

Malteri-karréen

Lokalplan 8 - 2008, Horsens by



HÖRSENS KOMMUNE
TEKNIK OG MILJØ

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Baggrund for lokalplanen	4
Lokalplanens formål	5
Eksisterende forhold	4
Fremtidige forhold	6
Lokalplanens forhold til andre planer og love	9
Kommuneplanen	9
Eksisterende lokalplaner	9
Teknisk forsyning	9
Andre planer og love	9
Bestemmelser	11
§ 1 Lokalplanens formål	11
§ 2 Område- og zonestatus	11
§ 3 Områdets anvendelse	11
§ 4 Udstykninger	11
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 6 Bebyggelsens udformning	12
§ 7 Ubebyggede arealer, beplantning mv.	13
§ 8 Trafikforhold og parkering	15
§ 9 Tekniske forhold	15
§ 10 Miljøforhold	16
§ 11 Fortidsminder	16
§ 12 Ophævelse af Lokalplan/servitutter	16
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning	16
§ 14 Tilladelser og dispensationer	16
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	16
§ 16 Påtaleret	17
Vedtagelsespåtegning	18
Kortbilag	19
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	19
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	20
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	21
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	22
Kortbilag 5 - Principielle illustrationer af ny bebyggelse	23

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

Lokalplan 8-2008 omfatter karréen Houmannsgade, Stefansgade, Nygade og Vestergade - kaldet Malteri-karréen. I den nordlige og den sydlige del af karréen er der i de seneste år gennemført kvarterløftprojekter, herunder friarealforbedringer og etablering af fælleshus for kvarterets beboere. Ombygning af Malteriet til boligformål er igang.

I forbindelse med færdiggørelse af karréens fornyelse og omdannelse giver lokalplanen mulighed for opførelse af ny randbebyggelse ud til Vestergade og nye punkthuse i Houmannsgade og Nygade, og den fastlægger bestemmelser for parkering og friarealer i hele karréen.

Lokalplanen vil forenkle planlægningen for området, idet den erstatter de tre gældende lokalplaner nr. 136, nr. 197 og nr. 222.

Hele lokalplanområdet vil stadig være omfattet af lokalplan nr. 200 og den nordligste del af lokalplanområdet vil stadig være omfattet af lokalplan nr. 150, se nærmere under *Lokalplanens forhold til andre planer og love*, s. 9



I karréens sydlige og nordlige del er gennemført omfattende byfornyelse.

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge bestemmelser for udbygningsmuligheder i lokalplanområdet, her forstået som mulighed for at opføre yderligere beboelsesbygninger og indrette parkering.

Lokalplanen skal samtidig sikre åbne og anvendelige friarealer i karréens midterste del, samt sikre mulighed for en sammenhæng mellem arealerne inden for karréen. Kvaliteten og karakteren af udearealerne skal være i slægtsskab med Ceres karréen umiddelbart øst for Malterikarréen.

Lokalplanen giver mulighed for realisering af udviklingsprojektet Fremtidens Etagebolig, et forsøgsbyggeri på ca 2800 m² med særlig vægt på fællesskab, lavenergi og blandet beboersammensætning. Forsøgsbyggeriet, som placeres i Vestergade, kan opføres i et nutidigt formsprog, tilpasset gadens dimensioner og arkitektur. Huset får en åben karakter. En del af stueplan får facader af glas.

Endvidere giver lokalplanen mulighed for at op-



Vestbyens beboerhus er placeret bag randbebyggelsen i den nordlige del af Malteri-karréen.

føre 5 punkthuse som arkitektonisk spiller sammen med Malteriet og skalamæssigt med den eksisterende randbebyggelse.

Derudover er lokalplanens formål at sikre, at ændringer af eksisterende bygningsmæssige forhold sker under hensyn til områdets oprindelige udtryk og arkitektur. Disse bevaringshensyn ligger i forlængelse af byfornyelsesindsatsen i Vestergade-kvarteret, hvor bl.a. de nordlige og sydlige boligbebyggelser inden for Malteri-karréen allerede har været igennem en omfattende renovering.

Eksisterende forhold

Malteri-karréen er en del af Vestbyen, som opstod i den sidste halvdel af 1800-tallet. I denne periode blev flere af de virksomheder, der skulle få størst betydning for byens udvikling - bl.a. Crome & Goldschmidt, tobaksfabrikken, Bastian og bryggeriet - placeret her. I samme del af byen og i nær tilknytning til de nye store industri-anlæg opførtes samtidig et stort antal boliger. Typisk for denne boligbebyggelse er udlejnings-ejendomme opført i 2½ etage.



Det gamle vandværk og staldbygningen bevares og anvendes til parkering, værksted eller lignende.

Kvarterets bebyggelsesmønster er derfor kendetegnet ved forskellen mellem boligernes små enheder og industriallæggenes store skala. Mønsteret brydes dog enkelte steder, hvor der findes store enheder blandt karréernes bebyggelser.

Blandt de store bygninger var Malteriet, som dominerede ikke blot karréen, den lå i, men også store dele af kvarteret. Bygningen blev opført i 1898 (med H.F.J. Ejstrup som arkitekt) i tilknytning til det da 40 år gamle Horsens Bryghus på nabokarréen. Derudover blev der opført et jernstøberi inden for lokalplanområdet, og disse to industriallæg har optaget halvdelen af karréens areal. Industrialæggene var placeret i midten af karréen, mens den sidste halvdel af karréens areal blev udgjort af randbebyggelse i den nordlige og sydlige del af karréen, hvilket stadig er gældende for området.

Jernstøberiet og betonsiloerne i østsiden af Malteribygningen er nu nedrevet. Malteriet er under ombygning til boliger, hvor flere bygningsdele genanvendes, mens en del skal nyopføres. Inden for de seneste 6-7 år er der gennemført omfattende byfornyelse i Vestbyen som en del af Kvarterløftet. I denne forbindelse har bydelen fået et beboerhus for kvarterets beboere, og dette beboerhus er indrettet i en tidligere erhvervsbygning i Malteri-karréens nordlige del bag randbebyggelsen.

Som led i byfornyelsen er flere bygninger ud mod Vestergade blevet revet ned inden for lokalplanområdet for at give plads til en ny bebyggelse.

Ved bebyggelsen i den nordlige del af karréen er der som led i byfornyelsen ved at blive realiseret et fælles friareal samt private gårdarealer. Derudover etableres parkeringspladser til brug for delområdets beboere.

Arkitektur

Karréens randbebyggelse består hovedsageligt af 2½ etages bygninger, overvejende boliger fra slutningen af 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet. I Vestergade findes en enkelt 1½ etages bygning og i Houmannsgade en 3½ etages bygning.

Kvarterets bygninger er præget af traditionelt gedigent håndværk med dekorative detaljer. Bygningerne er udført i enkle og sunde materialer som træ, ler (tegl) og kalk.

Malteribygningens oprindelige dele er i gul tegl og ved den igangværende nyopførelse af byg-



Illustration af lokalplanens opdeling i delområder

ningsdele anvendes gule teglsten fra nedrevne bygninger. Vinduer, døre, altaner og andre bygningsdele, der nyopføres, får et tidløst eller moderne udtryk, som i karakter og arkitektonisk fremtoning er i samspil med Malteriets oprindelige arkitektur. I vestlige og østlige del af Malteribygningen etableres øverst en tilbagerykket etage med fladt tag.

Tilsvarende er Beboerhuset en gammel værkstedsbygning, som med ny indretning og moderne arkitektoniske tilføjelser er omdannet til nutidig brug.

Fremtidige forhold

Delområde 1 - Nordlige del af Malterikarréen
Området må anvendes til centerformål, herunder boliger, liberale erhverv mv. samt offentlige formål.

Delområde 2 - Midterste del af Malterikarréen
Området må anvendes til boligformål. Min. 20 % af grundarealet skal udlægges til opholdsareal for områdets beboere og brugere.

Delområde 3 - Sydlige del af Malterikarréen
Området må anvendes til boligformål med tilhørende fællesfaciliteter for områdets beboere.

Bebyggelse

Eksisterende bebyggelse søges bevaret og forbedret i overensstemmelse med bestemmelserne i denne lokalplan og i lokalplan 200. Vandværket og den gamle stald i delområde 2 skal bevares.

Ny bebyggelses omfang, placering og udformning reguleres i bestemmelserne med det for-

mål at sikre

- et moderne hus i Vestergade som spiller sammen med gadens eksisterende ældre bebyggelse. Huset opføres i 4 etager, dog kun i 3 etager mod nabohusene

- nye punkthuse ud til Nygade og til Houmannsgade som spiller sammen med Malteriet og muliggør at man fra Houmannsgade og Nygade kan se ind i en åben grøn karré.

Trafik og parkering

Inden for lokalplanområdet skal der ved nybyggeri anlægges parkeringspladser svarende til 1 p-plads pr. bolig. Ligeledes skal der etableres overdækket cykelparkering.

I delområde 1 skal sikres en overkørsel gennem en bred portåbning til Vestergade til brug for beboerhuset. Øvrig trafikbetjening sker fra Nygade.

Delområde 2 vejbetjenes fra Houmannsgade og Nygade, se bilag 3.

Til dækning af parkeringsbehov fra Malterigården og de fem byggefelter anlægges 3 afgrænsede områder til parkering, således at parkeringen koncentrerer og giver plads til grønne friarealer. Desuden kan der etableres p-lommer i Nygade og Houmannsgade som vist på kortbilag 3. Disse p-pladser ligger i vejarealet, som ikke er omfattet af denne lokalplan, men fortovene ud for p-lommerne forskydes ca 2 m ind i lokalplanområdet.

I den gamle stald kan etableres 3 parkeringspladser svarende til antallet af eksisterende portåbninger. Den gule vandværksbygning kan eksempelvis anvendes til cykelparkering.

I delområde 3 sker trafikbetjening som i dag fra Houmannsgade.

Ubebyggede arealer, belægning og beplantning

Det er hensigten, at beplantning og hovedlinierne i belægningen i tilknytning til Malterikarréen udformes, så de understreger sammenhængen med Ceres-Centret og den øvrige del af Cereskarréen på den anden side af Houmannsgade.

Belægning

"Løberen" i Ceres Centerets belægning føres videre omkring Malteri-gården. Sammenhængen tydeliggøres evt. med en hævet flade af tegl-



Klinkebelægningen med en 'løber' ved Ceres Centret videreføres omkring Malterigården.

klinker på tværs af Houmannsgade. Belægning på færdselsarealerne omkring Malterigården skal være i teglklinker med et mønster svarende til Løberen. Klinkebelægningen kan videreføres i parkeringsfelterne B og C (se kortbilag 3).

Der anlægges grusstier (stenmel), som giver en sammenhæng inden for karréen og adgang til karréen og dens grønne arealer og fælleshuset fra de omgivende gader.

Friarealer skal efter en samlet plan tilplan-tes med græs og grupper eller rækker af opstammede træer, og der skal etableres lave busketter, som sikrer karréen et grønt, åbent præg.



Stierne fra delområde 1 videreføres til opholdsarealerne i delområde 2. Stibelægning og -belysning skal holdes i samme stil.

Hvis byggefelterne ikke udnyttes, skal arealerne etableres som friareal. Disse skal som de resterende friarealer plantes til som beskrevet ovenfor.

Belysning

Alle færdselsarealer belyses med armaturer som de der anvendes i den nordlige del af karréen eller tilsvarende efter aftale med Horsens Kommune.

Mindre bygninger

Cykelskure og skure til renovation etableres i tilknytning til det sydlige p-areal (C) i delområde 2. Skure skal træbeklædes og males sorte. Tagbeklædning skal være sort tagpap.

Rekreative og kulturelle aktiviteter

Ophold- og legeområder i delområde 2 kan anvendes af alle beboere i karréen. I Vestbyens beboerhus, der ligger inden for lokalplanområdet, er der rig mulighed for kulturelle aktiviteter for alle aldersklasser. Her findes musikøvelokaler, maleværksted, mulighed for fællesspisning mv.

Bæredygtighed

Ved realisering af lokalplanens muligheder vil der ske en fortætning af bydelen, hvilket betragtes som en fordel i relation til forbrug af energi til opvarmning og transport.

Derudover tilsigter lokalplanen såvel bevaring af kulturhistoriske værdier (bevaringsværdige bygninger) og udvikling af nye boligformer (Fremtidens Etagebolig) med fokus på bl.a. reduceret energiforbrug, solceller, solvarme, klimazoner mv.

Lokalplanens forhold til andre planer og love

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanens rammeområde I2 for tidl. Horsens Kommune.

Område I2 er udlagt til boligformål og offentlige formål i form af institutioner til betjening af området, og derudover er der mulighed for butikker til områdets daglige forsyning.

Kommuneplanen fastlægger endvidere, at randbebyggelse skal fastholdes som princip i området. Ved nybyggeri eller ombygninger skal bebyggelsen tilpasses den omgivende bebyggelse. Det drejer sig om bebyggelsens højde, dybde, etageantal, tagform, materialevalg, farver m.v.

Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes.

Eksisterende lokalplaner

En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 136, lokalplan nr. 197 og lokalplan nr. 222, der alle med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves for området.

Lokalplan nr. 150 vil fortsat være gældende for bebyggelsen langs Vestergade. Lokalplanen handler om regulering af bygningers ydre, deres omgivelser og skiltning i Horsens Midtby og langs indfaldsvejene.

Lokalplan nr. 200 for Vestbyen vil også fortsat være gældende for den nordlige og den sydlige del af Malterikarréen. Lokalplanens hovedformål er at fastlægge retningslinier for bevaring af den eksisterende bygningsmasse og at sikre, at fremtidige istandsættelser er af høj kvalitet.

Kvarterløft

I den nordlige og den sydlige del af Malterikarréen er der i de seneste år gennemført kvarterløftprojekter, herunder friarealforbedringer og ombygning af en værkstedsbygning til fælleshus for kvarterets beboere

Teknisk forsyning

- Området skal forsynes med fjernvarme fra Horsens Varmeværk
- Vandforsyning skal ske fra Horsens Vandforsyning.
- Området skal separat kloakeres til eksisterende regn- og spildevandsledninger.
- Lokalplanområdet ligger i Energi Horsens forsyningsområde.

Andre planer og love

Lov om jordforurening

Ifølge jordforureningsloven kan der ske kortlægning på to vidensniveauer:

- Vidensniveau 1: Hvis konkrete aktiviteter har foregået på en given ejendom, og disse aktiviteter erfaringsmæssigt giver anledning til mistanke om risiko for forurening.

- Vidensniveau 2: Hvis der er konstateret viden om forurening på en given ejendom, f.eks. i form af større eller mindre undersøgelser ved analyser af jordprøver.

Derudover klassificeres byzonen som et område, der kan være lettere forurenet. Disse områder benævnes områdeklassificerede områder.

Indenfor lokalplanområdet er ejendommen matr. nr. 254a Horsens Bygrunde, Horsens kortlagt på vidensniveau 1.

Indenfor lokalplanområdet er ejendommene matr. nr.255l, 255u og en del af 235c Horsens Bygrunde, Horsens kortlagt på vidensniveau 2.

Lokalplanområdet er desuden omfattet af områdeklassificeringen.

Lov om Miljøvurdering

I henhold til § 4 i Lov om Miljøvurdering er det vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet den ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Det er formålet med lokalplanen at

- sikre byggefelter til opførelse af nyt boligbyggeri samt fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for dette byggeri
- sikre fælles og private opholdsarealer af en høj kvalitet
- sikre grønt præg og god sammenhæng i arealerne inden for karréen samt i forhold til Ceres Centeret
- sikre at ændringer af bygningsmæssige forhold sker under hensyn til områdets oprindelige udtryk og arkitektur
- ophæve lokalplan nr. 136, nr. 197 og nr. 222 for lokalplanområdet.

§ 2 Område- og zonestatus

2.01 Området er beliggende i byzone.

2.02 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilagene og omfatter følgende matrikelnumre:

235c, 250r, 250s, 250æ, 251a, 251b, 251c, 251e, 251f, 251g, 251i, 251k, 251m, 251n, 251o, 251q, 251r, 254a, 254f, 254h, 254i, 254m, 255a, 255b, 255d, 255o, 255f, 255p, 255s, 255r, 255k, 255l, 255u alle Horsens Bygrunde samt alle parceller, der udstykkes fra ejendommene.

§ 3 Områdets anvendelse

3.01 Delområde 1

Området må anvendes til centerformål, herunder boliger, liberale erhverv mv. samt offentlige formål og fælleshus for kvarterets beboere. Inden for byggefeltet på kortbilag 3 må der opføres et forsøgsbyggeri (boliger) med særlig vægt på fællesskab og energibesparelse. Den vestlige del af byggefeltet (Vestergade nr. 21) må tillige anvendes til traditionel boligbebyggelse.

3.02 Delområde 2 og 3

Området må anvendes til boligformål med tilhørende fællesfaciliteter for områdets beboere.

3.03 Fælles bestemmelser for område 1-3

Der må ikke udøves nogen form for virksomhed, som ved lys, støv, røg, lugt, støj, rystelse, ved sit udseende eller på anden måde er til væsentlig ulempe for de omboende.

3.04 Udendørs oplag må ikke finde sted.

§ 4 Udstykninger

4.01 Inden for området må de matrikulære forhold kun ændres i overensstemmelse med bebyggelses- og friarealsforholdene i området.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.01 Randbebyggelse med facade i skel mod gade opretholdes ved bevaring af eksisterende forhuse eller opførelse af nybyggeri.

5.02 Eksisterende side- og bagbygninger skal bevares eller erstattes af nybyggeri.

5.03 Ny bebyggelse i delområde 1 skal opføres inden for byggefelterne angivet på bilag 3. Altaner skal holdes inden for byggefelterne. Det vestligste del af byggefeltet (Vestergade 21) må for hovedbygningens vedkommende bebygges i 3 etager, mens sidebygningen må bebygges i 2½ etager. Den øvrige del af byggefeltet må bebygges i 4 etager med øverste etage tilbagerykket. i forhold til vejen og nabobygningerne. Facader langs Vestergade skal placeres i skel, dog kan tillades en tilbagerykning af stueplan på maks. 150 cm. Stuegulvets kote må være maksimum 30 cm over terræn. En bygning til en bil-elevator skal være i et plan og må placeres uden for byggefeltet.

Nye bebyggelser i delområde 2 må have et maksimalt omfang på 13,5 x 13,5 m i 3 etager og skal placeres inden for byggefelterne angivet på bilag 3. Byggefelterne b, d, e og f har en afstand af 5 m fra eksisterende vejskel og fra eksisterende boligbebyggelse. Trappetårne og altaner kan placeres uden for byggefeltet, men mindst 1 m fra bagkant fortov. Byggefelt C og D kan have fælles trappetårn.

Hvis byggefelterne ikke udnyttes, skal arealerne med tilhørende opholdsarealer inddrages til friareal.

5.04 Bygningsudvidelse, der tjener butiks- eller erhvervsformål, må ikke foretages.

§ 6 Bebyggelsens udformning

Eksisterende byggeri

6.01 Eksisterende byggeri bevares og vedligeholdes i overensstemmelse med lokalplan nr 200.

Nybyggeri

6.02 Ved nybyggeri i byggefeltet i område 1 (Fremtidens Etagebolig) skal bygningernes længde, højde, dybde samt bygningens vandrette og lodrette linier tilpasses de øvrige bygninger i gaden, i princippet som vist på bilag 5. Facaden mod Vestergade skal i stueplan overvejende være af glas, og der skal være mulighed for kik fra Vestergade og tværs gennem bygningen til karréens indre omkring Beboerhuset.

Den vestlige del af byggefeltet (Vestergade nr 21) kan opføres i oprindelig stil eller indgå som en del af Fremtidens Etagebolig.

6.03 Ved nybyggeri i byggefelterne i område 2 (punkthusene) skal bygningerne være fritliggende med facader overvejende af gul tegl og detaljering i stil med den renoverede Malteribygning. Trappetårne skal fremstå som lette konstruktioner beklædt med glas, lakeret stål el. lign. og/eller overvejende dækket af slyngplanter som vedbend og vildvin.

Tekniske installationer

6.04 Kabelføringer på facaden må ikke finde sted.

- 6.05 Luftantenner og paraboler må ikke opsættes så de er synlige fra gaden og andre offentlige rum.
- 6.06 Ventilationsanlæg, kompressorer, rør til afkast, aftræk, solfangere, solcellepaneler og lignende skal placeres mod gården. Anlæggene må ikke opsættes på bygningers facader og tage, så det virker skæmmende.
- 6.07 På boligejendommens facader mod gaden begrænses belysning til en oplysning af hovedindgangen.
- 6.08 Belysningen må ikke være til gene for de omliggende ejendomme eller for trafikken.
- 6.09 Kabelskabe skal så vidt muligt placeres på privat areal, f.eks. i en portindgang, indkørsel, ved en gavl eller i en kælder. Ved ansøgning om placering af kabelskabe på offentligt vejareal skal der redegøres for, hvorfor det ikke er muligt at placere skabet på privat areal. I ansøgningen skal der indgå en visualisering af skabets placering.
- 6.10 Ved nyopsætning eller udskiftning af eksisterende kabelskabe skal skabet være mindst muligt og udformes i moderne design.
- 6.11 Der skal være mindst 3 m fra kabelskabe til en hovedindgang.
- § 7 Ubebyggede arealer, beplantning mv**
- 7.01 Ubebyggede arealer skal med belægning, græs og beplantning sikres et ordentligt udseende efter en samlet plan, som skal godkendes af Horsens Kommune. Planen skal i princippet følge Kortbilag 4.
- 7.02 Omfang og placering af lege- og opholdsarealer skal i princippet følge Kortbilag 4.
- 7.03 På matrikler med nybyggeri skal der i forbindelse med ibrugtagningen etableres beplantning, belægning og lign., i princippet som vist på Kortbilag 3 og 4. Ikke belagte arealer skal tilså med græs eller beplantes.
- 7.04 Terrænspring optages med plader af Cortenstål, beton støbt på stedet eller jordskråninger med max. hældning 1:2, som dækkes med vedbend eller bøgehæk/bøgepur.
- Særligt for område 1 gælder:
- 7.05 I område 1 er friarealforbedring stort set gennemført. Arealerne må ikke ændres, bortset fra evt. justeringer som følge af omlægninger af tilkørselsforholdene samt småbygninger til fælles brug (lyst-huse o.lign.). Til supplerende belægning anvendes teglklinker eller stenmel med Cortenstålkanter.
- Særligt for område 2 gælder:
- Belægninger*
- 7.06 I område 2 skal færdselsarealer langs Malteriet og til Houmannsgade belægges med teglklinker i farver og mønstre som svarer til belægningen ved Ceres Centret. Stien øst for Malteriet belægges med teglklinker. Adgangsarealet til

parkeringsfelt C og manøvreareal i parkeringsfelt B og C kan alternativt belægges med asfalt afgrænset af ca. 1 m brede bånd af teglklinker. Parkeringspladser på tværs af færdselsarealet belægges med asfalt, stenmel eller lignende. Parkeringspladser på langs af færdselsarealet belægges med teglklinker. P-båse afgrænses og opdeles i min. bredde på 2,5 m med stålsøm beregnet til formålet eller bånd af teglklinker. P-pladser med stenmel afvandes med dræn. P-pladser, færdsels- og manøvrearealer med fast belægning afvandes via nedløbsbrønde til kloak.

Trappe og rampe til den nordlige indgang til Malteribygningen udføres med teglklinker. Alternativ kan anvendes beton støbt på stedet med vanger og stødtrin af cortenstål.

Stier i friarealer, der videreføres fra det nordlige område med bl.a. Beboerhuset skal være i lyst stenmel afgrænset af en cortenstålkant. Stenmelet skal have samme farvenuance og kornstørrelse som stierne i det nordlige malteriområde.

Beplantning

- 7.07 P-arealerne afgrænses af min. 1 m brede bøgehække. Omkring P-felt B plantes endvidere lindetræer, som kan beskæres som stammehække. Friarealer skal tilplantes med græs og rækker af frugttræer/blomstrende træer så som kirsebær (*Prunus*), tjørn (*Crataegus*) og paradisæble (*Malus*). Enkeltstående træer og trægrupper kan være naur (*Acer Camprestre*), søvløn (*Acer saccharinum*) og

eg (*Quercus robur*). Alle træer skal have en størrelse på min. 12-14OH, svarende til en højde på 4-4,5 m. Derudover kan plantes grupper af buske og sammenhængende busketter af bøgepur, surbær eller lignende.

Syd for beboerhuset anlægges et opholds- og legeområde for beboerne, overvejende med græs, grus samt træer og buske som nævnt ovenfor. Der kan etableres bålplads, bænke, lækroge mv.

Byggefelter, som ikke udnyttes, skal anlægges som friareal (se ovenfor) i forbindelse med færdiggørelse af omgivende arealer.

Omkring private opholdsarealer i tilknytning til ny bebyggelse delområde 2 kan beplantes med hæk eller opstilles rionet/armeringsnet, der begrønnes med slyngplanter, enten kaprifolie, klatrehortensia, klatreroser eller clematis. Hæk eller rionet holdes på egen grund 30 cm fra skel. Alternativt kan arealerne visuelt være en del af de grønne fællesarealer i karreen.

Belysning

- 7.08 Stierne og øvrige færdselsarealer skal være belyste. Der anvendes lygtearmaturer som anvendt til stibelysning i den nordlige del af Malterikarréen (Lampas 304). Til belysning på p-arealerne anvendes pullerter af samme mærke som armaturerne til stibelysning. Pullerterne placeres i hækken der afgrænser p-pladsen. Ved belysning på Malterigården anvendes samme type armatur som på

Ceres Centeret - Jakobssons "Park". De angivne armaturer er vejledende. Endeligt valg skal godkendes af Horsens Kommune.

Særligt for område 3 gælder:

7.09 I område 3 er der gennemført en fornyelse friarealerne. Arealerne må ikke ændres, bortset fra småbygninger til fælles brug (lysthuse o.lign.)

§ 8 Trafikforhold og parkering

8.01 Ved nybyggeri og ved Malteriet anlægges 1 p-plads pr. bolig.

8.02 Ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse kan byrådet kræve at der anlægges mindst 1 p-plads pr. bolig og mindst 1 p-plads pr 25 m² butik.

8.03 Karréen trafikbetjenes fra de omkringliggende gader som vist på kortbilag 3. Se dog nedenfor.

8.04 Ved nybyggeri i område 1 (Forsøgsbyggeriet) kan bilparkering ske under bygningen. Adgang sker fra Nygade. Rampe eller bil-elevator skal placeres inden for forsøgsbyggeriets grundareal.

8.05 Eksisterende p-pladser i område 1 bibeholdes. Adgang til 2 handicap-parkeringspladser ved beboerhuset kan ske fra Vestergade via port i Forsøgsbyggeriet.

8.06 Portåbningen i Forsøgsbyggeriet skal have en mindste frihøjde på 3,5 m af hensyn til adgang for redningskøretøjer.

8.07 I område 2 kan anlægges parkeringspladser i princippet som vist på kortbilag 3. I opgørelsen over antallet af p-pladser kan medregnes p-pladser som etableres i lommer langs Nygade og Houmannsgade ud for området, se kortbilag 3.

8.08 I område 3 er adgangs- og parkeringsforholdene uændrede.

8.09 Ved nybyggeri og ved Malteriet anlægges overdækket cykelparkering i form af en sortmalet trækonstruktion med tag af tagpap. Der er mulighed for begrønning af skurene med klatrehortensia, klatreroser eller clematis.

8.10 Stier inden for område 1 og 2 skal være sammenhængende og åbne på langs og på tværs af karréen, i princippet som vist på kortbilag 3. Stier anlægges som minimum i en bredde som stier i det nordlige område. Terrænstigninger skal udlignes med ramper. Der er endvidere mulighed for at etablere sammenhængende stiforløb med den sydligste del af karréen.

§ 9 Tekniske forhold

9.01 Området skal forsynes med vand fra Horsens Vandforsyning og fjernvarme fra Horsens Varmeværk. Der kan suppleres med miljøvenlige energikilder som solvarme, varmepumper mv.

9.02 Nyopførte ejendomme skal etableres med separat kloakering og tilsluttes det eksisterende kloaksystem.

§ 10 Miljøforhold

- 10.01 Ved ombygning og nybyggeri skal det sikres, at boliger ikke påføres et ækvivalent indendørs støjniveau på mere end 30 LAeq i dB på døgnbasis.
- 10.02 Støjniveauet på udendørs opholdsarealer må ikke overstige et ækvivalent, korrigeret støjniveau på 55/45/40 dB(A) dag/aften/nat.
- 10.03 Da der skal ske ændret arealanvendelse fra erhvers- til boligformål på dele af lokalplanområdet matrikler, skal der søges om tilladelse til ændringen, jf. Jordforureningslovens § 8. Vilklarene stillet i medfør jordforureningslovens § 8 skal uanset lokalplanens bestemmelser følges.
- 10.04 Såfremt der skal flyttes jord mellem lokalplanområdet matrikler og bort fra lokalplanområdet skal dette forinden anmeldes til kommunalbestyrelsen, jf. retningslinjerne i jordflytningsbekendtgørelsen.

§ 11 Fortidsminder

- 11.01 Støder nogen på arkæologiske fund i forbindelse med anlægs- eller byggearbejderne skal det pågældende arbejde indstilles og Horsens museum omgående kontaktes.

§ 12 Ophævelse af Lokalplan/servitutter

- 12.01 Lokalplan nr. 136 ophæves med denne lokalplan for følgende matrikelnumre: 250r, 250s, 250æ, 251a, 251b, 251c, 251e, 251f, 251g, 251i, 251k, 251m, 251n, 251o, 251q, 251r, alle Horsens Bygrunde.

- 12.02 Lokalplan nr. 197 ophæves med denne lokalplan for følgende matrikelnumre: 254f, 254h, 254i, 255a, 255b, 255d, 255o, 255f, 255p, 255s, 255r, 255k, 255l, 255u, alle Horsens Bygrunde.

- 12.03 Lokalplan nr. 222 ophæves med denne lokalplan for følgende matrikelnumre: 235c, 254a, 254m, alle Horsens Bygrunde.

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagen

- 13.01 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal den enkelte ejendoms tilhørende uden-dørs færdsels-, parkerings- og opholdsarealer skal være etableret.

§ 14 Tilladelser og dispensationer

- 14.01 Byrådet kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

- 15.01 Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
Lokalplanen medfører i sig selv ikke pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen og den hindrer ikke en fortsat lovlig anvendelse af en ejendom.
- 15.02 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf.

Planlovens § 15.

Andre private servitutter kan ekspropri-eres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

- 15.03 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige byggesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

§ 16 Påtaleret

- 16.01 Påtaleretten vedrørende denne lokalplan tilkommer alene Horsens Byråd.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Horsens Byråd.
Horsens, den 25. marts 2008
p.b.v.

Jan Trøjborg
Borgmester

/

Niels Aalund
Kommunaldirektør

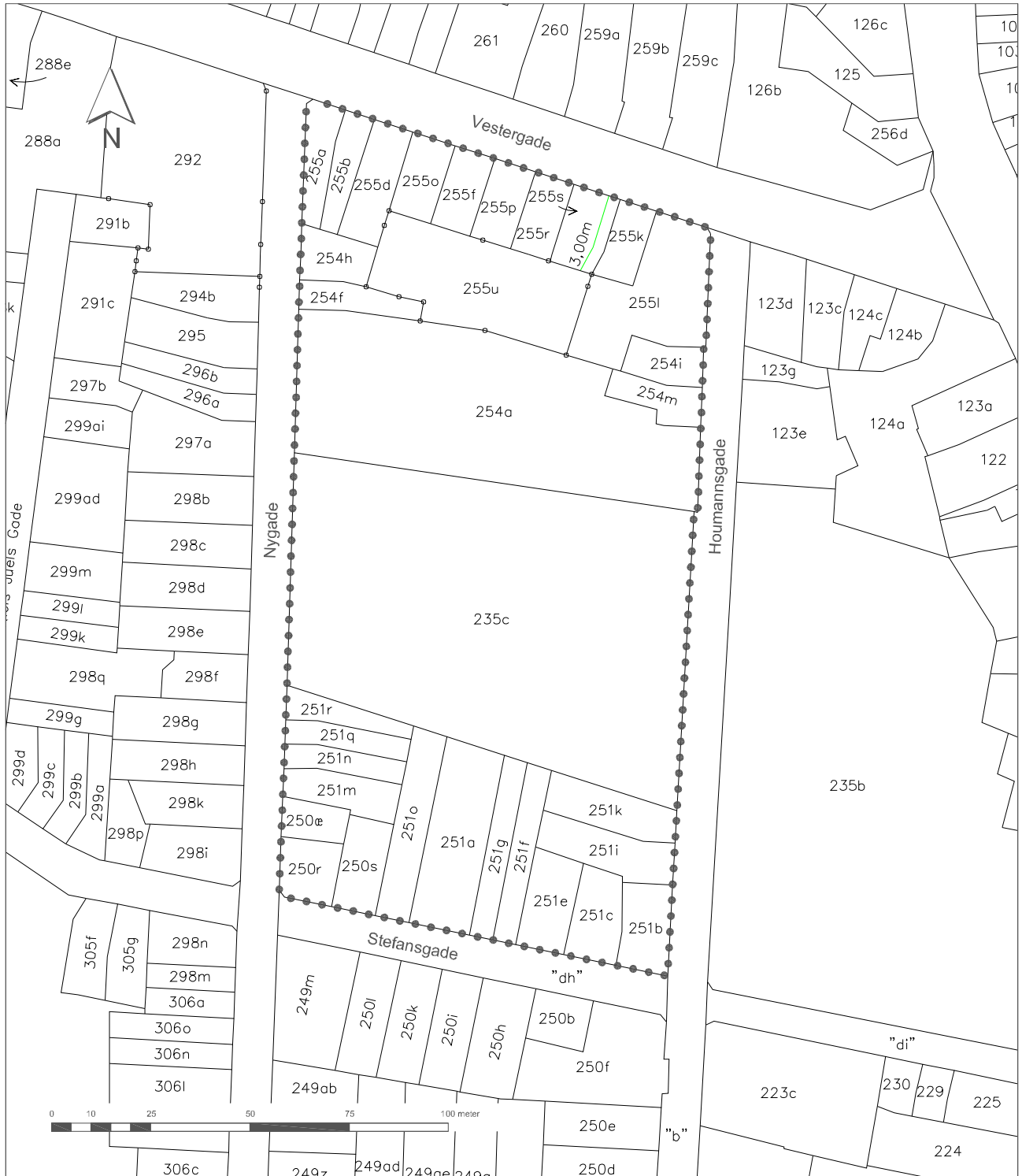
I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages
foranstående lokalplan endeligt.
Horsens den 26. august 2008
p.b.v.

Jan Trøjborg
Borgmester

/

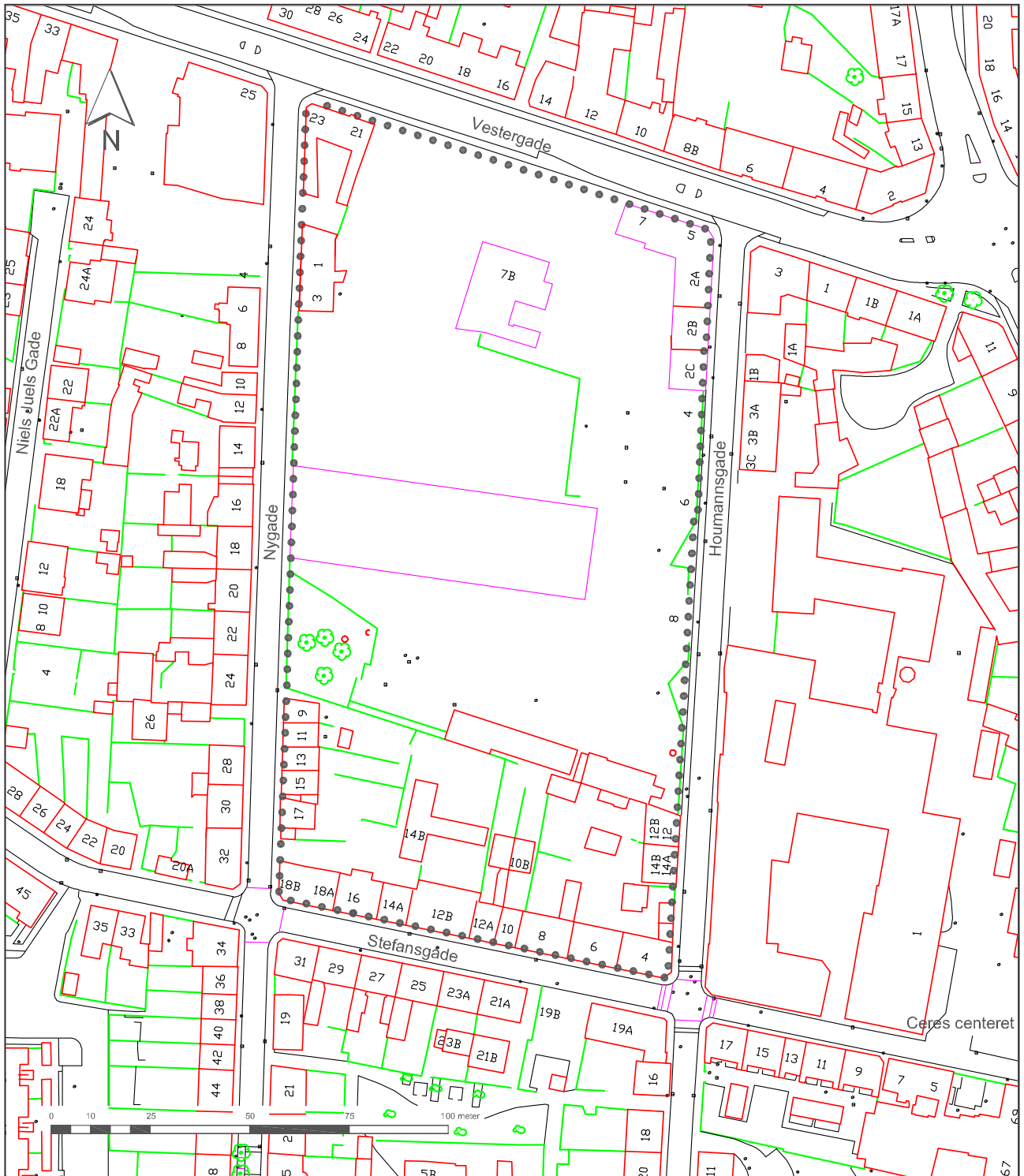
Niels Aalund
Kommunaldirektør

Forslag offentliggjort d. 9. april 2008
Endelig offentliggjort d. 10. september 2008



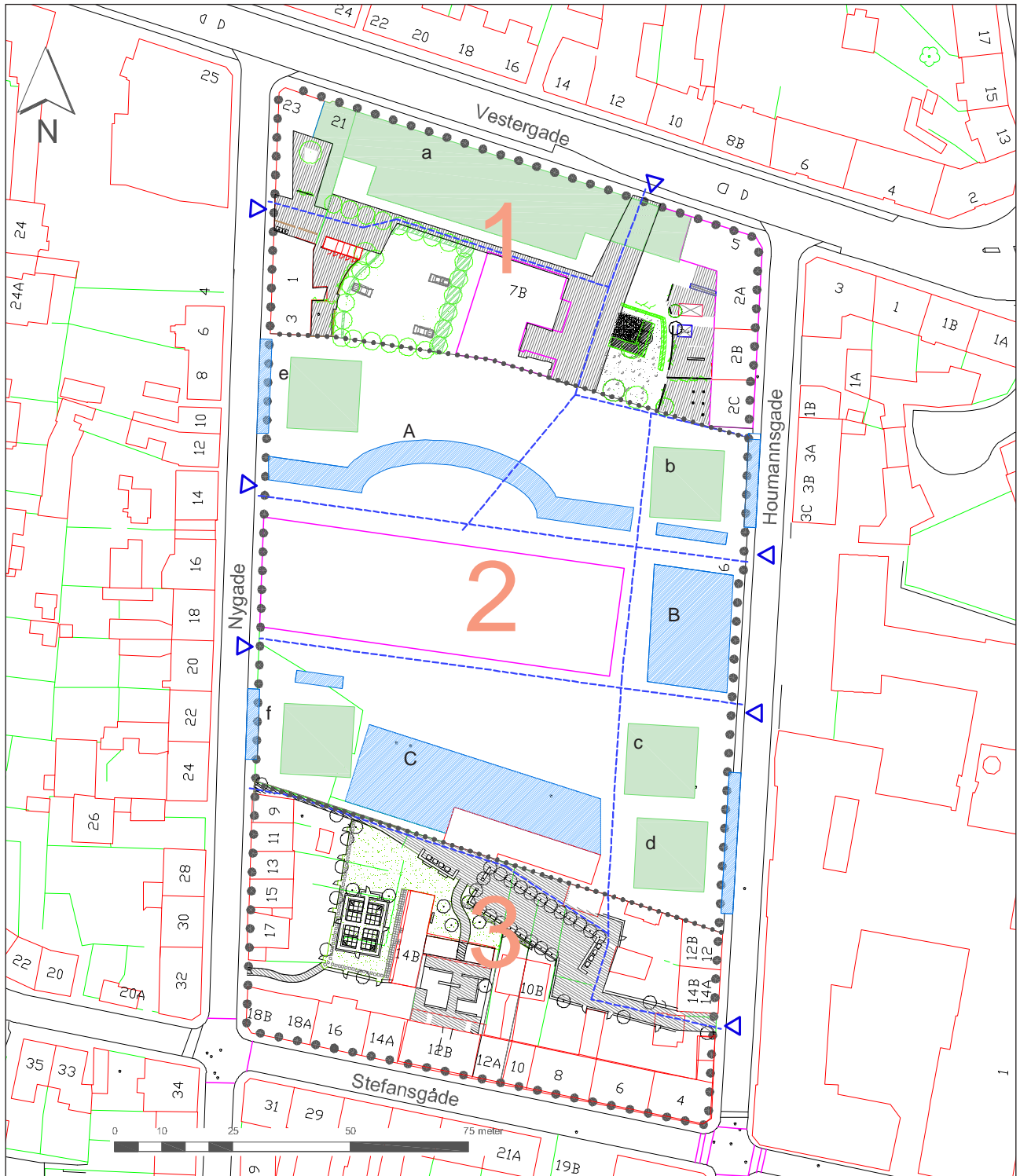
..... Lokalplangrænse

Matrikulære forhold
Kortbilag 1
Horsens Kommune
Teknik og Miljø
August 2008

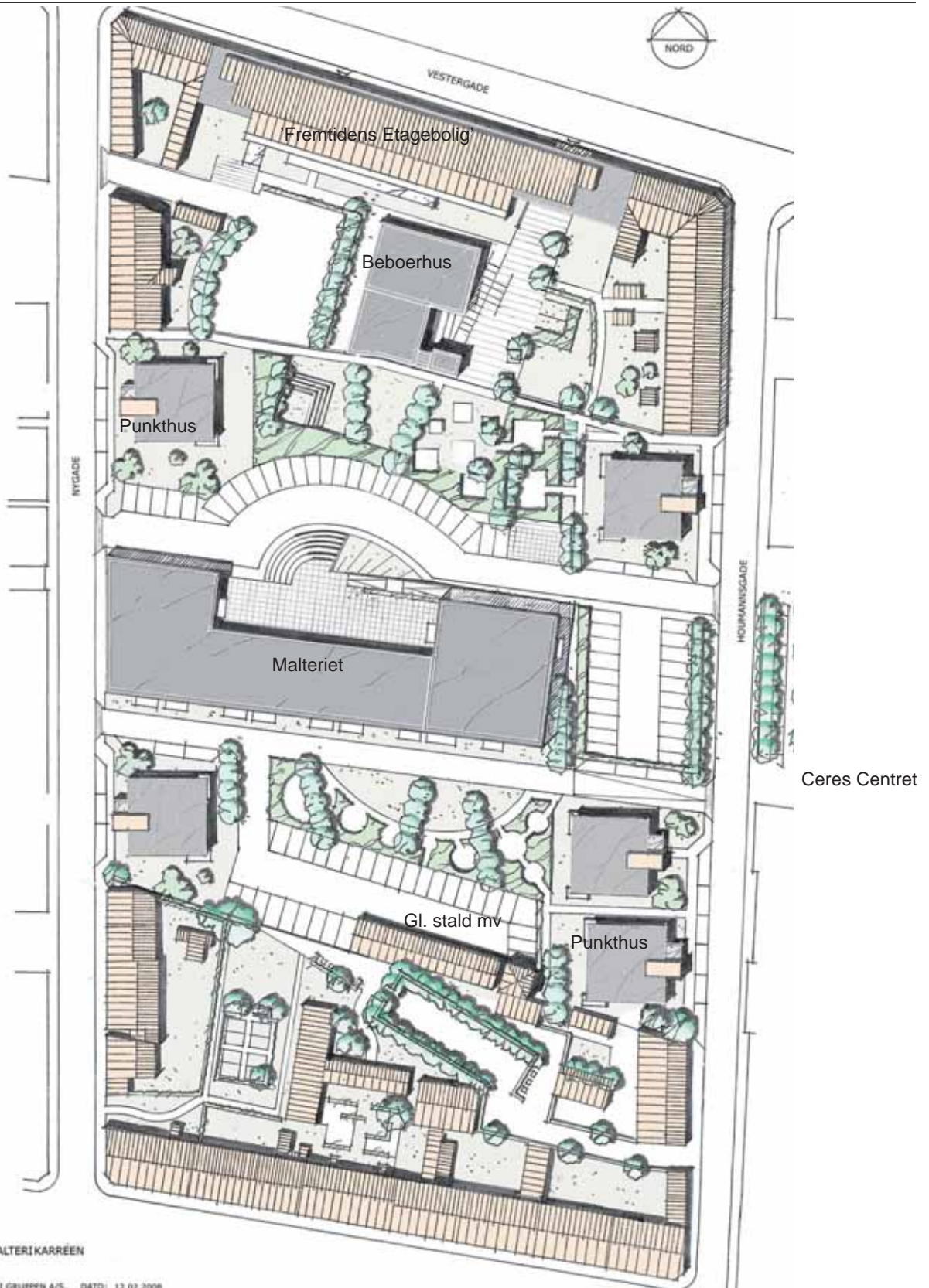


..... Lokalplangrænse

Eksisterende forhold
Kortbilag 2
Horsens Kommune
Teknik og Miljø
August 2008



<ul style="list-style-type: none"> Delområdegrænse Eksisterende fast belægning i område 1 og 3 Byggefelter Parkeringsfelter i delområde 2, princip Eksisterende bygninger Vejadgang Stiforbindelser, princip 	<p>Fremtidige forhold Kortbilag 3 Horsens Kommune Teknik og Miljø August 2008</p>
--	---





Principskitse af Fremtidens Etagebolig, opstalt mod Vestergade



Principskitse af Fremtidens Etagebolig, perspektiv set fra Vestergade



Principskitse af punkthuse og Malteriet, perspektiv set fra Houmannsgade

Principielle illustrationer af ny bebyggelse
Bilag 5
Horsens Kommune
Teknik og Miljø
August 2008



Horsens Kommune
Rådhusstorvet 4
8700 Horsens

Telefon: 76 29 29 29
Telefax: 76 29 27 42

teknikogmiljo@horsens.dk
www.horsenskommune.dk

HÖRSENS KOMMUNE
TEKNIK OG MILJØ
