fremtræde i tegl i samme farvetone som nabobygningernes gamle teglfacader.

Området vil være påvirket af især støj fra nærliggende virksomheder og Havnens aktiviteter. Bygningerne indrettes og udformes derfor, så de er isolerede mod støj fra Havnens aktiviteter og virksomheder i området, samt fra trafikstøj fra Niels Gyltings Gade/Åboulevarden. Området er disponeret, så boligerne er placeret længst væk fra virksomheder og havneaktiviteter og bag den nye kontorbygning og Stykgodspakhuset, der vil skærme det udendørs friareal og i nogen grad boligerne mod en del af støjpåvirkningen.

Mod kajkanten kan placeres servicebygning til sejlere og iskiosk, madboder og lignende. Disse bygninger skal have et ensartet, moderne udtryk.

De skal udformes med udgangspunkt i de viste eksempler.

Boligtårnene er placeret på en hævet plint, der skjuler bygningernes parkeringspladser og hvis tag danner ankomst til bygningerne og indrettes som friareal for boligerne. Boligerne er ved deres hævede placering på plinten sikrede mod højvande. Mod øst udformes plinten med en opholdstrappe, der fører ned til promenaden. I en del af plinten ud mod promenaden kan der indrettes en iskiosk eller lignende. Boligtårnene har en lodret opdeling, for visuelt at få dem til at syne høje og slanke som siloer. De er hvide og fremtræder i betonelementer eller med en pudset overflade.

Visualiseringer



Bolighusene set fra Nordre Kaj

Den nye bebyggelse set fra Gasvej



Lokalplanområdet set fra Niels Gyldings Gade



Belægninger

Herunder ses eksempler på belægninger, der kan anvendes.



Belægning med asfalt og beton med integrerede træbænke



Belægning med granit, beton og stål



Asfalt med tilslag



Belægning med beton og træ



Her er vist asfalt med "isbjerger". For at fremme leg og bevægelse kan en del af den faste belægning også erstattes af gummi ved legepladser

Inventar

Herunder ses former for bænke og anden møblering, der kan indgå som del af inventaret i området



Bænke på kanten



Flytbare bænke



Bænke, hvor man kan slænge sig



Klatreskulptur og bænke

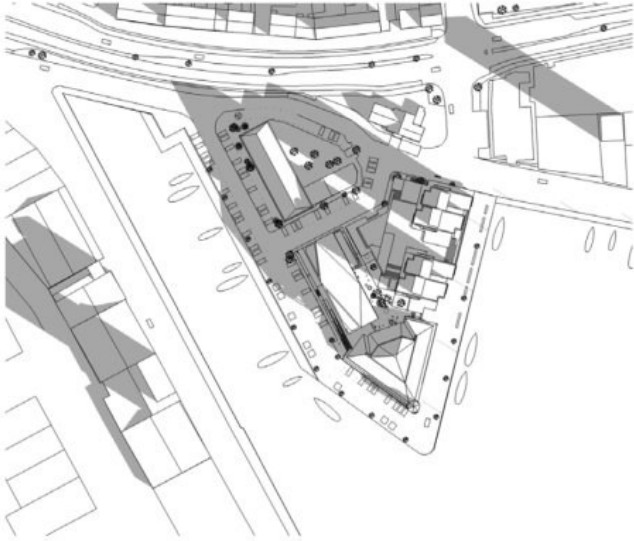
Boder

Inspirationsbilleder til udformning af boderne langs kajkanten

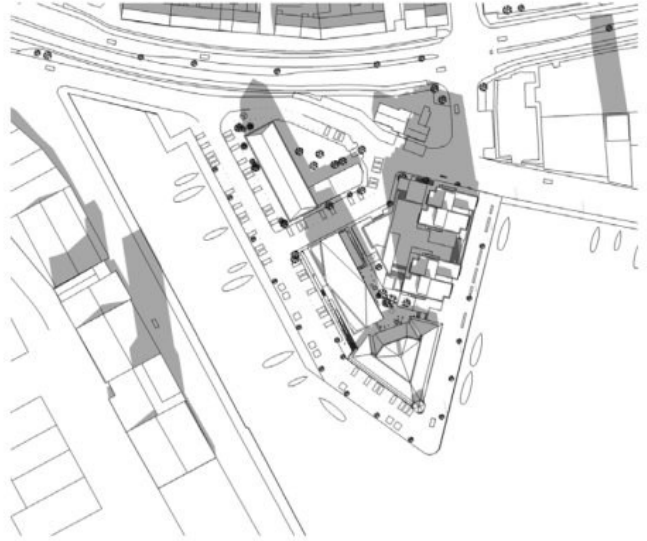


Skyggediagrammer

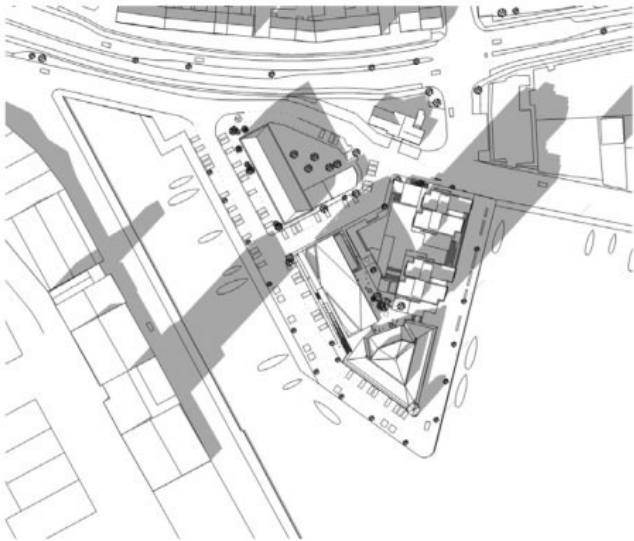
21. marts



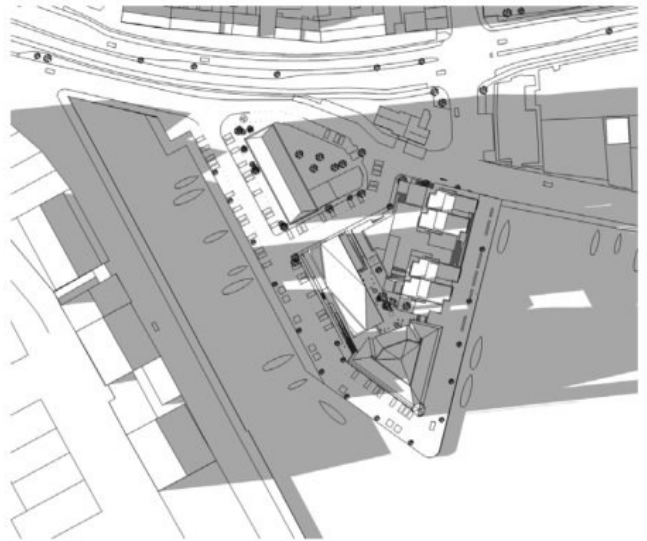
kl. 09.00



kl. 12.00



kl. 15.00



kl. 18.00

21. juni



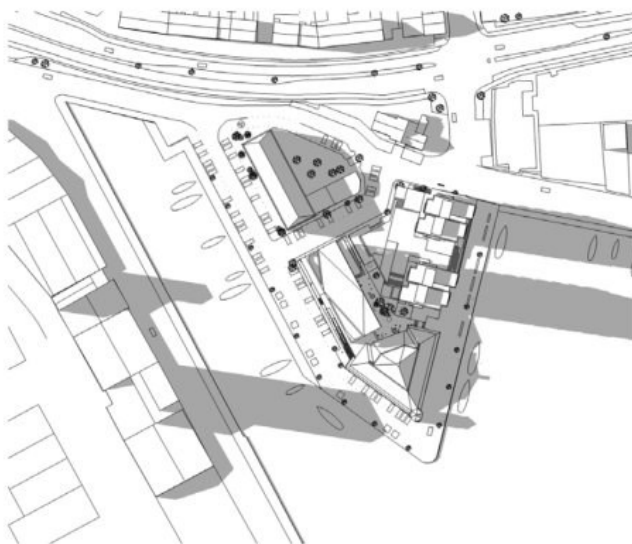
kl. 09.00



kl. 12.00

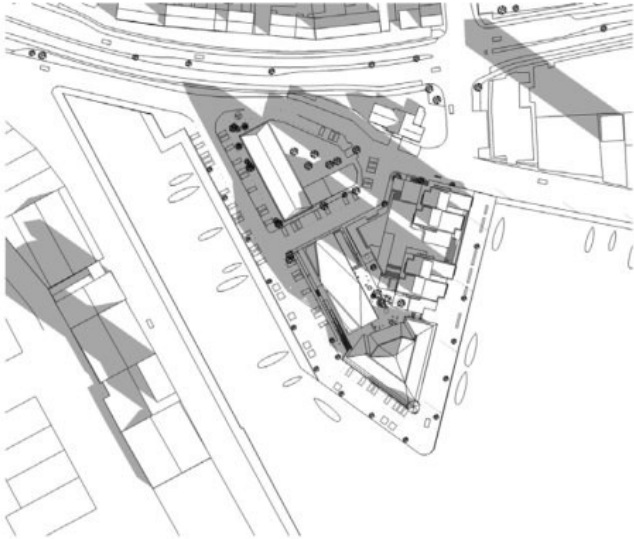


kl. 15.00

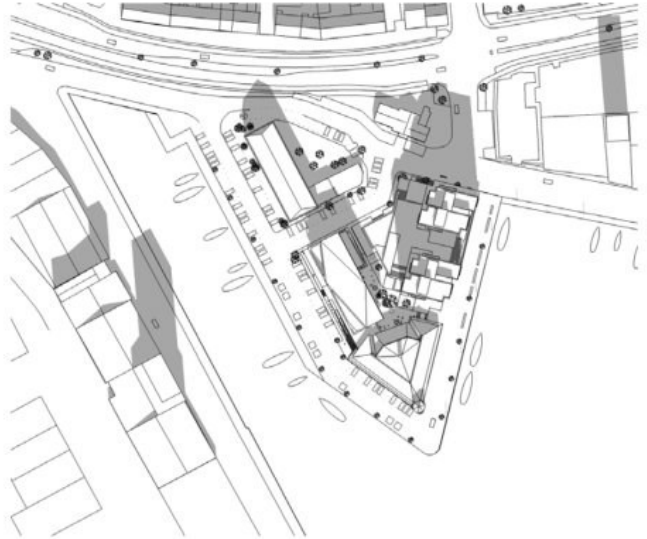


kl. 18.00

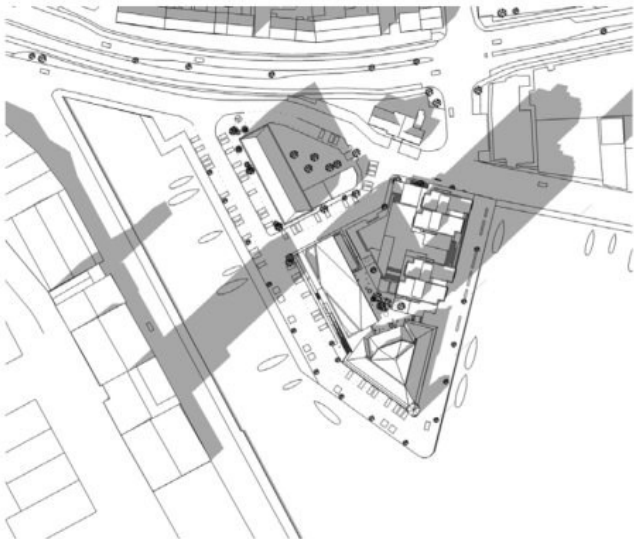
21. september



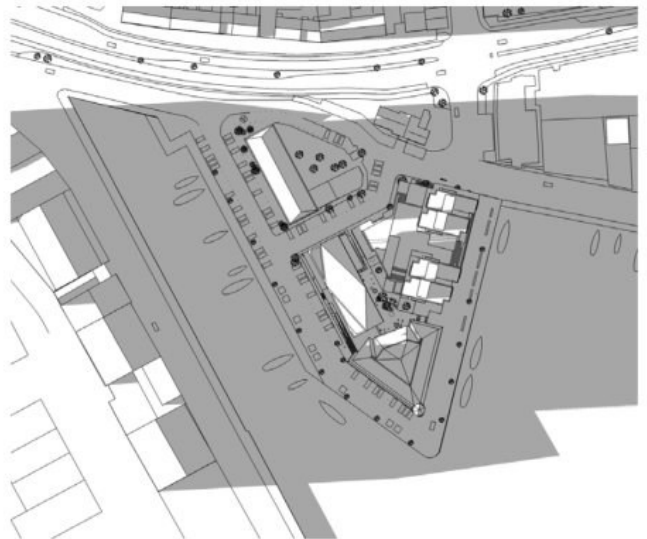
kl. 09.00



kl. 12.00

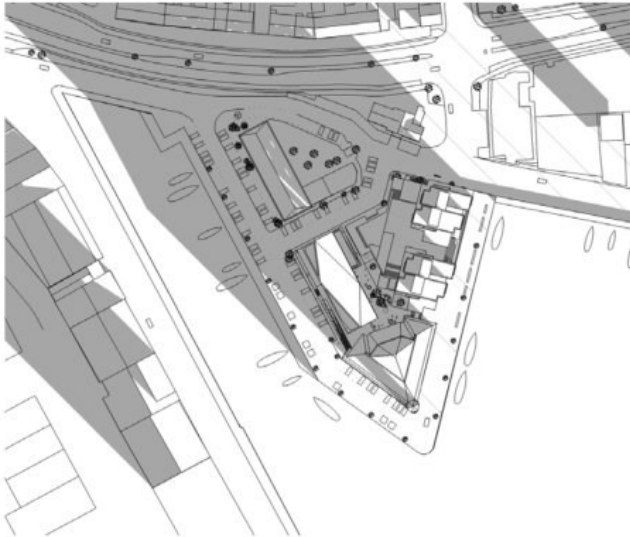


kl. 15.00

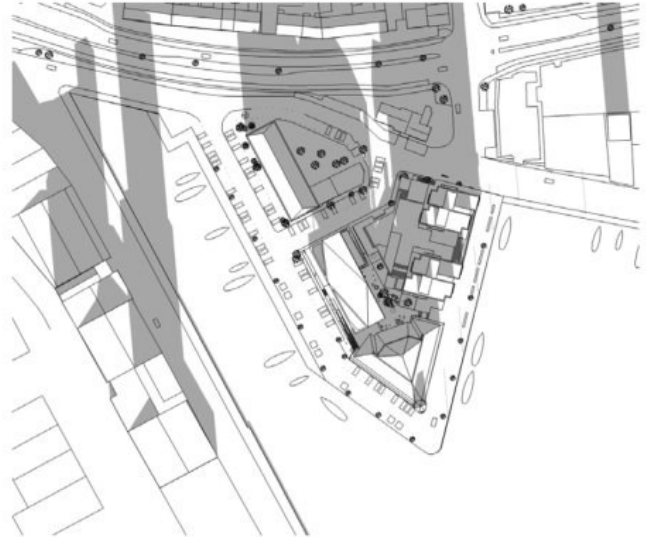


kl. 18.00

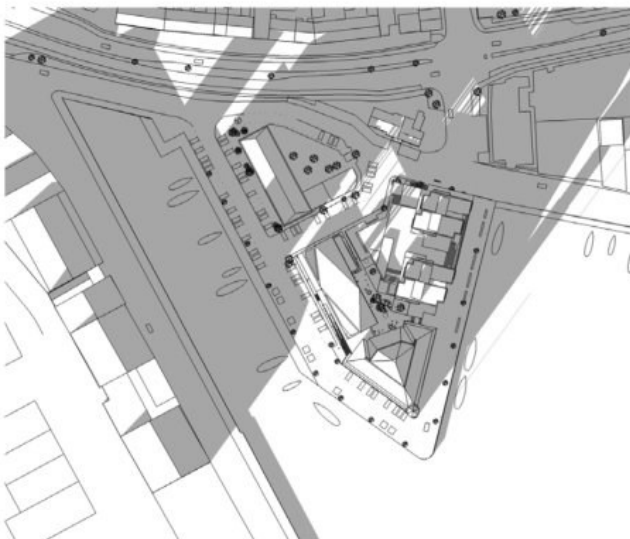
21.december



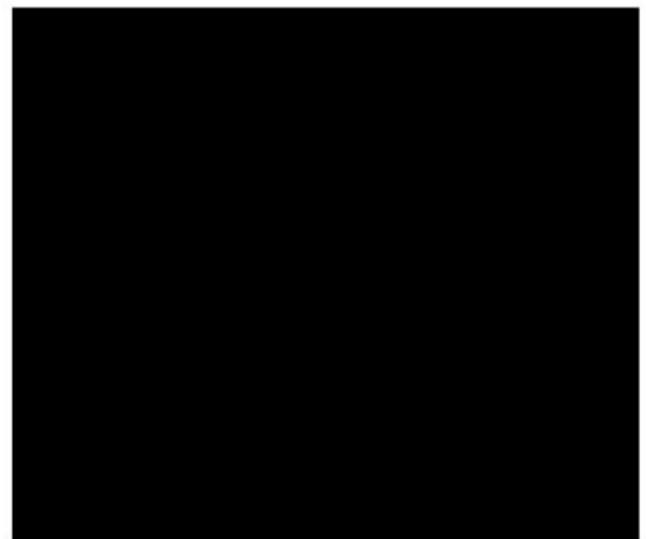
kl. 09.00



kl. 12.00



kl. 15.00



kl. 18.00

Forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplaner

Området er i dag omfattet af lokalplan 10-2009, der ophæves ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan. Lokalplan 10-2008 gav mulighed for et 20-etages højhus, der skulle anvendes til kontorer.

Formålet med lokalplan 10-2008 var blandt andet, at området skulle være en aktiv del af byen, at der skulle være offentlig adgang til området, at udsigten fra de omkringliggende gader skulle bevares og at både skulle kunne ligge til ved kaj.

Disse formål vil også være gældende i den nye lokalplan.

Lokalplan området er omfattet af lokalplan 150-2013, hvis bestemmelser om især skiltning vil have betydning for denne lokalplan.

Kommuneplanen

Området er omfattet af kommuneplanens rammeområde HR.00.04.C.22., som fastlægger områdets anvendelse til centerformål med følgende generelle anvendelsesbestemmelser: butikker, boliger, liberale erhverv, privat og offentlig service.

Øvrig planlægning

Trafikplanlægning

Færdelsarealer skal indrettes som "shared space", dvs. at arealet anvendes af kørende og gående under gensidig hensyntagen eller til stillevej.

De yderste 5 meter langs kajen er kommunalt ejet og skal fortrinsvis anvendes til promenade for fodgængere og cyklister. En del af promenaden vil også kunne bruges til parkering. Se bilag, illustrationsplan.

Lokalplanen udpege, hvor der kan parkeres.

Området skal indrettes, så redningskøretøjer har et "kørespor" langs kajen på min. 2,8 meter, muligvis også mellem bygningerne midt på grunden afhængig af hvordan bygningerne indrettes. Det skal desuden indrettes, så lastbiler (til vareindlevering mv.) ikke skal bakke.

Vand- & natura2000-planer

Lokalplanen dækker et areal, som i dag er bebygget/befæstet. Der er derfor ingen risiko for at udnyttelse af lokalplanens rammer kan skade arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder eller bilag IV-arter. Lokalplanen skal derfor ikke indeholde en habitatvurdering.

Spildevandsplan 2012 - 2015

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

Området er separatkloakeret. Spildevandet ledes til Horsens Centralrenseanlæg og regnvand ledes via regnfang til Horsens Havn.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Horsens Kommunes "regulativ for dagrenovation og husholdning/Affaldshåndteringsplan" og "regulativ for erhvervsaffald/Affaldshåndteringsplan". Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald skal ske i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Det er vigtigt, at renovationscontainere indarbejdes diskret i området.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

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

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vand A/S

Jordforurening

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

Kortlægningen efter jordforureningsloven medfører følgende begrænsninger og pligter:

- der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune, hvis arealanvendelsen ønskes ændret til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrund.
- der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune før der bygges, graves eller foretages andet anlægsarbejde. I særlige situationer gælder der andre regler, som der kan fås oplysninger om hos Horsens Kommune.
- I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra kortlagte arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ.

Vilkårene stillet i medfør af ovenstående tilladelser skal uanset de øvrige lokalplanbestemmelser følges.

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

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenet. Baggrunden for klassificeringen er kommunens eksisterende kendskab til de enkelte byzoneområders bebyggelsestidspunkt, intensitet af arealanvendelse, trafikbelastning, industriel belastning, opvarmningsformer, bebyggelsestæthed, historik om byudvikling, kendskab til områder med fyldjord samt kendte forureningsdata. Aktiviteter i forbindelse med ovennævnte har med stor sandsynlighed givet anledning til diffus forurening i området eller der er tidligere påvist let forurenet jord inden for området. 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. Lettere forurening kan også være et resultat af forurening fra punktkilder, hvor spild eller lækage har ført til forurening i lave koncentrationer. Endelig ses lettere forurenet jord i fyldjord, som er samlet fra forskellige områder, hvor der har været mindre forurenende aktiviteter.

Områdeklassificeringen medfører følgende begrænsninger og pligter:

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

Miljøpåvirkninger

Havnetrekanten ligger i et område, der er påvirket af havnens og nærliggende virksomheders aktiviteter i form af især støj.

Mange virksomheder på havnen har en miljøgodkendelse, der fastlægger grænser for hvor meget de må støje og støve. Miljøgodkendelserne revideres, når de anses for ikke længere at være tidssvarende, f.eks. hvis virksomheden har ændret produktion. Der er et løbende samarbejde med virksomhederne i forhold til dæmpning af deres miljøpåvirkning.

Horsens Erhvervshavn arbejder til stadighed med at dæmpe miljøpåvirkningen fra havnens aktiviteter, som især er losning og lastning samt

renholdelse af kajarealerne. Det sker dels med anvendelse af ny teknologi og nyt materiel, og ved at flytte støjende og generende funktioner fysisk og tidsmæssigt.

Efterhånden som Nordhavnen, herunder Havnetrekanten, overgår til bymæssige funktioner, vil denne proces med at planlægge og udføre havnens aktiviteter mht. tidspunkt og metode få stadig større betydning for at Erhvervshavn og boliger kan fungere tæt på hinanden.

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for trafikstøj og støj fra virksomheder kan være overskredet i området. Tillæg til vejledning nr. 5/1884: Ekstern støj fra virksomheder af juli 2007 giver i samspil med Planloven mulighed for at planlægge for støjfølsom anvendelse, herunder boliger, på støjbelastede arealer, hvis der gennemføres støjisolerende tiltag på bygningerne samt støjafskærmning af de udendørs opholdsarealer.

I lokalplanens bestemmelser sikres, at bygninger og bebyggelse indrettes, så de vejledende støjgrænser ikke overstiges for opholds- og soverum, kontorer og udendørs opholdsarealer. Byrådet lægger desuden vægt på, at boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facader.

Lokalplanområdet ligger som nabo til virksomheden Biomar. Virksomhedens produktion er ophørt, og der er ingen forventning til at den genoptages, hvorfor den ikke vil udgøre en risiko for miljøpåvirkning af området.

Det kan ikke udelukkes, at området lejlighedsvis kan være påvirket af støv. Der har dog ikke været klager over støv i meget lang tid. Det vurderes derfor, at problemet har et omfang, der kan løses gennem reguleringer i Havnens planlægning og udførelse af losning og lastning. Eventuelle problemer med støv fra havneaktiviteter vil blive reguleret i forbindelse med virksomhedernes miljøgodkendelse eller ved påbud efter Miljøbeskyttelsesloven.

Lokalplanområdet kan være påvirket af støj og lugt fra bl.a. Hornsyld Købmandsgård. For så vidt angår lugt har bygherren dokumenteret, at de vejledende lugtgrænser i fht. Hornsyld Købmandsgård er overholdt ved de planlagte boliger på Havnetrekanten. Der er ikke kendskab til andre væsentlige lugtkilder i området. For så vidt angår støj er virksomheden forpligtet til at overholde støjgrænserne fastsat i miljøgodkendelse/de vejledende støjgrænser. Bygherren skal dog også medvirke til at mindske eventuelle støjgener, idet bygherren skal sikre bebyggelsen yderligere mod støj i form af støjisolering mv., jf. planlovens § 15a, stk. 1, jf. § 15, stk. 2, nr. 12 og 21. Nødvendig støjisolering mv. er en betingelse for at bebyggelsen tages i brug.

Eventuelle problemer med støv fra havneaktiviteter vil blive reguleret i forbindelse med virksomhedernes miljøgodkendelse eller ved påbud efter Miljøbeskyttelsesloven.

Tilladelser fra andre myndigheder

Museumsloven

Horsens Museum har følgende bemærkninger til lokalplan for Havnetrekanten jf. Museumslovens §23.

Havnetrekanten er etableret som en udvidelse til havnen sidst i 1700-tallet. Udvidelsen må formodes at være anlagt på den gamle kyststrækning, der på Videnskabernes Selskab kort fra 1787 fremstår som en mindre tange øst for bykernen. I Horsens Havn er registreret fund og bopladsspor fra stenalderen, hvorfor der er mulighed for, at 1700-tals havneudvidelsen kan overleje aflejringer fra denne samt yngre perioder. Horsens Museum anbefaler derfor, at der indhentes en udtalelse jf. Museumslovens §25 forud for anlægsarbejder i området.

Museumsloven er gældende for hele lokalplanområdet. Gøres der under jordarbejde fund af historisk karakter, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og Horsens Museum underrettes, jf. Museumsloven § 27, stk. 2.

Servitutter

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

Kystnærhedszone

Efter Planlovens § 16, stk 3 og 4, stilles der særlige krav til redegørelsen til lokalplaner i kystnærhedszonen. Området ligger indenfor de kystnære dele af byzonen, hvorfor der skal redegøres for den visuelle påvirkning af landskabet.

De to boligårne, der er på op til 12 etager vil påvirke kystlandskabet, da de vil være synlige fra fjorden. Kontorbygningen mod vest vil ligge skjult bag disse to bygninger, og har heller ikke i sig selv en højde, der vil påvirke kystlandskabet væsentligt. På havneområder er høje bygninger ikke fremmede, da der i forvejen er siloer og høje skorstene. Således er Danafeeds højeste bygning et par og tredive meter højt, og Hornsyld Købmandsgårds ca. ti meter højere. Hornsyld Købmandsgårds skorsten er ca. 80 meter høj. Den højeste del af de nye bygninger vil blive ca 42 meter. Da bygningerne samtidig er udformet med smalle bygningskroppe i lighed med siloer, er det Horsens Kommunes opfattelse, at de nye bygninger vil falde naturligt ind i omgivelserne, og ikke påvirke kystlandskabet negativt. Se visualisering.



HAVNETREKANTEN SET FRA ØST-HUSODDEVEJ

Detailhandel

Muligheden for at etablere max. 1000 m² til detailhandel videreføres fra lokalplan 8-2010. Max. 500 m² må anvendes til dagligvarehandel.

Det vurderes, at for at området kan udvikle sig til en aktiv og attraktiv del af byen, er det vigtigt, at der gives mulighed for at der udvikles et lille handelsmiljø, der kan understøtte funktionerne og bylivet i området.

Det vurderes ikke, at butikker vil påvirke boligerne i området væsentligt mht. støj. Alt andet lige vil butikker skabe et større pres på parkering, men man må dog forvente, at butikkernes kundegrundlag hovedsageligt vil være de, som arbejder og bor i området samt sejlere og folk, der går tur på havnen.

Miljøscreening

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

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

Afgørelse og begrundelse

Teknik og Miljø har i afgørelsen lagt vægt på hensynet til det visuelle miljø, offentlighedens adgang til havneområdet samt støj- og anden miljøpåvirkning fra omgivende virksomheder, herunder Horsens Havn. Den trafikale påvirkning vil ikke blive større end ved en realisering af den pt. gældende lokalplan (da der kan bygges færre kvadratmetre i denne plan end i den gældende).

Planens realisering vil påvirke det visuelle miljø. Det er forvaltningens opfattelse, at de nye bygninger vil indpasses på en naturlig måde. De to høje bygninger vil give mindelser om den tidligere erhvervshavns silobyggeri og bygningen mellem Toldbod og stykgodspakhus vil blive et respektfuldt, nutidigt indslag i det gamle havnemiljø.

Offentlighedens forbedrede opholdsmuligheder, den fornyede anvendelse af Stykgodspakhuset vil sammen med den intensive brug af området betyde en revitalisering af området og en positiv tilføjelse til bylivet i Horsens.

I lokalplanen er bestemmelser om, at bygninger og bebyggelse indrettes, så de vejledende støjgrænser ikke overstiges for opholds- og soverum, kontorer og udendørs opholdsarealer.

Horsens Kommune har vurderet, at planen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet den ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen heraf er truffet med hjemmel i lovens § 3, stk. 2.



Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

1.1

Formålet med lokalplanen er at

- Området bliver en aktiv og attraktiv del af byen og offentlig tilgængeligt
- De eksisterende bygninger ved ombygning og vedligeholdelse ikke forringes i forhold til det oprindelige udtryk
- De nye bygninger placeres og udformes i princippet som vist på illustrationsplan, visualiseringer og facader
- Anvendelsen af promenaden fortrinsvis forbeholdes ophold, gående og cyklende
- Udsigten til vandet fra de omgivende gader bevares, især er udsigtslinjen fra Gasvej vigtig
- Lystbåde skal kunne lægge til ved kaj og bådebro
- Hensynet til antal parkeringspladser er underlagt hensynet til de æstetiske forhold og til ophold og rekreation

§2 - Område og zonestatus

Området er beliggende i byzone, og omfatter følgende matrikler 702a, 702b, 702d, 704b, 7000dz Horsens bygrunde og alle matrikler, der udstykkes herfra. Der skal være vejadgang til eksisterende matrikler.

§3 - Anvendelse

3.1

Området kan anvendes til centerformål, boliger, liberale erhverv, offentlig og privat service, herunder restauranter, og butikker, der understøtter bylivet og stedets funktion.

3.2

Der må indrettes max. 1000 m² til butikksformål, heraf må max 500 m² være til dagligvarer.

§4 - Udstykning

Ingen bestemmelser.

§5 - Vej og sti

5.1

Færdsels- og parkeringsarealer udlægges som vist under Fremtidige forhold, kortbilag 3.

5.2

Interne færdselsarealer udlægges som shared space eller som stilleveje.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Der må kun udlægges parkeringsarealer, hvor det er vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

6.2

Der skal udlægges et passende antal cykelparkeringspladser centralt placeret i forhold til arbejdspladser, boliger mv.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Lokalplanområdet skal forsynes med kollektiv varmforsyning og hele området er omfattet af tilslutningspligt til denne.

7.2

Området forsynes med vand fra Horsens Vand A/S.

7.3

Området skal tilsluttes det offentlige kloaknet efter anvisning fra Teknik og Miljø.

7.4

Belysningsarmaturer må ikke være af ringere kvalitet end armaturer udvalgt til Horsens Kommunes designmanual mht. design og lyskvalitet.

7.5

Valg af armaturer samordnes i området, så der opnås et harmonisk udtryk

§8 - Bebyggelsens placering og udformning

8.1

Ny bebyggelse placeres i princippet indenfor de angivne byggefeltet som vist under Fremtidige forhold, kortbilag 3.

8.2

Kontorbygningen og bolighusene skal i princippet udformes som vist på visualiseringerne, se "Lokalplanens indhold", og facadeopstalter, som vist under "facader", Bilag 5.

8.3

Kontorbygning må opføres i max 5 etager. Tagetagen skal sænkes mod hjørnerne eller den øverste etage skal være trukket tilbage fra facadelinjen som tilpasning til nabobygningerne.

8.4

Bolighusene må ikke være højere end det angivne antal etager, vist på visualiseringer: 9, 10 og 11 boligetager og tagterrasser på en hævet plint.

8.5

Plinten indrettes til det primære udendørs opholdsareal for boligerne, hvor støjgrænserne som nedenfor beskrevet skal overholdes. Opholdsarealet på plinten kan suppleres med sekundære opholdsarealer på altaner og tagterrasse, hvor støjgrænserne ikke nødvendigvis skal overholdes.

8.6

Der kan opføres nogle småbygninger langs kajen til servicebygning for sejlere, madboder mv.

Støjforhold - trafik

8.7

For støjbelastede boliger skal det sikres, at det konstante indendørs støjniveau, som skyldes vejtrafikstøj, ikke overstiger 33 dB L_{den} for boliger og 38 dB L_{den} for kontorer med lukkede vinduer og døre og åbne udluftventiler, jf. Bygningsreglementet.

8.8

Såfremt støjbelastningen udendørs på facader (boliger) overstiger $L_{den} = 58$ dB må støjniveauet indendørs med åbne vinduer i sove- og opholdsrum ikke overstige $L_{den} = 46$ dB jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4/2007. Kravet skal være overholdt med 1 vindue åbent pr. rum.

8.9

Såfremt støjbelastningen udendørs på facader (kontorer) overstiger $L_{den} = 63$ dB skal der indendørs med åbne vinduer overholdes $L_{den} = 51$ dB jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4/2007. Der kan ses bort fra kravet hvis der ikke er oplukkelige vinduer, eller hvis der er sikret ventilation på anden måde.

8.10

Der skal kunne anvises velbeliggende udendørs opholdsarealer med et konstant udendørs støjniveau, der ikke overstiger $L_{den} = 58$ dB for boliger og $L_{den} 63$ dB for erhverv jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4/2007.

Støjniveau - virksomhedsstøj

8.11

Boliger skal støjisoleres i forhold til støj fra virksomheder og havneaktivitet.

Jf. Vejledning 5/1984 og tillæg til vejledning 5/1984, juli 2007 skal det sikres, at det beregnede ækvivalente korrigerede støjniveau, som støj fra virksomheder og havneaktiviteter påfører boliger ikke overstiger følgende grænseværdier indendørs i sove- og opholdsrum med 1 vindue åbent pr. rum:

mandag-fredag kl 07-18 og lørdage kl 07-14: 43 dB(A)

mandag-fredag kl 18-22, lørdage kl 14-22 og søn- og helligdage kl 07-22: 33 dB(A)

alle dage kl 22-07: 28 dB(A)

I forhold til erhverv, skal det sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 35 dB(A) med lukkede vinduer.

8.12

Der skal være adgang til velbeliggende udendørs opholdsarealer, der er afskærmet i forhold til støj fra virksomheder og havneaktiviteter. Jf. Vejledning 5/1984 skal det sikres, at det beregnede ækvivalente korrigerede støjniveau, som støj fra virksomheder og havneaktiviteter påfører det udendørs opholdsareal ikke overstiger følgende grænseværdier for boliger:

mandag-fredag kl 07-18 og lørdage kl 07-14: 55 dB(A)

mandag-fredag kl 18-22, lørdage kl 14-22 og søn- og helligdage kl 07-22: 45 dB(A)

alle dage kl 22-07: 40 (55) dB(A). I parentes er angivet spidsværdi om natten.

I forhold til erhverv, skal det sikres, at støjniveauet på udendørs opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A).

Lugt fra virksomheder

8.13

Det skal dokumenteres, at den vejledende lugtgrænse på 5 lugtenheder i "Vejledning fra Miljøstyrelsen nr 4 1985, Begrænsning af lugtgener fra virksomheder" overholdes i bolig- og arbejdsrum, eksempelvis ved etablere overtryksventilation i de berørte rum.

Redegørelse - Bebyggelsens placering og udformning

Småbygningerne langs kajen må have en størrelse på op til ca. 10 m². De skal udformes under hensyn til intentionerne som beskrevet og vist i redegørelsen og skal være sikrede mod højvande.

Vedrørende støjforhold

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for trafikstøj og støj fra virksomheder kan være overskredet i området. Tillæg til vejledning nr. 5/1884: Ekstern støj fra virksomheder af juli 2007 giver i i samspil med Planloven mulighed for at planlægge for støjfølsom anvendelse, herunder boliger, på støjbelastede arealer, hvis der gennemføres støjisolerende tiltag på bygningerne samt støjafskærmning af de udendørs opholdsarealer.

I henhold til planlovens §15, stk 2, nr 21 er der i lokalplanen bestemmelser, der sikrer, at bygninger og bebyggelse indrettes, så de vejledende støjgrænser ikke overstiges for opholds- og soverum, kontorer og udendørs opholdsarealer. Byrådet lægger desuden vægt på, at boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facader. Området er disponeret, så boligerne er placeret længst væk fra virksomheder og havneaktiviteter og bag den nye kontorbygning og Stykgodspakhuset, der vil skærme det udendørs friareal og i nogen grad boligerne mod en del af støjpåvirkningen.

Støjen stammer dels fra trafik på Niels Gyldings Gade /Strandpromenaden og fra Havnens aktiviteter samt Hornsyld Købmandsgård og Colas, da området ligger inden for disse virksomheders influensområde. Trafikstøjen har ikke et stort omfang.

I samarbejde med erhvervshavnen pågår et stadig arbejde med at dæmpe miljøpåvirkningen fra havnens aktiviteter, dels med anvendelse af ny teknologi og nyt materiel og ved at flytte støjende og generende funktioner fysisk og tidsmæssigt. Der er også et løbende samarbejde med virksomhederne i forhold til dæmpe deres miljøpåvirkning. Hornsyld Købmandsgårds aktiviteter slutter senest ved deres lejekontrakts ophør.

§9 - Bebyggelsens udseende

Ny bebyggelse

9.1

Ny bebyggelse skal i princippet fremtræde som vist under "Facader", bilag 5, mht. form, dimensioner og farveholdning, samt på visualiseringerne vist under "Lokalplanens indhold".

9.2

En del af kontorbygningens stueetage skal have en åben glasfacade mod kajen, der kan indeholde en eller flere offentligt tilgængelige funktioner.

9.3

Kontorbygningens facader skal være i tegl, hvis farve er i slægtskab med Toldboden eller Stykgodspakhusets teglfacader.

9.4

Boligtårnene skal være hvide og fremstå i betonelementer eller med en pudset overflade.

9.5

Renovationscontainere skal indarbejdes diskret i området i h.t. affaldsplanen.

Stykgodspakhuset

9.6

Stykgodspakhuset har høj bevaringsværdi, og alle ændringer skal godkendes af Teknik og Miljø. Stykgodspakhuset skal i princippet fastholdes i sit oprindelige facadeudtryk og materialeholdning.

9.7

Pakhusets tagform og tårn skal bevares.

Varmestuen (Cafe Dolly)

9.8

Bygningen er af middel bevaringsværdi og alle ændringer skal godkendes af Teknik og Miljø. Ved ombygning og vedligeholdelse samt evt. mindre tilbygninger må det oprindelige bygningsudtryk ikke forringes.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Brug af solafskærmning, herunder markiser skal indarbejdes som en naturlig del af bygningerne.
Pakhusets facader kan ændres, så de kommer i overensstemmelse med bygningens ændrede anvendelse under hensyntagen til bygningens oprindelige proportioner og facadeudtryk.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Belægninger udføres i beton og/eller asfalt i kombination med granit og/eller stål og/eller træ.

10.2

Træbeplantning placeres i princippet som angivet på Illustrationsplanen.

10.3

Inventar udformes efter intentionerne i redegørelsen.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Belægninger, belysning og inventar skal afspejle, at havnetrekanten fremover er en del af byen, og at området derfor skal være rart at færdes i for byens borgere med gode muligheder for leg, ophold og rekreation.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er dokumenteret at bestemmelserne i §8.7 - §8.12 om støj er overholdt ved etablering af afskærmningsforanstaltninger mv.

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1

Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 10-2008, Havnetrekanten.

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2015-10---boliger-og-erhverv-havnetrekanten-horsens/2015-10---boliger-og-erhverv-havnetrekanten-horsens.htm>

Lokalplanafgrænsning

KORTBILAG 1



Fremtidige forhold

KORTBILAG 3

Byggefelter og anvendelse af arealer



Illustrationsplan

Bilag 4



Facader

Bilag 5

Kontorhusets facade mod (syd)vest



Kontorhuset facade mod (nord)øst



Bolighusenes facade mod øst



Området i dag



Her kan du se lokalplanområdet med det aktuelle luffoto. Kortet vil ændre sig over tid, og derfor ikke er juridisk bindende i forhold til lokalplanen.

Høring

Klagevejledning

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold. Klageberettigede er alle omfattet af Planlovens § 59.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Horsens Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune. Horsens Kommune videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for planforslagets offentliggørelse.

Vedtagelse

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 24. februar 2015.

Forslaget er offentlig bekendtgjort den 3. marts 2015.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 23. juni 2015.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 30. juni 2015.

Print

Lokalplanforslaget til download:

http://lokalplaner.horsens.dk/download/pdf/boliger_og_erhverv_havnetrekanten_horsens.pdf