

Forslag til Lokalplan nr. 473 for Hornslet Kulturhus

19.06.2026

REDEGØRELSE

Lokalplanens redegørelse indeholder blandt andet:

- En beskrivelse af formålet med lokalplanen og baggrunden for planens udarbejdelse
- Beskrivelser af de forhold, der har betydning for lokalplanens indhold, bestemmelser og virkeliggørelse

Det fremgår af redegørelsen, hvis lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder eller fra andre lovgivninger.

Lokalplanens redegørelse beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse og er ikke juridisk bindende.

Formål

Lokalplanens primære formål er at muliggøre opførelsen af et nyt kulturhus på Kulturgrunden i Hornslet og at understøtte udviklingen af et levende og aktivt bymiljø.

Lokalplanen skal endvidere sikre mulighed for at etablere et sammenhængende parkområde, der skaber en fysisk og visuel forbindelse mellem administrationsbygningen og det kommende kulturhus på tværs af Tingvej. I den forbindelse muliggør lokalplanen etablering af sammenhængende belægninger, der kan forbinde byrum på begge sider af vejen.

Med lokalplanen lægges der vægt på at understøtte byliv og aktivitet både i og omkring kulturhuset. Dette sker blandt andet gennem bestemmelser om facadeudformning og transparens i stueetagen, som bidrager til visuel kontakt mellem bygningens indre og de omkringliggende byrum.

Endelig har lokalplanen til formål at sikre trygge og velfungerende trafikforhold for alle trafikanter i området.

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at etablere et nyt kulturhus i Hornslet. For at sikre en samlet og helhedsorienteret planlægning omfatter lokalplanen – ud over kulturhusets matrikler – også Rådhusparken samt arealet på tværs af Tingvej, der skaber forbindelse mellem de to områder.

Lokalplanen fastlægger dermed rammerne for tre centrale funktioner i Hornslet midtby: et kulturhus, et torv og en park, som tilsammen skal danne et sammenhængende bymiljø.

Planlægningen bygger videre på en række tidligere planer og strategier, hvor der har været et tilbagevendende fokus på trafiksanering og hastighedsdæmpning på Tingvej samt på at styrke bylivet i midtbyen. Lokalplanen skal ses som et konkret skridt i realiseringen af disse intentioner, hvor

sammenhængen mellem kulturhuset, torvet og Rådhusparken styrkes gennem en fysisk og visuel kobling på tværs af Tingvej.

Kulturhuset

Idéen om et nyt kulturhus i Hornslet tager udgangspunkt i den eksisterende biograf- og kulturinstitution Kom-Bi, som gennem en årrække har haft behov for større og mere tidssvarende rammer til at rumme et bredere udbud af kulturelle aktiviteter. I den forbindelse har Syddjurs Kommune opkøbt naboejendomme med henblik på at muliggøre etableringen af et nyt kulturhus.

Projektet er udviklet i et samarbejde mellem Syddjurs Kommune og lokale aktører, herunder foreningen Kulturgrunden og Kom-Bi. Kulturhuset skal samle en række offentlige og publikumsrettede funktioner, herunder blandt andet bibliotek, kulturskole, borgerservice, biograf og café, og skal fungere som et centralt samlingspunkt i Hornslet.

Behovet for et nyt kulturhus skal ses i lyset af Hornslets udvikling, herunder en markant befolkningstilvækst og planlagt udbygning i de kommende år. Kulturhuset skal således understøtte både nuværende og fremtidige behov for kulturelle aktiviteter og fælles mødesteder i byen.

Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i en arkitektkonkurrence afholdt i 2024. Vinderforslaget, 'Kulturhuset Lunden', er udarbejdet af Arkitema og danner grundlag for lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens overordnede placering og arkitektoniske principper.

Lokalplanen fastlægger rammer for kulturhusets placering og udformning med henblik på at sikre en bygning, der indgår aktivt i bymiljøet og understøtter samspillet mellem inde- og uderum. Samtidig giver planen mulighed for en vis fleksibilitet, så projektet kan videreudvikles i den efterfølgende projektering.



Illustration fra vinderforslaget

Torvet

Torvet udgør overgangszonen mellem kulturhuset og Rådhusparken og spænder på tværs af Tingvej. Torvet skal fungere som et sammenhængende offentligt byrum, der fysisk og visuelt forbinder de to områder og understøtter ophold, aktiviteter og færdsel på tværs af vejen.

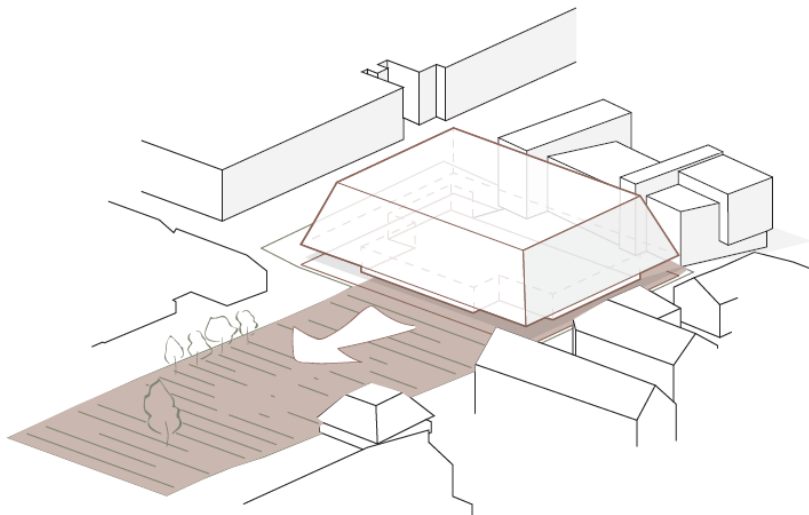


Diagram fra vinderforslaget. En sammenhængende flade på tværs af Tingvej binder Kulturhuset og Rådhusparken sammen.

Lokalplanen giver mulighed for at omdanne den del af Tingvej, der ligger inden for området, så den i højere grad indrettes med hensyn til ophold og færdsel for gående og cyklister. Der kan fortsat ske kørsel gennem området, men byrummet skal udformes, så hastigheden dæmpes, og der tages særligt hensyn til gående og cyklister.

Planlægningen bygger videre på tidligere planer og strategier, hvor der har været fokus på trafiksanering og hastighedsdæmpning på Tingvej, herunder lokalplan nr. 7 for det sydlige centerområde (1979/1984), Helhedsplan for Hornslet (2015) samt Mobilitetsstrategi for Hornslet (2025) og den tilhørende handleplan.

Den fysiske udformning af torvet tager udgangspunkt i en sammenhængende belægning på tværs af vejen og en disponering, hvor vejareal og opholdsareal opleves som ét samlet byrum. Samtidig skal torvet kunne anvendes fleksibelt til både dagligt ophold og midlertidige arrangementer.

Torvet skal indrettes, så der fortsat er fremkommelighed for nødvendige funktioner, herunder varelevering, redningskørsel og kollektiv trafik.



Diagram fra vinderforslaget. Snittet på tværs af Tingvej viser sammenhængen mellem Kulturhuset og Rådhusparken.

Rådhusparken

Rådhusparken udgør et centralt grønt byrum i Hornslet midtby og fungerer i dag som offentligt tilgængeligt parkareal med mulighed for ophold og rekreative aktiviteter. Parken er kendetegnet ved åbne græsflader, enkelte træer og et enkelt stiforløb og fremstår som et fleksibelt og robust byrum med god kapacitet til forskellige former for anvendelse.

Parken er omfattet af gældende lokalplanlægning og videreføres i denne lokalplan for at sikre en samlet planlægning af området i sammenhæng med det nye kulturhus og det tilhørende torv.

I forbindelse med arkitektkonkurrencen for kulturhuset i 2023 er der arbejdet med en vision for Rådhusparken som et centralt grønt samlingssted i Hornslet bymidte. Her lægges der vægt på, at parken indgår i en tydelig sammenhæng med kulturhuset, og at området kan indrettes fleksibelt, så det både fungerer som opholdsrum i hverdagen og som ramme for større arrangementer.

Der foreligger ved lokalplanens udarbejdelse ikke konkrete planer eller finansiering for en omdannelse af parken. Lokalplanen fastlægger derfor overordnede rammer, der giver mulighed for fremtidige tilpasninger og udvikling, samtidig med at parkens grundlæggende funktion som grønt opholds- og aktivitetsområde fastholdes.

Lokalplanen muliggør etablering af mindre bygninger og anlæg, som kan understøtte parkens rekreative og kulturelle anvendelse. Dette kan eksempelvis omfatte faciliteter til ophold, formidling og aktiviteter i tilknytning til kulturhuset.

Rådhusparken spiller i dag en væsentlig rolle som ramme for større arrangementer, herunder Rosenholm Festival. Lokalplanen skal sikre, at parken fortsat kan anvendes fleksibelt til sådanne aktiviteter, samtidig med at området fungerer som et grønt, attraktivt og tilgængeligt opholdsrum i hverdagen.

Samlet skal parken indgå som en del af et sammenhængende bymiljø med kulturhuset og torvet, hvor grønne arealer, ophold og aktiviteter bidrager til variation og kvalitet i Hornslet midtby.

Området

Oversigtskort



Lokalplanens afgrænsning (vist med hvid prikket signatur) og de nærmeste omgivelser. Luftfoto 2025.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdets beliggenhed, størrelse og afgrænsning

Lokalplanen omfatter et område på ca. 1,2 hektar i Hornslet midtby. Mod nord afgrænses området af villabebyggelse og plejehjemmet Rosengården, mod sydvest af administrationsbygningen, mod syd af vej-, parkeringsarealer og bebyggelse langs Nyvej og mod øst af boligbebyggelse.

Lokalplanområdets zonestatus

Området er i byzone og forbliver i byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplanområdets nuværende anvendelse

Området anvendes ved lokalplanens udarbejdelse til offentlig park, biograf, parkering, sociale og kulturelle arrangementer samt til veje, fortov og et busstoppested.

Lokalplanområdets eksisterende trafikale forhold

Området trafikbetjenes primært via Tingvej, der udgør bymidtens centrale handelsgade og som gennemskærer lokalplanområdet i nord-sydlig retning. Fra øst er der adgang via Nyvej, som forbinder den trafikerede gennemfartsvej Rosenholmvej med Tingvej. Derudover er der vejadgang fra nordvest via Lindevej, en smal boligvej med begrænset kapacitet.

Lokalplanområdet grænser op til to af bymidtens største arbejdspladser: Syddjurs Kommunes administration på Tingvej 17 og plejehjemmet Rosengården på Rosengården 1. Dette medfører en betydelig mængde biltrafik og høj belægningsgrad på områdets parkeringspladser. Administrationsbygningen har vejadgang fra Tingvej via Kastanjevej, mens plejehjemmet har vejadgang fra to indkørsler på Tingvej, hvoraf den ene ligger inden for lokalplanens afgrænsning.

Lokalplanområdet er beliggende dels i en 30 km/t-zone (Tingvej) og dels i en 40 km/t-zone (Nyvej). Tingvej er i dag ikke indrettet med de hastighedsdæmpende foranstaltninger, der normalt anvendes i 30 km/t-zoner, såsom bump, chikaner eller indsnævringer. Det betyder, at bilister ikke i tilstrækkelig grad motiveres til at overholde den anbefalede hastighed.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Den eksisterende bebyggelse i området omfatter biograf og kulturhus Kom-Bi, Nyvej 3, som skal bygges sammen med det nye kulturhus. Derudover er der to bygninger, Tingvej 18 og 20, som begge er omfattet af en principbeslutning om nedrivning, og som derfor skal fjernes ved etableringen af et nyt kulturhus. Se kortbilag 2. Rådhusparkens anlæg omfatter havemure, et springvand (som ikke er i drift) og trapper. Disse anlæg fjernes ikke ved vedtagelsen af denne lokalplan, men kan ev. fjernes senere, ved en fremtidig omdannelse af parken.

Anlæg - Sirenemast

Der er inden for lokalplanområdet placeret en sirenemast til alarm- og varslingsformål. Sirenemasten forudsættes fjernet i forbindelse med etableringen af det nye kulturhus, og der skal sikres aftale om en eventuel ny placering i dialog med anlæggets ejere og relevante parter.

Landskab, natur og beplantning

Områdets landskab er præget af kultiverede flader med græs, formklippede bøgehække, asfalt og fliser. Midt i denne plejede ramme skiller den tidligere private have bag Tingvej 20 sig ud. Haven har en vild og tilgroet karakter og danner i dag ramme om "Den hemmelige have", hvor besøgende inviteres til at udforske omgivelserne og spille på forskellige instrumenter.

I dette hjørne findes også nogle af områdets få træer, herunder et markant kastanjetræ, som er beliggende inden for det areal, hvor det nye kulturhus planlægges opført. Træet er undersøgt med henblik på forekomst af flagermus. Eventuel fældning af træet skal ske under hensyntagen til gældende regler og på baggrund af de foretagne undersøgelser.

På modsat side af Tingvej strækker sig Rådhusparken fra fortovskanten og helt op til en flisebelagt forplads, til det der en gang var Rosenholm rådhus. Parkens store flade af kortklippet græs gør landskabets svagt kuperede terræn let aflæseligt. Centralt i parken står et solitært, opstammet lindetræ og danner midtpunkt. Et vinkelret stisystem skærer græsfladen op i retvinklede felter.

Bevaringsværdige bygninger, landskaber, beplantning og kulturmiljøer

Lokalplanområdet rummer ikke bygninger, landskabelige træk eller kulturmiljøer med særlig bevaringsværdi. Inden for området findes der dog et karaktergivende lindetræ i Rådhusparken, for hvilket der i lokalplanen fastsættes bestemmelser med henblik på bevarelse.

Særlige miljøforhold

Lokalplanområdet er ikke påvirket af særlige miljøforhold.

Kollektiv trafik

På den vestlige side af Tingvej ligger et busstoppested der betjener den sydgående bustrafik. Stoppestedet er etableret som en buslomme mellem Tingvej og Rådhusparken. Den nordgående bustrafik betjenes af et stoppested syd for området, ved Nytorv.

Privat og offentlig service

Lokalplanområdet er centralt beliggende i Hornslet bymidte og har karakter af byens samlede tyngdepunkt for både privat og offentlig service. Inden for og i umiddelbar nærhed af området findes en række væsentlige offentlige funktioner, herunder Syddjurs Kommunes administrationsbygning og plejecentret Rosengården. Området rummer desuden biografen Kom-Bi, som i dag fungerer som et lokalt kultur- og samlingspunkt.

Den omgivende bymidte byder herudover på dagligvarehandel, hvortil der er biladgang og tilhørende parkeringsarealer i nærhed af lokalplanområdet. Dertil kommer mindre butikker og serviceerhverv, herunder frisør og øvrige erhverv langs Kastanjevej og Tingvej. Rådhusparken anvendes i dag både til dagligt ophold og til større kulturelle arrangementer, herunder Rosenholm Festival, og udgør et vigtigt rekreativt og kulturelt element i bymidten.

Samlet set er lokalplanområdet en integreret del af et aktivt bymiljø med adgang til handel, offentlig service, kulturtilbud og rekreative funktioner. Lokalplanen understøtter dette ved at samle og styrke funktionerne omkring kulturhuset, torvet og parken som et sammenhængende og levende bycentrum.

Skole og daginstitutioner

Lokalplanområdet indeholder ikke funktioner med direkte kobling til skole og daginstitutioner.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger centralt i Hornslet bymidte og er præget af sin beliggenhed langs Tingvej, som fungerer som byens primære gennemgående gade. Tingvej har både karakter af handelsgade og som vigtig færdselsakse for biler, cyklister og gående og forbinder byens centrale funktioner på tværs af midtbyen. Gaden spiller således en central rolle for både hverdagsmobilitet og byliv i Hornslet.

Området omkring lokalplanområdet har overvejende et institutionelt og offentligt præg med en koncentration af større byggerier, herunder administrationsbygningen, plejehjemmet Rosengården og

biografen Kom-Bi. Bebyggelsen er i store træk opført inden for samme tidsperiode og fremstår relativt ensartet i skala og arkitektonisk udtryk.

De omkringliggende bygninger er overvejende opført i røde mursten med traditionelle tagformer, og de facader og tagflader, der opleves fra gader og byrum omkring lokalplanområdet, har et roligt og genkendeligt materialemæssigt udtryk. Samlet fremstår området som en etableret og sammenhængende bymidte præget af offentlige funktioner.

Lokalplanens indhold

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved endelig vedtagelse og bekendtgørelse af lokalplanen.

Anvendelse

Lokalplanen muliggør anvendelse af området til centerformål med kulturelle, rekreative og offentlige funktioner. Anvendelsen tager udgangspunkt i etableringen af Hornslet Kulturhus samt tilknyttede byrum og grønne arealer og skal understøtte et aktivt byliv i Hornslet midtby.

Området kan anvendes til kultur-, fritids- og serviceaktiviteter samt andre publikumsorienterede funktioner, herunder aktiviteter, der typisk knytter sig til et kulturhus, såsom kulturelle arrangementer, undervisning, foreningsliv, ophold og formidlingsaktiviteter. Anvendelsen er tilrettelagt således, at aktiviteter inden for bygningerne i videst muligt omfang kan suppleres af udendørs ophold og byliv.

Lokalplanområdet rummer endvidere offentligt tilgængelige friarealer, herunder torv- og parkområder, som skal fungere som en integreret del af områdets samlede anvendelse. Samspillet mellem bygninger, opholdsarealer og forbindelser på tværs af Tingvej udgør et centralt element i lokalplanens disponering og anvendelse.

Lokalplanen redegør desuden for, hvordan anvendelsen af området understøttes gennem bestemmelser om udendørs fælles opholdsarealer, beplantning, adgangsforhold og parkering, som fastlægges nærmere i lokalplanens bestemmelser.

Disponering

Lokalplanens disponering tager udgangspunkt i etableringen af et nyt kulturhus som en central bygning i bymidten. Bebyggelsen placeres, så den styrker bymidtens struktur og fungerer som et samlende omdrejningspunkt for aktivitet og ophold.

Kulturhuset orienteres hovedsageligt mod Tingvej og Nyvej og bearbejdes samtidig, så det henvender sig på tværs af Tingvej. Herved understøttes sammenhængen mellem bymidtens funktioner, og der skabes en tydelig kobling mellem de byrum og aktiviteter, som ligger på hver side af vejen.

Parkarealet indgår som et centralt forbindende element, der skaber sammenhæng mellem det nye kulturhus og den eksisterende administrationsbygning (det tidligere Rosenholm Rådhus). Dispositionen skal sikre, at bebyggelserne fremstår som tydelige selvstændige volumener, der samtidig bindes sammen af et fælles byrum.

Lokalplanen er opdelt i tre delområder med forskellige formål og detaljeringsgrader.

Delområde I omfatter kulturhuset samt tilhørende udearealer og parkering øst for Tingvej. For dette delområde foreligger der et konkret og finansieret projekt, og lokalplanen fastsætter derfor detaljerede bestemmelser, der giver byggeret til kulturhuset og de tilhørende anlæg.

Delområde II omfatter torvet mellem kulturhuset og Rådhusparken, herunder den del af Tingvej, som ligger inden for lokalplanens afgrænsning. Lokalplanen fastlægger detaljerede og byggeretsgivende bestemmelser, således at torvet kan realiseres i forbindelse med kulturhuset eller i et selvstændigt anlægsprojekt.

Delområde III omfatter Rådhusparken. Området fungerer i dag i sin nuværende udformning, og der foreligger ikke konkrete planer eller finansiering for ændringer. Lokalplanen fastsætter derfor overordnede rammer for områdets anvendelse og disponering og giver samtidig mulighed for opførelse af op til to mindre bygninger.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen fastlægger rammerne for opførelse af et nyt kulturhus samt tilknyttede byrum, anlæg og tekniske installationer.

Delområde I

Den primære bebyggelse placeres inden for delområde I, hvor kulturhuset opføres som områdets centrale bygning.

Kulturhusets placering fastlægges med et byggefelt der strækker sig fra Tingvej og Nyvej og omfatter den nuværende biograf Kom-Bi, samt et udvidet areal mod nord og mod øst for at muliggøre en ev. udvidelse. I byggefeltets sydvestlige hjørne udlægges et område til ophold, hvor der ikke må bygges i stueetagen. Formålet er at sikre en kantzone til ophold mellem bygning og tilstødende fortove. Zonen skal være overdækket. Se kortbilag 2.



Illustration fra vinderforslaget. I kulturhusets sydvestlige hjørne udlægges et område til kantzone. Formålet er at sikre et overdækket byrum langs Tingvej med direkte tilknytning til kulturhuset-

Kulturhusets særlige funktion som kulturelt knudepunkt skal fremstå som en prominent og nutidig bygning af høj kvalitet. Derfor stilles der krav til de overflader, der kan opleves fra byrummet, herunder facader og skærm. Facader skal udføres i enten umalet træ eller tegl, eller i en kombination heraf.

Vinderforslaget fra arkitektkonkurrencen foreslår en markant skærm som et bærende element i bygningens udtryk. Skærmens formsprog giver bygningen en særlig karakter og skaber samtidig ly langs facaderne. Den halvgennemsigtlige overflade bidrager desuden til, at lys kan strømme både ind i og ud af bygningen. Da skærmen er en væsentlig del af bygningens arkitektoniske hovedgreb, fastsættes der krav om at den skal opføres.

Lokalplanen stiller krav til bebyggelsens udformning med henblik på at sikre en god kontakt mellem inde- og uderum. Facader mod fælles opholdsarealer skal derfor udformes med åbninger og variation, som understøtter visuel kontakt og aktivitet i kantzonerne. Dette skal bidrage til at skabe trygge og levende opholdsarealer, hvor bebyggelsen aktivt forholder sig til de fælles rum.

Bebyggelsen skal indpasses til de omkringliggende udearealer, så der opstår en tydelig og bearbejdet overgang mellem bygninger og landskab. Kantzoner omkring bebyggelsen skal indrettes, så de understøtter ophold og bevægelse og bidrager til en sammenhængende oplevelse af området.

Delområde II

Inden for delområde II udlægges arealer til torv og vejareal langs Tingvej, som tilsammen danner et centralt og sammenhængende byrum mellem kulturhuset i delområde I og Rådhusparken i delområde III.

Lokalplanen giver mulighed for en ændret udformning, hvor vejarealet i højere grad indgår som en integreret del af byrummet frem for som en traditionel trafikåre. Formålet er at skabe en tydelig fysisk og visuel forbindelse mellem kulturhuset og parken, samtidig med at fremkommelighed for trafik oprettholdes.

Der gives mulighed for etablering af et torv, der strækker sig på tværs af Tingvej, og som udformes med en sammenhængende belægning og en bearbejdning, der understøtter ophold og aktiviteter. Torvet skal fremstå som et fleksibelt byrum, der både kan anvendes i hverdagen og ved større arrangementer, hvor Tingvej midlertidigt kan indgå som en del af torvearealet.

Udformningen skal understøtte lavere hastigheder og øget opmærksomhed i trafikken, blandt andet gennem materialevalg, niveauforskelle og disponering af byrumsinventar. Samtidig skal torvet indrettes, så der fortsat sikres den nødvendige passage for busser, renovationskøretøjer og øvrig trafik.

Inden for delområdet kan der etableres byrumselementer i form af belysning, beplantning, inventar, cykelparkering og mindre tekniske installationer, som understøtter ophold og aktivitet. Elementerne kan udføres fleksibelt og eventuelt flytbart, så arealet kan tilpasses forskellige anvendelser over tid.

Delområdet muliggør en klar sammenhæng mellem kulturhuset og Rådhusparken, samtidig med at både trafik og ophold tænkes sammen i ét samlet byrum.

Delområde III

Inden for delområde III, Rådhusparken, giver lokalplanen mulighed for opførelse af op til to mindre bygninger. Der er på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse ikke truffet beslutning om eller afsat midler til opførelse af sådanne bygninger. Bestemmelserne skal derfor forstås som en planmæssig mulighed, der kan bringes i anvendelse, hvis der på et senere tidspunkt opstår behov.

De mindre bygninger er tænkt som fleksible rum, der kan understøtte parkens rekreative, kulturelle og sociale funktioner samt eventuelle administrative behov. Det kan f.eks. være en bygning, der anvendes til politiske møder eller undervisningsaktiviteter i dagtimerne og til kulturelle eller sociale aktiviteter på øvrige tidspunkter.

Faktaboks: At en lokalplan giver mulighed for bebyggelse, indebærer ikke i sig selv, at der sker byggeri. Dette gælder også for Rådhusparken, som er kommunalt ejet. Den gældende Lokalplan nr. 7 – For det sydlige centerområde i Hornslet, vedtaget i 1979 og revideret i 1984, har givet mulighed for bebyggelse inden for parkområdet, uden at denne mulighed er blevet udnyttet. Lokalplanlægning fastlægger således rammer for en mulig fremtidig udvikling, mens realisering forudsætter særskilte beslutninger og konkrete projekter.

Rådhusparken anvendes i dag blandt andet som ramme for større kulturelle arrangementer, herunder Rosenholm Festival, og lokalplanen ændrer ikke på parkens anvendelse hertil. Eventuel fremtidig bebyggelse vil skulle indpasses under hensyntagen til parkens fortsatte funktion som offentligt og fleksibelt byrum.

Lokalplanen tilstræber en samlet disponering, hvor bebyggelse og anlæg understøtter samspillet mellem kulturhus, torv og park, samtidig med at der sikres fleksibilitet til fremtidige tilpasninger samt mulighed for både midlertidige og permanente anlæg, hvis behov og forudsætninger ændrer sig over tid.

Detailhandel

Lokalplanen er ikke udarbejdet med henblik på etablering af selvstændig detailhandel. Kulturhuset kan dog rumme mindre publikumsrettede funktioner, som indgår naturligt i kulturhusets samlede virke. Sådanne funktioner er underordnet hovedanvendelsen og vurderes ikke at have karakter af detailhandel i planmæssig forstand, men indgår som en del af den samlede offentlige og kulturelle anvendelse.

Fælles udendørs opholdsarealer, grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen udlægger arealer til fælles udendørs opholdsarealer, herunder torv og park, som skal fungere som centrale og offentligt tilgængelige opholds- og aktivitetsområder i Hornslet bymidte. Arealerne skal kunne anvendes både til dagligt ophold og rekreative aktiviteter samt til større kulturelle og offentlige arrangementer. Se kortbilag 2.

Rådhusparken spiller i den forbindelse en særlig rolle som ramme om byens fælles aktiviteter og arrangementer, herunder den årligt tilbagevendende Rosenholm Festival, som har stor betydning for byens borgere og kulturliv. Lokalplanen tilsigter derfor, at parkens udformning og anvendelse fortsat muliggør afholdelse af større arrangementer, samtidig med at området fungerer som et grønt opholdsrum i hverdagen.

Grønne områder, beplantning og landskabelige elementer skal bidrage til opholdskvalitet, variation i byrummene og en tydelig sammenhæng mellem kulturhus, torv og park. Lokalplanen giver mulighed for, at arealerne kan tilpasses og udvikles over tid i takt med skiftende behov og aktiviteter. Indretningen af opholdsarealer, beplantning og mindre landskabelige elementer kan derfor ændres, så længe områdets overordnede karakter som offentligt tilgængeligt park- og opholdsareal samt sammenhængen mellem kulturhus, torv og park fastholdes.

Veje, stier og parkering

Lokalplanen fastholder i store træk den eksisterende struktur for veje, stier og parkeringsarealer i området.

For at sikre tilstrækkelig parkering til kulturhuset og samtidig modvirke uhensigtsmæssig parkering i nærområdet stiller lokalplanen krav om etablering af i alt 60 parkeringspladser i direkte tilknytning til kulturhuset. Se kortbilag 2. Det eksisterende antal parkeringspladser ved Rådhusparken fastholdes og indgår fortsat i den samlede parkeringsbetjening af området. Parkeringsarealerne forberedes til etablering af ladestandere i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Der lægges vægt på en samlet og effektiv udnyttelse af områdets parkeringsarealer, hvor kulturhusets parkeringsbehov ses i sammenhæng med de omkringliggende funktioner, herunder administrationsbygningen og plejehjemmet.

Parkeringsarealet ved kulturhuset etableres som et sammenhængende område med vejadgang fra både Tingvej og Nyvej og skaber dermed en ny intern forbindelse mellem de to veje.

Af hensyn til bylivet langs kulturhusets facader mod Tingvej og Nyvej gives der ikke mulighed for korttidsparkering langs disse veje.

Der lægges vægt på gode forhold for cyklister. Ved kulturhusets primære indgange skal der etableres cykelparkering med standere til i alt 45 cykler. Hvis torvet etableres og dermed skaber en bedre fysisk og visuel forbindelse mellem kulturhuset og Rådhusparken, kan op til 20 af disse cykelparkeringspladser etableres i umiddelbar nærhed af torvet inden for delområde II. Se kortbilag 2.

Torvets funktion og udformning

Delområde II udlægges som et fleksibelt, offentligt byrum, der spænder på tværs af Tingvej og danner ét fælles "gulv" mellem kulturhuset og Rådhusparken. Torvet skal understøtte ophold, aktiviteter og arrangementer i hverdagen og samtidig fungere som central plads ved større begivenheder, hvor trafikken på Tingvej midlertidigt kan spærres.

Den fysiske udformning tager udgangspunkt i følgende principper:

- En sammenhængende belægning på tværs af Tingvej, der tydeliggør forbindelsen mellem kulturhuset og Rådhusparken og samtidig reducerer vejens visuelle dominans.
- Mulighed for hævede flader og særlige belægningszoner, som giver bilister en tydelig indikation af, at hastigheden skal sænkes, og at der skal udvises særlig opmærksomhed over for fodgængere.
- Integrerede eller flytbare byrumselementer såsom belysning, beplantning og inventar, der skaber opholdskvalitet uden at hindre gennemførelse af større arrangementer.
- En integreret løsning for afspærring af Tingvej, f.eks. ved anvendelse af flytbare steler, der nemt kan omplaceres fra at stå på langs af vejen til at stå på tværs.
- Fremkommelighed for større køretøjer, herunder lastbiler til opsætning af scener og teknisk udstyr ved festivaler, markeder og lignende arrangementer.

For at forbedre forholdene for bløde trafikanters færdsel på tværs af Tingvej giver lokalplanen mulighed for, at vejarealet kan reduceres ved en eventuel fjernelse af den eksisterende buslomme. En sådan ændring forudsætter forudgående godkendelse fra Østjyllands Politi. Busstoppestedet kan i givet fald opretholdes uden buslomme på tilsvarende måde som ved Nytorv, hvor busser standser på kørebanen ved på- og afstigning af passagerer.

Regnvandshåndtering og klimatilpasning

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der har til formål at begrænse og styre afstrømningen af overfladevand samt sikre en robust og fremtidssikret håndtering af regnvand i takt med øgede nedbørmængder.

For at begrænse belastningen af kloaksystemet fastsætter lokalplanen en maksimal befæstelsesgrad for de enkelte arealer. I forbindelse med projektet øges det befæstede areal, og det er derfor nødvendigt at håndtere en del af regnvandet lokalt gennem nedsivning og forsinkelse.

Regnvand, der overstiger den tilladte afledning til det offentlige kloaksystem, skal håndteres inden for lokalplanområdet. Dette kan ske gennem lokale løsninger, som reducerer og forsinker afstrømningen.

Lokal regnvandshåndtering kan etableres som åbne og integrerede løsninger, herunder regnbede, lavninger, grønne opholdsarealer, terrænformer og byrum, der kan fungere som midlertidige oversvømmelsesarealer ved kraftig nedbør. Løsningerne kan etableres som fælles anlæg på tværs af delområder.

Regnvandshåndteringen skal planlægges under hensyntagen til områdets eksisterende strømningsveje, således at afstrømningen fra lokalplanområdet ikke medfører øget risiko for oversvømmelse af omkringliggende arealer og ejendomme.

Området skal desuden indrettes, så det kan håndtere regnvand ved kraftig nedbør. Ubebyggede arealer, herunder parkeringsarealer og byrum, kan indgå som midlertidige opstuvnings- og oversvømmelsesarealer i forbindelse med ekstremregn.

I vinderforslaget til kulturhuset arbejdes der eksempelvis med løsninger, hvor regnvand integreres i bebyggelsens og byrummets udformning, herunder ved afledning af tagvand til regnbede. Dette illustrerer, hvordan regnvandshåndtering kan indgå som et arkitektonisk og landskabeligt element uden at fastlægge den endelige løsning.

Samlet set fastlægger lokalplanen en fleksibel ramme for håndtering af regnvand og klimatilpasning, hvor tekniske, landskabelige og byrumsmæssige løsninger kan kombineres og tilpasses i takt med områdets udvikling.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Syddjurs Kommuneplan 2024–2036

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med Syddjurs Kommuneplan 2024–2036, som blev endeligt vedtaget af Byrådet den 30. april 2025.

Lokalplanområdet er omfattet af flere kommuneplanrammer. I Kommuneplan 2024–2036 er matriklerne 7cv, 7co, 7bm, 7bi og 7an, Hornslet By, Hornslet udlagt i en ny offentlig ramme 2.1.O9 – Offentligt område for Hornslet Kulturhus. Rammen muliggør opførelse af et kulturhus med tilhørende offentlige funktioner og fastlægger et maksimalt etageantal på 3 etager samt en maksimal bygningshøjde på 12 meter, med mulighed for enkelte bygningsdele op til 19 meter.

De øvrige dele af lokalplanområdet, som blandt andet omfatter opholdsarealer, friarealer og parkeringsarealer i tilknytning til KOM-BI og administrationsbygningen, er omfattet af følgende kommuneplanrammer:

- 2.1.O3 – Offentligt område til offentlig administrationsbygning
- 2.1.O4 – Offentligt område til plejehjem, aktivitetscenter og andet offentligt formål
- 2.1.C1 – Centerområde ved Tingvej og Byvej
- 2.1.C3 – Centerområde ved Tingvej og togstationen i Hornslet

Lokalplanens anvendelse og disponering er tilrettelagt, så bebyggelse, byrum, friarealer og parkeringsarealer understøtter rammernes anvendelsesbestemmelser og bidrager til en samlet og sammenhængende udvikling af Hornslet bymidte med kulturelle og offentlige funktioner.

Kommuneplanens retningslinjer for byudvikling

Kommuneplanens retningslinjer for byudvikling lægger vægt på at samle funktioner og udvikle sammenhængende byområder, hvor bymidter fungerer som centrale mødesteder for byliv, ophold og fællesskab.

Lokalplanen understøtter disse principper ved at samle kulturelle funktioner, opholdsarealer og rekreative tilbud i en samlet disponering, der bidrager til at styrke Hornslets bymidte som et aktivt og sammenhængende byområde.

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Inden for lokalplanområdet gælder i dag følgende lokalplaner:

- Lokalplan nr. 02 (1978) – *For det nordlige centerområde i Hornslet*
- Lokalplan nr. 007 (1984) med tillæg fra 1988 – *Sydlig centerområde i Hornslet*
- Lokalplan nr. 24 (1997) – *For et område til offentlige formål og boligformål ved Rosengården i Hornslet*
- Lokalplan nr. 32 (2000) – *For et område til kulturelle og offentlige formål ved KOM-BI i Hornslet*
- Lokalplan nr. 46 (2006) – *For det samlede centerområde i Hornslet*

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan ophæves ovenstående lokalplaner og byplanvedtægter for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget en gennemgang af tinglyste servitutter inden for lokalplanområdet. Af servitutoversigten fremgår de registrerede servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejdet i området.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen i medfør af planlovens § 18. Der er ikke identificeret væsentlige private byggeservitutter eller tilstandsservitutter inden for området, som er i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

Andre private servitutter eller rettigheder, herunder servitutter vedrørende forsyningsanlæg og tekniske anlæg, opretholdes som udgangspunkt og skal respekteres ved gennemførelse af lokalplanen.

Såfremt det vurderes nødvendigt for lokalplanens gennemførelse, kan private servitutter eksproprieres i medfør af planlovens § 47, hvis dette er af væsentlig betydning for etablering af kulturhus, torv, adgangsforhold, forbindelser eller tilknyttede tekniske anlæg.

Teknisk forsyning

Spildevand

Afledning af spildevand fra lokalplanområdet skal ske i overensstemmelse med Syddjurs Kommunes gældende spildevandsplan samt den til enhver tid gældende kloakeringsstatus for området.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Hornslet Vandværks forsyningsområde. Vandforsyning til området skal ske i overensstemmelse med vandforsyningslovgivningen og vandværkets gældende regulativ.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af den kommunale varmeplan og ligger inden for Hornslet Fjernvarmes forsyningsområde. Eventuel tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning fremgår af den gældende varmeplan og de konkrete afgørelser truffet i medfør heraf.

Lokalplanen fastlægger ikke krav om valg af varmforsyning, men ændringer og nyttilslutning skal ske i overensstemmelse med gældende varmforsyningslovgivning og kommunens varmeplanlægning.

Elforsyning

Elforsyning til lokalplanområdet varetages af det kollektive elnet, hvor det lokale netselskab har leveringspligt. Elektricitet købes på det frie elmarked i henhold til gældende lovgivning.

Affald

Lokalplanområdet er omfattet af den fælles affaldsplan for Syddjurs Kommune og Norddjurs Kommune. Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i overensstemmelse med denne plan samt kommunernes til enhver tid gældende regulativer for affald.

Øvrig planlægning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af statslige eller regionale bindinger, herunder landsplandirektiver, kystnærhedszone, råstofinteresser eller anden overordnet planlægning.

Naturbeskyttelse

Natura 2000-områder

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet har til formål at fremme biodiversiteten ved at fastlægge en fælles ramme for beskyttelse af arter og naturtyper af international betydning. Direktiverne forpligter medlemslandene til at bevare bestemte arter og naturtyper gennem udpegning af særlige beskyttede områder. Habitatområder og fuglebeskyttelsesområder udgør tilsammen Natura 2000-netværket.

Det nærmeste Natura 2000-område er Kaløskovene og Kaløvig, som ligger ca. 9 km fra lokalplanområdet. Syddjurs Kommune vurderer, at lokalplanen hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer eller projekter vil kunne påvirke Natura 2000-områder eller deres udpegningsgrundlag.

Bilag IV-arter og ansvarsarter

Bilag IV til EU's habitatdirektiv omfatter dyre- og plantearter, der er underlagt streng beskyttelse. For disse arter gælder blandt andet forbud mod at ødelægge yngle- og rasteområder samt mod væsentlig forstyrrelse.

På baggrund af områdets hidtidige anvendelse og de gennemførte levestedsvurderinger vurderes lokalplanområdet ikke at udgøre et egnet levested for bilag IV-arter eller ansvarsarter. Der er i forbindelse med forundersøgelsen ikke registreret bilag IV-arter i området.

I forbindelse med nedrivning af eksisterende bygninger er der gennemført besigtigelser og monitoring for flagermus. Der er ikke konstateret tegn på yngle- eller rasteområder i bygningerne. Nedrivning vurderes derfor ikke at medføre en påvirkning af flagermus eller andre bilag IV-arter, forudsat at arbejderne gennemføres i overensstemmelse med gældende lovgivning.

Kastanjetræet ved KOM-BI viser ikke tegn på at være levested for flagermus. Såfremt der i forbindelse med fældning konstateres hulheder, spættehuller eller andre forhold, der kan udgøre potentielle yngle- eller rasteområder for flagermus, må træet ikke fældes i perioden fra 1. november til 31. august, medmindre andet sker i overensstemmelse med gældende regler og efter aftale med relevante myndigheder, jf. artsfredningsbekendtgørelsen.

Beskyttet natur og § 3-områder

Lokalplanområdet og dets nærområde er ikke omfattet af § 3-beskyttede naturtyper.

Vandløb

Der er ingen åbne vandløb inden for lokalplanområdet.

Fredninger

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fredninger, sten- og jorddiger, fortidsmindebeskyttelseslinjer eller lignende beskyttelser efter natur- og museumslovgivningen.

Arkæologi

Museum Østjylland har i medfør af museumslovens § 25 udtalt sig om lokalplanområdet i forbindelse med den indledende forundersøgelse for Hornslet Kulturhus. På baggrund af den foreliggende viden er der ikke kendskab til væsentlige arkæologiske interesser inden for lokalplanområdet.

Museum Østjylland har anmodet om at blive informeret forud for påbegyndelse af jordarbejder, så museet har mulighed for at besigtige afrømningen i forbindelse med anlægsarbejdet.

Hvis der under bygge- eller anlægsarbejder fremkommer spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Museum Østjylland, jf. museumslovens § 27.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Området er ikke omfattet af skovbyggelinje, vejbyggelinje, kirkebyggelinje, strandbeskyttelseslinje eller sø- og åbeskyttelseslinje.

Jordforurening og jordhåndtering

Overskudsjord og intern jordhåndtering

Håndtering og bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med Syddjurs Kommunes til enhver tid gældende regulativ for jordhåndtering og jordflytning. Hvor lokalplanen giver mulighed for det, kan ren overskudsjord så vidt muligt genanvendes inden for lokalplanområdet. Kommunens regulativ kan ses på Syddjurs Kommunes hjemmeside.

Jordforurening

Forhold vedrørende jordforurening reguleres af lov om forurenede jord.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses i det omfang, det berører den konstaterede forurening, jf. lov om forurenede jord. Forureningen skal anmeldes til Syddjurs Kommune, og arbejdet må først genoptages, når kommunen har taget stilling til, om og på hvilke vilkår arbejdet kan fortsætte.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Som udgangspunkt er jord i byzone områdeklassificeret, hvilket betyder, at jorden kan være lettere forurenede. Områdeklassificeringen er en administrativ ordning, der har til formål at sikre, at lettere forurenede jord ikke spredes til uforurenede arealer.

Ved bortkørsel af jord fra en områdeklassificeret ejendom skal jorden undersøges, og jordflytning skal anmeldes til kommunen i overensstemmelse med gældende regler.

Grundvand og drikkevandsbeskyttelse

Grundvand

Af hensyn til områdets geotekniske forhold og den samlede bygningsdisponering fastlægger lokalplanen rammer for bebyggelse, der ikke forudsætter permanente indgreb i grundvandsforholdene.

Etablering af midlertidig eller permanent grundvandssænkning i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder kræver tilladelse i henhold til gældende lovgivning og skal godkendes af Syddjurs Kommune, inden arbejdet påbegyndes. I forbindelse med en sådan ansøgning kan kommunen stille krav om dokumentation, herunder beregninger eller grundvandsmodeller, med henblik på at sikre, at en eventuel grundvandssænkning ikke medfører skader på omgivelserne, eksisterende bebyggelse eller uønsket spredning af eventuel jordforurening.

Der kan som udgangspunkt forventes at kunne meddeles tilladelse til midlertidig grundvandssænkning under anlægsarbejdet, forudsat at gældende vilkår overholdes. Permanent grundvandssænkning forudsættes ikke som en del af lokalplanens realisering.

Grund- og drikkevandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og uden for fremtidige eller eksisterende vandindvindingsoplande. Lokalplanen vurderes derfor ikke at indebære særlige bindinger i forhold til grund- og drikkevandsbeskyttelse.

Vandområdeplan

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2021-2027 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn og ligger inden for hovedvandopland Djursland/Aarhus Bugt. Lokalplanen vurderes ikke at være i strid med vandområdeplanens målsætninger eller de tilhørende bekendtgørelser.

Miljø

Støj og vibrationer

Lokalplanen muliggør offentlig anvendelse i et eksisterende byområde, som i dag allerede anvendes til aktiviteter, der genererer støj, herunder parkering, biograf og større arrangementer i de omkringliggende arealer.

Området har gennem en årrække dannet ramme om tilbagevendende events, herunder Rosenholm Festival, og anvendes i dag som parkeringsområde med tilhørende færdsel og ophold. Det eksisterende støjbillede er derfor præget af både daglig brug og arrangementer, herunder særligt i aften- og weekendperioder.

Der er i forbindelse med lokalplanens tilvejebringelse udarbejdet en støjrapport, som dokumenterer, at den planlagte anvendelse kan overholde gældende vejledende grænseværdier for ekstern støj.

Støjbidrag fra den fremtidige anvendelse vil primært knytte sig til publikumsfærdsel, ophold samt ankomst og afgang i forbindelse med arrangementer. Den planlagte anvendelse indebærer en øget aktivitetsintensitet sammenlignet med i dag, herunder flere arrangementer, øget brug af områdets faciliteter, cafédrift samt hyppigere varelevering.

Disse aktiviteter svarer imidlertid i karakter til de eksisterende forhold i området. På baggrund af støjrapporten vurderes det, at støjpåvirkningen fra den fremtidige anvendelse – på trods af den øgede aktivitet – kan overholde gældende vejledende grænseværdier for ekstern støj og ikke vil medføre væsentlige støjmæssige forringelser for de omkringliggende områder.

Lokalplanen giver mulighed for at sammenlægge parkeringsarealet syd for Rosengården med parkeringsarealet øst for biografen Kom-Bi. En sådan sammenlægning vil formelt muliggøre gennemkørende trafik mellem de to arealer. Det vurderes imidlertid, at dette ikke vil give anledning til væsentligt ændret trafikadfærd, da forbindelsen ikke udgør en hensigtsmæssig eller tidsbesparende gennemkørselsrute. Sammenlægningen forventes derfor ikke at medføre en væsentlig stigning i trafikken i området, men kan bidrage til en mere hensigtsmæssig intern trafikafvikling, herunder ved at reducere behovet for bakning i forbindelse med varelevering.

I forhold til de tilstødende boliger mod øst bemærkes det, at støjgrænseværdier kan overholdes uden etablering af støjafskærmning. Lokalplanen udelukker imidlertid ikke, at der kan etableres hegn eller afskærmning i skel, hvis dette ønskes af hensyn til oplevet støj eller som et nabohensyn.

Drift og anvendelse reguleres i øvrigt af miljøbeskyttelseslovgivningen og Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Eventuelle støj- og vibrationspåvirkninger i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder vil være midlertidige og reguleres efter gældende regler og kommunal praksis.

Der planlægges ikke for støjfølsom arealanvendelse inden for lokalplanområdet.

Miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. Planen er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2 og er derfor screenet i henhold til lovens § 8, stk. 1, nr. 3 med henblik på at vurdere, om den kan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Syddjurs Kommune har på baggrund af screeningen vurderet, at lokalplanen – under hensyntagen til planens karakter, omfang og placering samt relevante miljøforhold, herunder støj og eventuelle afværgeforanstaltninger – ikke må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planen vurderes endvidere ikke at påvirke internationale naturbeskyttelsesområder væsentligt.

På den baggrund er der truffet afgørelse efter lovens § 10 om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Afgørelsen er offentliggjort sammen med forslag til lokalplan og kan påklages i henhold til lovens regler.

Tilladelser og dispensation efter anden lovgivning

Museumsloven

I henhold til museumsloven skal Museum Østjylland orienteres forud for påbegyndelse af jordarbejder, således at museet har mulighed for at vurdere, om der er behov for arkæologisk kontrol eller undersøgelser.

Hvis der under bygge- eller anlægsarbejder fremkommer spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet straks anmeldes til Museum Østjylland, jf. museumslovens § 27.

Lov om forurennet jord

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke etableres miljøfølsom anvendelse på arealer, der er kortlagt som forurenede, før arealet er frigivet til formålet i henhold til lov om forurennet jord.

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejder konstateres forurening, der ikke tidligere er kendt, skal arbejdet standses i det omfang, det berører forureningen, og forholdet anmeldes til Syddjurs Kommune. Arbejdet må først genoptages, når der er truffet afgørelse efter gældende regler.

Vejloven

Etablering eller ændring af vejadgange til offentlige veje kræver tilladelse efter vejloven. Eventuel adgang til statsveje eller kommuneveje forudsætter godkendelse fra den relevante vejmyndighed.

Færdselsloven

Arbejder eller anlæg, der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed eller afvikling, herunder etablering eller ændring af vejanlæg, kræver samtykke fra politiet i henhold til færdselsloven.

Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

Når forslaget til en lokalplan er offentliggjort, må der ikke retligt eller fysisk foretages ændringer i området, som kan foregribe lokalplanens gennemførelse. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plans indhold (Planlovens § 17, stk. 1).

Der gælder efter planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Dette gælder også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget, fordi der kan ske ændringer i forslaget før den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Når den offentlige høring er udløbet, kan kommunen dog give tilladelse til mindre ændringer inden for lokalplanområdet, hvis de er i overensstemmelse med lokalplansforslaget og kommuneplanen. Det forudsætter, at ændringerne ikke i sig selv er lokalplanpligtige, at Miljøministeriet ikke har nedlagt veto og at der ikke er tale om overførelse til byzone og sommerhusområde.

De midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af planforslaget. Forslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen.

Retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og bekendtgjort, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanen jf. planlovens § 18. Det betyder, at området kun må udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Retten til at anvende en ejendom i strid med lokalplanens bestemmelser bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år jf. planlovens § 56.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Når en lokalplan udlægger en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning (jf. Planlovens § 48, stk. 3).

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk efter § 18 i planloven.

Bestemmelser

Syddjurs Kommune fastsætter i henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 223 af 01. marts 2024 med senere ændringer) følgende bestemmelser for det område, der afgrænses i § 2.

§1. Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- at udlægge lokalplanområdet til offentlige og rekreative formål;
- at muliggøre opførelsen af et kulturhus;
- at understøtte bylivet ved at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens gedefacader;
- at muliggøre en fysisk og visuel forbindelse på tværs af Tingvej;
- at fastsætte bestemmelser for etablering af grønne områder;
- at sikre areal til udendørs ophold, leg og bevægelse;

§2. Område og zonestatus og bonusvirkning

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2 og omfatter følgende matrikelnumre:

Matr.nr. 5m, 6ap, 6aq, 6ar, 6ea, 6hc, 6m, 7an, 7bi, 7bm, 7co og 7cv samt del af matr.nr. 6aø, 6cø, 7000b, 7000g og 7m, alle Hornslet By, Hornslet, samt alle parceller, der efterfølgende udstykes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag 2.

2.3 Lokalplanområdet er i byzone og skal forblive i byzone.

Bonusvirkning

2.4 Lokalplanen medfører ikke bonusvirkning efter planlovens § 15, stk. 4, idet lokalplanen omfatter arealer, der allerede er beliggende i byzone.

§3. Områdets anvendelse

Generelt

3.1 Lokalplanområdet må anvendes til rekreative, kulturelle og offentlige formål.

3.2 Inden for lokalplanområdet kan der etableres nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning og funktion, herunder anlæg til regnvandshåndtering. Der må ikke etableres mini-, mikro- og husstandsvindmøller.

3.3 Inden for lokalplanområdet kan der etableres parkering, adgangsarealer, opholdsarealer og beplantning i det omfang, det er nødvendigt for områdets anvendelse, medmindre andet er fastsat for det enkelte delområde.

3.4 Der må ikke forekomme udendørs oplag af materialer, redskaber eller affald.

Delområde I

3.5 Delområde I må anvendes til kulturhus med tilhørende funktioner, herunder biograf, offentlige servicefunktioner og publikumsrettede aktiviteter.

3.6 I stueetagen langs Tingvej og Nyvej skal bebyggelsen anvendes til publikumsrettede funktioner som bibliotek, café, udstillingsfaciliteter og lignende.

3.7 Der kan etableres udendørs servering i tilknytning til områdets anvendelse.

Delområde II

3.8 Delområde II må kun anvendes til offentlige friarealer, herunder torv, park, fortove, beplantning og opholdsarealer samt vejareal. Der må ikke etableres parkering.

Delområde III

3.9 Delområde III må anvendes til offentlige, rekreative og kulturelle formål, herunder park, opholdsarealer og tilhørende funktioner.

3.10 Der må opføres legeredskaber samt etableres faciliteter til gadesport, herunder skateboard, løbehjul, street basket og parkour.

3.11 Inden for delområde III kan der opføres bygninger til de i § 3.9 nævnte formål.

§4. Udstykning og andre matrikulære forhold

4.1 Der gælder ingen særlige krav til udstykning.

§5. Veje, stier og parkering

5.1 Der udlægges areal til eksisterende og nye veje, stier og parkeringsarealer i princippet, som vist på kortbilag 2.

Veje

5.1 Vejene A-A og C-C skal udføres med fortov i begge sider.

5.2 Vejen B-B skal udformes, så der sikres fremkommelighed for varetransport, renovation samt brand- og redningskøretøjer.

Hastighedsdæmpende foranstaltninger

5.3 Inden for lokalplanområdet kan Tingvej og Nyvej indrettes med trafikdæmpende foranstaltninger, herunder hævet flade og visuel indsnævring.

5.4 Vejene A-A og C-C kan belægges med samme belægningstype som tilstødende fortove.

5.5 Vejen A-A kan indrettes med flytbare steler.

Parkering

5.6 Der udlægges areal til parkering i princippet som vist på kortbilag 2.

5.7 Der skal inden for lokalplanområdet som minimum etableres følgende antal parkeringspladser:

Delområde I: 60 pladser

Delområde III: 35 pladser

5.8 Parkeringsarealerne skal indrettes med forberedelse for etablering af el-ladestandere for mindst 20 % af parkeringspladserne.

5.9 Større parkeringsarealer med mere end 8 pladser skal beplantes med mindst ét træ pr. påbegyndt 8 parkeringspladser, i umiddelbar nærhed af parkeringsarealet.

Cykelparkering

5.10 Cykelparkeringspladser skal placeres i umiddelbar nærhed af bygningers primære indgange og ankomstarealer.

5.11 Der skal inden for lokalplanområdet etableres det til enhver tid nødvendige antal cykelparkeringspladser til gæster, kunder og medarbejdere.

5.12 Cykelparkering skal være let tilgængelig fra det omkringliggende stinet og må ikke placeres, så den giver anledning til konflikter med gangarealer, opholdsarealer, varelevering eller brand- og redningsveje.

5.13 Inden for delområde I skal der etableres mindst 45 cykelparkeringspladser, hvoraf mindst 5 pladser skal være indrettet med henblik på tilgængelighed og rumlighed for ladcykler.

Hvis torvet i delområde II etableres må højst 20 af disse cykelparkeringspladser placeres på eller i umiddelbar nærhed af torvet.

5.14 Inden for delområde III skal der etableres mindst 20 cykelparkeringspladser, hvoraf mindst 2 pladser skal være indrettet med henblik på tilgængelighed og rumlighed for ladcykler.

5.15 Cykelparkeringspladser skal have en størrelse på mindst 0,7 meter x 2 meter.

5.16 Ladcykelparkeringspladser skal have en størrelse på mindst 1,2 meter x 2,5 meter.

5.17 Cykelparkeringspladser skal anlægges med grus, stenmel, belægningssten, asfalt eller lignende.

Vandhåndtering på veje, stier og fælles parkeringsarealer

5.18 Parkeringsarealer skal indrettes, så de kan indgå i håndtering af overfladevand, herunder anvendes til midlertidig opmagasinering ved ekstremregn.

Belysning

5.19 Belysning af stier, veje og parkeringsarealer skal udformes, så den understøtter tryk færdens og ikke er generende eller blændende for beboere, trafikanter og omgivelser.

§6. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

- 6.1 Inden for delområde I må bebyggelsen ikke overstige et bruttoetageareal på 3700 m². Overdækkede udearealer og mindre sekundære bygninger indgår ikke i beregningen af bruttoetageareal.
- 6.2 Inden for delområde I må bebyggelse opføres i op til 3 etager og med en maksimal bygningshøjde på 12 m målt fra kote +30.00.
- 6.3 Enkeltstående bygningsdele, herunder sal, scenetårn og tekniske installationer må opføres med en maksimal højde på 19 m målt fra kote +30.00.
- 6.4 Der må ikke etableres tagterrasse.
- 6.5 For primær bebyggelse inden for delområde I fastsættes der ikke afstandskrav til naboskel, vejskel eller stiskel. Bebyggelsens placering reguleres via byggefeltets afgrænsning jf. kortbilag 2

Delområde II

- 6.6 Inden for delområde II må der ikke opføres bebyggelse.

Delområde III

- 6.7 Inden for delområde III må der opføres én mindre bygning med et bruttoetageareal på højst 50 m² og en bygningshøjde på højst 4,5 m.
- 6.8 I tillæg til bygningen i §6.7 må der opføres én bygning med et bruttoetageareal på højst 150 m² og en bygningshøjde på højst 7 m.
- 6.9 Bygningshøjden måles fra et gennemsnit af det omkringliggende terræn

Sekundær bebyggelse

- 6.10 Inden for delområde I og III må der opføres sekundær bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på højst 50 m² pr. delområde. Sekundær bebyggelse skal have tilknytning til områdets anvendelse og kan omfatte affaldsskure, mindre tekniske bygninger og redskabsskure.
- 6.11 Sekundær bebyggelse må opføres i højst 1 etage og med en maksimal bygningshøjde på 3,5 m
- 6.12 Sekundær bebyggelse skal placeres mindst 2,5 m fra lokalplanens afgrænsning, samt minimum 2,5 m fra vejkant.

§7. Bebyggelsens udseende

Bestemmelserne i §7 gælder for bebyggelse i delområde I. Der fastsættes ikke bestemmelser for bebyggelsens udseende i delområde III.

Facader

- 7.1 Facader skal overvejende udføres i træ, tegl, metal eller glas.
- 7.2 Teknisk prægede facadeelementer, herunder lukkede ventilationsgitre, teknikdøre og lignende, skal samles og integreres i facadens arkitektoniske udtryk

Skærm

- 7.3 Der skal som en del af den primære bebyggelse etableres en sol- og regnskærm der har til formål at skabe overdækning, skygge og læ for opholds- og ankomstarealer. Skærmen betragtes ikke som tag eller facade i lokalplanens forstand.
- 7.4 Eksisterende bygninger, herunder murstensbygningen (nuværende Kom-Bi) er ikke omfattet af kravet til etablering af skærm.
- 7.5 Skærmens beklædning skal udføres i lette og delvist transparente materialer, herunder glas, genbrugsglas, polycarbonat eller materialer med tilsvarende tekniske og visuelle egenskaber.

Belysning

- 7.6 Udendørs belysning skal som udgangspunkt udføres som nedadrettet, afskærmet belysning og må ikke give anledning til væsentlige lysgener for omkringliggende boliger og plejeboliger.
- 7.7 Oplysning af bygningers facader, skærme og træer kan tillades, forudsat at belysningen udføres og anvendes på en måde, der ikke medfører væsentlige lysgener for omkringliggende boliger og plejeboliger, herunder i aften- og nattetimer.

Vinduer

- 7.8 Inden for delområde I skal facader i stueetagen langs Tingvej og Nyvej forsynes med vinduer i minimum 50 % af facadens længde.
- 7.9 Vinduer skal give indsyn til bygningens indre eller fungere som udstillingsvinduer. Vinduer må ikke tildækkes, afblændes eller overklæbes med film, inventar eller lignende på en måde, der forringer oplevelsen af transparens og aktivitet.

Tage – delområde I

- 7.10 Tage på primær bebyggelse inden for delområde I må udføres som flade tage.
- 7.11 Tage må udføres som grønne tage (sedum, mos, græsser eller lignende vegetation).
- 7.12 Tage kan forsynes med ovenlys og større sammenhængende ovenlyspartier i glas.
- 7.13 Der må etableres glastage eller transparente overdækninger mellem bygningsdele, herunder mellem kulturhuset og den eksisterende biografbygning (Kom-Bi).

Anlæg til indvinding af solenergi på bygninger

- 7.14 Anlæg til indvinding af solenergi kan etableres på tage, såfremt anlæggene kan rummes inden for lokalplanens bestemmelser om højde og bebyggelsens omfang.
- 7.15 Anlæg til indvinding af solenergi, der placeres lodret eller med stor hældning og er synlige fra omgivende arealer, må ikke udformes på en måde, der medfører væsentlige refleksionsgener for naboer eller offentlige byrum.

Tekniske bygningsdele

- 7.16 Tekniske bygningsdele som elevatorer, ventilationsanlæg, tekniske installationer, varmepumper og lignende skal indeholdes i bygningerne eller integreres i bebyggelsens arkitektur.

§8. Bevaring

- 8.1 Lindetræet i Rådhusparken, jf. kortbilag 2, må ikke fældes, beskæres væsentligt eller på anden måde beskadiges. Hvis træet må fjernes som følge af sygdom, stormskade eller andre

uforudsete forhold, skal der plantes et nyt karaktergivende træ, der på sigt kan udvikle sig til et solitært træ med stor krone, eksempelvis lind, eg eller ask.

§9. Skiltning

- 9.1 Skiltning må kun have karakter af identitetsskiltning, orienteringsskiltning og programspecifik formidling knyttet til områdets anvendelse.
- 9.2 Der må opsættes skiltning, visuelle virkemidler og formidlingselementer, herunder plakater, lys, skærme, tekst og lignende, som informerer om aktuelle og kommende aktiviteter og arrangementer inden for kunstneriske, kulturelle og sociale formål, som har tilknytning til kulturhusets virke.
- 9.3 Belysning af skilte må ikke virke blændende og skal afpasses i styrke efter det generelle belysningsniveau i gaden.

§10. Ubebyggede arealer

Generelt

- 10.1 Ubebyggede arealer skal fremstå velindrettede og bidrage til områdets funktion som byrum, opholdsareal og rekreativt område, med placering som vist i princippet på kortbilag 2.

Delområde I

- 10.2 Inden for delområde I skal ubebyggede arealer anvendes til ophold, udeservering, grønne arealer, adgangs- og færdselsarealer samt parkering.
- 10.3 Arealerne skal indrettes, så de understøtter kulturhusets funktioner og opholdskvaliteter i det tilstødende byrum.
- 10.4 Der kan etableres beplantning samt regnvandshåndtering i form af eksempelvis regnbede.

Delområde II

- 10.5 Inden for delområde II kan ubebyggede arealer indrettes som offentligt byrum og torv.
- 10.6 Nuværende vejstruktur kan bevares.

Delområde III

- 10.7 Inden for delområde III skal ubebyggede arealer anvendes til offentligt tilgængelig park, grønne arealer, adgangs- og færdselsarealer samt parkering.
- 10.8 Parken kan fastholdes i sin nuværende udformning eller ændres med henblik på rekreativ anvendelse.

- 10.9 Der kan etableres beplantning, legeplads, opholdsarealer, fælleshaver samt mindre idræts- og aktivitetsanlæg.

§11. Beplantning og hegn

Generelt

- 11.1 Inden for lokalplanområdet kan der etableres beplantning i form af træer, buske, græs og øvrig grøn struktur som led i områdets rekreative og byrumsmæssige indretning.
- 11.2 Inden for lokalplanområdet må der ikke anvendes plantearter, der er opført på Miljøministeriets til enhver tid gældende liste over invasive arter.

Delområde I

- 11.3 Inden for delområde I skal der i alt etableres og/eller bevares min. 300 m² beplantning. Beplantede tage kan ikke medregnes i det påkrævede areal.
- 11.4 Der skal etableres min. fire beplantede arealer med direkte tilknytning til parkeringsarealet jf. princippet i kortbilag 2.
- 11.5 Beplantning må udføres som regnbede, bede, levende hegn og solitære træer.
- 11.6 Der skal udplantes og/eller bevares min. 10 træer, som ved etablering har en min. højde på 3 meter målt fra terræn. De i §5.9 nævnte træer kan medregnes.

Delområde II

- 11.7 Inden for delområde II må der etableres beplantning i form af solitære træer, buske og bede under forudsætning af at torvet i sin helhed fremstår åbent.

Delområde III

- 11.8 Inden for delområde III skal ubebyggede arealer fremstå som offentlig park. Der må etableres beplantning i form af regnbede, bede, buske og træer.
- 11.9 Parkeringsarealer skal afgrænses med beplantning mod vej såvel som mod ubebyggede arealer, jf. princippet i kortbilag 2.

§12. Terrænregulering

Generelt

- 12.1 Terrænregulering må ikke foretages nærmere end 1 meter fra skel og vejarealer medmindre det indgår som en del af fælles disponering på tværs af skel.
- 12.2 Såfremt terrænregulering medfører reduktion eller bortfald af eksisterende opstuvnings- eller forsinkelsesarealer for overfladevand, skal der etableres erstatningsforanstaltninger, der sikrer en tilsvarende eller forbedret lokal tilbageholdelse af regnvand.

Terrænregulering i delområde I og II

- 12.3 Inden for delområde I og II må terrænregulering ikke overstige -1,0 / +0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.
- 12.4 Eksisterende terrænreguleringer, herunder jordvolde, kan ændres eller fjernes i forbindelse med områdets disponering og indgår ikke som reference for fastlæggelse af reguleringsomfanget.

Terrænregulering i delområde III

- 12.5 Inden for delområde III må terrænregulering ikke overstige $\pm 1,5$ meter i forhold til eksisterende terræn.

§13. Miljø

Støj og vibrationer

- 13.1 Bebyggelse og ubebyggede arealer skal udformes og indrettes, så der ikke opstår væsentlige støj- eller vibrationsgener for de omkringliggende områder, i overensstemmelse med gældende vejledende grænseværdier for ekstern støj.

§14. Tekniske anlæg

- 14.1 Inden for lokalplanområdet kan der etableres tekniske anlæg til områdets forsyning, herunder transformatorstationer, pumpestationer og lignende, når dette er nødvendigt for områdets anvendelse. Anlæg skal placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne og må ikke medføre væsentlige gener for naboer eller i det offentlige rum.
- 14.2 Spildevand og regnvand skal håndteres i overensstemmelse med Syddjurs Kommunes til enhver tid gældende spildevandsplan.
- 14.3 Regnvand, der overstiger den tilladte afledning til det offentlige kloaksystem, skal håndteres lokalt inden for lokalplanområdet gennem nedsivning, forsinkelse eller tilsvarende løsninger.
- 14.4 Regnvand må håndteres gennem fælles anlæg og arealer på tværs af delområder.
- 14.5 Ved planlægning og udførelse af regnvandsløsninger skal det sikres, at eksisterende strømningsveje respekteres, og at afstrømningen fra lokalplanområdet ikke forværres for omkringliggende arealer og ejendomme.
- 14.6 Der kan etableres anlæg til lokal regnvandshåndtering, herunder regnbede, lavninger, grønne arealer, parkeringsarealer, terrænformer og byrum, der kan fungere som midlertidige oversvømmelsesarealer ved kraftig nedbør.
- 14.7 Ubebyggede arealer og tekniske anlæg skal udformes, så de kan håndtere regnvand ved kraftig nedbør, herunder fungere som midlertidige opstuvnings- og oversvømmelsesarealer, uden at der opstår væsentlige gener for omkringliggende arealer.

§15. Servitutter

15.1 Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af lokalplanen.

§16. Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan ophæves følgende lokalplaner og byplanvedtægter for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan:

- Lokalplan nr. 2 (1978), For det nordlige centerområde i Hornslet
- Lokalplan nr. 7 (1984, med tillæg 1988), Sydlige centerområde i Hornslet
- Lokalplan nr. 24 (1997), Offentlige formål ved Rosengården
- Lokalplan nr. 32 (2000), Kulturelle og offentlige formål ved Kom-Bi
- Lokalplan nr. 46 (2006), Det samlede centerområde i Hornslet