

# Centerområde, Grønlandsvej

Lokalplan 5 - 2007, Horsens by



**HØRSENS** KOMMUNE  
TEKNIK OG MILJØ



# Indholdsfortegnelse

## Redegørelse

Baggrund for lokalplanen	4
Lokalplanens formål	4
Fremtidige forhold	4

## Lokalplanens forhold til andre planer og love

Kommuneplanen	7
Eksisterende lokalplan	7
Andre planer og love	7

## Bestemmelser

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

## Bilag

Bilag 1	matrikulære forhold	11
Bilag 2	eksisterende forhold	12
Bilag 3	fremtidige forhold	13
Bilag 4 a og b	principper for facadeudformning	14

# Redegørelse

## Baggrund for lokalplanen

Kvarteret langs Høegh Guldbergs Gade er under omdannelse fra et blandet erhvervsområde til et centerpræget område med butikker, liberale erhverv mm.

Indenfor lokalplanområdet, der afgrænses af Høegh Guldbergs Gade, Ove Jensens Allé og Grønlandsvej er der fra private bygherrers side ønsker om nyt byggeri.

Lokalplanen er udarbejdet for at der kan ske en samordning af byggerierne.

## Lokalplanens formål

For et par år siden blev grunden, der ligger på hjørnet af Høegh Guldbergs Gade og Ove Jensens Allé, og var ejet af Horsens Kommune, udbudt til salg. Salget var formet som en konkurrence, hvor interesserede købere skulle indlevere et projektforslag til udnyttelse af grunden

sammen med et købstilbud. De indkomne projekter blev bedømt af en komite på baggrund af husets arkitektoniske udformning. Lokalplanen skal sikre, at byggeriet på hjørnegrunden opføres i overensstemmelse med konkurrenceforslaget.

Området har med sin iøjnefaldende beliggenhed stor betydning for det arkitektoniske udtryk på Høegh Guldbergs Gade og Ove Jensens Allé. Nyt byggeri indenfor lokalplanområdet skal derfor udformes i samme arkitektoniske standard, som det kræves af byggeriet på hjørnegrunden.

## Fremtidige forhold

### Ny bebyggelse

Ny bebyggelsen skal udformes som en randbebyggelse langs Høegh Guldbergs Gade og Ove Jensens Allé. Der bliver desuden mulighed for nyt byggeri på hjørnet af Grønlandsvej.



Facadehøjden skal være mellem ca. 6 og 12 meter og bygningerne skal opføres i tegl, evt. pudset, og/eller beton samt stål, alu og/eller kobber og glas.

Hvis der anvendes beton, skal det være naturfarvet med glatte overflader. Stål/alu skal holdes i afdæmpede farver.

Husene skal opføres med flade tage. Der må ikke være synlige ventilationskanaler e.l. på tagene. Facaderne mod de omgivende veje må ikke være lukkede og lagerhalslignende, men skal virke aktive og åbne.

Bebyggelsen, der opføres langs Ove Jensens Allé og hjørnet af Høegh Guldbergs Gade, skal opføres i overensstemmelse med intentionerne for konkurrenceforslaget, se bilag 4a og visualisering på side 6, og skal danne udgangspunkt for udformningen af den øvrige bebyggelse, der kan



*Retsbygning i Holstebro, arkitekter 3xNielsen*



*Herover:*

*B & O's nye hovedbygning i Struer, KHR AS arkitekter, 1999*

*Herunder til højre :*

*Ombygning af Ilva Bolighus i Lyngby, Arkitekterne MAA Schmidt, Hammer og Lassen A/S, 1997*

*Herunder til venstre :*

*Crimphuset, Allerød, Tegnestuen Vandkunsten, 1999*



opføres inden for lokalplanområdet. Bebyggelsen på hjørnet af Grønlandsvej skal følge principperne, der vist i bilag 4b.

Der er vist billeder af andre bygninger, der kan tjene som inspiration og indikator for det arkitektoniske niveau, der ønskes.

### **Eksisterende bygninger**

Eksisterende bygninger kan nedrives.

### **Ubebyggede arealer**

Ubebyggede arealer langs de omgivende veje skal udlægges med græs og/eller fliser. Der skal plantes enkelte opstammede træer. Arealerne disponeres i samråd med Teknik og Miljø.

Plantevalg, belysning og belægning skal samordnes og fastlægges i samråd med Teknik og Miljø.

### **Trafik og parkering**

Der lægges en vejudvidelseslinie langs Høegh Guldbergs Gade og Grønlandsvej. Linierne fremgår af bilag 2 og 3.

Adgangen til lokalplanområdet sker fra Ove Jensens Allé og Grønlandsvej i princippet som angivet på bilag 4.

Ved udvidelse af Høegh Guldbergs Gade nedlægges adgangene fra vejen til eksisterende ejendomme langs med den. Adgangen skal da ske fra Ove Jensens Allé og Grønlandsvej.

Som udgangspunkt vil kravet til antal parkeringspladser være min. 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.

*Bebyggelsen på hjørnegrunden set mod nordøst*



## Lokalplanens forhold til andre planer og love

### Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger indenfor en del af Kommuneplanens rammemråde 00 C21. Denne lokalplan er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for området.

### Eksisterende lokalplan

Lokalplan nr. 150 for facader og skiltning er gældende for en del af lokalplanområdet.

### Andre love og planer

#### Kystnærhedszonen

Området ligger indenfor den kystnære del af byzonen. Bebyggelsen vil ikke blive synlig set fra vandsiden. Der redegøres derfor ikke for den visuelle påvirkning af kystlandskabet.

#### Milljøvurdering

Lokalplanen er omfattet af Lov om Miljøvurdering og har derfor gennemgået en indledende screening. Screeningen viste, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Miljøscreeningen kan rekvireres på Teknik & Miljø.

#### Forurening

I forbindelse med bygge- og anlægsarbejde på grunden skal der søges tilladelse ved Horsens Kommune jf. jordforureningsloven §8.

Jord, der flyttes fra grunden skal anmeldes til Horsens Kommune jf. Horsens Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

#### Teknisk forsyning

Lokalplanområdet kan forsynes med el fra Energi Horsens. Det skal desuden forsynes med vand fra Horsens Vandforsyning og varme fra naturgas.

Spildevand ledes til det offentlige kloaknet med separat kloakering.

#### Arkæologi

I området, der er opfyldt inden for de seneste 100 år, er der ikke kendskab til fund af fortidsminder.

Da området tidligere var fjord, er der en lille mulighed for, at man kan støde på skibsvrag. Der kan også have ligget bopladser i området. Disse hypotetiske bopladser formodes at ligge i kote -1 til -2.

Ved fund af fortidsminder skal arbejdet som berører fundet indstilles, og Horsens Museum tilkaldes.

## 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
- nyt byggeri på hjørnegrunden Høegh Guldbergs Gade og Ove Jensens Allé og langs Ove Jensens Allé opføres i overensstemmelse med intentionerne i konkurrenceforslaget, se bilag 4
  - andet nyt byggeri opføres i samme arkitektoniske standard som konkurrenceforslagets.

### § 2 Område- og zonestatus

- 2.01 Lokalplanen er beliggende i byzone og afgrænses som vist på kortbilagene. Den omfatter matriklerne 1020x, 1020al, 1020æ, 1020y, 1020p, 1020am Horsens bygrunde samt alle parceller, der udstykes herfra.

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.01 Området kan anvendes til centerformål, liberale erhverv, service- og forretningsvirksomhed, herunder udvalgsvarerbutikker med behov for facadebeliggenhed. Butiksstørrelse for udvalgsvarerbutikker fastlægges til min. 300 m<sup>2</sup> og max. 1500 m<sup>2</sup>. Arealet til butikformål må ikke overstige 10.000 m<sup>2</sup>.

### § 4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.01 Ny bebyggelse skal i princippet placeres indenfor de byggefelter, der er vist på bilag 3.

- 4.02 Facadehøjden skal være ca. 9 til 12 meter. Facadehøjden på hjørneejendommen, der kan opføres på Grønlandsvej, kan være fra 6-12 meter.

### § 5 Bebyggelsens udformning

- 5.01 Ny bebyggelse på hjørnegrunden Høegh Guldbergs Gade/Ove Jensens Gade samt grunden langs Ove Jensens Allé skal i princippet udformes som vist på bilag 4 a.
- 5.02 Bebyggelsen på hjørnet af Grønlandsvej skal opføres efter principperne i bilag 4 b
- 5.03 Facaderne skal fremtræde i klart glas, glat naturfarvet beton og/eller tegl, evt. pudset samt stål, alu og/eller kobber.
- 5.04 Husene skal opføres med flade tage. Ventilationsanlæg o.l. skal være integreret i bygningen.
- 5.05 Facaderne mod de omgivende veje må ikke have karakter af lukkede lagerhaller.
- 5.06 Udendørs oplag er ikke tilladt.

### § 6 Ubebyggede arealer

- 6.01 Der skal beregnes udlæg af plantebede på parkeringspladserne svarende til 1 plantebed på min. 2x5 meter pr. 5 parkeringspladser. Der skal desuden anlægges plantebede langs Grønlandsvej og langs skel på min. 2 meters bredde. Beplantning langs skel kan samordnes.
- 6.02 Terrænniveauet fastlægges til kote min.

2,00. Evt. terrænspring skal optages med beplantede skråningsanlæg. Der må ikke anvendes betonplantesten el. som støttemure.

6.03 Belysning skal vælges i samråd med Teknik og Miljø.

6.04 Som træbeplantning og underplantning på parkeringspladsen vælges *Carpinus betulus*, *Avnbøg*.

Ubebyggede arealer langs de omgivende veje skal udlægges med græs og/eller fliser. Der skal plantes enkelte opstammede træer. Arealerne disponeres i samråd med Teknik og Miljø

### § 7 Trafikale forhold

7.01 Området har vejadgang fra Grønlandsvej og Ove Jensens Allé.

7.02 Der skal kunne anlægges parkeringspladser til eget behov. Som udgangspunkt skal der anlægges 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.

7.03 Der fastlægges en vejudvidelseslinie langs Grønlandsvej og Høegh Guldbergs Gade som vist på bilag 2 og 3.

### § 8 Teknisk forsyning

8.01 Spildevand tilsluttes det offentlige kloaknet som separat kloakering.

8.02 Området forsynes med varme fra naturgas og vand fra Horsens Vandforsyning.

### § 9 Fortidsminder

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

### § 10 Miljøforhold

Støjbelastningen fra området målt uden dørs må være:

Dag	Tidspunkt	dB(A)
Mandag-fredag	kl. 07.00 - 18.00	55
Lørdag	kl. 07.00 - 14.00	55
Mandag-fredag	kl. 18.00 - 22.00	45
Lørdag	kl. 14.00 - 22.00	45
Søn-/helligdage	kl. 07.00 - 22.00	45
Alle dage	kl. 22.00 - 07.00	40

Generelt må der ikke forekomme støv- eller lugtgener fra området.

### § 11 Ophævelse af deklamationer

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

### § 12 Tilladelser og dispensationer

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

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

### § 13 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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


### § 14 Påtaleret

Påtaleret vedrørende overholdelse af denne lokalplan har alene Horsens Byråd.

### § 15 Vedtagelsepåtegning

Således vedtaget af Horsens Byråd  
Horsens den 27. februar 2007

Pbv.

  
Jan Trøjborg  
Borgmester

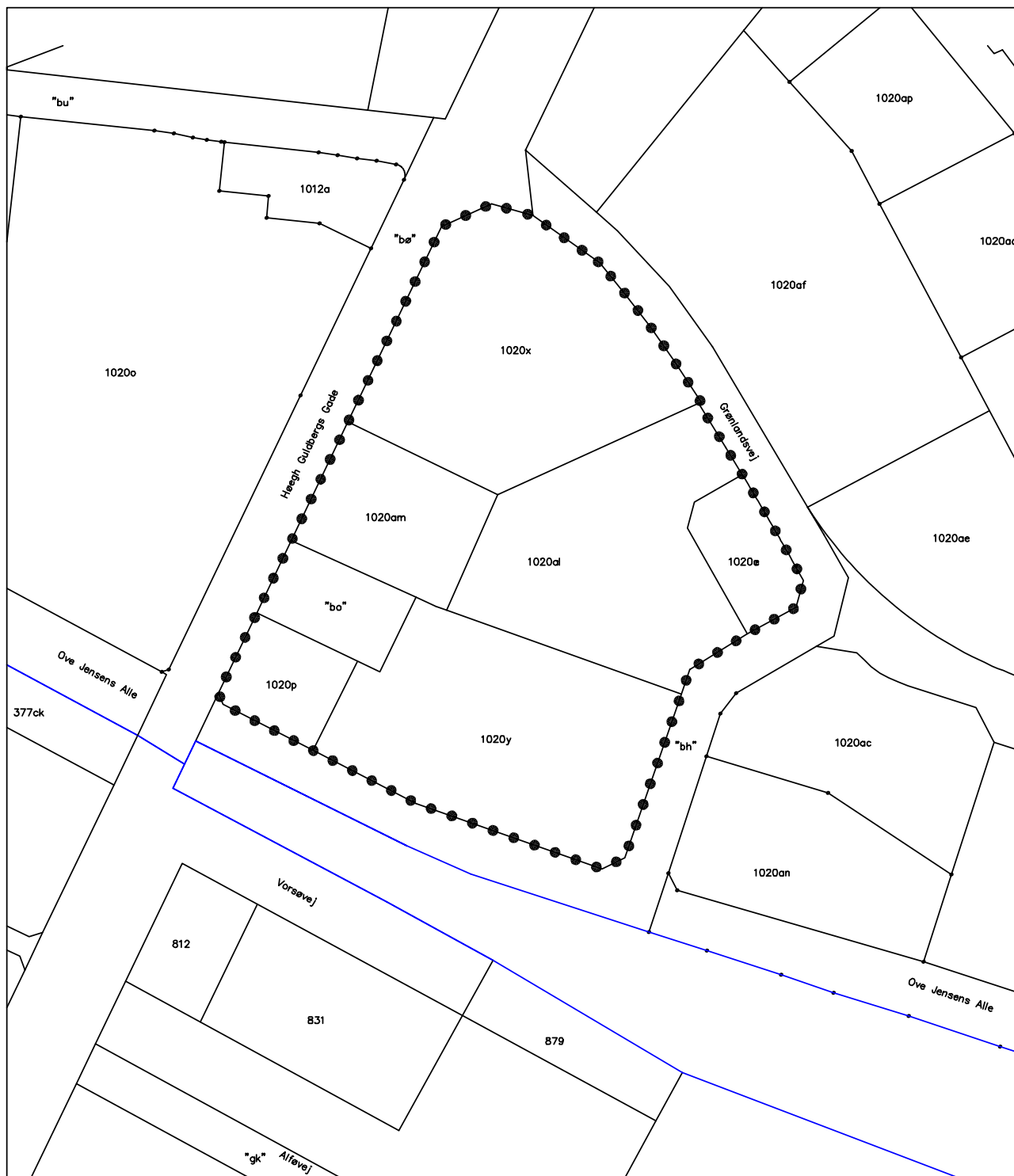
/   
Niels Aalund  
Kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Horsens Byråd  
Horsens den 26. juni 2007

Pbv.

Jan Trøjborg  
Borgmester

/   
Niels Aalund  
Kommunaldirektør

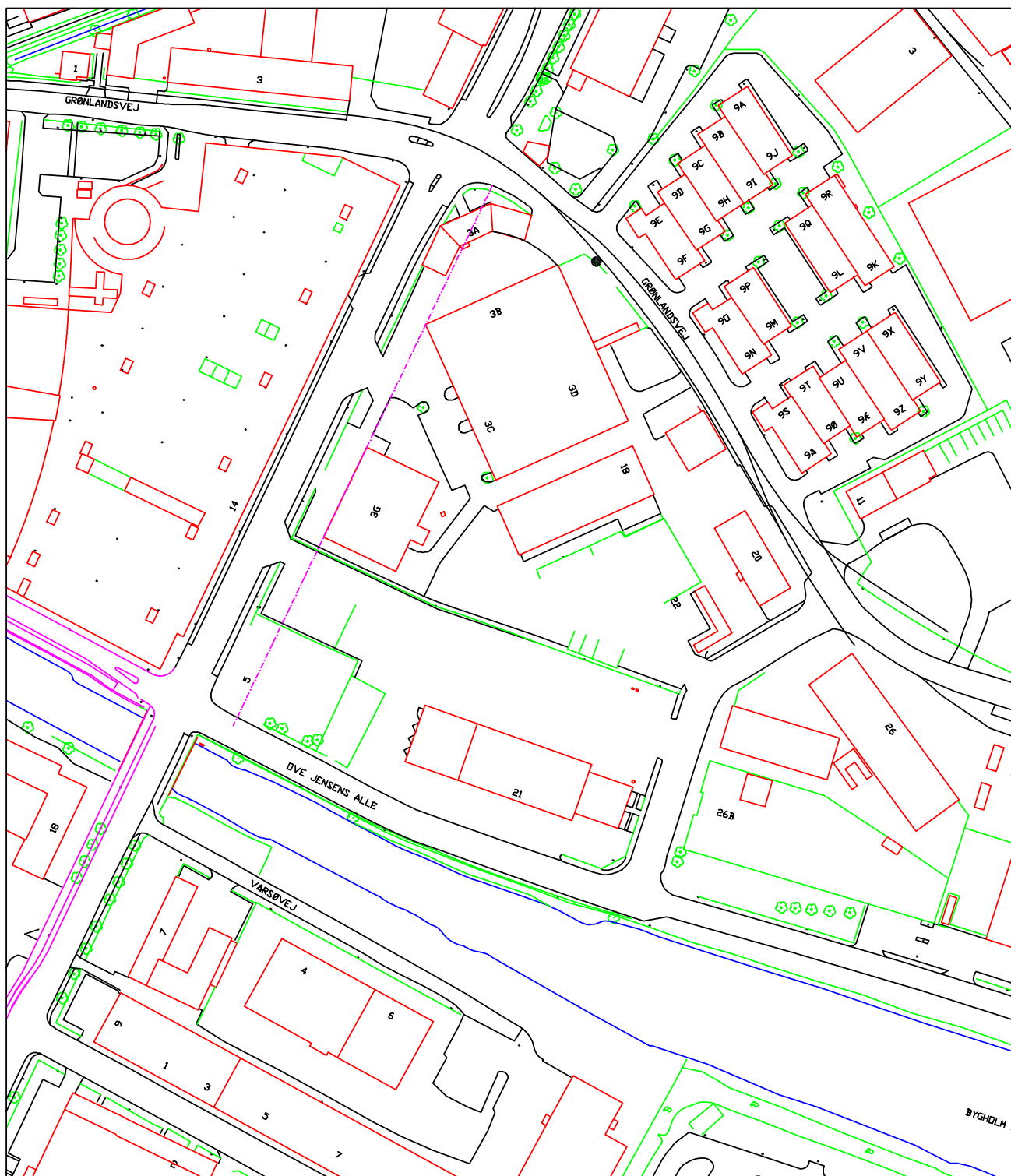


Signaturforklaring

••••• Lokalplansafgrænsning

**Lokalplan nr 2-2007**  
 Matrikulære forhold  
 Bilag 1  
 Horsens Kommune  
 Teknik og Miljø  
 Februar 2007





#### Signaturforklaring

••••• Lokalplansafgrænsning

----- Vejudvidelselinie

0 10 20 40 60 80 100

#### Lokalplan nr 2-2007

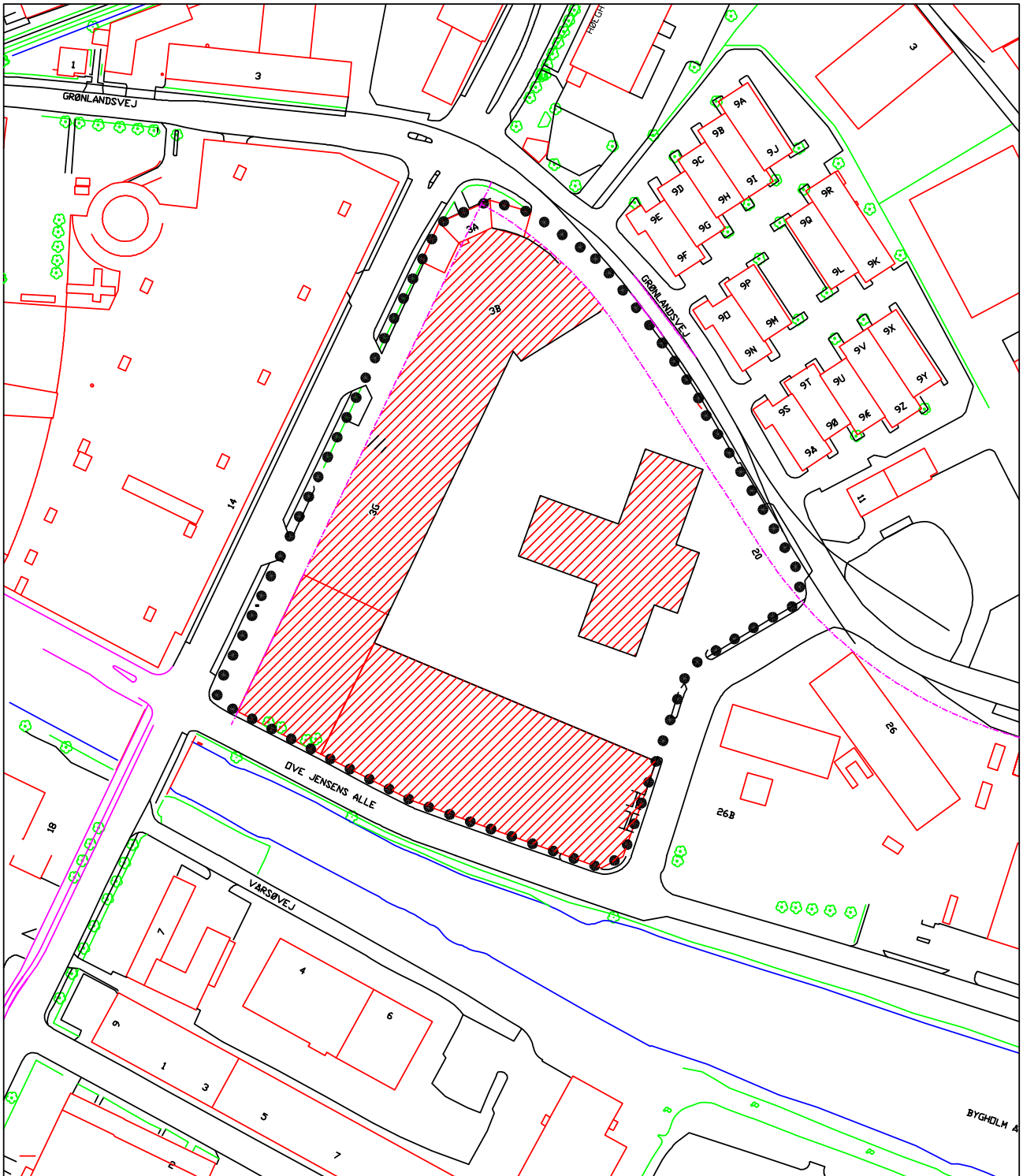
Eksisterende forhold

Bilag 2



Horsens Kommune

Teknik og Miljø

Februar 2007



Signaturforklaring

- Lokalplansafgrænsning
-  Byggefelt
-  Vejudvidelseslinie

**Lokalplan nr 2-2007**

Fremtidige forhold

Bilag 1

Horsens Kommune

Teknik og Miljø

Februar 2007





Det nye hjørnehus er, i modsætningen til det overfliggende BILLKA, åbent, transparent og 'blødt' i sit formprog. Det skal fremstå let og elegant - med facader der skal optages som en serie af lag.

Det yderste lag er en hithængende transparent skærm. Gennemsigtheden tillader frit udsyn, og når mørket falder på vil lyset strømme uhindret igennem skærmen.

Den egentlige facade består hovedsagligt af store åbne glaspartier, der på 1. salen brydes af lukkede partier, hvor indretning og funktion kræver det.

### Lokalplan nr 5-2007

Princip for facadeudformning, hjørnegrunden

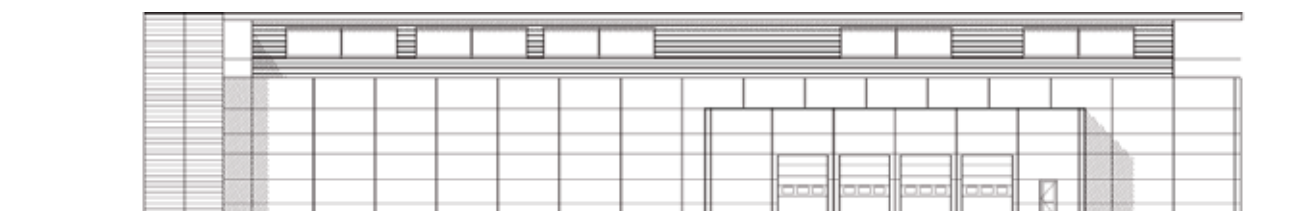
Ove Jensens Allé-Høegh Guldbergsgade

Bilag 4 a

Horsens Kommune

Teknik og Miljø

Februar 2007



FACADE SYD



FACADE ØST



FACADE VEST

**Lokalplan nr 5-2007**

Princip for facadeudformning,  
hjørnegrunden Grønlandsvej

Bilag 4 b

Horsens Kommune

Teknik og Miljø

Februar 2007



Horsens Kommune  
Rådhusvej 4  
8700 Horsens

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

[tekniskforv@horsens.dk](mailto:tekniskforv@horsens.dk)  
[www.horsenskommune.dk](http://www.horsenskommune.dk)

**HÖRSENS KOMMUNE**  
**TEKNIK OG MILJØ**

---