



Kommuneplan 2021-33 Lokalplan nr. 424

2021-18 OFFENTLIGE FORMÅL CHR M ØSTERGAARDS VEJ

VEDTAGET

Horsens Kommune

Indhold

OM TILLÆGGET	3
INDHOLD	3
HØRING OG VEDTAGELSE	5
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	6
HOVEDSTRUKTUR	9
RETNINGSLINJER	9
RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING	11
MILJØVURDERING	11

OM TILLÆGGET

Formål

Formålet med Kommuneplantillægget er primært at ændre anvendelsesmulighederne. Den nuværende kommuneplanramme 11ER03, erhvervsformål ændres til ny kommuneplanramme 11OF14, offentlige formål.

Der udarbejdes sideløbende med kommuneplantillægget en ny lokalplan - Lokalplan 424 - Tillæg nr. 1 til lokalplan 2017-04, Offentlige formål og erhverv, Chr M Østergaards vej, Horsens.

Den nye kommuneplanramme er i dens udstrækning identisk med den gældende lokalplan delområde 2.

Se afgrænsningen på kortet - den blå ramme 11ER03 ændres til offentligt formål 11OF14.



INDHOLD

Indhold

Formålet med kommuneplantillægget er at ændre anvendelsesmulighederne. Den nuværende kommuneplanramme 11ER03, erhvervsformål ændres til ny kommuneplanramme 11OF14, offentlige formål.

Der udarbejdes sideløbende med kommuneplantillægget en ny lokalplan - Lokalplan 424 - Tillæg nr. 1 til lokalplan 2017-04, Offentlige formål og erhverv, Chr M Østergaards Vej, Horsens.

Den nye kommuneplanramme er i dens udstrækning identisk med den gældende lokalplans delområde 2.

Se afgrænsningen på kortet herunder:



Den blå ramme 11ER03 skal ændres til offentligt formål 11OF14

Baggrund

Formålet med kommuneplantillægget er at ændre anvendelsesmulighederne. Den nuværende kommuneplanramme 11ER03, erhvervsformål ændres til ny kommuneplanramme 11OF14, offentlige formål. Kommuneplantillægget muliggør en offentlig myndigheds flytning til eksisterende bygninger.

Plangeometrierne ændres ikke. Den ny kommuneplanramme bliver identisk med den eksisterende for 11ER03, mens afgrænsningen af delområde 2 i den eksisterende lokalplan er identisk med den ny lokalplanafgrænsning. Den nye

lokalplan oprettes med byggefelter for henholdsvis nyt byggeri og byggeri, der kan nedrives.

Kommuneplantillægget er ikke i strid med retningslinjerne i Kommuneplanen.

HØRING OG VEDTAGELSE

Retsvirkninger

Tillægget til Kommuneplan 2021 offentliggøres i henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020).

Planlovens § 12, stk. 2 og 3, giver byrådet mulighed for at udstede forbud mod udstyknings- og byggeønsker samt ønsker om at ændre anvendelse. Kommuneplanen eller tillægget dertil skal dog først være endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort.

Bestemmelsen i § 12, stk. 2 angår kun byzonearealer. Den giver byrådet mulighed for at modsætte sig udstykning og bebyggelse, som ganske vist ikke er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, men hvis gennemførelse på det pågældende tidspunkt vil være i strid med rækkefølgeangivelserne i planen.

Bestemmelsen i § 12, stk. 3 angår både byzonearealer og sommerhusområder. Bestemmelsen gør det muligt for byrådet at forhindre ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, der er i strid med rammebestemmelserne.

Vedtagelse

Kommuneplantillægget er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 28.05.2024

Forslaget er offentliggjort den 29.05.2024

Kommuneplantillægget er endelig godkendt i Horsens Byråd den 24.09.2024

Kommuneplantillægget er offentlig bekendtgjort den 25.09.2024

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring som forslag i perioden fra den 29.05.2024 til den 07.08.2024.

Klagevejledning

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, er kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens/planernes lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Klageberettigede er alle, der er omfattet af Planlovens § 59. Det vil sige enhver, der har retlig interesse i sagens udfald, samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal du klage til Planklagenævnet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du kan klage via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside <https://naevneneshus.dk/>.

Klageportalen finder ud også på <https://www.borger.dk> og på <https://virk.dk>.

Når der klages, skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer.

Du logger på med MitID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune, Plan og By, Chr M Østergaards Vej 4, 8700 Horsens, planogby@horsens.dk, der herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om afgørelsens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen, hvor afgørelsen er meddelt eller offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 62.

Lokalplan

Link til lokalplan 424- Tillæg nr. 1 til Lokalplan 2017-04, Offentlige formål og erhverv, Chr M Østergaards Vej, Horsens

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Detailhandel:

Planområdet ligger i detailhandelsopland, østlige bydel. Planlægningen ændrer ikke bestående forhold.

Kystnærhedszone:

Planområdet ligger i byzone. Planlægningen vurderes ikke visuelt at berøre indblikket set fra kysten. Se endvidere under kystnærhedszone i, kommuneplanens retningslinjer

Vandplaner

Der er ikke noget i kommuneplantillæggets indhold, som er til hinder for, at vandområdeplanens miljømål for grundvandsforekomster og overfladevandsområder kan opnås.

Natura 2000

Området ligger ca. 4,5 km vest for det nærmeste Natura 2000-område, som er Natura 2000-område nr. 52 Horsens Fjord, havet øst for og Endelave.

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

<https://mst.dk/natur-vand/natur/natura-2000/natura-2000-omraaderne/udpegningsgrundlag/>

Planområdet ligger i byzone, som ikke vurderes at udgøre et egnet ynglested for nogen af arterne på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og projektets beskedne omfang er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Der er vedtaget en Natura 2000-plan for det internationale naturbeskyttelsesområde og projektet vurderes at være foreneligt med planens bevaringsmålsætninger.

Bilag IV

En række arter af planter og dyr, de såkaldte bilag IV-arter, er omfattet af en særlig streng beskyttelse i alle EU-medlemsstater herunder Danmark. Det gælder for dyrearterne, at der er et generelt forbud mod at beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder i deres naturlige udbredelsesområde, mens der for plantearterne er forbud mod at ødelægge dem. Forbuddet gælder uanset om disse dyr og planter findes indenfor eller udenfor beskyttede naturområder.

Der er registeret en række bilag IV-arter indenfor 10 km, herunder odder, stor vandsalamander, spidssnudet frø, markfirben og en række flagermusearter.

Idet projektet etableres på areal, der i dag er bebygget og anvendes til parkeringspladsareal, og idet at projektområdet ligger 4,5 km fra nærmeste Natura 2000 område, er det kommunens vurdering, at projektet pga. dets lokale karakter og store afstand til Natura 2000 området ikke påvirker arter og habitatnaturtyper på Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag.

Projektet medfører en begrænset arealinddragelse af et areal, der i dag anvendes til parkeringsområde. Det er Horsens Kommunes vurdering, at parkeringsplads-arealet ikke udgør et egnet yngle- og rasteområde for de bilag IV arter, som forekommer naturligt i området omkring det ansøgte, idet ingen af de nævnte bilag IV arter yngler eller raster på arealer med en hård asfaltbelægning.

Der åbnes med planlægningen op for, at en del af eksisterende bygning kan nedrives og anden bebyggelse opføres. Bygninger kan udgøre yngle og rasteområder for arter af flagermus. Den bygning, der evt. skal nedrives, har fladt tag, og der er derfor ingen tagetage, der kan udgøre egnede yngle- og rasteområder for arter af flagermus. Bygningen vurderes i øvrigt ikke at udgøre egnede yngle- og rasteområder for de øvrige bilag IV arter, der forekommer i området,

da disse arter alle er tilknyttet naturområder og ikke bygninger.

Samlet vurderes, at det planlagte kan gennemføres uden at der sker en indskrænkning eller forringelse af egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området.

Råstofplan

Planområdet ligger uden for råstofområde.

Kystnærhed

Planområdet ligger i kystnært byzoneareal. Planlægningen, kommuneplantillæg 2021-18 og lokalplan 424, giver mulighed for en ændret anvendelse fra erhverv til offentligt formål, som sker inden for de eksisterende bygningsmæssige rammer. Planlægningen muliggør også nedrivning, der visuelt ikke vil forringe indblikket fra kysten. Derudover muliggør planlægningen også byggeri i et byggefelt vest for eksisterende bebyggelse – altså skjult fra kysten af eksisterende byggeri, idet nybyggeri ikke må bygges højere end 8,5 meter.

Planområdet ligger i den kystnære del af byzonen. Planlægningen vurderes ikke visuelt at berøre indblikket set fra kysten.

Spildevandplan

Spildevandsplan 2012 - 2015:



Kort over eksisterende kloakplande.

Planområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan.

Planområdet er kloakeret i henhold til den gældende spildevandsplan og tilsluttet Samn Forsynings

spildevandssystem. Området er separatkloakeret. Spildevandet ledes til Horsens Centralrenseanlæg. Regnvand udledes til Nørrestrand.

Planområdet omfatter en del af kloakoplande A109, A130 og A133. Befæstelsesgraden skal overholdes inden for den eksisterende lokalplanafgrænsning, Lokalplan 2017-04 og håndteres i det private regnvandslaug, som nærværende lokalplan fortsat er en del af. Nye afløbsforhold skal der redegøres for i ansøgning om tilslutningstilladelser for kloak:

For de enkelte kloakoplande gælder følgende befæstelsesgrader:

A109 – 0,40

A130 – 0,50

A133 – 0,50

Overstiges befæstelsesgraden, skal regnvand forsinkes internt eller håndteres på egen matrikel, således at der ikke afledes mere regnvand end hvad der svarer til en befæstelsesgrad som angivet for de enkelte kloakoplande ovenfor.

Lokalplanlægning

Den eksisterende Kommuneplanramme 11ER03 ligger indenfor den gældende Lokalplan 2017-04 (delområde 2). Nærværende kommuneplantillæg 2021-18 ændrer anvendelsen af rammen til offentligt formål med rammenummer 11OF14. Geometrien er uændret. Der udarbejdes ny lokalplan i form af Lokalplan 424 - Tillæg nr. 1 til Lokalplan 2017-04 Offentlige formål, Chr M Østergaards Vej, Horsens. Lokalplanens formål er primært at ændre anvendelsen fra erhverv til offentligt formål.

FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN 2021

HOVEDSTRUKTUR

Hovedstruktur

Planlægningen strider ikke imod hovedstrukturen i Kommuneplan 2021-2033.

RETNINGSLINJER

Retningslinjer

1.2.8 Byvækst

Planområdet, kommuneplanramme 11ER03 og delområde 2, ligger som en lille enklave i allerede planlagt område

(byzone) Det 'overordnede' planområde støder mod nord og øst op mod det åbne land.

Det vurderes ikke, at der med planlægningen sker ændringer, der berører afgrænsningen mellem byen og det åbne land.

1.7.3 Kystnærhedszone

Planområdet ligger i kystnært byzoneareal. Planlægningen, kommuneplantillæg 2021-18 og lokalplan 424, giver mulighed for en ændret anvendelse fra erhverv til offentligt formål, som sker inden for de eksisterende bygningsmæssige rammer. Planlægningen muliggør også nedrivning, der visuelt ikke vil forringe indblikket fra kysten. Derudover muliggør planlægningen også byggeri i et byggefelt vest for eksisterende bebyggelse – altså skjult fra kysten af eksisterende byggeri, idet nybyggeri ikke må bygges højere end 8,5 meter.

Planområdet ligger i den kystnære del af byzonen. Planlægningen vurderes ikke visuelt at berøre indblikket set fra kysten.

3.5.4 Bevaringsværdige Landskab

Nord og øst for lokalplanområdet er der bevaringsværdige landskab.

Planlægningen giver ikke mulighed for nye anvendelser og byggeri, der er i strid med denne udpegning eller påvirker naturområdet.

3.5.5 Større sammenhængende landskaber

Etablering eller udvidelse af anlæg, der ligger tæt på de større sammenhængende landskaber skal så vidt muligt udformes, så de tager hensyn til de større, sammenhængende landskaber.

Planlægningen giver mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse, som ikke er til gene for udpegningen. Planlægningen giver ligeledes mulighed for nyt byggeri, der i typologi, udformning skal være identisk med eller i mindre skala end eksisterende byggeri. Det vurderes ikke at der er konflikt med retningslinjen.

5.1 Fritidsformål - 5.2 Opholdsarealer

I forbindelse med planlægningen er der primært tale om ændret anvendelse fra erhverv til offentligt formål, hvor funktioner fremadrettet er ens / sammenlignelige – som primært kontorformål. Planområdet ligger i umiddelbar nærhed af rekreative arealer langs Sundet og Nørrestrand udlagt i kommuneplanrammen som 11RE03.

8.5 Grundvand

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevareministeren miljømål for vandområdedistrikternes enkelte overfladevandområder og grundvandsforekomster gennem vandområdeplaner. For alle vandforekomster er miljømålet 'god tilstand' og for kunstige og stærkt modificerede overfladevandområder er miljømålet et godt økologisk potentiale og en god kemisk tilstand.

Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres.

Der er ikke noget i planlægningens indhold, som er til hinder for, at vandområdeplanens miljømål for grundvandsforekomster og overfladevandsområder kan opnås.

RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING

Rammer for lokalplanlægning

Der er ikke overensstemmelse mellem den fremtidige anvendelse og den eksisterende kommuneplanramme, som er udlagt til erhverv:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som liberalt erhverv, kontorer, laboratorier, udviklingsværksteder til vidensvirksomheder og konsulenter. Derudover kan der i mindre omfang etableres offentlige formål, f.eks. undervisning og forskning, administration og foreningsaktiviteter.

Den fremtidige anvendelse til offentlige formål er i væsentlig grad sammenlignelig med de fremtidige aktiviteter og adskiller sig ikke fra hvad den nuværende ramme. Således vil der i stort omfang være tale om administrative funktioner, hvoraf kontorer vil udgøre den overvejende del af de kommende funktioner.

Den eksisterende kommuneplanramme 11ER03, erhvervsformål erstattes af en ny kommuneplanramme 11OF14, offentlige formål.



Afgrænsningen af henholdsvis den ny kommuneplanramme 11OF14 (orange felt) og lokalplanen Tillæg nr. 1 til Lokalplan 2017-04, Offentlige formål og erhverv, Chr M Østergaards Vej, Horsens (prik signatur) er sammenfaldende.

MILJØVURDERING

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

Horsens Kommune har foretaget en screening af områderne efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslagene ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering af lokalplanen.

Vurderingen af, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en endelig afgørelse, der kan påklages til Planklagenævnet.

Afgørelse og begrundelse

Horsens Kommune har vurderet, at lokalplanen eller lokalplanen og kommuneplantillægget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet den ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen heraf er truffet med hjemmel i miljøvurderingslovens § 10.

1. Som hovedhensyn for afgørelsen har Horsens Kommune vurderet planens mulige påvirkning ud fra parametrene:

- Trafik
- Jord
- Udledning til vandmiljøet (søer og vandløb)
- Nedbør, i forhold til klima, samt oversvømmelsesrisiko
- Kystnærhedszonen">Kystnærhedszonen
- Særligt værdifulde landskaber
- Større sammenhængende landskaber">Større sammenhængende landskaber
- Vandområdeplan
- Visuel påvirkning (udsigt og indblik)
- Fritidsmuligheder, rekreation og grønne områder

2. Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

Trafik

Støj og vibrationer fra trafik ud over vejledende grænseværdier:

Der er udfærdiget en trafikalredegørelse, hvor det vurderes at den øgede støjpåvirkning vil være maksimalt 1dB.

Eksisterende støjbelastet areal:

Den trafikaleredegørelse konkluderer, at støjpåvirkningen på projektområdet overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Trafikbelastning (kapacitet):

Der er udfærdiget en trafikal redegørelse, hvor det konkluderes, at der er restkapacitet til det af projektet generede trafik.

Trafiksikkerhed:

Der skal sikres oversigt ved alle udkørsler fra matriklen svarende til hastigheden i området (50 km/t).

Fortovets placering fortsætter i sin nuværende placering inde på matriklen bag p-båsene. Der skal til stadighed være gennemgang fra politiets domicil til Horsens Kommunes domicil for at tilgodese borgere, der skal til Horsens Kommunes hovedindgang.

Alle overkørsler udføres som nedsænket og belægges med chaussese sten i bueforbandt. Fortovet skal være gennemgående ved overkørslerne.

Jord

Der er kortlagt en forurening på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven i den centrale del af lokalplanens område. Det vil sige, at der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet.

Kortlægningen efter jordforureningsloven medfører følgende begrænsninger og pligter:

- Der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune, hvis arealanvendelsen ønskes ændret til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrund.
- Der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune før der bygges, graves eller foretages andet anlægsarbejde. I særlige situationer gælder der andre regler, som der kan fås oplysninger om hos Horsens Kommune.
- I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra kortlagte arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ.

Udledning til vandmiljøet (søer og vandløb)

Spildevandsplan 2012 - 2015:

Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan.

Lokalplanområdet er kloakeret i henhold til den gældende spildevandsplan og tilsluttet Samn Forsynings spildevandssystem. Området er separatkloakeret. Spildevandet ledes til Horsens Centralreanseanlæg. Regnvand udledes til Nørrestrand.

Lokalplanområdet omfatter en del af kloakoplande A109, A130 og A133. Befæstelsesgraden skal overholdes inden for den eksisterende lokalplanafgrænsning, Lokalplan 2017-04 og håndteres i det private regnvandslaug, som nærværende lokalplan fortsat er en del af. Nye afløbsforhold skal der redegøres for i ansøgning om tilslutningstilladelser for kloak:

For de enkelte kloakoplande gælder følgende befæstelsesgrader:

A109 – 0,40

A130 – 0,50

A133 – 0,50

Overstiges befæstelsesgraden, skal regnvand forsinkes internt eller håndteres på egen matrikel, således der ikke afledes mere regnvand end hvad der svarer til en befæstelsesgrad som angivet for de enkelte kloakoplande ovenfor.

Nedbør, i forhold til klima, samt oversvømmelsesrisiko

Vandhåndteringsplanen er udarbejdet og opfylder kravet om en "vandneutral håndtering" hvilket bl.a. betyder, at der mindst skal tilbageholdes samme mængde vand som hidtil i området. I den aktuelle sag tilbageholdes der i dag på terræn 174 m³ regnvand og i den nye situation øges dette til 214 m³, hvilket vil blive sikret i forbindelse med de kommende byggesager.

Kystnærhedszonen">Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger i kystnært byzoneareal. Planlægningen, kommuneplantillæg 2021-18 og lokalplan 424, giver mulighed for en ændret anvendelse fra erhverv til offentligt formål, som sker inden for de eksisterende bygningsmæssige rammer. Planlægningen muliggør også nedrivning, der visuelt ikke vil forringe indblikket fra kysten. Derudover muliggør planlægningen også byggeri i et byggefelt vest for eksisterende bebyggelse – altså skjult fra kysten af eksisterende byggeri, idet nybyggeri ikke må bygges højere end 8,5 meter.

Planområdet ligger i den kystnære del af byzonen. Planlægningen vurderes ikke visuelt at berøre indblikket set fra kysten.

Særligt værdifulde landskaber

Nord og øst for lokalplanområdet er der bevaringsværdige landskab.

Planlægningen giver ikke mulighed for nye anvendelser og byggeri, der er i strid med denne udpegning eller påvirker naturområdet.

Større sammenhængende landskaber">Større sammenhængende landskaber

Etablering eller udvidelse af anlæg, der ligger tæt på de større sammenhængende landskaber skal så vidt muligt udformes, så de tager hensyn til de større, sammenhængende landskaber.

Planlægningen giver mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse, som ikke er til gene for udpegningen. Planlægningen giver ligeledes mulighed for nyt byggeri, der i typologi, udformning skal være identisk med eller i mindre skala end eksisterende byggeri. Det vurderes ikke at der er konflikt med retningslinjen.

Vandområdeplan

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevareministeren miljømål for vandområdedistrikternes enkelte overfladevandområder og grundvandsforekomster gennem vandområdeplaner. For alle vandforekomster er miljømålet 'god tilstand' og for kunstige og stærkt modificerede overfladevandområder er miljømålet et godt økologisk potentiale og en god kemisk tilstand.

Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres.

Der er ikke noget i lokalplanens indhold, som er til hinder for, at vandområdeplanens miljømål for grundvandsforekomster og overfladevandsområder kan opnås

Visuel påvirkning (udsigt og indblik)

Planlægningen giver mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse, som ikke visuelt vil påvirke omgivelserne, herunder udsigt og indblik. Planlægningen giver ligeledes mulighed for nyt byggeri, der i typologi, udformning skal være identisk med eller i mindre skala end eksisterende byggeri.

Fritidsmuligheder, rekreation og grønne områder

I forbindelse med planlægningen er der primært tale om ændret anvendelse fra erhverv til offentligt formål, hvor funktioner fremadrettet er ens / sammenlignelige – som primært kontorformål. Planområdet ligger i umiddelbar nærhed af rekreative arealer langs Sundet og Nørrestrand udlagt i kommuneplanrammen som 11RE03.

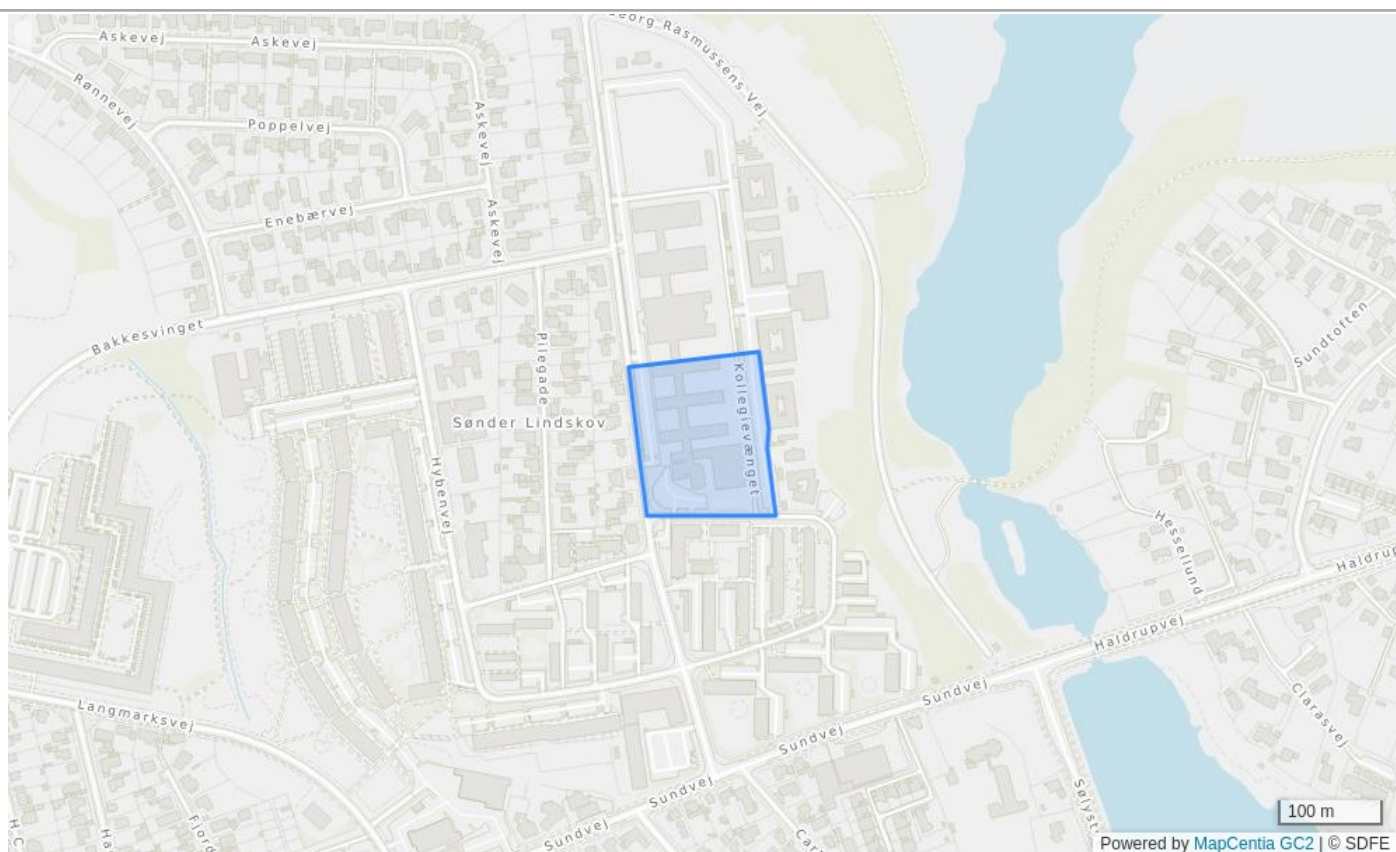
Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

Ud fra ovennævnte hovedhensyn er det vurderet, at planforslagene ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering af lokalplanen.

RAMMER

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

110F14 - 110F14



- Rammenavn

11OF14

- Rammenummer

11OF14

- Generel anvendelse

Område til offentlige formål

- Specifik anvendelse

Kontor- og serviceerhverv

- Fremtidig zonestatus

Byzone

- Forslagsdato

28-05-2024

- Vedtagelsesdato

24-09-2024

- Ikrafttrædelsesdato

25-09-2024

- Max. bebyggelsesprocent for området (%)

75% beregnet ud fra den enkelte ejendom

- Max. antal etager

3

- Max. højde (m)

10

- Min. tilladte miljøklasse

1

- Max. tilladte miljøklasse

4

- Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

- **Status**

Vedtaget