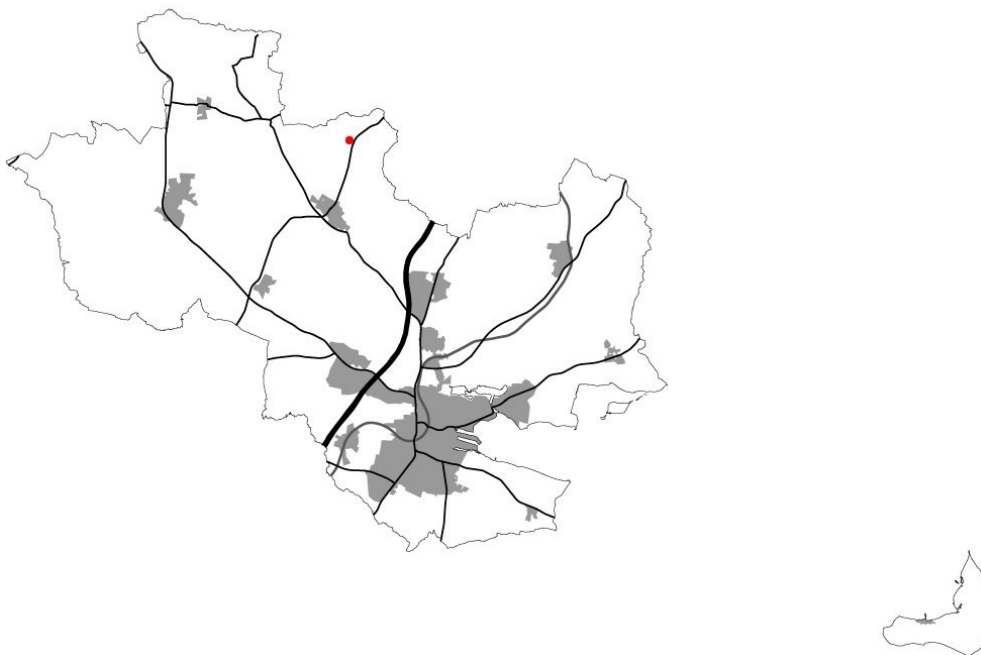


LOKALPLAN 324

Boliger, øst for Yding Toft, Yding



Plan & By, Rådhusstræde 4, 8700 Horsens

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanen er det led i planlægningen, der udtrykker de konkrete rammer for realisering af de mål, der er indeholdt i kommunens overordnede planlægning - Kommuneplanen.

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, samt veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område. Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen. Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i minimum 4 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på plandata.dk og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

En lokalplan hindrer ikke, at eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen består af bestemmelser, redegørelser og geografiske udpegninger.

Bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen, mens redegørelsen beskriver baggrund, formål med planen og uddyber hvad der menes med de enkelte bestemmelser.

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en privat lodsejers ønske om, at skabe mulighed for udstykning til boliger fra en ejendom der ligger øst for Yding Toft i landsbyen Yding.

Formål

Det er lokalplanens formål at sikre, at ny udstykning, bebyggelse og beplantning sker efter lokalplanens principper.

Det nye boligområde øst for Yding Toft skal sikres udnyttet til maksimum 14 grunde til parcelhusbebyggelse.

Lokalplanen fastholder områdets zonestatus, som landzone.

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Landsbyen Yding

Landsbyen Yding ligger i den nordlige del af Horsens Kommune, mellem byen Østbirk og Mossø.

Yding har i dag ca. 220 indbyggere og er en aktiv landsby med landbrugsvirksomheder, håndværkserhverv etc.

Landsbyen er også en attraktiv bosætningsby for dem, der vil bo "på landet" i naturskønne omgivelser, med gode forbindelser til det overordnede vejnet mod Horsens, Skanderborg, Silkeborg og Aarhus.

Yding har ikke sin egen skole eller daginstitutioner, og har heller ingen dagligvarebutikker.

En gammel by

Yding er en gammel landsby, der første gang blev nævnt i skriftlige kilder i 1335, hvor en mand overdrager en gård i Yding til Voer Kloster ved Mossø.

Landsbyen blev udskiftet 1784, og der blev tegnet matrikler hvor alle gårde i begyndelsen blev liggende trygt sammen i landsbyen, med markfelter der strålede ud fra landsbyen som en stjerne. Den såkaldte stjernestruktur er karakteristisk for udskiftningstiden/landboreformen ved stavnsbåndets ophævelse. På matrikelkortet ses stadig en "forte" mellem selve landsbyen og Yding Skov. Forten blev indtegnet allerede i 1784 og udgjorde en drivvej for byens husdyr. En forte er et fælles areal, hvor alle må færdes, og må ikke bebygges. Yding Forte er også i dag fælleseje for alle gårdene i Yding, og alle må færdes på fortens. Forten har en kulturhistorisk bevaringsværdi og er fredet. Den ligger udenfor lokalplanområdet.

Planforhold i Yding

I den sydvestlige del af Yding er der i årene 2003-2007 planlagt og udstykket såkaldte jordbrugsparceller. De tre vænger er i dag fuldt udbyggede med ca. 25 énfamiliehuse på de store grunde.

I 2006 blev der udarbejdet en lokalplan for et område til nye boliger ved Gydekrog. Lokalplanen er fortsat gældende.

Langs Ydingvej er der en planlægningszone for støj. Lokalplanområdet ligger udenfor udpegningen.



Yding i dag

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet

Udstykningen af lokalplanområdet skal følge strukturene, som er vist på kortbilag 3, *Fremtidige forhold*. Der må dog maksimum udstykkes 14 grunde, og kun opføres fritliggende énfamiliehuse.

Grundstørrelserne på kortbilag 3, *Fremtidige Forhold*, er ca. 2250 m² i gennemsnit, og dermed vil udstykningen harmonere fint med jordbrugsparcellerne på Yding Toft.

Bebyggelsen/byggeriet på den enkelte grund må højst udgøre 30%, dog maksimalt 350 m² boligareal, og maksimalt være 8,5 m højt.

Landzone

Området ligger i landzone og skal forblive i landzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Yding Toft.

Vejen etableres som grusvej med græsrabatter i begge sider af vejen uden fortovsbelægning.

Der skal sikres 2 parkeringspladser pr. bolig.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal være beplantede med græs, træer eller buske.

Beplantningen langs områdets grænse mod sydøst og sydvest skal bevares og være overensstemmelse med kortbilag 3, *Fremtidige forhold*. Bevoksningen skal bestå af træer og buske der forekommer naturligt i området, så den er et naturligt element i landskabet, der både slører den nye bebyggelse og understreger en del af stjernestrukturen mod syd. Bevoksningen skal opnå en højde på maksimum 5 meter. Den må vedligeholdes i form af beskæring og lignende vedligehold, og skal suppleres med nye planter ved for eksempel stormfald, så der altid er en bevoksning i overensstemmelse med strukturen på kortbilag 3, *Fremtidige forhold*.

Klimatilpasning

Af hensyn til mulighed for naturlig nedsivning af regnvand på den enkelte grund, indeholder lokalplanen bestemmelser om, hvor meget af grunden der må være befæstet.

Befæstet areal er den del af en grund/ejendom, der er bebygget og anlagt med faste belægninger, så regnvand ikke nedsiver naturligt. For at hindre, at der sker en overbelastning af regnvandsledningen og regnvandsbassinet, der forsyner lokalplanområdet, må den maksimale befæstelsesgrad være 0,35.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen

Kommuneplan 2017

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Horsens Kommune - både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men skal revideres hvert fjerde år. Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Der sker med lokalplanen ændringer, som ikke er i overensstemmelse med Horsens Kommuneplans rammebestemmelser.

For at bringe overensstemmelse med Horsens Kommuneplan 2017 er der udarbejdet et tillæg nr. 2017-10.

Kommuneplantillægget ændrer rammebestemmelserne for lokalplanområdet, fra krav om fremtidig zonestatus som byzone, til landzone.

Se kommuneplantillæg 2017-10 [her](#).

Retningslinjer

Skovrejsning uønsket

Det meste af lokalplanområdet er omfattet en udpeging om uønsket skovrejsning.

De negative skovrejsningsområder er udpeget, hvor skovtilplantning er uforeneligt med bevarelsen af landskabstræk, for eksempel større landskabsfredninger, lavbundsarealer i forbindelse med de store dalsystemer og værdifulde udsigtslandskaber ved kyster og ådale, med bevarelsen af en række specifikke beskyttede naturtyper (heder, overdrev, moser, enge, strandenge m.m.) samt bevarelsen af særlige kulturhistoriske enheder som kirkeomgivelser, de nationale kulturarvsarealer m.m.

Lokalplanområdet udbygges med boliger, og den omgivende beplantning, som lokalplanen indeholder bestemmelser om, understreger den struktur i kulturlandskabet, som ønskes bevaret.

Der er dermed ikke konflikt med retningslinjen.

Kulturhistorisk bevaringsværdi

Kirkens fjernomgivelser

Det meste af lokalplanområdet ligger inden for Ydings Kirkes fjernomgivelser.

Kirkens fjernomgivelse er det åbne agerlandskab, hvori kirken opfattes som en markant bygning. Her vil nye fritliggende bygninger samt særlig store eller høje driftsbygninger være generende. Store tekniske anlæg, som f.eks. højspændingsmaster og vejanlæg, vil ligeledes kunne virke uheldigt dominerende eller ødelæggende for et fint samspil mellem kirke og landskab.

Da der allerede i dag er byggeri mellem den del af lokalplanområdet, der kan udbygges og kirken, vurderes det ikke at påvirke kirkelandskabet i form af hverken udsyn fra eller indsyn til kirken.

Den nye bebyggelse må højest opføres i 8,5 meters højde, og vil dermed heller ikke påvirke motivet af kirken som et markant element i landskabet.

Byvækst

Arealbehovet ved byvækst til boliger beregnes efter, at der i Horsens bygges 10 boliger pr. ha. i Lokalcenterbyerne 8 boliger pr. ha og øvrige landsbyer i byzone 6 boliger pr. ha.

Yding vil med kommuneplantillæg nr. 2017-10 få en landsbyafgrænsning, hvor den fremtidige zonestatus er landzone. Dermed vil retningslinjen for antal boliger pr. ha. i Yding ikke være gældende for området.

Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet ligger i dag i ramme 64BO02.

Eksisterende ramme udlægger et område, svarende til lokalplanen til boligområde. Områdets anvendelse fastlægges til blandede boligformål. Der må etableres tæt-lav og åben-lav boliger med tilhørende nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning. Den maksimale bebyggelsesprocent for åben-lav er 30 og for tæt-lav er den 40. Den fremtidige zonestatus er fastlagt til byzone.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvorfor der er udarbejdet et tillæg, jf. afsnittet *Kommuneplan 2017*. Lokalplanområdet vil herefter ligge i rammeområde 64BO03.

Øvrig planlægning

Skole- og institutionsforhold

Lokalplanområdet hører til Østbirk skole, der ligger ca. 4,5 km syd for lokalplanområdet. Nærmeste daginstitution ligger også i Østbirk.

Vandområde- & Natura 2000 planer

Lov om vandplanlægning

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

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

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

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Der gælder særlige krav til redegørelsen til planforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 3.

Her skal der, under hensyn til bevaringsmålsætningen for området, indgå en vurdering af forslagens virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde.

Hvis vurderingen viser, at planen vil skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, kan planen ikke gennemføres, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 3, stk. 2.

Det skal også fremgå af lokalplanforslaget, om det kan indebære påvirkning af visse dyrearter, såvel i som uden for de internationale naturbeskyttelsesområder.

Planer kan ikke vedtages, hvis de kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for arter der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, jf. ovenstående bekendtgørelses § 7, stk. 2.

Nærmeste Natura 2000-område (Yding Skov og Ejer Skov) ligger i en afstand på ca. 1,4 km øst for lokalplanområdet/

Jf. habitatbekendtgørelsens § 6 stk. 1-4 (bekendtgørelse nr. 188 af 26. feb. 2016 med senere ændringer) skal der forud for udarbejdelse af udkast til lokalplan foretages en vurdering af om projektet i sig selv eller i sammenhæng med andre planer og projekter kan påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV-arter i området væsentligt.

Lokalplanen kan kun vedtages, hvis det vurderes, at planen ikke medfører:

- skade på de naturtyper, som området er udpeget for
- skade på levesteder for de arter, som området er udpeget for
- eller betydelige forstyrrelser for bilag IV-arter.

Natura 2000

Projektområdet ligger ca. 1,4 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 54 (Habitatområde H50, Yding Skov og Ejer Skov).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

<http://svana.dk/natur/natura-2000/natura-2000-omraaderne/udpegningsgrundlag/>

Projektområdet ligger i landzone, som ved lokalplanens vedtagelse forbliver i landzone. Der foretages en mindre udstykning til boliger. Arealet hvor dette skal ske, er i dag landbrugsjord, som ikke vurderes at udgøre et egnet ynglested for nogen af arterne på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

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

Bilag IV-arter

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

Arealet som bebygges er i dag opdyrket landbrugsareal og vurderes derfor ikke at være egnet som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

Horsens Kommune vurderer således samlet, at projektet kan realiseres uden at:

- skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder
- indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet er ikke omfattet spildevandsplanen, og der skal derfor udarbejdes tillæg til spildevandsplanen. Tillægget vil udlægge området til separat kloakering.

Lokalplanområdet kloakeres i henhold til gældende spildevandsplan/tillæg til spildevandsplan og tilsluttes spildevandssystem.

Området separatkloakeres. Spildevandet ledes til Brædstrup renseanlæg.

Regnvand fra den enkelte matrikel afledes til forsyningens regnvandsledning. Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,35 for åben-lav. Overstigets befæstelsen skal regnvandet forsinkes inden det afledes til forsyningens regnvandssystem eller håndteres på egen matrikel, således at den maksimale befæstelsesgrad overholdes.

Der skal etableres et veldimensioneret vådt regnvandsbassin til forsinkelse og rensning af regnvandet inden det afledes til målsat vandløb, Dørup Bæk (god økologisk tilstand). Hvis bassinet placeres udenfor lokalplanområdet skal erhvervelse af areal til bassinet ske ved en frivillig aftale med lodsejer. Hvis dette ikke kan lade sig gøre, skal der reserveres plads til bassinet indenfor lokalplanområdet. Der skal ansøges om tilladelse til udledning af regnvandet til Dørup Bæk. Udledningen må ikke medvirke til manglende målopfyldelse af Dørup Bæk eller Mossø.

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Der er ikke krav til opvarmningsform eller tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Yding Vandværk.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Renovationen skal overholde Horsens Kommunes til en hver tid gældende "Regulativ for husholdningsaffald".

Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige at overskydende jord, som følge af tiltag inden for lokalområdet, skal deponeres og anvendes inden for området.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen.

Nationale interesser

Produktionsvirksomheder

I lokalplanforslag skal der gøres rede for, hvordan planen tager højde for, at vilkårene for produktionsvirksomheder indenfor et erhvervsområde, ikke skærpes efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et konsekvensområde for en produktionsvirksomhed. Det vurderes derfor, at lokalplanområdet ikke åbner mulighed for anvendelser, der vil skærpe vilkårene for eksisterende produktionsvirksomheder.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Trafikregulering

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., Der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Museumsloven

Horsens Museum skal kontaktes inden anlægsarbejdet påbegyndes, for at give museet mulighed for at foretage arkæologiske prøvegravninger til vurdering af om der er skjulte fortidsminder, som skal udgraves. Der skal derfor afsættes tid til, at museet kan nå at foretage disse undersøgelser, inden jordarbejde påbegyndes. I henhold til Museumslovens § 27, stk. 2 og 3 Skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Horsens Museum skal underrettes om fundet.

Omkring den historiske landsby Yding er registreret adskillige gravhøje, særligt sydvest for lokalplanområdet er registreret en koncentration bestående af 19 gravhøje, hvoraf 8 er fredede. Nord for Yding kendes en bronzealderhøj, indeholdende et bronzesværd. Endvidere er der omkring Yding flere kendte bopladsfund fra jernalderen.

Lokalplanområdet er beliggende i et bakket, åbent morænelandskab, der skråner mod vest. Selve lokalplanområdet ligger på et plateau umiddelbart syd for den historiske landsby, - et landskab, der har været oplagt til bebyggelse og aktivitet gennem hele forhistorien, ikke mindst landsbyen Ydings tidligere bebyggelser.

Horsens Museum vurderer, at der ved anlægsarbejde i området vil være risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder, der beskyttet efter museumslovens kap. 8.

Det anbefales derfor at få foretaget en arkæologisk forundersøgelse forud for anlægsarbejdet for at få klarlagt omfanget af eventuelle fortidsminder.

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Der findes to større husdyrbrug nær lokalplanområdet (Kongevej 39 og Ydingvej 21), som kan være omfattet af bilag 3 i Bek. Nr. 294 Af 31.03.2009 om tilladelse og godkendelse m.v. af husdyrbrug (med senere ændringer).

Husdyrbrugene ligger i dag tæt på et område der er udlagt til boliger, og husdyrbrugenes udviklingsmuligheder er derfor i dag begrænsede. De nye boliger rykker ikke tættere på husdyrbrugene, og begrænser dermed ikke husdyrbrugene yderligere.

Det vurderes at der kan lokalplanlægges for nye boliger i landzone, på den opgivne placering, idet de nye boliger ikke ligger indenfor husdyrbrugenes lugtgenæafstand (genæafstanden er mindre end gennemsnitsafstanden), og boligerne dermed ikke vil blive påvirket væsentligt med lugt.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på *matr. 5x Yding By, Yding*. Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på den nævnte ejendomme, jf. Lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

MILJØSCREENING

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

Horsens Kommune har foretaget en screening af områderne efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslaget ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering af lokalplanen. Vurderingen af, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en endelig afgørelse, der kan påklages til Planklagenævnet.

Afgørelse og begrundelse

Horsens Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv.

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

1. Kulturhistoriske værdier
2. Kirkeomgivelser
3. Nye arealer til byudvikling inddrages, herunder arealforbrug
4. Afgrænsning mellem byen og det åbne land
5. Vandværksopland
6. Museets bemærkning

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

1. Kulturhistoriske værdier

Byen blev udskiftet 1784, og der blev tegnet matrikler hvor alle gårde i begyndelsen blev liggende trygt sammen i landsbyen, med markfelter der strålede ud fra landsbyen som en stjerne. Den såkaldte stjernestruktur er karakteristisk for udskiftningstiden/landboreformen ved stavnsbåndets ophævelse.

Byen er allerede udbygget og den nye udstykning vil skulle afskærmes af beplantning, der både understreger stjernestrukturen og slører den nye typologi i byen.

Påvirkningen af kulturmiljøet vurderes at være ikke væsentlig.

2. Kirkeomgivelser

Det meste af lokalplanområdet ligger indenfor Yding Kirkes fjernomgivelser.

Da der allerede i dag er byggeri mellem lokalplanområdet og kirken, vurderes det ikke, at påvirke kirkelandskabet i form af hverken udsyn fra eller indsyn til kirken.

Den nye bebyggelse må højest opføres i 8,5 meters højde, og vil dermed heller ikke påvirke kirken som et markant element i landskabet.

3. Nye arealer til byudvikling inddrages, herunder arealforbrug

Lokalplanområdet er i Kommuneplanen udlagt til boligformål.

Samtidig med lokalplanlægningen udarbejdes der tillæg til kommuneplanen, der dels fastlægger det fremtidige zoneforhold til landzone, dels reducerer udnyttelsesgraden fra 6 til 4 enheder pr. ha.

Arealforbruget er i harmoni med eksisterende landsby og i betragtning af områdets omfang, vurderes den lave udnyttelsesgrad ikke at være væsentlig.

4. Afgrænsning mellem byen og det åbne land

Lokalplanen giver mulighed for udstykning til boliger på et areal i umiddelbar tilknytning til den ældre/eksisterende landsby. Hermed påvirkes den hidtidige afgrænsning til landskabet mod syd.

Afgrænsningen skal med lokalplanen sikres markeret i harmoni med den hidtidige grænse, ved brug af beplantning langs det nye boligområde mod markerne.

5. Vandværksopland

Yding by ligger delvist indenfor indvindingsoplandet til byens vandværk – Yding Vandværk.

Det nye boligområde ligger overvejende uden for indvindingsoplandet til Yding Vandværk, dog ligger ca. 1300 m² af området indenfor vandværkets indvindingsopland. Grundvandsmagasinet i området er sårbart på grund af et begrænset lerdække over magasinet. Der vurderes derfor at være behov for i lokalplanen at opstille særlige bestemmelser i forhold til grundvandet i forhold til afledning af vejvand.

Der må således ikke etableres regnvandsbassin med tilhørende nedsivning indenfor vandværkets indvindingsopland, vist med skravering på kortbilag 2. Etablering af et regnvandsbassin indenfor indvindingsoplandet må derfor kun etableres med tæt membran, så nedsivning af vejvand undgås.

Tagvand kan som udgangspunkt nedsives i en faskine, idet afstanden til Yding Vandværks borer er større end 25 meter. Dog må tagvand fra tage lavet af bly, zink, kobber og tagpap ikke nedsives i faskiner, men skal nedsives gennem en vegetationsdækket jordoverflade, regnbede eller lign.

6. Museets bemærkning

Horsens Museum vurderer, at der ved anlægsarbejde i området vil være risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder beskyttet efter museumslovens kap. 8. Det anbefales meget at få foretaget en arkæologisk forundersøgelse forud for anlægsarbejdet for at få klarlagt omfanget af eventuelle fortidsminder.

Afgørelse med henvisning til hvilken § afgørelsen træffes efter:

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

LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

Lokalplanområdet er privatejet og området kan udvikles efter ejers interesse efter lokalplanens endelige vedtagelse.

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lovekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

Det er lokalplanens formål,

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål som helårsbeboelse med åben-lav bebyggelse,

at fastlægge en struktur for områdets udstykning og udnyttelsesgrad,

at fastlægge bestemmelser om bebyggelsens omfang, og

at fastlægge bestemmelser om beplantning langs området mod sydøst og sydvest.

§2 - Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 5x Yding By, Yding. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 1. oktober 2018 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Området skal forblive i landzone. I henhold til Lov om planlægning, §15, stk. 4, erstatter lokalplanen ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, tilladelser efter §35, stk.1, for så vidt angår: Opførsel af bebyggelse, ændret anvendelse, samt udstykning af grunde indenfor lokalplanområdet.

§3 - Anvendelse

3.1

Området skal anvendes til boligformål som helårsboliger, med åbenlav bebyggelse.

3.2

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, regnvandsbassin og tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

Redegørelse - Anvendelse

Åben-lav bebyggelse består af én beboelsesbygning pr grund.

§4 - Udstykning

4.1

Udstykningen skal følge strukturen på kortbilag 3, Fremtidige forhold. Heraf må der maksimalt udstykkes 14 parceller til boliger.

§5 - Vej og sti

5.1

Vejadgang til lokalplanområdets skal etableres i forlængelse af Yding Toft, som vist på kortbilag 3.

5.2

Boligvejen skal etableres som grusvej med græsrabatter i begge sider af vejen uden fortovsbelægning.

5.3

Vejen skal udlægges med mindst 5,5 m kørebaneareal og mindst 1,5 m rabatareal i begge sider af vejen, mellem kørebane og tilstødende parceller og/eller fælles friarealer.

5.4

Der skal etableres vendepladser i blinde vejender.

5.5

Ved vejtilslutninger og vejes kurveforløb, skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Der skal udlægges 2 parkeringspladser på den enkelte ejendom.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

Ingen bestemmelser.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over niveauplan/terræn.

8.2

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. Men der må uanset om grundstørrelsen giver mulighed for det, maksimalt opføres 350 m² boligareal på den enkelte grund.

8.3

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse nærmere skel mod nabo, sti og vej end 1 m.

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Da det meste af lokalplanområdet ligger inden for Yding kirkes fjernomgivelser, er der optaget bestemmelser om byggeriets maksimale højde. Den maksimale højde skal sikre, at kirken fortsat vil opleves som det højeste og mest markante element i landskabet. Bestemmelsen om, at der maksimalt må opføres 350 m² boligareal på de enkelte grunde, skal hindre, at der opføres meget store boliger, som ikke passer ind i landsbykarakteren.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende. Vinduer og lignende er undtaget.

9.2

Der må ikke anvendes stærke signalfarver på hverken byggeriets facader, tage eller bygningsdetaljer, herunder vinduer, døre, gavltrekanter og lignende.

9.3

Der må ikke anvendes kobber, zink og andre metaller på byggeriets tage og facader. Undtaget er tagrender og nedløbsrør.

9.4

Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Paraboler må højst have en diameter på 1 meter.

9.5

Tekniske installationer som f.eks. varmepumper, skal afskærmes og fremtræde, som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

9.6

Solceller og solfangere skal integreres i selve tagfladen eller facaden, så solcellerne/solfangerne fremstår som en integreret del af byggeriets arkitektur.

9.7

Solceller og solfangere på tage og facader skal være antirefleksbehandlede, og rammer og solceller/solfangere skal have samme farve.

9.8

Solceller og solfangere skal enten opsættes med samme hældning som taget eller facaden og i hele firkanten, eller på flade tage opsættes, så stativet ikke er synligt fra naboejendomme, veje, stier og fællesarealer. På flade tage må anlægget højst stikke 1 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1 m fra tagkant.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Da det meste af lokalplanområdet ligger inden for Yding kirkes fjernomgivelser, er der optaget bestemmelser om byggeriets udseende. Bestemmelserne om, at der ikke må anvendes stærke farver og blanke overflader, samt krav om indpasning af tekniske elementer skal sikre, at kirken fortsat vil opleves som det mest markante element i landskabet.

Der må ikke anvendes kobber, zink og andre metaller på byggeriets tage og facader, med undtagelse af tagrender og nedløbsrør. Bestemmelsen skal sikre, at afstrømmende regnvand ikke indeholder koncentrationer der er skadelige for recipienten, i dette tilfælde Dørup Bæk

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Alle hegn i skel skal etableres som levende hegn i form af hække/buske. Hegn mod vej, sti og fællesarealer skal placeres mindst 0,5 m fra skel på egen grund.

10.2

Det eksisterende beplantningsbælte skal bevares, med et omfang og en placering i overensstemmelse med kortbilag 3, Fremtidige forhold. Beplantningsbæltet skal opnå en højde på maksimum 5 m. Beplantningsbæltet må vedligeholdes i form af beskæring og suppling, men må ikke fældes eller holdes nede.

10.3

Beplantningsbæltet på kortbilag 3 skal fremstå som et fler-rækket hegn bestående af følgende arter: almindelig tjørn (*Crataegus laevigata*), skovhassel (*Corylus avellana*), syren (*Syringa vulgaris*), rødæl (*Alnus glutinosa*) og paradisæble (*Malus "Braendkjaer"*). Planterne skal placeres med en indbyrdes afstand på ca. 1,5 m.

10.4

De ubebyggede arealer på den enkelte grund, samt områdets ubebyggede fællesarealer, må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, uindregistrerede køretøjer med en totalvægt over 3500 kg, samt både.

10.5

Der må ikke opsættes husstandsmøller, uanset deres størrelse og udseende.

10.6

Den maksimale befæstelsesgrad for åben-lav må være 0,35. Dog max 500m² pr. grund.

10.7

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,50 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Undtaget er anlæg til regnvandsopsamling og vej anlæg.

10.8

Der må ikke etableres regnvandsbassin med tilhørende nedsivning indenfor vandværkets indvindingsopland. Se det skraverede felt på kortbilag 3. Etablering af et regnvandsbassin indenfor indvindingsoplandet må derfor kun etableres med tæt membran, så nedsivning af vejvand undgås.

10.9

Tagvand kan som udgangspunkt nedsives i en faskine, idet afstanden til Yding Vandværks borer er større end 25 meter. Dog må tagvand fra tage lavet af tagpap ikke nedsives i faskiner, men skal nedsives gennem en vegetationsdækket jordoverflade, regnbæde eller lign.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

For at sikre en beplantning langs området, der fremstår som et naturligt element i landskabet, stilles der krav om hvilke arter der må anvendes.

Befæstet areal er den del af en grund/ejendom, der er bebygget og anlagt med faste belægninger, så regnvand ikke nedsiver naturligt. For at hindre, at der sker en overbelastning af regnvandsledningen og regnvandsbassinet, der forsyner lokalplanområdet, må den maksimale befæstelsesgrad være 0,35, dog max 500m² pr. grund ved åben-lav.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kloakanlæg.

11.2

Lokalplanens gennemførelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves på matr. nr. 5x Yding By, Yding, jf. Lov om landbrugsejendomme.

11.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sikret afledning af regnvand, enten til nedsivning eller til områdets regnvandsbassiner.

§12 - Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

12.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 50 % af et lokalplanområde er bebygget eller når Horsens Kommune kræver det.

12.3

Grundejerforeningen skal varetage etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, veje, stier og andre fællesanlæg. Foreningen skal udføre de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivning.

12.4

Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, sammenlægges med eksisterende grundejerforeninger i de tilstødende områder. Det må forventes, at grundejerforeningen vil skulle sammenlægges med grundejerforeningen i de tilstødende områder.

12.5

Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet optage grundejere fra tilgrænsende områder.

12.6

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.

12.7

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fællesarealer og fællesanlæg, når byrådet stiller krav herom.

12.8

Grundejerforeningen kan bestå af mindre ejerlav, der har pligt til at være medlem af den fælles grundejerforening.

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser

Redegørelse - Servitutter

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, efter Planlovens § 18 kun bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af planforslaget, kan fortsætte som hidtil.

15.3

Byrådet kan ifølge Planlovens § 19 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

15.4

Mere væsentlige afvigelser fra planen kan gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

15.5

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, fortrænges af planen.

15.6

Andre servitutter kan eksproprieres, når det er nødvendigt for planens virkeliggørelse.

15.7

I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

15.8

Såfremt byggeforholdene i øvrigt ikke er reguleret i nærværende lokalplan, gælder Planlovens og Byggelovens bestemmelser.

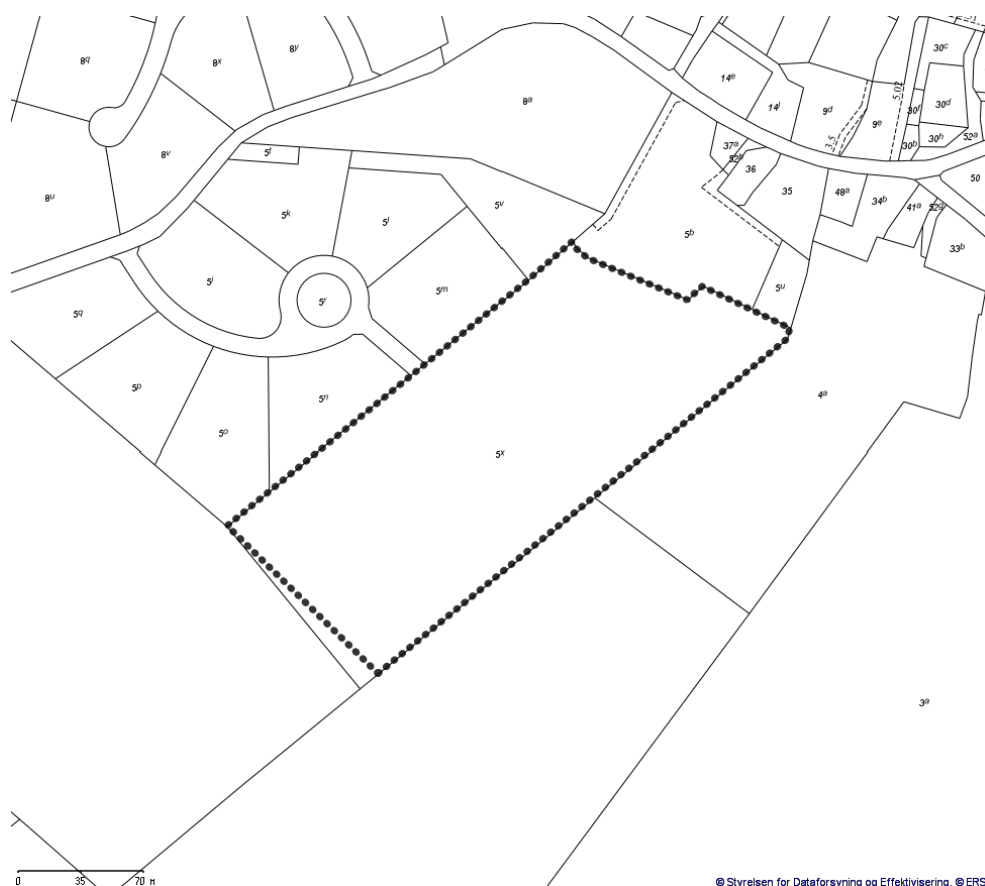
15.9

Horsens Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/324---boliger-oest-for-yding-toft-yding/>

LOKALPLANAFGRÆNSNING

KORTBILAG 1



EKSISTERENDE FORHOLD

KORTBILAG 2

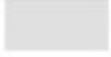
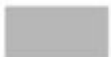


Her kan du se lokalplanområdet med det aktuelle luftfoto/baggrundskort. Vær opmærksom på at dette kort ændre sig over tid og derfor ikke er juridisk bindende i forhold til lokalplanen.

FREMtidIGE FORHOLD

KORTBILAG 3



	Udstykning
	Vejadgang
	Stiadgang
	Sti
	Eksisterende landsby
	Eksisterende bygninger
	Indvindingsopland
	Beplantningsbælte

ILLUSTRATIONSPLAN



Illustrationsplanen viser en vejledende udnyttelse af lokalplanområdet.

KOMMUNEPLANTILLÆG

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 10 til Kommuneplan 2017. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2017 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget [her](#).

HØRING

KLAGEVEJLEDNING

Klagevejledning ved offentliggørelse af endelig vedtaget plan (kommuneplantillæg og lokalplan):

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

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

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. bekendtgørelse nr. 130/ 2017, § 3. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du klager via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside www.naevneneshus.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen først til den myndighed, der har truffet den afgørelse, der klages over. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden på Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for almindelige borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Planklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der forinden ikke er ansøgt om og bevilliget "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i den sag, du ønsker at klage over. Myndigheden videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som herefter træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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

VEDTAGELSE

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 17.12.2018.

Forslaget er offentlig bekendtgjort den 03.01.2019.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 29. april 2019.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 7. maj 2019.

PRINT

Hent lokalplanen som pdf her