

# Havnetrekanten

Lokalplan 10-2008, Horsens by



**HÖRSENS** KOMMUNE  
TEKNIK OG MILJØ



# Indholdsfortegnelse

## Redegørelse

Baggrund for lokalplanen	4
Lokalplanens formål	5
Eksisterende forhold	7
Fremtidige forhold	7

## Lokalplanens forhold til andre planer og love

Kommuneplanen	13
Eksisterende lokalplan	13
Andre planer og love	13

## Miljøvurdering

15

## Bestemmelser

§ 1	Lokalplanens formål	20
§ 2	Område- og zonestatus	20
§ 3	Områdets anvendelse	20
§ 4	Bebyggelses omfang og placering	20
§ 5	Bebyggelsens udformning	20
§ 6	Ubebyggede arealer	21
§ 7	Trafikale forhold	21
§ 8	Teknisk forsyning	21
§ 9	Fortidsminder	21
§ 10	Ophævelse af deklARATIONER	21
§ 11	Tilladelser og dispensationer	22
§ 12	Lokalplanens retsvirkninger	22
§ 13	Påtaleret	22
§ 14	Vedtagelsespåtegning	22

## Bilag

Bilag 1	matrikulære forhold	23
Bilag 2	eksisterende forhold	24
Bilag 3	fremtidige forhold	25
Bilag 4	illustrationsplan	26
Bilag 5	Principper for facader og bygningsvolumner	27

# Redegørelse

## Baggrund for lokalplanen

I 2006 blev en del af havnetrekanten, se kortet nedenfor, udbudt til salg. Salget var formet som en konkurrence, hvor interesserede købere skulle indlevere et projektforslag til udnyttelse af grunden sammen med et købstilbud. De indkomne projekter blev bedømt af en komite, og lokalplanen er udarbejdet på baggrund af vinderprojektet i samarbejde med køber og købers konsulenter, Ginnerups Tegnesteue og Rambøll A/S.

Der er tidligere udarbejdet et forslag til lokalplan for området, der ligeledes var udarbejdet på baggrund af vinderprojektet fra konkurrencen og desuden indeholdt et conferencecenter. Kulturarvstyrelsen gjorde indsigelse mod lokalplanen blandt andet begrundet i, at højhuset ville virke reducerende på oplevelsen af Toldboden og Stykgodspakhuset.

Efter drøftelser mellem Kulturarvstyrelsen og Horsens Kommune er placeringen af højhu-

set ændret, således at Kulturarvstyrelsen med den nuværende placering finder, at hensynet til Toldboden og Stykgodspakhuset er tilgodeset.

På vedstående illustrationsplaner er vist højhusets placering i denne og den foregående lokalplan.

*Højhusets placering i dette lokalplanforslag. Højhuset er rykket på større afstand af Toldboden og Stykgodspakhuset end i det tidligere forslag*



*Højhusets placering i det tidligere lokalplanforslag*





*Højhuset set fra Husodde*

### **Lokalplanområdets beliggenhed**

Området er en del af en udvidelse af Horsens Havn, som amtmænd Ove Høegh-Guldberg tog initiativ til sidst i 1700-tallet. Det har form som en trekant, der er skudt ud i havnebassinnet, og har mod øst udsigt til fjorden gennem havnebassinnet.

### **Lokalplanens formål**

Byrådet ønsker, at Havnen skal udvikles til en aktiv og attraktiv del af byen, og dermed være med til at styrke byens sammenhæng med havn og fjord.

Med sin bynære placering inden for havnen, er området meget vigtig i denne sammenhæng. Gennem Åboulevarden-Badstuestræde-

*Højhuset set fra Bollervej*





*Højhuset set fra Borgmesterbakken*



*Højhuset set fra Gasvej*

Fugholm er området forbundet med centrum og ved Gasvej med byens museer: Industrimuseet, Horsens Museum og Kunstmuseet. Endelig ligger det som en trædesten mellem bymidten og en rekreativ forbindelse til fjorden langs Nordhavnen.

Lokalplanen skal sikre den offentlige adgang til området, og at de udsigtsmuligheder, der i dag er fra de omkringliggende gader til fjorden og havnebassinnet, bevares. Lokalplanen skal des-

uden sikre at der kan ligge både til langs kajen, samt at eksisterende industri fortsat kan drives i området.

Udformningen af et nyt byggeri vil blive en væsentlig del af byens arkitektoniske profil og lokalplanen skal sikre, at højhuset opføres i overensstemmelse med vinderforslaget fra konkurrencen. Lokalplanen giver desuden mulighed for, at der bygges faciliteter til en restaurant/café i tilknytning

*Højhuset set fra Niels Gyldings Gade ved "Røde bro"*



til højhuset. Lokalplanen skal sikre, denne del af bygningskomplekset udformes under hensyn til de omliggende bygninger.

Da der på havnetrekanten ligger nogle fine og karakteristiske bygninger, skal lokalplanen også sikre, at disse bygninger ved ombygning og vedligeholdelse ikke forringes i forhold til deres oprindelige udtryk. Lokalplanen skal desuden sikre, at parkeringspladser fortrinsvis placeres under terræn og at udenomsarealer udformes efter en samlet plan, der tilgodeser en rekreativ udnyttelse af området.

### **Eksisterende forhold**

Området er ikke en aktiv del af havnen i dag. Tidligere var der toldvæsen, havnekontor og pakhus i området. I dag er toldvæsnets bygning solgt til et privat firma. Havnekontoret er flyttet,

og Stykgodspakhuset står tomt. Pakhusene, der ikke bruges og ikke har nogen bevaringsværdi, nedrives. Havnearbejderne har fået personale- rum på Sydhavnen som erstatning for de faciliteter, der var i Varmestuen.

### **Fremtidige forhold**

Området kan anvendes til liberale erhverv herunder showrooms, udstilling og restaurant. Herudover kan der indrettes max. 1000 m<sup>2</sup> til butik-formål (udvalgsvarer).

For at understøtte at området bliver en aktiv del af bylivet, skal den nederste etage i højhuset være offentlig tilgængelig, og det skal tilstræbes, at der placeres publikumsrettede funktioner, feks. restaurant/cafe, showroom, wellness-center ol. i den eller de nederste etager af bygningerne. Det vil desuden være positivt, hvis der kan være of-

*Højhuset set fra Niels Gyldings Gade ved Parallelvej*



fentlig adgang til den øverste etage i højhuset.

Da der kun i begrænset omfang bliver mulighed for at anlægge parkeringspladser på terrænen, kan udenomsarealerne indgå i en rekreativ sammenhæng, og anvendes til ophold og fodgængerfærdsel.

### Ny bebyggelse

For at bevare udsigten til havn og fjord fra Åboulevarden, Gasvej og Niels Gyldnings Gade skal

nyt byggeri placeres som vist på illustrationsplanen. De nye bygninger vil virke åbne og transparente, da facaderne vil bestå af glas og stål. Højhuset må opføres i 20 etager excl. foyeretage og platform, der kan anvendes til helikopterlandingsplads.

På grund af bygningens højde vil den påvirke udsigten flere steder i byen. På vedstående visualiseringer er det vist, hvordan den vil se ud fra Bollervej, Husodde, Borgmesterbakken, Gasvej,

*Lokalplanområdet set fra vest*

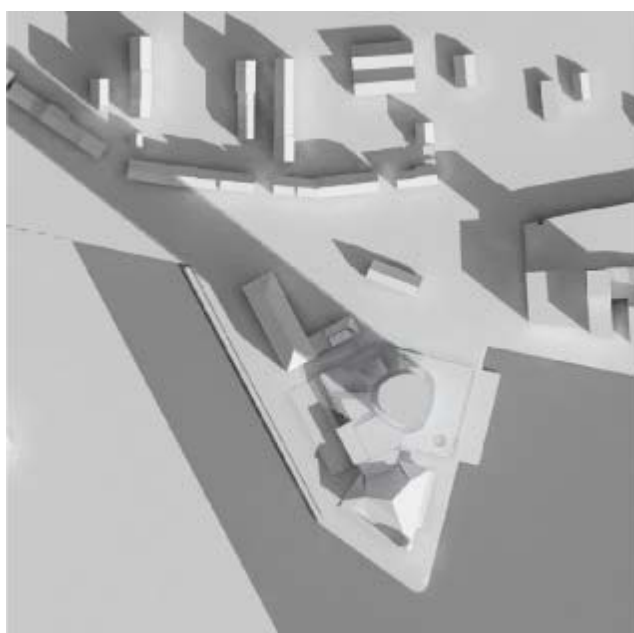


Niels Gyldings Gade og Inderhavnen. Det er Byrådets overbevisning, at den enkle og slanke bygning vil være positiv i bybilledet og med sin arkitektoniske udformning kan blive et vartegn for byen.

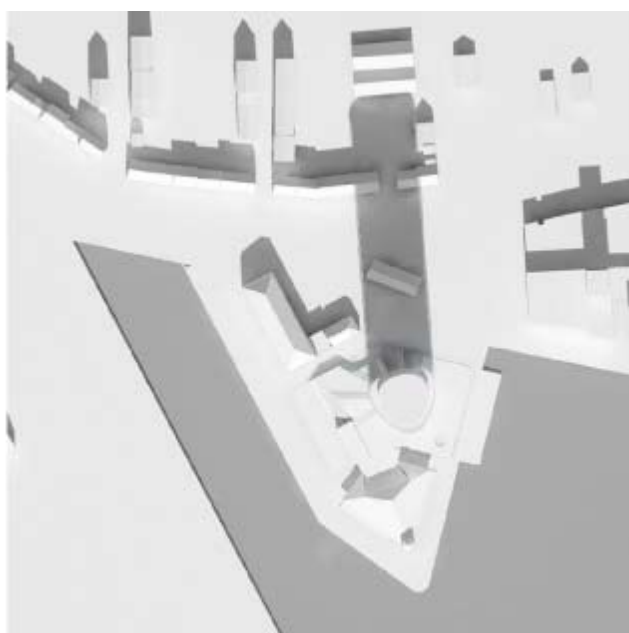
#### **Eksisterende bygninger.**

Den tidligere Toldbod fra 1913 er tegnet af Hack Kampmann. Bygningen er fredet og omfattet af Lov om Bygningsfredning.

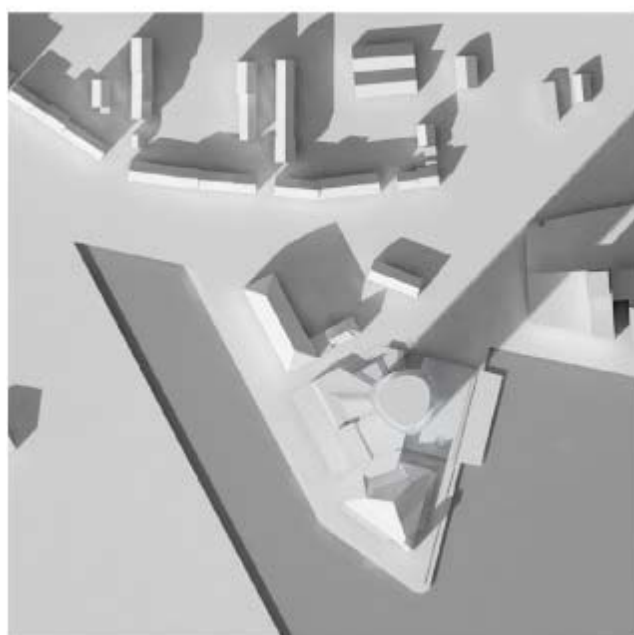
#### *Skyggeforldene den 15. marts*



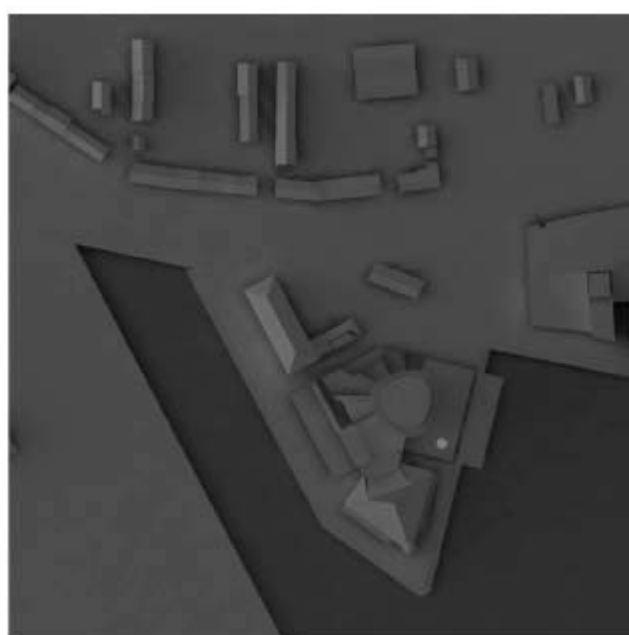
Marts kl. 9.00



Marts kl. 12.00



Marts kl. 15.00

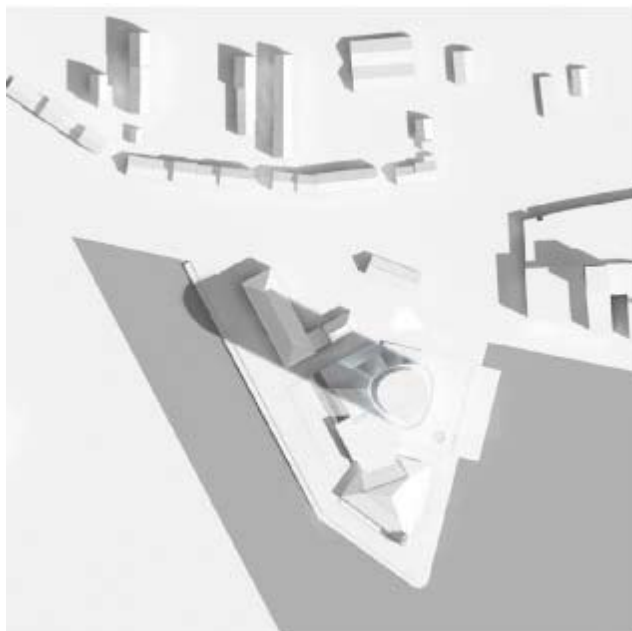


Marts kl. 18.00

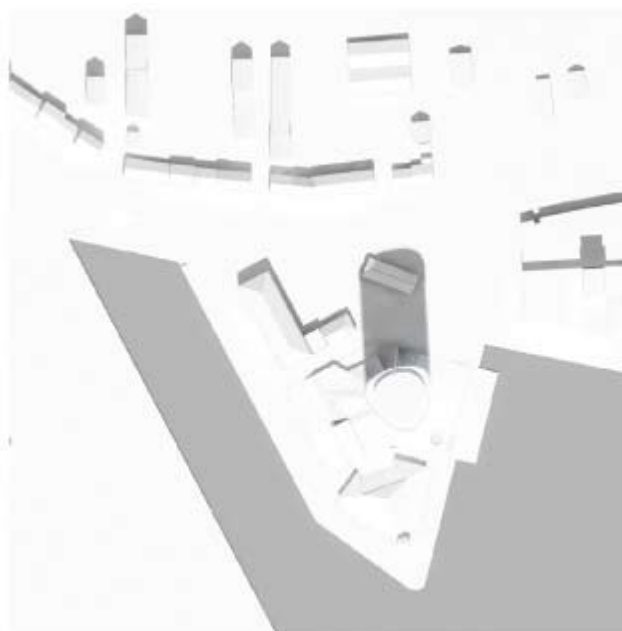
Stykgodspakhuset, fra 1914-15 er tegnet af Viggo Norn. I Kommuneatlas er Stykgodspakhuset vurderet som "høj bevaringsværdi", og har stor kulturhistorisk og arkitektonisk værdi. Den fine tårnbygning og taget er meget karakteristisk. Ved ombygning og vedligeholdelse skal det

oprindelige bygningsudtryk fastholdes. Specielt skal tårnbygningen fastholdes i sin oprindelige form og materialeholdning. Indenfor vil det være positivt, hvis den smukke tagkonstruktion i pakhuset kan bevares i blotlagt tilstand. Pakhuset kan sammenbygges med det nye byggeri.

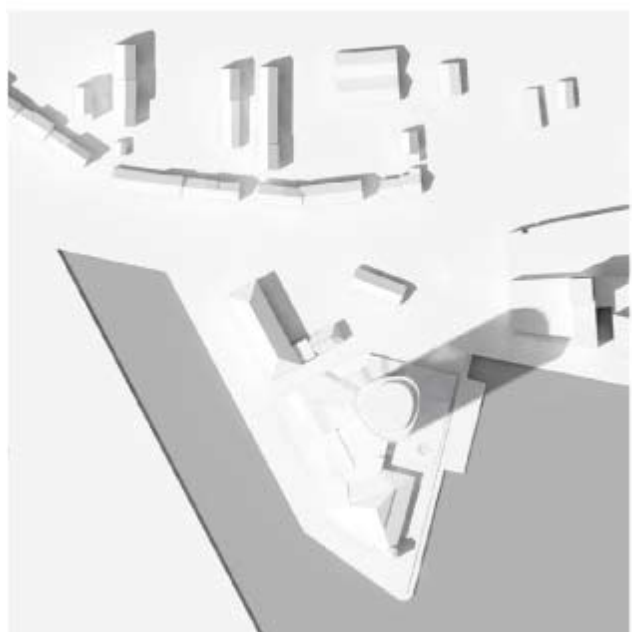
#### *Skyggeforholdene den 1. juni*



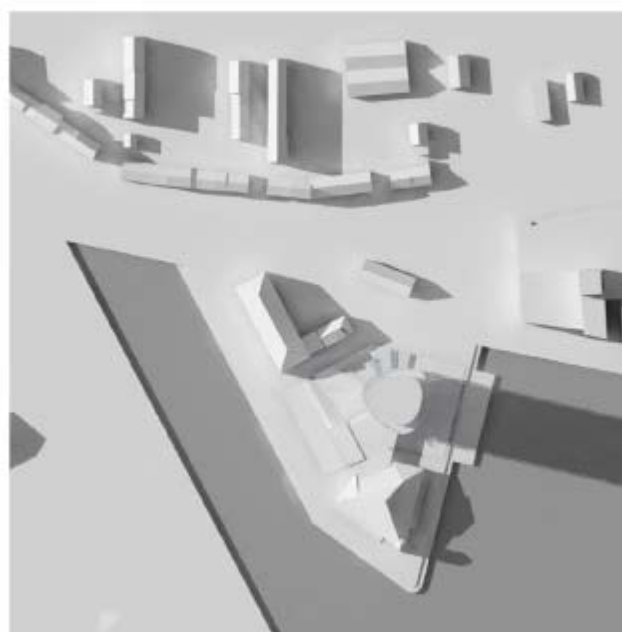
Juni kl. 09.00



Juni kl. 12.00



Juni kl. 15.00

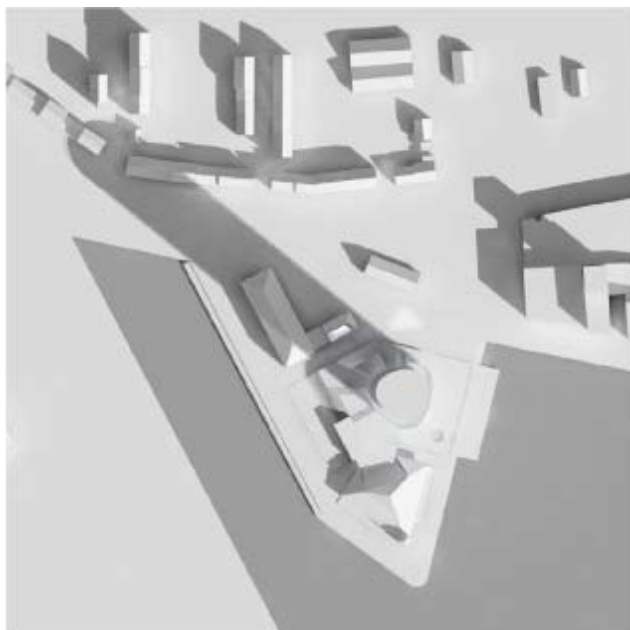


Juni kl. 18.00

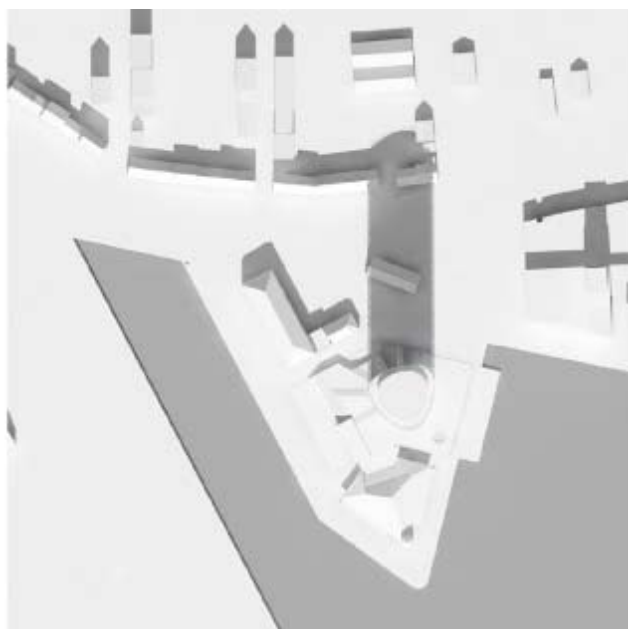
Mod Niels Gyldings Gade ligger den såkaldte Varmestue. Huset er oprindeligt opført som bolig for havnemesteren. Huset er vurderet som "middel bevaringsværdi" i kommuneatlas'et. Udvendigt skal huset så vidt muligt vedligeholdes, som det fremstår i dag. Hvis den fremtidige funktion

kræver det, kan der tillades mindre ændringer af facaden, hvis det ikke forstyrrer husets hovedudtryk.

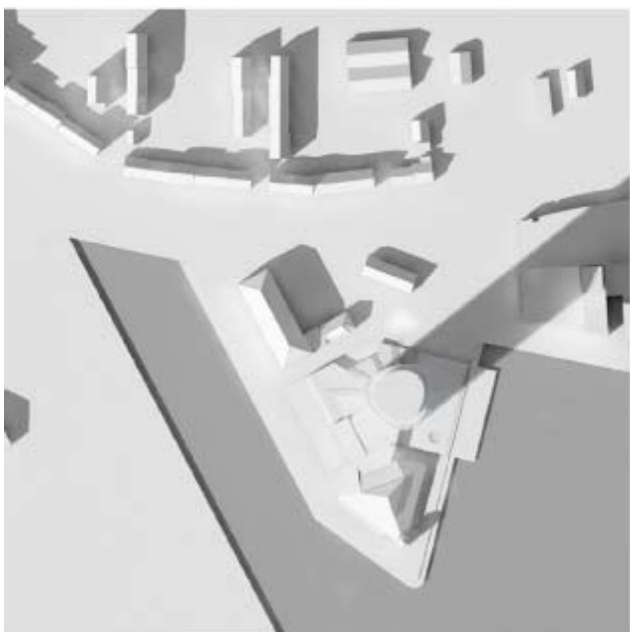
#### *Skyggeforholdene den 15. september*



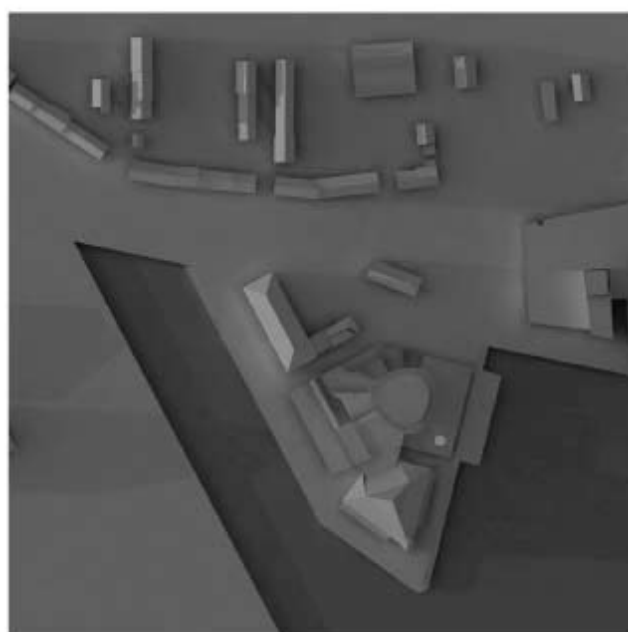
September kl. 09.00



September kl. 12.00



September kl. 15.00



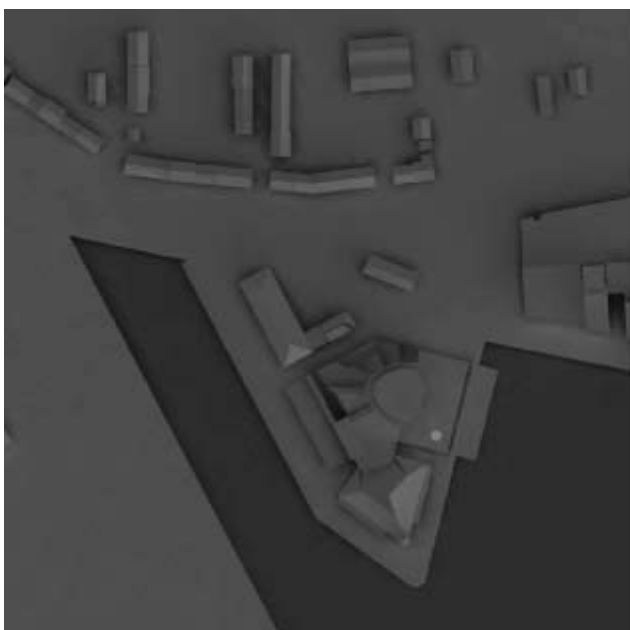
September kl. 18.00

**Ubebyggede arealer**

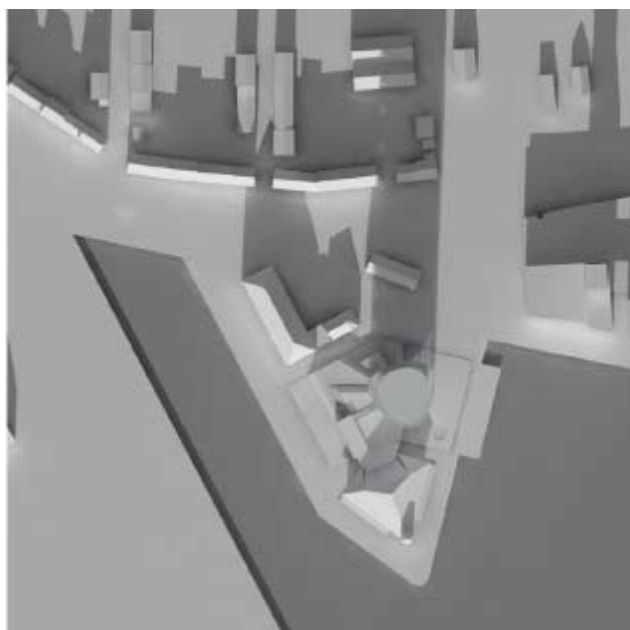
Disponeringen af området fremgår af illustrationsplanen, se bilag 4.

Langs kajen anlægges der en promenade hvorfra der er adgang til det hævede areal og til bå-

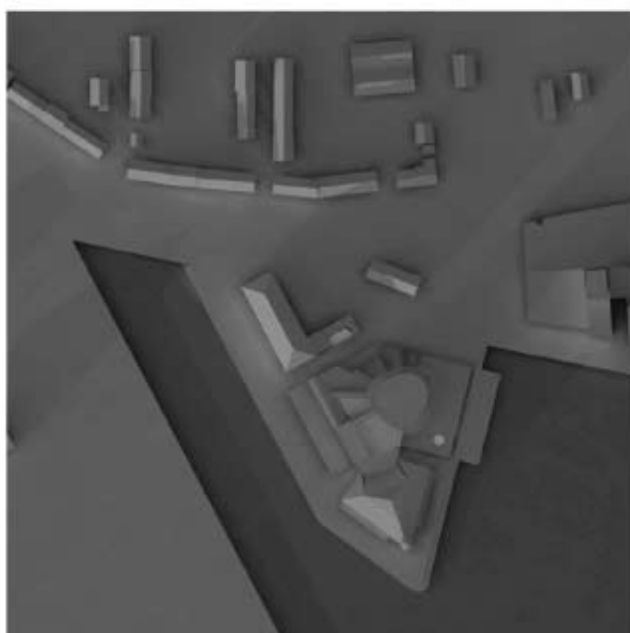
debroer, der kan anlægges langs promenaden. Der kan etableres en ny kajkant. Herved udvides havnetrekanten ca. 5 meter ud i vandet. Kørearealer belægges med asfalt, mens resten af belægningen fortrinsvis udføres i granit eller en anden form for kvalitativ belægningsmateriale.

*Skyggeforskelighederne den 15. december*

December kl. 09.00



December kl. 12.00



December kl. 15.00



December kl. 18.00

Lysarmaturer og inventar vælges i samråd med Horsens Kommune. Kommunen ønsker at opnå et sammenhængende og gedigent udtryk med en 'maritim' karakter.

### **Trafik og parkering**

Der bliver adgang til området fra det lysregulerede kryds ved Havnen.

Der skal anlægges mindst 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> liberalt erhverv. Antal p-pladser til hotel og restaurant fastsættes efter en nærmere vurdering. På illustrationsplanen er vist, hvor der tillades p-pladser på terræn. Det resterende antal p-pladser, der er behov for, anlægges i en parkeringskælder under højhuset.

### **Skyggeforhold**

Som det ses af skyggediagrammerne siderne 8-12, vil højhuset ikke give væsentlige gener mht. skygge for omgivelserne.

### **Vindforhold**

Højhuset vurderes ikke at have nogen effekt på vindforholdene udenfor lokalplanområdet. Indenfor lokalplanområdet vil der i 'slipperne' mellem Stykgodspakhuset og højhuset, og mellem højhuset og toldbygningen ved særlige vindretninger opstå en acceleration af vinden.

### **Lugt og støj**

Der skal gøres opmærksom på, at udendørs arealer kan være udsat for gener i form af lugt og evt. støj fra de omkringliggende virksomheder. Da virksomhederne overholder deres miljøgodkendelser og anvender tilgængelig teknologi til begrænsning af gener, kan forbedringer ikke påregnes.

### **Arkæologi**

I området er der kendskab til flere tidligere fund af fortidsminder. Der er således mulighed for fund af fortidsminder.

### **Forurening**

Der er foretaget en orienterende forureningsundersøgelse, der viser et forureningsniveau, der er højere end det, der normalt findes som forurening af byjord.

Afhængig af den kommende arealanvendelse kan der være behov for byggetekniske tiltag til sikring af indeklimaet.

Forurenede jord, der fjernes fra ejendommen, skal håndteres, deponeres eller renses af godkendt firma og efter tilladelse fra Horsens Kommune. Der skal ske anmeldelse efter "Horsens kommunes regulativ for erhvervsaffald 2005".

### **Teknisk forsyning**

Lokalplan området skal forsynes med vand fra Horsens Vandforsyning, varme fra Horsens Varmeværk (fjernvarme), og kan forsynes med el fra Energi Horsens.

Spildevand kan ledes det offentlige kloaknet med separat kloakering.

## Lokalplanens forhold til andre planer og love

### Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger indenfor en del af Kommuneplanens rammemråde 00 E2. Der er udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 7-2008 til kommuneplan 2006-2009, der ændrer anvendelsesbestemmelserne samt bebyggelse-shøjden.

### Eksisterende lokalplan

Lokalplan nr. 150 for facader og skiltning er gældende for lokalplanområdet.

### Andre love og planer

Den del af lokalplanområdet, der ligger indenfor havnebassinet er reguleret af Kystdirektoratet og etablering af både/opholdsbroer udenfor den eksisterende kajkant forudsætter Fdirektoratets godkendelse.

Kystdirektoratet skal give tilladelse til foranstaltninger på søterritoriet og træffe afgørelse om foranstaltningerne kræver gennemførelse af vurdering af virkninger på miljø (VVM), jf. bekendtgørelse nr 427 af 9. maj 2007 om Kystdirektoratets opgaver og beføjelser, om klageadgang og om kundgørelse af ordensreglement for havne.

### Kystnærhedszonen

Området ligger indenfor de kystnære dele af byzonen, hvorfor der skal redegøres for den visuelle påvirkning af landskabet. Der henvises til visualiseringerne siderne 5-8. På havneområder er høje bygninger ikke fremmede, da der er siloer, skorstene mv. Der tillades derfor bygning-shøjder på omkring 80 meter.

### Indsigelser til lokalplanforslaget

I forbindelse med lokalplanforslagets offentlighedsfase modtog Horsens Kommune blandt an-

det en indsigelse fra Dana Feed A/S. Indsigelsen var begrundet i virksomhedens bekymring for at der på baggrund af hav-netrekantens ændrede anvendelse ville kunne opstå miljøkonflikter mht. støj og lugt.

Dana Feed A/S er en kapitel 5-virksomhed og overholder de gældende vilkår i deres miljøgodkendelse for blandt andet støj og lugt. Specielt for lugt anvender Dana Feed A/S de bedst tilgængelige teknologier på dette område både for de kontrollerede afkast og de diffuse lugtkilder.

I lokalplanforslaget var en af anvendelsesmulighederne for havnetrekanten et hotel. Miljøstyrelsen sidestiller hotel med boliger hvad angår grænseværdier for støj, og vil sandsynligvis også gøre det for lugt. Det er ikke hensigten med omdannelsen at presse en velfungerende virksomhed ud. Horsens Kommune har derfor valgt at fjerne muligheden for indretning af hotel i den endeligt vedtagne lokalplan. Samtidig er det i lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens udformning præciseret, at det indendørs støj- og lugtniveau ikke må overstige vejledende grænser.

Gener fra støj, lugt og støv vil blive håndteret ved at højhusets klimaskærm udgør en beskyttende barriere, som almindelige borgere ikke kan forstyrre, feks. vil vinduerne ikke kunne åbnes. Det planlægges desuden, at huset udformes med et fuldautomatisk ventilationsanlæg. Anlægget etableres så der skabes et overtryk i bygningen, der sikrer mod indtrængen af støv og lugt. Huset opbygges desuden med dobbelte facader, der yder god luftlydisolation.

## Miljøvurdering

1. Ikke-teknisk resume
2. Lokalplanens indhold, hovedformål og forhold til anden planlægning
3. 0-Alternativ
4. Relevante miljøpåvirkninger  
Virksomheder  
Trafik  
Skyggeeffekt/visuel påvirkning
5. Planlagte foranstaltninger til at undgå, begrænse eller opveje de behandlede miljøpåvirkninger  
Virksomheder  
Trafikforanstaltninger  
Skyggeeffekt/visuel påvirkning
6. Planlagte foranstaltninger til overvågning
6. Metode og datagrundlag
7. Konklusion

### 1. Ikke-teknisk resume

Lokalplanen for havnetrekanten er omfattet af Lov om Miljøvurdering og har derfor gennemgået en indledende screening. Screeningen viste, at der er følgende hovedforhold, som er miljørelaterede i området.:

- Virksomheder
- Trafik (støj etc.)
- Skyggeeffekt
- Højhusets visuelle påvirkning af omgivelserne

#### *Konklusion på miljøvurdering*

Vedtagelse og udførelse af lokalplanen vurderes ikke at påvirke det udpegede område væsentligt. Det skyldes følgende:

- Lokalplanen giver mulighed for nyt byggeri, bl.a. et højhus på ca. 80 m og ombygning af eksisterende bygninger, der placeres nær

kapitel 5-virksomheder, der kan være miljøbelastende mht. støv, støj og/eller lugt. Planområdet vil ikke påvirke virksomhederne i området med skærpede miljøkrav, da der stilles krav til, at planområdet skal indrette sig efter de eksisterende forhold i området. I lokalplanen er der stillet krav til at der "udendørs vil skulle accepteres gener i form af støj, lugt og eventuelt støv". Endvidere er højhuset og ombygningen af de eksisterende bygninger indrettet således, at indeklimaet overholder bygningsreglementets krav til støjniveau, og luftindtag udformes, så lugtgener elimineres.

- Planområdet vil forårsage en øgning af trafikmængden. Den vil dog ikke forårsage en hørbar stigning (0,1 dB) i støjniveauet i forhold til den eksisterende trafik på Niels Gyllingsvej. Sikkerheden i området er generelt fin, da der i forvejen er en trafikregulering og rundkørsel. Trafikken til området vil endvidere bestå af helikopter landinger. Støjen herfra vil dog ikke overstige strengeste støjgrænser i området (boligområder) på 45 dB.
- Etableringen af højhuset vil ikke give væsentlige gener for den omkringliggende bebyggelse.
- Højhuset vil påvirke udsigten mange steder i byen.

### 2. Lokalplanens indhold, hovedformål og forhold til anden planlægning

Lokalplanen omfatter matriklerne 704b, 702a, 702b samt del af 836a Horsens Markjorder.

Lokalplanen giver mulighed for nyt byggeri bl.a. et hus på ca. 80 m samt ombygning af eksisterende

bygninger. Anvendelsen fastlægges til liberalt erhverv, hotel og konferencefaciliteter. Lokalplanen skal sikre den offentlige adgang til området, og at de udsigtsmuligheder, der i dag er fra de omkringliggende gader til fjorden og havnebassinet, bevares. Lokalplanen skal desuden give mulighed for at Endelavefærgen fortsat kan lægge til, og at der kan ligge lystbåde til langs kajen. Udformningen af det nye byggeri vil blive en væsentlig del af byens arkitektoniske profil og lokalplanen skal sikre, at højhuset opføres i overensstemmelse med vinderforslaget fra konkurrencen. Da der på havnetrekanten ligger nogle fine og karakteristiske bygninger (Stykgodspakhuset og Varmestuen), skal lokalplanen også sikre, at disse bygninger ved ombygning og vedligeholdelse ikke forringes i forhold til deres oprindelige udtryk. Lokalplanen skal desuden sikre, at parkeringspladser fortrinsvis placeres under terræn og at udenoms arealer udformes efter en samlet plan, der tilgodeser en rekreativ udnyttelse af området.

### 3. 0-Alternativ

Planområdet ligger i havneområdet. Området er ikke en aktiv del af havnen i dag. Tidligere var der toldvæsen og havnekontor samt pakhus i området. I dag er toldvæsnets bygning (Toldboden) solgt til et privat firma. Havnekontoret er flyttet, og Stykgodspakhuset, der husede havnekontoret, står tomt. Pakhusene, der ikke bruges og ikke har nogen bevaringsværdi, nedrives. Havnearbejderne har fået personalerum på Sydhavnen som erstatning for de faciliteter, der var i Varmestuen.

Den eksisterende kommuneplan specificerer, at havne kvarteret område 00E2 fortsat skal være erhvervsområde for virksomheder med tilknytning til havnen. På Havnetrekanten giver kom-

muneplanen mulighed for at etablere museum med tilhørende aktiviteter, samt aktiviteter med tilknytning til rute og færgefart.

Såfremt lokalplanen ikke gennemføres må det antages, at området på et tidspunkt vil blive inddraget til erhvervsformål.

Da miljøbelastningen af erhverv vil variere meget (alt efter udformning og type (kontor- tung industri)) er det ikke muligt at give brugbar vurdering af 0-alternativet.

### 4. Relevante miljøpåvirkninger

Screeningen viste, at der er fire hovedforhold, som er miljørelaterede i området. Disse er virksomheder, trafik, skygge og visuel påvirkning. Afgrænsningen er sket ud fra det brede miljøbegreb som dækker Biologisk mangfoldighed, Befolkningen og menneskers sundhed, Fauna og Flora, Jordbund, Vand, Luft og klimatiske faktorer, Materielle goder, Landskab samt Kulturarv.

Af relevante Horsens Agenda 21 mål som er udarbejdet i Horsens Kommunes Kommuneplan er følgende ligeledes inddraget i vurderingen.:

- 2d. At vej- og cykelstinet udbygges, således at trafiksikkerhed, trafikmiljø og det visuelle miljø forbedres samtidig med, at trafikken kan afvikles effektivt.
- 2e. At befolkningen effektivt beskyttes mod trafikforureningens kendte sundhedsfarer.
- 3a. At vurdere miljøpåvirkningen i forbindelse med alle planlægnings - og udførelsesopgaver med henblik på at reducere/minimere negative påvirkninger af miljøet samt spare på arealressourcerne bl.a. gennem en miljøbevidst byomdannelse og byudvikling.
- 3b. At høj arkitektonisk standard og byøkologi-

ske principper indgår ved valg i forbindelse med fremtidigt byggeri. Det skal normalt tilstræbes, at fremtidigt byggeri tilpasses eksisterende bebyggelse i proportion og materialevalg mv.

Nærværende miljøvurdering er gennem den indledende screening afgrænset (scoopet) til at omhandle de tre ovennævnte udvalgte temaer: virksomheder, trafik og skyggeeffekt. Disse beskrives i det følgende.

#### *Virksomheder*

Planområdet placeres inden for konsekvensafstand af kapitel 5-virksomheder, der kan være miljøbelastende mht. støv, støj og/eller lugt. Det drejer sig primært omkring Hornsyld Købmandsgård og Dana Feed. I en miljøvurderingsrapport fra 2003 udført af Rambøll konstateret følgende:

#### *Støj*

”Den indledende støjundersøgelse har vist at især støjpåvirkninger fra virksomheden Dana feed er problematisk i forhold til et evt. fremtidigt hotel på havnetrekanten.”

#### *Lugt og støv*

”Med hensyn til lugt vil Dana Feed være problematisk. Dana Feed vil give anledning til overskridelser for både boligområder og erhvervsområder ved vurdering af lugtpåvirkning 20-55 meter over terræn. Det vurderes desuden at kunne forekomme lugtpåvirkninger fra diffuse kilder, som også kan give anledning til lugtpåvirkninger tættere ved jorden.”

Virksomhederne overholder i dag de gældende vilkår i deres miljøgodkendelser mht. støj og lugt. Vilkårene er opsat således, at de passer til pla-

tering i et erhvervsområde (lugt: 10 LE/m<sup>3</sup>, støj dag/nattimer: 60 dB(A)). Den fremtidige kategorisering af planområdet vil være erhvervsområde. Specifikt for lugt er det ikke muligt at skærpe vilkårene for lugt for Dana Feed, da de anvender de bedst tilgængelige teknologier på dette område for såvel de kontrollerede afkast som de diffuse lugtkilder.

Da det ikke er hensigten med byomdannelse, at velfungerende virksomheder skal presses ud må det således påregnes, at bygningerne og aktiviteterne i planområdet må indrette sig efter de eksisterende forhold i området og derved acceptere gener i form af lugt, støj og evt. støv.

#### *Trafik*

Planområdet vil medføre mere trafik. Der ventes gennemsnitligt 1260 biler i døgnet til højhuset. Trafikken vil primært bestå af biler og en mindre del lastbiler med varelevering i tidsrummet kl. 07.00-17.00. Den forøgede trafikmængde er meget lille i forhold til den eksisterende biltrafik på Niels Gyllingsgade, som er ca. 17-18.000 biler i døgnet. Støjniveauet kan beregnes til at stige med ca. 0,1 dB(A), hvilket ikke er hørbart .

Endvidere er der planlagt en helikopter platform på toppen af højhuset. En støjanalyse har vist, at der med en flyveaktivitet på 100 flyvninger pr år og derunder, ikke vil ske en overskridelse af støjgrænsen for boligbebyggelse på 45 dB, som er den strengeste støjgrænse for området .

I Kommunens støjplan arbejdes der for at begrænse støjgener i forbindelse med nye byggerier og anlægsarbejder. I forbindelse med byggeriet er der planlagt indkørsel via den eksisterende indkørsel fra Niels Gyllingsgade. På denne vej er

der ikke mulighed for høj hastighed, da der er indlagt en rundkørsel og trafikregulering. Dette sikrer sikkerheden i forbindelse med til- og frakørsel fra området og sænke støjniveauet.

Lokalplanens mulighed for byggeri medfører øget forurening lokalt i form af udledninger af CO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub> og NO<sub>x</sub> fra driften samt trafik i forbindelse med til og frakørsel. Øgningen vurderes dog som ikke-væsentlig.

### **Skyggeforhold og visuel påvirkning**

På baggrund af redegørelsen i lokalplanen vedrørende skyggeeffekt kan det konstateres, at beboelses områder i byen ikke berøres af bygningens skygge. Det vurderes derfor, at højhuset ikke udgør en miljøbelastning i den henseende.

På grund af bygningen højde vil den påvirke udsigten flere steder i byen. Visualiseringer af bygningen kan ses i lokalplanen.

5. Planlagte foranstaltninger til at undgå, begrænse eller opveje de behandlede miljøpåvirkninger  
Virksomheder

For at imødegå gener i form af støj, lugt og støv og derved konflikt mellem havnens virksomheder og kommende brugere af havnetrekanten, indrettes højhuset og ombygningen af de eksisterende bygninger således, at indeklimaet overholder bygningsreglementets krav til støjniveau samt at luftindtag udformes, så lugtgener elimineres. I den forbindelse skal nævnes, at højhuset udformes med mekanisk ventilation og uden oplukkelige vinduer.

Endvidere er det gjort klart i lokalplanen at der "udendørs vil skulle accepteres gener i form af støj, lugt og eventuelt støv". Lejer af lokaler/bygninger i planområdet vil således være bekendt

med dette forhold, og vil således kunne træffe forbehold for dette.

Trafikforanstaltninger

Da planområdet ikke forventes at give væsentligt forøgede trafikmængder, er der ikke planlagt særlige trafikale foranstaltninger.

Skyggeforhold og visuel påvirkning

Højhuset må ikke bygges højere end 20 etager for at undgå skygge på boliger i nærområdet.

I forbindelse med den visuelle påvirkning, finder Byrådet, at den slanke og enkle bygning bidrager positivt i bybilledet.

6. Planlagte foranstaltninger til overvågning  
Horsens kommune overvåger hvordan de omkringliggende virksomheder på havnen påvirker lokalplanområdet mht. støj, lugt og støv. Det ske via kommunens tilsyn med disse virksomheder.

### **6. Metode og datagrundlag**

Datagrundlaget for denne Miljøvurdering har været tilgængelig viden i Teknisk Forvaltning samt oplysninger fra bygherre.

Det har været vanskeligt at beskrive o-alternativet konkret med tilhørende miljøbelastning, da området er lagt ud til erhvervsformål og derfor på sigt vil forventes at blive bebygget.

Det er vurderet, at det ikke har været relevant at beskrive andre alternativer.

## 7. Konklusion

Da indeklimaet i nybyggeriet styres, så de nuværende miljøpåvirkninger ikke vil være til gene, og der kun tillades funktioner, der ikke stiller krav til udendørs opholdsmuligheder, vurderes det, at der ikke på baggrund af miljøforholdene er basis for konflikter mellem havnens virksomheder og de kommende brugere af Havnetrekanten.

Den øgede trafik i området vurderes ikke at påvirke støj- eller luftforhold væsentligt. Skyggen fra højhuset på havnetrekanten vil ikke påvirke beboelsesområder i byen. Fra Højhuset vil have en visuel påvirkning af udsigten flere steder i byen.

På baggrund heraf konkluderes det, at vedtagelse og udførelse af lokalplan 2 med de indbyggede miljøfremmende tiltag ikke vil påvirke det udpegede område og de omkring liggende områder væsentligt.

## 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 området skal være en aktiv og attraktiv del af byen
- at der skal sikres offentlig adgang til området, herunder til minimum den nederste etage i højhuset.
- at udsigten fra de omkringliggende gader til vandet bevares
- at både skal kunne ligge til ved kaj
- at eksisterende virksomheder i området forsat kan drives
- at højhuset opføres i overensstemmelse med vinderforslaget fra konkurrencen
- at de eksisterende bygninger ved ombygning og vedligeholdelse ikke forringes i forhold til det oprindelige udtryk og
- at parkeringspladser fortrinsvis anlægges i parkeringskælder.

### § 2 Område- og zonestatus

- 2.01 Lokalplanen er beliggende i byzone og afgrænses som vist på kortbilagene. Den omfatter matriklerne 704b, 702 a, 702b, del af 836a Horsens bygrunde samt alle parceller, der udstykkes herfra.

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.01 Området må anvendes til liberale erhverv herunder showrooms, udstilling, restaurant ol. Der kan desuden indrettes max. 1000 m<sup>2</sup> til butikformål (udvalgsvarer).

### § 4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.01 Ny bebyggelse skal placeres indenfor de byggefelter, der er vist på bilag 3. Der kan tillades mindre overskridelser af byggefelterne, såfremt dette fastholder det overordnede udtryk.
- 4.02 Højhuset må opføres i max. 20 etager excl. platform eventuelt til helikopterlandingsplads samt etage til foyer.

### § 5 Bebyggelsens udformning

#### *Ny bebyggelse*

- 5.01 Ny bebyggelse skal i princippet fremtræde som vist på bilag 5.
- 5.02 Facaderne skal fremtræde i klart glas og stål, glat naturfarvet beton og/eller natursten.
- 5.03 Der skal sikres et indendørs støjniveau, der ikke overstiger 35 dB(A) i støjfølsomme opholds- og arbejdsrum.

Bygningen skal udformes, så det indendørs lugtniveau ikke overstiger 5 LE/m<sup>3</sup>

#### *Stykgodspakhuset*

- 5.04 Stykgodspakhuset skal i princippet fastholdes i sit oprindelige facadeudtryk og materialeholdning. Pakhusets facader kan ændres, så de kommer i overensstemmelse med bygningens ændrede funktion.
- 5.05 Tårnbygningen skal bevares i sit oprindelige facadeudtryk og materialeholdning.

- 5.06 Pakhusets tagform og tårnur skal bevarer.

*Varmestuen*

- 5.07 Varmestuen skal i princippet fastholdes i sit nuværende udtryk og materialeholdning. Der kan tillades mindre ændringer af facaden, hvis det ikke forstyrrer bygningens hovedindtryk.

**§ 6 Ubebyggede arealer**

- 6.01 Arealerne skal i princippet disponeres som det fremgår af bilag 4.
- 6.02 Belægningen kan bestå af granit, beton, metal og/eller træ. Kørebaneer kan anlægges i asfalt. Bådebroer skal udføres i træ.
- 6.03 Inventar og belysning skal vælges i samråd med Teknik og Miljø. Kommunen ønsker, at opnå et sammenhængende og gedigent udtryk med en 'maritim' karakter.
- 6.05 Der kan placeres tekniske bygningsdele, som feks. luftudkast og flugttrapper, i princippet som vist på bilag 4. Elementerne gives et enkelt og maritimt udtryk og udføres i stål og glas.
- 6.06 Der kan etableres en ny kajkant ca. 5 meter udenfor den eksisterende, samt forsænkede bådebroer, i princippet som vist på bilag 4.

**§ 7 Trafikale forhold**

- 7.01 Området har vejadgang fra lyskrydset ved Havnen.
- 7.02 Disponering af trafikbetjeningen fremgår i princippet af bilag 4 og detailudformes i projekteringsfasen i samarbejde med Teknik og Miljø.
- 7.03. Placeringen af parkeringspladser på terræn fremgår af bilag 4. Der kan ikke anlægges flere pladser på terræn. Yderligere parkeringspladser skal anlægges i p-kælder.
- 7.04 Der skal anlægges mindst 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> liberalt erhverv. Antal p-pladser til hotel og restaurant fastsættes efter en nærmere vurdering.

**§ 8 Teknisk forsyning**

- 8.01 Spildevand tilsluttes det offentlige kloaknet som separat kloakering.
- 8.02 Området forsynes med varme fra Horsens Varmeværk (fjernvarme) og vand fra Horsens Vandforsyning.

**§ 9 Fortidsminder**

Gøres der ved jordarbejde fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet straks indstilles, og Horsens Museum underrettes, jf. Museumlovens § 27, stk. 2.

**§ 10 Ophævelse af deklamationer**

Servitutter og deklamationer, der er i modstrid med denne plans bestemmelser og intentioner, fortrænges af denne lokalplan ved dens endelige godkendelse.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og kommuneplanen.

**§ 11 Tilladelser og dispensationer**

11.01 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer ved den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

**§ 13 Påtaleret**

Påtaleret vedrørende overholdelse af denne lokalplan har alene Horsens Byråd.

11.02 Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen, jf. Planlovens § 47.

**§ 14 Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget af Horsens Byråd  
Horsens den 25. marts 2008  
Pbv.

Jan Trøjborg  
Borgmester

/

Niels Aalund  
Kommunaldirektør

**§ 12 Lokalplanens retsvirkninger**

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Således vedtaget af Horsens Byråd  
Horsens den 16. september 2008

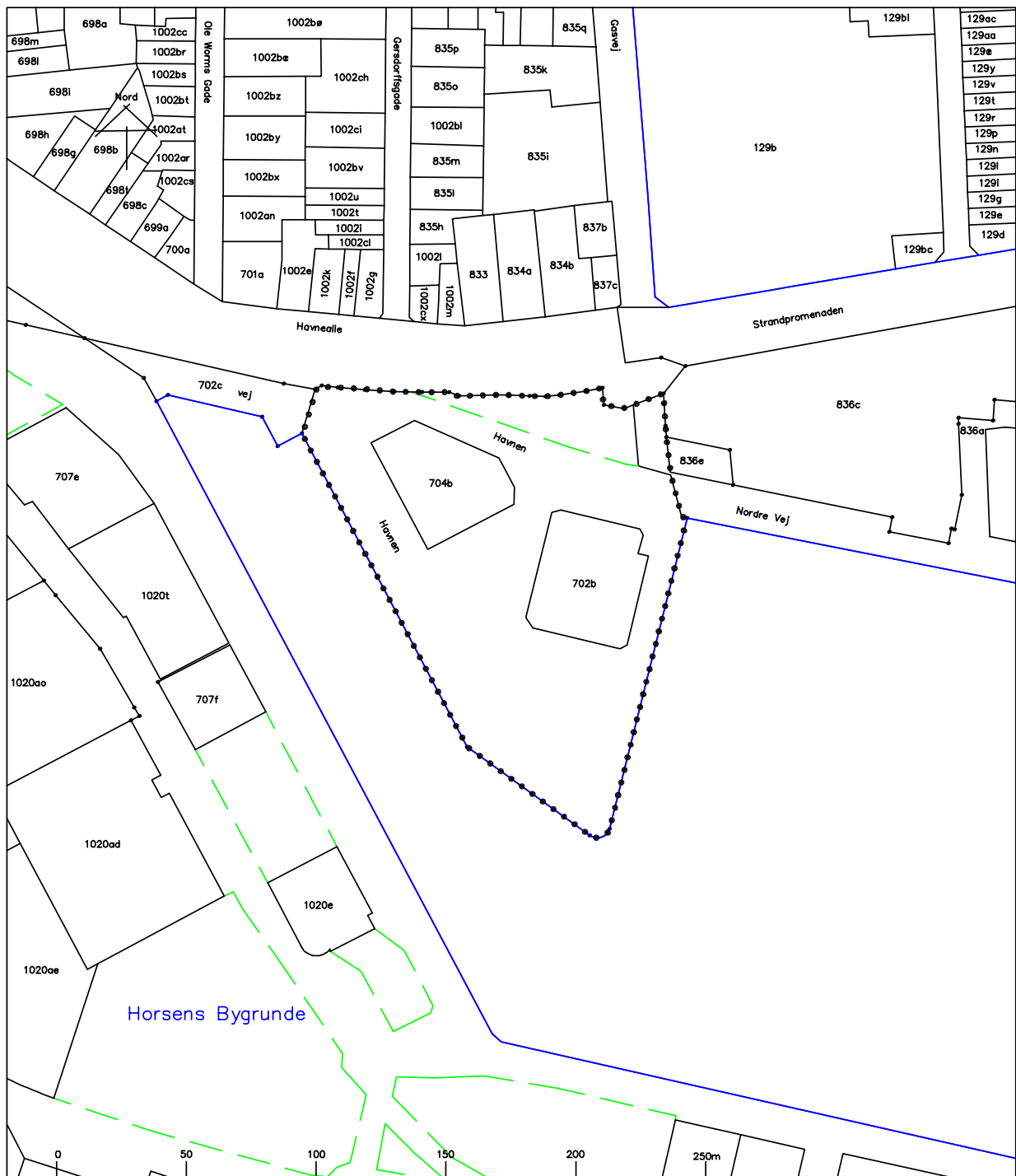
Pbv.

Jan Trøjborg  
Borgmester

/

Niels Aalund  
Kommunaldirektør

Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.



**Lokalplan nr 10-2008**  
 Matrikulære forhold  
 Bilag 1  
 Horsens Kommune  
 Teknik og Miljø  
 Marts 2008

**Lokalplan nr 10-2008**

Eksisterende forhold

Bilag 2

Horsens Kommune

Teknik og Miljø

Marts 2008



**Lokalplan nr 10-2008**

Illustrationsplan

Bilag 4

Horsens Kommune

Teknik og Miljø

Marts 2008



**Lokalplan nr 10-2008**  
Facade, principudformning  
Bilag 5  
Horsens Kommune  
Teknik og Miljø  
Marts 2008



Horsens Kommune  
Rådhusstorvet 4  
8700 Horsens

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

**HÖRSENS** KOMMUNE  
TEKNIK OG MILJØ

---