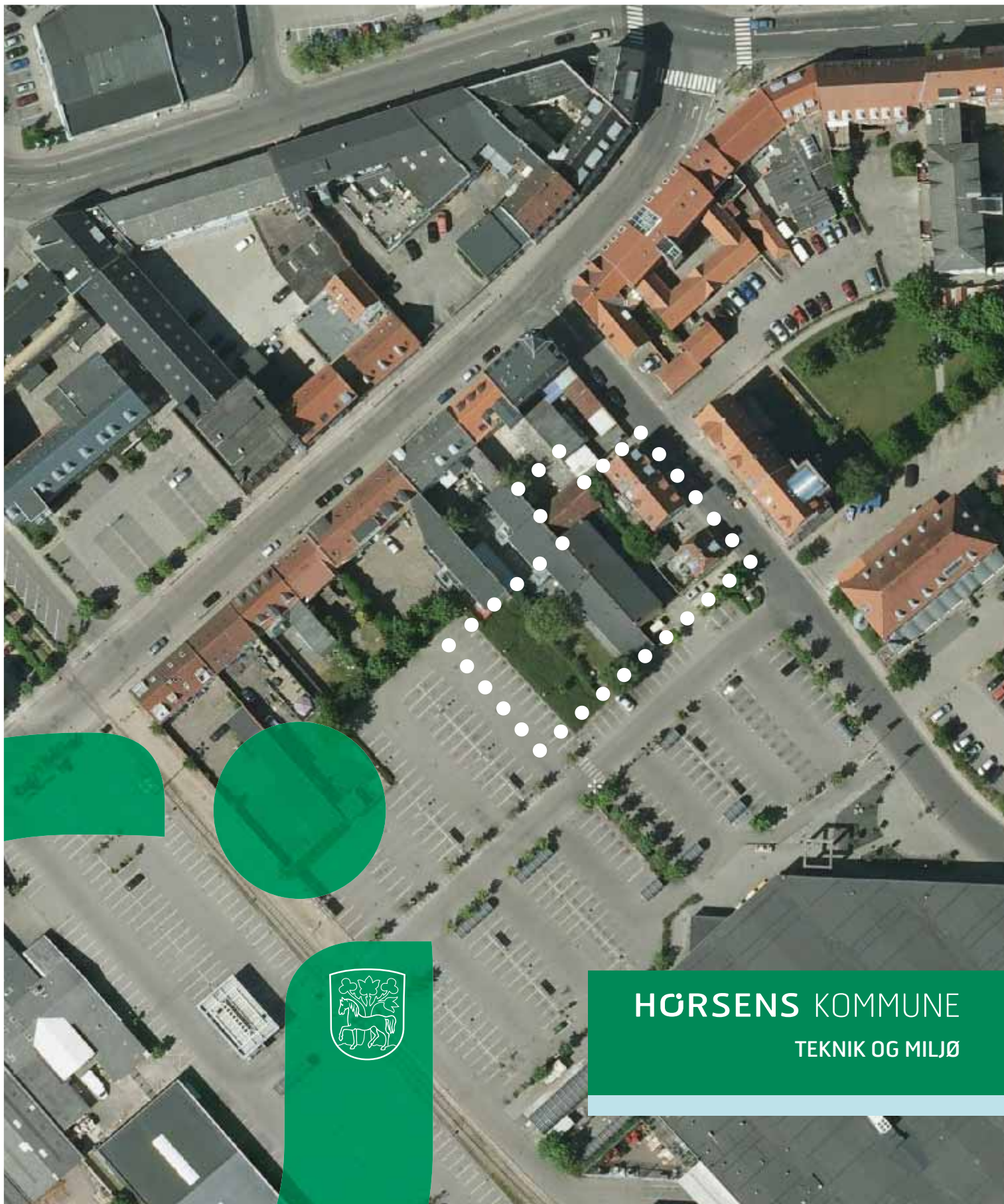


Boliger og butikker, Sankt Helene Vej

Lokalplan 13 - 2010, Horsens



HORSSENS KOMMUNE

TEKNIK OG MILJØ

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Baggrund for lokalplanen	4
Lokalplanens formål	4
Eksisterende forhold	4
Fremtidige forhold	5
Lokalplanens forhold til andre planer og love	11
Kommuneplanen	11
Eksisterende lokalplaner	11
Teknisk forsyning	11
Andre planer og love	11
Bestemmelser	13
§ 1 Lokalplanens formål	13
§ 2 Område- og zonestatus	13
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Udstykning	13
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 6 Bebyggelsens udformning	13
§ 7 Ubebyggede arealer og beplantning	14
§ 8 Trafikforhold	14
§ 9 Tekniske forhold	15
§ 10 Miljøforhold	15
§ 11 Fortidsminder	15
§ 12 Ophævelse af Lokalplan/servitutter	15
§ 13 Grundejerforening	15
§ 14 Forudsætninger for ibrugtagen	15
§ 15 Tilladelser og dispensationer	16
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger	16
§ 17 Påtaleret	16
Vedtagelsespåtegning	16
Kortbilag	17
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	17
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	18
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	19
Bilag 4- 5 - Facader, princip	20

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

Baggrunden for denne lokalplan er, at kommunen har modtaget et skitseforslag til at opføre et byggeri i 4 etager med en dagligvarebutik og 18 boliger på Sankt Helene Vej i Horsens. Projektet er i overensstemmelse med de overordnede intentioner i den gældende lokalplan nr. 68 fra 1989, men lokalplan nr. 68 giver ikke mulighed for opførelse af den pågældende type butik eller af byggeri i mere end 3 etager. Nærværende lokalplan erstatter lokalplan nr. 68 inden for området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med den igangværende Midtbyplanlægnings idéer om byfortætning og om rekreative ruter gennem byen, idet den sikrer en passage langs lokalplanområdets sydøstlige side, som kan indgå i Banesporet/Den grønne rute.

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at sikre at områdets udnyttelse sker i overensstemmelse med kommuneplanens

- overordnede målsætninger for midtbyen
- at muliggøre nedrivning af eksisterende (delvis bevaringsværdig) bebyggelse og opførelsen af nybyggeri i op til 4 etager til boliger, liberale erhverv, specialbutikker og dagligvarebutik
- at fastlægge retningslinjer for ny bebyggelse således, at denne tilpasses det omkringliggende kvarter mht. materiale, omfang og arkitektur
- at sikre at bebyggelsen tilpasses de overordnede principper i lokalplan nr. 68
- at sikre gangforbindelse langs områdets sydøstside
- at sikre at området får en grøn karakter.

Eksisterende forhold

Området mellem Sankt Helene Vej og Sønderbrogade ned mod Niels Gyldings Gade er historisk set et tidligere industriområde på kanten af byen. Her har flere større virksomheder haft både lager og produktion. bl.a. trælasthandlen "Thor" og gummivarefabrikken "Jylland".



Lokalplanområdets geografiske placering



Lufffoto fra 1954 - viser at området mellem Niels Gyltings Gade og Sankt Helene Vej var et tæt bebygget industriområde i byen.



Lufffoto fra 2008 - viser den påbegyndte transformationen fra industri- til city - område.

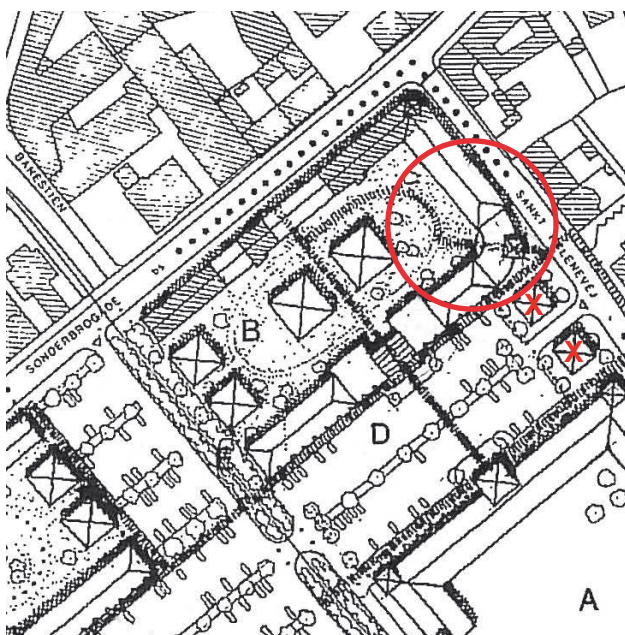
Gummivarefabrikkens gamle bygninger blev nedrevet i 1981 og siden har området, med lokalplan nr. 68, påbegyndt en transformation fra industri- til cityområde. Her findes i dag boliger, dagligvareudsalg, Kvikly, en cykelhandel samt et udsalg for kontorartikler. Den sydlige del er karakteriseret ved en stor åben parkeringsplads og Kvikly - supermarkedet. Mod vest afgrænses området af Sønderbrogade-karréen og de tilhørende baggårdes mindre bygninger og grønne arealer. Mod nord afgrænses området af boligbebyggelsen langs Sankt Helene Vej. En del af denne bebyggelse, hvoraf flere har bevaringsværdi i følge Kommuneatlas 1991, nedrives for at give plads til nybyggeriet.

Transformationen af området til cityformål er ikke afsluttet. Store dele af området fremtræder som udflydende parkeringsarealer med sparsom bevoksning, og byrummet er i sin karakter meget opløst og bærer tydelig præg af være bagsiden af den indre by.

Fremtidige forhold

Den eksisterende lokalplan nr. 68 har til formål at udstikke rammer for anvendelse og udvikling af lokalplanområdet. I Lokalplan nr. 68 planlægges Sønderbrogade bebyggelsen afsluttet som en egentlig karre, og dette princip ønskes fastholdt i den nye lokalplan.

Lokalplanen opretholder den mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse langs Sankt Helene Vej og baghuse ved Sønderbrogade, som lokalplan nr 68 indeholder. Næste alle bygninger er udpeget som middel bevaringsværdige i Kommuneatlas 1991. Der gives mulighed for opførelsen af nye byggerier i op til 4 etager med boliger og butikker samt omlægning af et mindre grønt areal til parkering.



Udsnit af kortbilag fra Lokalplan nr. 68, der viser den overordnede opdeling i karrélignende byggerier og p-områder med træer. De to punkthuse markeret med X er erstattet af p-pladser i et tillæg til lokalplan nr. 68.

I lokalplanen udlægges to byggefelter, som viser hvor fremtidigt byggeri placeres så områdets overordnede disponering og struktur udvikles i overensstemmelse med lokalplan nr. 68.

Banesporet / Den grønne kile

Som en del af den igangværende midtbyplanlægning er det hensigten at sikre mulighed for at etablere et system af rekreative ruter, der bl.a. forbinder Rådhusparken med Bygholm Park og havnen. Det gamle havnespor indgår i ruten, og forbindelsen mellem havnesporet og Rådhusparken vil formodentlig passere lokalplanområdet. I lokalplanen indgår derfor bestemmelser om en forbindelse for gående langs lokalplanområdets sydøstlige side.

Det foreliggende projekt

Der tænkes placeret en butik på hjørnet af Sankt Helene Vej, i princippet som vist på kortbilag 3 - fremtidige forhold og som illustreret på næste side.

Vareindleveringen sker fra bagsiden mod sydvest. Indgangene til boligerne og butik har ligeledes adgang fra sydvestsiden.

I forbindelse med indgangen til butikken anlægges et mindre torverum med beplantning og cykelparkering for butikkens kunder.

Der sikres mulighed for et yderligere byggeri placeret ved lokalplanområdets sydvestlige kant, i overensstemmelse med de intentioner om en karrébebyggelse, der fremgår af lokalplan nr. 68. Bygningen vil være adskilt fra den ovennævnte bebyggelse.

Arkitektur

Bygningen ved Sankt Helene Vej må opføres som et bygningsvolumen jfr. kortbilag 3, Fremtidige forhold. Bygningen rummer ca. 18 boliger. Det samlede boligareal anslås til ca. 1400 m². Der må desuden opføres ca. 1000 m² dagligvarebutik inklusiv lager.



Foto fra Sankt Helene Vej set mod sydøst



Foto fra Sankt Helene Vej mod Sønderbrogade



Foto fra parkeringspladsen ved Kvickly mod baggården af Sønderbrogade karréen



Foto fra parkeringspladsen ved Kvickly mod Sankt Helene Vej

Bebyggelsen bør udformes således at stueetagen udgør en base, som visuelt adskiller sig fra de overliggende etager. Basen bør, hvor der er butiksfacade, primært fremstå i klart eller translucent glas. Stueetagen bør tilbagetrækkes i forhold til den overliggende facadelinie, således at der dannes en overdækket mellemzone langs butikkernes facade. De øvrige etager bør hovedsagligt fremstå i blank mur i blødsrøget tegl i rød eller rødbrun farve, som passer til farverne, der

præger kvarterets øvrige teglbyggerier. Udover tegl gives der mulighed for mindre felter med beklædning i andre materialer. Principperne for bygningernes ydre fremtræden vises på bilag 4 og 5, Facadeprincip.

For at sikre, at bebyggelsen fra omgivelserne ikke opleves kompakt og tung i sit arkitektoniske udtryk må altaner og altangange kun udføres med lette gelænder og værn - eksempelvis glas-



Skitse af princip for fremtidig bebyggelse af byggefelterne nærmest Sankt Helene Vej. Der er fælles opholdsarealer på dele af butikkens tag. Se også visualisering på side 8. (Arkitekt: Birch & Svenning)

plade, spinkle lodrette eller vandrette tremmer eller i strækmetal - hvorimod fast, uigennemsigtig plademateriale ikke må anvendes.

Byggefeltet, der er orienteret mod det nuværende centrale parkeringsområde, kan bebygges med boliger, butikker mv. som har tilsvarende arkitektonisk udtryk, men med en facadehøjde på max 10 m.

Parkering

De overordnede principper for parkering følger lokalplan nr. 68 mht. det krævede antal pladser pr. m² butik, bolig og erhverv samt mht. placeringen, idet områdets parkeringsbehov søges dækket af parkeringsmulighederne på de centrale parkeringsarealer (Område D på kortudsnittet nederst på side 5). Der er i dag overskud af p-pladser i området, udregnet efter antallet af parkeringspladser på det centrale parkeringsområde i forhold til behovet efter de normer der fremgår af lokalplan nr 68. Endvidere kan parkeringsmulighederne i området udbygges (jfr. midtbyplanlægningen) ved etablering af et p-hus, som kan frigøre plads til yderligere bebyggelse og grønne arealer.

Inden for lokalplanområdet er der mulighed for at etablere p-pladser, forudsat at behovet for udenørs opholdsarealer er tilgodeset.



Visualisering af muligt byggeri. (Arkitekt: Birch & Svenning)

For at fremme cyklismen som transportform i indre by, skal der centralt ved indgangen til butikken etableres et område for cykelparkering. I forbindelse med boligerne etableres der cykelparkering og depoter på tagterrassen for bygningsbeboere.

Forhold til naboer

Lokalplanen indeholder bestemmelser der skal sikre hensyntagen til naboer, specielt beboelse, i forbindelse med eksempelvis vareleverancer til butikken. Herudover er naboerne via miljølovgivningen beskyttet mod gener.

Bymiljø

Lokalplanen muliggør bebyggelse som vurderes at bidrage positivt til bymiljøet, idet det understøtter områdets funktioner og sammenhængen med midtbyens øvrige butikker. Udbuddet af tidssvarende boliger i byen øges. Lokalplanen sikrer at ny bebyggelse får høj arkitektonisk kvalitet. Bymiljøet mister bevaringsværdige bygninger, men det er allerede i lokalplan 68 vurderet at disse bygninger kan nedrives og erstattes af nybyggeri. Med hensyn til friarealer medfører lokalplanen ingen væsentlige ændringer i bydelen, men den sikrer en fodgængerforbindelse, som kan indgå i det påtænkte rekreative rute kaldet Havnesporet/Den grønne kile.

Rekreative og kulturelle aktiviteter

Bebyggelsens centrale beliggenhed sikrer beboerne nem adgang til byens udbud af rekreative, kunstneriske og kulturelle aktiviteter. For beboerne i bebyggelsen ved Sankt Helene Vej etableres fri- og opholdsareal i form af en tagterrace på butikkens tag. Tagterrassen udføres med terrassedæk i varierende materialer, og der plantes træer, slyngplanter mv.

Skiltning og belysning

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 150, der bl.a. regulerer butikkens skiltning, belysning og reklamer.

Beplantning

Det er hensigten at træ- og buskbeplantning, slyngplanter mv. skal medvirke til at bygningsvolumener, de store belagte arealer, mv. falder godt ind i kvarteret og modvirker parkeringsarealernes kedelige præg. Terrænet reguleres og tilpasses naboarealers terræn ved hjælp af græs, plantebede, støbte mure mv.

Beplantning i området skal overvejende bestå af opretvoksende, bredkronede løvtræer, løvfældende eller stedsegrønne slyng- eller klatreplanter på gavle, hegn mod nabo og evt. på dele af facaderne. Det skal sikres at træerne har gode vækstbetingelser.

For at nedsætte afledningen af overfladevand til kloaksystemet bør flest mulige arealer være beplantede eller græsklædte, og arealerne skal etableres på en måde der tilgodeser muligheden for nedsivning og reduktion af overfladevand.

Bæredygtighed

Generelt betragtes det som bæredygtigt at fortætte byen, fordi der her er mindre behov for transport, store muligheder for at benytte kollektiv trafik, cykle og gå samt relativt mindre anlæg og vedligehold af eksempelvis veje og andre tekniske anlæg. Desuden inddrages der ikke åbent land til by formål.

Der stilles krav om at boligbyggerier skal være energiklasse 1, dvs. lavenergihuse. Bebyggelser tilsluttes kollektiv varmforsyning. Endvidere gives mulighed for etablering af solfanger eller solcelleanlæg på tagene samt indarbejdning af solcelleelementer i facadeløsningen, som kan bidrage til energiforsyningen af boligerne eller områdets fællesområder - f.eks. belysning.

Cyklisme og gang fremmes ved at tilgodese cyklisternes og fodgængernes sikkerhed og komfort ved disponeringen af butikkens adgangsarealer.



Visualisering af udformning af boliger med butik i stueplan på byggefeltet på Sankt Helene Vej. Træer foran butikken er ikke vist. Bygningen åbner sig mod gaden og parkeringsområdet (Arkitekt: Birch & Svenning)

Klimaforandringer og planlægning

I byplanlægningen kan det være nødvendigt at tage højde for klimaændringerne og konsekvenserne heraf. Klimaforandringerne vil blandt andet give øget nedbør, både i intensitet og gennemsnitligt over året, og i bysamfund ses en særlig eksponering for problemer ved denne øgede og kraftigere nedbør. Desuden vil der observeres en stigning af havspejlet.

I Horsens Kommune er udarbejdelse af en strategi for at imødegå klimaforandringer og konsekvenserne heraf påbegyndt. Hvor det er indlysende fornuftigt, har kommunen i de seneste år i forbindelse med planlægningen og nybyggeri fastlagt en mindste gulvkote i stueetagen eller på anden vis imødegået konsekvensen af klimaændringerne.

Lokalplanområdet ligger i kote 1 -1,5 DVR, hvilket betyder, at der kan forekomme oversvømmelse i forbindelse med havstigning, skybrud eller stormflod. Det forventes ikke at områdets gader mv. vil blive hævet væsentligt, men at der i forbindelse med omdannelsen af store dele af havneområderne til byformål vil blive etableret en sikring, der beskytter de lavt beliggende, centrale dele af byen mod højvande.

Der har tidligere været oversvømmelse i forbindelse med stormflod, og det anbefales at disse forhold inddrages i udarbejdelsen af byggeprojekter i lokalplanområdet.

Lokalplanens forhold til andre planer og love

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanens rammeområde HR.00.01.C.17. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelsen.

Kommuneplanens udbygningsramme for detailhandel

Der er i Horsens Kommuneplan 2009 - 21 fastsat en samlet udbygningsramme for detailhandel for den centrale bydel i Horsens i perioden 2006 - 2009 på 55.000m². Denne ramme gælder såvel nyopførte som udvidede butikker samt udlæg i gældende lokalplaner.

Lokalplanens forbrug af udbygningsrammen:

Der kan etableres 1300 m² bruttoetageareal til butikksformål.

Byområde	Horsens Bymidte
Udbygningsramme 1/1 2010	55.000 m ²
Aktuel Udbygningsramme	52.862 m ²
Forbrug af Udbygningsramme	1.300 m ²
Resterende Udbygningsramme	51.512 m ²

Dagligvarebutikker kan have en maks. størrelse på 1000 m² bruttoetageareal til butikksformål. Udvalgsvarebutikker (specialbutikker) kan have en maks. størrelse på 300 m² bruttoetageareal til butikksformål.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 68, der med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves for området.

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

Teknisk forsyning

- Området skal forsynes med fjernvarme fra Horsens Varmeværk
- Vandforsyning skal ske fra Horsens Vand A/S.
- Lokalplanområdet ligger i NRGis forsyningsområde.
- Spildevand afledes efter aftale med Horsens Vand A/S

Sankt Helene Vej er på den nordvestlige delstrækning som det eneste i området fælleskloakeret. Der er derfor vilkår om, at det berørte areal skal separatkloakeres efter aftale med Horsens Vand A/S, herunder aftale om evt regnvandsreduktion.

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 og Miljø har foretaget en indledende screening af lokalplanforslaget og vurderet, at det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering.

Screeningen kan ses i Teknik og Miljø.

Museumsloven

Forud for byggemodning skal Horsens Museum have lejlighed til at udtale sig og evt. foretage forundersøgelser, jfr Museumslovens §25.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Jordforurening

Dele af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven. I loven anvendes ordet "kortlægning" i betydningen "regi-

strering." Dette betyder, at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Kortlægningen efter jordforureningsloven medfører følgende begrænsninger og pligter:

- Der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune, hvis arealanvendelsen ønskes ændret til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrund.
- I forbindelse med håndtering af og bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra kortlagte arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ.

Vilkårene stillet i medfør af ovenstående tilladelser skal uanset de øvrige lokalplanbestemmelser følges.

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. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen.

Lokalplanområdet er beliggende 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 givet anledning til diffus

forurening i området eller der er tidligere påvist let forurenet jord inden for området. De stoffer og koncentrationsniveauer, som kendetegner lettere forurenet 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 forurenet 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 og 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 forurenet, 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 forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at sikre at områdets udnyttelse sker i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede målsætninger for midtbyen
- at muliggøre nedrivning af eksisterende, delvis bevaringsværdig bebyggelse og opførelsen af nybyggeri i op til 4 etager til boliger, dagligvarebutik, specialbutikker, liberale erhverv og anden servicevirksomhed
- at fastlægge retningslinjer for ny bebyggelse således, at denne tilpasses det omkringliggende kvarter mht. materiale, omfang og arkitektur
- at sikre at bebyggelsen tilpasses de overordnede principper i lokalplan nr. 68
- at sikre gangforbindelse langs områdets sydøstside
- at sikre at området får en grøn karakter.

§ 2 Område- og zonestatus

- 2.01 Lokalplanområdet omfatter dele af matriklerne nr. 759a, nr. 760a, nr. 761a samt matriklerne nr. 758e, nr. 758f, nr. 758g alle Horsens Bygrunde. Se kortbilag 1.
- 2.02 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.01 Området (kortbilag 3) må anvendes til boligformål og butikker med dertil hørende fællesfaciliteter - svarende til miljøklasse 1-2.

§ 4 Udstykninger

- 4.01 Udstykninger skal godkendes af Horsens Kommune.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.01 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 3, Fremtidige forhold, anviste

byggefelter og byggelinie.

- 5.02 Inden for byggefelt 1A må der bygges i op til 4 etager. Ingen dele af bygningens facade må overstige kote 16 DVR. Inden for byggefelt 1B må der bygges i 1 etage. Ingen dele af bygningen må overstige kote 7 DVR.
- 5.03 Inden for byggefelt 2 må der bygges i op til 3 etager. Ingen dele af bygningens facade må overstige kote 12 DVR.
- 5.04 Indenfor lokalplanområdet må opføres i alt 1200 m² butikker. Butikker skal placeres i stueplan.
- 5.05 Den maksimale størrelse for butikker er 1000 m² inklusiv lager.
- 5.06 Butikker, liberale erhverv og anden servicevirksomhed kan kun indrettes i stueetager.
- 5.07 Der må uden for byggefelterne, kortbilag 3, etableres parkering og friarealer.
- 5.08 I området kan der efter godkendelse fra Teknik og Miljø opføres enkelte mindre bygninger, som er fælles for områdets beboere.
- 5.09 Uden for byggefelterne må der for hver 500 m² butik opføres en overdækning på maks. 10 m² til kundevogne.
- ### § 6 Bebyggelsens udformning
- 6.01 Boligbebyggelse skal være i energiklasse 1 (lavenergi).
- 6.02 Ny bebyggelse skal tilpasses kvarterets øvrige bebyggelse mht. materialer, farver, variation og detaljeringsgrad.
- 6.03 Bebyggelsen skal have en taghældning på 0-20 grader. Tagbeklædningen må ikke være reflekterende.
- 6.04 Facaderne og gavle skal fremstå i blank mur af blødstrøgne tegl. Farven skal være i en rød eller rødbrun farve, der passer til kvarterets øvrige bygninger. Der gives mulighed for mindre felter med beklædning i andre materialer. Mindst 30% af facaden i stueplaner, der vender mod Sankt Helene Vej eller gangforbin-

- delse A-B på kortbilag 3 skal være klart glas, der muliggør kig ind i og ud fra butikken. Princippet for facadernes udformning fremgår af bilag 4 og 5, Facadeprincip.
- 6.05 Vinduesrammer og -karme må kun fremstå i farverne fra lys til mørk grå. Der må ikke anvendes vinduesrammer eller -karme i umalede komposit- eller plastmaterialer. Der må ikke anvendes PVC.
- 6.06 Altaner og altangange må kun udføres med lette gelænder og rækværker. Eksempelvis kan der anvendes glasplader og spinkle lodrette eller vandrette tremmer. Uigennemsigtigt plademateriale må derfor ikke anvendes.
- 6.07 Der må ikke anvendes signalfarver.
- 6.08 Alle lejligheder skal have adgang til altan, tagterrasse eller taghave.
- 6.09 Tagrender og tagnedløb må ikke udføres i plastmaterialer.
- 6.10 Der må opsættes solceller på byggeriets facader. Disse skal indarbejdes i bygningsens arkitektur.
- 6.11 Bestemmelserne i Lokalplan 150, §25-35 er gældende for området.
- 6.12 Der tillades ikke opsætning af bannere på bygningerne eller reklamefolie på vinduer og døre.
- 6.13 Antenner, paraboler el.lign. må ikke opsættes på bebyggelsen, så de er synlige fra omgivelserne.
- 6.14 Arealer til affaldshåndtering o.lign skal integreres i bygningen.
- 6.15 Køle-, kompressor-, og ventilationsanlæg skal integreres i bygningen.
- § 7 Ubebyggede arealer og beplantning**
- 7.01 Terrænreguleringer, der overstiger +/- 0,5 meter skal godkendes af Teknik og Miljø.
- 7.02 Ubebyggede arealer skal anlægges med asfalt, fliser, træer og anden beplantning.
- 7.03 Langs skel mod naboer etableres støjafskærmning efter behov, eksempelvis som en fast mur beklædt med trælist/ståle-spalier eller et dobbelt gitterværk med en kerne af støjabsorberende isolering.
- 7.04 Langs skel mod naboer etableres bede, hvori der plantes slyngplanter op ad gavle, mure, hegn og evt. støjafskærmning..
- 7.05 I gangforbindelsen markeret A-B på kortbilag 3 plantes træer med indbyrdes afstand på max. 10 m. Hvert træ plantes i min. 4 m³ rodvenlig befæstelse. Der kan anvendes f.eks. lind, robinia, avnbøg, platan eller eg i størrelsen 16-18 cm OH. Der må ikke anvendes typer med særlig vækstform (f.eks. hængende eller søjleformet krone). Træerne kan udelades, hvis der etableres sammelignelig træbeplantning i åbne bede på min 5 m² på parkeringsarealerne umiddelbart sydøst for gangforbindelsen A-B.
- 7.06 Der skal indrettes velbeliggende opholdsarealer, svarende til 25% for boliger og 15 % til erhverv.
- 7.07 Etableres der fælles opholdsarealer på tagterrasse, skal der anlægges plantebede med opstammede træer, espalierer med slyngplanter og anden begrønning som giver bebyggelsens bagside et grønt præg set fra omgivelserne.
- 7.08 Der kan etableres felter med espalier med slyngplanter på facaderne.
- 7.09 Øvrige ubebyggede arealer skal etableres og holdes som have/park.
- 7.10 Udendørs oplag må ikke finde sted.
- 7.11 En samlet plan for de ubebyggede arealers regulering, indretning, belægning, beplantning, belysning, hegning, evt støjafskærmning mv. skal godkendes ifm. byggesagsbehandlingen.
- § 8 Trafikforhold**
- 8.01 Området skal adgangsbetjenes for kørende trafik via det eksisterende p-areal syd for området.
- 8.02 Der skal være 1 p-plads pr. 100 m² bolig, 1 p-plads pr. 25 m² butik og 1 p-plads pr. 50 m² kontorer og liberale erhverv. P-pladserne placeres overvejende i det

centrale p-areal syd for lokalplanområdet (delområde D i lokalplan nr. 68).

- 8.03 Mellem punkterne A og B på kortbilag 3, Fremtidige forhold skal der være en gangforbindelse i en bredde af mindst 2,5 m.
- 8.04 Der skal udlægges cykelparkeringpladser ved hovedindgangen til hver butik svarende til mindst 1 pr. 25 m² bruttoetageareal til butiksformål. Heraf skal 50% anlægges inden ibrugtagning og de resterende anlægges efter krav fra Horsens Kommune.
- 8.05 Bagarealerne til ejendommene ved Sønderbrogade skal fortsat sikres adgangsmuligheder.

§ 9 Tekniske forhold

- 9.01 Området skal forsynes med kollektiv varmforsyning.
- 9.02 Vandforsyning skal ske fra Horsens Vand A/S
- 9.03 Området skal kloakeres i overensstemmelse med spildevandsplanen og efter aftale med Horsens Vand A/S. Regn- og spildevand skal separeres. Regnvandsafledningen skal reduceres svarende til maks. afløbskoefficient 0,4.
- 9.04 Elkabler skal fremføres som jordkabler.
- 9.05 Udendørs belysning udformes som parkbelysning efter Horsens Kommunes designmanual og må ikke virke blændende uden for området.
- 9.06 Flytning og/eller reetablering af diverse rør, ledninger, kabler o.lign. indenfor lokalplanområdet bekostes af områdets ejer/bygherre.

§ 10 Miljøforhold

- 10.01 Vareleverancer med køretøjer over 3500 kg. må kun ske mandag til lørdag kl. 07.00 - 22.00. Alle køretøjer med vareleverancer skal have motoren slukket under aflæsning. Undtaget er køretøjer, hvor motor-

kraft er nødvendig for aflæsning - eksempelvis køretøjer med liftarm.

- 10.02 Køle-, kompressor- og ventilationsanlæg skal støjdæmpes med den bedste, tilgængelige teknologi.
- 10.03 I skel mod naboer skal der efter behov etableres støjafskærmning, jfr § 7.04
- 10.04 Det skal sikres at støj fra aktiviteter og tekniske anlæg i lokalplanområdet ikke medfører, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overskrides i det tilgrænsende boligområder (Områdetype 3, blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)).

§ 11 Fortidsminder

- 11.01 Gøres der ved fremtidige jordarbejder fund af historisk karakter, skal arbejdet straks indstilles og Horsens Museum kontaktes, jf. Museumslovens § 27, stk. 2.

§ 12 Ophævelse af lokalplan/servitutter

- 12.01 Lokalplan nr. 68 ophæves med vedtagelsen af denne lokalplan for dele af matr. nr. 759a, nr. 760a, nr. 761a samt matriklerne nr. 758e, nr. 758f, nr. 758g, Horsens Bygrunde.
- 12.02 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planloven.

§ 13 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning

- 14.01 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er dokumenteret, at bestemmelserne i §10 om støj kan overholdes.
- 14.02 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før veje, stier og fælles opholdsarealer er anlagt. Ved etapevis udbygning gælder bestemmelsen kun anlæg inden for etappen samt adgangsstier og -veje

§ 15 Tilladelser og dispensationer

15.01 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.

§ 16 Lokalplanens retvirkninger

16.01 Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt 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.

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

§ 17 Påtaleret

17.01 Påtaleretten vedrørende denne lokalplan tilkommer alene Horsens Byråd.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Horsens Byråd.
Horsens, den 14. december 2010
p.b.v.

Jan Trøjborg
Borgmester

Sign. /
Sign.

Niels Aalund
Kommunaldirektør

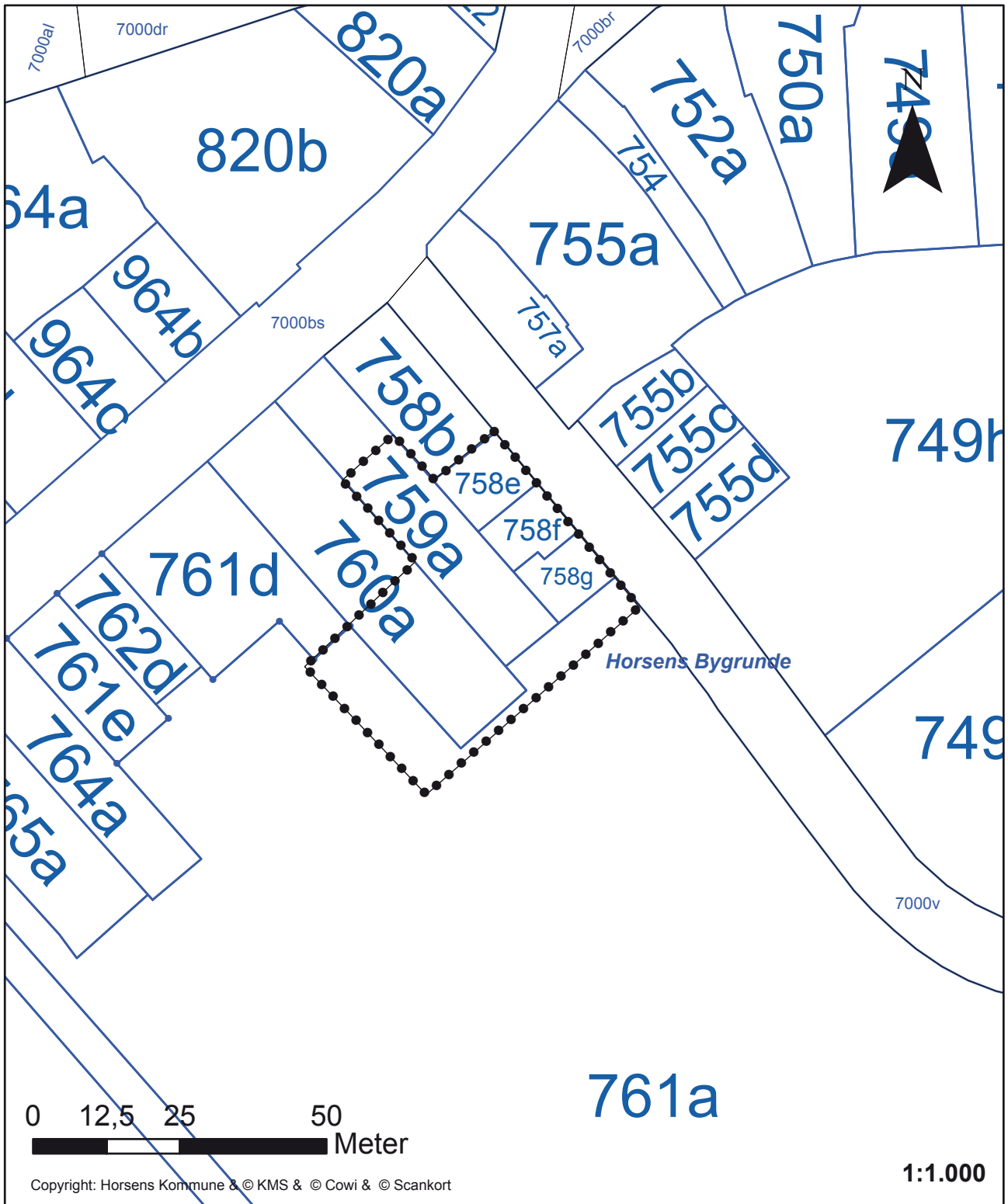
I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Horsens den 22. marts 2011
p.b.v.

Jan Trøjborg
Borgmester

Sign. /
Sign.

Niels Aalund
Kommunaldirektør

Forslag offentliggjort d. 22. december 2010
Endelig offentliggjort d. 6. april 2011

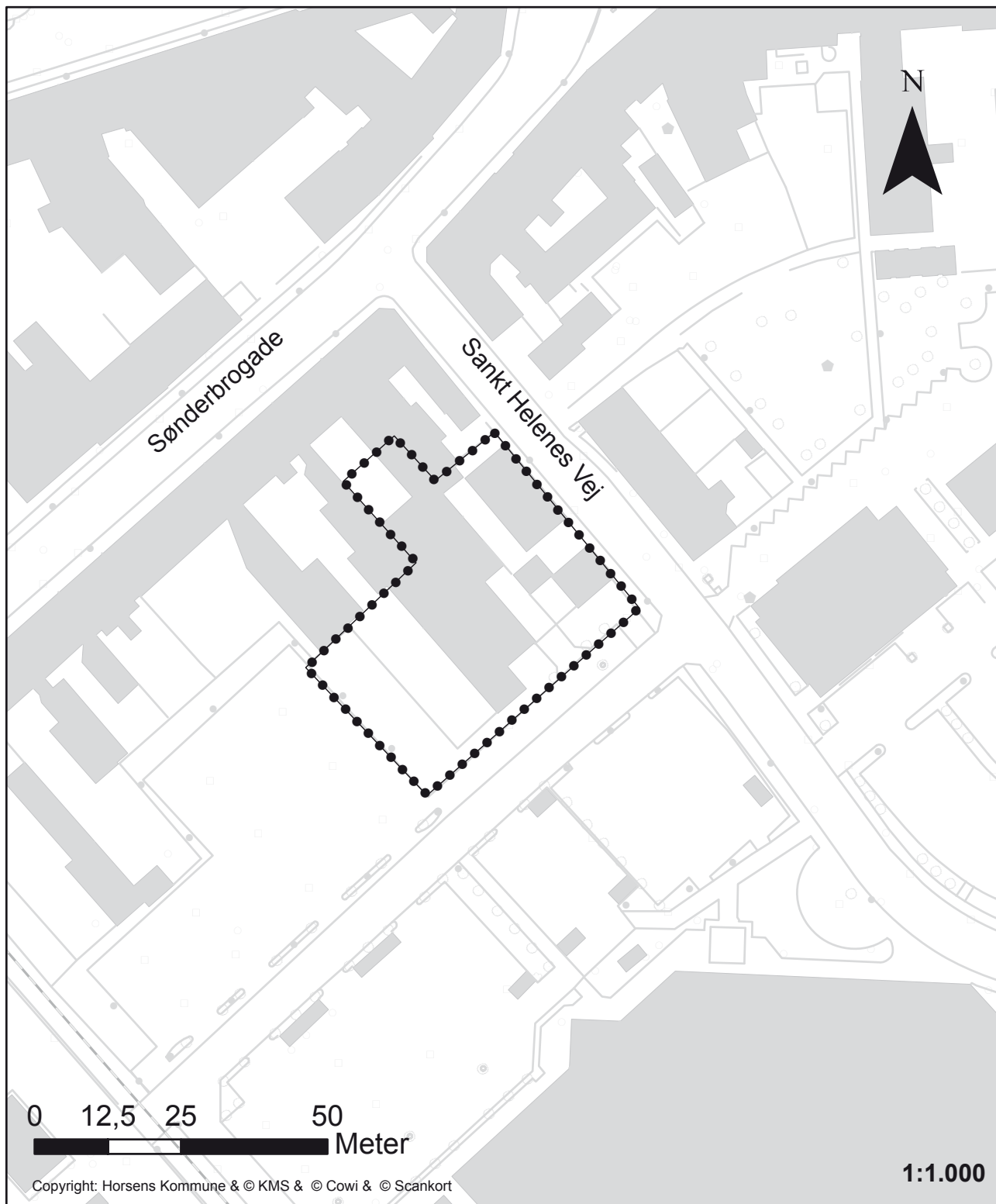


Copyright: Horsens Kommune & © KMS & © Cowi & © Scankort

1:1.000

..... Lokalplangrænse

Matrikulære forhold
Kortbilag 1
Horsens Kommune
Teknik og Miljø
Marts 2011



..... Lokalplangrænse

Eksisterende forhold
Kortbilag 2
Horsens Kommune
Teknik og Miljø
Marts 2011



..... Lokalplangrænse

Fremtidige forhold
Kortbilag 3
Horsens Kommune
Teknik og Miljø
Marts 2011



Sydvest facade



Nordøst facade



Sydøst facade



Nordvest facade



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
