

REFERAT Plan- og Vejudvalget d. 15-08-2023

Mødedato Tirsdag d. 15. august 2023 kl. 14:00

Mødested Mødelokale 13

Indholdsfortegnelse

PV Endelig vedtagelse Lokalplan 390, Boliger, Egebjerggårdsvej Nord, Egebjerg.....	3
PV Ansøgning om nedrivning af bygning beliggende i værdifuldt kulturmiljø, Nebelvej 2, 8700 Ho	6
PV Ansøgning om nedrivning af bygning 1 og 3 (jf. BBR) beliggende i et værdifuld kulturmiljø, N	8
PV Ansøgning om nedrivning af bygning 2 (jf. BBR) beliggende i et værdifuldt kulturmiljø, Kippe	10
PV Dispensationsansøgning vedr. bygningshøjden, Mossvej 16-18, Lund, 8700 Horsens.....	12
PV Anlægsbevilling, omlægning af Højagergårdsvej.....	15
PV Forslag fra Dansk Folkeparti, drøftelse af skiltning påTunøgade.....	17
PV Orientering om områdefornyelse Horsens Midtby 2017-2022.....	18
PV Orientering vedr. ansøgning om nedrivning af bygning beliggende i værdifuldt kulturmiljø, Søn	20
PV Orientering fra formanden og administrationen.....	22
Underskriftsark - Plan- og Vejudvalget, 15.8.2023.....	23

Punkt 1: PV Endelig vedtagelse Lokalplan 390, Boliger, Egebjerggårdsvej Nord, Egebjerg

01.02.05-P16-6-22

Resume

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for en udstykning til boligformål, som en blanding af parcelhuse og rækkehuse i Egebjerg.

Udvalget har besluttet, at der skal arbejdes videre med et område til "tiny houses" i områdets vestlige del.

Plan- og Vejudvalget besluttede den 11. april 2023 at offentliggøre forslag til lokalplan for boliger på Egebjerggårdsvej i Egebjerg.

Forslaget åbner desuden mulighed for, at der kan etableres såkaldte tiny houses i et af lokalplanens delområder, såfremt administrationen præsenteres for et konkret projekt herfor.

Forslaget skal være med til at sikre en attraktiv udstykning med blandede boligformer, der tilgodeser områdets landskabelige potentiale, hvilket er i tråd med målsætningen i Plan- og Vejudvalgets arbejdsgrundlag, om boligstrategisk at sikre boliger for alle indkomstgrupper, familieformer og livsfaser.

Forslaget har været i 4 ugers høring fra den 11. april til den 13. maj 2023.

Der er kommet 5 høringssvar, der har givet anledning til et forslag om at tilføje, at der kan indrettes legepladsredskaber, boldbaner, bålpladser/-hytter eller lignende. Der er desuden foretaget mindre redaktionelle ændringer.

Sagen afgøres af Plan- og Vejudvalget.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

1. Plan- og Vejudvalget vedtager Lokalplan 390, Boliger, Egebjerggårdsvej Nord, Egebjerg, endeligt med de ændringer, der fremgår af notat om høringssvar.

Beslutning

Plan- og Vejudvalget vedtog indstillingen.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Plan- og Vejudvalget besluttede den 5. oktober 2022 at igangsætte planlægningen af boliger på Egebjerggårdsvej Nord i Egebjerg.

Området, der planlægges for, ligger i den nordligste del af Egebjerg. Området er i dag udlagt dels som landbrugsjord, dels som del af en eksisterende landbrugsejendom og er karakteriseret af udsigten til Hansted Skov mod øst.

Planlægningen skal samtidig sikre, at der reserveres et areal, så perspektivarealet nord for lokalplanområdet kan vejbetjenes via forlængelse af Egebjerggårdsvej.

Baggrunden for planlægningen er en privat lodsejers ønske, om at udstykke sin ejendom til boligformål i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvorfor administrationen er forpligtet til at udarbejde en lokalplan for området.

Lokalplanforslaget fungerer desuden som en rammelokalplan for såkaldte tiny houses.

Planlægningen er dermed også en konkret udmøntning af budgetaftale 2022, hvor forligspartierne har ønsket, at der udpeges et område, hvor tiny house-konceptet kan afprøves med huse på 10-40 m².

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger, at området anvendes til boligformål til helårsbeboelse.

Planen består af to delområder. I delområde 1 mod vest kan der bygges rækkehuse og i delområde 2 mod øst kan der bygges fritliggende parcelhuse.

For begge områder gælder det, at bebyggelsen højst må være 8,5 meter høj og i to etager.

Materialerne på byggeriets tage og facader skal holdes i neutrale toner uden blanke overflader. Området indeholder grønne udendørs opholdsarealer, der skaber mulighed for leg og fællesskab.

Lokalplanen åbner desuden mulighed for at etablere såkaldte tiny houses i områdets vestlige del - delområde 1.

En konkret udstykning eller realisering af et tiny-house-projekt forudsætter et konkret projektforslag, hvorefter der vil kunne udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan.

Konkret betyder dette, at nærværende lokalplanforslag i første omgang kun er byggeretsgivende for tæt-lav-bebyggelse i områdets vestlige del (delområde 1), som vist i forslagens kortbilag.

Denne model er valgt ud fra et perspektiv om, at den bedst mulige planlægning for et tiny-house-projekt bedst kan laves ud fra et konkret projektforslag i samarbejde med en udvikler således, at et eventuelt projekt tager højde for de nuancer og ønsker, der vil komme frem i en sådan proces.

Tiny house-begrebet kendetegnes ved små huse på egne grunde. Graden og interessen for fællesskab bør undersøges nærmere, før området disponeres endeligt med bestemmelser og bindende struktur. Dette skal ske i samarbejde med en projektudvikler eller en gruppe interessenter.

Sammenhæng til arkitekturpolitikken – Rum for mennesker

Lokalplanområdet ønskes udbygget under hensyn til områdets landskabelige potentiale, med fokus på grønne og blå forbindelser samt positive sanseindtryk i områdets nærmiljø.

Styrk hele Horsens

Boligområdet udbygges i harmoni med stedets landskabelige og naturmæssige kvalitet og potentiale.

Bebyggelsen disponeres, så der er udsigt og kontakt med det omgivende landskab.

Vær en god nabo

Boligområdet har attraktive, fælles, udendørs opholdsarealer, der understøtter mødet mellem områdets beboere.

Fællesarealerne indrettes med regnvandshåndtering og beplantning, så de udgør en struktur, der byder på varierende oplevelser i takt med skiftende årstider.

Byg til hverdagslivet

Boligområdet skal bygges i neutrale nuancer. Skel mod naboer og veje skal være levende i form af hække og buske.

Fællesarealer, veje og stier etableres, så der skabes herlighedsværdi og positive sanseindtryk i boligernes nærmiljø.

3D-model

Til denne lokalplan er der udarbejdet en 3D-model for det kommende byggeri, for at se projektets indvirkning på nærområdet.

3D-modellen kan ses på Horsens Kommunes hjemmeside, eller via link i bilag.

Miljø og klima

I lokalplanområdet skal regnvand håndteres på terræn frem mod bassiner i områdets udkant, der søges anlagt som naturlige vandhuller.

Miljøvurdering

Horsens Kommune har gennemført en miljøscreening for at undersøge, om planens påvirkning af miljøet kræver en miljøvurdering.

Det er vurderet, at planlægningen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Overtagelsespligt/frafaldserklæring

Lokalplanområdet er privatejet og forventes overført fra land- til byzone.

Der underskrives ikke en frafaldserklæring, og kommunen vil derfor kunne få overtagelsespligt.

Kommuneplan

Planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og rammer for byudvikling, beliggende i rammeområde 32BO13, der udlægger området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Høring

Forslaget til Lokalplan 390 har været i 4 ugers høring fra den 11. april til den 13. maj 2023.

Der er kommet 5 høringssvar. Bemærkningerne omhandler trafikale forhold, grønne arealer og bebyggelse.

Høringssvarene giver anledning til forslag om ændring af bestemmelserne vedr. de fælles friarealer, hvor det tilføjes, at der kan indrettes legepladsredskaber, boldbaner, bålpladser/-hytter eller lignende.

Der er desuden foretaget mindre redaktionelle ændringer i lokalplanens redegørelse.

/JPAG

Bilag

Oversigtskort

Kort over nærområdet

Lokalplan 390, Boliger, Egebjerggårdsvej Nord, Egebjerg

Links til den digitale plan og 3D model

Notat om høringssvar

Samlet høringssvar LP 390 - gdpr sikret

Punkt 2: PV Ansøgning om nedrivning af bygning beliggende i værdifuldt kulturmiljø, Nebelvej 2, 8700 Horsens

02.34.30-P19-33-23

Resume

Administrationen har modtaget en ansøgning om tilladelse til nedrivning af bygninger fra 1915 til 1939, beliggende i Nebel landsby.

Ejeren ønsker at nedrive bygningerne, da han ikke længere kan vedligeholde dem.

Bygningerne er i 1991 blevet SAVE-vurderet til at være middel bevaringsværdige med SAVE-værdier på 4 og 5.

Plan- og Vejudvalget har tidligere nedlagt forbud mod nedrivning af en staldbygning beliggende i Nebel landsby med hjemmel i planlovens § 14. Det blev samtidig besluttet, at der skal udarbejdes en bevarende lokalplan for hele Nebel, der er planlagt til politisk behandling i oktober.

På den baggrund anbefaler administrationen, at der nedlægges forbud mod nedrivning med hjemmel i planlovens § 14.

I tematillægget til Kommuneplan for byudvikling er det endvidere foreslået, at Nebel udpeges som et værdifuldt kulturmiljø.

Sagen afgøres af Plan- og Vejudvalget.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

1. Plan- og Vejudvalget beslutter, at der nedlægges forbud mod nedrivning jvf. planlovens § 14.

Beslutning

Plan- og Vejudvalget vedtog indstillingen.

Søren Lind Jensen (Nye Borgerlige) stemte imod.

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget en ansøgning om tilladelse til nedrivning af bygning 2, 3, 4 og 5 (jf. BBR) på ejendommen matr.nr. 2A, Nebel By, Nebel, beliggende Nebelvej 2, 8700 Horsens.

Bygning 2 og 4, opført i henholdsvis 1929 og 1915 (jf. BBR), er vurderet at være bevaringsværdige med SAVE-værdi 4.

Bygning 3 og 5, opført i henholdsvis 1930 og 1939 (jf. BBR), er vurderet at være bevaringsværdige med SAVE-værdi 5.

SAVE er en sammenskrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment" = Kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet. Bevaringsværdien i forhold til SAVE angives på en skala fra 1-9. Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

Høring

Ansøgningen har været i høring hos Horsens Museum, Bedre Bymiljø i Horsens og Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur.

Kun Horsens Museum har indsendt høringssvar.

Museet henviser til, at bygningerne ligger som et centralt element i landsbyen, hvor Nordre Strandvej og Nebelvej mødes. Museet tilføjer, at flere gårde siden er blevet udskiftet, det vil sige flyttet ud på markerne væk fra landsbyen og, at størstedelen af kirken er nedrevet, men strukturen i landsbyen endnu er meget lig situationen for 250 år siden.

Set i et kulturhistorisk lys vil museet opfordre til, at bygningerne ikke nedrives og, at det dermed sikres, at den centralt beliggende Dalsgaards bygningsmasse ikke fragmenteres.

Ejeren har haft mulighed for at læse og kommentere museets høringssvar og har oplyst, at der søges om nedrivning, da bygningerne er utidssvarende i forhold til nutidens krav. Resten af ejendommen vil blive stående og indgå i den daglige drift af almindelig landbrugsvirksomhed.

Konsekvens af en tilladelse til nedrivning

En nedrivning af bygningerne vurderes at ville svække landsbyens struktur, da bygningerne ligger centralt i landsbyen i krydset mellem Nordre Strandvej og Nebelvej.

Ejendommens bygninger orienterer sig omkring en gårdsplads, der står som en homogen og ensartet struktur, da alle bygninger er opført i gule teglsten og generelt er i god stand.

Selvom bygningerne har forskellige vinduer og sokkel i overensstemmelse med bygningernes forskellige funktioner og alder, ser det ud til, at der kun er sket mindre ændringer i de arkitektoniske udtryk.

Derudover fremstår Nebel som en fint bevaret landsby, hvor væsentlige dele af den ældre struktur er bevaret.

Administrationen anser Nebel og den foreslåede "buffer-zone" mellem Nebel og Nørrestrand som en integreret del af udviklingsplanerne, og et bevaret Nebel som ét af de kulturbærende, værdiskabende elementer i fremtidens Nørrestrand.

Plan- og Vejudvalget har tidligere nedlagt forbud mod nedrivning med hjemmel i planlovens § 14. Det skete i forbindelse med en ansøgning om nedrivning af en staldbygning på ejendommen beliggende Nordre Strandvej 63, der også ligger i Nebel Landsby.

Nedlægges der ikke § 14-forbud mod nedrivning af Nebelvej 2, vil det tidligere nedlagte § 14-forbud, som følge af ligebehandlingsprincippet, ikke kunne opretholdes, og det vil ikke længere være relevant at udarbejde en bevarende lokalplan for Nebel.

Det bevaringsværdige kulturmiljø i og omkring den tilbageværende del af Nebel vil dermed gå tabt.

Konsekvens af et forbud mod nedrivning

Såfremt der meddeles forbud mod nedrivning, kan ejeren, jf. planlovens § 49, stk. 1, forlange ejendommen overtaget af kommunen mod betaling.

Jf. planlovens § 49, stk. 2 påhviler overtagelsespligten dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, der ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Grundlaget for kommunens overtagelsespligt vurderes af Taksationskommissionen.

/JPAG

Bilag

Vurderingskema Nebelvej 2, 8700 Horsens

Situationsplan Nebelvej 2, 8700 Horsens

Høringsvar Nebelvej 2, 8700 Horsens

Billeder Nebelvej 2, 8700 Horsens

Punkt 3: PV Ansøgning om nedrivning af bygning 1 og 3 (jf. BBR) beliggende i et værdifuld kulturmiljø, Nørholmvej 8, Tyrsting, 8740 Brædstrup

02.34.30-P19-36-23

Resume

Administrationen har modtaget en ansøgning om tilladelse til nedrivning af to bygninger i Tyrsting By, 8740 Brædstrup.

Det drejer sig om et fritliggende enfamiliehus og en carport.

Ejendommen er beliggende i et værdifuldt kulturmiljø "Tyrstinggård".

Bygningerne er i forbindelse med ansøgning om nedrivning SAVE vurderet af Horsens Kommune, og har fået en middel SAVE-værdi 6.

Der søges tilladelse til nedrivning, da ejeren ønsker at sammenlægge matriklen med nabomatriklen, han allerede ejer.

Administration anbefaler, at der meddeles tilladelse til nedrivning af bygningerne.

Sagen afgøres af Plan- og Vejudvalget.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

1.

Plan- og Vejudvalget godkender nedrivning af bygning 1 og 3 (jf.BBR), beliggende Nørholmvej 8, 8740 Brædstrup.

Beslutning

Plan- og Vejudvalget vedtog indstillingen.

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget en ansøgning om tilladelse til nedrivning af bygning 1 og 3 (jf. BBR) på ejendommen matr.nr. 10, Tyrsting By, Tyrsting, beliggende Nørholmvej 8, 8740 Brædstrup.

Bygningerne, der ønskes nedrevet, er et fritliggende enfamiliehus opført i 1827 (jf. BBR) og en carport opført i 1984 (jf. BBR).

Ejendommen er beliggende i et værdifuldt kulturmiljø "Tyrstinggård".

Bygningerne er i forbindelse med ansøgning om nedrivning SAVE vurderet af Horsens Kommune, og har fået en middel SAVE-værdi 6.

SAVE er en sammenskrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment" = Kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet.

Bevaringsværdien i forhold til SAVE angives på en skala fra 1-9. Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

Ejeren ønsker at nedrive bygningerne, da han på sigt ønsker at sammenlægge matriklen med nabomatriklen, han allerede ejer.

Bygning 2 (jf.BBR) er et udhus, som ejeren ønsker at beholde.

Høring

Ansøgningen har været i høring hos Horsens Museum, Bedre Bymiljø i Horsens og Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur.

Horsens Museum har vurderet, at en nedrivning ikke vil have afgørende negativ indflydelse på det udpegede kulturmiljø og har derfor ikke yderligere bemærkninger til ansøgte.

Der er ikke modtaget høringsvar fra Foreningen for Bedre Bymiljø i Horsens og Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur.

Konsekvens af en tilladelse til nedrivning

Med henvisning til bygningernes tilstand såvel som Horsens Museums høringsvar vurderes det, at nedrivning ikke væsentligt vil forringe det udpegede kulturmiljø.

Konsekvens af et forbud mod nedrivning

Såfremt der meddeles forbud mod nedrivning, kan ejeren, jf. planlovens § 49, stk. 1, forlange ejendommen overtaget af kommunen mod betaling.

Jf. planlovens § 49, stk. 2 påhviler overtagelsespligten dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, der ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Grundlaget for kommunens overtagelsespligt vurderes af Taksationskommissionen.

/JPAG

Bilag

Høringsvar Nørholmvej 8, 8740 Brædstrup.pdf

Situationsplan og billeder Nørholmvej 8, Tyrsting, 8740 Brædstrup

[NY] Vurderingsskema Nørholmvej 8, Tyrsting, 8740 Brædstrup

Punkt 4: PV Ansøgning om nedrivning af bygning 2 (jf. BBR) beliggende i et værdifuldt kulturmiljø, Kippervig 8, 8700 Horsens

02.34.30-P19-48-23

Resume

Der er på vegne af ejer, Vor Frelsers Kirke, ansøgt om tilladelse til nedrivning af bygning 2, på adressen Kippervig 8, 8700 Horsens.

Bygningen er i Slots- og Kulturstyrelsen registeret med bevaringsværdi 6 på SAVE-skalaen.

Der søges om tilladelse til at nedrive bygningen, da den er i dårlig stand og der i stedet ønskes opført en ny bygning.

Administration anbefaler, at der meddeles tilladelse til nedrivning af bygningen. Med udgangspunkt i lokalplanen skal erstatningsbyggeriet tilpasses området arkitektur og karakter.

Sagen afgøres af Plan- og Vejudvalget.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

1. Plan- og Vejudvalget godkender nedrivning af bygning 2 på adressen Kippervig 8, 8700 Horsens.

Beslutning

Plan- og Vejudvalget vedtog indstillingen.

Søren Lind Jensen (Nye Borgerlige) og Esben Hedeager Hansen (Det Konservative Folkeparti) stemte imod.

Sagsfremstilling

På vegne af ejer, Vor Frelsers Kirke, er der ansøgt om tilladelse til nedrivning af bygning 2 på adressen Kippervig 8, 8700 Horsens.

Der søges om tilladelse til at nedrive bygningen, da den er i dårlig stand og en ombygning ikke vil være økonomisk rentabel i forhold til ønsket om yderligere plads til kirkeligt arbejde.

Der ønskes opført en ny bygning, med en bedre indvendig sammenhæng mellem funktionernes placering.

Bygningen er i Slots- og Kulturstyrelsen registeret med bevaringsværdi 6 på SAVE-skalaen, vurderet i 1991.

SAVE er en sammenskrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment" = Kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet.

Bevaringsværdien i forhold til SAVE angives på en skala fra 1-9. Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

Bygningen ligger i værdifuldt kulturmiljø "1700-tals midtby - Horsens, Urbane miljøer, Bymiljø".

Ligeledes ligger ejendommen i et område, der er administreret af Lokalplan 150 og Lokalplan 51. Jf. formålsbestemmelserne i Lokalplan 150 skal der sikres bevaring af eksisterende bevaringsværdige bygninger. Bygninger, der er vurderet til bevaringsværdi 1-6, betegnes i denne lokalplan som bevaringsværdige bygninger.

Høring

Ansøgningen har været i høring hos Horsens Museum, Bedre Bymiljø i Horsens og Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur.

Horsens Museum har indsendt høringssvar, hvor der lægges vægt på, at bygningens alder kan være en repræsentant for den enkle stilart, der prægede nyklassicistisk arkitektur frem til industrialiseringens og historicismens mere larmende indtog i 1800-tallets anden halvdel.

Horsens Museum bemærker ligeledes, at hvis der meddeles nedrivningstilladelse, vil museet som overordnet princip anbefale, at der i det kommende byggeri er historiske referencer til kvarterets tidligere mere ydmyge præg, hvor der var mange mindre huse og matrikler, herunder Kippervig 8, der hver havde sit individuelle udtryk, men i kraft af dimensioner og arkitektoniske proportioner var nært forbundne. Store sammenhængende homogene facader er et nyt fænomen i området.

Der er ikke kommet høringssvar fra Bedre Bymiljø i Horsens og Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur.

Konsekvens af en tilladelse til nedrivning

Ved nedrivning af bygningen vil der kunne skabes en god sammenhæng med de eksisterende bygninger.

Ansøger er villig til at indgå i dialog og der vurderes at kunne skabes en ny bygning, der lever op til museets anbefaling til det kommende byggeri.

Konsekvens af et forbud mod nedrivning

Såfremt der meddeles forbud mod nedrivning, kan ejeren, jf. planlovens § 49, stk. 1, forlange ejendommen overtaget af kommunen mod betaling.

Jf. planlovens § 49, stk. 2 påhviler overtagelsespligten dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, der ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Grundlaget for kommunens overtagelsespligt vurderes af Taksationskommissionen.

/JPAG

Bilag

Vurderingsskema_Kippervig 8_v2

2023-06-09_Brev Horsens Kommune.pdf

HOM 3899 Høringssvar, Kippervig 8, Horsens_0.pdf

SAVE registrering

Kippervig

Punkt 5: PV Dispensationsansøgning vedr. bygningshøjden, Mossvej 16-18, Lund, 8700 Horsens

02.34.02-P19-295-23

Resume

Plan- og Miljøudvalget besluttede den 7. september 2021, at byggesager, der indeholder "dispensationer og helhedsvurderinger i større sager, med mange og væsentlige dispensationer" skal forelægges udvalget til beslutning.

Dette er en sådan sag, hvor en væsentlig dispensation kan få betydning for et større område.

Horsens Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan 2008-6 for Erhvervsområde Horsens Vest, til at overskride den maksimale bebyggelseshøjde i forbindelse med opførelse af et logistiklager på ejendommen beliggende Mossvej 16-18, 8700 Horsens (matr.nr. 3ed, Lund By Tamdrup).

Lokalplanen angiver, at den maksimale bygningshøjde er 12 meter i delområde 2, som Mossvej 16-18 er omfattet af og, at ingen bygningsdele må befinde sig over kote 52, med mindre det er i begrænset omfang og indgår i en arkitektonisk helhed af høj kvalitet.

Den ansøgte bygningshøjde er ca. 14,5 meter, hvilket er en overskridelse af lokalplanen med 2,5 meter. Bygningen placeres i kote 36,88 og den ansøgte bygning vil dermed have topkote i 51,34.

Lokalplanen angiver desuden, at bygninger eller bygningsdele over 12 meter eller over kote 45 skal udformes under særlig hensyntagen til deres fjernvirkning. I samarbejde med administrationen har bygherre tilpasset byggeriets udformning i overensstemmelse med lokalplanens principper.

Sagen afgøres af Plan- og Vejudvalget.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

1. Plan- og Vejudvalget bemyndiger administrationen til at meddele en dispensation til den ansøgte bygningshøjde på 14,5 meter.

Beslutning

Plan- og Vejudvalget vedtog indstillingen.

Esben Hedeager Hansen (Det Konservative Folkeparti) og Søren Lind Jensen (Nye Borgerlige) stemte imod.

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede den 7. september 2021, at byggesager, der indeholder "dispensationer og helhedsvurderinger i større sager, med mange og væsentlige dispensationer" skal forelægges udvalget til beslutning.

Dette er en sådan sag, hvor en væsentlig dispensation kan få betydning for et større område.

Horsens Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan 2008-6 for Erhvervsområde Horsens Vest, til at overskride den maksimale bebyggelseshøjde i forbindelse med opførelse af et logistiklager på ca. 28.000 m² beliggende Mossvej 16-18, 8700 Horsens (matr.nr. 3ed, Lund By Tamdrup).

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 6-2008, Erhvervsområde Horsens Vest og er placeret i delområde 2.

Lokalplanens § 6, stk. 2 angiver, at den maksimale bygningshøjde her er 12 meter. Den ansøgte bygningshøjde er ca. 14,5 meter, hvilket er en overskridelse af lokalplanen med 2,5 meter.

Herudover er der givet dispensation fra § 8.02, idet der er givet tilladelse til terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter. Der er givet tilladelse til terrænregulering på op til 1,6 meter.

Der er også søgt om dispensation til at etablere færre parkeringspladser, end der er nævnt i § 10.05. Det ansøgte parkeringsantal overholder imidlertid Horsens Kommunes parkeringsnorm, der angiver en p-plads pr. 500 m² lager samt en p-plads pr. 50 m² administration tilknyttet til lageret.

Inden administrationen beslutter, om der skal meddeles dispensation i byggesager, foretages en bred helhedsvurdering af projektet og de konsekvenser, det vil få for området.

I vurderingen indgår bl.a.:

1. om det ansøgte strider imod principperne i lokalplanen
2. om der er givet lignende dispensationer i lokalplanområdet
3. hvilket omfang og proportioner dispensationerne har
4. om dispensationerne er til gene for evt. naboer for så vidt angår skygger, indblik, støj eller lignende
5. muligheden for fremtidig præcedens inden for lokalplanområdet og i øvrigt
6. konkrete forhold, der er relevante i det enkelte tilfælde jf. lokalplanens redegørelse og bestemmelser

I denne sag kan vurderingen jf. disse punkter opsummeres således:

Ad. 1) Det ansøgte strider ikke imod principperne i lokalplanen.

Ad. 2) Der er ikke givet lignende dispensationer i lokalplanområdet.

Ad. 3) Lokalplanens § 6, stk. 2 angiver, at den maksimale bygningshøjde er 12 meter i delområde 2, som Mossvej 16-18 er omfattet af og, at ingen bygningsdele må befinde sig over kote 52, med mindre det er i begrænset omfang og indgår i en arkitektonisk helhed af høj kvalitet. Den ansøgte bygningshøjde er ca. 14,5 meter, hvilket er en overskridelse af lokalplanen med 2,5 meter. Bygningen placeres i kote 36,88, og den ansøgte bygning vil dermed have topkote i 51,34.

En overskridelse på 2,5 meter er mere end 20 % højere end angivet i lokalplanen og må betragtes som væsentlig. Dog er det set i sammenhæng med lokalplanrådets øvrige byggerier og, at skalaen på stedet i det hele taget ikke er en overskridelse, der i væsentligt omfang vil ændre det samlede indtryk af området eller omgivelserne.

Man vil ikke med det blotte øje kunne konstatere, at bygningen er højere end 12 meter, og bygningen holder sig under kote 52, som en lavere bygning anlagt i en højere kote inden for lokalplanens bestemmelser ville kunne nå op til uden dispensation fra lokalplanen.

Ad. 4) Administrationen vurderer ikke umiddelbart, at der er nogen naboer, for hvem dispensationen vil være til gene. Der er en række boliger på Grønbjergvej nordvest for lokalplanområdet, der på grund af deres høje beliggenhed i et vist omfang kan se byggeriet, der vil blive omfattet af naboorienteringen. Jf. betragtningerne vedr. byggeriets topkote ovenfor vurderes det ikke, at dispensationen vil medføre yderligere gener for ejerne.

Ad. 5) Dispensationen vil medføre præcedens inden for lokalplanrådets delområde 2 således, at der i andre tilfælde også vil skulle meddeles dispensation til byggeri op til 14,5 meter, såfremt det holder sig under kote 52 og der i øvrigt ikke i forbindelse med en konkret helhedsvurdering er andre væsentlige forhold, der skal tages i betragtning.

Ad. 6) I lokalplanen er det beskrevet som et miljømål at beskytte indblikket til og udsynet fra Tamdrup Kirke, der ligger ca. 1 km målt i fugleflugtslinje fra byggefeltet. Tamdrup Kirke har sokkel i kote 76 og der er en skov beliggende imellem kirken og lokalplanområdet. Jf. betragtningerne vedr. byggeriets topkote ovenfor vurderes det ikke, at dispensationen vil have afgørende betydning for indblikket til eller udsynet fra Tamdrup Kirke.

Lokalplanens § 7, stk. 7 angiver, at bygninger eller bygningsdele over 12 meter eller over kote 45 skal udformes under særlig hensyntagen til deres fjernvirkning.

I dialog med administrationen har bygherre udformet byggeriet således, at det i videst muligt omfang fremstår skala- og retningsløst, bl.a. uden særligt markerede hjørner eller tag, og med diskrete farver og matte overflader, hvorved byggeriet fremstår mindre dominerende særligt i forhold til de fjernere omgivelser, hvorfra det vil være synligt.

/JPAG

Bilag

Situationsplan - Vers2.pdf

Facader.pdf

Terrænsnit eksisterende forhold.pdf

Kortoversigt_Mossvej.pdf

Punkt 6: PV Anlægsbevilling, omlægning af Højagergårdsvej

05.01.02-P20-2-23

Resume

Plan- og Vejudvalget vedtog den 7. september 2022 Lokalplan 383, Boliger, Højagergårdsvej, Horsens.

Området i sydbyen skal udvikles, blandt andet med opførelse af private boliger, hvilket forudsætter, at Højagergårdsvej omlægges i henhold til lokalplanen.

Som følge af, at vejen er offentlig, vil det være en kommunal forpligtelse at sikre vejens omlægning.

Omlægningen kræver Byrådets godkendelse af anlægsbevilling, rådighedsbeløb samt afledt drift.

Sagen afgøres af Byrådet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

1. Byrådet godkender, at der gives anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 5,15 mio. kr. i 2023, til etableringen af Højagergårdsvej etape 1.
2. Byrådet godkender, at rådighedsbeløbet finansieres af pulje til nye byggemodninger i 2023.
3. Byrådet godkender, at afledt drift på 0,150 mio. kr. årligt i 2024-2026 og 0,105 mio. kr. fra 2027 finansieres af Plan- og Vejudvalgets pulje til afledt drift.

Beslutning

Plan- og Vejudvalget tiltrådte indstillingen.

Sagsfremstilling

Plan- og Vejudvalget vedtog den 7. september 2022 Lokalplan 383, Boliger, Højagergårdsvej, Horsens.

Udviklingen af området i sydbyen, hvor der blandt andet skal opføres private boliger m.m., forudsætter, at Højagergårdsvej omlægges således, at der etableres rambla på den vestlige side af vejen på samme vis, der i dag er etableret på den østlige side, jf. Lokalplan 383.

Privat udstykker skal i 2024 huse Horsens Bygger i området, hvilket blandt andet betinges af, at Højagergårdsvej lever op til betingelserne i lokalplanen. På den baggrund bør projektet igangsættes i 2023.

Omlægningen taler endvidere ind i Plan- og Vejudvalgets arbejdsgrundlag, om at sikre gode infrastrukturløsninger til gavn for virksomheder og erhvervsliv, ved at skabe rammerne for såvel Horsens Bygger samt videreudvikling og udstykning af området i sydbyen.

Projektet består af to etaper, hvoraf der søges anlægsbevilling til første etape med udførelse i 2023.

Det bemærkes, at Højagergårdsvej er en offentlig vej, hvorfor det er en kommunal forpligtelse at sikre, at vejen lever op til betingelserne i lokalplanen for området.

Økonomi

Til etablering af etape 1 af Højagergårdsvejs omlægning ansøges om anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 5,15 mio. kr. til anvendelse i 2023.

Rådighedsbeløbet finansieres af Plan- og Vejudvalgets pulje til nye byggemodninger.

I projektet er der afsat 0,1 mio. kr. til intern projektering og tilsyn samt 0,2 mio. kr. til ekstern rådgivning.

Afledt drift i forbindelse med anlægsprojektet udgør 0,150 mio. kr. årligt fra 2024 - 2026.

Fra 2027 reduceres de afledte driftsudgifter til 0,105 mio. kr.

Udgifterne til afledt drift finansieres af Plan- og Vejudvalgets pulje til afledt drift fra år 2024.

Den endelige færdiggørelse, der består bl.a. af fællesarealer og beplantning udføres først, når byggetrafikken er tilstrækkeligt afviklet.

Udgifter til færdiggørelse anslås at udgøre 0,350 mio. kr. og skal finansieres af Plan- og Vejudvalgets pulje til færdiggørelse af byggemodninger.

/ALYHA

Punkt 7: PV Forslag fra Dansk Folkeparti, drøftelse af skiltning på Tunøgade

00.01.00-G01-343-22

Resume

Michael Nedersøe (Dansk Folkeparti) har anmodet om, at udvalget drøfter skiltningen på Tunøgade.

Sagen afgøres af Plan- og Vejudvalget.

Indstilling

Michael Nedersøe (Dansk Folkeparti) indstiller, at

1. Plan- og Vejudvalget drøfter sagen.

Beslutning

Plan- og Vejudvalget drøftede sagen.

Sagsfremstilling

Michael Nedersøe (Dansk Folkeparti) har via mail anmodet om, at følgende behandles af Plan- og Vejudvalget:

Der har tidligere været tilsendt udvalget et svar ang. skiltningen på Tunøgade.

Jeg har også været inde i denne sag og vil på baggrund af sagens udvikling, hvor klagede har fået annulleret parkeringsafgiften, gerne have en drøftelse herom på førstkommende udvalgsmøde.

/BE

Bilag

Svar, Skilte Tunøgade

Punkt 8: PV Orientering om områdefornyelse Horsens Midtby 2017-2022

00.01.10-Ø00-8-21

Resume

Byrådet vedtog den 13. marts 2016 områdefornyelsesprogrammet for Horsens Midtby Øst.

Med denne sag afsluttes områdefornyelsen i Horsens Midtby Øst, og godkendt regnskab fremsendes. Dertil sendes historik/tidslinje og billedmateriale fra nogle af områdefornyelsesprojekterne i midtbyen til orientering for Byrådet.

Områdefornyelsen blev igangsat i 2017 og har frem til i år 2023 bidraget til betydelige forbedringer af livet i midtbyen, med blandt andet renoveringer af trafikrum/trafiksikkerhed, gaderum, passager og byrum, men også sociale og kulturelle tiltag i byen (arrangementer for alle i kommunen og farverige gavlmalier), var en del af programmet.

Sagen afsluttes i Byrådet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

1. Byrådet tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Plan- og Vejudvalget tiltrådte indstillingen.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 13. marts 2016 områdefornyelsesprogrammet for Horsens Midtby Øst.

Områdefornyelsen blev igangsat i 2017 og har frem til i år 2023 bidraget til betydelige forbedringer af livet i midtbyen, med blandt andet renoveringer af trafikrum/trafiksikkerhed, gaderum, passager og byrum, men også sociale og kulturelle tiltag i byen (arrangementer for alle og farverige gavlmalier), var en del af programmet.

Der har været et stort forarbejde inden programmet for midtbyen blev til. "Horsens Byrumsplan" (2008), "Midtbyplan- og strategi" (2009 og 2016), inddragelsesprocesser indeholdende gåture, temamøder, workshops m.m. har medvirket til, at fremtidige projekter under områdefornyelsen blev tilpasset livet i Horsens.

Områdefornyelsen havde som formål at gøre det endnu mere attraktivt at bo, handle, arbejde og færdes i Horsens midtby. Byen skulle byde på endnu flere attraktive byrum med gode opholds- og legemuligheder.

Midtbyen skulle være et sted for alle med plads til en gåtur, handel, uformelle mødesteder, de store events, små happenings, til at gå på café og se på mennesker eller finde ro i et stille hjørne.

Renoveringen af hele gågadenettet har været et af områdefornyelsens meget synlige projekter, men også gavlmalier/udsmykning på udvalgte gavle har bidraget til oplevelsen af midtbyen.

Som en del af områdefornyelse i Horsens midtby var der desuden afsat midler til almindelig byfornyelse. Der er gennemført renovering af facader på ejendomme og friarealforbedring, der har sikret attraktive grønne gårdrum med opholdsmuligheder for beboerne og forbipasserende i udvalgte gårdmiljøer.

Midlerne har skabt økonomisk aktivitet og mange af forbedringsarbejderne var formentligt ikke blevet igangsat, hvis der ikke var tildelt støtte.

Vedlagt er bilag med en kort historik/tidslinje samt et billedmateriale fra nogle af områdefornyelsesprojekterne i midtbyen.

Økonomi

Oprindeligt var områdefornyelsen Horsens midtby planlagt til udførelse i perioden 2017-2021. Administrationen fik dog i september 2021 godkendt tidsforlængelse af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen frem til den 31. december 2022.

Det seneste korrigerede budget, der er godkendt af Bolig- og Planstyrelsen i 2021, indeholder projekter for samlet set 135,7 mio. kr.

Her kan blandt andet nævnes omlægning af Søndergade og Torvet, opgradering af omkringliggende gader og byrum, etablering af opholdsrum og lommeparker, planlægning vedr. omlægning af Bygholm å samt udførelse af gavlmalerier.

Samlet set er der i 2016-2022 afholdt udgifter for 136,6 mio. kr. Det skal bemærkes, at der har været afsat budget og bevilling til afholdelse af de faktiske udgifter i kommunens regnskab.

Staten har bevilget 6,7 mio. kr. i refusion til projektet.

Herudover blev der oprindeligt afsat 32,5 mio. kr. til almindelig byfornyelse (byggningsforbedringer og friarealforbedringer).

Staten bevilliger 12,5 mio. kr. i refusion til disse projekter.

Projekter vedr. den almindelige byfornyelse afsluttes ikke pr. 31. december 2022. Her vil de sidste byggningsforbedringer/friarealer i området blive afsluttet i de kommende år.

Ultimo maj 2023 er der afholdt udgifter for 25,6 mio. kr. af bevillingen og kommunen har modtaget 10,8 mio. kr. af refusionen fra Staten.

Regnskab for områdefornyelsesprojektet er vedlagt som bilag. Regnskabet er revideret og godkendt af kommunens revision samt godkendt af Social- og Boligstyrelsen.

/JPAG

Bilag

Regnskab Områdefornyelse Horsens Midtby

Ledelseserklæring, områdefornyelse Horsens Midtby

Revisionserklæring - områdefornyelse i Horsens Midtby

Områdefornyelse Horsens 2023 i billeder

Punkt 9: PV Orientering vedr. ansøgning om nedrivning af bygning beliggende i værdifuldt kulturmiljø, Søndergade 1, 8740 Brædstrup

02.34.30-P19-16-23

Resume

Administrationen har modtaget en ansøgning om tilladelse til nedrivning af tag og tilbygning på bygning nummer 1, beliggende Søndergade 1, 8740 Brædstrup.

Ejeren ønsker at renovere tilbygningen og opføre tagterrasse.

Ved administrationens besigtigelse af ejendommen blev det konstateret, at tilbygningen allerede var blevet revet ned, hvorfor sagen forelægges udvalget som orienteringssag.

Bygningen var vurderet at være bevaringsværdig med en SAVE-værdi på 5 og beliggende i værdifuldt kulturmiljø, hvorfor ansøgningen skulle forelægges Plan- og Vejudvalget til afgørelse.

Det er administrationens vurdering, at nedrivningen ikke vil have afgørende negativ indflydelse på det udpegede kulturmiljø. Sædvanlig praksis i sager som denne har hidtil været, at der meddeles tilladelse til nedrivning, hvilket også er sket her.

Sagen afsluttes i Plan- og Vejudvalget.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

1. Plan- og Vejudvalget tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Plan- og Vejudvalget tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget en ansøgning om tilladelse til nedrivning af tag og tilbygning på bygning nummer 1 jf. BBR på ejendommen matr.nr. 1AI, Brædstrup By, Ring, beliggende, Søndergade 1, 8740 Brædstrup.

Ved administrationens besigtigelse af ejendommen blev det konstateret, at tilbygningen allerede var blevet revet ned.

Administration har foretaget en retlig lovliggørelse af det ansøgte og allerede udførte nedrivning, ved at have meddelt tilladelse til nedrivning af tag og tilbygning som ansøgt.

Bygning 1 (jf. BBR) var opført i 1918 og tilbygget i 2004. jf. BBR og var vurderet at være bevaringsværdigt med en SAVE-værdi på 5.

Bygningen var beliggende i værdifuldt kulturmiljø – Brædstrup Stationsby, Urbane miljøer, Rural by, hvorfor ansøgningen skulle forelægges Plan- og Vejudvalget til afgørelse.

Bygningen blev i 2011 vurderet at være bevaringsværdigt med en SAVE-værdi på 5. SAVE er en sammenskrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment" = Kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet. Bevaringsværdien i forhold til SAVE angives på en skala fra 1-9. Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

Det er administrationens vurdering, at nedrivningen ikke vil have afgørende negativ indflydelse på det udpegede kulturmiljø. Sædvanlig praksis i sager som denne er, at der meddeles tilladelse til nedrivning.

Det er administrationens opfattelse, at en fysisk lovliggørelse af nedrivningen - altså, at det nedrevne skal genopføres - vil være økonomisk uproportionelt i forhold til den konkrete bygnings værdi og betydning i det pågældende værdifulde kulturmiljø.

Høring

Ansøgningen har været i høring hos Horsens Museum, Bedre Bymiljø i Horsens og Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur.

Det er museet vurdering, at projektet ikke har afgørende negativ indflydelse på det udpegede kulturmiljø. De har dermed ingen bemærkninger til ansøgte.

Der er ikke modtaget høringsvar fra Foreningen for Bedre Bymiljø i Horsens og Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur.

/JPAG

Bilag

Vurderingsskema Søndergade 1, 8740 Brædstrup

Situationsplan og fremtidig projekt Søndergade 1, 8740 Brædstrup

Høringsvar Søndergade 1, 8740 Brædstrup

Oversigtskort Søndergade 1, 8740 Brædstrup

Punkt 10: PV Orientering fra formanden og administrationen

00.01.00-G01-343-22

Resume

Orientering fra formanden og administrationen.

Sagen afsluttes i Plan- og Vejudvalget.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

1. Plan- og Vejudvalget tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Plan- og Vejudvalget tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Orientering om:

- Høringssvar fra administrationen
- Håndtering af henvendelser

/BE

Punkt 11: Underskriftsark - Plan- og Vejudvalget, 15.8.2023

00.13.06-P35-8-22

Resume

Underskrift af beslutningsprotokol.

Beslutning

Plan- og Vejudvalget godkendte beslutningsprotokollen.

Sagsfremstilling

For at godkende og underskrive beslutningsprotokollen, skal mødedeltagerne klikke på "godkend".