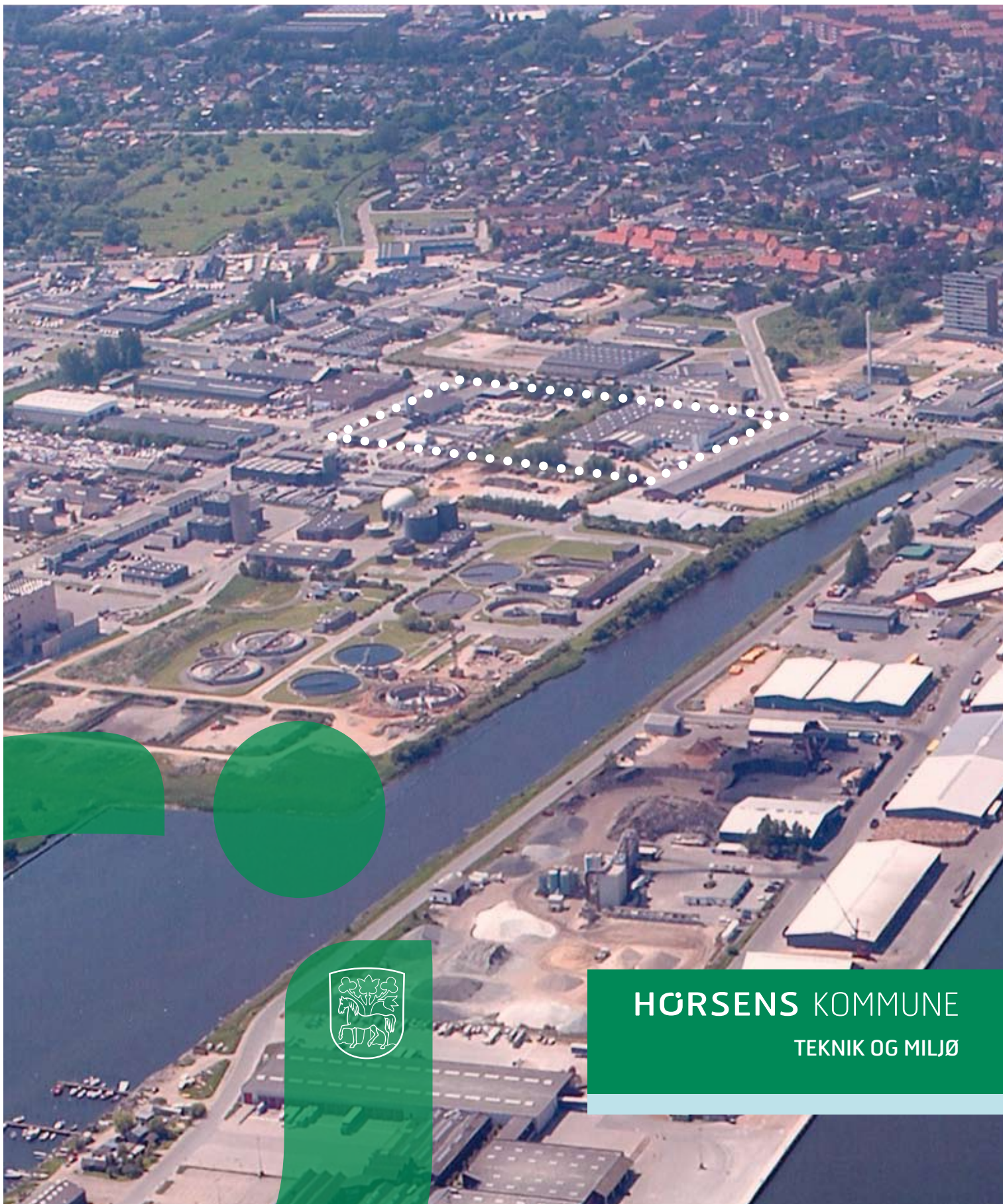


# Butikscenter, Høegh Guldbergs Gade

Lokalplan 9 - 2008, Horsens by



HØRSENS KOMMUNE

TEKNIK OG MILJØ



# Indholdsfortegnelse

<b>Redegørelse</b>	<b>4</b>
Baggrund for lokalplanen	4
Lokalplanens formål	4
Eksisterende forhold	4
Fremtidige forhold	4
<b>Lokalplanens forhold til andre planer og love</b>	<b>8</b>
Kommuneplanen	8
Eksisterende lokalplaner	8
Teknisk forsyning	8
Andre planer og love	8
<b>Bestemmelser</b>	<b>10</b>
§ 1 Lokalplanens formål	10
§ 2 Område- og zonestatus	10
§ 3 Områdets anvendelse	10
§ 4 Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 5 Bebyggelsens udformning	10
§ 6 Ubebyggede arealer og beplantning	11
§ 7 Trafikforhold	11
§ 8 Tekniske forhold	12
§ 9 Miljøforhold	12
§ 10 Fortidsminder	12
§ 11 Udstykning	12
§ 12 Forudsætning for ibrugtagen	12
§ 13 Tilladelser og dispensationer	12
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	13
§ 15 Påtaleret	13
Vedtagelsespåtegning	13
<b>Kortbilag</b>	<b>14</b>
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	14
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	15
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	16
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	17
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	18

# Redegørelse

## Baggrund for lokalplanen

Byrådet ønsker, gennem nedrivning og nybygning, at fortsætte den byomdannelse, der har været i gang i området omkring Høegh Guldbergs Gade de senere år. Dette betyder at en af midtbyens indfaldsveje på strækningen mellem Dagnæs Bæk og Bygholm å forskønnes væsentligt og får en mere funktionel tilknytning til midtbyen.

## Lokalplanens formål

Det er formålet med lokalplanen at fastlægge områdets afgrænsning samt bebyggelsens anvendelse, placering, omfang og udformning. Hertil kommer den trafikale adgang til området, parkeringsnormer samt udformningen af parkeringsarealerne og beplantningen på disse.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende langs Høegh Guldbergs Gade og mellem Alrøvej og Endelavevej. Lokalplanområdet dækker et areal

på knap 2,6 ha.

Indenfor området finder man idag en større bilforhandler, Spedalsø Betonvarefabrik, Bilkas fjernlager m.v. Området fremstår idag som et noget nedslidt erhvervsområde.

## Fremtidige forhold

### Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til at omfatte service- og forretningsvirksomhed, dagligvare- og udvalgswarebutikker med en min. størrelse på 400 m<sup>2</sup>, butikker til særligt pladskrævende varer samt liberale erhverv.

### Adgang og trafik

Den bilende adgang til området sker primært fra Alrøvej og delvist fra Endelavevej. Alrøvej føres ud til lysreguleringen mellem Høegh Guldbergs Gade og Holmboes Alle og krydset ombygges - jf. kortbilag 4 - Illustrationsplan.



Lokalplanområdets placering i byen



Hjørnet af Høegh Guldbergs Gade og Alrøvej  
Foto: Horsens Kommune

Varetilkørsel må udelukkende ske fra Endelavevej og Alrøvej og til bebyggelsens østlige bagside.

### Arkitektur

På den modsatte side af Høegh Guldbergs Gade er der de sidste år gennemført en løbende byomdannelse, der væsentligt har hævet kvalitetsniveauet og helhedsindtrykket langs Høegh Guldbergs Gade vestlige side. Denne omdannelse fortsætter nu øst for Høegh Guldbergs Gade.

Den nye bebyggelse vil tydeligt markere sig med en facadefront mod Høegh Guldbergsgade i et samlet arkitektonisk udtryk. Stedvist vil bebyggelsen markere sig helt ud i gadelinien, men vil ellers ligge tilbagetrukket fra denne. Derved skabes et grønt ophold i gadebilledet i form af et begrønnet parkerings og velkomstareal. Ligeledes skabes en strukturel sammenhæng med den nye kontor- og butiksbegyggelse på den gamle materielgård overfor. Bilkas eksisterende lager indarbejdes i den nye bebyggelses arkitektur.

Selve bebyggelsen udføres i indfarvet hvid og sort beton. Facaderne udformes som hvide



Hjørnet af Høegh Guldbergs Gade og Endelavevej  
Foto: Horsens Kommune

rammer omkring mørke flader i beton og glas. Indgangspartier markeres i facaden og foran denne ved etablering af små pyloner. Muligheden for bygninger i 2 etager kan skabe variation i facadens højde og udtryk.

Vedrørende bymiljø se endvidere under redegørelsens afsnit "Andre planer og love".

### Parkering og Beplantning

På de primære parkeringsarealer mod Høegh Guldbergs Gade, etableres plantebede - alle med løvtræer og en lav underbeplantning af bøgepur. Disse plantebede placeres i princippet som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan, og anlægges som enkeltstående bede, eller i forlængelse af hinanden ved dobbeltrettede p-rækker.

Eksempler på træsorter der kunne anvendes er spidsløn, robinia, glansbladet tjørn eller manna ask.

Den eksisterende træbeplantning mod Høegh Guldbergs Gade står indenfor vejudvidelseslinien for denne, hvorfor den må forventes fjernet, når vejudvidelsen bliver en realitet. Efterfølgende vil der, i forbindelse med vejudvidelsesprojektet, blive genplantet efter en samlet plan for hele Høegh Guldbergs Gade.

De sekundære parkeringsarealer ved bebyggelsens østfacade og mod østskel forventes primært brugt til personaleparkering, parkering ved afhentning af varer fra Bilkas lager samt som ekstra kapacitet ved opfyldning på de primære parkeringsarealer mod Høegh Guldbergs Gade. På de sekundære parkeringsarealer etableres ligeledes plantebede med løvtræer og en lav underbeplantning af bøgpur med et antal afpasset efter facadens vigtighed.

### Cykelparkering

For at fremme cykelring etableres cykelparkering centralt ved indgangene til butikker og liberalt erhverv.

### Skiltning

Skiltning indenfor lokalplanområdet sker efter bestemmelserne i lokalplan 150.

### Rekreative- og kulturelle aktiviteter

Da der er tale om et primært bilorienteret centerområde med store udvalgsvarebutikker samt pladskrævende varer, vurderes det ikke at være relevant at udlægge arealer til børn og unges indendørs eller udendørs fritids- og bevægelsesaktiviteter og/eller børn og unges kunstneriske og kulturelle aktiviteter.

Butikkerne kan i deres koncepter indarbejde zoner til leg, bevægelse og anden udfoldelse.



Princip af indgangsfacade set fra vest

### Arealforbrug

Ved omdannelse af arealerne indenfor lokalplanområdet øges udnyttelsesprocenten ligesom aktiviteterne bliver mere centerorienterede.

### Bæredygtighed

Der er foretaget en miljøvurdering af dette planforslag. Miljørapporten er indeholdt i denne publikation.



Princip af indgangsfacade set fra nord-vest

## Lokalplanens forhold til andre planer og love

### Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanens rammeområde C.23 for tidl. Horsens Kommune.

Der er udarbejdet kommuneplantillæg nr. 8 - 2008 til kommuneplan 2006-2009. Der har været afholdt foroffentlighed om kommuneplantillægget.

Område C.23 er udlagt til:

Centerformål

- service- og forretningsvirksomhed
- Udvalgs varebutikker med en maks. størrelse på 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål og en min. størrelse på 400 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål.
- Dagligvarebutikker med en maks. størrelse på 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål og en min. størrelse på 400 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål. I alt maks. 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål indenfor rammeområdet
- butikker til særligt pladskrævende varegrupper med en butiksstørrelse på maks. 8.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. I alt maks. 8.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal indenfor rammeområdet
- liberale erhverv

Se kommuneplanens generelle rammebestemmelser - "Rammer for detailhandel" - afsnit (A) - "Afgrænsede områder/bydelscentre til butikformål".

Butiksstørrelsen for det særlige afsnit med varer, der ikke er særligt pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer må maks. være på 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

**Max. bebygg. %** 80

**Max. etageantal** 2

**Max. bygningshøjde** 12 m

### Kommuneplanens udbygningsramme for detailhandel

Der er i Horsens Kommuneplan 2006 - 09 fastsat en samlet udbygningsramme for detailhandel for den centrale bydel i Horsens i perioden 2006 - 2009 på 40.090 m<sup>2</sup>. Denne ramme gælder såvel nyopførte som udvidede butikker samt udlæg i gældende lokalplaner.

Lokalplanens forbrug af udbygningsrammen:

Byområde	Centrale bydel
Forbrug af kvoten i m <sup>2</sup>	12.000 m <sup>2</sup>
Forbrug efter 1/1 2007 i m <sup>2</sup>	42.000 m <sup>2</sup>
Resterende ramme i m <sup>2</sup>	28.090 m <sup>2</sup>

Der kan etableres 12.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål.

Udvalgs varebutikker med en maks. størrelse på 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål og en min. størrelse på 400 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål.

Dagligvarebutikker med en maks. størrelse på 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål og en min. størrelse på 400 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål. I alt maks. 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål indenfor rammeområdet

### Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 150, der fastlægger retningslinier for bebyggelsens udformning og skiltning. Denne ophæves ikke.

## **Teknisk forsyning**

- Området skal forsynes med naturgas fra DONG
- Vandforsyning skal ske fra Horsens Vandforsyning.
- Området skal kloakeres til eksisterende regn- og spildevandsledninger med reduktion af overfladevand med en afløbskoefficient på 0,5. Regn- og spildevand skal separeres.
- Lokalplanområdet ligger i Energi Horsens forsyningsområde.

## **Andre planer og love**

### **Miljøvurdering**

I henhold til lovens § 4, har Horsens Kommune vurderet, at lokalplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Under lokalplanens udarbejdelse er der således i henhold til lovens § 7 gennemført en miljøvurdering, der foreligger i rapportform. Denne har været i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget.

Miljørapporten og den sammenfattende redegørelse - herunder det endelige overvågningsprogram, kan ses på Teknik og Miljø og på Horsens Kommunes hjemmeside.

## 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 bebyggelsens anvendelse,
- fastlægge bebyggelsens omfang og placering,
- fastlægge retningslinier for bebyggelsens udformning,
- fastlægge den trafikale adgang til området,
- fastlægge parkeringsnormer og
- fastlægge retningslinier for beplantning af parkeringsarealer

### § 2 Område- og zonestatus

2.01 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilagene og omfatter matrikelnumrene 817a og del af 818 Horsens Markjorder, samt alle parceller der udstykkes fra disse matrikler.

Ved realisering af lokalplanen kan matriklerne sammenlægges.

2.02 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

3.01 Lokalplanområdet må anvendes til centerformål, service- og forretningsvirksomhed, dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker, butikker til særligt pladskrævende varegrupper, liberale erhverv samt kiosk, café, restaurant eller lignende i forbindelse med butiksyggeriet.

3.02 Der må ikke placeres boliger i området.

3.03 Dagligvarebutikker skal have en butiksstørrelse på min. 400 m<sup>2</sup> og maks.

2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål.

3.04 Udvalgswarebutikker skal have en butiksstørrelse på min. 400 m<sup>2</sup> og maks. 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål

3.05 Undtaget minimumsbutiksstørrelsen er kiosk, café, restaurant eller lignende.

3.06 Der kan placeres maks. 12.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål indenfor lokalplanområdet. Der kan dog maks. placeres 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til dagligvarebutikker i området.

3.07 Butikker til særligt pladskrævende varer må have en størrelse på maks. 8.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål.

3.08 Butiksstørrelsen for det særlige afsnit med varer, der ikke er særligt pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer må maks. være på 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

### § 4 Bebyggelsens omfang og placering

4.01 Bebyggelse må opføres i 2 etager, med en min. facadehøjde på 7 m fra færdigt terræn og en maks. højde på 12 m.

4.02 Den maksimale bebyggelsesprocent er 80 for lokalplanområdet som helhed.

4.03 Bebyggelse skal placeres i princippet som vist på kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

4.04 Der kan bygges nærmere skel end 2,5 m.

4.05 Det skal efterstræbes, at evt. facadelinie mod Høegh Guldbergs Gade flugter med parkeringsrækken mod denne. Se princip på Kortbilag 4 - Illustrationsplan.

### § 5 Bebyggelsens udformning

5.01 Bebyggelse må kun udføres med primære facadematerialer af indfarvet sort og hvid

beton eller tegl som blank mur. Hertil kan anvendes glas og stål. Omkring indgangspartier kan anvendes metalplader, dog ikke som sinusplader.

- 5.02 Facader udformes i princippet som vist på bilag 5.
- 5.03 Bebyggelse opføres og vedligeholdes som én samlet bebyggelse, med ensartet udtryk og arkitektur.
- 5.04 Ny bebyggelse skal fremstå med flade tage.
- 5.05 Ventilationsanlæg o.lign skal samles og bygningsintegreres. Transformere skal placeres i lokalplanområdets sydøstligste hjørne eller bygningsintegreres.
- 5.08 Solceller kan integreres arkitektonisk i facaden. Der kan placeres solcelle- og solvarme anlæg på tagfladerne, dog min. 3 m fra tagkant.
- 5.09 Skiltning må kun finde sted i overensstemmelse med lokalplan nr. 150.

## § 6 Ubebyggede arealer og beplantning

- 6.01 Ubebyggede arealer anlægges i princippet som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan. Parkeringsarealer anlægges med asfaltbelægning og kantafrænsning af granit. Øst for bebyggelsen kan parkerings-/befæstede arealer anlægges med belægningssten og kantafrænsning af granit.
- 6.02 Der skal anlægges min. 1 plantebed pr. 6 parkeringsbåse på p-arealer ved bebyggelsens vestside mod Høegh Guldbergs Gade, dog fraregnet den p-rækken nærmest Høegh Guldbergs Gade. Der skal anlægges min. 1 plantebed pr. 10 parkeringsbåse på p-arealer ved bebyggelsens østside. Se Kortbilag 4 - Illustrationsplan.
- 6.03 Plantebede skal måle min. 1 x 5 m.

De skal anlægges enkeltstående mellem p-båsene, eller i forlængelse af hinanden ved dobbeltrettede p-rækker, i princippet som vist på Kortbilag 4 - Illustrationsplan.

- 6.04 Plantebede skal stå med en underbeplantning af bøgepur, afgrænset af granitkanter. I hvert af plantebedene plantes ét træ som vist på kortbilag 4, Illustrationsplan. Træbeplantningen skal bestå af træer i min. str. 25 (stammediameter målt i mm 1 m over terræn). Træbeplantningen må ikke hindres i at nå sin fulde, naturlige højde. Eksempler på træer kan f.eks. være spidsløn, robinia, glansbladet tjørn eller mannaask. Udgåede eller syge træer og buske/bøgepur skal erstattes ved genplantning.
- 6.05 Mod Høegh Guldbergs Gade plantes bøgepur i P-rækkens fulde længde og med en bredde på min. 1 m.
- 6.06 Der skal udarbejdes en samlet beplantningsplan, der skal godkendes af Teknik og Miljø.
- 6.07 Ubebyggede arealer/friarealer skal holdes som have.
- 6.08 Udendørs oplag er ikke tilladt. Undtaget er oplag i indhegnede varegårde på bebyggelsens østfacade.
- 6.09 Der må ikke opsættes flagstænger i området.

## § 7 Trafikforhold

- 7.01 Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Alrøvej samt Endelavevej og som vist på kortbilag 3 - Fremtidige forhold og kortbilag 4 - Illustrationsplan.
- 7.02 Alrøvej forlægges ind over lokalplanområdet og ned til det signalregulerede kryds Holmboes Alle/Høegh Guldbergs Gade.

Den eksisterende tilslutning af Alrøvej til Høegh Guldbergs gade afbrydes. Se princip på kortbilag 4 - Illustrationsplan.

- 7.03 Ved forlægning af Alrøvej skal det sikres, at der senere kan foretages en udvidelse af Høegh Guldbergs Gade til 4 spor.
- 7.04 Parkeringsarealer anlægges i princippet som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan.
- 7.05 Der skal anlægges min. 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal, dog kun 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> lager.
- 7.06 Parkeringsbåse skal måle min. 2,5 x 5 m.
- 7.07 Der skal anlægges 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsareal og 1 pr. 100 m<sup>2</sup> lager. Cykelparkering skal placeres centralt ved indgangene.
- 7.08 Al vareindlevering skal ske til bebyggelsens østfacade og som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan. Undtaget herfor er mindre leverancer med kurer samt vareindlevering til erhverv der udelukkende har adgang fra bebyggelsens vestfacade, eksempelvis liberalt erhverv på bebyggelsens 1. sal.

### § 8 Tekniske forhold

- 8.01 Området skal forsynes med naturgas fra DONG.
- 8.02 Vandforsyning skal ske fra Horsens Vandforsyning.
- 8.03 Området skal kloakeres til eksisterende regn- og spildevandsledninger med reduktion af overfladevand med en afløbskoefficient på 0,5. Regn- og spildevand skal separeres.

### § 9 Miljøforhold

- 9.01 Aktiviteterne i lokalplanområdet må ikke påføre omgivende boligområder en støjbe-

lastning, der overstiger nedenfor anførte grænseværdier:

Dag	Tidspunkt	dB(A)
Mandag-fredag	kl. 07.00 - 18.00	55
Lørdag	kl. 07.00 - 16.00	55
Mandag-fredag	kl. 18.00 - 22.00	45
Lørdag	kl. 16.00 - 22.00	45
Søn-/helligdage	kl. 07.00 - 22.00	45
Alle dage	kl. 22.00 - 07.00	40

- 9.02 Der skal foretages HF-forkobling på lysstofrør.

### § 10 Fortidsminder

- 10.01 Gøres der fund af fortidsminder, skal Horsens Museum straks tilkaldes jf. Museumsloven § 27, stk. 2. Det arbejde, der eventuelt berører fundet skal straks indstilles.

### § 11 Udstykning

- 11.01 Der må i lokalplanområdet udstykkes som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan. Yderligere udstykning kan ikke finde sted uden Byrådets tilladelse.

### §12 Forudsætning for ibrugtagen

- 12.01 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det ved beregning er dokumenteret, at støjgener på omkringliggende nabobebyggelse forårsaget af aktiviteter fra lokalplanområdet eller som følge af lokalplanområdets anvendelse, ikke overstiger miljøstyrelsens grænseværdier for indendørs støjniveau.

### § 13 Tilladelser og dispensationer

- 13.01 Byrådet kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispen-

sationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

#### § 14 Lokalplanens retvirkninger

14.01 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.

14.02 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 15.

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

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

#### § 15 Påtaleret

15.01 Påtaleretten vedrørende denne lokalplan tilkommer alene Horsens Byråd.

#### Vedtagespåtegning

Således vedtaget af Horsens Byråd.  
Horsens, den 23. september 2008  
p.b.v.

Jan Trøjborg  
Borgmester

/

Niels Aalund  
Kommunaldirektør

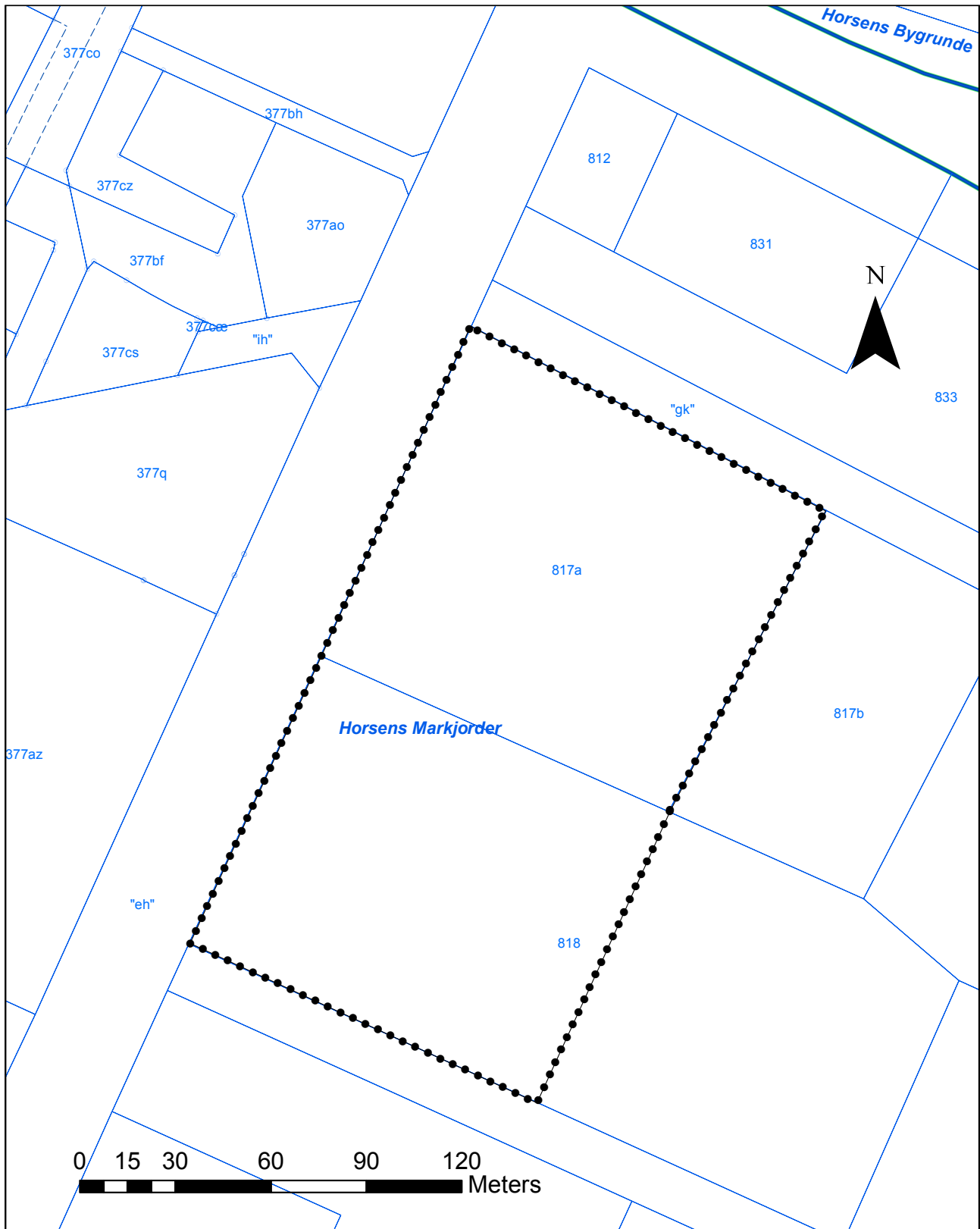
I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.  
Horsens den 27. januar 2009  
p.b.v.

Jan Trøjborg  
Borgmester

/

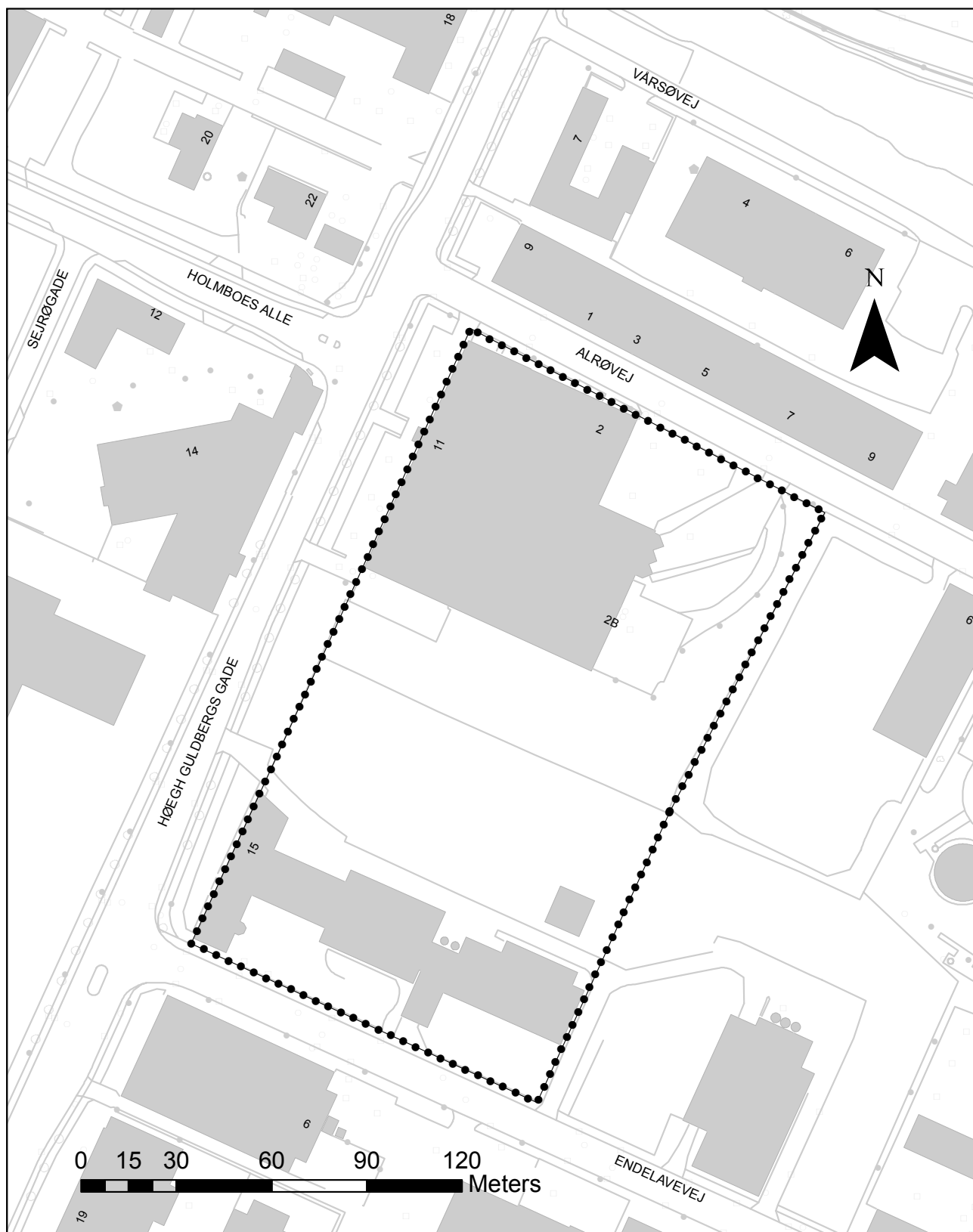
Niels Aalund  
Kommunaldirektør

Forslag offentliggjort d. 8. oktober 2008  
Endelig offentliggjort d. 18. februar 2009



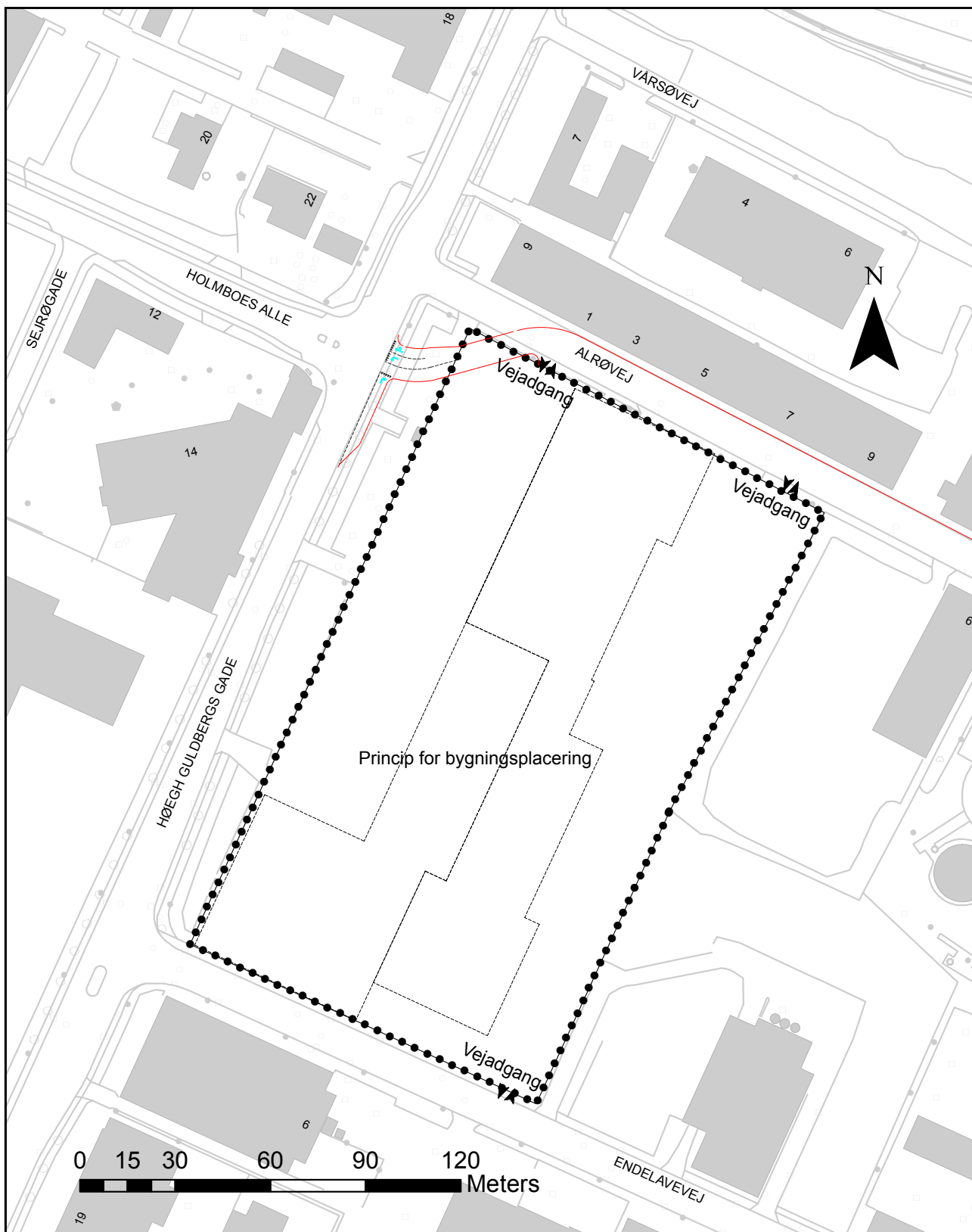
..... Lokalplangrænse

Matrikulære forhold  
Kortbilag 1  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
Januar 2009



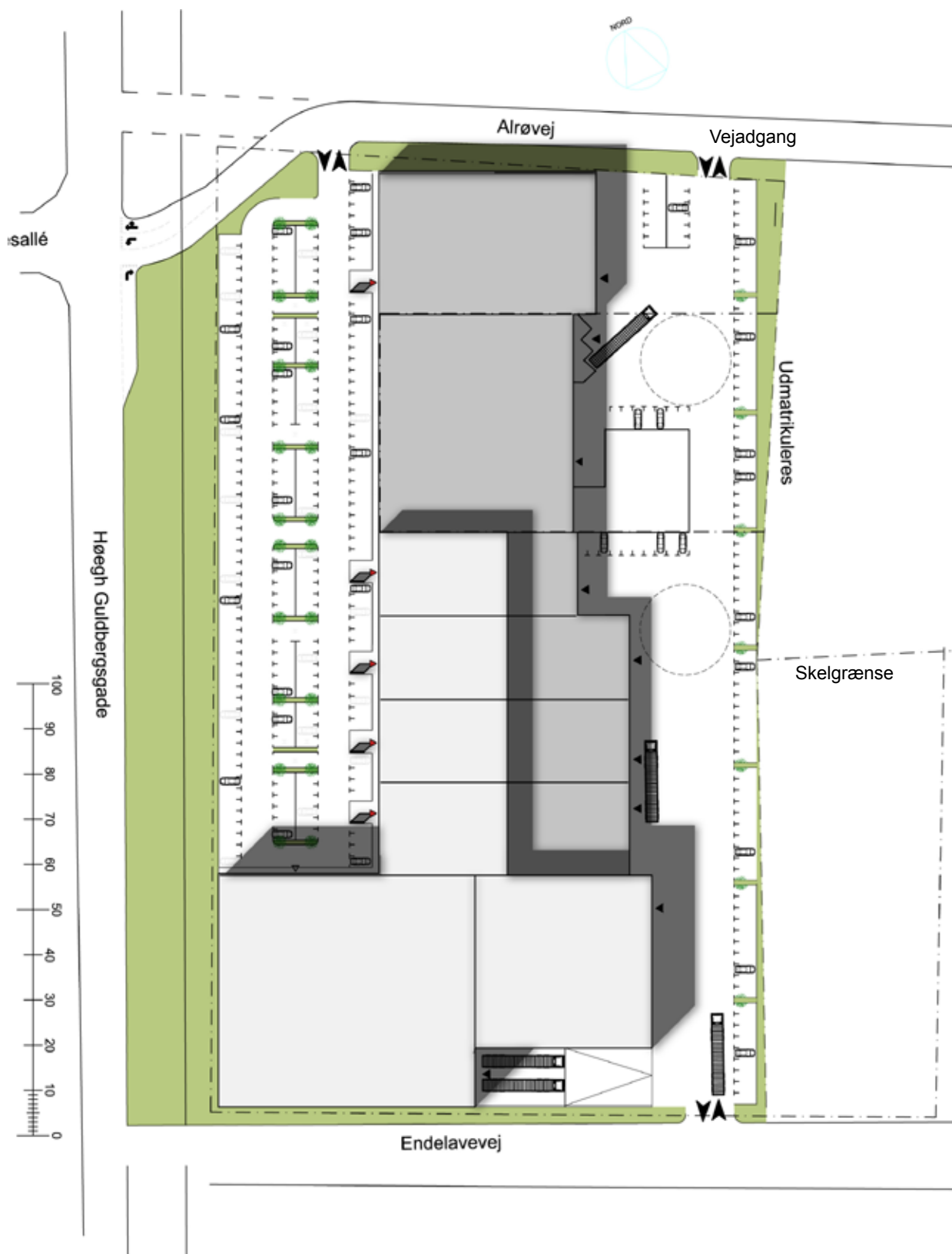
..... Lokalplangrænse

Eksisterende forhold  
Kortbilag 2  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
Januar 2009



..... Lokalplangrænse

Fremtidige forhold  
Kortbilag 3  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
Januar 2009



Illustrationsplan  
Kortbilag 4  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
Januar 2009







Horsens Kommune  
Rådhusvej 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**

---