

# Boliger og butikker, Blumersgade

Lokalplan 4 - 2010, Horsens by



HÖRSENS KOMMUNE  
TEKNIK OG MILJØ



# Indholdsfortegnelse

<b>Redegørelse</b>	<b>4</b>
Baggrund for lokalplanen	4
Lokalplanens formål	4
Eksisterende forhold	5
Fremtidige forhold	7
<b>Lokalplanens forhold til andre planer og love</b>	<b>11</b>
Kommuneplanen	11
Eksisterende lokalplaner	11
Teknisk forsyning	11
Andre planer og love	11
Miljøvurdering	11
<b>Bestemmelser</b>	<b>13</b>
§ 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	14
§ 7 Ubebyggede arealer og beplantning	14
§ 8 Trafikforhold	15
§ 9 Tekniske forhold	15
§ 10 Miljøforhold	15
§ 11 Fortidsminder	16
§ 12 Ophævelse af Lokalplan/servitutter	16
§ 13 Grundejerforening	16
§ 14 Skiltning	16
§ 15 Tilladelser og dispensationer	16
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger	16
§ 17 Påtaleret	16
Vedtagelsespåtegning	17
<b>Kortbilag</b>	<b>18</b>
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	18
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	19
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	20
Bilag 4 - Principsnit	21

# Redegørelse

## Baggrund for lokalplanen

For området mellem Løvenørnsgade, Claus Cortsens Gade, Lichtenbergsgade og Bygholm Å blev der i 1991 udarbejdet en lokalplan, bl.a. med det formål at åbne mulighed for, at ny bebyggelse langs Lichtenbergsgade og åen samt centralt i området kunne opføres i etaper efter en samlet bebyggelsesplan.

Umiddelbart efter blev der - i overensstemmelse med lokalplan 106 - opført to beboelsesbygninger på henholdsvis 6 og 5 etager ud mod Lichtenbergsgade og tæt ved åen. Herefter opstod ønske om at opføre et stort kontorbyggeri til SKAT nord for etageboligerne, hvilket nødvendiggjorde udarbejdelsen af lokalplan nr. 118 i 1992, som erstattede lokalplan nr. 106 for det pågældende delområde.

I 1997 blev opført et bolig- og institutionsbyggeri i 7 etager på hjørnet af Lichtenbergsgade og Løvenørnsgade. Først i 2010 er der igen fremkommet et konkret ønske om nybyggeri: almene boliger og ejerboliger, med mulighed for butikker og kontorer, placeret centralt i området og tæt ved åen. Bebyggelsen vil være i god overensstemmelse med lokalplan nr 106, men afviger bl.a. med hensyn til byggefelternes placering og bygningernes formsprog, så en ny lokalplan er påkrævet.

Horsens Kommune udskrev i år 2009 en arkitektkonkurrence om den fremtidige udformning og anvendelse af Horsens midtby mellem Banegården og Havnen: Midtbyforbindelsen. På baggrund af vinderforslaget er der nu ved at blive udarbejdet en udviklingsstrategi for bykernen, og banegårdskvarteret spiller her en væsentlig rolle.

Det gamle havnespor skal fremover fungere som byens rekreative hovedpulsåre der forbinder Bygholm Park med havnen. Ved at forbinde og aktivere byens parker skal disse rekreative grønne områder bidrage til Horsens borgernes sundhed og velbefindende.

En del af vinderprojektet var også en parkeringsstrategien for midtbyen. Strategien er at et antal p-huse placeres i gåafstand fra bykernen for derved at minimere biltrafikken i midtbyen. Et af p-husene tænkes bygget på Bygholm Parkvej. Derfor skal en uhindret gangforbindelse igennem lokalplanområdet sikre let og uhindret adgang fra bygaderne omkring Vitus Berings Park, Kongensgade, Vitus Berings Plads og strøget til et muligt p-hus på Bygholm Parkvej. Gangforbindelsen vil endvidere forbedre adgangsmulighederne til Bygholm Å fra midtbyen.

Planerne for havnesporet og parkeringstrategien er endnu ikke konkrete og kan derfor ikke udmøntes i præcise lokalplanbestemmelser. I denne lokalplan udlægges havnesporet til offentlige, rekreative formål, og der sikres forbindelse nord-syd mellem Bygholm Å og Beringsparken.

## Lokalplanens formål

Det er formålet med lokalplanen

- at sikre områdets anvendelse til boligformål, butikker, kontorer og rekreative formål
- at fastlægge retningslinier for udformning af ny bebyggelse, udenomsarealer og parkering
- at sikre at ny bebyggelse opføres i kvalitetsbetonede materialer og med en høj arkitektonisk standard
- at fastlægge retningslinjer for ny bebyggelse, således at denne tilpasses det omkringliggende kvarter bedst muligt mht. placering, størrelse og arkitektur
- at sikre at der etableres de nødvendige og tilstrækkelige p-pladser til områdets brugere

- at sikre at offentlighedens adgang til Bygholm å og passage langs åløbet bevares og forbedres
- at sikre at banesporet og arealerne langs banesporet på strækningen mellem Claus Cortsens Gade og Lichtenbergsgade udlægges til rekreative, offentligt tilgængelige formål
- at sikre mulighed for omlægning af Blumersgade

### Eksisterende forhold

Banegårdskvarteret er blevet til i perioden fra 1930'erne til 1960'erne. Da banegården blev flyttet fra Vitus Berings Plads til sin nuværende placering omkring 1930, opstod der et helt nyt kvarter omkring Kongensgade.

Kvarteret er et boligområde med enkelte erhvervsjendomme og områder til offentlige og grønne formål. Her er ca. 1300 boliger med ca. 2000 beboere. Ca. 88 % af boligerne er lejeboliger.

Hovedparten af kvarterets boliger tilhører boligforeningerne: Andelsboligforeningen Beringsgård, Arbejdernes Andelsboligforening af 1938 og Odinsgårdens Andelsboligforening. Rækkehusbebyggelsen "Penalhusene" i Løvenørnsgrøden nord for havnesporet er opført i 1940'erne og er i 2 etager. Rækkehusenes haver grænser op til lokalplanområdet.

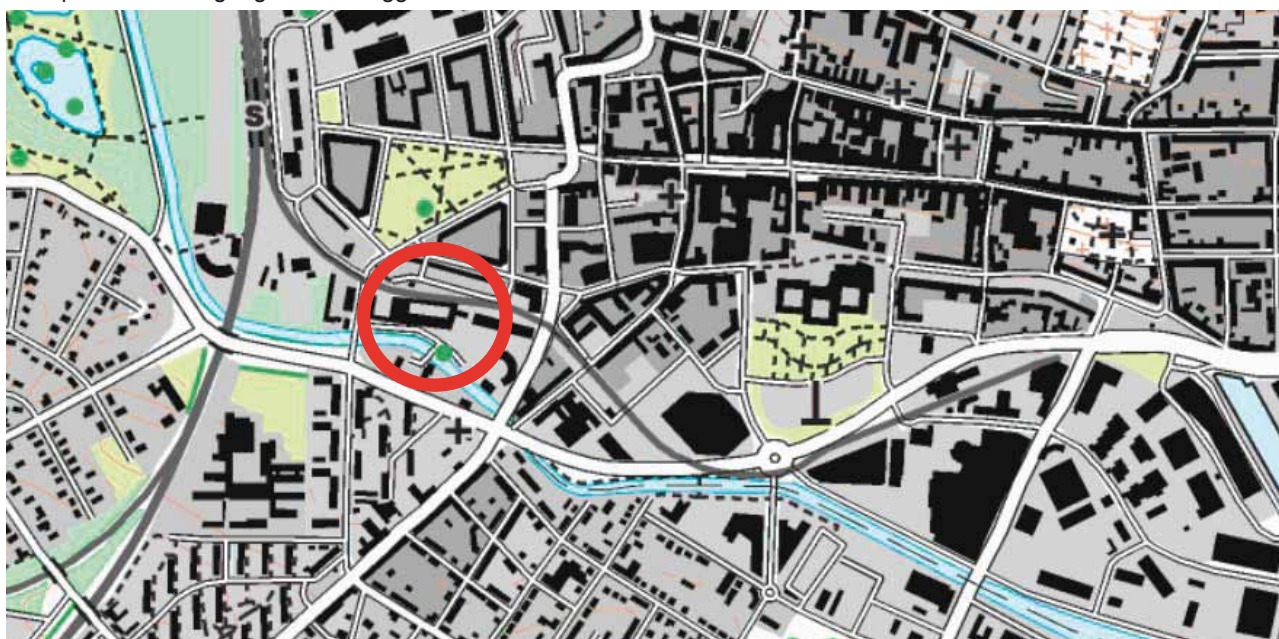
Boligbebyggelsen mod Claus Cortsens Gade er i 3 etager plus udnyttet tagetage.

På adressen Blumersgade 5-7 beliggende syd for åen ligger Børnehaven Åkanden. Der er gående og kørende adgang til børnehaven via en bro fra Blumersgade.

Øst for lokalplanområdet ligger et ubebygget areal samt bebyggelsen Åparken, som er leje- og ejerlejligheder.

Erhvervsbebyggelsen nord for Blumersgade er opført omkring 1955 og er i 2 etager, som anvendes til butikker, liberale erhverv, klublokaler mv.

Lokalplanområdets geografiske beliggenhed



## Banesporet

Jernbanesporet som løber på tværs gennem området har været anvendt af Horsens-Odderbanen fra 1914 til 1967 og til godstransport til og fra Horsens Havn indtil 1990'erne. Jernbaneterrænet ejes nu af Horsens Kommune. Arealet er op til ca 14 m bredt og 250 m langt. Udover en trampet sti langs skinnerne rummer terrænet et antal parkeringspladser i den østlige del og en randplantning af buske og træer i den vestlige del. I øvrigt henligger området som græsareal, som er sammenhængende med AABs friarealer syd for Penalhusene.

## Bygholm Å

I lokalområdets sydligste del løber Bygholm Å, som er levested for mange dyr, planter og fisk. Bygholm Å er fra naturens hånd et særdeles godt ørredvandløb og har engang haft en meget stor ørredbestand. Men miljøproblemer som fx fiske-spærringer ved dæmninger, hård vandløbsvedligeholdelse og kraftige forureninger ødelagde fiskebestanden gennem en lang årrække.

For få år tilbage gjorde det tidligere Vejle Amt en stor indsats for at forbedre vandmiljøet i åen. Der blev skabt fiskepassage ved flere spærringer i vandsystemet, lige som amtet sammen med Horsens Kommune har bygget et omløb ved

Bygholm Sø. Dette har bevirket at der nu vandrer en hel del havørreder op gennem omløbet på gydevandring til Bygholm Å opstrøms søen. Miljøtiltagene forventes, sammen med en fortsat øget spildevandsrensning og en forbedring af vandløbenes fysiske forhold, at skabe grundlaget for et bedre dyreliv i vandløbet, herunder øgede bestande af ørreder og andre fisk.

Der er desuden et rigt fugleliv ved åen.

Åen anvendes en del til kano- og kajakroning, men adgangen til åens rekreative og naturmæssige kvaliteter kan formodentlig forbedres, uden at belaste flora og fauna væsentligt.

I lokalplanområdet er åen tilgængelig fra Blumersgade, men bredderne er stejle. Åen overskues godt fra broen der forbinder Blumersgade med børneinstitutionen syd for åen. Vandstanden i åen svarer i praksis til vandstanden i Horsens Fjord.

Terrænet er lavere end kote 1,5 m nærmest broen, og åen går af og til over sine bredder. I lokalplanens stilles der krav om at hæve terrænet til minimum kote 2 og gulvkoter til ca kote 2,5, så risikoen for oversvømmelse reduceres.

Blumersgade set fra Claus Cortsens Gade mod øst. I baggrunden bebyggelsen Åparken og i højre side løber Bygholm Å, delvis skjult bag piletræer.



Blumersgade centralt i lokalplanområdet, set mod sydøst. Vejen er den primære adgangsvej til Åparken i baggrunden. I højre side er en bro over Bygholm Å. Broen giver adgang til to børneinstitutioner syd for åen.



Adgangen til den attraktive syd- og vestvendte åbred kan forbedres med terrassering, trappeanlæg og lignende.

### Fremtidige forhold

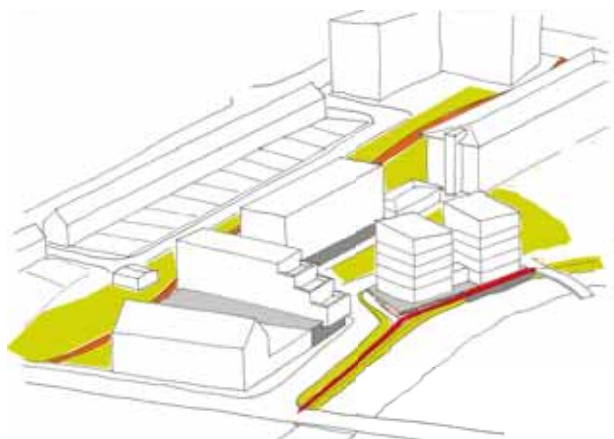
De eksisterende bygninger nedrives, og der opføres ny bebyggelse i op til 5 etager. Bygningerne må opføres som fire bygningsvolumener (to blokke og to punkthuse) jfr. kortbilag 3, Fremtidige forhold. Bygningerne må indeholde almenyttige boliger, ejerboliger, butikker og kontorer.

Der kan opføres et samlet etageareal på maks. 7500 m<sup>2</sup> til boliger og erhverv, heraf maks. 1525 m<sup>2</sup> butikker incl. lager og 520 m<sup>2</sup> kontorer. Den maksimale størrelse for butikker er 1000 m<sup>2</sup>. Der må ikke etableres butikker til dagligvarer, men kun til beklædning, boligudstyr og andre udvalgsvarer.

Principperne for bygningens omtrentlige placering og størrelse i forhold til nabobebyggelse vises på bilag 3-4.

Den blok som ligger længst mod Claus Cortsens Gade, skal opføres som et terrassehus, der aftrappes mod syd med store åbne terrasser. Aftrapningen mindsker påvirkningen af den eksisterende nabobebyggelse mod vest. Blokken der

Rumlig skitse af mulige nye bygningsvolumener og eksisterende bygningsvolumener på tilgrænsende arealer. III: Rum Arkitekter



ligger langs Havnesporet skal have en begrænset længde af hensyn til bebyggelsen og de rekreative arealer mod nord. Der skal være afstand mellem de to nye blokke, så der etableres en ny fysisk og visuel forbindelse mellem Løvenørnsgade og Bygholm Å. Blokbebyggelserne skal udformes således, at stueetagen udgør en basis, som visuelt adskiller sig fra de overliggende etager. Basen skal, hvor der er butiksfacade mod ankomstpladsen, trækkes tilbage fra den overliggende facadeline, således at der dannes en overdækket mellemzone langs butikkernes facade.

Punkthusene ved åen kan placeres på en hævet plint og udformes med en anden arkitektur end blokkene.

Alle bebyggelser skal udføres med facader i blank mur af tegl i materialer og farver der passer til kvarterets øvrige bygninger. Basen kan alternativt udføres i mørk indfarvet beton eller mørk tegl. Punkthusenes facader kan, udover blank mur, udføres med f.eks partier i lys indfarvet puds, glas, matte stålplader mv, for at give punkthusene en lettere arkitektur.

For at sikre, at bebyggelsen fra omgivelserne ikke opleves tung og lukket i sit arkitektoniske udtryk må altaner og altangange kun udføres med

Skitse af princip for fremtidig bebyggelse og rekreative arealer i lokalplanområdet. III: Rum Arkitekter



lette gelænder og rækværk, eksempelvis semi-transparente glasplade, spinkle lodrette eller vandrette tremmer eller lignende - fast, uigennemsigtigt plademateriale må ikke anvendes.

Alle boliger indenfor lokalplanområdet skal have adgang til egen altan eller terrasse.

### Skiltning

For at samordne skiltning og reklamer på butiksfacade til en helhed, henviser denne lokalplan til Lokalplan nr. 150.

### Trafik, adgang, parkering og stier

Inden for lokalplanområdet skal der ved nybyggeri anlægges 1 p-plads pr. bolig, 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> butik og 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> liberalt erhverv. Nogle af parkeringspladserne udføres i konstruktion, dvs. i parkeringskælder eller i stueplan. Pladserne på terræn anlægges som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Der etableres min. 1 cykel p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bolig, kontor og butik.

Ved butikker skal der være cykelparkering tæt ved indgangene.

Som en del af byggesagsbehandlingen skal kommunen godkende en detaljeret plan, der viser p-pladsernes placering og udformning.

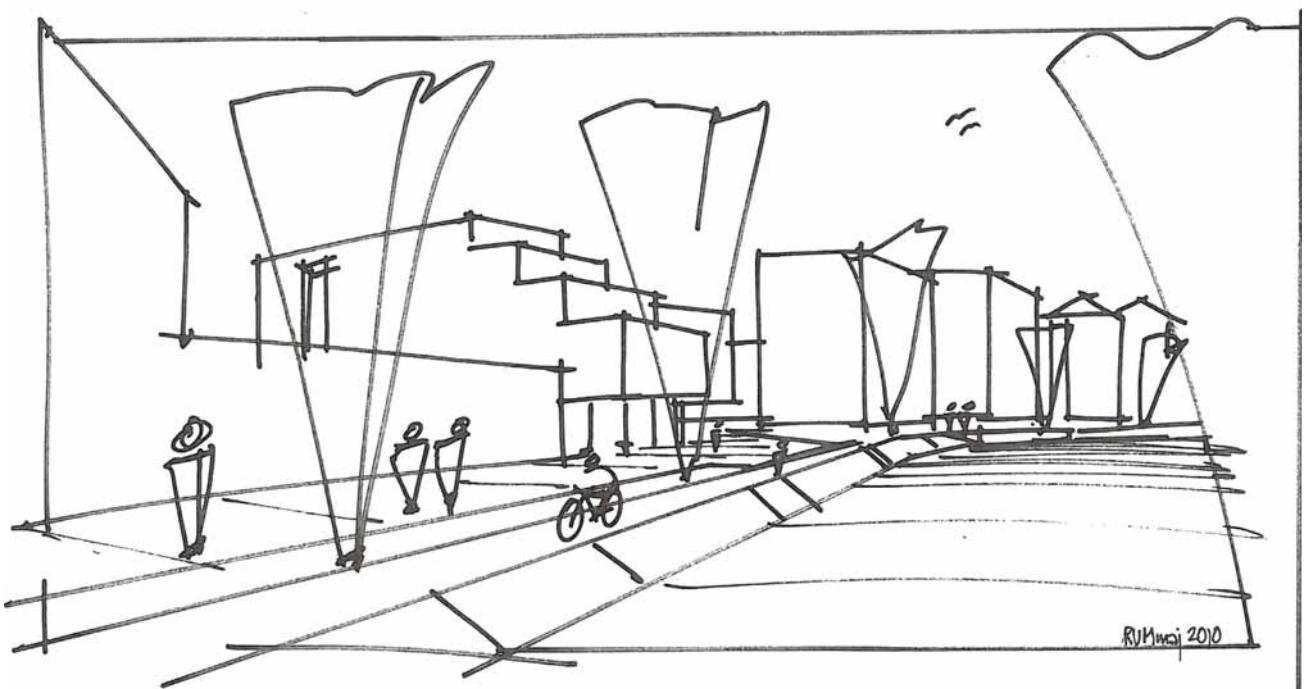
Langs åen etableres en rekreativ sti, der også kan anvendes som gangforbindelse mellem Claus Cortsens Gade og broen over åen til børneinstitutionen syd for åen.

Der etableres en stiforbindelse mellem Løvenørns-gade og stien langs Bygholm Å. Stien kan indgå i forbindelsen mellem et muligt fremtidigt p-hus syd for åen og Vitus Berings Park/midtbyen, jfr. den igangværende midtbyplanlægning.

### Ubebyggede arealer

Parkeringsarealerne anlægges med asfalt, og de grønne fællesarealer anlægges med græs og befæstede stier. Desuden beplantes arealerne med træer og buske af en størrelse, der fra starten bidrager til stedets karakter og er levedygtige samt mindre sårbare overfor hærværk.

Skitse af Blumersgade, Bygholm Å og eksisterende og nye bygningsvolumener set mod øst. (Rum Arkitekter)



Princippet for disponeringen af grunden fremgår af kortbilag nr. 3, der viser placering af parkeringsarealer, veje, stier samt grønne arealer.

Da det er intentionen, at man på opholdsarealer og friarealer kan opleve årstidernes skiften, skal der vælges træsorter, der er blomstrende og frugt bærende, som f.eks. kirsebær eller paradisæbler.

De fælles opholdsarealer skal fungere som samlingssted for beboerne i området, og der skal her etableres faciliteter til bevægelsesaktiviteter og sociale aktiviteter, f. eks. legeplads, boldbaner og grillpladser. Området skal have en størrelse og rummelighed, der modsvarer bebyggelsens beboerantal og udstrækning. Se også nedenfor under Havnesporet.

### Havnesporet / Den grønne kile

Ifølge den igangværende midtbyplanlægning er det hensigten at det gamle havnespor skal omdannes til byens rekreative hovedpulsåre, der forbinder Rådhusparken med Byholm Park og havnen. Her skal man kunne løbe, gå, evt. cykle eller på anden måde motionere, og der kan være fikspunkter med fx belægning eller redskaber til særlige aktiviteter og oplevelser. Den grønne kile skal herudover være egnet som levested for byens dyr og planter. I planerne for udformningen af havnesporet og de tilgrænsende arealer skal derfor tages hensyn til såvel de lokale beboeres behov for rekreative arealer som til at skabe muligheder for fysisk bevægelse i byens uderum for alle byens borgere.

Nærmere betingelser for Havnesporets etablering og drift aftales mellem Horsens Kommune og grundejerne.

### Arealerne langs Byholm Å

I forbindelse med den offentligt tilgængelige niveaufri stiforbindelse langs med Byholm Å, kan der etableres terrasserede opholdspladser ved åbredden, som giver mulighed for naturoplevelser og rekreativ brug af vandet. Eksisterende



Herover: Fotos fra det gamle banespor og det centrale grønne område. Herunder: Illustration fra Horsens Byrumsplan 2008 (Gehls Tegnestue) der viser Havnesporet omdannet til en stiforbindelse egnet til forskellige bevægelsesformer.



træer langs åen bevares i den udstrækning de bidrager positivt til miljøet omkring åen. De suppleres med nye træer som rødæl, der tåler fugtig bund. Træerne skal ikke lukke for kikket til åen, dvs. at der løbende skal foretages beskæring, uddynding og nyplantning, hvorved strækningen får en uformel karakter med en blanding af træer i forskellig størrelse og art.

Det skal i forbindelse med byggesagsbehandlingen afklares hvordan terrænet langs åen reguleres, beplantes og befæstes, således at der skabes offentlig tilgængelig passage, opholdsmuligheder og et attraktivt miljø ved åen.

### **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 byformål.

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

### **Rekreative og kulturelle aktiviteter**

I lokalplanen udlægges arealer til fritids- og bevægelsesaktiviteter for alle aldre. De fælles friarealer er fordelt på tre kategorier:

- Banesporet og de tilgrænsende arealer er rekreative områder for de omkringliggende beboere og et offentligt tilgængeligt areal, som indgår i den planlagte grønne forbindelse langs havnesporet mv.

- I det centrale område kan der indrettes solbeskinnede opholdspladser ud til bl.a. butikkernes adgangs- og parkeringsområder.

- Langs Bygholm Å etableres offentligt tilgængelige færdsels- og opholdsarealer.

Bebyggelsens centrale beliggenhed sikrer beboerne nem adgang til byens udbud af kunstneriske og kulturelle aktiviteter.

### **Jordforurening**

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

## Lokalplanens forhold til andre planer og love

### Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanens rammeområde HR.00.06.1.2. For dette rammeområde gælder bl.a. følgende:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål; etagebyggeri, åben-lav og tæt-lav med tilhørende nærrekreative arealer, butikker og kollektive anlæg til områdets forsyning; institutioner og lignende offentlige formål.

Ved byggeri skal bebyggelsen tilpasses den omgivende bebyggelse, med hensyn til højde, dybde, etageantal, tagform, materialevalg, farver m.v.

Ved lokalplanlægning skal tages specielt hensyn til området/arealerne langs åen. Hensynet skal tilsigte at inddrage arealerne langs åen i områdets rekreative struktur med hovedvægt på områdets grønne visuelle kvaliteter.

Efter en forudgående offentlighedsfase er der udarbejdet kommuneplantillæg 5-2010 til Kommuneplan 2009 med henblik på at udvide midtbyafgrænsningen og ændre rammebestemmelserne til centerformål for nærværende lokalplans delområde A og rekreative formål for nærværende lokalplans delområde B. Kommuneplantillægget er en forudsætning for at etablere nye udvalgsvarebutikker i lokalplanområdet.

### 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 2009 - 2021 på 55.000 m<sup>2</sup>. Denne ramme gælder såvel nyopførte som udvidede butikker samt udlæg i gældende lokalplaner.

Lokalplanens forbrug af udbygningsrammen:

Der kan etableres 1550 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikksformål. Heraf er de 850 m<sup>2</sup> eksisterende

de butikksareal som ikke fratrækkes i detailhandelskvoten. Udvalgsvarebutikker kan have en maks. størrelse på 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikksformål.

Byområde	Centrale bydel
Forbrug af kvoten i m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
Forbrug efter 1/1 2007 i m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
Resterende ramme i m <sup>2</sup>	54.300 m <sup>2</sup>

### Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 106, der med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves for lokalplanområdet.

Lokalplanområdets nordlige og østlige del (matr. nr 1080a, 1096, 1130b, 1130c og en del af 1130d) er omfattet af lokalplan 150, der fastlægger retningslinier for bebyggelsens udformning, skiltning, belysning, beplantning mv.

### Teknisk forsyning

- Området skal forsynes med fjernvarme fra Horsens Varmeværk
- Vandforsyning skal ske fra Horsens Vand A/S
- Området skal kloakeres til eksisterende regn- og spildevandsledninger
- Lokalplanområdet ligger i NRGis forsyningsområde.

### 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 området og vurderet, at det ikke er nødvendigt at foretage en Miljøvurdering.

**Begrundelse:**

Planen er en mindre ændring i forhold til den eksisterende plan (lokalplan nr 109). 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**

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. 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 er beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenede. 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 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.

**Naturbeskyttelsesloven og Vandløbsloven**

Bygholm Å er et beskyttet vandløb iht. Naturbeskyttelsesloven og omfattet af Vandløbsloven. Ændringer i vandløbets og bredernes tilstand må derfor kun ske efter tilladelse fra Horsens Kommune.

## 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 områdets anvendelse til boligformål, butikker, kontorer og rekreative formål
- at fastlægge retningslinier for udformning af ny bebyggelse, udenomsarealer og parkering
- at sikre at ny bebyggelse opføres i kvalitetsbetonede materialer og med en høj arkitektonisk standard
- at fastlægge retningslinjer for ny bebyggelse, således at denne tilpasses det omkringliggende kvarter bedst muligt mht. placering, størrelse og arkitektur
- at sikre at der etableres de nødvendige og tilstrækkelige p-pladser til områdets brugere
- at sikre at offentlighedens adgang til Bygholm å og passage langs åløbet bevares og forbedres
- at sikre at banesporet og arealerne langs banesporet på strækningen mellem Claus Cortsens Gade og Lichtenbergsgade udlægges til rekreative, offentligt tilgængelige formål og
- at sikre mulighed for omlægning af Blumersgade

### § 2 Område- og zonestatus

- 2.01 Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 1080a, del af 1096, del af 1130b, 1130c, 1130d, 1106 og del af 7000bb (vejareal

Blumersgade og en del af Bygholm Å), alle Horsens Bygrunde. Se kortbilag 1.

- 2.02 Lokalplanområdet ligger i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.01 Delområdet A (kortbilag 3) må anvendes til boligformål, butikker og kontorer med dertil hørende fællesfaciliteter. Blumersgade indgår i delområdet og skal fortsat fungere som adgangsvej for arealerne øst og syd for lokalplanområdet. Centralt i delområdet etableres friarealer, og arealerne nærmest Bygholm Å anvendes til offentligt tilgængelige rekreative formål, jfr. planskitsen side 7.
- 3.02 Delområde B (kortbilag 3) må anvendes til offentlig tilgængelig sti, offentligt tilgængeligt rekreativt areal, fælles rekreativt areal for områdets beboere samt transformerbygning.
- 3.03 Der må etableres butikker med beklædning, boligudstyr eller andre udvalgsvarer. Butikker må kun placeres i stueplan. Der må etableres café, restaurant eller lignende i forbindelse med butik.
- 3.04 Der kan tillades erhverv inden for virksomhedsklasse 1-2 (butikker, kontorer, småværksteder mv).
- 3.05 Ingen virksomhed eller aktivitet i området må ved røg, støj, lugt, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde være til væsentlig ulempe for områdets beboere.

### § 4 Udstykninger

- 4.01 Udstykninger skal godkendes af Horsens Kommune.

### § 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.01 Ny bebyggelse skal i hovedtrækkene placeres som vist på bilag 3.
- 5.02 Inden for byggefeltene 1 og 2 må der bygges i op til 5 etager, dog kun 1 etage i den vestlige del af byggefelt 1. Ingen del af bygningerne må overstige kote 20 DVR.

- 5.03 Inden for byggefeltet 3 må der bygges i op til 5 etager på en plint der er hævet over omgivende terræn. Ingen del af bygningerne må overstige kote 22 DVR.
- 5.04 Indenfor lokalplanområdet kan opføres et samlet etageareal på maks. 7500 m<sup>2</sup> til boliger og erhverv, heraf maks. 1525 m<sup>2</sup> til butikker incl. lager og 520 m<sup>2</sup> til kontorer.
- 5.05 Den maksimale størrelse for butikker er 1000 m<sup>2</sup>.
- 5.06 Ingen bygningsdel må overskride byggelinierne på Kortbilag 3.
- 5.07 For stueetager fastlægges en gulvkote på min. kote 2.50 DVR.
- 5.08 I området kan der efter godkendelse fra Teknik og Miljø opføres enkelte mindre bygninger som er fælles for områdets beboere.
- § 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 Bebyggelse som opføres indenfor byggefelt 1 må kun udformes som et terrassehus, som aftrappes mod syd. Bebyggelse i een etage i den vestlige del af byggefeltet (jfr kortbilag 3) udføres med taghældning på 0-5 grader.
- 6.04 Bebyggelse som opføres inden for byggefelt 2 skal have en taghældning på 0-5 grader.
- 6.05 Bebyggelse som opføres inden for byggefelt 3 skal have en taghældning på 0-20 grader. Tagbeklædningen må ikke være reflekterende.
- 6.06 Bebyggelse må kun opføres med facader i blank mur af tegl. Bygningernes basis (stueplan) kan dog udføres i mørk indfarvet beton eller mørk tegl. Punkthusenes facader kan suppleres med partier af glas, mat stål, lys puds mv som giver punkthusene et lettere udtryk.
- 6.07 Butiksfacaderne eller basis mod Blumersgade skal trækkes tilbage i forhold til den overliggende facadelinie og herved danne mellemzone foran butikkerne.
- 6.08 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.
- 6.09 Altaner og altangange må kun udføres med lette gelænder og rækværker. Eksempelvis kan anvendes glasplader og spinkle lodrette eller vandrette tremmer. Ugennemsigtigt plademateriale må ikke anvendes.
- 6.10 Alle lejligheder skal have adgang til egen altan, terrasse, tagterrasse eller taghave.
- 6.11 Tagrender og tagnedløb må ikke udføres i plastmaterialer.
- 6.12 Etableres solceller på facader skal de indarbejdes i bygningens arkitektur.
- 6.13 Bestemmelserne i Lokalplan nr. 150, §25-35 er gældende for området.
- 6.14 Der tillades ikke opsætning af bannere på bygningerne eller reklamefolie på vinduer og døre.
- 6.15 Antenner, parabler el.lign. må ikke opsættes på bebyggelsen, så de er synlige fra omgivelserne.
- 6.16 Ventilationsudtag og lignende tekniske installationer udformes diskret og/eller indarbejdes i bygningens arkitektur.
- 6.17 Mindre bygninger fælles for områdets beboere må kun udføres med Horsens Kommunes godkendelse og skal udformes i harmoni med den øvrige bebyggelse i området. Facader skal overvejende være blank mur eller træ.
- § 7 Ubebyggede arealer og beplantning**
- 7.01 Ubebyggede arealer skal anlægges, plejes og vedligeholdes som have/park med legepladser, aktivitets- og opholdsarea-

ler, beplantning mv. Udvalgte områder kan have naturpræg. En samlet plan for de ubebyggede arealers etablering og vedligeholdelse skal godkendes af Horsens Kommune.

- 7.02 Terrænregulering, befæstelse og indretning af arealerne langs åen og evt. etablering af anløbsbroer el.lign. skal ske med henblik på at skabe gode muligheder for offentlighedens færdsel og ophold ved åen. Der skal tages højde for den varierende vandstand i åen med terrassering el.lign.
- 7.03 Eksisterende beplantning markeret på kortbilag 3 skal søges bevaret og indarbejdet i de fremtidige grønne arealer.
- 7.04 Beplantning i delområde A skal primært bestå af blomstrende, løvfældende træer og buske. Langs åen suppleres med arter der er tilknyttet vand, f. eks. rødæl. Beplantningen må ikke blokere for færdsel langs åen eller udsyn over åen.
- 7.05 Beplantning i delområde B skal udføres efter en samlet plan, der tilgodeser områdets funktion som nærrekreativt areal for beboere og brugere og som offentligt tilgængeligt sti- og aktivitetsareal.
- 7.06 Oplagring uden for bygninger må ikke finde sted.
- 7.07 Terrænkoten for arealerne nær Bygholm Å skal være min. kote 2,00 DVR for at mindske risikoen for at åen går over sine bredder.

## § 8 Trafikforhold

- 8.01 Der skal sikres vejadgang til Åparken og til børneinstitutionerne syd for Bygholm Å via den eksisterende bro.
- 8.02 Veje, stier og parkeringspladser udlægges efter de principper, der er vist på bilag 3. De skal anlægges efter en samlet plan der skal godkendes i forbindelse med byggesagsbehandlingen.
- 8.03 De offentligt tilgængelige stier langs Bygholm Å og langs havnesporet skal væ-

re niveaufri og handicapvenlige.

- 8.04 Inden for lokalplanområdet skal der ved nybyggeri anlægges 1 p-plads pr. bolig, 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> butik og 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> liberalt erhverv. Nogle af parkeringspladserne udføres i konstruktion, dvs. i parkeringskælder eller i stueplan. Pladserne på terræn udlægges som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.
- 8.05 Der anlægges min. 1 cykelparkingsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bolig, kontor og butik. Pladserne skal placeret tæt ved indgangene og være overdækkede, dog ikke ved butikker.

## § 9 Tekniske forhold

- 9.01 Eksisterende ledningsanlæg, herunder kloakledninger (jfr kortbilag 2), skal respekteres. Der skal være vejadgang til kloakbygværk ved Bygholm Å.
- 9.02 Området skal forsynes med fjernvarme fra Horsens Varmeværk
- 9.03 Vandforsyning skal ske fra Horsens Vand A/S.
- 9.04 Området skal kloakeres i overensstemmelse med spildevandsplanen og efter aftale med Horsens Vand A/S.
- 9.05 Udendørs belysning udføres som gade- og parkbelysning efter aftale med Horsens Kommune. Belysningen må ikke blænde.

## § 10 Miljøforhold

- 10.01 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](http://www.jordweb.dk), jf. kommunens regulativ for jordflytning.
- 10.02 Det skal sikres at det indvendige støjniveau i boligerne kan holdes under 30 db(A).

**§ 11 Fortidsminder**

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

**§ 12 Ophævelse af lokalplan/servitutter**

- 12.01 Lokalplan 106 ophæves for området.
- 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.

**§ 13 Grundejerforening**

- 13.01 Der skal inden for lokalplanområdet oprettes en grundejerforening som skal forestå drift og vedligeholdelse af friarealer, herunder veje, stier og p-pladser samt ubebyggede arealer der ikke er i særskilt brug.
- 13.02 Grundejerforeningen skal oprettes når Horsens Kommune kræver det.
- 13.03 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Horsens Kommune.

**§ 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 etaper samt adgangsstier og -veje. Arealer som først udbygges i senere etaper skal vedligeholdes som park.
- 14.03 Forinden ny bebyggelse ved Bygholm Å tages i brug skal den offentligt tilgængelige rekreative sti med opholdsmuligheder langs åen mellem Claus Cortsens Gade

og broen over åen til børnehaven være anlagt.

- 14.04 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er truffet aftale mellem grundejerne og Horsens Kommune om etablering og drift af Havnesporet som en offentligt tilgængelig rekreativ rute.

**§ 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 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.

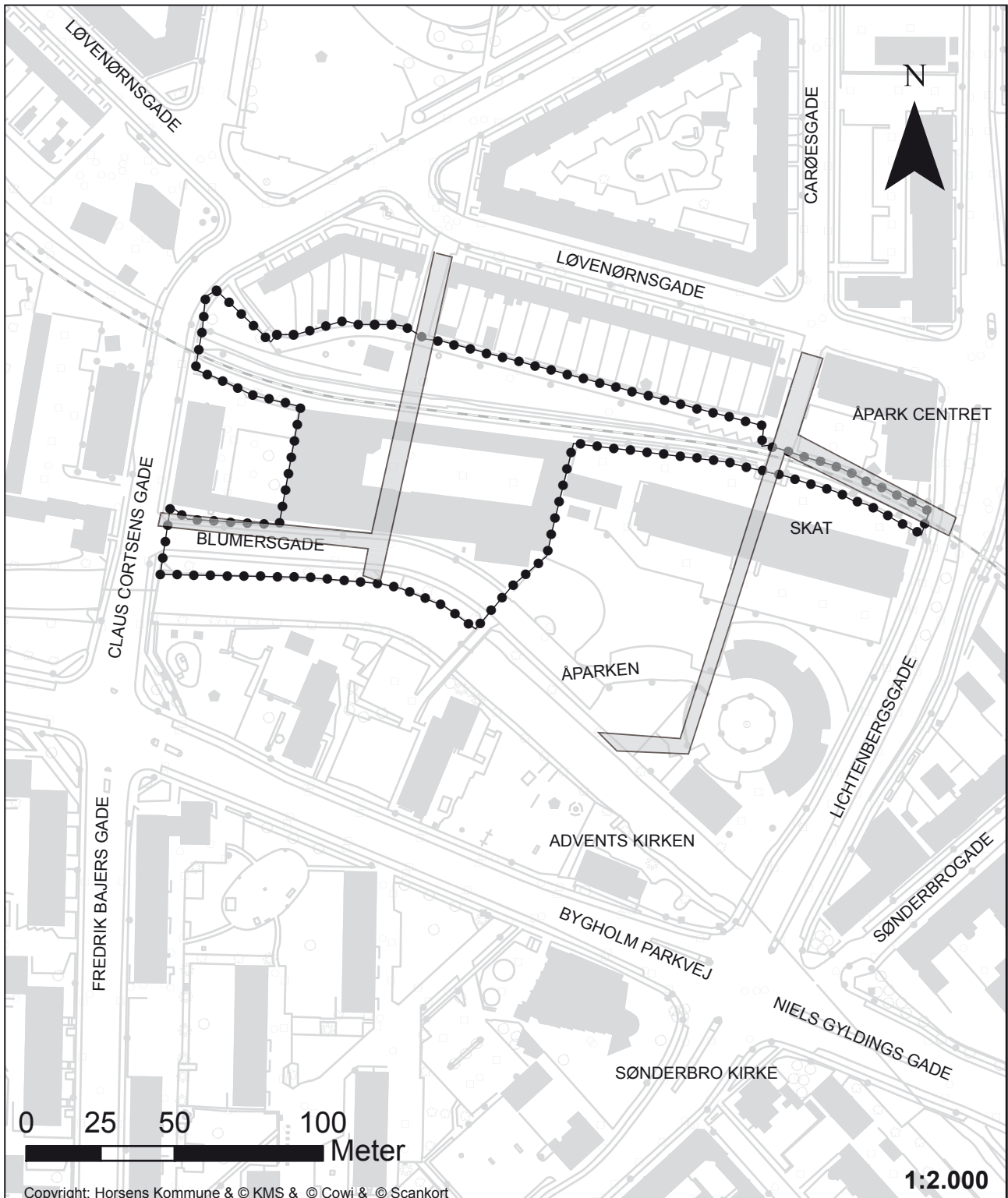
Jan Trøjborg  
Borgmester

Sign. /  
Sign.

Niels Aalund  
Kommunaldirektør

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

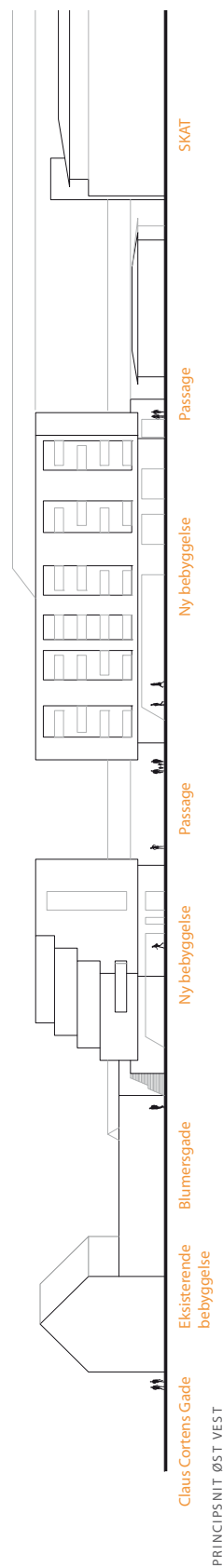
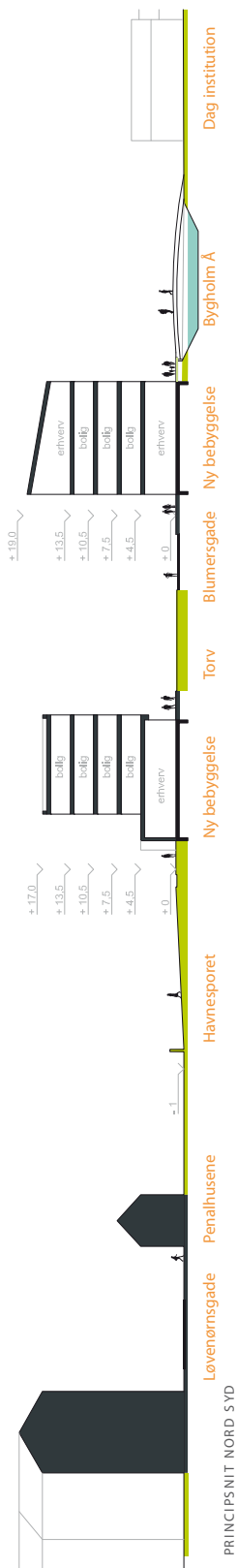




- ..... Lokalplangrænse
- ▬ Servitútbælte for kloakledninger

Eksisterende forhold  
 Kortbilag 2  
 Horsens Kommune  
 Teknik og Miljø  
 December 2010





Principsnit (Rum Arkitekter)  
 Bilag 4  
 Horsens Kommune  
 Teknik og 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**

---