

LOKALPLAN 2016 - 27

Centerområde, den sydlige bymidte i 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.





Billede som viser det tidligere havnespor

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet for at kunne realisere en del af et overordnet ideoplæg udarbejdet af AP Pension.

Et større ideoplæg

Planlægningen for det pågældende område er et led i et større ideoplæg, som arkitektfirmaet Arkitema har skitseret for AP Pension. Ideoplægget omfatter Horsens Rådhus, rådhusparken, parkeringsareal ved rådhuset, den tidligere kvickly-grund og et grønt område langs Bygholm Å. Ideoplægget skitserer, hvorledes der kan placeres et bynært butiks- og oplevelsescenter på rådhusgrunden, flere større boksbutikker, dagligvarebutikker, boliger, erhverv, restauranter, caféer, hotel, kultur, bibliotek, borgerservice mm. Desuden skitseres der på mulighed for bringe åen tilbage til byen, som et rekreativt og smukt element i bymidten.

Ideoplæggets formål er at skabe mulighed for at løse udfordringen med at få Søndergade og "Høegh Guldbergs Gade-området" forbundet ved at placere et nyt fremtidigt oplevelses- og butikscenter med f.eks. butikker, restauranter, kultur, bibliotek og borgerservice på rådhusgrunden - mellem de to områder. Butiks- og oplevelsescentret skal fungere som et link/bindeled mellem områderne, og skabe spændende flow/forbindelser på kryds og tværs af områderne. Der skabes, med det større ideoplægget, et grundlag for at styrke Horsens som en stærk sammenhængende handelsby. Horsens skal kunne tage konkurrencen op med de øvrige større byer i Østjylland.

Rokade

Ideoplægget vil kræve, at rådhuset flytter til VIA University, som er en uddannelsesinstitution i den nordøstlige del af byen. Den store uddannelsesinstitution VIA skal dermed flytte ned på den tidligere slagterigrund - nu campusgrunden - som ligger meget centralt i bymidten - tæt ved både stationen og Horsens trafikterminal samt tæt på bymidteforbindelsen.

Nærværende projekt

Nærværende projekt omfatter den tidligere Kwickly-grund, dele af rådhusparken og et grønt areal langs Bygholm Å. Projektet skal muliggøre, at der kan udvikles et attraktivt spændende område i Horsens sydlige del af bymidten med funktioner som boliger, dagligvare- og udvalgsvarerbutikker, restauranter, erhverv, parkeringshus og parkeringsarealer på et multifunktionelt areal. Nærværende projekt og lokalplan er en del af det større ideoplæg.

Nærværende lokalplan skal give mulighed for at byudvikle i det pågældende område og skabe rammerne for et aktivt handels- og byliv. Udviklingen kan styrke midtbyen ved bl.a., at der tiltrækkes flere kunder/handlende til områderne i bymidten, detailbutikkerne på Søndergade, sidegaderne på gågaden samt et eventuelt butiks- og oplevelsescenter på rådhusgrunden skal understøtte Horsens som en handelsby. På et senere tidspunkt skal der planlægges for omdannelsen af rådhusområdet.

Midtbystrategi

Horsens Kommune har udarbejdet en midtbystrategi, som er et værktøj, der samler 7-8 års arbejde og erfaringer og peger på hvad der skal

arbejdes med. Midtbystrategiens mål danner rammer for planlægning af det nærværende projekt.

Strategien beskriver bl.a. at midtbyen skal være et attraktivt sted at bo. Midtbyen skal tiltrække flere unge og ressourcestærke beboere. Byen skal fortættes med især flere boliger og udvikles med nutidig byggeri og arkitektur. Der skal udvikles bæredygtigt med opmærksomhed på håndtering af kommende udfordringer med vand.

Der er behov for boliger til unge studerende og til en stor gruppe af husstande med 1 eller to beboere pr. husstand. En del af disse husstande er ressourcestærke og vil gerne have moderne boliger med en god kvalitet. Der skal der også etableres boliger til børnefamilier. Til en god bolig hører rekreative arealer. I en tæt midtby kan dette være taghaver eller tagterrasser.

Ved opførelse af nye karréer med boliger og butikker skabes et grundlag for en naturlig færden i de bynære områder, som knyttes sammen og opleves som ét større område.

Se Midtbystrategien på Horsens Kommunes hjemmeside.

Lokalplanens formål

Projektområdet er i dag omfattet af flere lokalplaner. De eksisterende lokalplaner tillader ikke opførelse af projektet, derfor skal der udarbejdes en ny lokalplan. Lokalplanen har til formål at sikre, at projektet kan realiseres.

Opførelsen af en ny tæt bydel, som skal styrke Horsens midtby som center og vækstdriver for hele kommunen, er i overensstemmelse med Hovedstrukturens afsnit om bymønster og byroller i Kommuneplan 2013.

Lokalplanen sikrer :

- at udvikle lokalplanområdet til centerformål,
- at udviklingen af området sker med en bebyggelse, der i arkitektur, udformning og materialevalg kommer til at fremstå i høj kvalitet samt giver et kvalitetsmæssigt løft af området,
- at sikre bebyggelsen gives en udformning, der arkitektonisk har et godt samspil med den omkringliggende by,
- at sikre en spændende og tæt ny bydel med boliger placeret oven på dagligvare-, udvalgswarebutikker og restauranter,
- at sikre at parkeringsarealer på terræn anlægges med varierende belægningstyper, belysning og begrønning af forskellig art, som skaber funktionelle, varierede og trygge omgivelser med mulighed for ophold,
- at sikre en kvalitetsbetonet og tilpasset skiltning i lokalplanområdet,
- at sikre tiltag til håndtering af tag - og overfladevand i forbindelse med klimasikring af lokalplanområdet.





Referencebillede af hvordan hele lyssætningen kan danne karakter for et urbant moderne byrum



Luftfoto af den sydlige del af bymidten med den eksisterende Kviklybygning

Beliggenhed & eksisterende forhold

Områdets historie

Dagligvarebutikken - OBS åbnede på Sankt Helenevej i 1991 og fungerede frem til 2002, hvor butikken skiftede navn til Kvickly. I januar 2015 lukkede Kvickly. Butikken har stået tom siden da.

Tidligere har området, som vist på luftfoto, været præget af fragmenteret byggeri med virksomheder, oplag og lagerbyggeri samt et jernbanespor, der løb fra stationen og gennem området videre til havnen.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i Horsens bymidte og er et område med gode udviklingspotentialer, tæt på byens gågade, Søndergade, "Høegh Guldbergs gade-området" og med gode trafikale forbindelser til havneområdet, Bygholm Park og videre til motorvej E45.

Lokalplansområdets ca. 77.000 m² fremstår i dag som et større asfalteret parkeringsareal i tilknytning til den tidligere dagligvarebutik Kvickly. Inden for området ligger flere eksisterende boligejendomme i en randbebyggelse, en nyere dagligvarebutik (Rema 1000) med boliger ovenpå, erhvervsbyggeri, mindre butikker og en lukket benzintank. Gennem området løber den tidligere havnespor, som delvist indenfor lokalplanområdet er ændret til en rekreativ gang - cykelforbindelse, "Vildsporet". Det gamle havnespors første etape løber fra stationen til Kvickly-grunden. Idéen med "Vildsporet" er at lede folk rundt om midtbyen, forbi fritidsaktiviteter og andre spændende tilbud.

Projektområdet omfatter desuden en del af rådhusparkens eksisterende grønne areal og parkeringsområde, samt et grønt areal mellem Niels Gyldings Gade og Bygholm Å. Arealet ved rådhusparken er i temalokalplan 150 udpeget som et område med bevaringsværdig beplantning. Hvis beplantningen fjernes, skal der ske en genplantning, der i karakter modsvarer den fjernede beplantning.



Luftfoto af området fra 1972.

På luftfotoene se tydeligt det fragmenteret / opløste byområde i 1972.



Luffoto af området fra 1985. Etablering af Niels Gyldings gade og opførelse af Rådhuset.



Foto af Bygholm å, eksisterende gangbro og byggeri udenfor lokalplanområdet (mod syd)



Foto af de eksisterende forhold.

Bygholm å, et smalt grønt areal, Niels Gyldings Gade og Kvicklys facader (kik mod vest indenfor lokalplanområdet).

Nord for området ligger byens gågade, Søndergade. Området er præget af tæt karrebebyggelse med boliger og butikker. Mod syd afgrænses området af et mindre grønt rekreativt areal og Bygholm Å, som "møder" et boligkvarter, samt et højere byggeri b.la. Sydøstjyllands Politi og undervisningsbyggeri. Mod øst ligger Horsens Rådhus med rådhusparken og et større parkeringsareal. Længere mod øst møder man "Høegh Guldbergs Gade-området". Mod vest ledes man via Niels Gyldings Gade til Bygholm Parkvej, som løber forbi den fredede Bygholm Park, samt videre ud af byen mod motorvej E45.

Terrænet indenfor området er relativt fladt.

Der er ikke kortlagt fredede bygninger, arealfredninger eller fortidsminder indenfor lokalplanområdet. I den nordlige del af projektområdet er der kortlagt bygninger med lav til middel bevaringsværdi. Kulturhistoriske interesser beskrives og undersøges nærmere i den VVM-redegørelse, der er udarbejdet på baggrund af projektet.

Området er i dag henholdsvis udlagt til centerområde og rekreativt område i Kommuneplan 2013.

Lokalplanområdet er omfattet af temalokalplan nr. 150 og følgende lokalplaner: lokalplan nr. 68, 13-2010, 45, 83, 10.1, 16, 16-2008.



Foto af det eksisterende område - Kvicklybygningen i baggrunden



Foto fra området - som viser det eksisterende parkeringsareal med det tidligere togspor samt vildsporet og kvicklybygningen i baggrunden.



Luftfoto af området med lokalplanafgrænsning

Lokalplanens indhold

Lokalplanen planlægger den sydlige del af bymidten i Horsens, til boliger, erhverv, restauranter, dagligvare-, udvalgsbutikker mv. Gennem områdets indretning og disponering skabes der et nyt byområde med attraktive byrum til parkering, mødekommende grønne vejprofiler, grønne taghaver og facader og bygninger med arkitektoniske kvaliteter.

Lokalplanområdet opdeles i delområder 1, 2, og 3. Delområderne gives hver deres identitet igennem anvendelse, struktur og arkitektur. Indenfor delområderne er der udlagt faste byggefelt. Områdets afgrænsning er fastlagt på baggrund af det forestående projekt og for at kunne realisere projektet i den ønskede form og udstrækning. Lokalplanafgrænsningen følger derfor ikke eksisterende matrikel og områdeafgrænsning kan ses på kortbilag 2.

Anvendelse og delområder

I delområde 1 må der etableres dagligvare - udvalgswarebutikker i stueetagen med boliger og erhverv ovenpå, parkering i konstruktion og på terræn. Til boligerne opføres der større grønne taghaver til ophold, leg og andre rekreative formål.

I delområde 2 gives mulighed for at opføre flere drive-in restauranter samlet i en bebyggelse i stueetagen, med ungdomsboliger ovenpå bebyggelsen samt parkering på terræn.

I delområde 3 langs Bygholm Å åbnes der mulighed for en dagligvarebutik ligeledes med henholdsvis boliger ovenpå butikken og boliger i stueetager, med parkeringsareal i tilknytning til bebyggelsen. Der etableres en rekreativ fællessti langs åen. I delområdet gives mulighed for at opføre et højhus, som placeres hensigtsmæssigt og møder nærområdets skala.

Grønt præg i byen

I lokalplanen skal der sikres et grønt præg med bl.a. grønne taghaver placeret ovenpå butiksarealernes tage, grønne tage, grønne facader, træalléer og / eller trægrupper. Desuden skal der plantes buske mm. langs de omkringliggende veje samt beplantning/bede mm på med parkeringsarealerne. Beplantningen i området skal sikres optimale vækstforhold og plantes med en størrelse der allerede ved planlægning syner tydeligt i området.

Byrum med parkering

Der planlægges et parkeringshus med grønne facader og flere parkeringsområder på terræn indenfor området. Lokalplanen skal sikre, at parkeringsfladerne anlægges som "et byrum med parkering". Det betyder, at arealerne i høj grad skal anlægges med varierende belægningstyper/skift, grafiske mønstre og spændende belysningsformer, som skaber oplevelser og tryghed for brugerne og beboerne i området. Belysningen i området skal indarbejdes med en stærk karaktergivende identitet til området. Belysningen skal være et vigtigt parameter i planlægningen samt understøtte et moderne urban byrum i bymidten. Der arbejdes med grundbelysning og effektbelysning. Grundbelysning er den belysning af veje, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event.

Der skal desuden indarbejdes klimahåndtering i planlægningen som et rekreativt og visuelt element i området.



Reference på et urbant byrum grafiske mønstre og belysning (SLA Arkitekter)

Klimasikring

Der er udpeget risikoområder og kendte oversvømmelser i Horsens Kommune jf. "Klimatilpasning" i kommuneplanen. Risikoen for oversvømmelse fra stormflod, øgede regnmængder herunder vandløb og grundvand er kortlagt i kommunen. Udpegningerne giver et overblik over og prioriterer indsatsen for klimatilpasning. Bygholm Ås strækning skal sikres via jorddiger, hævnning af terræn eller højvandsmure. Der skal opnås en sikring til kote 1,8 m DVR90. Der skal afsættes plads til strækninger på jorddiger, højvandsmure eller terrænhævnning.

Lokalplanen sikrer desuden, at området udvikles med grønne tage - og facader og taghaver. Der må indarbejdes permeable belægningstyper, grønne rabatter og der plantes træer, buske og bunddækkende planter i grønne lommer og bede i hele lokalplanområdet.

Parkeringsarealer og lignende større arealer kan indrettes til kortvarig opstuvning ved regnskyl.

Arkitektur

Det er et mål med planlægningen, at den ny bydel skal fremstå som en varieret, grøn og attraktiv bydel i bymidten. Projektet skal bidrage til en oplevelse af arkitektur og aktivitetsmuligheder på multifunktionelle arealer, rekreativ stiforbindelse langs Bygholm å.

Det er hensigten, at varierende facader og bygningshøjder skal være med til at sikre, at der skabes en attraktiv bydel med et liv af mennesker på terrænet - multifunktionelle arealer, altaner, taghaverne og butiksliv i stueetagen. Bebyggelse skal gives et højt arkitektonisk niveau, også når det kommer til detaljering og materialevalg. Ved bebyggelsens facademæssige fremtræden skal der lægges vægt på en variation i sammensætningen af materialer, herunder en vis andel af naturlige materialer, tegl, natursten, træ, metal og glas mv.

For at understøtte etableringen af et levende bymiljø forsynes boligerne med opholdsaltaner og /eller franskaltaner samt taghaver/terrasser, og i bebyggelsens stueetager skal der indrettes af publikumsorienterede funktioner som dagligvare-, udvalgswarebutikker, restaurant o.l.

Al skiltning skal tilpasses områdets karakter og må ikke virke dominerende. Skilte på facader skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning, og må ikke dække over arkitektoniske elementer, herunder døre og vinduer mv. Der fastsættes en række nærmere bestemmelser om skiltning i lokalplanen som er i overensstemmelse med temalokalplan 150.

Trafikale forhold

Vejplan 2012 omhandler de trafikale forhold på de primære og sekundære trafikveje i Horsens Kommune, og der er stillet forslag til en række udbygninger af den eksisterende vejstruktur. I forbindelse med planerne for en revitalisering af Horsens Nordhavn, anvendelse af Campusgrunden ved Horsens trafikterminal samt ændringer af Kvickly-grunden, rådhusgrunden/parken mm. har Horsens Kommune igangsat en fornyet planlægning af infrastrukturen, specielt Horsens by og her specielt i området omkring havnen og åen.

I forbindelse med projektet vil Niels Gyldings Gade blive justeret og flyttet mod nord. Sankt Helenes Vej og Ove Jensens Alle vil ændre vejforløb og Ove Jensens Alle vil blive udvidet. Rundkørslen indenfor lokalplanområdet vil blive omdannet til et lysreguleret kryds.

Realisering af projektet vil betyde en øget biltrafik, vareindlevering mv. i området. Det beskrives nærmere i den VVM-redegørelse, der er udarbejdet i forbindelse med lokalplanen.



Overfladevand - kortvarig opstuvning af regnvand på parkeringsarealer



Effektbelysning som skaber en særlig stemning i f.eks. taghave





Grafiske belægningsmønstre i et moderne byrum

Miljøvurdering og VVM redegørelse

VVM-redegørelse: I forbindelse med planlægningen af projektet skal myndigheden forholde sig til kravene i de to miljøvurderingslove for henholdsvis det konkrete projekt (VVM-lovgivning) samt planer og programmer (lov om miljøvurdering). Det pågældende projekt er omfattet af bilag 2, punkt 11a i VVM-bekendtgørelsen: Infrastrukturanlæg i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser. Horsens Kommune har derfor foretaget en VVM-screening i henhold til VVM-bekendtgørelsens bilag 3. Kommunen har truffet afgørelse om, at anlægget er VVM-pligtigt, da det ikke kan afvises, at anlægget kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er derfor udarbejdet en VVM-redegørelse.

Miljøvurdering: Planforslagene er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslagene fastlægger rammer for projekter, der er omfattet af bilag 3, punkt 10b, Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg. Planforslagene er ikke omfattet af lovens undtagelsesbestemmelse, § 3, stk. 2.

Der er derfor udarbejdet en miljøvurdering, der indeholder de oplysninger, som er nævnt i lovebekendtgørelsens bilag 1. Denne miljøvurdering indgår som en del af denne VVM-redegørelse.

Rambøll har udarbejdet VVM-redegørelsen.

VVM-redegørelsen danner baggrund for lokalplanarbejdet.

Forhold til anden planlægning

Trafikplanlægning

Vejplan 2012 omhandler de trafikale forhold på de primære og sekundære trafikveje i Horsens Kommune. Der er stillet forslag til en række udbygninger af den eksisterende vejstruktur. I forbindelse med planerne for en revitalisering af Horsens Nordhavn, anvendelse af Campusgrunden ved Horsens trafikterminal samt ændringer af kvickly-grunden, rådhusgrunden/parken mm. har kommunen igangsat en fornyet planlægning af infrastrukturen specielt Horsens by og her specielt i området omkring havnen og åen.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af tema lokalplan nr.150 Horsens by, som regulerer udformning af skilte og facader i midtbyen.

Lokalplan nr. 150 er fortsat gældende ved byrådets endelig vedtagelse af nærværende lokalplan 2016-27. Bestemmelserne i nærværende lokalplan er i overensstemmelse med lokalplan nr. 150, lokalplanerne supplerer hinanden.

Området er desuden omfattet af lokalplan nr. 68, 13-2010, 45 og delvist lokalplan 83, 10.1, 16.2, 16-2008.

Lokalplan nr. 68, 13-2010, 45 aflyses i sin helhed og lokalplan 83, 10.1, 16.2, 16-2008 aflyses delvist ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan 2016-27, da den nærværende lokalplan ikke er i overensstemmelse med de eksisterende lokalplaner.

Kommuneplanen

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Horsens Kommune - både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men skal revideres hvert fjerde år. Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Der sker med kommuneplantillægget ikke ændringer, som ikke er i overensstemmelse med Horsens Kommuneplans Hovedstruktur og Retningslinier.

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

For at bringe overensstemmelse med Horsens Kommuneplan 2013 er der udarbejdet et tillæg nr. 2013-42.

Kommuneplantillæggets formål er at ændre anvendelse og hæve bebyggelsesprocenten for området, hvor den tidligere dagligvarebutik - Kvickly ligger og for en del af rådhusparken, parkeringsareal samt et grønt areal langs Bygholm Å.

Området er i gældende kommuneplan omfattet af kommuneplanrammerne HR.00.01.C.17, der udlægger rammeområdet til centerformål: butikker, boliger, liberale erhverv, privat og offentlig service med en bebyggelsesprocent på 110. Derudover er en del af området omfattet af HR.00.01.C.16, der udlægger rammeområdet til fritidsformål og rekreation: bypark med tilhørende bygningsmæssige faciliteter og fastsætter en bebyggelsesprocent på 50. En mindre del af HR.00.05.B.1, som udlægger området til boligformål, bebyggelsesprocent på 90 og HR.00.01.C.19 som udlægger området til centerområde, bebyggelsesprocent på 110.

Kommuneplantillægget reducerer de fire gældende kommuneplanrammer og udlægger en ny kommuneplanramme hvor anvendelsen fastlægges til centerformål med en bebyggelsesprocent på 150. Den nye kommuneplanramme giver mulighed for at opføre udvalgsware-, dagligvarebutikker, erhverv og boliger.

Se kommuneplantillæg [her](#)

Overordnet planlægning

Der er i forbindelse med kommuneplantillæg og lokalplan udarbejdet en VVM-redegørelse.

Øvrig planlægning

Trafikplanlægning

Vejplan 2012 omhandler de trafikale forhold på de primære og sekundære trafikveje i Horsens Kommune. Der er stillet forslag til en række udbygninger af den eksisterende vejstruktur. I forbindelse med planerne for en revitalisering af Horsens Nordhavn, anvendelse af Campusgrunden ved Horsens trafikterminal samt ændringer af kvickly-grunden, rådhusgrunden/parken mm. har kommunen igangsat en fornyet planlægning af infrastrukturen specielt Horsens by og her specielt i området omkring havnen og åen.

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.

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 1 (100%).

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.

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

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens vand A/S

Renovation

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

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

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

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

Støjforhold

I forbindelse med planlægningen af nye butiksområder er det vigtigt at forebygge, at der opstår konflikt mellem bestående boligområder og nye bolig- og butiksområder. Støjen fra dagligvarebutikker hidrører primært fra trafikken på butiksområdet, fra læsseaktiviteter i forbindelse med vareleveringer og fra butikkernes faste tekniske installationer som f.eks. køleanlæg og ventilation. Problemer omkring støj fra de tekniske installationer kan normalt forebygges/afhjælpes efter samme principper, som anvendes på andre virksomheder og større boligblokke.

Kundernes kørsel til og fra butikkerne foregår næsten udelukkende i små biler (personvogne) og i dagtimerne, hvor støjfølsomheden i naboerområderne er mindst og baggrundsstøjen højest. Dagligvarebutikkernes væsentligste støjproblemer optræder derfor i forbindelse med levering af varer, herunder læsseaktiviteter og kørsel med lastvogne, som erfaringsmæssigt ofte foregår i de såkaldte ydertimer, dvs. om aftenen, om natten og tidligt om morgenen. Hvis det er et ønske, at butikker i området skal kunne modtage varer på ydertidspunkter, aften eller nat indebærer det en betydelig skærpelse af behovet for at indarbejde støjhensyn (bygningsplacering, støjreducerende facader og afskærmning/overdækning, indkørsel og køreveje til varemodtagelse, indretning af varemodtagelse, døre/porte m.v.). En tidlig indarbejdelse af

støjenssyn ved planlægning af området kan fremfor alt forebygge betydelige omkostninger til fremtidige ombygninger eller ændringer, der kan blive nødvendige, hvis det viser sig, at støjforholdene ikke er tilgodeset tilstrækkeligt fra starten.

Lokalplanen skal sikre, at varegårde overdækkes og afskærmes i forhold til støj. Desuden skal de udendørs opholdsarealer, som taghaverne sikres mod støj ved hjælp af støjafskærmninger.

Det anbefales, at være opmærksom på ovenstående problemstilling i forbindelse med udarbejdelse af byggetilladelser.

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

VVM-redegørelsen, som er udarbejdet i forbindelse med lokalplanlægningen, konkluderer, at i anlægsfasen vil der forekomme støj fra bygge- og anlægsarbejder samt vibrationer fra ramning af spuns og pæle samt komprimering af jord. Det forventes det ikke, at de mest anvendte støjkrakterier for bygge- og anlægsarbejde overskrides væsentligt. I forbindelse med ramning skal der gennemføres vibrationsovervågning og foto-registrering på de mest udsatte bygninger tættest omkring projektområdet, ligesom der skal foretages dæmpende foranstaltninger, hvis det viser sig at være nødvendigt.

I driftsfasen vil det både under eksisterende forhold og i de fremtidige scenarier være vejtrafikstøjen, som vil være den dominerende støjpåvirkning i influensområdet. Ved langt de fleste boliger vil der dog være tale om mindre ændringer, der ikke vil være hørbare. På enkelte eksisterende vejstrækninger vil den øgede støjpåvirkning være hørbar (>3 dB), det drejer sig om den nordlige del af Ove Jensens Alle og Løvenørmsgade øst for Sønderbrogade.

Der kan forekomme støj fra tekniske anlæg og varelevering, men det vurderes, at de tekniske anlæg og varelevering skal dimensioneres/indrettes, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for virksomhedsstøj overholdes.

I forbindelse med etablering, udvidelse eller ændring henledes opmærksomheden på, at de vej-ledende grænseværdier for støjbelastning angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder"9 skal overholdes.

Jordforurening

Store dele af lokalplanområdet er kortlagt på henholdsvis vidensniveau 1 og 2 efter jordforureningsloven. For arealer som er kortlagt på vidensniveau 1 er der tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet, der kan have været kilde til jordforurening. For arealer der er kortlagt på vidensniveau 2 er der, oftest gennem tekniske undersøgelser, tilvejebragt faktuel viden om jordforurening på arealet.

Kortlægningen efter jordforureningsloven medfører følgende begrænsninger og pligter:

- der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune før der bygges, graves eller foretages andet anlægsarbejde.
- der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune, hvis arealanvendelsen ønskes ændret til bolig, børneinstitution, rekreativt område eller anden følsom arealanvendelse.

Tilladelsen skal sikre, at jordforureningen ikke vil have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Områdeklassificering

Hele lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificeringen. Det kan derfor forventes at de områder, der ikke er kortlagt efter jordforureningsloven på vidensniveau 1 og 2, er 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.

Jordhåndtering

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

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.

Tilladelser fra andre myndigheder



Billede fra området. Kik mod vest - Kvickly-bygningens facader til højre og Bygholm Å mod venstre.



Kik fra syd mod Niels Gyldings Gade og Kvikly-bygningens facade



Kik mod øst med eksisterende bebyggelse i baggrunden og Bygholm Å i forgrunden.

Å-beskyttelseslinje

Bygholm Å er registeret med en å-beskyttelseslinje på 150 meter fra vandløbet.

Planområdet har imidlertid været væsentligt lovligt bebygget før 1972. Dermed er åbeskyttelseslinjen trukket tilbage til den væsentlige lovlige bebyggelse.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Jf. habitatbekendtgørelsen skal der forud for udarbejdelse af udkast til lokalplan foretages en vurdering af om projektet i sig selv eller i sammenhæng med andre planer og projekter kan påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV-arter i området væsentligt.

Lokalplanen kan kun vedtages, hvis det vurderes, at lokalplanen ikke medfører:

- skade på de naturtyper, som området er udpeget for
- skade på levesteder for de arter, som området er udpeget for
- eller betydelige forstyrrelser for bilag IV-arter

Natura 2000

Projektområdet/planområdet ligger ca. 6 km vest for nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal)

På baggrund af den forholdsvis store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan

udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

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 rastecområder 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 ikke kendskab til konkrete fund af yngle- og rastesteder for nogen af de bilag IV arter, som lever i og omkring Horsens indenfor lokalplansområdet. Idet lokalplansområdet allerede i dag er et tæt bebygget område midt i Horsens By, vurderes det, at arealet ikke udgør et potentielt yngle- eller rastecområde for nogen af de bilag IV-arter, som yngler og raster i den Østjyske region.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

Horsens Kommune vurderer således samlet, at lokalplanen kan vedtages 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

Museumsloven

Museet har foretaget arkivalisk kontrol af planområdet og har følgende bemærkninger:

Der er i forvejen ingen kendte fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Lokalplanområdet er i forvejen bebygget og befæstet, hvorfor risikoen for at påtræffe bevarede jordfaste fortidsminder i området er lille.

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.

Trafikregulering

Der kan ikke uden Horsens Kommunes godkendelse og samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling.

Servitutter

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

Kystnærhedszone

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

Projektet er beliggende inden for kystnærhedszonen, der er en statslig planlægningszone på 3,0 km, hvor der langs landets kyster gælder særlige regler i medfør af bekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015 af lov om plan-lægning⁹⁴. Planloven indeholder krav om, at kystområderne skal friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af en placering tæt på kysten, jf. planlovens § 5a, stk. 1. Inden for kystnærhedszonen kan der kun inddrages nye arealer i byzone eller planlægges for arealer i landzone, hvis der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær placering. Undtaget heraf er trafikhavneanlæg og andre overordnede infrastrukturanlæg.

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, men bag eksisterende tæt by, bebyggelse og beplantning i forhold til kysten, og der skabes ikke en ny bebyggelsesfront mod kysten. Bebyggelsen i området vil kun i begrænset omfang kunne ses fra kysten.

Detailhandel

Den samlede detailhandelsstruktur danner, med undtagelse af butikker til lokal forsyning, grundlag for placering af nye butikker. Butikker skal placeres indenfor de afgrænsede bymidter, bydelscentre, lokalcentre og områder til særligt pladskrævende varegrupper.

Byrådet ønsker at fastholde Horsens by som et tidssvarende, stærkt og dynamisk egnscenter med et levende og attraktivt bymiljø, ved fortsat at udvikle byens potentiale og dermed sikre at Horsens også i fremtiden kan udfylde rollen som et konkurrencedygtigt egnscenter for hele sit opland. Også bydelscentrene og de øvrige mindre bymidter skal være attraktive og levende bymiljøer for fortsat at kunne tiltrække kunder og derved at styrke lokalområdet.

Kommuneplantillæggets område indgår i bymidteafgrænsningen for Horsens by i detailhandelsstrukturen for Horsens Kommune, og er således i overensstemmelse med retningslinjen. Der må etableres dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på max. 3.500 m², og udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på max. 2.000 m².

Kommuneplantillæggets område indgår i bymidteafgrænsningen for Horsens by i detailhandelsstrukturen for Horsens Kommune, og er således i overensstemmelse med retningslinjen.

Udbygningsaftaler

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen har ejeren af lokalplanområdet overfor Horsens Kommune tilkendegivet at de ønsker at indgå en udbygningsaftale.

Grundlaget for nærværende aftale er planlovens § 21b.

Udbygningsaftalen omhandler etablering af det fysiske infrastrukturanlæg i forbindelse med den nye bebyggelse på Kvickly-grunden i Horsens, matr. 761a, Horsens Bygrunde, hvor der skal ske en partiel omlægning af Niels Gyldings Gade med nye svingbaner og gang/cykelsti samt tilslutning til vejkryds ved Sønderbrogade og nedlægning af 5-benet rundkørsel og etablering af vejkryds.

Miljøscreening

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

Etableringen af boksbutikker, drive in restauranter, boliger, dagligvarebutik, parkeringshus og parkeringsarealer i Horsens midtby kræver, at der udarbejdes en VVM-redegørelse. Formålet med redegørelsen er at vurdere de påvirkninger af miljøet, som en etablering af et større byggeri i Horsens bymidte vil medføre. Redegørelsen skal give myndighederne et godt beslutningsgrundlag, inden de afgør om projektet skal realiseres.

Udover VVM-redegørelsen skal der gennemføres en miljøvurdering af kommuneplantillæg 2013-42 og lokalplanen 2016-27, som er udarbejdet for området. Da kravene til indholdet i VVM-redegørelsen og miljøvurderingen stort set er identiske, er VVM-redegørelsen udarbejdet, så den ligeledes opfylder lovkravene til miljøvurderingen.

Afgørelse og begrundelse

Teknik og Miljø har vurderet, at projektet er omfattet af VVM bekendtgørelsens bilag 2 og truffet afgørelse om, at projektet er VVM-pligtigt. Det betyder, at der er gennemført en vurdering af anlæggets virkning på miljøet - en såkaldt VVM-redegørelse. Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015) skal forslag til lokalplan 2016-27 miljøvurderes.

Idet der både skal udarbejdes en VVM-redegørelse og miljøvurdering, er miljøvurderingen indarbejdet i VVM-redegørelsen. Det betyder, at bl.a. tilvejebringelse af overvågningsprogram er indeholdt i VVM-redegørelsen, for at tilgodese kravene i lov om miljøvurdering. Efterfølgende vil der blive udarbejdet en sammenfattende redegørelse.

VVM-redegørelsen/miljøvurderingen fremlægges offentligt i minimum 8 uger sammen med lokalplan 2016-27 og kommuneplantillæg 2013-42.

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.

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

at udvikle lokalplanområdet til centerformål,

1.2

at udviklingen af området sker med en bebyggelse, der i arkitektur, udformning og materialevalg kommer til at fremstå i høj kvalitet samt giver et kvalitetsmæssigt løft af området,

1.3

at sikre bebyggelsen gives en udformning, der arkitektonisk har et godt samspil med den omkringliggende by,

1.4

at sikre en spændende og tæt ny bydel med boliger placeret oven på dagligvare-, udvalgswarebutikker og restauranter,

1.5

at sikre at parkeringsarealer på terræn anlægges med varierende belægningstyper, belysning og begrønning af forskellig art, som skaber funktionelle, varierede og trygge omgivelser med mulighed for ophold,

1.6

at sikre en kvalitetsbetonet og tilpasset skiltning i lokalplanområdet,

1.7

at sikre tiltag til håndtering af tag - og overfladevand i forbindelse med klimasikring af lokalplanområdet.

Redegørelse - Formål

Formålet med lokalplanen er at sikre, at det fremtidige bykvarter opføres som et blandet område med en varieret og imødekommende arkitektur af høj kvalitet. Der skal være et fokus på materialernes patineringssevne dvs. hvordan materialer kommer til at fremstå med tiden. Der sikres et bredt udbud af funktioner og oplevelser, således, at når projektet er gennemført, vil området fremstå som et livligt kvarter i bymidten med handelsliv samt spændende og trygge områder. Det er vigtigt, at planlægningen tager højde for den omkringliggende by i forhold til skala (højder på bygninger), tilgængelige stier, passager og infrastruktur og dermed styrke samt udvikle midtbyen.

Lokalplanen skal skabe mulighed for at sikre bylivet 24/7 med (drive-in) restauranter, dagligvare - udvalgswarebutikker i stueetagen med boliger opført ovenpå butikkerne. Boligerne opføres med tilknyttede begrønnede taghaver af høj kvalitet. Der skabes mulighed for spændende kik/udsigt fra boligerne til multifunktionelle parkeringsarealer (byrum med parkering som også har rekreative funktioner). Arealerne skal indrettes med belægningsskift, grafiske mønstre, beplantning og belysning mv., som skaber varierede, spændende og trygge omgivelser i midtbyen. Belysning skal iscenesættes med forskelligartet belysning af høj kvalitet. Belysningen skal være med til at understøtte et moderne byrum. Dele af parkeringsarealerne kan give mulighed for, at områderne kan bruges til andet end bilparkering. F.eks. kan der arrangeres særlige arrangementer eller området kan byde på andre aktiviteter og udfoldelser efter butikkernes lukketid.

Vejtræer og anden form for begrønning understøtter en visuelt imødekommende vejprofil i bymidten, som er med at højne kvaliteten for området.

Det er byrådets hensigt (lokalplan 150), at indretning af byens offentlige byrum, gader, torve og pladser, lever op til høje kvalitetskrav. I lokalplanområdet skal det sikres, at skiltningen tilpasses omgivelserne i bymidten, så skiltning ikke opleves dominerende. Se temalokalplan 150 - 2013 - Skilte og facaderegulering, Horsens by.

Lokalplanen skal endvidere sikre, at bebyggelsen opføres med hensyntagen til klimændringer, således at bebyggelsen ved udformning af veje, anlæg og rekreative arealer m.v. sikres mod stormflod og ekstremregn. Bæredygtige og klimamæssige tiltag må integreres i arkitekturen (facader og tagflader som f.eks. grønne tage/facader, solceller mv.) og ligeledes i byrummene/ på parkeringsarealerne (som f.eks. med permeable belægninger, begrønning, modellering af terræn, befæstigelsesgrad mv.).

§2 - Område og zonestatus

2.1

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

2.2

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 746e, 749c, 758e, 758f, 761a, 767, 768a, 769a, 769e, 769f, 770, 1130a, 765a, 764a, 761e, 762d, 761d, 760a, 759a og 758b Horsens Bygrunde. Alle matrikler ligger i byzone.

2.3

Området opdeles i delområderne 1, 2 og 3, som i princippet vist på kortbilag 2.

§3 - Anvendelse

Generelle bestemmelser anvendelse af området

3.1

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål; butikker, boliger, liberale erhverv, hotel, privat og offentlig service, forretningsvirksomhed, og håndværksvirksomhed. Miljøklasse 1-3.

3.2

Indenfor lokalplanområdet må der etableres parkeringsanlæg både i konstruktion og på terræn, som vist på kortbilag 3, samt mindre tekniske anlæg til områdets forsyning.

3.3

Indretningen af bebyggelsen skal ske således, at boliger placeres ovenpå etager med dagligvare-, og udvalgsbutikker og restauranter. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

3.4

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme indenfor lokalplansområdet kan fortsætte som hidtil.

Delområde 1

3.5

Indenfor delområde 1 kan der etableres dagligvare-, og udvalgswarebutikker i stueetagen og boliger ovenpå bebyggelsen. Derudover etableres parkering i konstruktion og på terræn.

Delområde 2

3.6

Indenfor delområde 2 kan der etableres restauranter i stueetagen og boliger ovenpå bebyggelsen. Derudover etableres parkering på terræn.

Delområde 3

3.7

Indenfor delområde 3 kan der etableres en dagligvarebutik og boliger ovenpå butikken. Der kan også i delområde 3 etableres boliger i stueetagen. Derudover etableres parkering på terræn.

Redegørelse - Anvendelse

Det er intentionen at skabe et blandet bykvarter med varieret udbud af funktioner og oplevelser. Området vil fremstå som en varieret bydel med en blanding af dagligvare-, og udvalgsbutikker, restauranter, boliger, liberale erhverv mv.

Anvendelse af stueetagen til butikker, restauranter og boliger ovenpå butiksarealerne i delområderne skal understøtte et levende byliv hele døgnet.

Bygherres fulde udnyttelse af lokalplanområdet forudsætter, at der kan etableres den nødvendige plads til afvikling af trafikken (biler, lastbiler, cyklister, fodgængere etc.). Desuden skal der sikres de nødvendige arealer/vejbredder mm. til redningskøretøjer - til byggeri inden for denne lokalplan.

§4 - Udstykning

4.1

Der må gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

4.2

Der kan foretages udstykning efter sokkelgrundsprincippet, hvorved byggelovens almindelige højde- og afstandsbestemmelser erstattes af en helhedsvurdering.

§5 - Vej og sti

Veje og stier

5.1

Veje og stier indenfor lokalplanområdet skal forbinde delområderne og funktionerne i området som helhed, samtidig med, at de knytter de enkelte delområder sammen internt.

5.2

I delområderne skal der etableres vej- og stipassager, der skal sikre let tilgængelighed for beboere, kunder og erhvervsdrivende som vist på kortbilag 3. Det endelige forløb kan justeres, hvis det er nødvendigt for at skabe en bedre sammenhæng delområderne imellem.

5.3

For at sikre de bløde trafikanter (fodgængere og cyklister m.fl.) indenfor de enkelte delområder, hvor parkeringsanlæg og vejadgange også skal betjene de bløde trafikanter, skal der med f.eks. belægningsskift tydeliggøres, hvor biltrafikken kan køre og hvor de svage trafikanter har fortrinsret.

5.4

Stiforbindelserne må udlægges som fællestier eller delte stier (fodgængere/cyklister).

5.5

Langs Bygholm Å skal der etableres en rekreativ fællesti, se kortbilag 3. Som en del af denne rekreative stiforbindelse skal der indarbejdes klimasikring, som f.eks. jorddiger, hævning af terræn eller højvandsmure. Der skal opnås en sikring af hele strækningen langs Bygholm Å indenfor delområde 3 til kote 1,8 m DVR90.

Niels Gyldings Gade, Ove Jensens Allé, Sønderbrogade, Holmboes Allé og Sct. Helene Vej mfl.

5.6

Vejadgange til lokalplanområdet skal ske fra Ove Jensens Allé, Niels Gyldings Gade, Sønderbrogade og Sct. Helene Vej, i princippet som vist på kortbilag 3.

5.7

Vejadgangene fra Ove Jensens Alle og Niels Gyldings Gade til de enkelte delområder etableres i signalregulerede, kanaliserede kryds.

5.8

De offentlige veje Niels Gyldings Gade, Ove Jensens Allé og Holmboes Allé mfl. som skal omlægges/ændres og anlægges efter princippet, som vist på kortbilag 3. Niels Gyldings Gade omlægges og flyttes mod nord, så der bliver plads til placering af boliger og en dagligvarebutik, som vist på kortbilag 3. Med 'efter princippet' menes, at vejen/stierne kan flyttes under hensyntagen til f.eks. ledningsanlæg, konstruktioner mm., men at det viste princip ikke må fraviges ved udarbejdelsen af det endelige vej- og stiprojekt.

5.9

Veje og stier mv. skal anlægges med mulighed for fremtidig udvidelse af Ove Jensens Allé, som i princippet vist på kortbilag 3.

5.10

Vejadgangene fra Sønderbrogade og Sct. Helene Vej skal primært anvendes som vejadgange for lastbiltransport i forbindelse med vareindlevering, affaldsafhentning mm. Fra delområde 3 skal vareindlevering mm. foregå via vejadgange fra Niels Gyldings Gade, hvor der etableres højre ind og højre ud, som vist på kortbilag 3.

5.11

Parkering i konstruktion (delområde 1) vejbetjenes fra Sct. Helene Vej.

5.12

De interne veje indenfor de enkelte delområder (med undtagelse af Ove Jensens Allé, Niels Gyldings Gade, Sønderbrogade og Sct. Helene Vej) udlægges og indrettes til veje med lav hastighed dvs. 30-40 km/t eller til meget lav hastighed dvs. 10 - 20 km/t. For at sikre, at disse hastighedsgrænser overholdes skal der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger, f.eks. i form af hævede flader, indsnævring, belægningsskift eller lignende.

5.13

Oversigtsarealerne ved udkørsel fra lokalplanområdet skal tilgodesee gældende vejregler. Inden for oversigtsarealerne må der således ikke være beplantning eller etableres former for afskærmning, jordvolde, støttemure eller lignende som generer oversigten med en højde over 0.8 meter.

5.14

I blinde vejender skal der etableres vendeplads for lastbiler/sættevogne (renovationsvogne, flyttevogne m.v.).

Beplantning

5.15

I de begrønnede rabatterne, ved delområde 1 og 3, langs Niels Gyldings Gades skal der etableres vejtræer og beplantning. I rabatterne skal der plantes opstammede sølvpoppe og/eller i en kombination med rød el. Træernes stamme skal som minimum ved plantning være 14-16 cm i omkreds, målt en meter over terræn. Træerne placeres i princippet som vist på kortbilag 4.

5.16

I den begrønnede rabat, ved delområde 2, langs Niels Gyldings Gade skal der etableres en variation/kombination af lave buske som rød snebær, aronia og /eller sargent æbler. Beplantningen placeres i princippet som vist på kortbilag 4 og illustrationsplanen.

5.17

I de begrønnede rabatterne langs Ove Jensens Allé, ved delområde 1 og 2, skal der etableres vejtræer i grupper, som opstammede sølvpoppe og/eller i en kombination med rød el. Ved plantning af træerne skal stammen minimum være 14-16 cm i omkreds, målt en meter over terræn. Træerne placeres i princippet som vist på kortbilag 4.

5.18

I midterrabatten på Niels Gyldings Gade skal der plantes en træallé med opstammede træer som egetræer. Ved plantning af træerne skal stammen minimum være 14-16 cm i omkreds, målt en meter over terræn. Træerne skal plantes med en afstand på maksimalt 12-15 meter. Træerne placeres i princippet som vist på kortbilag 4.

5.19

Langs Bygholm Å, ved delområde 3, skal der, hvor det er muligt, plantes som den eksisterende beplantningstyper, f.eks. pyramidepoppe, eg og el mv. Træerne placeres i princippet som vist på kortbilag 3.

5.20

Alle træer, som plantes indenfor lokalplanområdet, skal opbindes med minimum 2 stokke i minimum 3 år.

5.21

Knækkede træer og buske, der er udgået, syge eller lign. skal erstattes ved genplantning.

5.22

I alle græsrabatter mod veje i lokalplanområdet skal der generelt indarbejdes regnvandsbede og/eller plantebede med "vild" natur, som kræver minimal vedligeholdelse. Der skal etableres en variation/kombination af lave buske som rød snebær, aronia og /eller sargent æble samt græsarter.

Afskærmning

5.23

I græsrabatterne, ved delområde 1 og 3, langs Niels Gyldings Gade, se kortbilag 4, skal der etableres afskærmning. Afskærmning skal visuelt afskærme (minimere indblik) mod henholdsvis vareindlevering i delområde 1 og parkeringsarealerne i delområde 3.

5.24

Afskærmning skal være i varierende højde. I delområde 1 skal afskærmning minimum være 1,5 meter og maksimalt 2 meter højt målt fra naturligt terræn. I delområde 3 skal afskærmning minimum være 0,5 meter og maksimalt 1 meter højt målt fra naturligt terræn.

5.25

Afskærmning skal opføres, som en let lysgennemtrængende konstruktion, i f.eks. et bugtende system af trælameller, som begrønnes med slyngplanter.

Sønderbrogade og "Vildsporet"

5.26

Den eksisterende rekreative cykel- og gangforbindelse "Vildsporet" omlægges til Sønderbrogade, se kortbilag 3.

5.27

I forbindelse med "Vildsporet" skal der etableres en oplevelse indenfor Sønderbrogade. Oplevelsen skal udformes som f.eks. en grøn lommepark til ophold (mindre område med beplantning og byrumsinventar), eller stiforbindelse skal anlægges med niveauforskelle/ramper.

5.28

Der skal etableres vejtræer og / eller plantebede på Sønderbrogade. Træerne må etableres i plantebede som allétræer og /eller plantes i grupper med 2-3 træer. Træernes stammer skal ved plantning som minimum være 14-16 cm i omkreds, målt en meter fra terræn.

5.29

Langs Sønderbrogade må der etableres stedvis kantparkering. Såfremt parkeringsarealerne etableres, skal der være en afskærmende beplantning, som sikre et grønt udtryk i gaden.

5.30

Sønderbrogade lukkes for gennemkørende trafik. Gaden lukkes ved krydset Niels Gyldings Gade, Bygholm Parkvej og Lichtenbergsgade, se illustrationsplan.

5.31

Langs Sønderbrogade må der etableres udadvendte funktioner i stueetagen i bebyggelsen. Det kan være funktioner, som f.eks. fællesrum for beboerne, café, mv.

Redegørelse - Vej og sti

Realisering af projektet vil betyde en forøgelse af biltrafikken til området. Dette sammenholdt med de øvrige udbygningsplaner for området og området ved Horsens Havn. Den øgede trafikbelastning, har medført, at Horsens Kommune i sin planlægning af den fremtidige trafikstruktur forventer en markant ændring af ikke blot vejene i nærområdet, men også af vejanlæggene i periferien af Horsens by.

Områdets påvirkning af de trafikale forhold er yderligere beskrevet i den tilhørende VVM-redegørelse/miljøvurdering.

Den rekreativ sti, som er tilgængelig for områdets brugere og beboere, langs Bygholm å skaber mulighed for en smuk og landskabelig sti med visuel kontakt til åen. Undersøgelser på screeningsniveau for klimapåvirkninger viser, at Bygholm ås strækning skal sikres via jorddiger, hævnning af terræn eller højvandsmure. Der skal opnås en sikring til kote 1,8 m DVR90. Der skal afsættes plads til strækninger på jorddiger, højvandsmure eller terrænhævnning. Ligeledes skal områder der støder op til lokalplanområdet undersøges med mulighed for at opnå en tilstrækkelig tilpasning mod oversvømmelse indtil 1,8 meter.

Lokalplanen sikrer, at Niels Gyldings Gade, Ove Jensens Allé og Sønderbrogade etableres med et grønt præg/vejprofil. Der skal langs vejene plantes f.eks. vejtræer, buske, bunddække og/eller regnbede med "vild" natur, som understøtter et visuelt imødekomende grønt vejprofil i bymidten. Det grønne udtryk vil give mulighed for at hæve kvaliteten yderligere i området. Træer og planter i byen skaber et miljø, der giver livskvalitet for de mennesker, der færdes og bor i området/byen.

Træerne plantes med en angivet omkreds på stammen for at sikre gode vækstvilkår for træerne. Derudover vil træerne allerede ved plantning fremstå med en vis synlighed i bybilledet.

Langs Niels Gyldings Gade skal der indarbejdes afskærmning til henholdsvis et vareindleveringsområde og til parkeringsarealer. Afskærmning kan være et bugtende system af trælameller med varierende højder, som tillader diffust indblik og filtrerer sollys. Afskærmning bør være i en let konstruktion, som med fordel kan begrønnes med slyngplanter - se referencebilleder 01.

Den eksisterende rekreative cykel- og gangforbindelse "Vildsporet", som i dag er delvist anlagt indenfor lokalplanområdet, skal omlægges til Sønderbrogade. "Vildsporet" løber fra stationen til i det gamle havnespor og leder folk forbi fritidsaktivitet og andre spændende tilbud og oplevelser. På Sønderbrogade skal "Vildsporet" tilbyde en oplevelse, det skal være enten en grøn lommepark med træer og bede samt mulighed for ophold. Der kan plantes blomsterende træer eller lign. i lommeparken, som giver en særlig oplevelse i de forskellige årstider. Oplevelsen kan også være af mere urban/by karakter med mindre ramper i forskellige niveauer, som man kan cykle eller skater hen over.

Sønderbrogade skal ligeledes anlægges med en grøn vejprofil. Gaden skal styrkes som en imødekomende bygade med vejtræer og beplantning - se referencebilleder 02.

I forhold til klimahåndtering bør der i høj grad arbejdes med forskellige typer af permeable belægninger, grønne lommer til beplantning mm., således der sikres nedsivning af overfladevand.

§6 - Parkeringsforhold

Personbilkparkering

6.1

Indenfor lokalplanområdet må der både etableres parkering på terræn og i konstruktion, som vist på kortbilag 3.

6.2

Der skal minimum etableres 0,5 parkeringsplads pr. bolig.

6.3

Der skal minimum etableres 0,25 parkeringsplads pr. ungdomsbolig.

6.4

Der skal etableres parkering i konstruktion i delområde 1.

6.5

Der skal etableres minimum 1 parkeringsplads pr. 50 m² dagligvarebutik.

6.6

Der skal etableres minimum 1 parkeringsplads pr. 100 m² udvalgsvarerbutik.

6.7

Der skal etableres parkering til hotel efter en konkret vurdering.

6.8

Der skal indenfor lokalplanområdet etableres minimum 9 almindelige handikapparkeringspladser, jævnt fordelt i de 3 delområder.

6.9

ved plejehjem skal der etableres 0,25 parkeringspladser pr. bolig og 0,5 pladser pr. ansat.

Cykelparkering

6.10

Der skal udlægges areal til cykelparkering på henholdsvis terrænet samt taghaverne (ovenpå butiksarealerne). Taghaverne skal elevatorbetjenes med mulighed for at transportere cykel til taghave med cykelskure.

6.11

Cykelparkering, der ikke placeres i konstruktion, må ikke etableres i flere etager/lag indenfor lokalplanområdet. Cykelskure og parkeringskældre er undtaget denne bestemmelse.

6.12

Der skal etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig pr. etagebyggeri. Cykelparkeringspladserne etableres som flere fælles cykelparkeringer i lokalplanområdet. Der må etableres cykelparkering i konstruktion i bebyggelsen (Cykelkældre).

6.13

Der skal etableres 1 cykelparkeringsplads pr. ungdomsbolig.

6.14

Der skal etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² dagligvare - og butikker.

6.15

Der skal etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 15 siddepladser i restaurant.

6.16

Der skal etableres i alt minimum 5 pladser til særlig pladskrævende parkering (jævnt fordelt i området), som cykeltrailere, trehjulede ladcykler og scootere (ud af de cykelparkeringspladser, der i alt anlægges i lokalplanområdet).

Redegørelse - Parkeringsforhold

Der skal tages udgangspunkt i parkeringskrav for cykel og personbilsarkering jf. Horsens Kommunes til en hver tid gældende parkeringsnorm for parkering i zone 1 midtbyen, herunder handicapparkering. Parkering er et centralt element i opfyldelsen af visionen om en bæredygtig trafikstruktur. Den reducerede norm for zone 1, midtbyen i henhold til Horsens Kommunes Parkeringsstrategi, er begrundet i, at parkeringsmulighederne planlægges dobbeltudnyttet mellem boliger og erhverv, samt en god kollektive trafikbetjening af området. De eksisterende parkeringsforhold for lokalplanområdets beboere ændres ikke med nærværende lokalplan. Parkeringsforhold for områdets eksisterende boliger ændres ikke med nærværende lokalplan.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Området skal forsynes med kollektiv varmforsyning.

7.2

Vandforsyning skal ske fra Horsens Vand A/S.

7.3

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 1 (100%). Grundejer skal selv etablere anlæg hertil og står selv for drift og vedligeholdelse.

7.4

Inden for lokalplanområdet skal der reserveres plads til et bassin tilhørende Horsens Vand til almindelig forsinkelse af overfladevand og rensning heraf i sandfang før udledning til recipient. Det eventuelle behov for, samt størrelsen af, et sådant bassin skal afklares med Horsens Vand og Horsens Kommune.

7.5

Området skal separatkloakeres efter anvisning fra Teknik og Miljø og Horsens Vand A/S.

7.6

Til boliger skal der anlægges det nødvendige antal nedgravede affaldsstationer til håndtering af affald lokalt. Affaldsstationernes facader eller afgrænsninger må begrønnes med beplantning. Affaldsstationerne skal indpasses diskret i området. Krav om affaldsskakte frafalder med denne bestemmelse.

7.7

Adgangsveje for afhentning af dagrenovationen på ejendommene, udformes så de overholder de stillede krav jf. kommunens regulativ for affaldshåndtering.

7.8

Eksisterende ledninger i området skal i nødvendigt omfang omlægges, så de tilpasses det planlagte byggeri og trafik anlæg.

Belysning

7.9

Der skal opsættes både grund- og effektbelysning indenfor området. Grundbelysningen skal belyse parkeringsarealet, veje, stiforbindelser og lign. Effektbelysning skal belyse særlige steder og detaljer. Effektbelysningens lyssætning skal danne karakter for oplevelsen af området.

7.10

Lyssætningen, grundbelysning samt effektbelysning, skal indarbejdes i en samlet helhed i området. Belysningen skal etableres i et sammenspil med beplantning, belægning og bebyggelse/arkitektur.

7.11

Effektbelysning skal udvalgte steder have en farvet lyskilde. Det farvede lys skal f.eks. belyse beplantning/træer, belægning/flade og/eller byggeri.

7.12

De langsgående (regn)bede på parkeringsarealerne skal have effektbelysning med f.eks. farvede lys, up light og lign. De to store træer, som vist på kortbilag 4, på parkeringsarealerne plantet i bedene skal have effektbelysning, som f.eks. up lights og/eller farvede lyssætninger.

7.13

Der skal opsættes lysmaster med varierende højder. Der skal opsættes minimum 6 master på hver af de 3 parkeringsarealer indenfor delområde 1 og 2. Masterne skal opføres i minimum 8 meters højde målt fra naturligt terræn.

7.14

Belysningen skal kunne projekttere forskellige lysmønstre på parkeringsarealerne i minimum 2 udvalgte områder, indenfor delområde 1 og 2.

7.15

Der skal indarbejdes effektbelysning i lokalplanområdets parkeringsflader som. f.eks. led belysning fræsset ned i belægningen mv.

7.16

Generelt må belysningen ikke være generende, blændende for trafikanter eller eksisterende samt ny boliger i området. Grundbelysningen skal være nedadrettet.

Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

Hele lyssætningen er et vigtigt element for området, som skal bidrage med at højne kvaliteten. Belysning skal desuden være med til at skabe en særlig stedlighed og karakter af et anderledes, spændende samt unik bydel. Belysningen skal tænkes sammen i en helhed og understøtte områdets beplantning, bebyggelse, belægning mv. Lyssætningen for området skal være en oplevelse af et moderne og råt urbant byrum. Det skal både være en oplevelse at kikke på byrum enten fra taghave, bolig, kontor mv., eller når man kører igennem området. Der skal placeres flere høje lysmaster, som skal understøtte områdets store skala med højt byggeri og større byrum. De høje master, effektbelysning, møder en mindre skala i beplantning, belysning mv. Se referencebilleder 03.

Lokalplanens bestemmelser beskriver grundbelysningen og effektbelysning. Grundbelysning er den belysning af veje, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete "byrum med parkering" skal belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning. Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed.

Det er en fordel i videst muligt omfang at håndtere regnvand, hvor det falder, f.eks. ved brug af grønne tage, græsarmering, taghaver etc., hvor regnvandet nedsives/fordampes. Dette skyldes bl.a., at behovet for anlæg ejet af Horsens Vand til forsinkelse og rensning af regnvandet inden for lokalplanområdet vil mindskes. Desuden vil der være væsentligt mindre sandsynlighed for krav om intern forsinkelse af regnvandet, før det ledes til Horsens Vands ledninger.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

Generelle bestemmelser

8.1

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, i princippet som vist på kortbilag 3.

8.2

Den samlede bebyggelse skal have varierende højder (delområde 1 og 3)

8.3

Der må opføres én bygning indenfor lokalplanområdet med en højde 54 meter målt fra fremtidigt fortovsniveau. Eventuelle tekniske installationer, herunder trappetårne, elevatorskakte, ventilation, værn mv., skal indpasses indenfor den maksimale tilladte højde. Bygningen skal placeres, i princippet som vist på illustrationsplanen.

8.4

Ovenpå dagligvare - udvalgsbutikker og restauranter skal der i forbindelse med boligerne etableres taghaver/terrasser/opholdsarealer, som skal anlægges med et grønt præg. Taghaverne etableres med støjafskærmninger, som overholder støjgrænser fra veje samt eksternt virksomheder, jf. de vejledende grænseværdier for støjbelastning angivet i Miljøstyrelsens vejledninger. Se § 10 ubebyggede arealer.

8.5

Den enkelte dagligvarebutik må maksimalt være 3.500 m² og udvalgsvarebutik må maksimalt være 2.000 m².

8.6

Det samlede detailhandel må maksimalt udgøre 15.000 m².

8.7

Der skal minimum opføres boliger i 3 etager i delområde 2 og 3.

Delområde 1

8.8

I delområdet må bebyggelsesprocenten maksimalt være 150.

8.9

Delområdet består af 4 byggefelter. Hvert byggefelt skal i stueetagen rumme butiksareal med en maksimum højde på 6 meter målt fra fremtidig fortovsniveau til underkant af loft (indvendig loftshøjde). Ovenpå butiksareal skal der opføres boligbebyggelse med varierende højder i minimum 13 meter til maksimum 29 meters højde målt fra fremtidig fortovsniveau (eksklusiv eventuelle tekniske installationer, herunder trappetårne, elevatorskakte, ventilation, værn mv.).

8.10

Parkering i konstruktion må opføres med en højde på maksimalt 14 meter målt fra fremtidig fortovsniveau (eksklusiv eventuelle tekniske installationer, herunder trappetårne, elevatorskakte, ventilation, værn mv.).

Delområde 2

8.11

I delområdet må bebyggelsesprocenten maksimalt være 110

8.12

Delområdet består af 1 byggefelt. Byggefeltet skal i stueetagen og 1.sal rumme areal til restaurantformål med en maksimum højde på 6 meter målt fra fremtidig fortovsniveau. Ovenpå restaurantarealet skal der opføres boligbebyggelse med højde i maksimum 29 meter målt fra fremtidig fortovsniveau (eksklusiv eventuelle tekniske installationer, herunder trappetårne, elevatorskakte, ventilation, værn mv.).

Delområde 3

8.13

I delområdet må bebyggelsesprocenten maksimalt være 150

8.14

Delområdet består af 1 byggefelt. Byggefeltet kan i stueetagen rumme butiksareal til dagligvarebutik med en maksimum højde i 6 meter målt fra fremtidig fortovsniveau. Kombineret ovenpå butiksareal og på terræn skal der opføres boligbebyggelse med varierende højder i minimum 19 meter målt fra fremtidig fortovsniveau til maksimum 35 meter målt fra fremtidig fortovsniveau. Der må dog opføres en bygning indenfor delområdet på maksimalt 54 meter målt fra fremtidig fortovsniveau (eksklusiv eventuelle tekniske installationer, herunder trappetårne, elevatorskakte, ventilation, værn mv.).

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Boligbyggeriet opføres med en varierende højde, som optager de mange højdeforskelle på det eksisterende byggeri i nærområderne. Princippet for placering af en tættere bebyggelsesstruktur skal medvirke til at skabe bynær fortætning.

En bebyggelse som udnytter det omfang og den placering, som denne lokalplan åbner mulighed for, vil den planlagte bebyggelse i nogen grad kaste skygger på de omkringliggende områder mod nord, øst og vest. Dog vurderes det ud fra skyggediagrammerne, at skyggegenerne for kvarteret er acceptable, og de nærmeste naboer ikke har væsentlige skyggegener. Med én bygning på 54 meter i højden, vil bebyggelsen blive synligt i bybilledet. Bygningen er tilpasset nærområdets karakter, og møder de eksisterende bygninger mod syd, som er opført i op til 14 etager. Se bilag A.

Bygningshøjde måles fra fremtidig fortovsniveau. Hermed menes de nyanlagte fortove/forpladser og lign., der grænser op mod den

pågældende bygning.

Projektets visuelle påvirkning af omgivelserne, volumenillustrationer samt skyggediagrammer og vindundersøgelser er yderligere beskrevet i den tilhørende VVM-redegørelse.

Generelt - støjforhold

I forbindelse med planlægningen af nye butiksområder er det vigtigt at forebygge, at der opstår konflikt mellem bestående boligområder og nye bolig- og butiksområder. Støjen fra dagligvarebutikker hidrører primært fra trafikken på butiksområdet, fra læsseaktiviteter i forbindelse med vareleveringer og fra butikkernes faste tekniske installationer som f.eks. køleanlæg og ventilation. Problemer omkring støj fra de tekniske installationer kan normalt forebygges/afhjælpes efter samme principper, som anvendes på andre virksomheder og større boligblokke.

Kundernes kørsel til og fra butikkerne foregår næsten udelukkende i små biler (personvogne) og i dagtimerne, hvor støjfølsomheden i naboområderne er mindst og baggrundsstøjen højest. Dagligvarebutikkernes væsentligste støjproblemer optræder derfor i forbindelse med levering af varer, herunder læsseaktiviteter og kørsel med lastvogne, som erfaringsmæssigt ofte foregår i de såkaldte ydertimer, dvs. om aftenen, om natten og tidligt om morgenen. Hvis det er et ønske, at butikker i området skal kunne modtage varer på ydertidspunkter, aften eller nat indebærer det en betydelig skærpelse af behovet for at indarbejde støjhensyn (bygningsplacering, støjreducerende facader og afskærmning/overdækning, indkørsel og køreveje til varemodtagelse, indretning af varemodtagelse, døre/porte m.v.). En tidlig indarbejdelse af støjhensyn ved planlægning af området kan fremfor alt forebygge betydelige omkostninger til fremtidige ombygninger eller ændringer, der kan blive nødvendige, hvis det viser sig, at støjforholdene ikke er tilgodeset tilstrækkeligt fra starten.

I forbindelse med etablering, udvidelse eller ændring henledes opmærksomheden på, at de vejledende grænseværdier for støjbelastning angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" skal overholdes (afklares i forbindelse med byggesagsbehandlingen). Såfremt de vejledende grænseværdier ikke overholdes kan Horsens Kommune meddele påbud om, at støjbelastningen skal nedbringes. Såfremt ulemperne ikke kan afhjælpes, kan der nedlægges forbud. Der henvises i øvrigt til miljøstyrelsens vejledning nr.4/2007 "støj fra veje".

I forbindelse med etablering, udvidelse eller ændring henledes opmærksomheden på, at de vejledende grænseværdier for støjbelastning angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder"⁹ skal overholdes. Såfremt de vejledende grænseværdier ikke overholdes kan Horsens Kommune meddele påbud om, at støjbelastningen skal nedbringes. Såfremt ulemperne ikke kan afhjælpes, kan der nedlægges forbud.

Med hensyn til foranstaltninger til begrænsning af gener i form af støj fra trafik i forbindelse med dagligvare-, og udvalgsvarebutik og restauranter henvises til § 11 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug.

§9 - Bebyggelsens udseende

Facader generelle bestemmelser

9.1

Facaderne skal generelt udformes, så de igennem materialevalg, farver, konstruktioner, belysning og detaljering, fremtræder med et sammenhængende arkitektonisk formsprog og en harmonisk helhedsvirkning.

9.2

Facader skal fremstå i naturlige materialer og udføres med primært tegl, som i blank murværk eller med vandskuret overflade. Natursten, træ, metal og glas må ligeledes anvendes som facademateriale. Beton og pudsede overflader må i facader kun anvendes i kombination med andre materialer og / eller som enkelte bygningsdele f.eks. altaner og trapper. Ved valg af facademateriale samt sammensætninger af materialer skal der lægges vægt på materialernes patinerings.

9.3

Teglstensfacadernes farver skal holdes inden for et farvespekter af dæmpede jordfarver. Facader med beton skal opføres i med farven hvid. de hvide flader kan udføres med pudset overflade. Udsparringer og bygningsdele som vinduer, døre og altaner være i signalfarver. Indgangspartier til udvalgsvarebutikker må ligeledes opføres i signalfarver.

9.4

Anlæg til alternativ energi skal opsættes parallelt med tagflader og/ eller facader eller i øvrigt integreres i byggeriet. Anlæggene må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbi passerende.

9.5

Facader og tagflader skal fremstå matte. Bestemmelsen er ikke til hinder for at etablere glaspartier/ovenlys i tagfladen.

9.6

Nødvendige ventilationssystemer, tekniske installationer og lignende, skal afskærmes til alle sider, i harmoni med den øvrige arkitektur/facadebeklædning eller integreres i bygningen.

9.7

Boligbebyggelsen skal opføres ovenpå udvalgsvare-, og dagligvarebutikker (delområde 1). Boligbebyggelsen trækkes ud i stueetagens facadelinje i princippet som vist på kortbilag 3 og illustrationsplanen.

9.8

Grønne facader skal så vidt muligt etableres med klatrende beplantning, der vokser fra terræn op af bygningerne. Facaderne må også begrønnes fra tagterrasser og altaner med klatrende beplantning, der gror fra plantekasser (eller i form af hængende haver), hvor planterne gror i plantekasser ophængt på facaderne.

9.9

Facaderne må beklædes med espaliers, wiresystemer, kassetter eller lign., der støtter og styrer planternes vækst. Disse konstruktioner må udføres i stål eller træ og harmonere med bebyggelsens materialer og farver i øvrigt. Konstruktionerne skal endvidere udføres, så de passer til facadernes udtryk og til de aktuelle planters måde at klatre på. Grønne facader må også etableres i form af monterede grønne vægge, hvor beplantede kassetter eller jordplader monteres på facaderne med egne vandingssystemer.

9.10

Trappehuse og elevatortårne på tagflader, hvor der er opholdsarealer, skal begrønnes minimum 50 %.

9.11

I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I dagligvare- og udvalgswarebutikker samt restauranter må herudover anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Indgangspartier skal fremstå åbne og imødekommende.

9.12

Vinduerne i stueetagen må ikke blændes ved tilklæbning af plakater eller lign. således at transparens forsvinder.

9.13

Alle indgangspartier til udvalgsware- eller dagligvarebutik i stueetagen skal opføres, som en ensartede indgangsportal til den enkelte butik. På indgangsportalen kan der opsættes firmalogo og / eller firmanavn i enkelt bogstaver, se afsnit med skilte. Hver butik har en indgangsportal, som må opføres i én farve.

9.14

Facader i stueetagen, som ikke er udformet som åbne/transparente indgangs- og udstillingspartier, skal opføres med minimum 20 % begrønning. Facaderne skal desuden udformes med en variation i struktur og overflade (f.eks. relief i teglsten som forskydes) og/eller materialeskift.

9.15

Facader ved vareindlevering må ikke fremstå, som åbne facader i bebyggelsen.

9.16

Facader mod taghaverne og /eller tagterrasser kan suppleres af træpartier eller lignende materiale for at skabe et imødekommende opholdsmiljø med varierende teksturer.

Altaner

9.17

Der skal opføres altaner til hver bolig, som supplerende opholdsarealer. Der kan dog opføres franskaltaner til ungdomsboligerne i delområde 2.

9.18

Altangange er tilladt på facader mod taghaver i delområde 1. I delområde 2 må der etableres altangange på den nordlige sekundære facade. Der må ikke etableres altangange i delområde 3. Se kortbilag 3. Ved etablering af bebyggelse med altangange skal disse som minimum gives samme forarbejdningsgrad og detaljeringsniveau som bebyggelsen i øvrigt. Altangange skal fremstå som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk og må ikke fremstå som en markant selvstændig bygningsdel. Over stueetagen skal facade med altangange udføres således, at minimum 50 % af facaden (inkl. Værn) inddækkes/afskærmes med lette facadeelementer fordelt over hele facaden. Facadeelementer skal udføres i et materiale, der har en gennemsigtighed på maksimalt 60 %.

Alternativt kan der udføres en egentlig dobbeltfacade, hvor maksimalt 60 % er klart glas. Den resterende del af facaden skal udformes som felter i fordelt over hele facaden, som f.eks. plademateriale, matteret glas, tætte trælameller, stål baluster og lign. Inddækkede altangange kan skabe fælles opholdsarealer foran boligerne. Der kan udføres opholdslommer, som f.eks. karnapper i forbindelse med altangangene. Værn ved altangange skal udføres i et materiale, der har en gennemsigtighed på maksimalt 30 %, som f.eks. matteret glas, tætte trælameller og lign. Farver på værn og inddækninger skal holdes inden for et farvespekter af jordfarve og gråtoneskalaerne.

Tage

9.19

Tagflader (som ikke er opholdsarealer) og facader må, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at etablere anlæg til alternativ energi.

9.20

Tagene skal udføres med flade vandrette og /eller skrå flader. Tage med skrå flade skal have en taghældning egnet til grønne tage og / eller orienteres mod syd beregnet til opsætning af anlæg til alternativ energi.

9.21

De principielle udpegede tage (kortbilag 4) skal fremstå som "grønne tag" og dækkes med mos, sedum, stenurt eller anden form for vegetation. Undtaget er arealer hvor der er tekniske installationer, solcelleanlæg, ovenlysvinduer, rekreative taghaver, elevatorårne, trappehuse mv., som er nødvendige for bygningens drift samt arealer, der indrettes til ophold, tagterrasser eller lignende.

9.22

Boliger skal opføres med tilhørende taghaver / terrasser. Arealerne skal opføres oven på alle tagarealer/flader på butiksarealer.

9.23

Taghaver / terrasser skal placeres og indrettes i princippet som vist på kortbilag 4 og bilag C principudsnit af taghave.

9.24

Eventuelle ovenlys på dagligvare-udvalgswarebutikker og restauranter skal indgå i taghaver / terrassers design.

Oplag/varegård/udendørs overdækkede salgsarealer

9.25

Der må ikke etableres udendørs oplag indenfor lokalplanområdet.

9.26

Varegård, oplag, udendørs overdækkede salgsarealer og lignende skal enten integreres som en del af dagligvare,- og udvalgswarebutik samt restaurant eller afskærmes og overdækkes. Afskærmningen må udføres i samme materialer, som den øvrige bebyggelse eller i en let konstruktion som f.eks. trælameller placeret i tæt afstand. Afskærmningen og overdækningen skal visuelt afskærme, således at der ikke er direkte udsigt fra boligerne til disse arealer. Facader/afskærmning til disse arealer skal begrønnes minimum 20 %. I delområde 1, byggefelt C, mod nord er der et mindre areal, der ikke direkte afskærmes. Dog skal oplag afskærmes, således der ikke etableres udendørs oplag.

Parkering i konstruktion

9.27

Parkering i konstruktion skal opføres med facader, der fremstår åbne og transparente med karakter af lethed, som f.eks. åben stålkonstruktion. Materialerne må ikke være reflekterende.

9.28

Alle facaderne på parkering i konstruktion skal begrønnes maksimalt, i det omfang de brandtekniske forhold tillader det. Såfremt bygningen sprinkles skal facaderne begrønnes 80 %.

9.29

Parkering i konstruktion skal opføres i en let konstruktion. Facader opføres med en hulprocent på minimum 50 %.

9.30

Facader udformes, så det sikres, at nabobeboelser ikke generes af bilernes lys.

9.31

Gulvet i parkering i konstruktion skal udføres i et groft materiale som f.eks. asfalt, så risikoen for "skrigende" bildæk minimeres.

Skilte

9.32

Der kan godkendes en indgangsportal med ét facadeskilt på den enkelte bygning i delområde 1, se bilag B. Dog kan der tillades yderligere et facadeskilt, hvis det af hensyn til symmetri i bygningen vurderes at være mest harmonisk, eller hvis butikken ligger på et hjørne og har udstillingsvinduer mod to gader.

9.33

Der kan opsættes folietekster eller dekoration på vinduer som supplement til den øvrige skiltning, hvis det er udført:

- så det ikke har karakter af hele eller delvise afdækninger af vinduesflader (der skal være 75 % transparent i stueetagemes vinduer)
- at det er udført i et transparent materiale uden farveidentitet (som sandblæst glas) eller med en lys farve (ikke signalfarver), der er tilpasset bygningen og den øvrige skiltning,
- at bogstavernes højde ikke overstiger 10 cm.

9.34

Der opføres en indgangsportal pr. butik indenfor delområde 1. Facadeskilt på indgangsportalen må udformes indenfor den halve højde af indgangsportalen, se bilag B. Facadeskiltet må udformes med enkelt bogstaver og opsættes direkte på facaden, hvor dette er muligt, og kan godkendes med en max. dybde på 10 cm.

9.35

I delområde 2 må der opsættes et facadeskilt indenfor anvist felt med enkelte bogstaver med en højde på 90 cm (firmanavn og/eller logo) mod Niels Gyldings Gade, se bilag B (anviser felt til skiltning) samt mod krydset ved Niels Gyldings Gade (byggeriet facade/gavl mod krydset). Mod Ove Jensens Allé må der opsættes et facadeskilt med enkelte bogstaver med en højde på 40 cm (firmanavn og/eller logo).

9.36

Lysarmaturkasser, lyskakler og lignende kan som udgangspunkt ikke opsættes.

9.37

Skiltetekst på butiksrunder må kun udføres med enkelt bogstaver. Skiltning opsat på ruden erstatter anden facadeskilt. Der må ikke opsættes streamers, bortset fra midlertidige oplysninger om udsalg og lignende.

9.38

Der må ikke placeres flag, flagstænger, bannere og udhængsskilte på facaden.

9.39

Der må ikke skiltes med produktreklamer, men kun med firmanavn og/eller logo.

9.40

Henvisningsskilte skal placeres på bygningen tæt ved adgange samt hensigtsmæssigt på parkeringsarealer. Skilte skal tilpasses områdets skala og må ikke være til gene for eksisterende skilte i området. Der skal tages hensyn til områdets karakter som både er et område med butikker og boliger. Det tilstræbes, at skilte har et enkelt og letopfatteligt udtryk. Skilte skal i sin placering og udformning indgå i harmoni med de omliggende bygninger.

9.41

Baldakiner kan ikke godkendes.

9.42

Der må opsættes en pylon langs Niels Gyldings Gade (mod nord, delområde 1) med målene 2,5 meter i bredden og 6,5 meter i højden inklusiv sokkel målt fra naturligt terræn. Pylon placeres, som vist på kortbilag 3 med rød markering.

9.43

Der må opsættes en pylon langs Niels Gyldings Gade (mod syd, delområde 3) med målene 1 meter i bredden og 3,5 meter i højden inklusiv sokkel målt fra naturlig terræn. Pylonen placeres, som vist på kortbilag 3 med blå markering.

9.44

Der må opsættes pylon langs Ove Jensens Allé (delområde 2). Pylonen må opsættes med målene 1 meter i bredden og 3,5 meter i højden inklusiv sokkel målt fra naturlig terræn. Pylonen placeres, som vist på kortbilag 3 med gul markering.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Facader - byggeri og parkering i konstruktion

Bestemmelsen om materialevalg skal sikre en højt arkitektonisk kvalitet, som stemmer overens med formålsparagraffen. Erfaring / viden om materialernes egenskaber over tid / patinering skal indgå i vurdering af materialevalg. Bebyggelsens materialevalg, udformninger, disponering, farver og øvrige fremtræden skal skabe en god virkning med konteksten og visuelt fremtræde imødekommende med en høj arkitektonisk standard, variation og materialekvalitet, se bilag B og referencebilleder 04. Farver, materialevalg og grønne facader bør indgå i et samspil med omgivelserne. Grønne facader vil understøtte et visuelt grønt indtryk af området.

Facader indenfor lokalplanområdet skal stedvis begrønnes, for at sikre et visuelt grønt udtryk i området og klimatilpasning tilgodeses.

Boligbebyggelse ovenpå butiksarealer trækkes frem til stueetagens facadelinje. Dermed sikres en større sammenhængende helhed i stueetagerne og boligernes facader. Bebyggelsen får en karakter af fortættede karrébebyggelse. Yderligere sikres et ubebygget areal/gårdrum på butikkernes tagflader, som friholdes til grønne taghaver.

Facader ved vareindlevering må ikke fremstå, som åbne facader i bebyggelsen. Facaderne skal afskærmes med porte og/eller facadepartier, således at facaderne ikke fremstår som bagsider af byggeriet. Facaderne kan f.eks. opføres som facadepartier, som kan skydes til side.

Facader, som ikke benyttes som indgangspartier og udstillingsvinduer/åbne transparente glaspartier, skal udformes således, at der ikke opstår triste bagsider af byggeriet. Facaderne skal bearbejdes med grønne facader, materialeskift eller andre metoder, som sikrer, at facaderne får "liv" og det er trygt at færdes i området - på alle sider af byggeriet se referencebilleder 04. Desuden vil disse facader være en del af udsigten fra såvel nye som eksisterende boliger og derfor skal de arkitektonisk bearbejdes. Dette gør sig ligeledes gældende for parkering i konstruktion. Parkeringshusets facader skal i høj grad begrønnes, således at facaderne vil opleves som et forskønnende vertikal grønt element for de gårdum, som grænser op mod byggeriet. Facadematerialet giver et diffust indblik til de parkerede biler, facaderne må ikke fremstå med stor åbenhed. Facaderne skal ligeledes udformes, så de er giver optimale forhold

til, at slyngplanter kan gro og brede sig op af facaderne (reducerer indblik til de parkerede biler). Se referencebillede 04.

Tage

Områdets planlægges med varierende bygningshøjder og et højhus. Dette medfører, at tagene bliver en vigtig del af mange menneskers daglige udsigt. Derfor må tagfladerne behandles som områdets 5. facade. Ved delvist at udnytte tagfladerne til henholdsvis grønne tage og taghaver erstattes/etableres natur/rekreative forhold, bedre klima, mindre belastning af spildevandssystemet mv. Taghældning på grønne tage må være op til 30 grader. Der skal ligeledes etableres grønne taghaver til rekreativ ophold for områdets beboere på butiksarealernes tage, som både funktionelt og visuelt (udsigt) skaber værdi for området. Taghældningen til taghaver skal være 0-5 grader.

Anlæg til alternativ energi kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage. Grønne tage forsinkes og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO₂.

Området skal i høj grad gives et grønt præg med træer, lav beplantning, grønne lommer / rabatter, taghaver og grønne facader. Det grønne præg i bymidten skal være med til at højne kvaliteten i området.

Oplag/varegård/udendørs overdækkede salgsarealer

Lokalplanen fastlægger, at oplag/varegårde skal være afskærmede og ligeledes overdækkede, så støjen fra varegårdene ikke overstiger det tilladte, jf. den til enhver tid gældende miljølovgivning (se §8 - redegørelse). Det anbefales at være opmærksom på støjforholdene i forbindelse med udarbejdelse fremtidige byggetilladelser.

Udendørs salgsarealer skal ligeledes overdækkes og afskærmes, således der ikke er direkte udsigt fra de omkringliggende boliger til salgsarealer. Det er hensigten med planlægningen at skabe et område i bymidten, hvor boliger, dagligvare - udvalgsvarebutikker, restauranter og erhverv blandes. Der er lagt vægt på, at boligerne får kikk til grønne taghaver, bearbejdede byrum med parkering og varierende facader. Der skabes ingen triste bagsider (facader), oplag, varegård eller salgsarealer i området.

Skilte

Lokalplanområdet er i sin helhed omfattet af temalokalplan Skilte og facaderegulering 150 - 2013, Horsens By. Skiltningen skal være i overensstemmelse med lokalplanens formålsparagraf vedr. en kvalitetsbetonet og tilpasset skiltning i bymidten.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Affaldsbeholdere skal placeres i henhold til "Regulativ for husholdningsaffald" og være afskærmet og/eller integreret i byggeriet. Afskærmningen kan være beplantning eller et fast hegn, der harmonerer med bebyggelsens arkitektur og materialeholdning.

Taghaver

10.2

Der skal etableres taghaver / terrasser som i princippet vist på kortbilag 4. Tagfladerne med taghave /terrasser skal gives et grønt præg. Taghaverne etableres med varierende beplantning og haverne skal have et netværk af stiforbindelser og opholdsmuligheder.

10.3

Taghaverne / terrasserne skal i videst muligt omfang begrønnes med egnede robuste plantersorter. Bestemmelsen er ikke hinder for at der kan opføres mindre arealer til nyteghaver for beboerne.

10.4

I forbindelse med taghaver / terrasser må der opføres drivhuse, pavilloner og redskabsrum på op til 10 m² pr. bygning samt overdækkede cykelparkeringspladser på maksimalt 30 m² pr. bygning. De mindre bygninger og overdækninger skal primært udføres i træ og begrønnes med slyngplanter og indgå i en samlet disponering af de fælles opholdsarealer. Taghaverne må indrettes med legepladser.

10.5

Overdækning af cykelparkering skal fremstå med "grønne tage" med f.eks. sedum, stenurt eller anden form for vegetation.

10.6

Der skal sikres tilstrækkelig belysning på taghavernes primære stiforbindelser.

10.7

Omkring taghaverne skal der etableres et værn/afskærmning i et transparent materiale i forlængelse af stueetagefacader, dog med mulighed for at trække værn/afskærmning maksimalt 2 meter tilbage.

10.8

Værn/afskærmning ved taghaverne skal opføres/udformes, så der skabes optimale opholdsmuligheder i forhold til støj fra veje samt eksternt støj fra virksomheder, jf. de vejledende grænseværdier for støjbelastning angivet i Miljøstyrelsens vejledninger. Værn og afskærmning skal ligeledes placeres hensigtsmæssigt og tage højde for vindforholdene.

10.9

Der skal indrettes velbeliggende opholdsarealer indenfor lokalplanområdet, svarende til 25 % af boligetagearealet. Arealerne etableres

på terræn eller taghaverne.

Byrum med parkering

10.10

Byrum med parkering indenfor lokalplanområdet skal have et grønt præg og skal anlægges med plantebede med lav bevoksning og opstammede træer.

10.11

Ved plantning af træer skal plantebede som minimum have en udstrækning på 2 x 2 meter i muld med jordvolumen på ca. 4 m³. Plantebede med grupper af træer skal have optimalt jordvolumen, som sikrer træernes vækstforhold. Plantebedene kan have permeable belægninger eller beplantes med bunddækkende planter.

10.12

På parkeringsarealer i delområde 1 og 2 skal der etableres regnbede og /eller plantebede, som i princippet vist på kortbilag 3. Bedene skal beplantes med egnede og robuste planter, som f.eks. forskellige robuste typer af græs, mos, stauder. Bedene skal udformes med en bredde på minimum 2 meter og langsgående zoner mellem parkeringspladserne.

10.13

Regnbundene og/eller plantebedene skal indrettes med belysning og byrumsinventar, som f.eks. betonplinte eller lign., der indbyder til leg og ophold. I hvert af plantebedene, skal der som minimum etableres et egetræ, som vist på kortbilag 3. Træernes stamme skal som minimum ved plantning være 14-16 cm i omkreds, målt en meter over terræn.

10.14

Parkeringsarealerne i delområde 1 og 2 skal opføres med varierende belægningstyper (belægningsskift) med grafiske mønstre som skaber et visuelt grafisk moderne byrum med oplevelser og noget at kikke på. Se illustrationsplanen og bilag 06.

10.15

Langs bygningernes facader skal der etableres gangarealer for fodgængere. Gangarealer skal visuelt adskille sig fra køre- og manøvrearealer, som f.eks. materialeskift, grafiske mønstre og belysning.

10.16

Ved etablering af udendørs kundevognsrum skal disse opføres i transparente eller perforeret materiale og med integreret belysning, således at de fremstår som lysende elementer i området og bidrager til belysning og tryghed i området. Kundevognsrummene understøtter og bidrager til byrummet samt lokalplansområdets arkitektur.

10.17

Kundevognsbygninger må maksimalt være 25 m².

10.18

Parkeringsbåsene i delområde 3 (mod vest) skal anlægges med græsarmering eller anden belægningsskift. Handicappladser og kørebane må anlægges i asfalt eller lign. fast belægning.

Overfladevand

10.19

For at begrænse afledningen af regnvand må der maksimalt afledes regnvand svarende til en befæstelsesgrad på 0,55 i lokalplanområdet. Overstiger befæstelsesgraden 0,55 skal der indenfor lokalplanområdet etableres f.eks. lokal nedsivning eller forsinkelsesbassin. Der må indarbejdes f.eks. regnbede, tørvebede, permeable belægninger (vandgennemtrængelige belægninger), render, trug eller opstuvning eller lignende. Det må f.eks. være regnbede, tørvebede, slotsgrus, fliser med brede fuger, porøse sten og græsser mm. Der skal desuden opføres grønne tage (mos/sedum).

10.20

Parkeringsarealer og lignende større arealer kan indrettes, så der kan ske en kortvarig opstuvning ved større regnskyl, svarende til en 5 års hændelse i 2050.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Taghaver

Grønne tage er en vigtig del af fremtidens klimatilpasning. Der er mange muligheder for udseende og anvendelse i forbindelse med taghaver / terrasser. I forbindelse med projektet er det vigtigt, at taghaverne får den rigtige opbygning og sammensætning af planter, som dermed vil skabe et frodigt og naturligt levested for flora og fauna. Beplantning på dæk-taghaver bør have minimum 0,5 m muldlag. Taghaverne skal skabe mulighed for halvprivate lommer til ophold for beboerne. Haverne nedskaleres i form af en varierende robust beplantning, som f.eks. danner organisk formede / irregulære plantebede. Der skabes rumligheder i taghaverne som opdeles med mindre drivhuse, cykelparkeringsområder og redskabsrum mv., som skal begrønnes og understøtte grønne vertikale element i taghaverne. Se bilag C og referencebilleder 05.

Det transparente glas værn/afskærmning langs haverne i forlængelse af stueetagerne facader, skal sikre et kik fra terræn til taghaverne

samt et kik fra taghaverne til den omkringliggende by. Værn/afskærmning skal ligeledes udformes og placeres, så der sikres optimale opholdsarealer i forhold til støj- og vindforhold - I forbindelse med byggesagsbehandlingen skal det vurderes, om der er behov for f.eks. at etablere lokale læzoner ved områder med udendørs siddepladser. se VVM-redegørelse som konkluderer, at samlet set vil der ske en mindre påvirkning af vindforholdene i området.

Etagearealerne i forbindelse med udendørsopholdsarealer beregnes efter reglerne i bygningsreglementet.

Parkering i byrum

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at områdets parkeringsarealer på terræn anlægges som "parkering i byrum". Arealerne skal i høj grad bearbejdes som moderne byrum med oplevelser. Arealerne anlægges med varierende belægningstyper, grafiske mønstre og spændende lyssætninger. Arealerne skal ligeledes sikres et grønt udtryk med synlig træer og plantebede. Området skal være en oplevelse at se på samt passere. Se bilag D og referencebilleder 06.

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer.

Etableres der regnbede i forbindelse med parkeringsarealerne, skal disse opbygges på bedst mulig måde under de givne forhold og vækstbetingelser. Regnvandsbedene og /eller bedene skal tilplantet med robuste planter, som skal være tolerante overfor vejvand, og kræve et minimum af vedligeholdelse.

Regnbede må suppleres med et areal uden beplantning som f.eks. sten o. lign. Dette areal skal håndtere saltbelastede regnvand, der skal ledes til bedet om vinteren. Regnbede inkl. arealerne uden beplantning må modtage regnvand i den periode der ikke saltes.

Overfladevand

Anvendelsen af områder med opstuvende vand skal altid ske under hensyn til trafikssikkerhed og tilgængelighed på arealerne, under og indtil vand på områderne er forsvundet igen. Der kan efter opstuvningen af vand være behov for ekstra rengøring af arealerne.

Der er udpeget risikoområder og kendte oversvømmelser i Horsens Kommune jf. "Klimatilpasning" i kommuneplanen. Risikoen for oversvømmelse fra stormflod, øgede regnmængder herunder vandløb og grundvand er kortlagt i kommunen. Udpegningerne giver et overblik over og prioriterer indsatsen for klimatilpasning. Der skal laves undersøgelser for hvorledes den samlede vandhåndtering skal udføres omfattende forventninger om stigende grundvandsstand, stormflod, oversvømmelse fra vandløb og skybrudssituationer. Undersøgelser på screeningsniveau viser, at Bygholm Ås strækning kan sikres via jorddiger, hævnning af terræn eller højvandsmure. Der skal opnås en sikring til kote 1,8 m DVR90. Der skal afsættes plads til strækninger på jorddiger, højvandsmure eller terrænhævnning.

En del af rådhusparken samt parkeringsareal bag rådhuset er i lokalplan 150 udpeget som særlig bevaringsværdig beplantning. I projektet lægges der stor vægt på at sikre et grønt præg i byen og øge livskvaliteten for borgere og beboere i området.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Ny bebyggelse, eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer, må ikke tages i brug uden Horsens Kommunes tilladelse, før nedennævnte anlæg er udført for den del af området, som tages i brug.

- Veje og stiforbindelse med belysning skal være anlagt i overensstemmelse med §5
- Parkering, "Parkering i byrum", skal være anlagt i overensstemmelse med §6 og §10
- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. skal være udført i overensstemmelse med §10
- Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning efter Horsens Kommunes anvisning, jf. §7
- Bebyggelsen skal være separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Horsens Kommunes anvisning.
- Bestemmelser om støjforhold i §8 er overholdt herunder ved evt. etablering af nødvendige afskærmningsforanstaltninger mv.

Redegørelse - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Horsens Kommune vil på baggrund af et konkret projekt kunne dispensere for tidspunktet for anlægget af stiforbindelser, parkering og beplantning, idet der samtidigt stilles krav om sikkerhed for udførelsen. Det er Horsens Kommune der ud fra en samlet vurdering af stiforbindelsernes, parkeringsarealerne og beplantnings sammenhæng, fastlægger tidspunktet for udførelsen.

§12 - Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes en grundejerforening, såfremt der etableres fællesarealer, der skal vedligeholdes af flere ejer eller ejerforeninger. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fælles områder, haver, pladser, stier og anlæg. Desuden skal foreningen stå for etablering af eventuelle nye anlæg.

12.2

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

12.3

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører til foreningens

område.

12.4

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor. Generalforsamlingen træffer bestemmelse om udgiftsfordeling.

12.5

Grundejerforeningen skal efter krav fra Horsens Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

12.6

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Horsens Kommune.

Redegørelse - Grundejerforening

Der skal oprettes grundejerforening i tilfælde af, at lokalplanområdet yderligere udstykkes og der udlægges fællesareal(er) med flere ejere og ejerforeninger. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fælles områder, haver, pladser, stier og anlæg. Desuden skal foreningen stå for etablering af eventuelle nye anlæg - se § 12.

§13 - Servitutter

13.1

Der ophæves ingen servitutter.

Redegørelse - Servitutter

Der er foretaget en servitutundersøgelse af lokalplanområdet, som har vist, at der er flere tinglyste servitutter om bl.a. ledninger, der kan have betydning for bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet.

Det er bygherres eget ansvar at sikre sig overblik over de tinglyste servitutter, der kan have betydning for bygge- og anlægsarbejder. Bygherre skal være opmærksom på, at ikke alle ledninger mv. er tinglyst, og relevante forsyningsselskaber bør derfor høres, inden påbegyndelse af jordarbejder.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1

Lokalplan nr. 68, 13-2010, 45 aflyses i sin helhed.

14.2

Lokalplan nr. 83, 10.1, 16.2, 16-2008 aflyses delvist for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1

Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen jf. Planlovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jf. ovenfor.

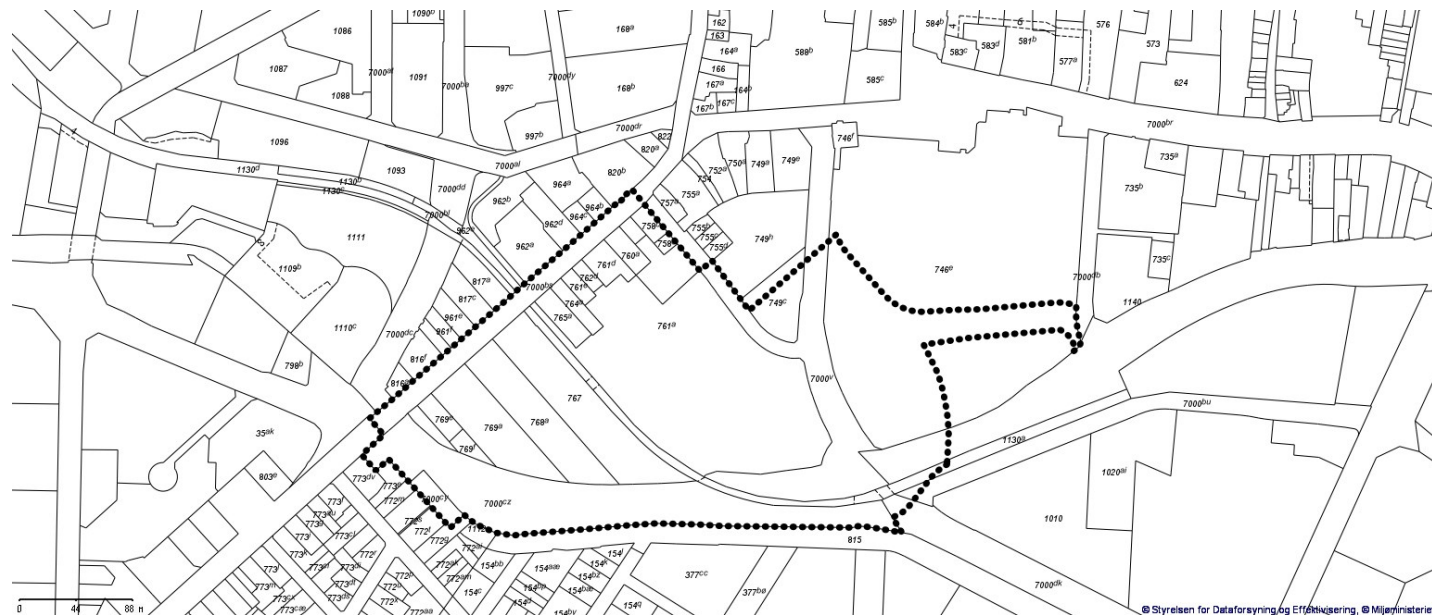
15.3

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2016-27---centeromraade-den-sydlig-bymidte-i-horsens/>

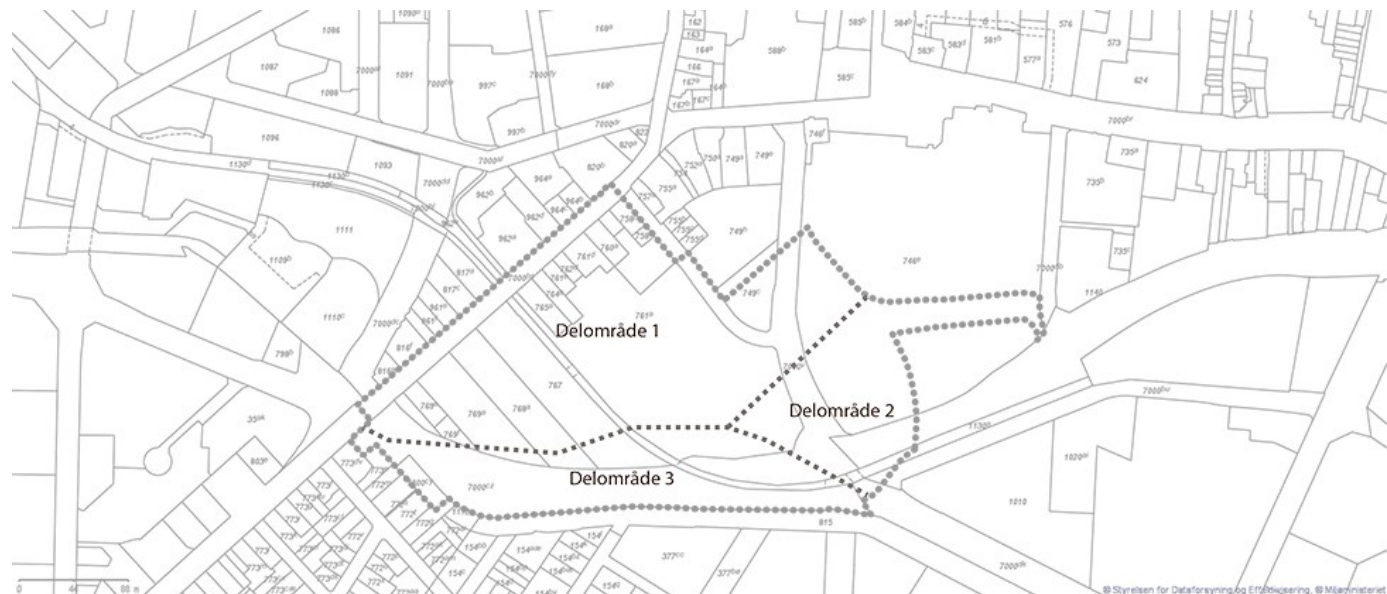
Lokalplanafgrænsning

KORTBILAG 1



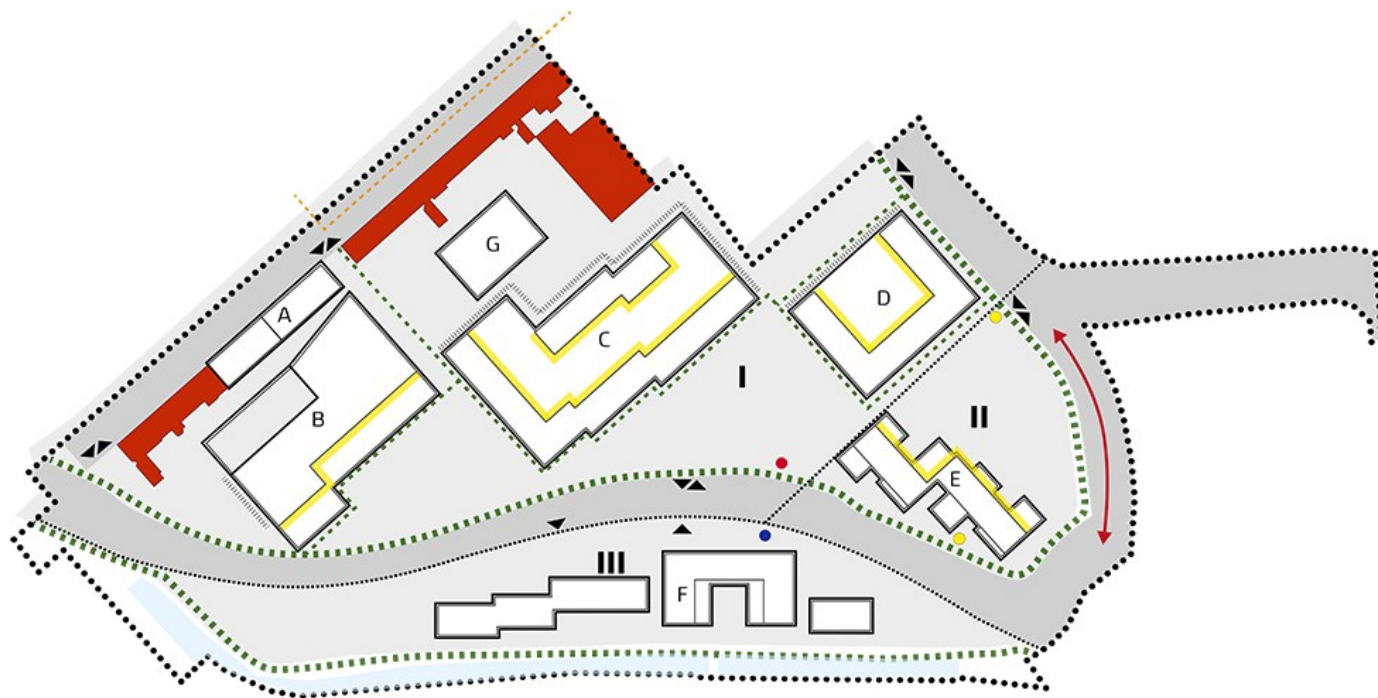
Lokalplandelområder

KORTBILAG 2



Fremtidige forhold

KORTBILAG 3 og 4



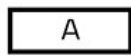
Signatur



Lokalplangrænse



Delområdegrænse



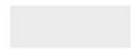
Byggefelt med titel



Eksisterende bebyggelse



Vejareal



Parkering og opholdsareal



Gang - og cykelsti



Gangsti



Vildsporet



Facader der bearbejdes



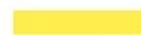
Fremtidig vejforbindelse



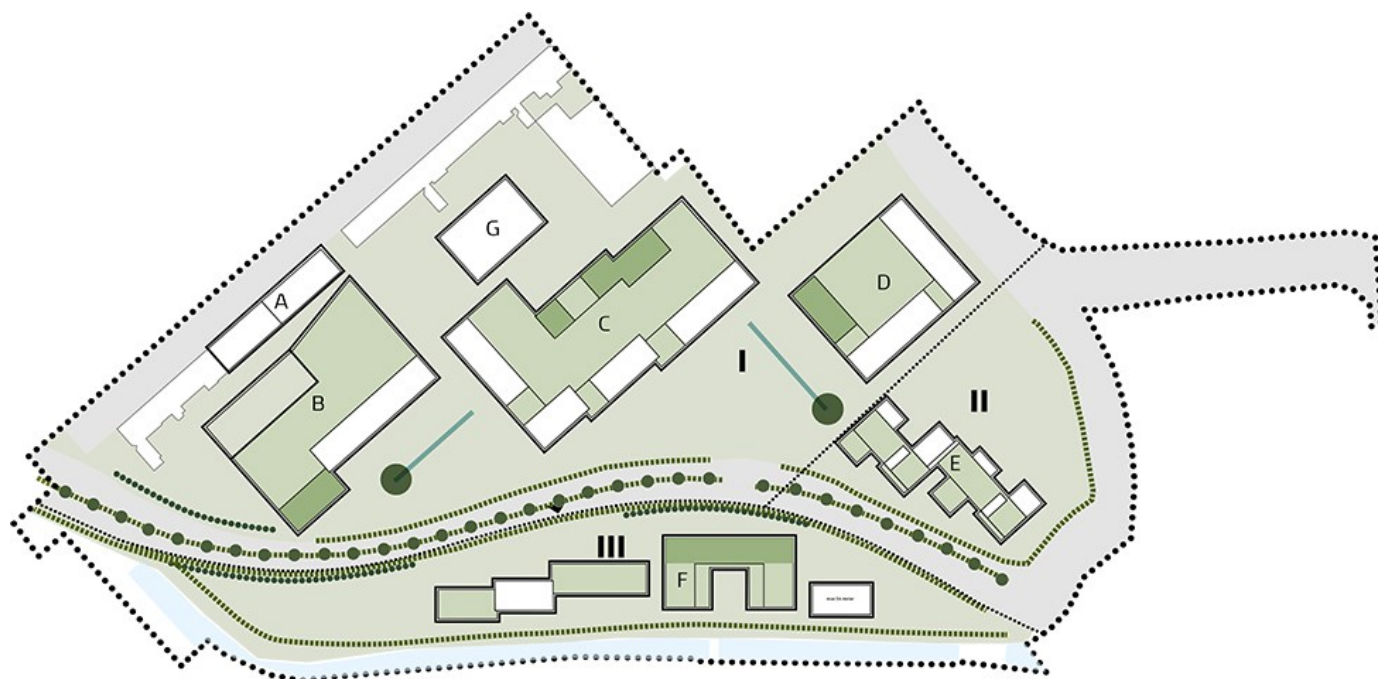
Pylon



Ind og udkørsel



Facader hvor der kan etableres
altangange



Signatur



Delområdegrænse



Taghave



Grønne tage



Grønne rabatter med trægrupper



Regnvandsbed



Afskærmning med begrønning



Allé, Træ afstand 10- 15 m



Solitær træ

Området i dag



Her ses lokalplanområdet med det aktuelle luftfoto/baggrundskort.

Vær opmærksom på at dette kort ændre sig over tid og derfor ikke er juridisk bindende i forhold til lokalplanen.

Illustrationsplan



Referencebilleder

Referencebilleder og bilag, som der henvises til i lokalplanens bestemmelser og redegørelse.

Billeder er til inspiration og må ikke bruges som salgsmateriale.

Referencebilleder

01 Afskærmning





Inspirationsbilleder af en let konstruktion, som danner en afskærmning. Afskærmning er opsat i et bugtende system af trælameller, som tillader et diffust indblik og filtrering af sollys (Fabric).

Denne afskærmning kan begrønnes med slyngplanter.

02 Sønderbrogade



Inspirationsbillede på et gadeprofil med et grønt udtryk.

Billedet er en reference på en stemning, som kan indarbejdes i Sønderbrogade.



Regnvandsbede i et gaderum. Beplantningen bidrager til et grønt udtryk i gaden samt nedskalere gaderummet i mindre rumligheder.

03 Belysning





Effektbelysning i byen. På inspirationsbilledet ses, hvordan der kan arbejdes med projekteret belysning.

Lyssætningen danner mønster på belægningen. Mønstret kan skiftes ud ved særlige arrangementer og højtider.



Effektbelysning, up lights på trækrone. Billedet viser farvede lyssætninger, som danner ramme om et moderne byrum.



Forskellige lyssætninger med lysmaster i stor skala og led belysning fræset ned i belægningen i den mindre skala.



Effektbelysning på en træ række. Belysningen skaber en særlig stemning.

04 Facader



Inspirationsbillede af facader med materiale- og farvevalg, detaljering mv., som fremtræder med et sammenhængende arkitektonisk formsprog (Arkitema).

Stueetagen er udformet, som en imødekommende facade med stor åbenhed/transparens.



Billede af en grøn facade som skaber levedmulighed for flora og fauna.



Referencebillede af en facade, der ikke er udformet med åben/transparente glaspartier.

Facaden er udformet med et relief/mønster af teglsten, som danner en spændende struktur. Facadens struktur "flettes" sammen med begrønning. Bearbejdningen af facaden sikrer, at facaden ikke opleves, som en trist bagsiden i byen.



Facadebillede på et eksempel hvorledes facader på parkering i konstruktion kan udformes. Facaderne fremstår med en "lethed", som i høj grad begrønnes.

05 Taghaver



Reference på hvordan en taghaver med "vild og robust" beplantning, stisystem og parkbelysning kan udformes (SLA).



Reference til projektets taghaver. Taghaverne kan f.eks. danne organisk formede/irregulære plantebede, hvor der opstår muligheder for rumligheder til ophold (SLA).

06 Parkering i byrum



Inspirationsbillede af grafiske mønstre på belægning.

På billedet er der anvendt termoplast, som tegner mønster på belægning og der skabes nye spændende og rå byrum.



Grafiske mønstre, inventar og beplantning i en samlet helhed.



(Kristine Jensens Tegnestue)





Lysmaster som skaber karakter til et byrum i form af deres farve (gul signalfarve).



Ét træ med stor effekt og betydning for at byrum.

Det er vigtigt, at der plantes træer med optimale vækstforhold, således at træerne kan vokse sig store og højne kvaliteten for et område.



Sølvpoppe som trærække



Inspirationsbillede til facader på kundevognsbygning. Bygningerne står som lysende elementer (effektbelysning) i et byrum.



Inspiration til facader på kundevognsbygning



Referencebillede - (regn)bede på parkeringsarealer

04 Facader



Reference på facade med spændende variationer i materialer, farver og disponering (Arkitema).

Altanerne skaber mulighed for byliv efter butikkernes lukketid 24/7.



Illustrationsplan af lokalplanområdet

Kommuneplantillæg

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 42 til Kommuneplan 2013. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2013 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget [her](#).

VVM

Horsens Kommune har igangsat planlægningsarbejdet for Kvickly-grunden. Kommunen har truffet afgørelse om, at der er VVM-pligt for projektet. Der er derfor gennemført en Vurdering af Virkninger på Miljøet (VVM), der samtidig udgør en miljøvurdering af kommuneplantillægget og lokalplanen for projektet.

VVM-redegørelsens samlet vurdering.

For et miljøemne vurderes det i et tilfælde, at påvirkningen af miljøet vil være væsentlige:

- En væsentlig visuel påvirkning af landskabet og byen i driftsfase.

For 5 miljøemner vurderes det i 13 tilfælde, at påvirkningerne af miljøet vil være moderate:

- En moderat påvirkning af boliger fra støj og vibrationer i anlægsfasen.
- En moderat af boliger og udendørs opholdsarealer fra trafikstøj i anlægsfasen.
- En moderat påvirkning af omgivelser fra støv i anlægsfasen.
- En moderat påvirkning af boliger fra emissioner fra virksomheder udenfor projektområdet.
- En moderat påvirkning af trafikafviklingen i forbindelse med midlertidig omlægning af trafikken i anlægsfasen.
- En moderat påvirkning af fremkommeligheden da der i driftsfasen opstår mere kødannelser på de omkringliggende veje.
- En moderat påvirkning af landskabet fra høje kraner og nye høje bygninger.
- En moderat påvirkning af rekreative forhold i forbindelse med at grønne områder inddrages i byudviklingsprojektet og lukkes for offentligheden i anlægs- og driftsfasen.
- En moderat påvirkning af befolkningens sundhed i forbindelse med støj- og vibrationer i anlægsfasen.
- En moderat påvirkning af eksisterende boliger i form af skygge fra højde huse.

Se rapporten [her](#) og [bilag](#).

Klagevejledning

Klagevejledning ved offentliggørelse af endelig vedtaget plan

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

Klageberettigede er alle, der er omfattet af Planlovens § 59. Det vil sige enhver, der har retlig interesse i sagens udfald, samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

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

Du klager via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med NEM-ID.

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

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

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

Vedtagelse

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 28.03.2017

Forslaget er offentlig bekendtgjort den 04.04 2017

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 22.08.2017

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 17.10.2017

Print

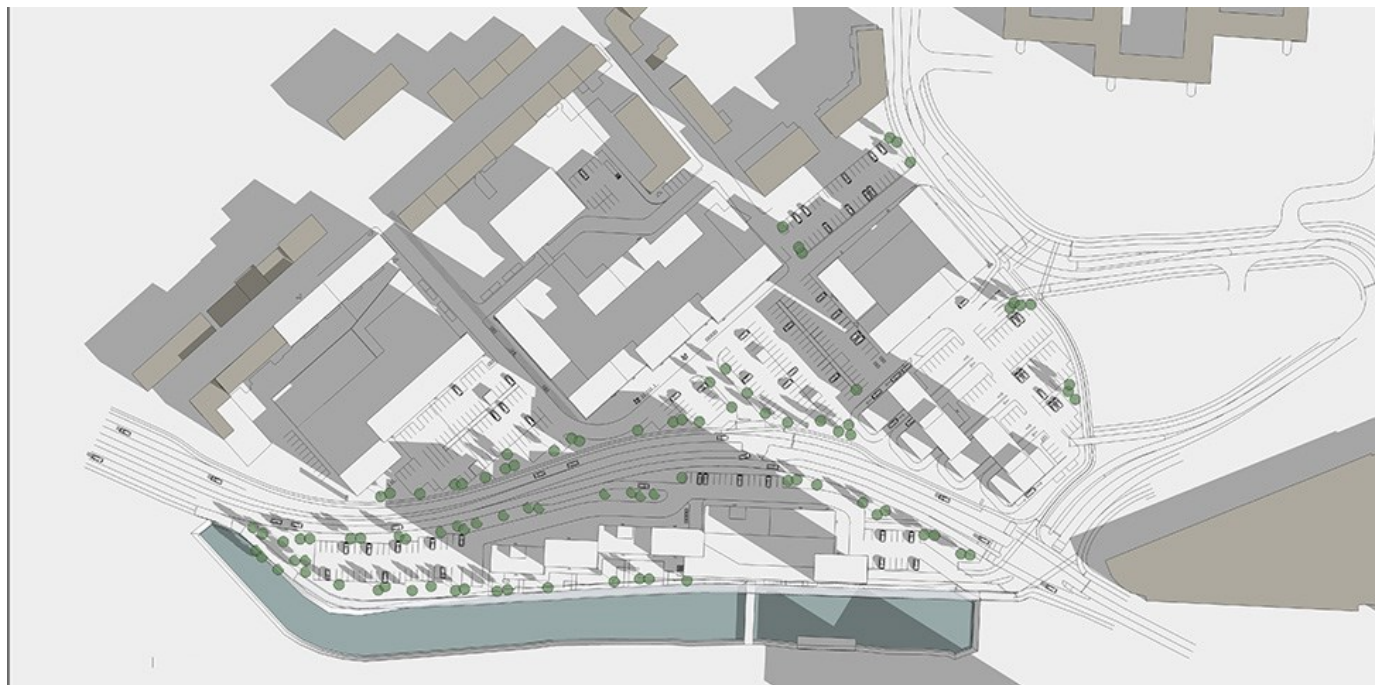
Hent pdf-filen

Bilag A

Skyggediagrammer

Marts

Den 21. marts kl. 9.00



Den 21. marts kl. 12.00



Den 21. marts kl. 15.00



Den 21. marts kl. 18.00



Juni

Den 21. juni kl. 9.00



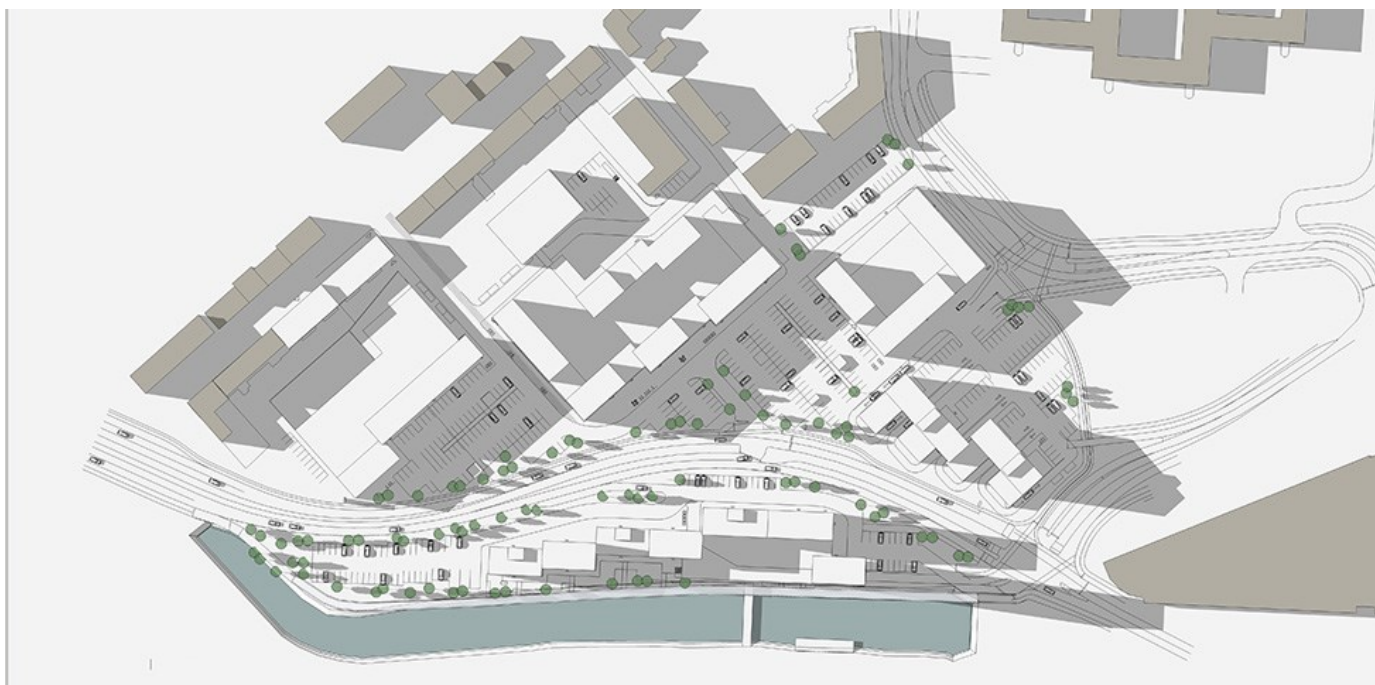
Den 21. juni kl. 12.00



Den 21. juni kl.15.00



Den 21. juni kl.18.00



September

Den 21. september kl. 9.00



Den 21. september kl. 12.00



Den 21. september kl. 15.00



Den 21. september kl. 18.00



December

Den 21. december kl. 9.00



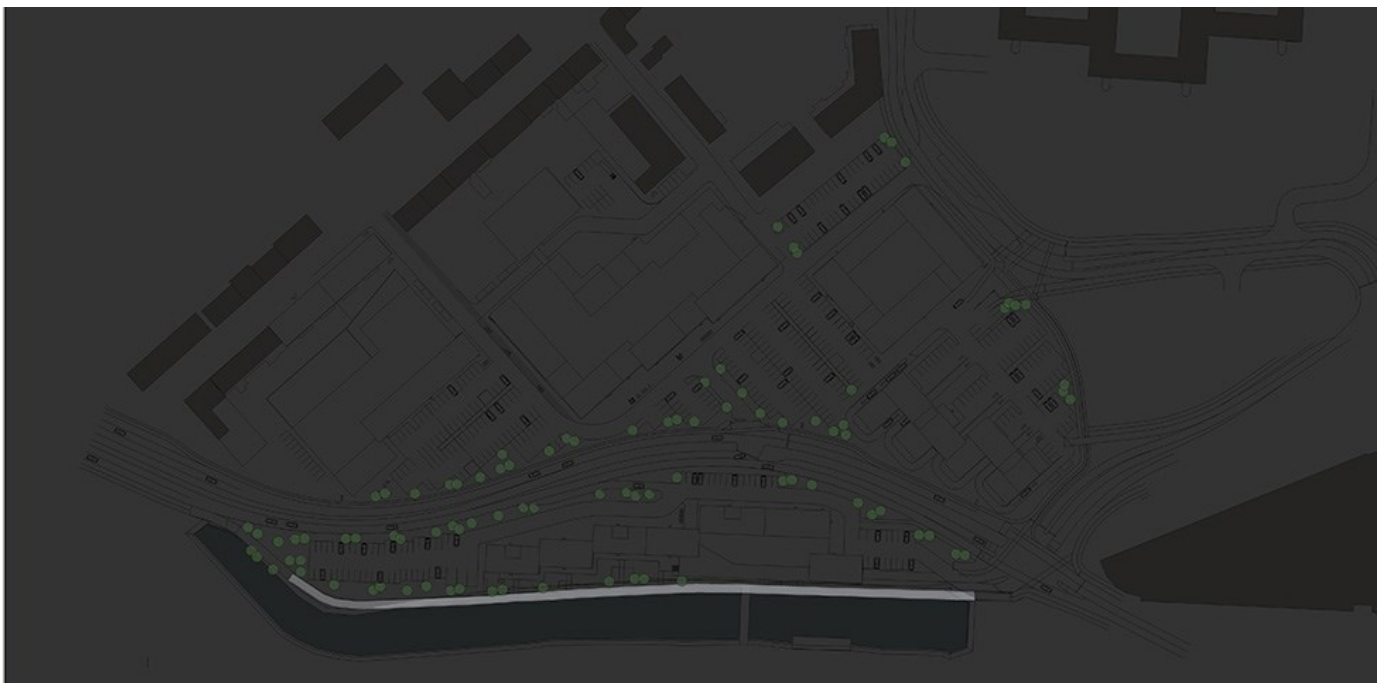
Den 21. december kl. 12.00



Den 21. december kl. 15.00



Den 21. december kl. 18.00



Bilag B



Principudsnit af facade mod syd i delområde 2.



Principudsnit af facade mod nord i delområde 3.



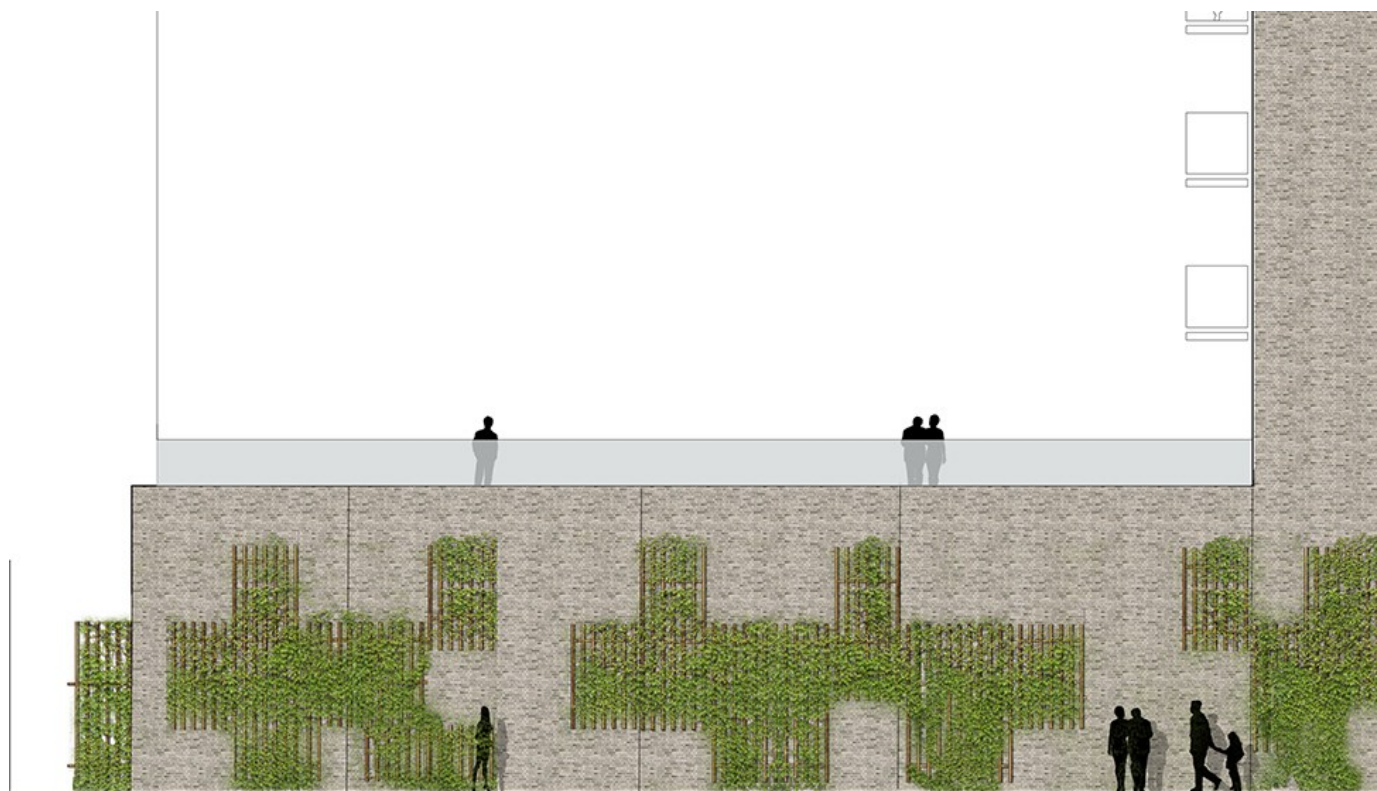


Principudsnit af facade mod syd i delområde 1.

Der må opføres en indgangsportal pr. butik. På indgangsportalen må der opsættes enkelte bogstaver indenfor den halve højde af indgangsportalen.



Principudsnit af facade mod Niels Gydings Gade i delområde 2. Der kan opsættes enkelte bogstaver med en højde på 90 cm indenfor det anviste felt.



Principudsnit af facade i stueetage, som ikke anvendes som indgangsportal til butikker. Facaderne begrønnes og opføres i en variation i struktur, som f.eks. relief i teglsten som forskydes.

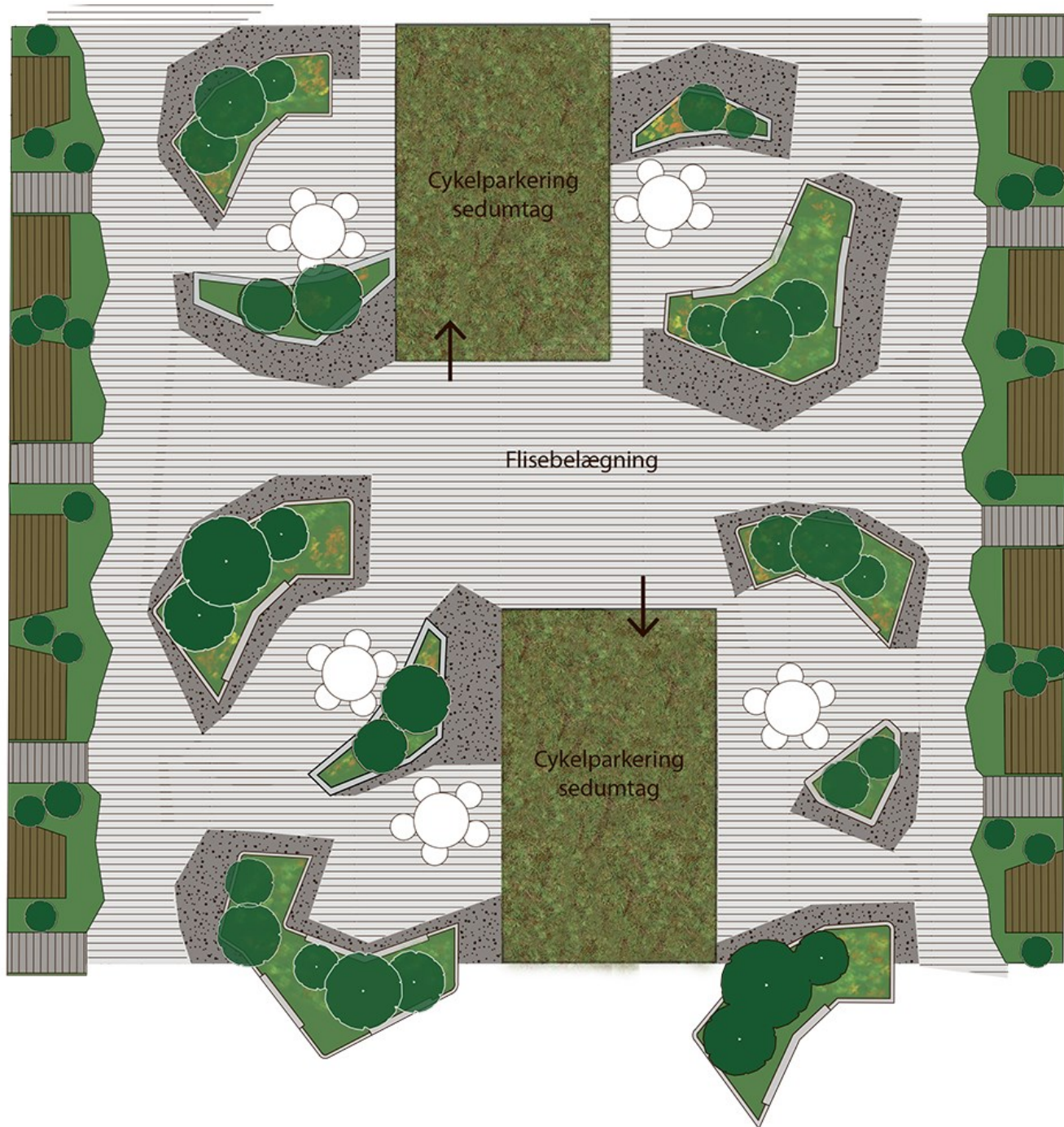


Facadeudsnit ved vareindlevering.



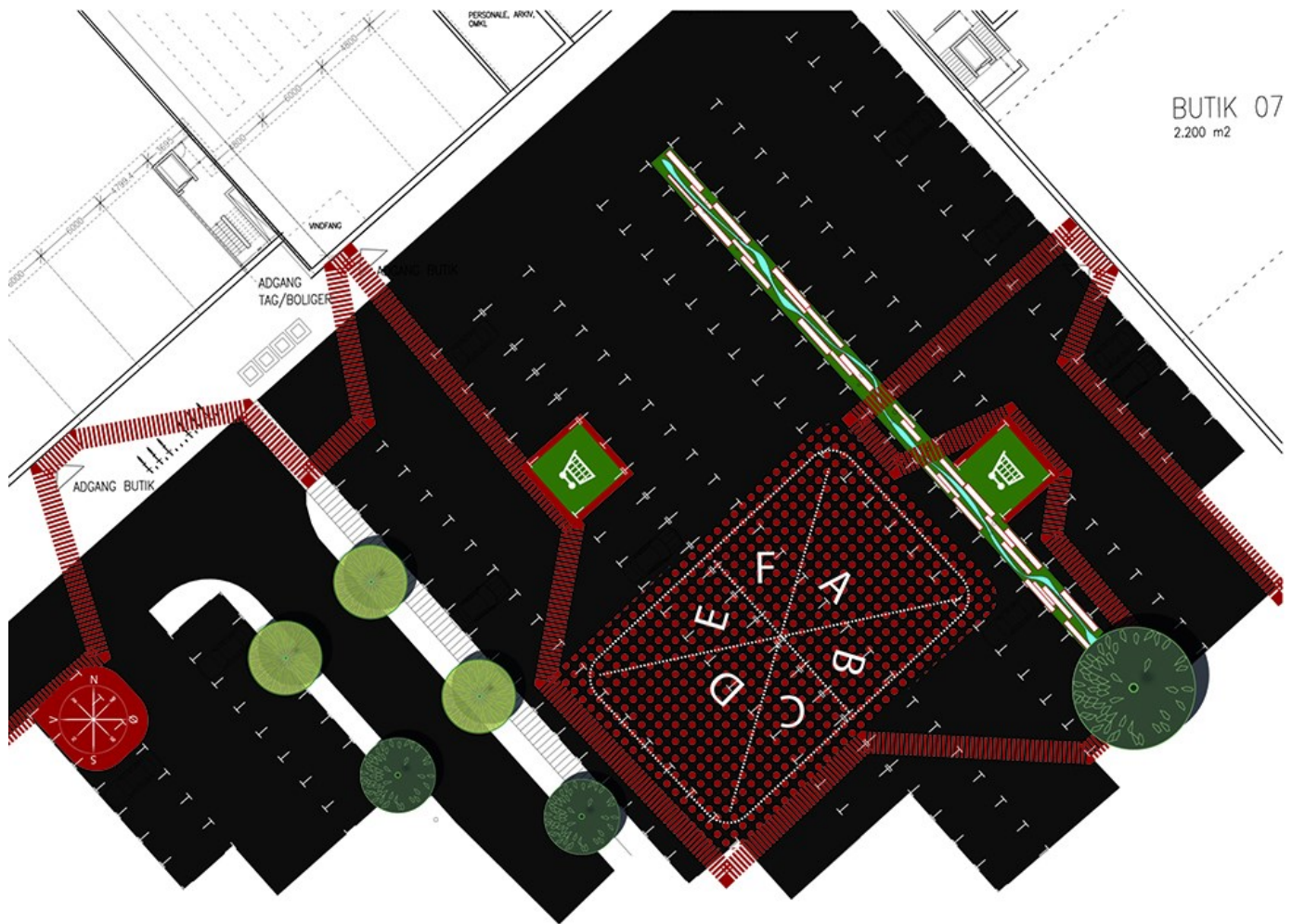
Principudsnit af facade mod taghave i delområde 1. Facaderne kan suppleres af træpartier eller lignende materiale for at skabe et imødekommende opholdsmiljø med varierende teksturer.

Bilag C



Principudsnit af taghave ovenpå butiksarealer. Taghaverne skaber mulighed for halvprivate lommer til ophold for beboerne.

Bilag D



Principudsnit "Parkering i byrum". Byrummet bearbejdes med belægningsskift, mønstre, belysning og beplantning.



Facaderække set fra syd (Bygholm å)