

# Vestergade, Boliger m. butik

Lokalplan 7 - 2008, Horsens by



HØRSENS KOMMUNE  
TEKNIK OG MILJØ



# Indholdsfortegnelse

<b>Redegørelse</b>	<b>4</b>
Baggrund for lokalplanen	4
Lokalplanens formål	4
Eksisterende forhold	5
Fremtidige forhold	5
<b>Lokalplanens forhold til andre planer og love</b>	<b>7</b>
Kommuneplanen	7
Eksisterende lokalplaner	7
Teknisk forsyning	7
Andre planer og love	7
<b>Bestemmelser</b>	<b>9</b>
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Område- og zonestatus	9
§ 3 Områdets anvendelse	9
§ 4 Udstykninger	9
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 6 Bebyggelsens udformning	10
§ 7 Ubebyggede arealer og beplantning	10
§ 8 Trafikforhold	10
§ 9 Tekniske forhold	10
§ 10 Miljøforhold	11
§ 11 Fortidsminder	11
§ 12 Ophævelse af Lokalplan/servitutter	11
§ 13 Grundejerforening	11
§ 14 Påtaleret	11
Vedtagelsespåtegning	12
<b>Kortbilag</b>	<b>13</b>
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	13
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	14
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	15
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	16
Kortbilag 5 - Facader Vestergade	17
Kortbilag 6 - Facader Ryesgade	18
Kortbilag 7 - Hjørnet Vestergade/ Ryesgade	19
Kortbilag 8 - Hjørnet Vestergade/ Ryesgade	20
<b>Kommuneplantillæg</b>	<b>22</b>
Kommuneplantillæg nr. 04-2008	22
Kortbilag til Kommuneplantillæg nr. 5	23

## Redegørelse

### Baggrund for lokalplanen

Ejerne af ejendommen på hjørnet af Vestergade og Ryesgade har udarbejdet et projekt til opførelse af ca. 7.700 etagemeter nybyggeri, som skal anvendes til butiks-, bolig- og liberalt erhverv..

Baggrunden for at der skal udarbejdes en lokalplan er, at der er søgt om tilladelse til at nedrive bygningerne på hjørnet af Vestergade, dele af Ryesgade, der tidligere har huset Bagermesterenes Rugbrødsfabrik, der blev taget i brug i 1900 og lukket igen i 1976. I stedet kan opføres et 4-etages byggeri. Nybyggeriet kan indeholde boliger og butikker/ liberalt erhverv.

Lokalplanen skal ses i sammenhæng med lokalplan nr. 150 der regulerer skiltning og udformning af facadebebyggelse i bl.a. Vestergade.

### Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- at skabe mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse og opførelse af en ny dagligvarebutik og boliger på matr. nr.270d, 270ah, 270ak, 268 og 270x Horsens bygrunde
- at fastlægge rammerne for områdets fremtidige anvendelse til centerformål herunder bolig- og erhvervsformål samt daglivarebutik,
- at sikre at den nye bebyggelse med beplantning m.v. udformes, så den virker harmonisk i forhold til omgivelserne.
- at sikre at der etableres tilstrækkelige p-pladser til områdets brugere,
- at sikre at der opnås et harmonisk gadebillede, hvor bygningerne indbyrdes tilpasses med respekt for proportionering og skala og
- at sikre, at der ikke er unødige refleksionsgener fra glasfacaden for de overforliggende boliger.

### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet, er ca. 5.800 m<sup>2</sup>, beliggende i Vestergadekvarteret i den nordvestligste del af Horsens.



Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Fussingsvej som vil blive tilkørselsvej til Vestbyens nye skole og det nu nedlagt Horsens Statfængsel som et muligt international oplevelsescenter, World of Crime. Mod vest er området afgrænset af Ryesgade med Vestbyskolen. Mod syd Vestergade, vestbyens hovedgade som samtidig er Horsens vestligste indfalsvej, og mod øst grænser området op til et nyetableret friareal omkranset af udlejningsboliger i 2½ - 3½ etager.

Indenfor lokalplanområdet findes eksisterende erhvervsbygninger, der nedrives.

### **Fremtidige forhold**

Nybyggeriet skal indeholde boliger og butikker/liberalt erhverv. Parkering er centreret i området.

Princippet for disponeringen af grunden er i vist på Kortbilag nr. 4, der viser placering af parkeringsarealer, boligblokkene, stier samt grønne arealer.

Bebyggelsen mod Vestergade, Ryesgade og Fussingsvej må højst opføres i 4 etager med nedtrapning af etage højden fra 4 til 3 etager til eksisterende bebyggelse i Vestergade og Ryesgade, og indeholde max. 65 boliger.

Der er mulighed for at etablere solcelleanlæg på tagene, til forsyning for områdets fællesområder (belysning).

Derudover kan der integreres solceller som en del af facade- og vindueselementerne.

Facaderne skal fremtræde i blank mur, pudsede, vandskurede og/eller malede overflader i lyse farver. Der kan være partier med beklædning i et

andet materiale og med espalier til begrønning. Princippet for facadernes udformning fremgår af bilag 7, 8 og af vedstående visualiseringer.

Butiksfacaden mod Vestergade er tilbagetrukket i form af en loggia.

Mod Ryesgade er boligblokken tilbagetrukket fra den øvrige facadelinje – som en pendant til Ryesgade Skole - dog etableres en bastion i oprindelig facadelinje, til stueetagens boliger, der således får store terrassehaver.

Indenfor området kan der placeres miljøstationer og mindre bygninger til teknisk forsyning.

### **Beplantning og ubebyggede arealer**

Der skal udarbejdes en samlet beplantningsplan for området med. Planen disponeres i princippet som vist på bilag 4.

Parkeringsarealerne skal udformes med hække og opstammende træer, som vist på illustrationsplanen

### **Rekreative- og kulturelle aktiviteter**

Ophold- og legeområder i karréen kan anvendes af alle beboere.

Området ligger tæt på skole og idrætsbaner.

### **Tekniske forhold**

#### **Trafik og parkering**

Der anlægges min. 1 p-plads pr bolig og 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> butik og 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> liberalt erhverv, der kan anlægges i det omfang, som vist på kortbilag 4. I aflåselige og overdækkede lokaler skal anlægges min. 1 cykel p-plads pr 50 m<sup>2</sup> boligareal.

Fra p-arealet skal der være forbindelse til friarealet mod øst.

### **Kloakering**

Kloakering udføres som separat system og tilsluttes eksisterende regn- og spildevandsanlæg.

### **El, vand og varme**

Området ligger i Energi Horsens forsyningsområde

Området forsynes med vand fra Horsens Vandforsyning. og med fjernvarme Horsens Fjernvarmeværk. Der kan anvendes alternative energiformer, som f.eks. solenergi. Hvis dette indebærer synlige installationer (f.eks. solpaneler) skal det indarbejdes i arkitekturen.

### **Forurening**

Indenfor lokalplanområdet er ejendommene matr. nr. 270d, 270ah, 270ak, 268 og 270x Horsens byggrunde ikke kortlagte.

Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificeringen.

## Lokalplanens forhold til andre planer og love

### Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanens rammeområde B2 for tidl. Horsens Kommune

Der er udarbejdet kommuneplantillæg nr. 4-2008 til kommuneplan 2006-2009. Tillæget har til formål at udpege et nyt lokalcenter til kvarterets daglige forsyning.

### Lokalplanens forbrug af udbygningsrammen

Der kan etableres 3.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål.

Dagligvarebutikker kan have en max. størrelse på 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål.

Lokalcenter	Vestergade
Forbrug af kvoten i m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
Forbrug efter 1/8 2008 i m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
Resterende ramme i m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 4-2008 er offentliggjort sammen med denne lokalplan og findes bagerst i hæftet.

Kommuneplantillægget har samme indsigelsesfrist som lokalplanforslaget.

### Eksisterende lokalplaner

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 indfalsvejene.

Lokalplan nr. 200 for Vestbyen vil også fortsat være gældende for facaderækken i vestergade. Denne lokalplans hovedformål er at fastlægge retningslinier for bevarelse af den eksisterende bygningsmasse og at sikre, at fremtidige istandsættelser er af høj kvalitet.

### Kvarterløft:

I den østlige del af karréen er der de senere år gennemført kvarterløftprojekter, herunder nedrivninger, friarealforbedringer og ombygning af udlejningsejendomme.

### Teknisk forsyning

Området skal forsynes med fjernvarme fra Horsens Varmeværk

- Vandforsyning skal ske fra Horsens Vandforsyning.
- Området skal kloakeres til eksisterende regn- og spildevandsledninger.
- Lokalplanområdet ligger i Energi Horsens forsyningsområde.

## Andre planer og love

### Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, lov nr. 316 af 05.05.2004.

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

Teknik & Miljø har foretaget en indledende screening af området og vurderet, at det ikke er nødvendigt at foretage en Miljøvurdering.

### Begrundelse:

Det af lokalplanen omhandlende projekt vurderes ikke at ville få en væsentlig indvirkning på miljøet. Hvis der bliver tale om en påvirkning af miljøet, vurderes den at blive positiv som følge af mindre transport i forbindelse med indkøb.

Screeningen kan ses på Teknik & Miljø.

**Klagevejledning vedrørende miljøvurdering:**

Vurderingen af, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en afgørelse, der kan pålægges til Naturklagenævnet efter Planlovens bestemmelser.

Klagen skal inden 4 uger fra afgørelsens offentliggørelse, dvs. senest d. **xx. xxxx 2008**, være indgivet til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K. Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens offentliggørelse.

## Bestemmelser

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

### § 1 Lokalplanens formål

Det er formålet med lokalplanen at

- fastlægge rammerne for områdets anvendelse
- sikre, at bebyggelsen via beplantning og udformning af , parkeringspladser, opholdsarealer og andre fælles opholdsarealer sikres smukke og harmoniske uderum
- sikre, at de enkelte huse opføres i kvalitetsbetonede materialer og i en høj arkitektonisk standard

### § 2 Område- og zonestatus

2.01 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og afgrænses som vist på kortbilagene. Området omfatter matrikelnummer 270 d, 270 ah, 270 ak, 268, 267, 270 x Horsens bygrunde, samt alle parceller der udstykket herfra.

### § 3 Områdets anvendelse

3.01 Området må kun anvendes til boligområde, fællesfunktioner for områdets beboere og formål, herunder daglivarebutik og erhvervsformål, der ikke ændrer bebyggelsens præg af boligområde.

3.02 Inden for området må der ikke ske parkering af lastbiler, større varevogne (over 3.500 kg), campingvogne og både, dog tillades begrænset parkering med lastbiler, større varevogne (over 3.500 kg) med vareindlevering til dagligvarerbutik og erhverv.

Varerleverancer med køretøjer over 3.500 kg. må kun ske mandag til lørdag kl. 7-22.

### § 4 Bebyggelsens omfang og placering

4.01 Ny boligbebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter.

4.02 Inden for området må der max. opføres 65 boliger med tilhørende birum.

Samlet butiksareal inden for lokalplanområdet er max 1.000 m<sup>2</sup>

4.03 Ny bebyggelse må max. opføres i 4 etager, og må ikke overstige en højde på 15,7 m. målt fra naturligt terræn eller fra et af kommunen fastlagt niveauplan. Bebyggelsen mod Vestergade, Ryesgade og Fussingsvej må højst opføres i 4 etager.

4.04 Det eksisterende terræn skal bevares i videst muligt omfang Terrænreguleringer, der overstiger +/- ½ meter skal godkendes af Teknik & Miljø.

4.05 Inden for lokalplanområdet kan miljøstationer og bygninger til teknisk forsyning placeres uden for byggefelterne.

### § 5 Bebyggelsens udformning

5.01 Facader skal fremtræde i blank mur, pudse, vandskurede og/eller malede overflader i lyse farver. Der kan være partier med beklædning i et andet materiale i en dæmpet farve og med espalier til begrønning. Princippet for facadernes udformning fremgår af bilag 5, 6 og af vedstående visualiseringer.

Butiksfacaden mod Vestergade skal være

tilbagetrukket i form af loggia.

Mod Ryesgade skal boligblokken tilbagetrækkes fra den øvrige facadelinje - som en pendant til Ryesgade Skole - dog skal der etableres boliger, der således får store terrassehaver.

5.02 Tage kan udføres med tagpap.

5.03 Mindre bygninger som cykelskurer/af-faldsøer o.lign. skal afskærmes af stræk-metal, træ eller lette facadeplader som swisspearl eller eternit, så de indgår i harmoni med boligbebyggelsen.

## § 6 Skiltning

6.01 Der må for daglivarerbutikken, andre butikker og evt. liberalt erhverv opsættes et facadeskilt som markering af hovedindgangen.

6.02 lokalplan 150 gælder for de matrikler, der grænser op til Vestergade.

6.03 Der kan ikke tillades opsætning af banere på bygningen samt reklamefolie på vinduer og døre.

6.04 Tage kan udføres med tagpap.

6.05 Mindre bygninger som cykelskurer/af-faldsøer o.lign. skal afskærmes af stræk-metal, træ eller lette facadeplader som swisspearl eller eternit, så de indgår i harmoni med boligbebyggelsen.

## § 7 Ubebyggede arealer og beplantning

7.01 Ubebyggede arealer disponeres og anlægges i princippet som vist på bilag 4.

Af planen skal desuden fremgå udlæg til grønne arealer, ophold, trafikarealer, herunder parkering, samt placering af miljøstationer mv.

7.02 Friarealer, herunder, parkerings- og opholdsarealer, skal færdiganlægges i forbindelse med ibrugtagning af boligerne.

## § 8 Trafikforhold

8.01 Området trafikbetjenes fra Vestergade, og Fussingsvej som vist på kortbilag 4.

8.02 Der skal udlægges min. 1 p-plads pr. bolig, min. 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> butiksareal og 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> liberalterhverv.

8.03 Der skal anlægges min 1 cykel p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> boligareal i aflåselige og overdækkede lokaler.

## § 9 Tekniske forhold

9.01 Kloakering udføres som separat system og tilsluttes eksisterende regn- og spildevandsanlæg.

9.02 Området forsynes med vand fra Horsens vandforsyning, varme fra Horsens Fjernvarmeværk.

## § 10 Miljøforhold

10.01 Det indendørs støjniveau må ikke overstige 30 dB(A). Trafikstøjniveauet på mindst én boligfacade og på udendørs opholdsarealer må ikke overstige 55 dB (A).

10.02 Der er ikke påvist jordforurening i lokalplanområdet.

10.03 Såfremt der skal flyttes jord mellem lokalplanområdets matrikler eller bort fra lokalplanområdet skal dette forinden anmeldes til kommunalbestyrelsen, jf. retningslinjerne i jordflytningsbekendtgørelsen.

Planlovens § 15.

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

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

### § 11 Fortidsminder

11.01 Skulle der i forbindelse med anlægsarbejdet fremkomme fund af fortidsminder, skal arbejdet, som berører fundet, indstilles, og Horsens Museum tilkaldes, jf. museumslovens § 27, stk. 2.

### § 12 Tilladelser og dispensationer

12.01 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.

### § 13 Lokalplanens retvirkninger

13.01 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.

13.02 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf.

**§ 14 Påtaleret**

14.01 Påtaleret til denne lokalplan har alene Horsens Byråd.

**Vedtagelsespåtegning**

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

Jan Trøjborg  
Borgmester

/

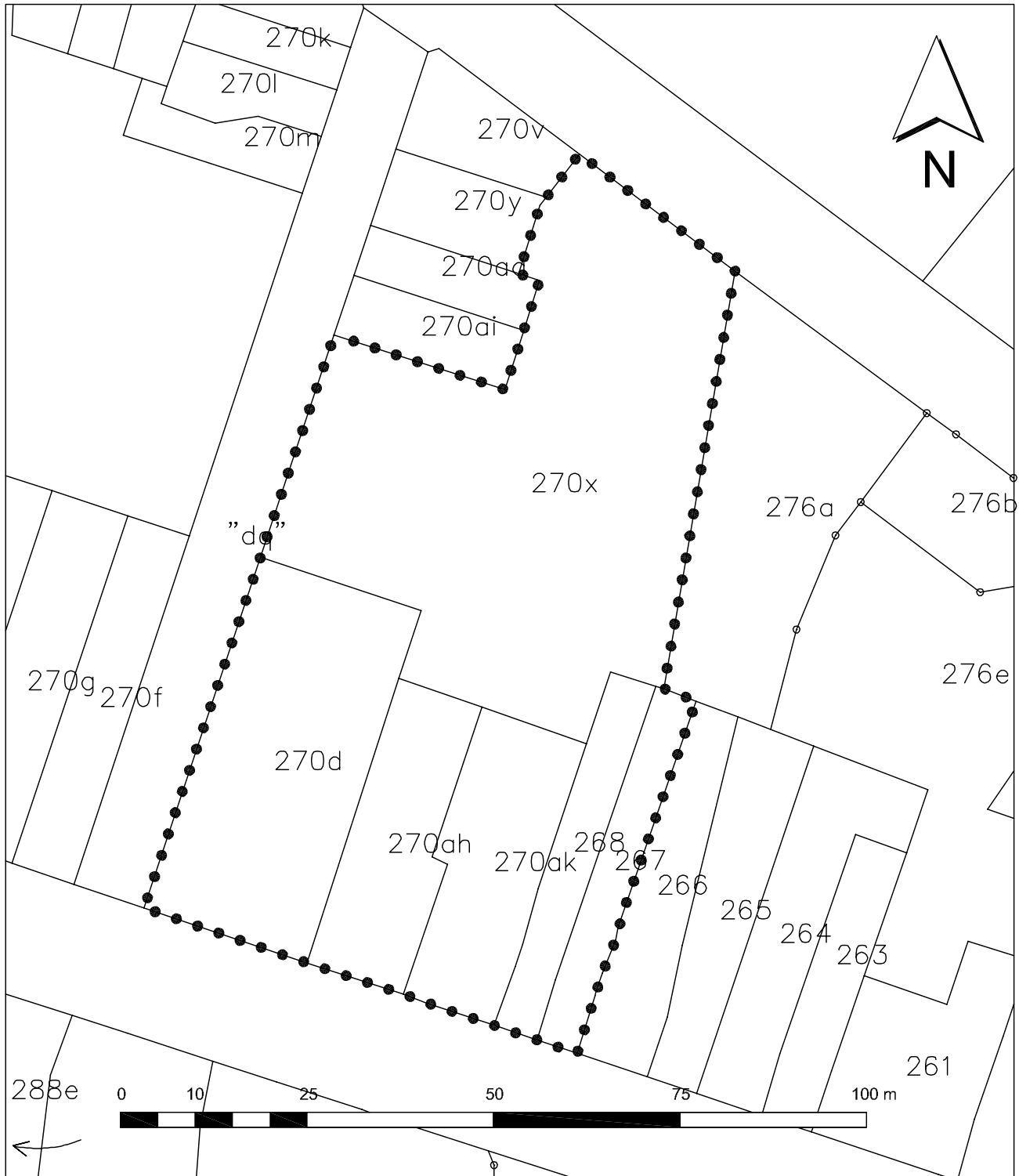
Niels Aalund  
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.  
Horsens den 24. juni 2008  
p.b.v.

Jan Trøjborg  
Borgmester

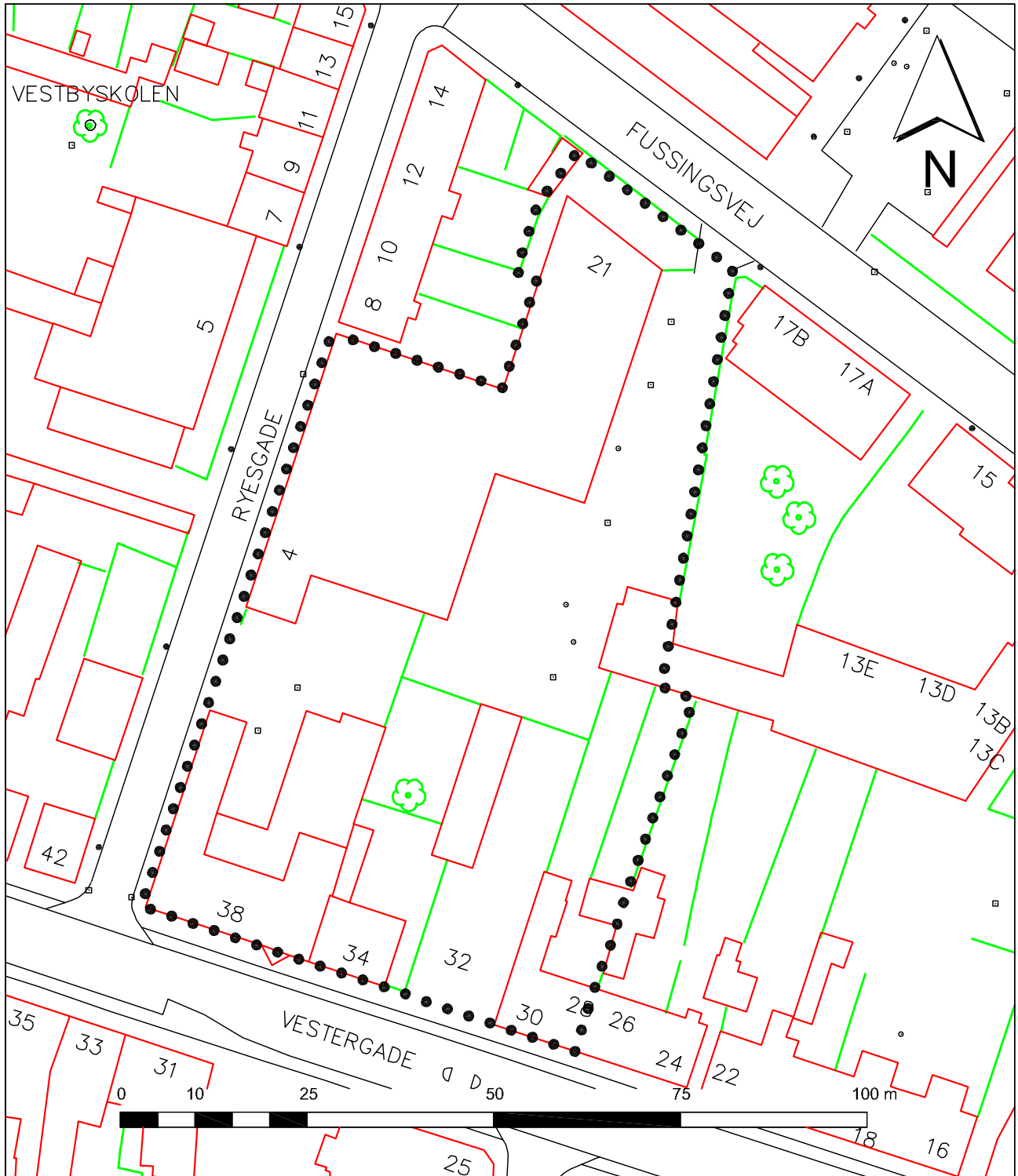
/

Niels Aalund  
Kommunaldirektør



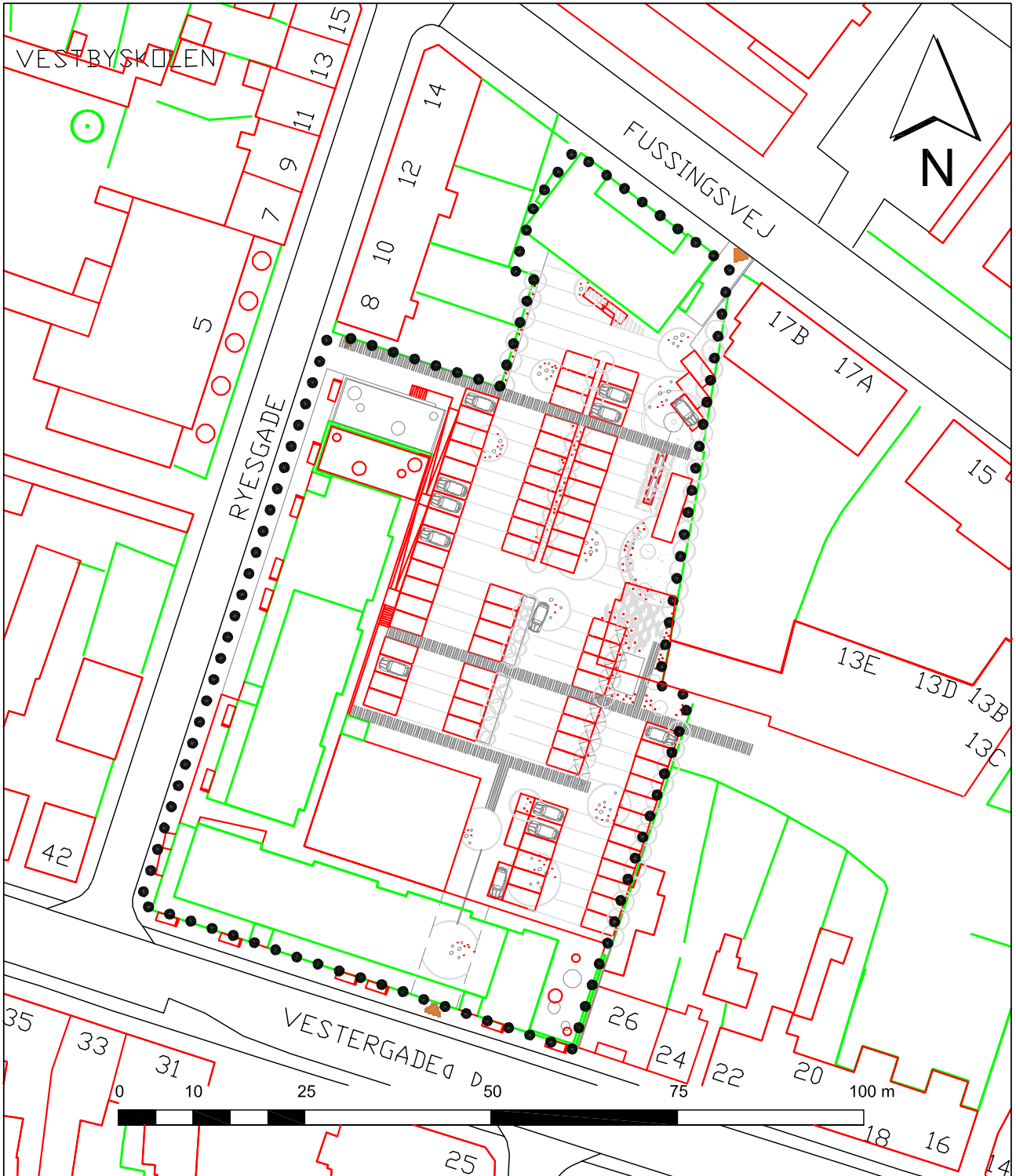
..... Lokalplangrænse

Matrikulære forhold  
Kortbilag 1  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
Marts 2008



..... Lokalplangrænse

Eksisterende forhold  
Kortbilag 2  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
Marts 2008



..... Lokalplangrænse

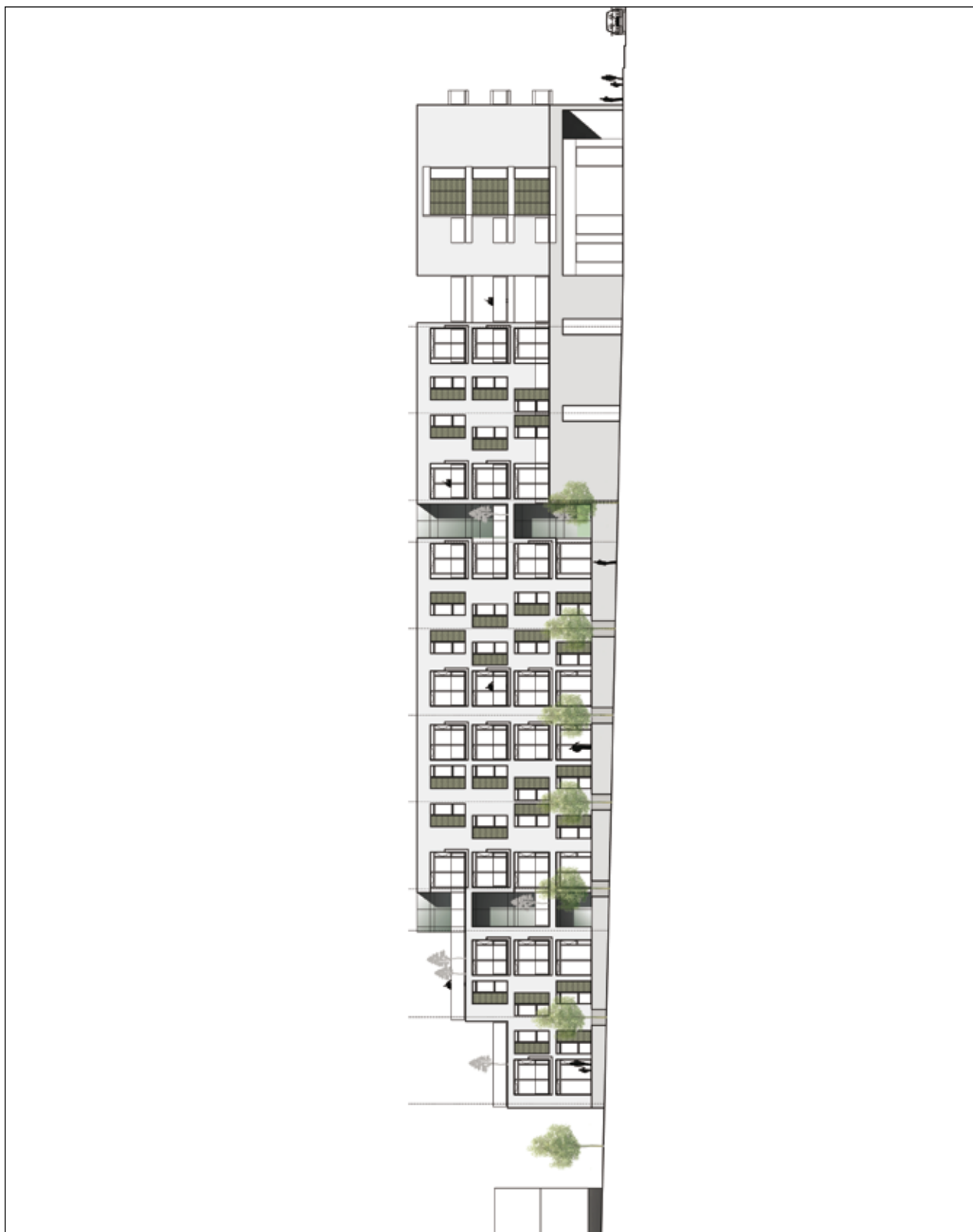
Fremtidige forhold  
Kortbilag 3  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
Marts 2008



Illustrationsplan  
Kortbilag 4  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
Marts 2008



Facader Vestergade  
Kortbilag 5  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
Marts 2008



Facader Ryesgade  
Kortbilag 6  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
Marts 2008



Hjørnet af Ryesgade og Vestergade  
Kortbilag 7  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
Marts 2008



Hjørnet af Ryesgade og Vestergade  
Kortbilag 8  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
Marts 2008









Horsens Kommune  
Rådhusstorvet 4  
8700 Horsens

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

[teknikogmiljo@horsens.dk](mailto:teknikogmiljo@horsens.dk)  
[www.horsenskommune.dk](http://www.horsenskommune.dk)

**HÖRSENS KOMMUNE**  
**TEKNIK OG MILJØ**

---