Offentlig bekendtgørelse den 1. december 2026 af:

Forslag til Lokalplan nr. 473 Hornslet kulturhus

Byrådet i Syddjurs Kommune besluttede den 25. november 2026 at vedtage ovennævnte plan som forslag til offentlig høring.

Forslag til lokalplan nr. 473
Lokalplanområdet omfatter et areal på ca.1,2 ha ved Tingvej og Nyvej i Hornslet.

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre opførelsen af et nyt kulturhus.

Offentlig høring og møde

Planforslaget er fremlagt i offentlig høring i 8 uger i perioden:

fra den 1. december 2026 til den 26. januar 2027

Bemærkninger skal være skriftlige og skal indsendes via høringsportalen, som du finder på: www.syddjurs.dk/da/hoeringer-og-afgoerelser

Der afholdes offentligt borgermøde om lokalplanforslaget

mandag den 18. januar 2027 kl. 17.00 til 18.30

Kom-Bi, Nyvej 3, 8543 Hornslet.

Tilmelding via www.go-syddjurs.dk

I høringsperioden kan borgere og foreninger m.fl. komme med bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til de fremlagte planforslag.

Bemærkninger til ovennævnte planforslag skal være kommunen i hænde **senest den 26. januar 2027**, hvor den offentlige høring udløber.

Bemærkninger skal være skriftlige og skal indsendes via høringsportalen, som du finder på

www.syddjurs.dk/da/hoeringer-og-afgørelser

Herefter tager Byrådet stilling til, om de indkomne bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag giver anledning til ændringer i det fremlagte planforslag.

Persondata
Indsendte høringssvar er omfattet af offentlighedslovens regler, og vil blive offentliggjort på Syddjurs Kommunes hjemmeside samt indgå i den videre politiske behandling. Det betyder, at navn, adresse, telefonnummer, mailadressse og anden personlig oplysning, som oplyses i høringssvar, vil ligge offentligt tilgængeligt.

Personer registreret med navne- og adressebeskyttelse opfordres til, at oplyse dette i forbindelse med indsendelse af høringssvar.

Midlertidige retsvirkninger
Ejendomme, der er omfattet af planforslaget, må ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget kan Byrådet efter planlovens § 12 modsætte sig ændret anvendelse, udstykning og bebyggelse som er i strid med planen.

Miljøvurdering
Syddjurs Kommune har foretaget en screening af planforslaget efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (miljøvurderingsloven). På baggrund af screeningen vurderes det, at planforslaget ikke kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljørapport. Planforslaget er omfattet af § 8, stk. 2, nr. 1, da det fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan.

Beslutningen om ikke at gennemføre en miljøvurdering bekendtgøres hermed. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet.

En evt. klage skal være indsendt inden fire uger fra den offentlige bekendtgørelse dvs. senest den 29.12.2026.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den offentlige bekendtgørelse, dvs. senest den 01.06.2027.

Du kan finde klagevejledningen og gebyr herfor på Planklagenævnets hjemmeside: www.naevneneshus.dk



Syddjurs KOMMUNE



Forslag til lokalplan nr. 473

Hornslet kulturhus

Oplysninger om lokalplanen fås ved

Syddjurs Kommune

Planlægning og Udvikling
Rådhuset
Lundbergsvej 2,
8400 Ebeltoft

Tlf. 87 53 50 00
plan.udvikling@syddjurs.dk

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan fastlægger de fremtidige forhold inden for et afgrænset område. Med en lokalplan kan Byrådet fastsætte bindende bestemmelser for, hvordan arealer, bygninger, beplantning, veje, stier og lignende skal placeres og udformes.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg, der er lovligt etableret, før lokalplanen vedtages, kan fortsætte uændret – også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til at etablere de bebyggelser eller anlæg, den beskriver. Hvis de etableres, skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplaner udarbejdes efter reglerne i planloven. Planloven fastlægger, hvad en lokalplan skal indeholde, hvad den kan regulere, og hvordan borgere skal høres, før planen vedtages endeligt. Lokalplanens retsvirkninger fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Lokalplan og anlæg på søterritoriet

En lokalplan kan kun omfatte arealer på land. Kommuner har efter planloven ikke hjemmel til at fastsætte bindende lokalplanbestemmelser for vandområder. Arealer på søterritoriet er derfor ikke omfattet af lokalplanens retsvirkninger.

Et havnebad er et anlæg på søterritoriet og kræver derfor godkendelse af statslige myndigheder efter kystbeskyttelsesloven og havnelovgivningen.

Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan?

Byrådet skal efter planloven udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning. Lokalplan skal også udarbejdes, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når arealer overføres fra landzone til byzone.

Byrådet kan herudover til enhver tid vælge at udarbejde en lokalplan, også selv om der ikke foreligger konkrete bygge- eller anlægsprojekter. Det kan ske, hvis Byrådet finder det planlægningsmæssigt hensigtsmæssigt, eller ønsker at vurdere et område i en større sammenhæng eller skabe grundlag for offentlig debat.

Offentlig høring af lokalplanforslag

Før Byrådet kan vedtage en lokalplan, skal forslaget til planen sendes i offentlig høring. I høringsperioden får naboer, berørte parter og andre interesserede mulighed for at indsende bemærkninger (høringssvar) til planforslaget.

Byrådet skal tage stilling til de indkomne høringssvar, før lokalplanen vedtages endeligt. Hvis der foretages væsentlige ændringer i planforslaget på baggrund af høringssvarene, skal lokalplanforslaget sendes i fornyet offentlig høring.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, er den bindende for grundejeres og brugeres fremtidige anvendelse af området.

Denne lokalplan kan ses og hentes på:

www.syddjurs.dk
www.plandata.dk

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i perioden:

1. december 2026 – 26. januar 2027 (begge dage inklusiv)

Bemærkninger og ændringsforslag til planforslaget skal indsendes skriftligt til Syddjurs Kommune via høringsportalen https://2025.syddjurs.dk/da/hoeringer-og-afgoerelser senest 26. januar 2027, hvor den offentlige høring udløber.

Persondata

Indkomne indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag er omfattet af offentlighedslovens regler og bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside. Alle høringssvar, herunder eventuelle vedhæftede dokumenter, indgår i den politiske behandling.

Det betyder, at oplysninger som navn, adresse, telefonnummer, e-mail og andre personlige oplysninger, der fremgår af høringssvarene, bliver gjort offentligt tilgængelige og er omfattet af reglerne om aktindsigt.

Kommunen foretager ikke automatisk kontrol af navne- og adressebeskyttelse ved modtagelse af høringssvar. Kommunen kan derfor kun sikre navne- og adressebeskyttelse, hvis der udtrykkeligt og tydeligt gøres opmærksom på dette ønske i høringssvaret.

Klagemulighed

Inden for fire uger efter lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse, kan borgere klage til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Retlige spørgsmål omfatter blandt andet, om lokalplanens bestemmelser har hjemmel i planloven, og om lovens procedurer er overholdt.

Der kan ikke klages over skønsmæssige spørgsmål eller vurderinger. Det betyder, at der ikke kan klages over lokalplanens indhold eller over Byrådets valg af løsninger.

En eventuel klage skal indsendes senest fire uger fra datoen for den offentlige bekendtgørelse, det vil sige senest den 29. december 2026.

Klagen skal indsendes via Klageportalen hos Nævnenes Hus.

Du kan finde klagevejledningen og informationer om gebyr med videre på Planklagenævnets hjemmeside: www.naevneneshus.dk

Dispensationer

Byrådet kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke strider mod lokalplanens principper. Afvigelser, som strider mod lokalplanens principper, kræver vedtagelse af en ny lokalplan.

Lokalplanens principper fremgår typisk af lokalplanens formål (§ 1), de anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet (§ 3), samt den overordnede planlagte struktur, herunder for eksempel fordelingen mellem bebyggede arealer og friarealer.

Der kan dispenseres fra anvendelsesbestemmelser i ganske særlige tilfælde, hvor den ønskede anvendelse ligger meget tæt op ad den tilladte anvendel-

se. Der kan aldrig dispenseres fra lokalplanens formål.

Før kommunen meddeler dispensation fra en lokalplan, skal berørte ejere, lejere og naboer som udgangspunkt orienteres. Dette kan undlades, hvis dispensationen er af underordnet betydning.

LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen består altid af:

- **Redegørelsen** som beskriver hvorfor lokalplanen er udarbejdet, hvad planen regulerer og hvorfor den regulerer netop det. Redegørelsen indeholder også en beskrivelse af lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Redegørelsen er ikke juridisk bindende.
- **Bestemmelser (§)** som fastlægger, hvordan lokalplanområdet må anvendes. Bestemmelserne er den juridisk bindende del af lokalplanen. Bestemmelserne er juridisk bindende for grundejere og brugere af området og for kommunen.
- Et **matrikelkort**, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.
- Et eller flere **lokalplankort**, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse.

Derudover kan lokalplanen indeholde:

- Et kort med eksisterende forhold, der viser gældende bindinger og forhold i området som for eksempel naturbeskyttelse, jordforurening, forsyningsledninger, naboområder og lignende.
- En illustrationsplan, der viser et eksempel på hvordan bebyggelse og anlæg kan komme til at se ud. Illustrationsplanen er vejledende og ikke juridisk bindende.
- Vejprofiler, der viser den principielle udformning af veje i området.
- En række bilag som for eksempel kan beskrivelse beplantning, de farver der må bruges i området, virksomhedsklasser, vandhåndterinsplan og lignende.
- En afgørelse om miljøvurdering, lavet på baggrund af en screening for miljøvurdering. Afgørelsen beskriver om der skal laves en miljøvurdering af planen
- Et "ikke teknisk resumé" af miljøvurderingen, hvis lokalplanen er blevet miljøvurderet.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Hvad er en lokalplan? 4
Læsevejledning 7
Lokalplanprocessen 9

REDEGØRELSE 10

Lokalplanens beliggenhed 10
Lokalplanens formål 11
Lokalplanens baggrund 11
Lokalplanens område 15
Lokalplanens INDHOLD 20
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning 27
Tilladelser efter anden lovgivning 36
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger 37

LOKALPLANBESTEMMELSER 39

Vedtagelsespåtegninger 51

KORTBILAG 1 52

KORTBILAG 2 53

KORTBILAG 3 54

LOKALPLANPROCESSEN

Planlægningen for Hornslet Kulturhus blev igangsat på baggrund af et politisk ønske om at skabe rammerne for etablering af et nyt kulturhus på Kulturgrunden i Hornslet. Foreningen Kulturgrunden har gennem en længere årrække arbejdet for realiseringen af projektet og har i den forbindelse gennemført en omfattende borgerinddragelsesproces med deltagelse af borgere, foreninger og andre lokale interessenter.

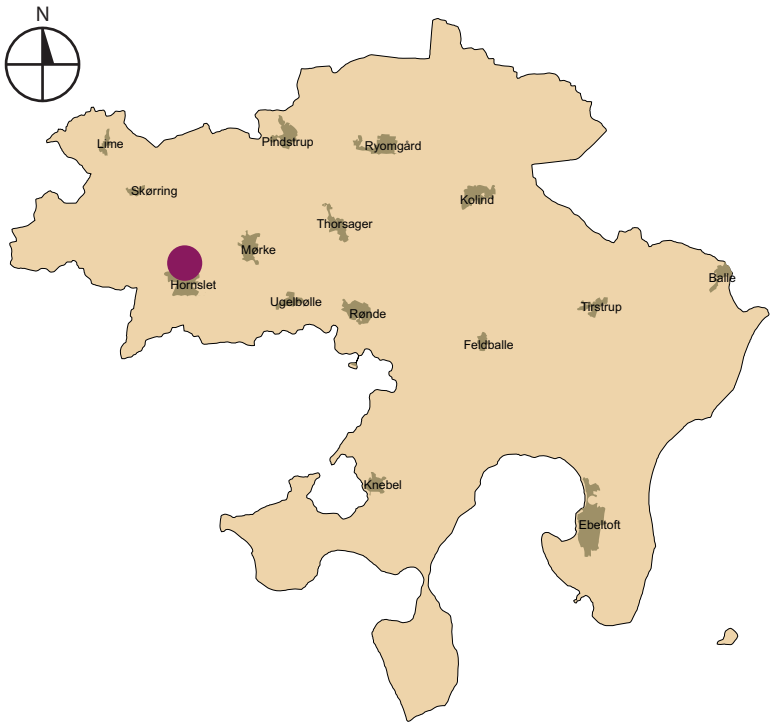
Som led i projektudviklingen blev der gennemført en arkitektkonkurrence om kulturhuset og dets omgivelser. I forbindelse med udarbejdelsen af konkurrenceprogrammet blev planområdet udvidet til også at omfatte Rådhusparken og strækningen af Tingvej mellem Kulturgrunden og Rådhusparken, så området kunne planlægges og udvikles ud fra en samlet helhedsbetragtning. Lokalplanforslaget er i store træk baseret på konkurrencens vinderforslag.

Forslaget til lokalplan er i offentlig høring fra den 1. december 2026 til den 26. januar 2027. Der afholdes borgermøde den 18. januar 2027 i Kom-Bi's biografsal. Det forventes, at lokalplanen kan vedtages endeligt i juni 2027.

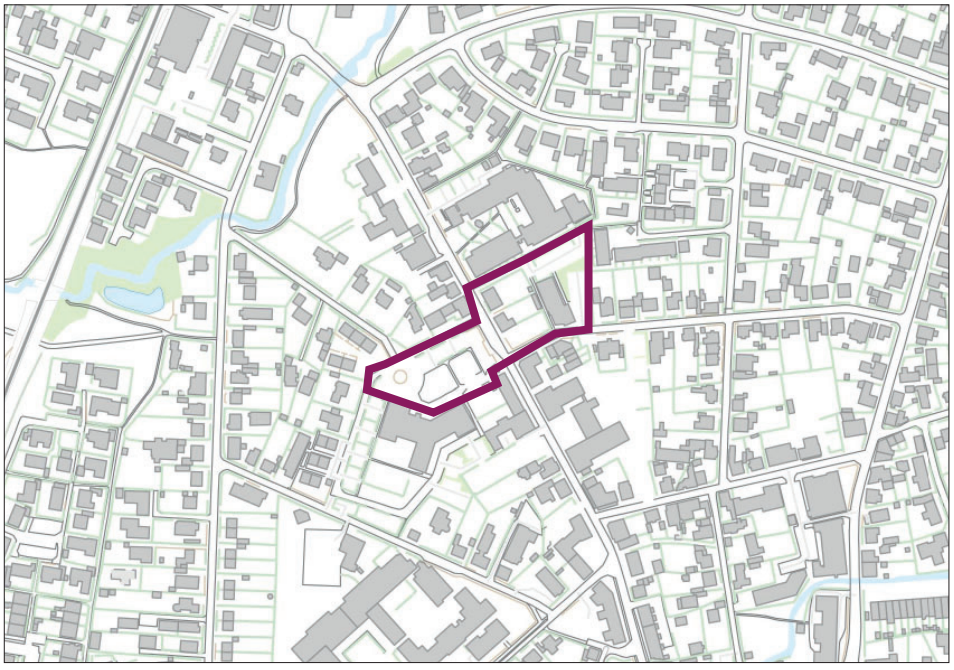
REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er ca. 1,2 ha stort og ligger centralt i Hornslet bymidte.



Figur 1. Lokalplanområdets placering i kommunen



Figur 2. Oversigtskort over området i målforhold 1:5000

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens primære formål er at muliggøre opførelsen af et nyt kulturhus i Hornslet, samt 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.

Lokalplanen skal desuden sikre at Rådhusparken fortsat kan rumme større arrangementer, herunder Rosenholm festival.

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

LOKALPLANENS 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, som har spillet en central rolle i udviklingen af projektet. Kulturhuset skal samle en række offentlige og publikumsrettede funktioner, herunder blandt andet bibliotek, kulturskole, biograf, kultursal 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.



Figur 3. Diagram fra vinderforslaget. En sammenhængende flade på tværs af Tingvej, her beskrevet som 'Pladsen', binder kulturhuset og Rådhusparken sammen.

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.

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 biltrafik, varelevering, redningskørsel og kollektiv trafik.



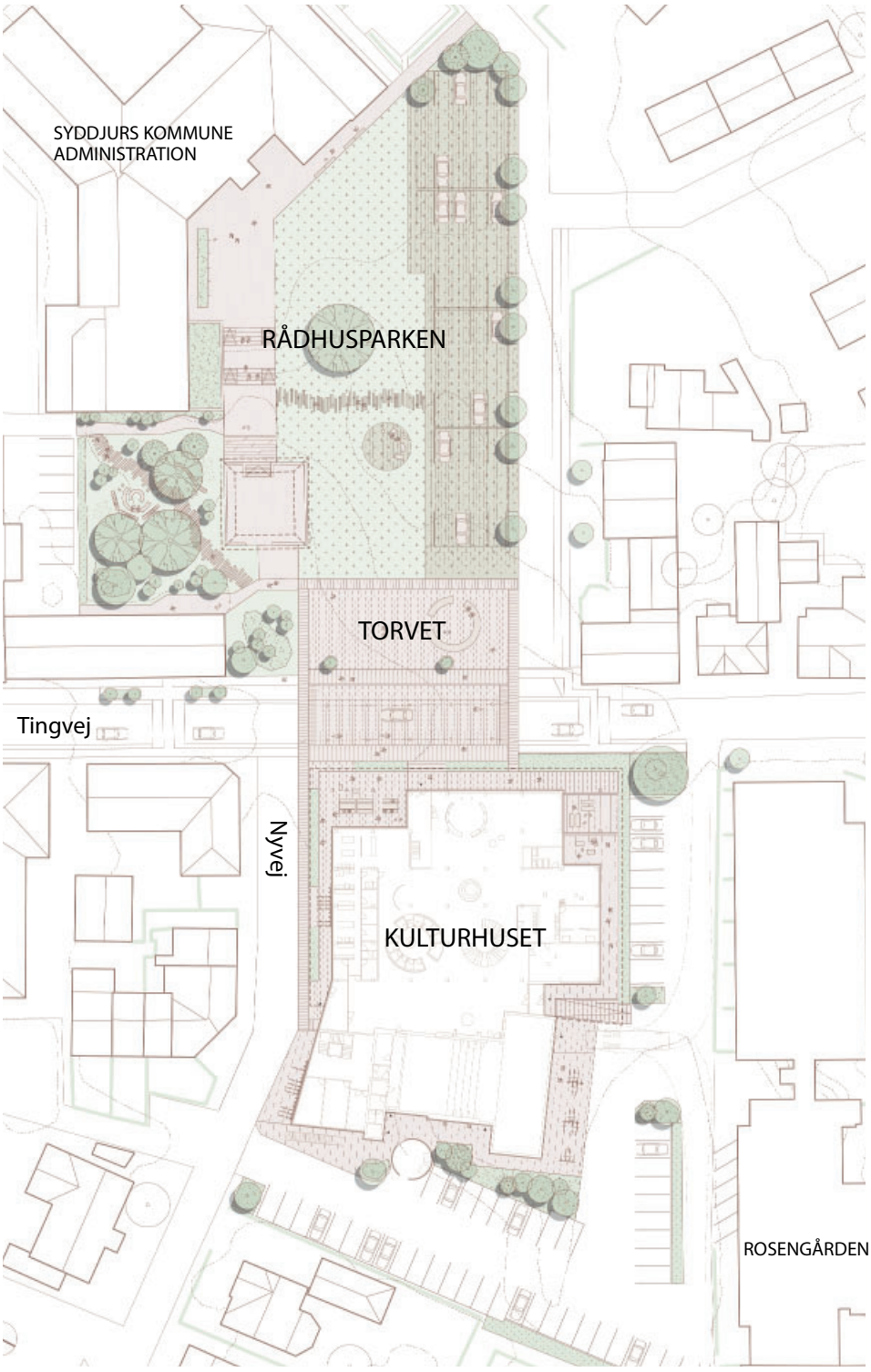
Figur 4. Diagram fra vinderforslaget. Snittet på tværs af Tingvej viser sammenhængen mellem Rådhusparken, torvet og kulturhuset.

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 robust byrum med god kapacitet til forskellige former for anvendelse.

I forbindelse med arkitektkonkurrencen for kulturhuset i 2024 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 det nye kulturhusbyggeri, 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,



Figur 5. Situationsplan fra vinderforslaget.

samtidig med at parkens grundlæggende funktion fastholdes.

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

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.

Ved anlægsprojekter i Rådhusparken bør de foreninger og organisationer der bruger parkens arealer, inddrages tidligt i processen. For at sikre hensyntagen til afholdelse af Rosenholm Festival er foreningen registreret som høringspart ved eventuelle fremtidige anlægs- og byggesager i Rådhusparken.

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.

LOKALPLANENS OMRÅDE

OMRÅDETS 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 Syddjurs Kommunes administrationsbygning, mod syd af vej-, parkeringsarealer og bebyggelse langs Nyvej og mod øst af åben-lav boligbebyggelse.

OMRÅDETS ZONESTATUS

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

OMRÅDETS NUVÆRENDE ANVENDELSE

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

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 Tingvej 22. 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.



Figur 6. Tingvej er beliggende i 30 km/t-zone men mangler hastighedsdæmpende foranstaltninger.

EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG ANLÆG

Den eksisterende bebyggelse i området omfatter biografen 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 kulturhuset. 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 evt. fjernes senere, ved en fremtidig omdannelse af parken.

SIRENEMAST

Der er inden for lokalplanområdet placeret en sirenemast til alarm- og varslingsformål. Den eksisterende mast forudsættes fjernet i forbindelse med etableringen af kulturhuset. Varslingsanlæggets funktion opretholdes ved placering på kulturhusets bebyggelse.

LANDSKAB 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 musikinstrumenter.

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 tidligere 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.



Figur 7. Rådhusparken fremstår i store træk som ved anlæggelsen i 1982.

BEVARINGSVÆRDIER

Lokalplanområdet rummer ikke bygninger, landskabelige træk eller kulturmiljøer med særlig bevaringsværdi. Lokalplanen indeholder dog bestemmelser om bevarelse af det karaktergivende, solitære lindetræ i Rådhusparken, da træet har stor betydning for parkens karakter og oplevelsesværdi.



Figur 8. Det solitære lindetræ i Rådhusparken.

SÆRLIGE MILJØFORHOLD

Lokalplanområdet er ikke påvirket af særlige miljøforhold.

ØVRIGE FORHOLD

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 plejehjemmet 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 bymidtens centrale gade. Tingvej har både karakter af handelsgade og som vigtig færdselsakse for biler, kollektiv trafik, 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

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. 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, herun-



Figur 9. 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. Her må der etableres område til udeservering.

der 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 en mindre bygning.

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 evt. 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 figur X samt kortbilag 2.



Figur 10. Ekisterende forhold i delområde II. Lokalplanen muliggør at vejen udføres som en hævet flade.

DELOMRÅDE II

Inden for delområde II udlægges arealer til et 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. Formålet er at skabe en tydelig fysisk og visuel forbindelse mellem kulturhuset og Rådhusparken, samtidig med at fremkommelighed for trafik opretholdes.

Der gives mulighed for etablering af en hævet flade, 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 afspærres og 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.



Figur 11. Illustration fra vinderforslaget. Bygningen til højre er placeret i det område af Rådhusparken, hvor en havemur omkranser et springvand. Lokalplanen muliggør at der i Rådhusparken opføres en bygning, men låser ikke placeringen til et specifikt område. I baggrunden ses kulturhusets delvis transperente skræm, som tillader at lys strømmer ud af bygningen.

DELOMRÅDE III

Inden for delområde III, Rådhusparken, giver lokalplanen mulighed for opførelse af en mindre bygning til kulturelle, sociale og offentlige formål. Der er på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse ikke truffet beslutning om eller afsat midler til opførelse af denne type byggeri i Rådhusparken. Bestemmelserne skal derfor forstås som en planmæssig mulighed, der kan bringes i anvendelse, hvis der på et senere tidspunkt opstår behov.

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.

***Faktaboks**: At en lokalplan giver mulighed for bebyggelse, indebærer ikke i sig selv, at der opføres 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. Lokalplaner fastlægger således rammer for en mulig fremtidig udvikling, mens realisering forudsætter særskilte beslutninger og byggetilladelse.*

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 kulturhuset, torvet og Rådhusparken. 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 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, at der inden for delområde I skal være mindst 60 parkeringspladser. Kravet kan opfyldes ved både eksisterende og nye parkeringspladser. Se kortbilag 2. Det eksisterende antal parkeringspladser ved Rådhusparken fastholdes og indgår fortsat i den samlede parkeringsbetjening af området.

Parkeringsarealerne skal indrettes i overensstemmelse med gældende regler om ladestandere og ladeinfrastruktur.

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.

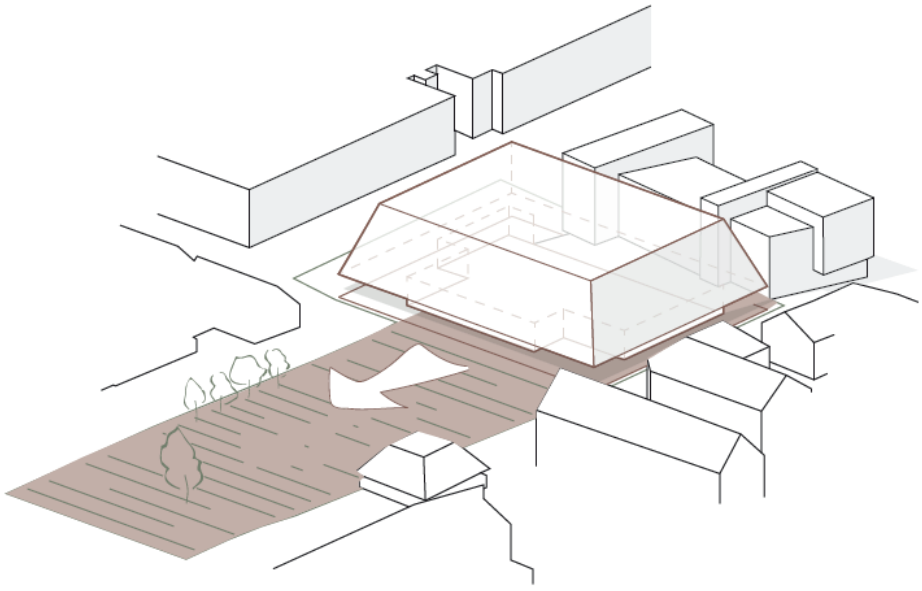
Parkeringsarealet ved Kulturhuset etableres som et sammenhængende område med vejadgang fra både Tingvej og Nyvej og skaber dermed en ny intern forbindelse mellem de to veje.

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.



Figur 12. Diagram fra vinderforslaget. Torvet tænkes som et fælles 'gulv' mellem kulturhuset og Rådhusparken.

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 de relevante vej- og trafikmyndigheder, herunder Østjyllands Politi og Midttrafik

REGNVANDSHÅNDTERING OG KLIMATILPASNING

Lokalplanområdet omfatter arealer inden for kloakoplandene B05 og B63. Kloakopland B05 omfatter området ved Kom-Bi og er i dag fælleskloakeret, men er omfattet af planlagt separatkloakering. Kloakopland B63 omfatter kulturhusgrunden, de eksisterende boliger på Tingvej 18 og 20 samt arealerne ved Rådhusparken og er separatkloakeret.

For de to oplande gælder de befæstelsesgrader og afløbsforhold, som fremgår af Syddjurs Kommunes gældende spildevandsplan. Regnvandshåndteringen inden for lokalplanområdet skal ske i overensstemmelse med disse rammer samt de principper, der er beskrevet i den til lokalplanen tilknyttede vandhåndteringsplan for Hornslet Kulturhus.

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 nedbørsmængder.

Afledning af regnvand fra lokalplanområdet skal ske i overensstemmelse med Syddjurs Kommunes gældende spildevandsplan, herunder de til enhver tid gældende krav til befæstelsesgrader og afledning fra de berørte kloakoplande. I forbindelse med projektet øges de befæstede arealer, og det er derfor nødvendigt at håndtere en del af regnvandet lokalt gennem nedsivning og forsinkelse.

Der er udarbejdet en særskilt vandhåndteringsplan som dokumenterer områdets eksisterende og fremtidige afvandingsforhold, behovet for lokal regnvandshåndtering samt håndtering af hverdagsregn og ekstremregn. Vandhåndteringsplanen er vedlagt lokalplanen som bilag.

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, permeable belægninger, 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 regnvand til regnbede. Dette illustrerer, hvordan regnvandshåndtering kan indgå som et arkitektonisk og landskabeligt element uden at lokalplanen fastlægger 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.

ZONEFORHOLD

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

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 maksi-

mal 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. Lokalplanen understøtter desuden kommuneplanens fokus på mødesteder og fællesskaber ved at skabe rammer for et nyt kulturhus med tilhørende offentlige byrum centralt i Hornslet.

På denne baggrund vurderes lokalplanen at være i overensstemmelse med Syddjurs Kommuneplan 2024-2036 og forudsætter derfor ikke udarbejdelse af kommuneplantillæg.

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 – Sydlige 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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen i medfør af planlovens § 18.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget en gennemgang af tinglyste servitutter inden for lokalplanområdet.

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.

FORSYNINGSFORHOLD

SPILDEVAND

Lokalplanområdet omfatter arealer inden for kloakoplandene B05 og B63. Kloakopland B05 er fælleskloakeret med planlagt separatkloakering, mens kloakopland B63 er separatkloakeret. Afledning af spildevand og regnvand skal ske i overensstemmelse med Syddjurs Kommunes gældende spildevandsplan samt den til enhver tid gældende kloakeringsstatus for området.

VANDFORSYNING

Lokalplanområdet er beliggende inden for Kaløvig Vand A.m.b.a. 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 varmeforsyning fremgår af den gældende varmeplan og de konkrete afgørelser truffet i medfør heraf.

Lokalplanen fastlægger ikke krav om valg af varmeforsyning, men ændringer og nytilslutning skal ske i overensstemmelse med gældende varmeforsyningslovgivning 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.

RENOVATION

Lokalplanområdet er omfattet af Syddjurs Kommunes regulativ for erhvervsaffald. Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i overensstemmelse med regulativet og den til enhver tid gældende lovgivning for området.

Ved projektering af kulturhuset skal der sikres plads til affaldshåndtering og kildesortering i overensstemmelse med gældende affaldsregler og kommunale ordninger. Affaldsløsninger skal integreres hensigtsmæssigt i bebyggelsen og de tilhørende udearealer.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KULTURARV

ARKÆOLOGISKE INTERESSER

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.

FORTIDSMINDER

Der er ikke registreret fortidsminder i form af gravhøje, sten- og jorddiger indenfor lokalplanområdet.

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 monitering 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.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET

LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER OG AF KONKRETE PROJEKTER (VVM)

Ifølge "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan og/eller et projekt antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

Syddjurs Kommune har foretaget en screening af planforslaget efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (miljøvurderingsloven). På baggrund af screeningen vurderes det, at planforslaget ikke kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljørapport. Planforslaget er omfattet af § 8, stk. 2, nr. 1, da det fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan.

STØJ OG VIBRATIONER

Støjforhold reguleres af miljøbeskyttelseslovgivningen og de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj og vibrationer. Støjgrænserne kan ses på Miljøstyrelsens hjemmeside.

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 et støjnotat, som belyser de forventede støjforhold ved kulturhusets drift og vurderer de nødvendige forudsætninger for, at gældende vejledende grænseværdier for ekstern støj kan overholdes.

Støjnotatet peger på en række forhold, som skal indgå i den videre projektering og drift af kulturhuset. Dette omfatter blandt andet lydisolering af bygninger, der anvendes til musik- og kulturaktiviteter, samt hensyntagen til støj fra varelevering og affaldshåndtering. Støjnotatet anbefaler blandt andet, at affaldsafhentning som udgangspunkt sker efter kl. 07.00, og at varelevering tilrettelægges under hensyntagen til de omkringliggende støjfølsomme anvendelser.

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 kulturhusets faciliteter, cafédrift, undervisning, kulturelle aktiviteter samt varelevering. På baggrund af støjnotatet vurderes det, at de vejledende grænseværdier for ekstern støj kan overholdes, og at anvendelsen 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. Støjnotatet lægger desuden til grund, at parkeringsarealerne nord og øst for kulturhuset etableres som offentligt tilgængelige parkeringsarealer, hvorved støj fra parkeringen vurderes efter de gældende regler for vejtrafikstøj.

I forhold til de tilstødende boliger mod øst bemærkes det, at støjgrænsevær-

dier 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.

Lokalplanen giver ikke i sig selv ret til afholdelse af flere eller mere støjende udendørs musikarrangementer end det, der følger af gældende miljøregler. Eventuelle udendørs musikarrangementer skal afholdes i overensstemmelse med Syddjurs Kommunes Forskrift for udendørs musikarrangementer samt eventuelle tilladelser eller vilkår meddelt efter miljøbeskyttelseslovgivningen.

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.

Der planlægges ikke for støjfølsom arealanvendelse inden for lokalplanområdet.

LUGT OG LUFTFORURENING

Der er ikke registreret lugt- eller luftforureningskilder i eller omkring lokalplanområdet, som vurderes at have betydning for lokalplanens realisering. Lokalplanen giver ikke mulighed for anvendelser, der forventes at medføre væsentlige emissioner til omgivelserne.

JORDFORURENING

Forhold vedrørende jordforurening reguleres af lov om forurenet jord. Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

OMRÅDEKLASSIFICERING

Lokalplanområdet ligger i byzone og er omfattet af områdeklassificeringen. Områdeklassificeringen betyder, at jorden kan være lettere forurenet.

Ved flytning af jord fra lokalplanområdet skal håndtering og anmeldelse ske i overensstemmelse med gældende lovgivning og Syddjurs Kommunes regulativ for jordhåndtering.

OVERSKUDSJORD

Bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med Syddjurs Kommunes regulativ for jordstyring. Hvor det er muligt, bør ren overskudsjord så vidt muligt genanvendes inden for lokalplanområdet.

VANDOMRÅDEPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2021-2027 for Vandområdedistrikt 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. Regnvandshåndteringen inden for området sker i overensstemmelse med den gældende spildevandsplan og den til lokalplanen tilknyttede vandhåndteringsplan.

GRUNDVAND

Eventuel midlertidig eller permanent grundvandssænkning i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder kræver tilladelse efter gældende lovgivning og skal godkendes af Syddjurs Kommune. 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 boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Lokalplanen vurderes ikke at indebære særlige bindinger i forhold til grund- og drikkevandsbeskyttelse.

SERVITUTTER

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget en gennemgang af de tinglyste servitutter. Inden for lokalplanområdet findes der servitutter vedrørende forsyningsanlæg, herunder el-, kloak-, fjernvarme- og sireneanlæg. Disse servitutter opretholdes og skal respekteres ved lokalplanens realisering.

Den eksisterende sirenemast inden for lokalplanområdet forudsættes fjernet i forbindelse med etableringen af kulturhuset. Varslingsanlæggets funktion opretholdes ved placering på kulturhusets bebyggelse. Eventuelle nødvendige ændringer af eksisterende servitutforhold håndteres i forbindelse med projektets realisering.

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

EKSPROPRIATION

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves: Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.

- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt.
- Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for eks-

propriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,

- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsfor-slag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen.
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

MUSEUMSLOVEN

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.

JORDFORURENINGSLOVEN

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen anmeldes til Syddjurs Kommune. Arbejdet må først genoptages i overensstemmelse med gælden-

de regler i lov om forurenet jord.

FÆRDSELSLOVEN

Arbejder eller anlæg, der kan have væsentlig betydning for færdslens sikkerhed eller afvikling, kræver samtykke fra politiet i henhold til færdselsloven.

VEJLOVEN

Etablering eller ændring af vejadgange til offentlige veje kræver tilladelse efter vejloven.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan, jf. planlovens § 17, stk. 1.

Der gælder efter planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Dette gælder også bebyggelse og anvendelse der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis følgende forudsætninger er opfyldt, jf. § 17, stk. 2 og 3; At lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen. At der ikke er tale om lokalplanpligtigt byggeri, at Miljøministeriet ikke har nedlagt veto og at der ikke er tale om overførelse til byzone og sommerhusområde.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort - dog højst i ét år.

LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 223 af 01. marts 2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

1.1 at udlægge lokalplanområdet til offentlige og rekreative formål;

1.2 at muliggøre opførelsen af et kulturhus;

1.3 muliggøre en fysisk og visuel forbindelse på tværs af Tingvej;

1.4 at sikre arealer til ophold og rekreative aktiviteter;

1.5 at sikre at Rådhusparken fortsat kan rumme større, kulturelle arrangementer.

Ad §1 og §3

Der kan i henhold til planloven ikke dispenseres fra lokalplanens principper. Lokalplanens formål og anvendelse betragtes som planens principper, og der kan ikke dispenseres fra disse bestemmelser.

Ændringer af disse forhold vil derfor kræve udarbejdelse af en ny lokalplan.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 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 efter lokalplanens vedtagelse udstykkes, sammenlægges eller på anden måde matrikulært ændres inden for området.

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.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

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 nødven-

digt for områdets anvendelse, medmindre andet er fastsat for det enkelte delområde.

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

Delområde I

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

3.6 I stueetagen langs Tingvej og Nyvej skal bebyggelsen i overvejende grad anvendes til publikumsrettede funktioner som bibliotek, café, udstillingsfaciliteter, mødelokaler, kreative værksteder og lignende.

3.7 Der kan etableres område til udeservering 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 én bygning til de i § 3.9 nævnte formål.

§4 UDSTYKNING

4.1 Der gælder ingen særlige krav til udstykning.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

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

Veje

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

5.3 Vejen B-B skal udformes, så der sikres fremkommelighed for vare-transport, renovation samt brand- og redningskøretøjer.

Hastighedsdæmpende foranstaltninger

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

5.5 Vejen A-A kan indrettes med flytbare steler.

Ad §5

Vejprojekter skal udføres i overensstemmelse med vejreglerne.

Vejprojekter skal godkendes af kommunens vejmyndighed.

Parkering

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

5.7 Der skal inden for lokalplanområdet til enhver tid være mindst følgende antal parkeringspladser til rådighed:

Delområde I: 60 pladser

Delområde III: 35 pladser

5.8 Parkeringsarealerne skal indrettes i overensstemmelse med gældende regler om ladestandere.

5.9 Ved etablering eller væsentlig ombygning af parkeringsarealer skal der udplantes 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 højest 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 0,6 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 fast belægning såsom grus, stenmel, belægningssten, asfalt eller lignende.

Belysning

5.18 Belysning af stier, veje og parkeringsarealer skal udformes, så den understøtter tryg færdsel og ikke er generende eller blændende for områdets beboere, trafikanter og omgivelser.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

6.1 Inden for delområde I må bebyggelsen ikke overstige et bruttoetageareal på 3.700 m^2. Overdækkede udearealer indgår ikke i beregningen. Sekundære bygninger op til 25m^2, indgår ikke i beregningen af bruttoetagearealet.

6.2 Inden for delområde I må bebyggelse opføres i op til 3 etager og med en maksimal bygningshøjde på 12 meter målt fra kote +30.00 DVR90.

6.3 Enkeltstående bygningsdele, herunder sal, scenetårn og tekniske installationer må opføres med en maksimal højde på 19 meter målt fra kote +30.00 DVR90.

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 bygning med et bruttoetageareal på højst 150 m^2 og en bygningshøjde på højst 7 m.

6.8 Bygningshøjden måles ud fra et niveauplan fastlagt af kommunen.

Sekundær bebyggelse

6.9 Inden for delområde I og III må der opføres sekundær bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på højst 50 m^2 pr. delområde. Sekundær bebyggelse skal have tilknytning til områdets anvendelse og kan omfatte affaldsskure, mindre tekniske bygninger og redskabsskure.

6.10 Sekundær bebyggelse må opføres i højst 1 etage og med en maksimal bygningshøjde på 3,5 meter.

6.11 Bygningshøjden måles ud fra et niveauplan fastlagt af kommunen.

6.12 Sekundær bebyggelse skal placeres mindst 2,5 meter fra lokalplanens afgrænsning, samt minimum 2,5 meter fra vejkant.

§ 7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

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

Facader

7.1 Facader i stueetagen skal overvejende udføres i træ, tegl, metal eller glas.

7.2 Facader bag sol- og regnskærmen, samt facaden på scenetårnet, må udføres i pladematerialer såsom for eksempel bølgetagplader, stålplader og kompositplader.

Skærm

7.2 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.

7.3 Eksisterende bygninger, herunder murstensbygningen (nuværende Kom-Bi) er ikke omfattet af kravet til etablering af skærm.

7.4 Skærmens beklædning skal udføres i helt eller delvist transparente materialer, herunder glas, genbrugsglas, polycarbonat eller materialer med tilsvarende tekniske og visuelle egenskaber.

Belysning

7.5 Udendørs belysning skal som udgangspunkt udføres som nedadrettet, afskærmet belysning og må ikke give anledning til væsentlige lysgener for omkringliggende boliger og plejeboliger.

7.6 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.

Vinduer

7.7 Inden for delområde I skal facader i stueetagen langs Tingvej og Nyvej forsynes med vinduer i minimum 50 % af facadens længde.

7.8 Vinduer skal give indsyn til bygningens indre eller fungere som udstillingsvinduer. Mindst 75 % af vinduesarealet skal fremstå transparent.

Tage – delområde I

7.9 Tage på primær bebyggelse inden for delområde I må udføres som flade tage.

7.10 Tage må udføres som grønne tage (sedum, mos, græsser eller lignende vegetation).

7.11 Tage kan forsynes med ovenlys og større sammenhængende ovenlyspartier i glas.

7.12 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

7.13 Anlæg til indvinding af solenergi kan etableres på tage, såfremt

anlæggene kan rummes inden for lokalplanens bestemmelser om højde og bebyggelsens omfang.

7.14 Anlæg til indvinding af solenergi skal placeres parallelt med tagfladen eller med en hældning på højst 30° i forhold til et vandret plan.

Tekniske bygningsdele

7.15 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 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 der etableres opholdsarealer, adgangs- og færdselsarealer, parkering, cykelparkering samt beplantning i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelser og principperne vist på kortbilag 2.

10.3 Overdækket opholdsareal, jf. kortbilag 2, må indrettes til udeservering.

Delområde II

10.4 Inden for delområde II kan ubebyggede arealer indrettes som offentligt byrum og torv.

10.5 Nuværende vejstruktur og buslomme kan bevares.

Delområde III

10.6 Inden for delområde III skal ubebyggede arealer anvendes til offentligt tilgængelig park, grønne arealer, adgangs- og færdselsarealer samt parkering.

10.7 Der kan etableres stier, beplantning, legeplads, opholdsarealer, fælleshaver, mindre idræts- og aktivitetsanlæg, bænke, regnvandsanlæg, belysning og anlæg til områdets tekniske forsyning.

§ 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 minimum 300 m2 areal til beplantning. Beplantede tage kan ikke medregnes i det påkrævede areal.

11.4 Der skal etableres minimum 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 minimum 10 træer, som ved etablering har en minimum 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 delområdet 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.

§ 12 TERRÆNREGULERING

Generelt

12.1 Terrænregulering må ikke foretages nærmere end 2 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 -1,5 / +0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

12.4 Uanset §12.3 kan eksisterende terrænreguleringer, herunder jordvolde, ændres eller fjernes i forbindelse med områdets disponering.

Terrænregulering i delområde III

12.5 Inden for delområde III må terrænregulering ikke overstige ±1,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

§ 13 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

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

Røg

13.2 Anlæg der kan forårsage røggener, herunder keramikovne, skal indrettes på en måde så de ikke forårsager gener hos naboerne.

§ 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 Udstyr til alarm- og varslingsformål må placeres på eller integreres i bebyggelse inden for delområde I, herunder på scenetårn.

14.3 Spildevand og regnvand skal håndteres i overensstemmelse med Syddjurs Kommunes til enhver tid gældende spildevandsplan.

14.4 Regnvand, som ikke kan afledes til det offentlige kloaksystem inden for de rammer, der følger af den maksimale befæstelsesgrad, skal håndteres lokalt inden for lokalplanområdet gennem nedsivning, forsinkelse eller tilsvarende løsninger.

14.5 Regnvand må håndteres gennem fælles anlæg og arealer på tværs af delområder.

14.6 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.

14.7 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.

14.8 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 GRUNDEJERFORENING

Ingen bestemmelser.

§16 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE OG ÆNDRET ANVENDELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

16.1 De i § 5.13 nævnte cykelparkeringspladser er etableret.

16.2 De i § 5.9 nævnte træer i tilknytning til parkeringsarealerne er etableret.

16.3 Anlæg til håndtering af regnvand er etableret i overensstemmelse med § 14.3-14.8.

§17 SERVITUTTER

Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af lokalplanen.

§ 18 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

18.1 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

§ 19 LOKALPLANENS 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 bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der foregriber den endelige plans indhold. (Planlovens § 17).

Når den offentlige høring er udløbet, kan kommunen dog give tilladelse til mindre ændringer inden for lokalplanområdet, hvis de er i overensstemmelse med lokalplanforslaget og kommuneplanen. Der må ikke være tale om ændringer, der i sig selv er lokalplanpligtige.

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.

De midlertidige retsvirkninger tages ud med lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplanens retsvirkninger

19.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

19.2 Eksisterende lovlig 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.

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

19.4 Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

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

19.6 Der kan foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme mod erstatning, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

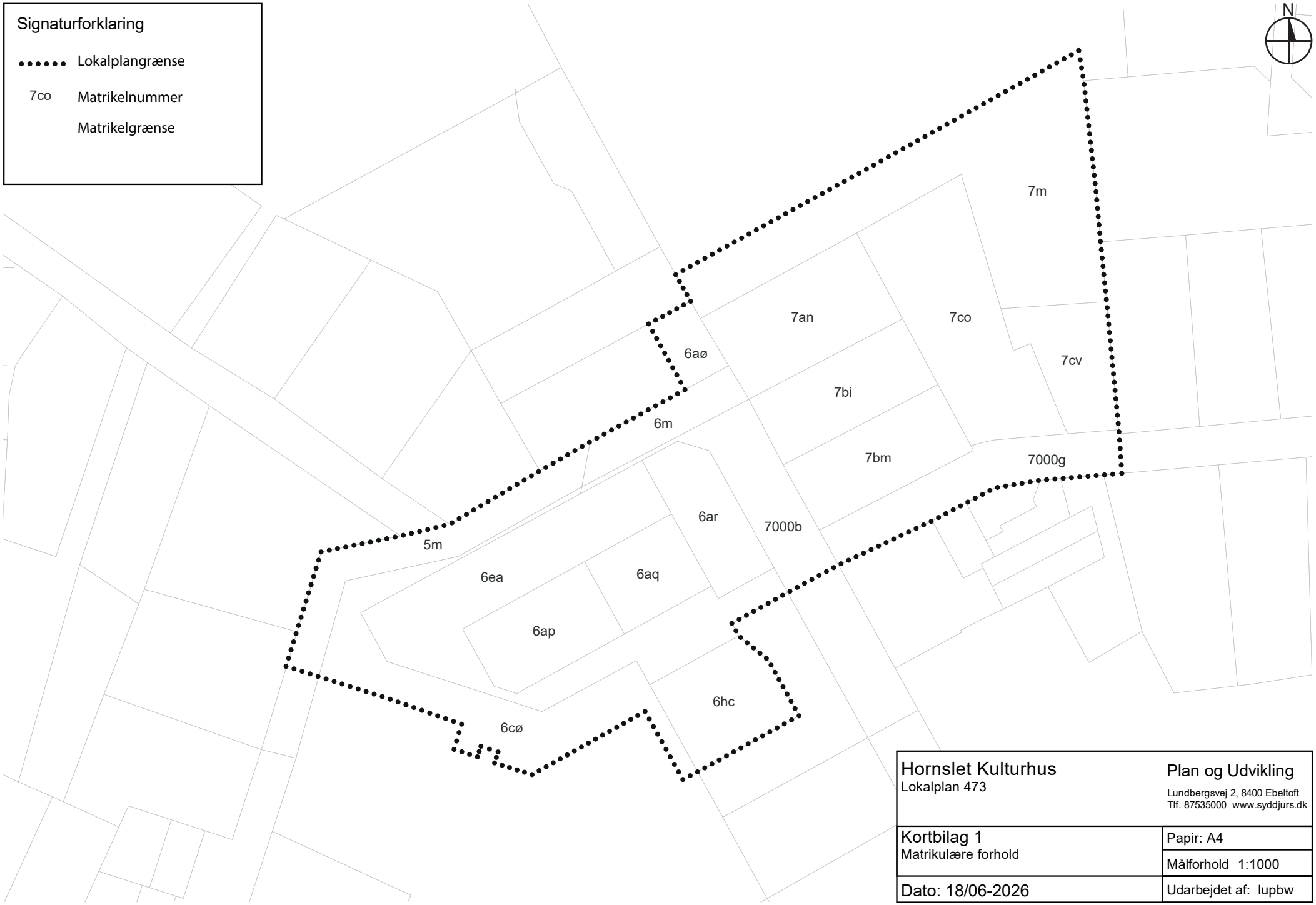
VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget som lokalplanforslag af Byrådet i Syddjurs Kommune den 25. november 2026. Lokalplanen er fremlagt som forslag i perioden fra den 1. december 2026 til den 26. januar 2027.

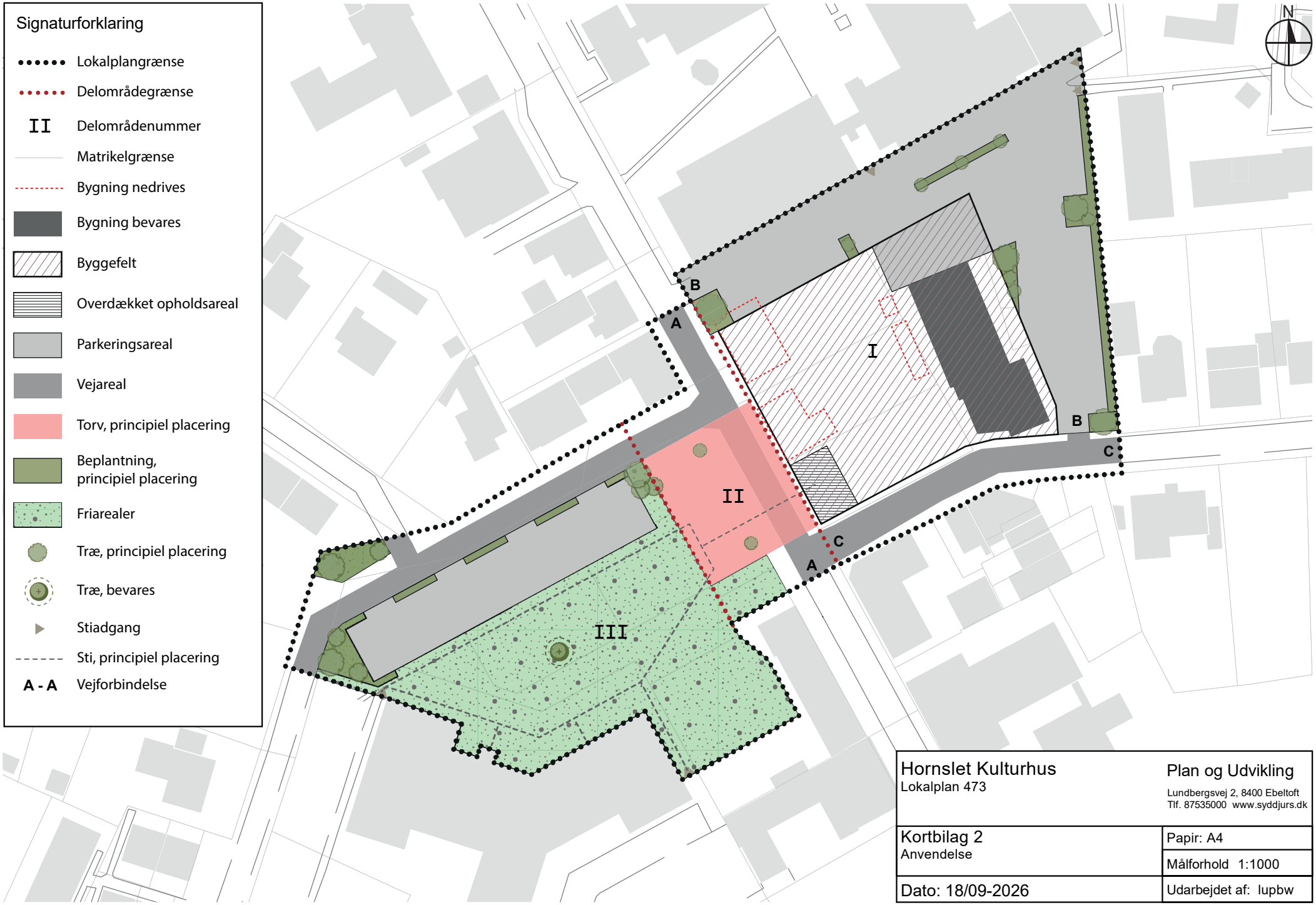
På Byrådets vegne

Ebeltoft, den 26.11. 2026

Michael Stegger Jensen	Rasmus Møller
Borgmester	Kommunaldirektør



Hornslet Kulturhus Lokalplan 473	Plan og Udvikling Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltoft Tlf. 87535000 www.syddjurs.dk
Kortbilag 1 Matrikulære forhold	Papir: A4
	Målforhold 1:1000
Dato: 18/06-2026	Udarbejdet af: lupbw

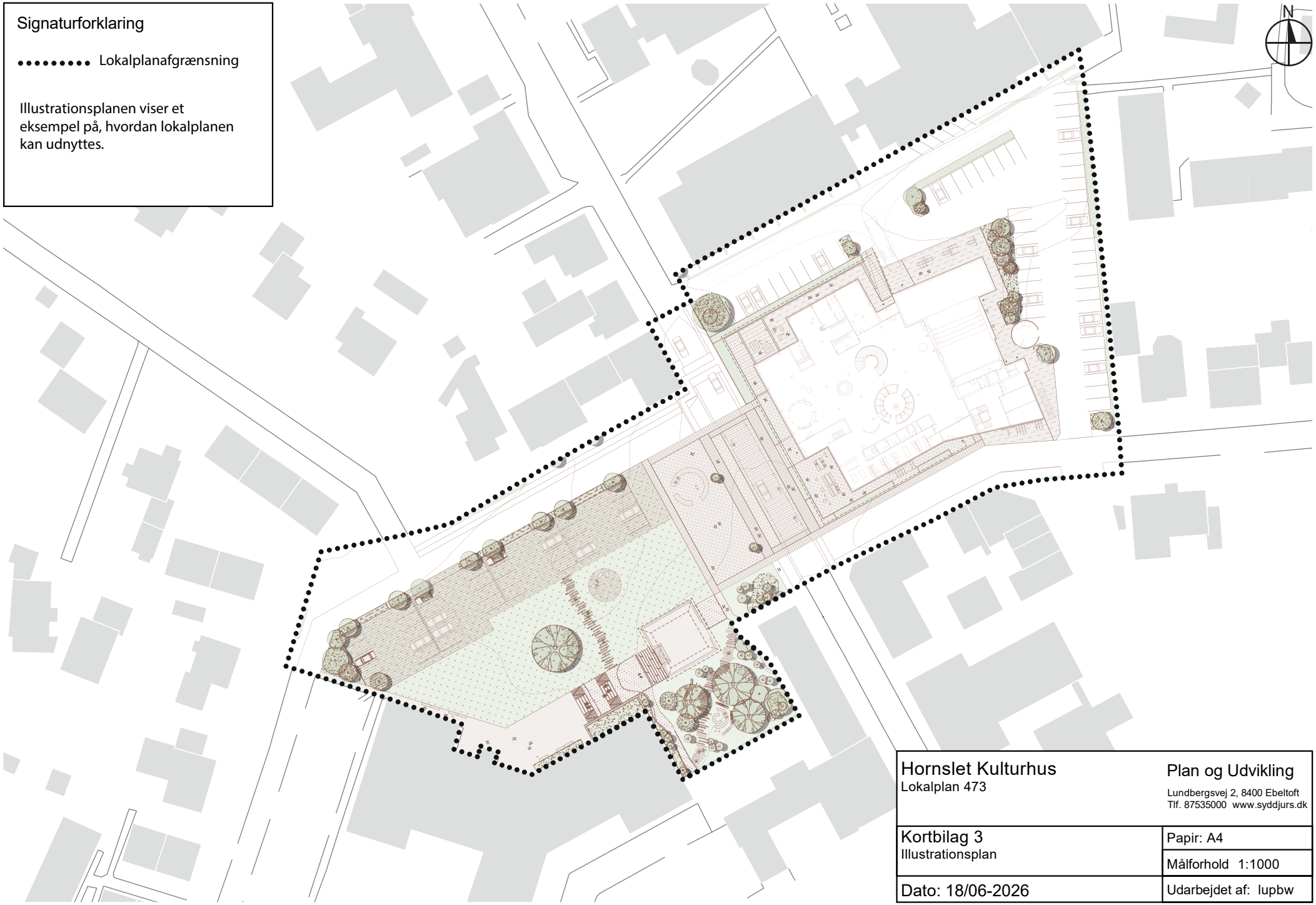


Hornslet Kulturhus Lokalplan 473	Plan og Udvikling Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltoft Tlf. 87535000 www.syddjurs.dk
Kortbilag 2 Anvendelse	Papir: A4 Målforhold 1:1000
Dato: 18/09-2026	Udarbejdet af: lupbw

Signaturforklaring

Lokalplanafgrænsning

Illustrationsplanen viser et eksempel på, hvordan lokalplanen kan udnyttes.



Hornslet Kulturhus Lokalplan 473	Plan og Udvikling Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltoft Tlf. 87535000 www.syddjurs.dk
Kortbilag 3 Illustrationsplan	Papir: A4
	Målforhold 1:1000
Dato: 18/06-2026	Udarbejdet af: lupbw