

REFERAT Plan- og Vejudvalget d. 16-01-2024

Mødedato Tirsdag d. 16. januar 2024 kl. 14:00

Mødested Mødelokale 13

Indholdsfortegnelse

PV Forslag til Lokalplan 419, Centerområde, Rådhusstorvet, Horsens.....	3
PV Igangsætning af planlægning for serviceerhverv, Bøgehøjvej, Lund.....	5
PV Igangsætning af planlægning for offentlige formål, Ørridslevvej, Hovedgård.....	8
PV Skimmelsvamp Krystalgade 11, 8700 Horsens.....	10
PV Skimmelsvamp Vestergade 10A, 8732 Hovedgård.....	12
PV Skimmelsvamp Ndr. Kirkegårdsalle 1B, 1., 8700 Horsens.....	14
PV Anlægsbevilling, renovering af Endelave Havn.....	16
PV Revision af Delegationsplan 2024.....	18
PV Orientering fra formanden og administrationen.....	20
Underskriftsark - Plan- og Vejudvalget, 16.1.2024.....	21

Punkt 1: PV Forslag til Lokalplan 419, Centerområde, Rådhuset, Horsens

01.02.05-P16-15-23

Resume

Formålet med lokalplanen er at ændre anvendelsen for det tidligere rådhus og give mulighed for flere funktioner end i dag i forlængelse af campusrokaden.

Lokalplanen giver mulighed for nedrivning af en del af det tidligere rådhus, for at sikre areal til et fremtidigt å-forløb i overensstemmelse med udviklingsplanen for Åkvarteret.

Den resterende del af det tidligere rådhus skal fremadrettet anvendes til såvel offentlige som private formål.

Lokalplanen for Rådhuset understøtter udvalgets arbejdsgrundlag, om at skabe sammenhæng og harmoni mellem det eksisterende bymiljø og nye byudviklingsområder samt bevare og anvende eksisterende bygninger i stedet for at bygge nyt.

Sagen afgøres af Plan- og Vejudvalget.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

1. Plan- og Vejudvalget vedtager at offentliggøre forslag til Lokalplan 419, Centerområde, Rådhuset, Horsens og sende forslaget i høring i minimum 4 uger.

Beslutning

Plan- og Vejudvalget vedtog indstillingen.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at ændre anvendelsen for det tidligere rådhus og give mulighed for flere funktioner end i dag samt give mulighed for nedrivning af en del af det tidligere rådhus.

Der gives mulighed for nedrivning, for at sikre areal til et fremtidigt å-forløb, der vil kunne skabe forbindelse på tværs i Horsens by.

Lokalplanen er i overensstemmelse med intentionerne i Udviklingsplanen for Åkvarteret, herunder særligt udviklingsplanens fokus på byudvikling og styrkelse af forbindelser i midtbyen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, om at bevare det resterende af det tidligere rådhus, med mulighed for at transformere det. Det transformerede rådhus skal fremadrettet anvendes til såvel offentlige som private formål. Herunder borgerservice, bibliotek samt flere kommunale funktioner.

Derudover skal det tjene som udlejningsareal for private aktører, såsom hotel, café, fritidsaktiviteter, kontor, liberalt erhverv samt detailhandel i sammenhæng med bygningens øvrige funktioner.

Det er intentionen, at det kun er en del af bygningen, der skal anvendes til offentlige formål. Bygningen skal også indeholde private formål, så der skabes en blanding af funktioner og brugere og, der er liv i og omkring bygningen døgnet rundt og året rundt.

Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet en SAVE-vurdering af hele bygningen, den samlede vurdering er 4, middel (se ordforklaring).

Idet der alene er tale om en delvis nedrivning, og størstedelen af det tidligere rådhus fortsat vil bestå, vil en ansøgning om nedrivning af den vestlige bygning forventeligt blive imødekommet.

Med en udvikling af mere af Åkvarteret vil der fremtidigt komme et behov for et parkeringshus, og en planlægning for dette vil da igangsættes. Indtil da vil parkering på terræn blive tilladt.

Udover en værdisætning af bygningens ydre er der udarbejdet en rapport for de indre kunstværdier i det tidligere rådhus.

Det er bygherres ønske at sikre bevaring af de vigtige træk og kulturarv i 80'er-byggeriet med Aase og Poul Gernes markante bygningsintegrerede kunst og farveholdning. Rapporten konkluderer, at det mest markante og væsentlige kunst befinder sig i den del af byggeriet, der bevares.

En lokalplan kan imidlertid ikke fastsætte bestemmelser for bevaring af de indre værdier, og den kan derfor kun fastsætte bestemmelser om bebyggelsens ydre udseende, omfang og anvendelsesmuligheder.

Sammenhæng til arkitekturpolitikken – Rum for mennesker
Lokalplanen forholder sig til Horsens Kommunes arkitekturpolitik.

Styrk hele Horsens

Ved at bevare både indre og ydre kvaliteter fra det tidligere rådhus, sikres kulturhistorie og et mindre klimaftryk, end ved at rive alt ned og bygge nyt.

Den del af bygningen, der tillades nedrevet, understøtter, at der skabes forbindelser på tværs i Horsens midtby og gives plads til en fremtidig å, der både kan give området rekreativ værdi og afhjælpe klimaudfordringer.

Vær en god nabo

Der arbejdes med små indgreb i ændring af bygningens ydre samtidig med, at der gives mulighed for mange nye funktioner på det tidligere rådhus.

Samtidig åbnes bygningen op fra syd mod nord med etablering af en ny indgang. Det giver mere liv omkring hele byggeriet og er trykshedsskabende i området.

Byg til hverdagslivet

Med respekt for de iboende kvaliteter i bygningen er det ambitionen at bevare så meget som muligt og forstærke de eksisterende kvaliteter. Dette sker blandt andet i valget af bygningsmaterialer og belægningstyper samt landskabsbearbejdning og valg af beplantning omkring bygningen.

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

Planlægningen sikrer, at det kan lade sig gøre at etablere byggeriet i en mellemliggende periode, hvor der ikke er en å at kunne lede ekstremregn til.

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.

Ordforklaring

SAVE (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.

/JPAG

Bilag

Links

Områdekort

PV Forslag til Lokalplan 419, Centerområde, Rådhusstorvet, Horsens

Punkt 2: PV Igangsætning af planlægning for serviceerhverv, Bøgehøjvej, Lund

01.02.05-P16-7-23

Resume

Formålet med planlægningen er at imødekomme en projektudviklers ønske, om at etablere et samlet serviceområde ved Bøgehøjvej i Lund, der kan rumme serviceerhverv som tankstation, ladestandere, fastfoodrestauranter og hotel.

Området ønskes udviklet som en lade- og energipark; et nyt koncept, der på sigt ønskes udfoldet langs hele det danske motorvejsnet.

Området er i dag udlagt til erhvervsformål. Ønskerne om planlægning for erhvervsområde, lade- og energipark er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Planlægning af energiparken understøtter Horsens Kommunes Strategi for Ladeinfrastruktur, der indgår som et konkret tiltag i klimaplanen.

Administrationen anbefaler, at der udarbejdes et forslag til en lokalplan med afsæt i det fremsendte skitseforslag fra projektudvikler.

Sagen afgøres af Plan- og Vejudvalget.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

1. Plan- og Vejudvalget godkender igangsætning af planlægning for serviceerhverv, Bøgehøjvej, Lund, med administrationens anbefalinger til planlægningens form og indhold

Beslutning

Plan- og Vejudvalget vedtog indstillingen.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

En projektudvikler ønsker at etablere et samlet serviceområde - en såkaldt lade- og energipark - der kan rumme serviceerhverv som tankstation, ladestandere, fastfoodrestauranter og hotel ved Bøgehøjvej i Lund.

Intentionen er, at lade- og energiparken kommer til at rumme flere forskellige aktører, som udbyder opladning til el-biler. Derudover ønskes der på området opført bl.a. restauranter og traditionelt automatanlæg.

Området kan samles af et overordnet landskabsgreb, der sikrer sammenhæng på tværs af de mange aktørers forskellige udtryk.

Den kommende planlægning omfatter et areal, der har været udlagt som perspektivområde i Kommuneplan 2021-33 og ligeledes fremgik af både Planstrategi 2019 og 2023. Arealet blev udlagt til erhvervsformål i Tematillæg 11 for byudvikling, som Byrådet godkendte den 31. oktober 2023.

Ønskerne om planlægning for en lade- og energipark er i overensstemmelse med kommuneplanen, der fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål indenfor miljøklasse 1-3.

Indenfor området kan der etableres kontor- og serviceerhverv, herunder liberale erhverv og administration, håndværks- og værkstedsvirksomhed, lager med mere. Derudover kan der etableres trafikantlæg i form af ladestandere.

Eksisterende forhold

Arealet ligger i den sydøstlige afgrænsning af Lund med en størrelse på 4,8 ha og fremstår som en naturlig afslutning af Lund by.

Arealet er placeret i tæt tilknytning til et udbygget boligområde. De er dog adskilt af en større støjvold, der er etableret langs hele udlæggets nordvestlige skel.

Syd for arealet er der placeret et stort erhvervsområde, der indeholder en større mængde af tung industri og transport- og logistikvirksomheder.

Mod sydøst løber motorvej E45. På denne strækning er der igangsat en statslig planlægning for udvidelse af motorvejsnettet fra fire til seks spor. Herudover planlægges der en flytning af motorvejstilkørslen, der placeres direkte syd for arealet.

Naboarealet mod øst, matr. nr. 66, Lund by, Tamdrup, er i kommuneplanen udlagt til perspektivområde, og dermed ikke som ramme i kommuneplanen. Vejdirektoratet tilkendegav, i forbindelse med udarbejdelsen af Tematillæg for byudvikling til Kommuneplan 2021-2033, et ønske om at kunne disponere over arealet i forbindelse med udvidelsen af E45.

Sammenhæng til arkitekturpolitikken- Rum for mennesker

Styrk hele Horsens

I lade- og energiparken er det planen, at forskellige udbydere af el-ladestandere kan samles på et koncentreret område og, at den herved understøtter partnerskaber mellem forskellige aktører.

Med mange aktører med fælles interesser og behov samlet, er det muligt at supplere med faciliteter, som rekreative arealer, stier, opholdssteder og restauranter.

For at sikre en sammenhængende lade- og energipark og give modspil til de meget forskelligartede stationer til opladning af el-biler, restauranter og automatanlæg, introduceres et strukturerende landskabsgreb.

Vær en god nabo

Særligt vigtig for udformningen af lade- og energiparken på Bøgehøjvej er beliggenheden som nabo til boligområdet Provstlund. Lade- og energiparken vil udgøre en buffer mellem boligområdet og motorvej E45, der skærmer boligområdet fra den tunge trafik.

Det er intentionen, at der etableres regnvandsbassin og grønne områder i den nordlige del af arealet, hvilket vil tilføre området rekreativ værdi.

Lade- og energiparken skal udformes med fokus på områdets status, som ankomstområde til byen Lund.

Byg til hverdagslivet

Området er tilgængeligt via den eksisterende grusvej/sti, der løber langs områdets nordøstlige grænse og danner forbindelse til Provstlund.

Beboere i Provstlund vil i fremtiden kunne benytte denne adgangssti til de ønskede, rekreative arealer i lade- og energiparken.

Miljø og klima

I planlægningen skal det belyses, hvordan området kan disponeres, så kvaliteten og trafiksikkerheden i uderummene tilgodeses.

I forbindelse med håndtering af overfladevand skal planlægningen sikre, at der kan etableres afstrømning, der ikke skaber oversvømmelser i andre områder.

Arealet, der skal planlægges for, er synligt fra en lang afstand mod øst. Der skal tages hensyn til markante udsigter og kig ind i landskabet ved etablering af bebyggelse.

Der er en skovbyggelinje på størstedelen af arealet, hvilket skal håndteres i forbindelse med planlægningen.

Overtagelsespligt/frafaldserklæring

Lokalplanområdet er privatejet og overføres fra land- til byzone. Arealet er i dag landbrugsjord. Det er aftalt med ejer, at der underskrives en frafaldserklæring.

Administrationens anbefalinger

Administrationen anbefaler, at der udarbejdes en lokalplan med udgangspunkt i det fremsendte skitseforslag fra projektudvikler.

I den videre planlægning skal der særligt arbejdes med at sikre:

- Bebyggelsen og skiltning understøtter sikker færdsel på området, synlighed for aktører og et homogent sammenhængende udtryk.
- Trafikal sammenhæng med naboarealet matr.nr. 66, Lund by, Tamdrup; både for så vidt angår den midlertidige anvendelse i forbindelse med udvidelsen af E45 og eventuel kommende lokalplanlægning.
- Et strukturerende landskabsgreb, der skaber sammenhæng, fremmer de eksisterende grønne kvaliteter og kobler området sammen med de eksisterende strukturer i det omgivende landskab.
- Kvaliteten af de udendørs opholdsarealer - både i forhold til trafiksikkerhed og anvendelse, herunder intern gående trafik samt det visuelle udtryk og den samlede landskabelige oplevelse af stedet.

Administrationen vurderer, at det viste skitseforslag skaber grundlag for en nærmere planlægning, der kan opfylde såvel kommuneplanens retningslinjer, som Horsens Kommunes arkitekturpolitik.

/JPAG

Bilag

Oversigtskort

Lokalplan 409 Principiel illustrationsplan 1_3000

Lokalplan 409 Principiel illustrationsplan 1_1000

Lokalplan 409 Referencefotos

Punkt 3: PV Igangsætning af planlægning for offentlige formål, Ørridslevvej, Hovedgård

01.02.05-P16-13-23

Resume

Formålet med planlægningen er at give mulighed for anvendelser til offentlige formål ved Ørridslevvej i Hovedgård herunder, at der kan opføres et nyt sognehus samt give mulighed for på sigt at udvide eksisterende dagtilbud i Hovedgård.

Horsens Kommune har modtaget et projektforslag fra Voer Herreds pastorat, der ønsker at opføre et nyt sognehus ved Ørridslevvej i Hovedgård.

Lokalplanen for offentlige formål i Hovedgård understøtter Horsens Kommunes mål, om at udvikle en kommune, der er attraktiv at bosætte sig i, jf. retningslinjer for byudvikling i Kommuneplan 2021.

Sagen afgøres af Plan- og Vejudvalget.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

1. Plan- og Vejudvalget godkender igangsætning af planlægning for offentlige formål, Ørridslevvej, Hovedgård, med administrationens anbefalinger til planlægningens form og indhold.

Beslutning

Plan- og Vejudvalget vedtog indstillingen.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Horsens Kommune har udbudt et areal ved Ørridslevvej i Hovedgård til offentlige formål.

Byrådet godkendte den 31. januar 2023 tilbud fremsat af Voer Herreds pastorat, om at købe 6.000 m² og opføre et nyt sognehus ved Ørridslevvej i Hovedgård. Købsaftalen er betinget af, at der vedtages en ny lokalplan.

Voer Herreds pastorat ønsker konkret at opføre et nyt sognehus ved Ørridslevvej i Hovedgård, der kan huse fællesarrangementer og aktiviteter efter sammenlægningen af 6 sogne til et pastorat.

Horsens Kommune ønsker samtidig at sikre mulighed for anvendelse til forskellige offentlige formål, som f.eks. at udvide eksisterende dagtilbud i Hovedgård.

Planlægningen vil således omfatte en lokalplan for sognehus og andre offentlige formål. Grunden til sognehuset vil udgøre ca. en femtedel af planområdet.

Lokalplan 412, Offentlige formål, Ørridslevvej, Hovedgård aflyser delområde 2 i den sydvestlige del af Lokalplan 10-2007 Børnehaven på Ørridslevvej, Hovedgård.

Ønsket om planlægningen for offentlige formål er i overensstemmelse med Kommuneplanramme 34OF03, der er gældende for området og fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet udgør ca. 3 ha landbrugsjord og ligger sydvest for Hovedgård by.

Mod nord er området omgivet af åbne marker og et nyere boligområde, mod øst ligger daginstitutionen Vildrosen, mod syd afgrænses planområdet af Ørridslevvej med marker og erhvervsområde på den anden side.

Der er foretaget arkæologiske forundersøgelser af planområdet af Horsens Museum. Der er udpeget et areal på ca. 4.360 m² i planområdets sydvestlige del med bebyggelsesspor fra oldtid. Der skal

gennemføres en arkæologisk undersøgelse inden fortidsminder kan fjernes og området frigives.

Sammenhæng til arkitekturpolitikken – Rum for mennesker

Styrk hele Horsens

Planlægningen vil understøtte den fysiske sammenhæng og synergien mellem nye og eksisterende offentlige funktioner og grønne strukturer i området omkring Hovedgård Skole, hallen, boldbaner og daginstitution.

I planlægningen af områdets disponering tages der udgangspunkt i stedets karakteristika med et let bølgende terræn samt udsynet til Ørridslev Kirke i horisonten mod syd.

Vær en god nabo

Disponeringen af planområdet og bygningernes skala skal danne rammen om det gode liv for områdets brugere, personale, besøgende samt naboer i området. Herunder underum med forskellig karakter, der skaber mulighed for forskellige former for forbindelser, ophold og inviterer lokalområdet ind.

Byg til hverdagslivet

Planlægningen muliggør offentlige funktioner, der bidrager med lokale aktiviteter og mødesteder, der understøtter fællesskaber og gode naboskaber i det nære miljø.

Miljø og klima

I forbindelse med håndtering af overfladevand skal planlægningen sikre, at der kan etableres afstrømning, der ikke skaber oversvømmelse i andre områder.

Overtagelsespligt/frafaldserklæring

Området ejes af kommunen og en frafaldserklæring er derfor ikke nødvendig.

Administrationens anbefalinger

Administrationen anbefaler, at der udarbejdes et forslag til en lokalplan, med udgangspunkt i det fremsendte skitseforslag fra projektudvikler.

I den videre planlægning skal der særligt arbejdes med at sikre:

- Planområdets disponering, byggeriets dimensionering, udtryk og materialer i forhold til såvel terræn og udsigt, som skalaen på de omkringliggende boligbebyggelser og daginstitution.
- Tilgængeligheden og kvaliteten i de udendørs opholds- og friarealer. Det gælder både i forhold til deres anvendelse, herunder vandhåndtering, parkering samt det visuelle udtryk.

Administrationen vurderer, at det viste skitseforslag og ønsket om mulighed for etablering af offentlige formål skaber grundlag for en nærmere planlægning, der kan opfylde såvel kommuneplanens retningslinjer, som Horsens Kommunes arkitekturpolitik.

/JPAG

Bilag

Lokalplan 412_Skitseforslag Hovedgård Sognehus

Lokalplan 412_Oversigtskort

Punkt 4: PV Skimmelsvamp Krystalgade 11, 8700 Horsens

01.11.34-G01-25-23

Resume

Administrationen har modtaget en henvendelse fra lejer vedr. mistanke om skimmelsvamp i lejemålet Krystalgade 11, 8700 Horsens.

Administrationen har på baggrund af en undersøgelse, foretaget af en ekstern rådgiver, vurderet, at fortsat benyttelse af ejendommen vil være forbundet med sundhedsfare.

Administrationen anbefaler, at der nedlægges forbud mod, at der retligt eller faktisk foretages ændringer på ejendommen jf. byfornyelseslovens § 76 således, at lejemålet ikke kan udlejes eller overdrages indtil forholdet er udbedret.

Forbuddet skal tinglyses på ejendommen.

Sagen afgøres af Plan- og Vejudvalget.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

1. Plan- og Vejudvalget godkender, at der nedlægges forbud mod retlig og faktisk råden over lejemålet Krystalgade 11, 8700 Horsens, jf. byfornyelsesloven § 76 således, at lejemålet ikke kan udlejes eller overdrages indtil forholdet er udbedret.

Beslutning

Plan- og Vejudvalget vedtog indstillingen.

Sagsfremstilling

Administrationen modtog den 2. november 2023 en henvendelse fra lejer vedr. mistanke om skimmelsvamp i lejemålet på Krystalgade 11, 8700 Horsens.

Ekstern rådgiver har den 8. november 2023 besøgt lejemålet. Hensigten med besøget var at konstatere, om der var belæg for at gå videre med sagen.

Når kommunen modtager en henvendelse om mulig skimmelsvamp, er der pligt, jf. byfornyelsesloven, til at vurdere, om det kan være forbundet med sundhedsfare at benytte de pågældende lokaliteter.

Som grundlag for vurderingen skal kommunen indhente fyldestgørende oplysninger. Derfor har administrationen fået gennemført en undersøgelse af lejemålet i overensstemmelse med byfornyelseslovens bestemmelser.

Undersøgelsen og prøvetagningen er udført af en ekstern rådgiver.

På baggrund af rådgiverens undersøgelser og anbefalinger har administrationen vurderet lokaliteterne i henhold til byfornyelsesloven.

Administrationen har fået omfanget af skimmel og fugt i lejemålet undersøgt for at vurdere, om indeklimaet er tilfredsstillende og/eller, om der kan være sundhedsfare forbundet med at benytte lejemålet, jf. byfornyelseslovens § 75, stk. 3, nr. 5.

Bygningen yder ikke beskyttelse mod fugt, i strid med byfornyelseslovens § 75, stk. 3, nr. 1:

- Der registreres fugt i store dele af vægkonstruktioner.
- Der registreres fugt i gulv i det vestlige værelse i stueplan, og foran den østlige ydervæg i stue, på 1. sal.
- Der registreres fugt i loftet ved den østlige ydervæg i køkken.

Bygningens indeklime er ikke tilfredsstillende, i strid med byfornyelseslovens § 75, stk. 3, nr. 1 og 5:

- Der ses synlig skimmelsvamp i meget betydeligt omfang.
- Aftryksprøve nr. 5, udtaget bag gipsplade, viser middel koncentration af spiringsdygtige svampesporer. I prøven er der påvist middel forekomst af skimmelart med sundhedsfarlige karakteristika, Aspergillus.
- Aftryksprøve nr. 6, udtaget på ydervæg i stue, viser meget høj koncentration af spiringsdygtige svampesporer. I prøven er der påvist meget høj forekomst af skimmelart med sundhedsfarlige karakteristika, Penicillium.
- Luftprøver, udtaget i opholdsrum, viser sporepåvirkning fra skimmelvækst fra skimmelsvamp med sundhedsfarlige karakteristika, Penicillium.

Boligen vurderes ud fra byfornyelseslovens kapitel 9 og de fire fastlagte niveauer i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om emnet.

Vurdering og begrundelse på den konkrete ejendom

Det fremgår af rådgiverens besigtigelsesnotat, at omfanget af skimmel og fugt i lejemålet på Krystalgade 11 skønnes at udgøre nærliggende sundhedsfare ved ophold og beboelse i boligen, svarende til niveau 1 jvf. bilag "De tre fastlagte niveauer for sundhedsfarer".

Byrådet har pligt til at nedlægge forbud med benyttelse af de sundhedsfarlige lokaliteter ved niveau 1 og 2.

Omfanget af skimmelsvamp og fugt har givet grundlag til udstedelse af et midlertidigt forbud efter § 80, som kommunen har fremsendt den 11. december 2023.

Dette forbud er tidsbegrænset i 2 år og betegnes derfor ikke som et permanent forbud, som en kondemnering jf. § 76 forudsætter.

Som følge af omfanget af skimmelsvamp har administrationen efterfølgende vurderet, at der skal meddeles påbud til ejeren af ejendommen om forbud mod beboelse efter byfornyelsesloven § 76.

Administrationen har foretaget partshøring af lejer og ejer med indsigelsesperiode fra den 20. november til den 10. december 2023.

Der er modtaget bemærkninger med bilag fra udlejer. Udlejer har forsøgt at løse sagen med lejer, men dette er ikke lykket.

Det vurderes, at de registrerede forhold ikke kan udbedres forsvarligt, mens boligen er beboet.

Det oplyses, at familien er fraflyttet efter aftale med administrationen pr. 15. december 2023, grundet sundhedsfaren i boligen.

Efter byfornyelseslovens § 67 og § 68 skal Horsens Kommune dække evt. flytteomkostninger, tildele indfasningsstøtte samt yde godtgørelse for ødelagt inventar i forbindelse med skimmelsvamp. Finansieringen sker fra byfornyelsespuljen til skimmelsvampsager.

/JPAG

Bilag

Rap - Krystalgade 11, 8700 Horsens.pdf

Svar på partshøring - udlejer

De tre fastlagte niveauer for sundhedsfarer

Punkt 5: PV Skimmelsvamp Vestergade 10A, 8732 Hovedgård

01.11.34-G01-22-23

Resume

Administrationen har modtaget en henvendelse fra lejer vedr. mistanke om skimmelsvamp i lejemålet Vestergade 10A, 8732 Hovedgård.

Administrationen har, på baggrund af en undersøgelse foretaget af en ekstern rådgiver, vurderet, at fortsat benyttelse af ejendommen kan være forbundet med sundhedsfare.

Administrationen anbefaler, at der nedlægges forbud mod, at der retligt eller faktisk foretages ændringer på ejendommen jf. byfornyelseslovens § 76 således, at lejemålet ikke kan udlejes eller overdrages indtil forholdet er udbedret.

Forbuddet skal tinglyses på ejendommen.

Sagen afgøres af Plan- og Vejudvalget.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

1. Plan- og Vejudvalget godkender, at der nedlægges forbud mod retlig og faktisk råden over lejemålet Vestergade 10A, 8732 Hovedgård, jf. byfornyelseslovens § 76 således, at lejemålet ikke kan udlejes eller overdrages indtil forholdet er udbedret.

Beslutning

Plan- og Vejudvalget vedtog indstillingen.

Sagsfremstilling

Administrationen modtog den 11. oktober 2023 en henvendelse fra lejer om mistanke om skimmelsvamp i lejemålet på Vestergade 10A, 8732 Hovedgård.

Ekstern rådgiver har den 23. oktober 2023 besøgt lejemålet. Hensigten med besøget var at konstatere, om der var belæg for at gå videre med sagen.

Når kommunen modtager en henvendelse om mulig skimmelsvamp, er der pligt jf. byfornyelsesloven til at vurdere, om det kan være forbundet med sundhedsfare at benytte de pågældende lokaliteter.

Som grundlag for vurderingen skal kommunen indhente fyldestgørende oplysninger. Derfor har administrationen fået gennemført en undersøgelse af lejemålet i overensstemmelse med byfornyelseslovens bestemmelser. Undersøgelsen er udført af en ekstern rådgiver.

På baggrund af rådgiverens undersøgelser og anbefalinger har administrationen vurderet lokaliteterne i henhold til byfornyelsesloven.

Administrationen har fået omfanget af skimmel og fugt i lejemålet undersøgt for at vurdere, om indeklimaet er tilfredsstillende og/eller, om der kan være sundhedsfare forbundet med at benytte lejemålet, jf. byfornyelseslovens § 75, stk. 3, nr. 5.

Bygningen yder ikke beskyttelse mod fugt, hvilket er i strid med byfornyelseslovens § 75, stk. 3, nr. 1:

- Gulvene i stuen og i værelset ved køkkenet måles flere steder moderat til kraftigt opfugtede.
- Gulve langs ydervæggene måles let til moderat opfugtede, enkelte steder kraftigt opfugtede.
- Der ses kondens i alle vinduer i boligen. Der er ingen andre boliger i bebyggelsen, hvor der ses kondens i vinduerne.

- Bagbeklædning i køkkenskab med vask er kraftigt opfugtet.

Bygningens indeklima er ikke tilfredsstillende, i strid med Byfornyelseslovens § 75, stk. 3, nr. 1 og 5:

- Der konstateres misfarvninger og vækst af skimmelsvamp på undersiden af madrassen på sengen i værelset ved køkkenet.
- Der ses vækst af skimmelsvamp på ydervæggen, bag sengen i værelset ved køkkenet.
- Der ses vækst af skimmelsvamp i flere vindueslysninger.
- Aftryksprøve, der er udtaget på ydervæggen bag sengen i værelset ved køkkenet, viser meget høj koncentration af spiringsdygtige svampesporer. I prøven er der påvist meget høj individuel forekomst af skimmelsvampeart, med sundhedspåvirkende karakteristika. Læs mere om skimmelarterne i bilag "Besigtelsesrapport".
- Alle luftprøver udtaget i boligen viser kraftigt, forhøjet forekomst af skimmelararter, med sundhedspåvirkende karakteristika, der ikke er til stede i den udendørs referenceprøve.
- Alle luftprøver udtaget i boligen viser let, forhøjet forekomst af skimmelararter, med sundhedsfarlige karakteristika.

Boligen vurderes ud fra byfornyelseslovens kapitel 9 og de fire fastlagte niveauer i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om emnet.

Vurdering og begrundelse vedr. den konkrete ejendom

Det fremgår af rådgiverens besigtigelsesrapport, at omfanget af skimmel og fugt i lejemålet på Vestergade 10A, 8732 Hovedgård skønnes at være forbundet med nærliggende sundhedsfare.

På baggrund af undersøgelserne er det derfor administrationens vurdering, at en fortsat anvendelse af boligen vil være forbundet med nærliggende sundhedsfare, svarende til niveau 1 jf. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens vejledning.

Derfor har Horsens Kommune pligt til at meddele påbud til ejeren af ejendommen om forbud mod beboelse.

Det vurderes, at de registrerede forhold ikke kan udbedres forsvarligt, mens boligen er beboet.

Afgørelsen har været i partshøring hos lejer og udlejer i perioden fra den 5. december til den 19. december 2023.

Der er i perioden ikke modtaget høringssvar fra udlejer eller lejer.

Kommunen skal dække omkostningerne efter byfornyelsesloven. Finansiering sker fra den ordinære pulje til byfornyelse.

/JPAG

Bilag

Rap - Vestergade 10A, 8732 Hovedgård.pdf

De tre fastlagte niveauer for sundhedsfarer

Punkt 6: PV Skimmelsvamp Ndr. Kirkegårdsalle 1B, 1., 8700 Horsens

01.11.34-G01-17-23

Resume

Administrationen har modtaget en henvendelse fra lejer vedr. mistanke om skimmelsvamp i lejemålet Ndr. Kirkegårdsalle 1B, 1., 8700 Horsens.

Administrationen har på baggrund af en undersøgelse, foretaget af en ekstern rådgiver, vurderet, at fortsat benyttelse af ejendommen vil være forbundet med sundhedsfare.

Administrationen anbefaler, at der nedlægges forbud mod, at der retligt eller faktisk foretages ændringer på ejendommen jf. byfornyelseslovens § 76 således, at lejemålet ikke kan udlejes eller overdrages indtil forholdet er udbedret.

Forbuddet skal tinglyses på ejendommen.

Sagen afgøres af Plan- og Vejudvalget.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

1. Plan- og Vejudvalget godkender, at der nedlægges forbud mod retlig og faktisk råden over lejemålet Ndr. Kirkegårdsalle 1B, 1., 8700 Horsens, jf. byfornyelsesloven § 76 således, at lejemålet ikke kan udlejes eller overdrages, indtil forholdet er udbedret.

Beslutning

Plan- og Vejudvalget vedtog indstillingen.

Sagsfremstilling

Administrationen modtog den 12. juli 2023 en henvendelse fra lejer vedr. mistanke om skimmelsvamp i lejemålet på Ndr. Kirkegårdsalle 1B, 1., 8700 Horsens.

Ekstern rådgiver har den 25. august 2023 besøgt lejemålet. Hensigten med besøget var at konstatere, om der var belæg for at gå videre med sagen.

Når kommunen modtager en henvendelse om mulig skimmelsvamp er der pligt jf. byfornyelsesloven til at vurdere, om det kan være forbundet med sundhedsfare at benytte de pågældende lokaliteter.

Som grundlag for vurderingen skal kommunen indhente fyldestgørende oplysninger. Derfor har administrationen fået gennemført en undersøgelse af lejemålet i overensstemmelse med byfornyelseslovens bestemmelser.

Undersøgelsen og prøvetagningen er udført af en ekstern rådgiver.

På baggrund af rådgiverens undersøgelser og anbefalinger har administrationen vurderet lokaliteterne i henhold til byfornyelsesloven.

Administrationen har fået omfanget af skimmel og fugt i lejemålet undersøgt for at vurdere, om indeklimaet er tilfredsstillende og/eller, om der kan være sundhedsfare forbundet med at benytte lejemålet, jf. byfornyelseslovens § 75 stk. 3 nr. 5.

Bygningen yder ikke beskyttelse mod fugt, i strid med byfornyelseslovens § 75, stk. 3, nr. 1:

- Ydervæggen, mod vest i stuen, måles let opfugtet enkelte steder.
- Der ses løstsiddende tapet samt reparationsarbejder på skunk- og skråvægge i stuen, sandsynligvis efter mindre vandskader.
- Der ses afskallinger i pudslag på skråvæggen i køkkenet.
- Der ses afskallinger i malingslag på loftet i badeværelset, som følge af opfugtning.

- Der ses revner i samlingen mellem gulv og vægge i badeværelset, hvor der trænger vand ind i konstruktionen.
- Gulvbelægningen på badeværelset måles kraftigt opfugtet.

Bygningens indeklima er ikke tilfredsstillende, i strid med byfornyelseslovens § 75, stk. 3 nr. 1 og 5.

Skimmelsvamp:

- Luftprøver udtaget i boligen viser forøget forekomst af skimmelararter med sundhedsfarlige karakteristika. Læs mere om skimmelarterne i bilag "Besigtigelsesrapport - Ndr. Kirkegårdsalle 1b, 8700 Horsens".
- Aftryksprøve, der er udtaget på pudslag i køkken, viser meget høj koncentration af spiringsdygtige svampesporer. I prøven er der påvist meget høj individuel forekomst af skimmelsvampeart med sundhedsfarlige karakteristika.

Brandmæssige forhold, i strid med byfornyelseslovens § 75, stk. 5.

- Entredør mod trappeopgangen er ikke udført som branddør.
- Lejligheden er ikke brandadskilt fra trappeopgangen og tagrummet.

Boligen vurderes ud fra byfornyelseslovens kapitel 9 og de tre fastlagte niveauer i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om emnet.

Vurdering og begrundelse på den konkrete ejendom

Det fremgår af rådgiverens besigtigelsesnotat, at omfanget af skimmel og fugt i lejemålet på Ndr. Kirkegårdsalle 1B, 1., skønnes at udgøre sundhedsfare ved ophold og beboelse i boligen jf. byfornyelseslovens § 76.

Det vurderes, at sundhedsfaren i boligen ikke er nærliggende, svarende til niveau 2 jf. bilag "De tre fastlagte niveauer for sundhedsfarer".

Det vurderes, at de registrerede forhold ikke kan udbedres forsvarligt, mens boligen er beboet.

Som følge af omfanget af skimmelsvamp har administrationen efterfølgende vurderet, at der skal meddeles påbud til ejeren af ejendommen om forbud mod beboelse efter byfornyelsesloven § 76.

Administrationen har foretaget partshøring af lejer og ejer med indsigelsesperiode fra den 30. november til den 31. december 2023.

Der er modtaget bemærkninger med bilag fra udlejer.
Se bilag "Bemærkninger fra ejer".

Efter byfornyelseslovens § 67 og § 68 skal Horsens Kommune dække evt. flytteomkostninger, tildele indfasningstøtte samt yde godtgørelse for ødelagt inventar i forbindelse med skimmelsvamp. Finansieringen sker fra byfornyelsespuljen til skimmelsvampsager.

/JPAG

Bilag

Rap - Ndr. Kirkegårdsalle 1b 8700 Horsens.pdf

Bemærkninger fra ejer

De tre fastlagte niveauer for sundhedsfarer

Punkt 7: PV Anlægsbevilling, reovering af Endelave Havn

08.03.26-P20-1-24

Resume

Forligspartierne bestående af Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Enhedslisten, Irene Simonsen og Venstre har i budgetaftale 2024 og 2025 besluttet at afsætte 8 mio. kr. i 2024 til reovering af Endelave Havn.

Med denne sag søges om anlægsbevilling til igangsætning af reoveringsarbejdet.

Ekstraordinære vejrforhold mellem jul og nytår 2023 har medført væsentlige skader på Endelave Havn, der kræver akut reovering.

Reoveringsarbejdet igangsættes i 1. og 2. kvartal og forventes afsluttet inden udgangen af 2024.

Sagen afgøres af Byrådet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

1. Byrådet giver anlægsbevilling på 8 mio. kr. til reovering af Endelave Havn.
2. Byrådet godkender, at anlægsprojektet finansieres via lånoptagelse.

Beslutning

Plan- og Vejudvalget tiltrådte indstillingen.

Sagsfremstilling

Ekstraordinære vejrforhold mellem jul og nytår 2023 har medført væsentlige skader på Endelave Havn, der kræver akut reovering.

Administrationen har, under et tidligere reoveringsarbejde af havneanlægget på Endelave, fået udarbejdet et notat om tilstanden i den del af den gamle havn, der ikke er reoveret.

Notatet påpegede blandt andet, at spunsen ved sydkajen havde en udbøjning og revner imellem spunspladerne, der betyder, at der sker udskylning af materialer.

Derudover påpeger notatet også, at spunsen på vestkajen i den gamle del af havnen er i dårlig stand og indenfor en kortere årrække tillige bør udskiftes.

I forbindelse med reovering af sydkajen vil administrationen få undersøgt, om det kan betale sig i samme omgang at få fjernet vestkajen helt og i stedet få etableret pælepladser. Dette vil være til gavn for lystbådehavnen, der i sommerperioden ofte er fyldt.

Imellem jul og nytår 2023 var Endelave Havn ramt af først et ekstremt højvande og efterfølgende et ekstremt lavvande, der har betydet, at spunsen langs sydkajen er delvist væltet og, der er nu risiko for, at den sidste del af spunsen vælter helt. Samtidig er en del af kajen skredet ud i havnebassinet.

Området er i øjeblikket afspærret og vil være det indtil reoveringen af kajenlægget er gennemført. Det må derfor forventes, at en del af havnebassinet og landanlægget vil være afspærret i turistsæsonen 2024.

Økonomi og tid

Der er afsat 8 mio. kr. til reovering af Endelave Havn i 2024 i kommunens investeringsoversigt.

Der søges i denne sag en anlægsbevilling på 8 mio. kr. til reovering af Endelave Havn. Heraf afsættes 0,5 mio. kr. til ekstern rådgivning og 0,25 mio. kr. til intern projektstyring.

Anlægsudgifter vedr. havne kan finansieres ved lånoptagelse.

Det forventes, at projektering og udbud gennemføres i løbet af 1. kvartal 2024, så anlægsarbejderne kan igangsættes i 2. kvartal 2024.
Anlægsarbejdet forventes afsluttet i 2024.

Der skal ikke afsættes yderligere midler til afledt drift som følge af renoveringen.

/ALYHA

Bilag

Billede 1

Billede 2

billede 3

Endelavehavn

Punkt 8: PV Revision af Delegationsplan 2024

00.01.00-A21-2-05

Resume

Delegationsplanen for Horsens Kommune skal revideres hvert andet år i forhold til evt. ny og revideret lovgivning. Herudover er der brug for at tilpasse delegationsplanen efter frisættelsesprocessen i Teknik og Miljø, hvor der har været set på optimering af sagsgange.

På denne baggrund fremlægges forslag til en revideret Delegationsplan 2024 vedr. Plan- og Vejudvalgets opgaveområde til godkendelse.

Delegationsplanen indeholder en samlet oversigt over de delegationer, som Byrådet har givet til fagudvalgene og administrationen.

Sagen afgøres af Plan- og Vejudvalget.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

1. Plan- og Vejudvalget indstiller den reviderede Delegationsplan 2024 for udvalgets opgaveområde til Byrådets godkendelse.

Beslutning

Plan- og Vejudvalget vedtog indstillingen.

Sagsfremstilling

Det er overordnet Kommunalbestyrelsen, som har ansvaret for afgørelser, der træffes om kommunens anliggender og overfor kommunens borgere.

I medfør af Styrelsesloven kan Kommunalbestyrelsen delegeres ansvaret til fagudvalgene og administrationen.

Byrådet i Horsens har senest den 26. april 2022 vedtaget den gældende delegationsplan for Horsens Kommune. Planen indeholder en samlet oversigt over de delegationer, som Byrådet har givet til fagudvalgene og administrationen.

Med henblik på optimering af sagsgange mellem Plan- og Vejudvalget, Økonomi- og Erhvervsudvalget og Byrådet samt tilpasse delegationsplanen efter processen med frisættelse i Teknik og Miljø, er der udarbejdet et forslag til Delegationsplan 2024 for Plan- og Vejudvalgets opgaveområde.

Delegationsplan 2024 er tilpasset efter drøftelserne af frisættelsesinitiativer i Teknik og Miljø på udvalgsmødet den 7. november 2023:

1. Afgørelser fra klageinstansen ændres så udvalget orienteres, når der er store principielle afgørelser.
2. Beslutningskompetencen for nedrivning af bygninger beliggende i værdifuldt kulturmiljø med en middel eller lav SAVE-værdi mellem 4 og 9, uddelegeres til administrationen. Ansøgninger om nedrivning for bevaringsværdige ejendomme i værdifulde kulturmiljøer med en høj SAVE-værdi mellem 1 og 4 afgøres forsat i udvalget.

Derudover er der følgende forslag til ændringer i delegationsplanen:

1. "Vedtagelse af forslag til og endelig vedtagelse af lokalplan af overordnet og principiel karakter og af stor almen interesse", med beslutningskompetence i Byrådet slettes, så alle lokalplaner vedtages i fagudvalget. Det vil lette sagsgangen og der har ikke været lokalplaner af en sådan karakter de seneste år.

2. "*Vedtagelse af forslag til og endelig vedtagelse af større kommuneplantillæg*", med beslutningskompetence i Byrådet ændres således, at det fremover gælder kommuneplantillæg ved "ændret anvendelse". Kommuneplantillæg ved ændret anvendelse er en stor ændring, der bør behandles i Byrådet. Med rettelsen vil det blive præciseret, hvilke kommuneplantillæg, der skal behandles i Byrådet.

Endelig er der foretaget mindre redaktionelle ændringer samt rettelser med henblik på ensretning på tværs af udvalgene.

Alle rettelser fremgår af bilag "Plan- og Vejudvalget delegationsplan 2024".

Den reviderede delegationsplan skal behandles i fagudvalgene og herefter godkendes i Økonomi- og Erhvervsudvalget samt Byrådet.

/JMC

Bilag

Plan- og Vejudvalget delegationsplan 2024

Punkt 9: PV Orientering fra formanden og administrationen

00.01.00-G01-304-23

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.

Punkt 10: Underskriftsark - Plan- og Vejudvalget, 16.1.2024

00.13.06-P35-7-23

Resume

Underskrift af beslutningsprotokol.

Beslutning

Plan- og Vejudvalget godkendte beslutningsprotokollen.

Sagsfremstilling

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