

Boliger, Bülowsgade - Ryesgade

Lokalplan 3 - 2010, Horsens by



HÖRSENS KOMMUNE
TEKNIK OG MILJØ

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Baggrund for lokalplanen	4
Lokalplanens formål	4
Eksisterende forhold	4
Fremtidige forhold	5
Rekreative- og kulturelle aktiviteter	6
Bæredygtighed	6
Lokalplanens forhold til andre planer og love	7
Kommuneplanen	7
Eksisterende lokalplaner	7
Teknisk forsyning	7
Miljøvurdering	8
Jordforurening	8
Bestemmelser	9
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Område- og zonestatus	9
§ 3 Områdets anvendelse	9
§ 4 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 5 Bebyggelsens udformning	9
§ 6 Ubebyggede arealer og beplantning	10
§ 7 Trafikforhold	10
§ 8 Tekniske forhold	10
§ 9 Miljøforhold	10
§ 10 Fortidsminder	11
§ 11 Lokalplanens retsvirkninger	11
§ 12 Tilladelser og dispensationer	11
§ 13 Påtaleret	11
Vedtagelsespåtegning	11
Kortbilag	12
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	12
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	13
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	14
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	15
Bilag 5 - Facadeprincip	16

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

Det netop gennemførte kvarterløftprojekt i Vestbyen har betydet, at der er gjort en massiv indsats for at styrke kvarterets sociale og fysiske kvalitet.

I den sammenhæng blev der opført en ny kommuneskole, Slotsskolen på Fussingsvej, som erstatning for Vestbyskolen, der var utidssvarende og nedslidt.

Slotsskolen blev indviet i 2009 og de gamle skolebygninger har siden stået tomme.

På baggrund af kvarterløftprojektet har Horsens Kommune ønsket at styrke kvarterets sociale sammensætning ved at give mulighed for flere familieboliger.

Horsens Kommune har vurderet, at det ikke vil være økonomisk bæredygtigt at ombygge de nedslidte skolebygninger til boliger, og har udbudt grunden til salg. Horsens Kommune inviterede interesserede købere til en budrunde ledsaget af et skitseforslag. Nærværende lokalplan er udarbejdet på baggrund af det valgte skitseforslag.

Lokalplanens formål

Det er formålet med lokalplanen at

- give tilladelse til nedrivning af de eksisterende bygninger på Ryesgade 5, matrikel 270s, Horsens Bygrunde.
- udstikke retningslinier for ny bebyggelse så denne bedst muligt tilpasses det omkringliggende kvarter.
- sikre funktionelle, lyse og grønne fællesarealer til leg og udeophold for områdets beboere.
- sikre at en ny bebyggelse opføres i kvalitetsbetonede materialer og med en høj arkitektonisk standard.



Lokalplanområdets placering

Eksisterende forhold

I perioden 1878-1918 var der et kvindeseminarium i Horsens. De første 19 år af seminariets levetid lå lokalerne sammen med Teknisk Skole i Allégade i Horsens, men efter en ny lov fra 1894 om tilhørende øvelsesskole lod man bygge et nyt seminarium i Ryesgade nr. 5. Seminariet er tegnet af arkitekten Hektor Frederik Jansson Estrup, og grundstenen blev lagt 15. september 1896. Bygningen blev indviet i april 1897.

Den ældste del af de eksisterende bygninger set fra Ryesgade mod nordvest





Den nyeste del af de eksisterende bygninger set fra skolegården mod nordvest

Kvindeseminariets blev dog allerede nedlagt i august 1918, og i en periode blev bygningerne brugt som husvildeboliger indtil sommeren 1923, hvor Rymsgade Skole begyndte folkeskole på stedet.

I 1949 blev skolen udvidet med en bygning tegnet af arkitekten Erik Wibroe.

Næsten alle friarealer og opholdsarealer er belagte med asfalt og der findes kun sparsom beplantning og begrønning på stedet. I dag fremtræder både område og bygninger meget nedslidte.

Fremtidige forhold

Bygningernes placering og udformning

De eksisterende bygninger nedrives og der gives mulighed for opførelsen af ny boligbebyggelse i 2 - 3 etager.

Den nye bebyggelse set fra Rymsgade mod nord. Lundhilds Tegnastue



Den nye bebyggelse set fra gårdmidten mod nord. Lundhilds Tegnastue

Bebyggelsen må opføres som tre bygningsvolumer som vist på kortbilag 3, fremtidige forhold.

Der må i alt opføres 44 boliger inden for lokalplannområdet. For at sikre boligernes anvendelse til familieboliger må ingen af boligerne have en størrelse på mindre end 68 m².

Mod Bülowsgade og Rymsgade skal bebyggelsen opføres parallelt med gadeforløbet og bygningerne trækkes tilbage på grunden. Herved opleves gaderummet ikke så kompakt og mørkt, som hvis bygningerne var placeret i skel mod gade. Tilbagevækningen giver mulighed for at etablere en begrønnet zone mellem bygningerne og fortovet, som beplantes med lave buske og enkeltstående lysåbne træer. Zonen vil i nogen grad afhjælpe generende indkig fra gaden til stuelejlighederne, og give en større privathed i disse boliger. Samtidigt vil det beplantede areal bidrage positivt til opfattelsen af gaderummet.

I gårdrummets midte kan der opføres en bygning på op til 2 etager som vist på kortbilag 3, fremtidige forhold.

Den nye bebyggelse set fra Bülowsgade mod nord. Lundhilds Tegnastue



En portåbning til Bülowsgade og en adgang mellem Ryesgade 9 og den nye bebyggelse skaber et stræde igennem lokalplanområdet, som vil sikre beboerens adgang til området som helhed.

For hele bebyggelsen gælder det, at alle boliger skal have direkte adgang til egen altan eller terrasse.

Bygningernes facader og gavle skal fremstå i blank mur eller med en pudset overflade i en rød eller rødbrun farve, der passer til teglfarverne, der præger kvarterets øvrige bygninger. Der gives mulighed for mindre felter med beklædning i andre materialer. Principperne for bygningernes ydre fremtræden vises på bilag 5 og 6, 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 rækværk - eksempelvis glasplade, spinkle lodrette eller vandrette tremmer eller i strækmetal - fast, uigennemsigtigt plademateriale må ikke anvendes.

Indenfor lokalplanområdet kan der på terræn etableres miljøstationer og mindre bygninger til teknisk forsyning, samt depotrum og skure i fornødent omfang. Bygningerne placeres efter principperne som vist på kortbilag 4, illustrationsplan.

Trafik, adgang og parkering

Området trafikbetjenes fra Ryesgade. Der skal være adgang for fodgængere fra Bülowsgade og Ryesgade.

Parkeringspladser etableres dels i gårdrummet og dels som kantstensparkering i Bülowsgade.

Der etableres 1 cykel p-plads pr. 50 m² bolig.

Parkeringspladser og adgangsforhold udformes efter principperne som vist på kortbilag 4, illustrationsplan.

Ubebyggede arealer

Parkeringsarealerne og stier anlægges med fast belægning, de grønne fællesarealer anlægges med græs. Arealerne beplantes med træer og buske af en størrelse, der fra starten bidrager til stedets karakter, er levedygtige og mindre sårbare overfor hærværk. Da det er intentionen, at man på opholdsarealer og friarealer kan opleve årstidernes skiften, skal der vælges træsorter, der enten er frugt bærende eller blomstrende, som f.eks. kirsebær eller paradisæbler.

På friarealerne mod Ryesgade og Bülowsgade bør vælges opstammede træer med lysåbne kroner, som plantes enkeltstående i en lavere underbeplantning, således at lysforholdene i bebyggelsens stueplan sikres bedst muligt samtidigt med, at området begrønnes.

Rekreative- og kulturelle aktiviteter

Det prioriteres højt, at de fælles opholdsarealer udformes med særlig opmærksomhed på lys, luft og anvendelighed for såvel leg som ophold. Denne holdning begrundes med, at der netop i Vestbyen er gjort en særlig indsats for at opgradere de fælles opholdsarealer i den eksisterende bygningsmasse til gavn for området og dets beboere.

De fælles opholdsarealer skal fungere som samlingssted for beboerne i området og der skal her etableres faciliteter til bevægelsesaktiviteter, grillplads, legeplads - en blanding heraf eller lignende. Området skal have en størrelse og rummelighed, der modsvarer bebyggelsens antal beboere og udstrækning.

Bæredygtighed

Der gives mulighed for etablering solfanger eller solcelleanlæg på tagene samt indarbejdning af solcelleelementer i facadeløsningen, som kan bidrage til energiforsyningen af boligene eller områdets fællesområder - f.eks. belysning.

Lokalplanens forhold til andre planer og love

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 00.07 B2. Lokalplanområdets ændrede anvendelse fra offentligt formål til boliger er i overensstemmelse med rammebestemmelsen.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 200 for Vestbyen. Formålet med lokalplan 200 er blandt andet at fastlægge rammer for hvordan udformning af nyt byggeri tilpasses den omgivende bebyggelse, samt at sikre forbindelser internt i bydelen.

Byggeriet, som nærværende lokalplan giver mulighed for, er trukket lidt tilbage fra gadelinien. Mod Ryesgade med samme afstand som den gamle skolebygning. Bygningen mod Bülowsgade bliver trukket tilbage på samme måde. Det tillader begge steder en beplantning, som vil tilføre gaderummet en grøn karakter, hvad der ikke er i dag. Desuden vil tilbagetrækningen af bygningerne gøre gaderummene lysere, end de ville have været, hvis der blev bygget i gadelinie.

Arkitektonisk har bygningerne en nutidig udformning, men er tilpasset den omgivende bebyggelse ved at fremtræde i en rød eller rødbrun farve, der er fremherskende i kvarteret, og ved at have altaner mod gaden placeret, så facaderne får en lodret opdeling, der modsvarer de eksisterende byhuse.

Gennem bebyggelsen er indarbejdet en passage for gående, der bevarer skolens gennemgang fra Ryesgade til Bülowsgade.

Teknisk forsyning

- Området skal forsynes med fjernvarme fra Horsens Varmeværk.
- Vandforsyning skal ske fra Horsens Vandforsyning.
- Der udføres udføres separat kloakering i henhold til tillæg nr 23 til gl. Horsens Spildevandsplan. Afløbskoefficient for det pågældende areal må maksimalt være 80%. Det betyder, at der ske en reduktion svarende til en afløbskoefficient på 0,4.
- Lokalplanområdet ligger i Energi Horsens forsyningsområde.

Miljøvurdering

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

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

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

Begrundelse:

Planen er omfattet af Lov om miljøvurdering §3 stk. 1 nr 3. Planen vurderes ikke at få væsentlig indflydelse på miljøet.

De gamle skolebygninger har stået tomme siden skolens lukning. Bygningerne er i ret ringe stand, og det er vurderet, at det ikke er økonomisk bæredygtigt at sætte dem i stand og ombygge dem til andet formål. Desuden er der et ønske om at styrke det omgivende kvarters sociale sammensætning ved at tilføre det flere familieboliger. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelse om mindstestørrelse på boligerne.

I planen er indarbejdet, at den nye bebyggelse indpasses arkitektonisk i forhold til omgivelserne, og at der udlægges gode og funktionelle, grønne friarealer. De enkelte boliger forsynes med altan eller har direkte adgang til en terrasse, således at der på dette område sikres gode forhold for børnefamilier.

Gennem bebyggelsen er desuden indarbejdet en passage for gående, der bevarer den eksisterende gennemgang fra Ryesgade til Bülowgade.

Screeningen kan ses på Teknik & Miljø.

Klagevejledning vedrørende miljøvurdering:

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

Klagen skal inden 4 uger fra afgørelsens offentliggørelse, dvs. senest d. **21. april 2010**, være indgivet til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV. Hvis Du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens offentliggørelse.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven.

Lokalplanområdet er beliggende i et område, der er 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.

I forbindelse med bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver af den jord, der skal bortskaffes, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra områdeklassificerede områder skal anmeldes til Horsens Kommune på www.jordweb.dk, jf. kommunens regulativ for jordflytning.

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

- give tilladelse til nedrivningen af de eksisterende bygninger på Ryesgade 5 matrikel 270s, Horsens Bygrunde.
- udstikke retningslinier for ny bebyggelse så denne bedst tilpasses det omkringliggende kvarter.
- sikre funktionelle, lyse, grønne fællesarealer til leg og udeophold for områdets beboere.
- sikre at ny bebyggelse opføres i kvalitetsbetonede materialer og med en høj arkitektonisk standard.

§ 2 Område- og zonestatus

2.01 Lokalplanområdet omfatter matr. 270s, Horsens Bygrunde, samt alle matrikler der udstykkes herfra. Området afgrænses som vist på kortbilag 1, matrikulære forhold.

2.02 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.01 Området må kun anvendes til boligformål.

3.02 Indenfor lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler, større varevogne (over 3500 kg), campingvogne og både.

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

4.01 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 3, fremtidige forhold, anviste byggefeltter.

4.02 Indenfor området må der opføres max. 44 boliger.

4.03 Ingen boliger må være mindre en 68 m².

4.04 Ny bebyggelse mod gade må opføres i max. 3 etager, og må ikke overstige en højde på 13 m. Ny bebyggelse i gården må opføres i max 2 etager, og må ikke overstige en højde på 9 m. Målt fra naturligt terræn eller fra et af kommunen fastlagt niveauplan. Mindre bygningsdele, der er nødvendige for bygningens drift må overstige den angivne højde.

4.05 For de dele af bebyggelsen der har facade mod Ryesgade skal facaden trækkes 3 m tilbage på grunden målt fra skel mod vej.

4.06 For de dele af bebyggelsen der har facade mod Bülowsgade skal facaden trækkes 5 m tilbage på grunden målt fra skel mod vej.

4.07 Indenfor lokalplanområdet kan miljøstationer og bygninger til teknisk forsyning placeres uden for byggefeltterne. Disse placeres efter principperne som vist på bilag 4, illustrationsplanen.

§ 5 Bebyggelsens udformning

5.01 Facaderne og gavle skal fremstå i blank mur eller med en pudset overflade. 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. Princippet for facadernes udformning fremgår af bilag 5 og 6, facadeprincip.

5.02 Fra hver bolig på 1. eller 2. sal skal der være adgang til egen altan, og fra hver bolig i stueetage til enten altan eller terrasse.

- 5.03 Altaner og altangange må kun udføres med lette gelænder og rækværk. Eksempelvis glasplade, spinkle lodrette eller vandrette 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 tagnedløb må ikke udføres i plastmaterialer.
- 5.07 Mindre bygninger som cykelskure /affaldsøer o.lign. skal afskærmes med strækmetal, træ eller lette facadeplader i fiberce-ment eller anden stenplade.
- 5.08 Antenner, paraboler el.lign. må opsættes på taget, hvor de ikke er synlige fra de omgivende gaderum.
- § 6 Ubebyggede arealer og beplantning**
- 6.01 Friarealer skal udføres efter princippet som anvist på bilag 4, illustrationsplan. Der skal udarbejdes en beplantningsplan, der skal godkendes af Horsens Kommune.
- § 7 Trafikforhold**
- 7.01 Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Ryesgade. Der må etableres 1 indkørsel fra Ryesgade, placeret i princippet som vist på kortbilag 3 - Fremtidige forhold.
- 7.02 Der skal etableres adgang for gående fra Bülowsgade og Ryesgade.
- 7.03 Parkeringspladser anlægges i princippet som vist på kortbilag 4, illustrationsplanen.
- 7.04 Der skal anlægges min. 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² bolig.
- 7.05 Stier og parkeringsarealer udføres med fast belægning og skal belyses.
- § 8 Tekniske forhold**
- 8.01 Området skal forsynes med fjernvarme fra Horsens Varmeværk.
- 8.02 Vandforsyning skal ske fra Horsens Vandforsyning
- 8.03 Området skal kloakeres efter anvisning fra Horsens Kommune, Teknik og Miljø, Spildevand. Regn- og spildevand skal separeres. Der henvendes til tillæg nr. 23 til spildevandsplanen.
- 8.04 Der må ikke opsættes friluftsentenner, paraboler og lignende som er synlige fra omgivelserne.
- § 9 Miljøforhold**
- 9.01 I forbindelse med bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver af den jord, der skal bortskaffes, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra områdeklassificerede områder skal anmeldes til Horsens Kommune på www.jordweb.dk, jf. kommunens regulativ for jordflytning..
- 9.02 Det skal sikres, at det indendørs støjni-veau i boligerne ikke overstiger 30 dB(A).

§ 10 Fortidsminder

- 10.01 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 Lokalplanens retvirkninger

- 11.01 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.

- 11.02 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.

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

§ 12 Tilladelser og dispensationer

- 12.01 Byrådet kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

§ 13 Påtaleret

- 13.01 Påtaleretten vedrørende denne lokalplan tilkommer alene Horsens Byråd.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Horsens Byråd.
Horsens, den 23.marts 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. juni 2010

p.b.v.

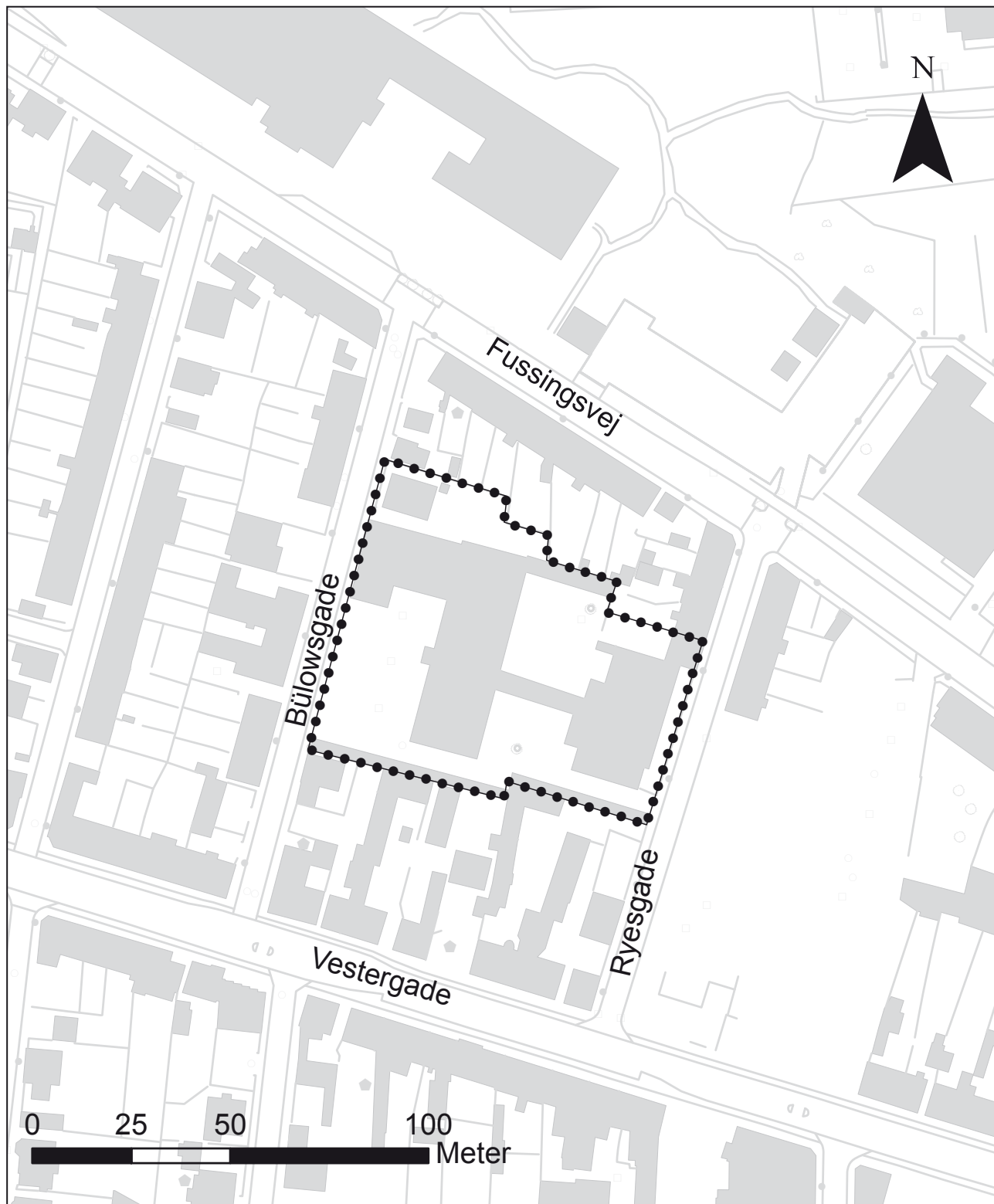
Jan Trøjborg
Borgmester

Sign. /
Sign.

Niels Aalund
Kommunaldirektør

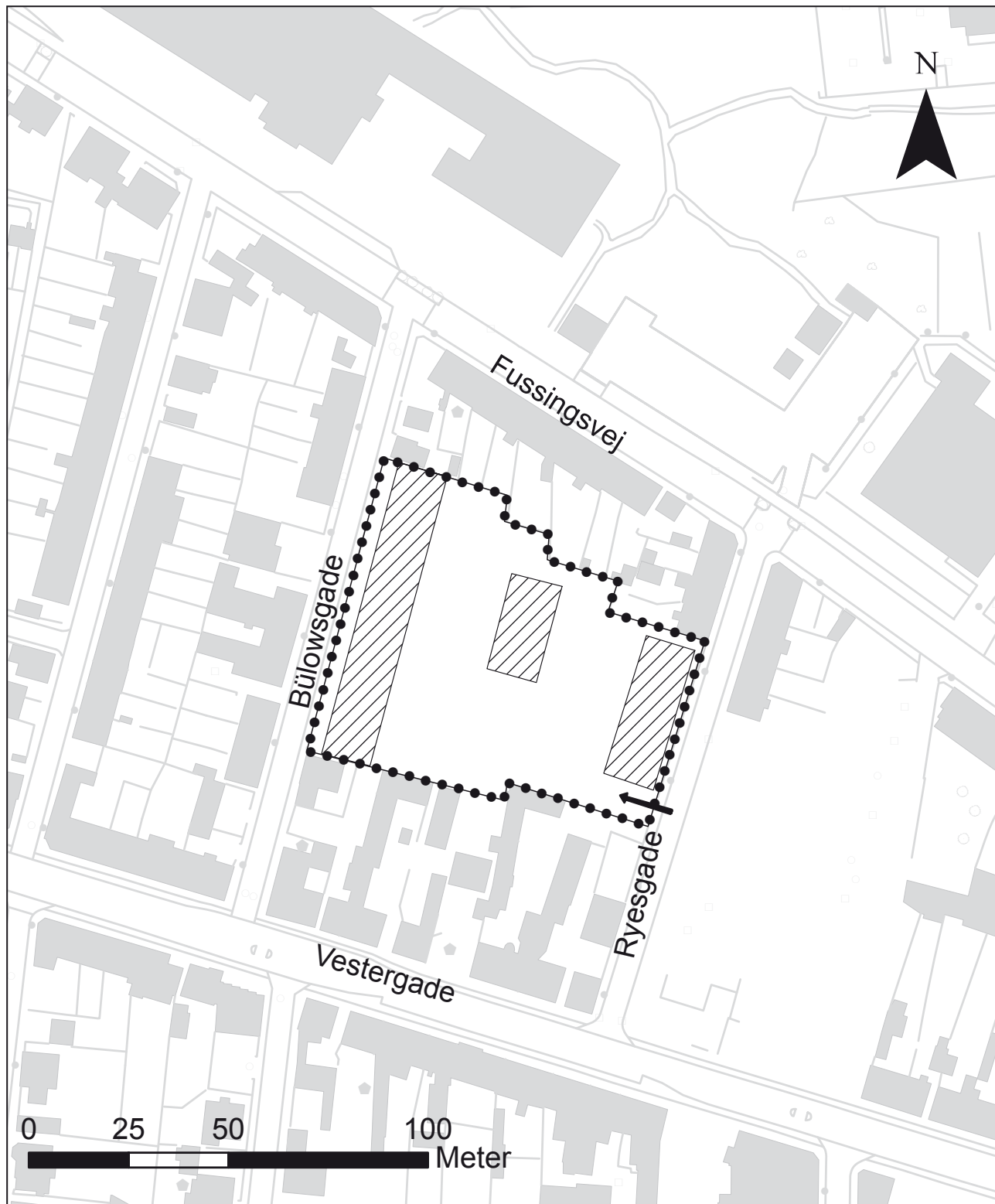
Forslag offentliggjort d. 24. marts 2010

Endelig offentliggjort d. 30. juni 2010



..... Lokalplangrænse

Eksisterende forhold
Kortbilag 2
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
marts 2010



..... Lokalplangrænse

Fremtidige forhold
Kortbilag 3
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
juni 2010



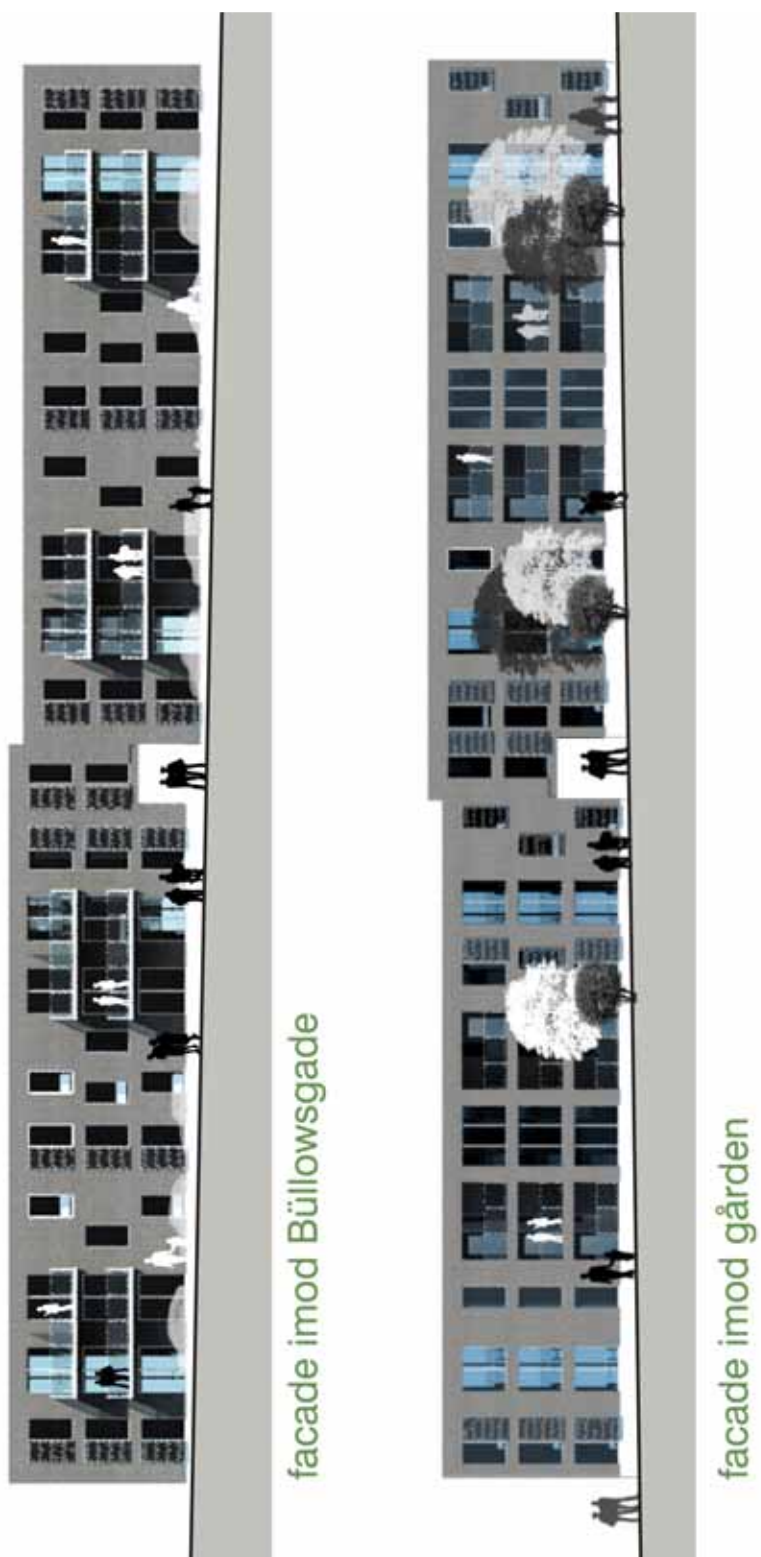
Lundhilds Tegnestue

Illustrationsplan
Kortbilag 4
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
juni 2010



Facadeprincip af bebyggelse mod Ryegade set mod gård, øverst, og gade, nederst
Lundhilds Tegnestue

Facadeprincip
Bilag 5
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
marts 2010



Facadeprincip af bebyggelse mod Büllowsgade set fmod gade, til venstre og gård, højre
Lundhilds Tegnestue

Facadeprincip
Bilag 6
Horsens Kommune
Teknik & Miljø
marts 2010



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
