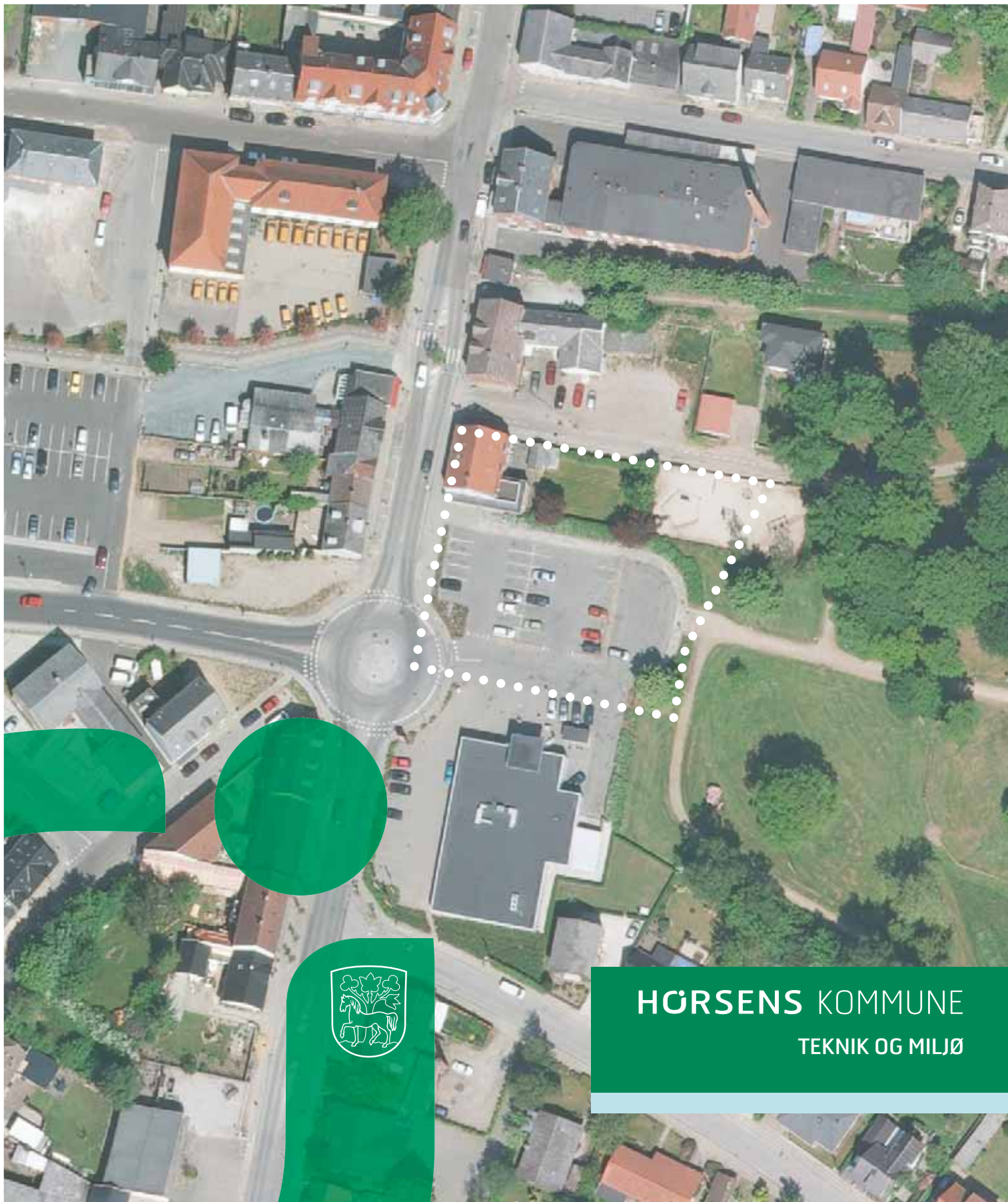


# Boliger ved Folkeparken

Lokalplan 8 - 2010, Brædstrup



HØRSENS KOMMUNE  
TEKNIK OG MILJØ



# Indholdsfortegnelse

## Redegørelse

Baggrund for lokalplanen	4
Lokalplanens formål	4
Eksisterende forhold	4
Fremtidige forhold	6

## Lokalplanens forhold til andre planer og love

Kommuneplanen	8
Eksisterende lokalplaner	8
Teknisk forsyning	8
Miljøvurdering	8
Jordforurening	9
Kulturmiljø	9

## Bestemmelser

§ 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	10
§ 7 Trafikforhold	11
§ 8 Tekniske forhold	11
§ 9 Miljøforhold	11
§ 10 Fortidsminder	11
§ 11 Tilladelser og dispensationer	11
§ 12 Lokalplanens retsvirkninger	11
§ 13 Påtaleret	11
Vedtagelsespåtegning	12

## Kortbilag

Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	13
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	14
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	15
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	16
bilag 5 - Facader	17

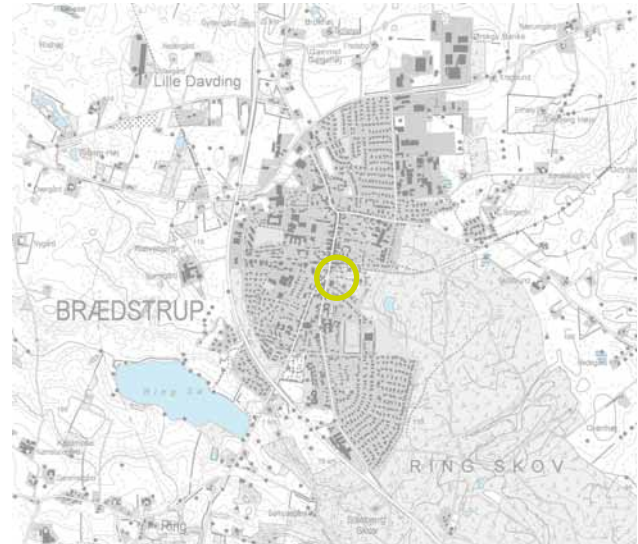
## Redegørelse

### Baggrund for lokalplanen

En privat bygherre ønsker at opføre en tre-etages bygning på grunden, hvor Horsens Folkeblad tidligere lå. Bygningen skal indeholde butikker og erhverv i en del af stueetagen og boliger i resten.

Samtidig ønsker både bygherre og kommune, at forskønne arealet mellem den nye bygning, Fakta og Folkeparken.

Det er ønsket, at arealet vil komme til at danne en præsentabel forplads til Folkeparken og understrege pladsens funktion som bindeled mellem byen og parken, samtidig med, at den fungerer som parkeringsplads for den nye bebyggelse, byen og parkens besøgende.



Lokalplanområdets placering

Området set mod nordøst, eksisterende forhold



## Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er

- sikre en ny bebyggelse med en høj arkitektonisk kvalitet og
- at arealet mellem den nye bygning, Fakta og Folkeparken udføres i en høj kvalitet og i overensstemmelse med intentionerne i helhedsplanen for Brædstrup bymidte.

## Eksisterende forhold

Området grænser op til Søndergade mod vest og Folkeparken mod øst. Mod syd ligger Fakta og mod nord løber en sti med forbindelse til Bryrupbanestien. Området er ca. 2500 m<sup>2</sup>.

Hvor Folkebladets bygning tidligere lå, er der nu en byggetomt. Tomten grænser mod øst op til en legeplads, der er del af Folkeparken. Syd for tomten er en midlertidig anlagt parkeringsplads, der er ret stor, asfaltbelagt og uden beplantning.

Pladsen er forbundet med parken med en rampe og en trappe. Indgangen til parken er markeret med to gamle lamper.

Den eksisterende legeplads flyttes til et andet sted i parken. Der er endnu ikke taget stilling til, hvor den skal placeres.

For Brædstrup bymidte er udarbejdet en helhedsplan "Visionsplan og designmanual for Brædstrup bymidte", der er en opsamling og konkretisering af forskellige trafikale og byarkitektoniske ideer, der har været udarbejdet for byen. I planen indgår en række delprojekter for de vigtigste byrum i Brædstrup og sikrer at de enkelte projekter: udformning af Bredgade, Stationspladsen, Byparken og området som denne lokalplanen omhandler, indgår i en helhed. Nærværende lokalplan følger intentionerne i helhedsplanen.

Visualisering af området set mod nordøst



## Fremtidige forhold

Den nye bygning vil skabe en markant afgrænsning af pladsen mod nord.

Hovedadgangen til parken vil være langs den nye bygning og via et trappe/rampeanlæg. Adgangen kan evt. markeres af en skulptur, en plakatsøjle el., som angivet på illustrationsplanen. Der anlægges desuden en rampe til parken fra parkeringsarealet.

Pladsen udlægges med en sammenhængende flise- og stenbelægning og der plantes opstammede træer som angivet på illustrationsplanen. Der etableres desuden ny belysning.

Den nye bygning vil fremstå i røde sten og i princippet som vist på facadeopstalterne.

Boligerne er forsynet med altaner.

Der vil være kælder under en del af bygningen, der vil indeholde depotrum, cykelparkering, affaldsrum mv.

## Trafikale forhold

Området har trafikal adgang fra rundkørslen på Søndergade. Det skal sikres, at Faktas kundeparkering og vareindlevering kan betjenes.

Der anlægges max. 1 p-plads pr. bolig og max. 1 p-plads pr 50 m<sup>2</sup> liberalt erhverv og butik.

Der udlægges min. 1 cykel p-plads pr bolig.

Langs bygningens sydfacade fungerer arealet som en sti med forbindelse til Folkeparken. Stien skal sikres tilgængelighed for alle.

Illustrationsplan



**Rekreative- og kulturelle aktiviteter**

Planen forskønner området med omlægningen af pladsen og adgangen til Folkeparken.

Beboerne i det nye bebyggelse har meget nem adgang til de fine friarealsforhold i Folkeparken.

**Bæredygtighed**

Der er mulighed for etablering af solfanger eller solcelleanlæg på taget og indarbejdning af solcelleelementer i facadeløsningen, som kan bidrage til energiforsyningen af boligerne eller områdets fællesområder - f.eks. belysning. Installationerne skal være en del af arkitekturen

**Fortidsminder**

I lokalplanområdet er der ikke på forhånd kendskab til fortidsminder. Horsens Museum anbefaler, at der forud for større anlægsarbejder udføres en arkæologisk forundersøgelse for at afklare, om der evt. findes fortidsminder på arealet.

Sker det, at der ved anlægsarbejde fremkommer fortidsminder, skal den del af arbejdet, som berører fundet, indstilles og Horsens Museum tilkaldes.

## Lokalplanens forhold til andre planer og love

### Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanens rammeområde BR 11.C.2.

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: butikker, boliger, liberale erhverv, privat og offentlig service.

### Kommuneplanens udbygningsramme for detailhandel

Der er i Horsens Kommuneplan 2009 - 21 fastlagt en udbygningsramme for detailhandel på 5.500 m<sup>2</sup> i Brædstrup bymidte.

Lokalplanens forbrug af udbygningsrammen:

Der kan etableres max. 450 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butiksformål.

### Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 11.88, Brædstrup by, Folkeparken II, der angiver mulighed for opførelse af nye boliger i bymidten. Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med lokalplan 11.88 og er udarbejdet for blandt andet at præcisere bebyggelsens højde.

### Teknisk forsyning

- Området ligger i Energidistrikt 23 med kollektiv varme: fjernvarme.
- Vandforsyning skal ske fra Brædstrup Vandværk.
- Lokalplanområdet ligger i EnergiMidts forsyningsområde.

### Spildevand

Arealet er indeholdt i Spildevandsplanen for Gl. Brædstrup som en del af opland A1.

Kloakeringen skal udføres som separatsystem, men på grund af fælleskloakeringen i Søndergade, skal spildevandsledningen og regnvandsledningen samles lige uden for skellet i en

afledningsledning, alternativt sluttes til et evt. nuværende stik.

Da arealet befæstiges mere end 25 %, skal der på egen grund ske reduktion af regnvandsafledningen, inden der sker afledning til Søndergade.

### Miljøvurdering

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

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

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

### Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. I loven anvendes ordet "kortlægning" i betydningen "registrering."

Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes.

Lokalplanområdet / Dele er lokalplanområdet ligger i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenet. Baggrunden for klassificeringen er kommunens eksisterende kendskab til de enkelte byzoneområders bebyggelsestidspunkt, intensitet af arealanvendelse, trafikbelastning, industriel belastning, opvarmningsformer, bebyggelsestæthed, historik om byudvikling, kendskab til områder med fyldjord samt kendte forureningsdata. Aktiviteter i forbindelse med ovennævnte har med stor sandsynlighed gi-

vet anledning til diffus forurening i området eller der er tidligere påvist let forurenede jord inden for området. De stoffer og koncentrationsniveauer, som kendetegner lettere forurenede jord, er typisk et resultat af såkaldt diffus forurening. Den diffuse jordforurening er opstået gennem længere tids spredning, opblanding eller fortynding af forureningsbidrag, som typisk stammer fra flere forureningskilder. Lettere forurening kan også være et resultat af forurening fra punktkilder, hvor spild eller lækage har ført til forurening i lave koncentrationer. Endelig ses lettere forurenede jord i fyldjord, som er samlet fra forskellige områder, hvor der har været mindre forurenende aktiviteter.

Områdeklassificeringen medfører følgende begrænsninger og pligter:

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

I henhold til jordforureningsloven skal ejeren eller brugeren sikre, enten at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning før en ejer eller bruger af et areal ændrer anvendelsen af arealet til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus. I forbindelse med at ejer eller bruger udfører bygge- og anlægsarbejder på en ubebygget del af et areal, der anvendes til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal ejeren eller brugeren på det af arbejdet berørte areal sikre, enten at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning.

### **Kulturmiljø**

Brædstrup bymidte er i Kommuneplan 2009-2021 udpeget til et bevaringsværdigt kulturmiljø med følgende beskrivelse: større stationsby udviklet over Brædstrup landsby efter jernbanens åbning i 1899. Kulturmiljøets sårbarhed er ændringer i arkitektur, bebyggelsesstruktur, veje og omgivelser særligt den ældste del omkring landsbyens oprindelige gadenet.

Lokalplanen er udarbejdet under hensyn til kulturmiljøet ved

- bebyggelsens placering, der respekterer Søndergades gadelinie og definerer indgangen til Folkeparken,
- facadernes røde tegl, der viderefører det dominerende materiale- og farvevalg i byen og materialevalg, samt
- pladsens udformning, der skaber et mere præsentabelt bindeled mellem byen og parken.

## 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 en ny bebyggelse med en høj arkitektonisk kvalitet og under hensyn til det udpegede kulturmiljø.
- at arealet mellem den nye bygning, Fakta og Folkeparken ligeledes udføres i en høj kvalitet og i overensstemmelse med intentionerne i Helhedsplan for Brædstrup bymidte.

### § 2 Område- og zonestatus

Området ligger i byzone. Det omfatter matriklerne 1cu, 1cz, 7000ai og del af 1y, Brædstrup by, Ring samt alle matrikler, der udstykkes herfra.

### § 3 Områdets anvendelse

Området kan anvendes til boliger, butikker og liberale erhverv.

### § 4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.01 Bebyggelsen skal placeres indenfor byggefeltet som vist på bilag 3, fremtidige forhold.
- 4.02 Bebyggelsen må opføres i max 3 etager excl kælder og dens højde må ikke overstige 11 meter over eksisterende terræn (målt ved Søndergade).
- 4.03 Der må indrettes max 19 boliger.

### § 5 Bebyggelsens udformning

- 5.01 Bebyggelsen skal fremstå i blank mur og kan have pudsede partier og/eller partier i glat beton. Bygningen skal fremstå i dæmpede farver. Principperne for facadeudformning og farveholdning fremgår af bilag 5.

- 5.02 Fra hver bolig skal der være adgang til egen altan.

- 5.03 Altaner og altangange må kun udføres med lette gelænder og rækværk. Eksempelvis glasplade, spinkle lodrette tremmer eller strækmetal. Ugennemsigtigt plademateriale må ikke anvendes.

- 5.04 Der må ikke anvendes vinduesrammer i plastmaterialer.

- 5.05 Der må ikke anvendes reflekterende tagmateriale.

- 5.06 Tagrender og tagedløb må ikke udføres i plastmaterialer.

- 5.07 Antenner, parabler el.lign. må opsættes på taget, hvor de ikke er synlige fra de omgivende offentlige rum.

- 5.08 Solceller og solpaneler og andre installationer til alternativ energi skal indarbejdes i arkitekturen.

### § 6 Ubebyggede arealer og beplantning

- 6.01 Pladsen anlægges med en sammenhængende flise- og stenbelægning, hvor der plantes opstammede træer mv. i princippet som angivet på bilag 4, illustrationsplanen.

- 6.02 Valg af byrumsinventar, herunder principper for belægning, skal følge intentionerne i Visionsplan og designmanual for Brædstrup bymidte.

**§ 7 Trafikforhold**

- 7.01 Der anlægges max. 1 p-plads pr. bolig og max. 1 p-plads pr 50 m<sup>2</sup> liberalt erhverv og butik. Parkeringspladserne må ikke markeres som private pladser.
- 7.02 Der udlægges min. 1 cykel p-plads pr bolig
- 7.03 Langs bygningens sydfacade fungerer arealet som en offentlig sti med forbindelse til Folkeparken. Stien skal sikres tilgængelighed for alle.

**§ 8 Tekniske forhold**

- 8.01 Området skal forsynes med kollektiv varme.
- 8.02 Vandforsyning skal ske fra Brædstrup Vandværk.
- 8.03 Området skal kloakeres efter anvisning fra Horsens Kommune, Teknik og Miljø og Horsens Vand A/S. Regn- og spildevand skal separeres. Der henvises til gældende spildevandsplan.

**§ 9 Miljøforhold**

Det skal sikres, at det indendørs støjniveau følger retningslinierne i det gældende bygningsreglement.

**§ 10 Fortidsminder**

Gøres der ved jordarbejder fund af fortidsminder skal det arbejde, der berører fundet straks indstilles og Horsens Museum tilkaldes, jf. museumslovens §27 stk. 2.

**§ 11 Tilladelser og dispensationer**

- 11.01 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.

**§ 12 Lokalplanens retvirkninger**

- 12.01 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.
- 12.02 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.
- 12.03 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven og bygningsreglementet.

**§ 13 Påtaleret**

- 13.01 Påtaleretten vedrørende denne lokalplan tilkommer alene Horsens Byråd.

**Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget af Horsens Byråd.  
Horsens, den 31. august 2010

p.b.v.

Jan Trøjborg  
Borgmester

Sign. /  
Sign.

Niels Aalund  
Kommunaldirektør

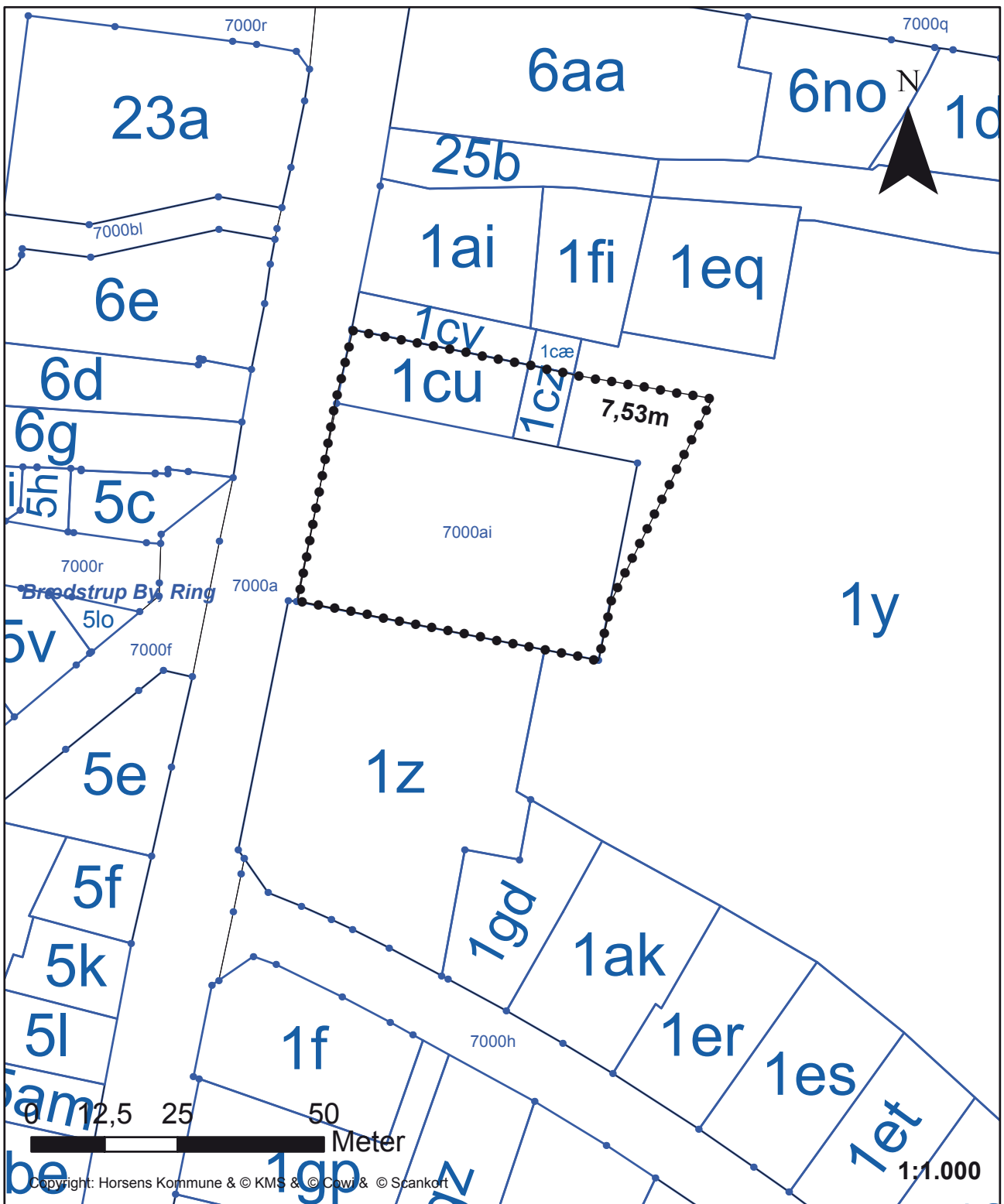
I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages  
foranstående lokalplan endeligt.  
Horsens den 14. december 2010  
p.b.v.

Jan Trøjborg  
Borgmester

Sign. /  
Sign.

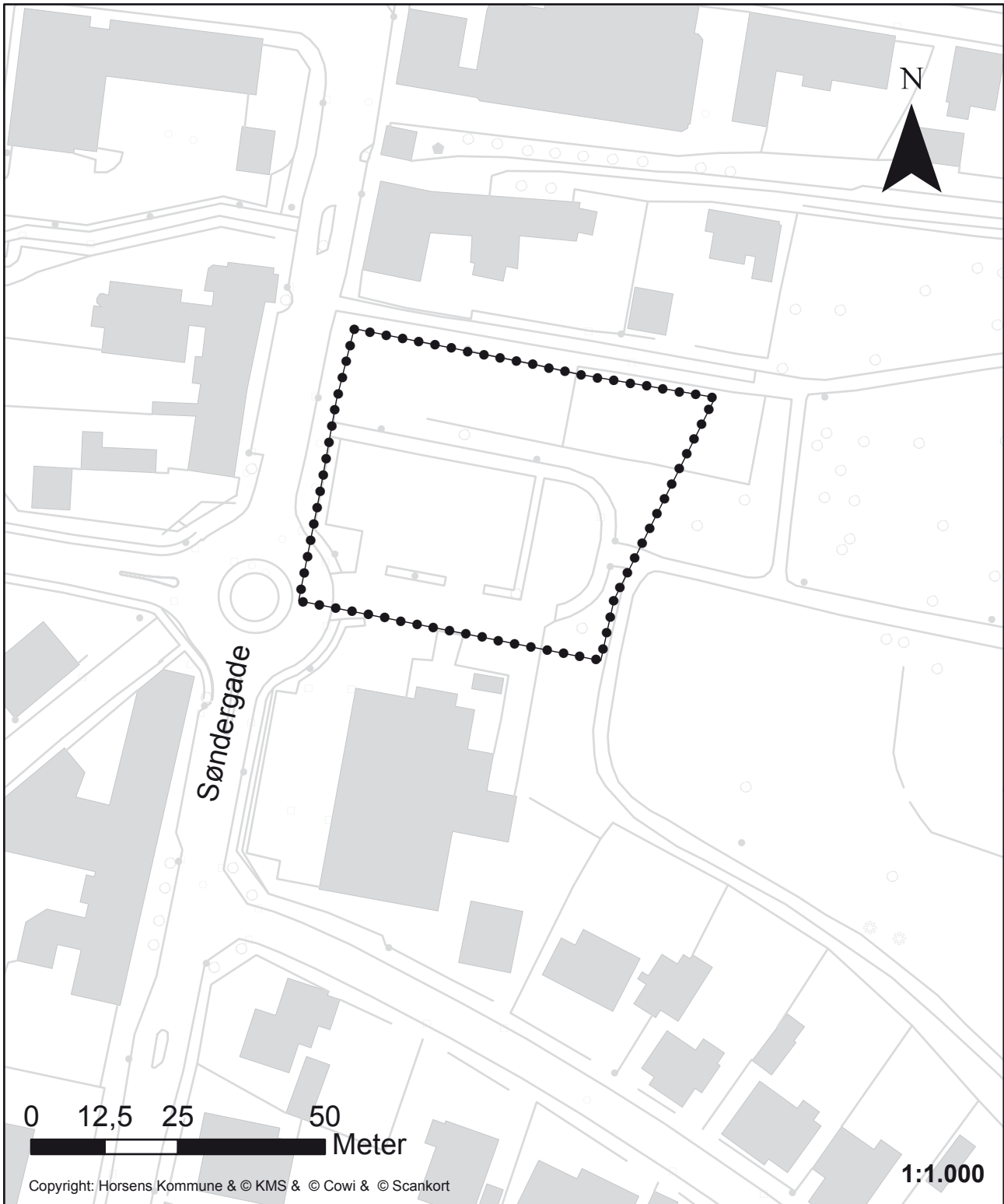
Niels Aalund  
Kommunaldirektør

Forslag offentliggjort d. 8. september 2010  
Endelig offentliggjort d. 22. december 2010



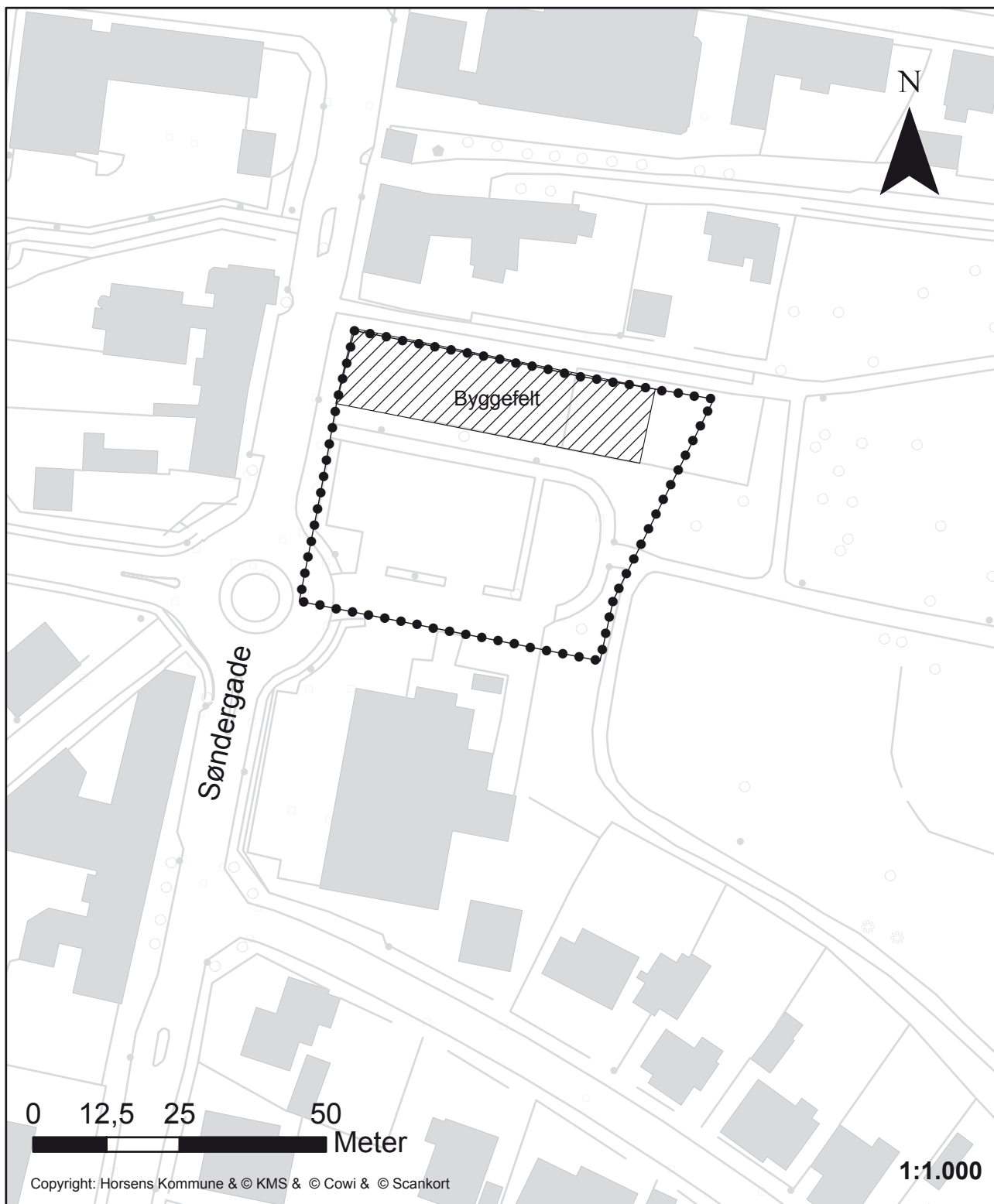
..... Lokalplangrænse

Matrikulære forhold  
Kortbilag 1  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
August 2010



..... Lokalplangrænse

Eksisterende forhold  
Kortbilag 2  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
August 2010



..... Lokalplangrænse

Fremtidige forhold  
Kortbilag 3  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
August 2010





Princip for facader  
Kortbilag 5  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
December 2010



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**

---