LOKALPLAN 2015 - 22

Rugballegård Ridecenter, Stationsvej 82, Horsens

Ansvarlig medarbejder: JN

Kvalitetssikre 1: VH

Kvalitetssikre 2: VH

HORSENS KOMMUNE - Plan & By, Rådhustorvet 4, 8700 Horsens

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 8 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 plansystemdk.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 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 udarbejdes på baggrund af et ønske om at etablere et Ridecenter på Rugballegård, som ligger på Stationsvej 82, 8700 Horsens. Ejendommen ejes af Naturstyrelsen og har tidligere været anvendt af Aarhus Universitet. Ridecenteret Rugballegård opstår som en fusion mellem Horsens Rideklub og Kværnbækgaard Rideklub, som i dag har til huse på Nørremarksgården på Lovbyvej, der nu er en del af det nye boligområde Bygholm Bakker. Mange af de tidligere driftsbygninger på Rugballegård er nedrevet og har derved skabt plads til, at der kan opføres en ny ridehal samt anlægges ridebaner.

Formål

Formålet med lokalplanen er at sikre, at der på matr.nr. 35 a Hatting by, Hatting - Stationsvej 82, 8700 Horsens kan etableres et ridecenter. Lokalplanen skal sikre, at der kan opføres en ny ridehal samt anlægges nye ridebaner. Endvidere skal lokalplanen sikre, at vejadgangen til ridecentret fortsat kan foregå ad den nuværende adgangsvej samt sikre, at der skabes parkerings muligheder i forbindelse med den daglige drift samt ved stævner. Ejendommen forbliver i landzone og udbygning i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og illustrationsplan sikres gennem lokalplanen, at kunne ske, uden forudgående tilladelse efter planlovens § 35 (landzonetilladelse). Endelig skal lokalplanen fastlægge de fremtidige anvendelses bestemmelser for det eksisterende stuehus, som er bevaringsværdigt.

Ejendommen Rugballegård ligger i et Område med Særlige Drikkevandsinteresser - Rugballegård OSD´et. Grundvandsmagasinerne i området er udpeget som nitratfølsomme/sårbare på grund af et begrænset lerdække over magasinerne. Rugballegård ligger desuden indenfor indvindingsoplandet til et af kommunens største vandværker - Rugballegårdværket, som har en vigtig rolle i forhold til forsyning af byens borgere med rent drikkevand. Der er i lokalplanen bestemmelser om beskyttelse af grundvandsmagasinerne og drikkevandsinteresserne.

Beliggenhed & eksisterende forhold

Området ligger i en nyplantet skov, med stiforbindelser til Stationsvej og Hattingvej . Om få år vil skoven give stedet en helt ny karakter, og den kommende rideskole vil komme til at ligge i en lysning omgivet af skov. Rideskolen udgør et areal på ca. 6,5 ha.

De eksisterende bygninger på Rugballegård består af en tidligere beboelsesbygning og service- og staldbygninger.

Den tidligere beboelsesbygning ligger i områdets sydlige del. Bygningen, der er bevaringsværdig, men i dårlig stand, fremstår i bindingsværk og med rødt tegltag. Syd for bygningen er der en stor, tilgroet have med flere bevaringsværdige træer. Nord for bygningen ligger et åbent græsareal omgivet af en hegnsbeplantning bestående af store bevaringsværdige træer.

Service- og staldbygninger er placeret langs en nord-syd gående akse i områdets østlige del og tegner sig som gavlhuse med en høj sokkel i rødt murværk, grå stålplade facader, rødt træværk og grå eternittage. Komplekset danner en fin helhed.

Mod nord og øst er der er et bevokset dige, der danner grænse til skovrejsningsområdet mod øst og til de kommende folde mod nord.

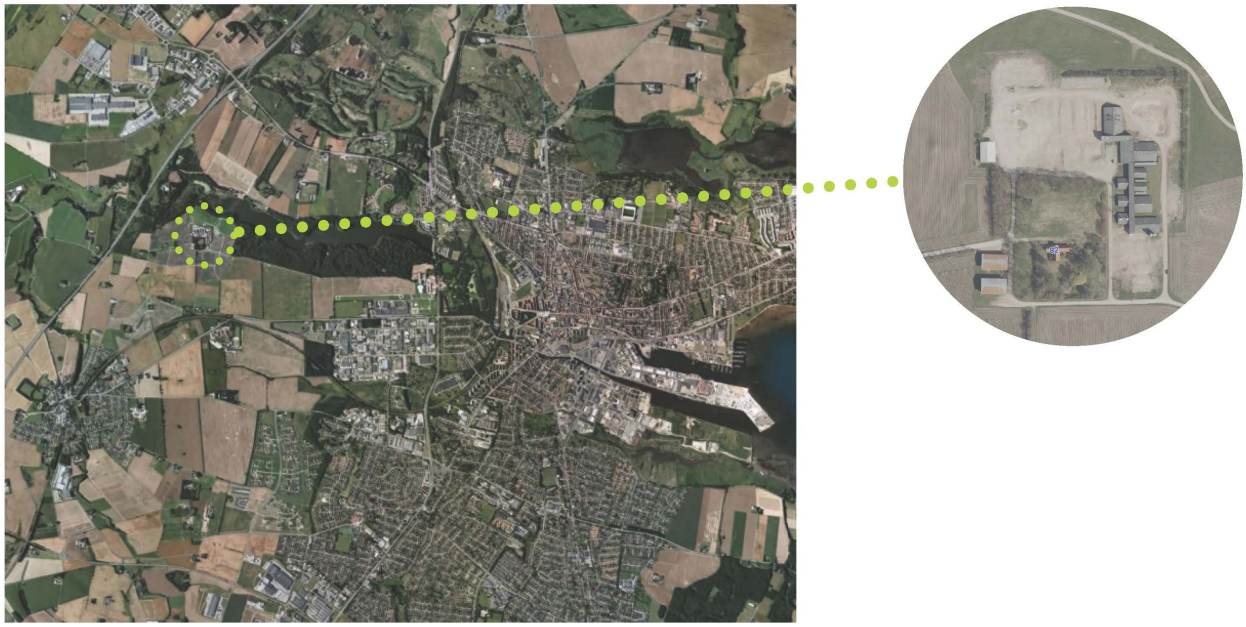
Mod øst er området omfattet af skovbyggelinie (300 meter) omkring Åbjergskoven. Det nordøstligste hjørne er omfattet af fortidsminde beskyttelse (100 meter) om jættestuen Grønhøj. Højdeforskellene inden for lokalplanområdet er meget begrænsede og varierer fra nord mod syd, (ca. 250

meter) ca. 2 meter.

Adgangen til Rugballegård sker fra Stationsvej via en grusvej, som er anlagt på Rugballegårds egne jorder. Yderligere 2 ejendomme (Stationsvej 86 og 90) har adgangsvej ad samme grusvej.

Den eksisterende beboelsesejendom. Nordfacaden består, som det ses, af bindingsværk. Nogle af de andre facader er murede og af senere dato

Staldbygningerne set fra syd mod nord. Arealet foran bygningerne vil blive brugt til ridebaner. Den afdækkede gavl er den gennemgående ryg i bygningskomplekset, som staldbygningerne knytter sig vinkelret på



Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af nye ridehaller, anlæg af ridebaner og parkeringspladser som vist på illustrationsplanerne. Lokalplanen giver endvidere mulighed for begrænset udvidelse af de eksisterende dtiftsbygninger. Det tidligere stuehus, som er bevaringsværdigt, kan anvendes til liberalt erhverv, restaurant, bolig eller en funktion relateret til ridecentret som for eksempel "madpakkehus". Lokalplanen fastlægger retningslinjer for placering af ny bebyggelse, tilbygninger, parkering, adgangsveje, udformning af nye og eksisterende bygninger samt beplantning. Der er endvidere bestemmelser i lokalplanen som tager hensyn til at ridecentret placeres i OSD-område (område med særlige drikkevandinteresser) samt vandindvindingsområde.

Ridecentret

Ridecentret skal i det daglige fungere som rideklub for medlemmer af klubben. Herudover vil der henover året blive afholdt stævner og konkurrencer, som typisk vil foregå i weekender.

Bebyggelse

De nye ridehaller vil blive placeret, som det fremgår af illustrationsplanen. Ridehallen vil på grund af eksisterende beplantning og skovrejsning ikke, eller kun meget lidt; blive synlig fra Åbjerg Skovvej (nord for ridecentret) eller fra Stationsvej (vest for ridecentret). Den nye bygning indeholder to ridehaller samt mellembygninger indeholdende ankomst, cafeteria og rytterfaciliteter i forbindelse til hallerne. Cafeteriet er beliggende på 1. sal med direkte adgang dels fra det øvre niveau i forbindelsesgangen, dels via en trappe fra ankomstområdet. Fra cafeteriet er der direkte indkig til de to haller via vinduespartier, samt en indvendig trappe, der fører ned til publikumsarealet mellem de to haller. Endvidere er der en udendørs sydvendt terrasse. I adgangsniveauet, under cafeteriet, er der direkte adgang til ridehallerne, samt toiletfaciliteter. Hallerne indeholder to ridebanerer, med minimumsbredder på henholsvis 20 x 80 meter og 20 x 60 meter.

Konstruktionen der bærer taget og facaderne tænkes udført som synlige trærammer i limtræ. I taget er der etableret store ovenlys, og i facaderne mod nord indgår store vinduespartier. Terrænets naturlige spring inddrages og der udføres forskellige niveauer. Disse niveauer danner ligeledes publikumsareal for de udvendige aktiviteter, der udføres på det hævede areal foran det gamle stuehus.

Materialer

Materialevalget og udtrykket på de eksisterende bygninger er enkle og præcise - de store flader i facaden er beklædt med en let pladebeklædning, der hviler på en bastion/høj base i røde teglsten. Fremadrettet er det tanken at fastholde principperne i dette udtryk. Den lette facadeplade vil på sigt blive erstattet af en ny beklædning, eventuelt suppleret med elementer af samme træsort som på de nye bygninger. Teglbasen vil fremadrettet forblive det "tunge element" der er modstandsdygtigt overfor slag, stød, etc. - dog med en eventuel overfladebehandling.

Nybygningerne tager udgangspunkt i de ovenfornævnte principper om facadens udtryk. Basen er et gennemgående element på alle bygninger, udført i et tungt materiale eksempelvis tegl eller beton. De lette facadepartier er varierende træbeklædninger og transparente overflader som glas, polycarbonat etc. Enkelte udvalgte facadeflader tænkes udført i samme facadeplade som på sigt monteres på de eksisterende bygninger. Træbeklædningen udføres i en olieholdig ubehandlet træsort, lærk eller cedertræ, der har en lang levetid og med tiden får en fin sølvgrå patina. Tagene bliver udført som et bitumen-produkt, stål eller firbercement.

Beplantning

Ridecentret ligger som en lille enklave midt i et skovrejsningsområde. Rundt om, og på selve bygningsparcellen, er der eksisterende bevaringsværdig beplantning, som ikke må berøres eller fjernes i forbindelse med etableringen af ridebanerne og opførelse af ridehallen. Publikumsarealet er placeret i kanten af rækken af de store eksisterende træer; disse træer opstammes nænsomt således der er mulighed for en fri passage og udsyn under trækronerne.

Parkering

Der er bestemmelser i lokalplanen om antallet af parkeringspladser, deres placering og udformningen heraf.

Bonusvirkning

De nævnte anlæg kan etableres uden forudgående tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse), idet lokalplanen er udformet som en bonuslokalplan jf. planlovens § 15, stk. 4.

Grundvandsmagasiner / drikkevandsinteresser

Ejendommen Rugballegård ligger i et Område med Særlige Drikkevandsinteresser - Rugballegård OSD´et. Grundvandsmagasinerne i området er udpeget som nitratfølsomme/sårbare på grund af et begrænset lerdække over magasinerne.Rugballegård ligger desuden indenfor indvindingsoplandet til et af komunens største vandværker - Rugballegårdværket, som har en vigtig rolle i forhold til forsyning af byens borgere med rent drikkevand. Der er i lokalplanen bestemmelser om tiltag til beskyttelse af grundvandsmagasinerne og drikkevandsinteresserne.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

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.

I forbindelse med etablering af ridecenter Rugballegård, skal der udarbejdes et tillæg 16 til kommuneplan 2013, som sikrer, at der kan udlægges et areal i det åbne land til rekreative formål.

Den eksisterende rideklub på Lovbyvej er eksproprieret til fordel for byvækst, og derved er der overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur om, at udvide kapaciteten af kultur og fritidstilbud eller erstatte eksisterende anlæg, som ønskes flyttet som følge af byudviklingen. I kommuneplanens retningslinier, er det målet at fritidsmulighederne og befolkningens adgang til natur- og friluftsområderne skal sikres og forbedres især tæt på boligområderne. Samtidig skal den rekreative brug af det åbne land ske under hensyntagen til natur, miljø og lokalbefolkningen. Rugballegård ligger i et område, hvor der jf. gældende kommuneplan er ønske om skovrejsning. Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med forslag til lokalplanen.

Link til tillæg 16 til Kommuneplan 2013

Øvrig planlægning

Vand- & natura2000-planer

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal)

Udpegningsgrundlaget pr. 31.12 2012 for området kan ses på Naturstyrelsens hjemmeside: udpegningsgrundlag habitatområde/udpegningsgrundlag fuglebeskyttelsesområde.

Der kan kun vedtages en lokalplan hvis det vurderes at vedtagelsen af lokalplanen ikke medfører en forringelse af:

1. de naturtyper, som området er udpeget for
2. levesteder for de arter, som området er udpeget for
3. eller betydelige forstyrrelser for arterne som området er udpeget for.

Afstanden til det internationale naturbeskyttelsesområde er 1,9 km. På baggrund af den forholdsvis store afstand og projektets beskedne omfang vurderes ingen af arterne eller naturtyperne, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området at blive påvirket af lokalplanforslaget.

Samlet vurdering

Horsens Kommune vurderer således, at lokalplanen kan vedtages uden at skade arter eller naturtyper, som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder.

Grundvand

Ejendommen Rugballegård ligger i et Område med Særlige Drikkevandsinteresser - Rugballegård OSD'et. Grundvandsmagasinerne i området er udpeget som nitratfølsomme/sårbare (vist med kortet med lyse vandrette streger) på grund af et begrænset lerdække over magasinerne. Rugballegård ligger desuden indenfor indvindingsoplandet til et af kommunens største vandværker - Rugballegårdværket - som årligt indvinder 1.700.000 m³ grundvand fra 6 boringer. Vandværket har en vigtig rolle i forhold til forsyning af byens borgere med rent drikkevand. Flere af vandværkets boringer ligger i kanten af Åbjergskoven,og den nærmeste boring DGU nr. 107.823 ligger mindre end 300 meter fra ejendommen. Se kortet nederst på siden.

Indvindingen fra vandværkets boringer medfører, at der omkring boringerne opstår en såkaldt sænkningstragt. Det betyder, at når der pumpes vand op vil grundvandsspejlet sænke sig omkring boringen; mest tæt ved boringen og mindre udefter. Grundvandsspejlet vil blive tragtformet omkring boringen. Tragtens størrelse vil afhænge af, hvor meget vand der pumpes op, og hvor hurtigt vandet strømmer hen til boringen. På baggrund af sænkningsberegninger (foretaget i computerprogrammet BEST, som kommunen anvender i forbindelse med udarbejdelse af vandindvindingstilladelser) er der beregnet sænkninger af grundvandsspejlet på omkring 10-30 cm omkring ejendommen Rugballegård. Sænkningen er større jo tættere på indvindingsboringen man befinder sig, således er der inde omkring boringen sænkninger på 70-80 cm. Det er en betydelig sænkning, og den vurderes at give anledning til en forceret grundvandsdannelse til magasinerne i området, og en øget risiko for at trække en eventuel forurening ned til grundvandsmagasinet.

Omkring vandværkets boringer er der i forbindelse med vandværkets vandindvindingstilladelse udlagt en 300 meter beskyttelseszone (vist på nedenstående kort med lyseblå cirkler), hvor indenfor der ikke må etableres nedsivningsanlæg til husspildevand. Omkring ejendommens egen husholdningsboring DGU nr. 107.936 er der også udlagt en 300 meter beskyttelseszone.

På grund af grundvandsmagasinernes sårbarhed og for at optimere beskyttelsen af grundvandsmagasinerne, er der i dag plantet skov på store dele af de arealer, der tilhører ejendommen, en skovrejsning som er finansieret af Naturstyrelsen, Horsens Vand og Horsens Kommune.

En kommende udnyttelse af ejendommen Rugballegård til ridecenter må altså ikke medføre en risiko for forurening af områdets grundvandsmagasiner.

På baggrund af Naturstyrelsens notat om byudvikling i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande, vurderes ridecenteret at være sammenlignelig med de bebyggelser og aktiviteter, som findes på "Tilladelseslisten", som er boliger og mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg. Boliger, mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg er kendetegnet ved at have ingen eller kun ubetydelige oplag af eller anvendelse af mobile forureningskomponenter. Disse kan placeres i områder med særlige drikkevandsinteresser og nitratfølsomme indvindingsområder i særlige tilfælde, men Naturstyrelsen stiller krav om, at følgende minimumsbetragtninger skal være opfyldt:

1. Parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

2. Regn- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

3. Regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran.

Jordbalance

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

Støj fra virksomheder

I forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder vil der blive stillet krav til, hvor meget virksomheden må bidrage med til støjniveauet i skel.

Jordforurening

Der har i perioden 1944-1989 været drevet maskinfabrik på ejendommen. Aktiviteten har ikke medført en registrering af ejendommen 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.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Området ligger udenfor kloakopland. Spildevand og regnvand skal således håndteres på egen grund.

Der skal ansøges om tilladelse til udledning af regnvand og spildevand. Spildevandet skal forinden udledning renses.

Kravene til håndtering af vejvand/overfladevand fra parkeringspladserne og de øvrige kørearealer er, at vandet skal samles op således, at det ikke nedsives til områdets vigtige grundvandsmagasiner. Regnvandet fra parkeringspladserne skal derfor udledes til Bygholm Sø, hvilket kræver en udledningstilladelse.

Ved meddelelse af tilladelse til udledning af regnvand fra ridecentret, vil der bl.a. blive stillet vilkår om etablering af sandfang og regnvandsbassin (med tæt membran) forinden udledning til Bygholm Sø.

For at nedsivning kan komme på tale, skal nedsivningen enten ske gennem filtermuld eller anden egnet og dokumenteret rensemetode.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring.

For eventuel bolig skal renovationen overholde Horsens Kommunes til en hver tid gældende "Regulativ for husholdningsaffald".

For erhverv (rideskolen) og eventuelt liberalt erhverv, restaurant, med videre skal renovationen overholde Horsens Kommunes til en hver tid gældende "Regulativ for erhvervsaffald".

Tekniske anlæg

Elforsyning

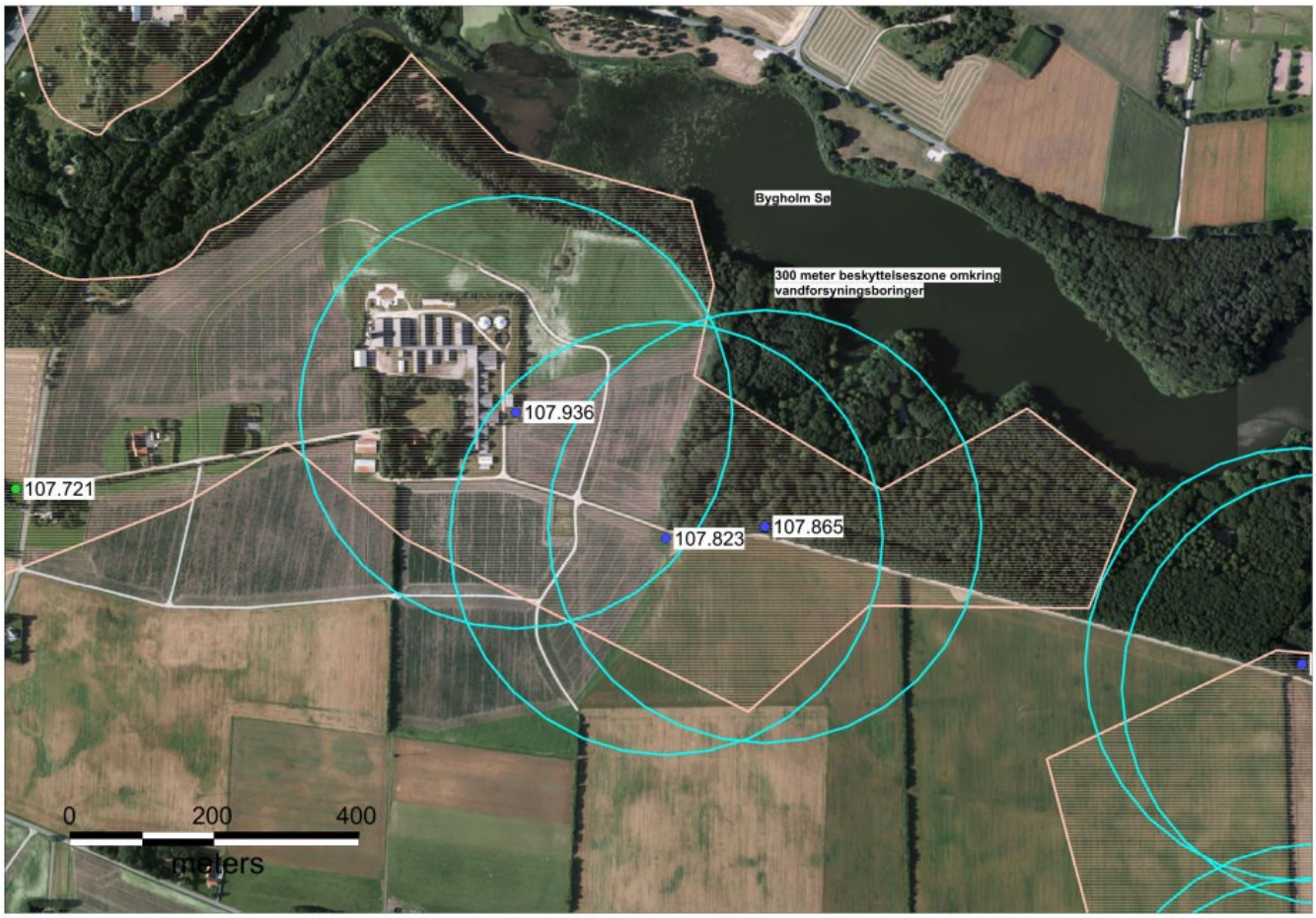
Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Eventuel opvarmning af bygninger sker ved individuel opvarmning.

Vandforsyning

Området vandforsynes fremadrettet fra Horsens Vand A/S, *Hatting* Vandværk.



Luftfoto, der viser Nitratfølsomme indvindingsområder samt vandboringer og de udlagte 300 meter beskyttelseszoner (vist som lyseblå cirkler)

Tilladelser fra andre myndigheder

F.nr. 29128

Beskrivelse Th. Mathiassen 1951:
"Grønhøj" med udgravet jættestue.
Beskrivelse udfærdiget 1959 på grundlag af beretningen og konservator Thorvildsens artikel i Årbøger:
Jættestuen "Grønhøj". Højen, der måler ca. 20 m i diameter og er ca. 2,75 m høj, omslutter en polyedrisk jættestue, med gang ud gennem højsiden mod sydøst. Kammeret, der måler ca. 3,5 x 2,75 m og er 1,5-1,7 m højt, er sat af 8 sidesten og dækket af 2 overliggere. Gangen, der måler ca. 4 x 1 m og er godt 1 m høj, er sat af 4 sten i sydvestsiden, 3 i nordøstsiden og er ind mod kammeret dækket af 3 overliggere. Mellem kammer og gang 2 karmsten. Mellemrummene mellem sidestenene i kammer og gang udfyldt med tørstensmur. Højen er omsat med 60, ca. 1 m høje, randsten, hvis mellemrum ligeledes er udfyldt med mindre fliser. Højen er græsklædt, med en busk. I fredningen er indbefattet et rektangulært, indhegnet areal omkring højen, 26 x 24 m, og en ligeledes indhegnet sti, 20 x 3,5 m, der fra mindesmærket fører mod nord til Bygholm skov.

Fortidsminder

Lokalplanområdet grænser op til fortidsmindet - "Jættestuen Grønhøj" og er omfattet af en fortidsmindebeskyttelseslinje på 100 meter. Jf. Naturbeskyttelseslovens § 18 og Museumslovens §§ 29e og 29f. skal der tages stilling til, om der skal dispenseres fra beskyttelseslinjen eller beskyttelseslinjen skal ophæves /ændres. Fortidsmindet er af meget høj værdi og er beskyttet yderligere ved et fredet areal på 26 x 24 meter omkring gravhøjen. Det er under lokalplanens udarbejdelse vurderet, at der på grund af den høje fredningsværdi ikke kan dispenseres fra beskyttelseslinjen og at beskyttelseslinjen heller ikke kan søges ændret. Der er i lokalplanen optaget bestemmelser om byggeriets placering i forhold til beskyttelseslinjen omkring fortidsmindet. Se henholdsvis kort af fredningsareal og beskrivelse af fortidsmindet.

Kort over fredningsarealet omkring Jættestuen Grønhøj

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.

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Det nærmeste landbrug er beliggende mere end 500 meter fra det lokalplanlagte område, hvorfor lokalplanen ikke vurderes at påvirke udvidelsesmulighederne for de nærmeste landbrugsejendomme.

Lokalplanen omfatter etablering af en rideskole på ejendommen Stationsvej 82, 8700 Horsens, og da dyreholdet forventes at udgøre mere end 15 dyreenheder (DE) er ejendommen omfattet af § 10 i husdyrbrugsloven. Der skal derfor udarbejdes en miljøtilladelse, hvoraf forskellige forhold som f.eks. støj, støv, lys, transport m.v. beskrives og vurderes i forhold til omgivelserne og de nærmeste naboer. Miljøtilladelsen udarbejdes efter lokalplanforslagets godkendelse.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter
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.

Der er ifølge DCE, Aarhus Universitet fundet flere bilag IV-arter i lokalområdet. Det drejer sig om arter af padder og flagermus samt markfirben og odder. Horsens Kommune har ikke konkret kendskab til forekomster af bilag IV-arter i nærområdet.

Lokalplanområdet vurderes ikke at være egnet som raste-, yngle, eller voksested for bilag IV-arter og projektet vurderes derfor ikke at ville påvirke disse arter i negativ retning.

Samlet vurdering

Horsens Kommune vurderer således, at lokalplen kan vetages uden at indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området.

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).

Skovbyggelinje

Omkring Åbjerg skov er der en 300 meter skovbyggelinje. Realiseringen af lokalplanen kræver, at Naturstyrelsen ophæver eller reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens område. Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens landskabelige værdier. Skovbyggelinjen måles 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der forbud mod at bygge. Naturstyrelsen kan ophæve / reducere skovbyggelinjen, mens kommunen kan dispensere fra linjen. Skovbyggelinjen omkring Åbjerg skoven omfatter lokalplanområdets østligste del. Den øvrige del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje for den nytilplantede skov omkring Rugballegård.

Skovbyggelinjen vil blive søgt ophævet ved endelig vedtagelse af lokalplanen.

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.

Teknik og Miljø 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. 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 Natur- og Miljøklagenævnet efter Planlovens bestemmelser om miljøvurdering.

Afgørelse og begrundelse

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 herom er truffet med hjemmel i lovens § 3, stk. 1, nr.3.

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

- Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og vandindvinding
- Naturbeskyttelseslovens, beskyttelseslinjer for henholdsvis skov og fortidsminde samt eventuelt skovlovens bestemmelser
- Natura 2000, bilag IV arter og § 3 beskyttede områder
- Den visuelle indvirkning på omgivelserne

Rugballegård Ridecenter placeres indenfor OSD område samt vandindvindingsopland, som forsyner en stor del af Horsens med rent drikkevand. Efter Naturstyrelsens notat om byudvikling i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande vurderes ridecentret at være sammenligneligt med de bebyggelser og aktiviteter, der findes på "Tilladelseslisten", som er boliger og mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg. Disse er kendetegnet ved at have ingen eller kun ubetydelige oplag af eller anvendelse af mobile forureningskomponenter og kan placeres i OSD-områder og nitratfølsomme indvindingsområder med krav om opfyldelse af Naturstyrelsens minimumsbetragtninger, som er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser.

En del af lokalplanområdet ligger indenfor skovbyggelinjen omkring Åbjergskoven. I forbindelse med vedtagelse af lokalplanforslaget søges Naturstyrelsen om ophævelse eller reduktion af skovbyggelinien, som kan være til hinder for fremtidige anlæg eller byggerier i forhold til Ridecentrets udfoldelsesmuligheder. I forhold til fortidsmindebeskyttelsen vurderes det at bestemmelsen i lokalplanen om overholdelse af 100 meter beskyttelseslinen fra fredningsarealet sikrer udsynet fra fortidsmindet Grønhøj tilstrækkeligt.

Horsens kommune vurderer, at Ridecentrets placering er i så lang afstand fra både natura 2000 områder og forekomster af bilag IV arter at disse ikke vil blive berørt af ridecentret.

Afstanden til det internationale naturbeskyttelsesområde er 1,9 km. På baggrund af den forholdsvis store afstand og projektets beskedne omfang vurderes ingen af arterne eller naturtyperne, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området at blive påvirket af lokalplanforslaget. Der er ifølge DCE, Aarhus Universitet fundet flere bilag IV arter i lokalplanområdet. Det drejer sig om arter af padder og flagermus samt markfirben og odder. Horsens Kommune har ikke konkret kendskab til forekomster af bilag IV-arter i nærområdet. Lokalplanområdet vurderes ikke at være egnet som raste-, yngle, eller voksested for bilag IV arter og projektet vurderes derfor ikke at ville påvirke disse arter i negativ retning.

Det vurderes i øvrigt at projektets / planens størrelse er af så begrænset omfang ikke at ville kunne påvirke ovenstående interesseområder væsentligt. Der findes ikke § 3 beskyttes natur indenfor eller i nærheden af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger i en nytilplantet skov og er derudover afgrænset af eksisterende fuldt udvokset beplantning. Etableringen af et nyt ridecenter i området vil derfor få meget lille visuel indflydelse på det omgivende landskab, fordi den eksisterende og nye beplantning vil skærme for indblik til området. For lysudfald fra ridecentret i vinterhalvåret vurderes det, at dette finder sit naturlige leje ved en begrænset åbningstid om aftenen. Hertil kommer at etableringen af den nye ridehal reguleres gennem lokalplanens bestemmelser i både udformning og materialevalg til at få så lidt visuel indflydelse på omgivelserne som muligt.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af forslaget, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog maksimalt et år fra offentliggørelsesdatoen.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

Det er formålet med lokalplanen at:
1.1
fastlægge rammer for lokalplanområdet Rugballegårds anvendelse som ridecenter.
1.2
sikre vejadgang til ridecentret samt tilstrækkelig parkering for ridecentrets brugere og gæster.
1.3
fastlægge anvendelsesmuligheder for det eksisterende stuehus.

1.4
sikre at anvendelsen som ridecenter ikke skader områdets grundvandsmagasiner og drikkevandsindvinding.
1.5
give lokalplanen bonusvirkning jf. planlovens § 15, stk. 4, så udbygning i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser kan ske, uden forudgående tilladelse efter planlovens § 35 (landzonetilladelse).

Redegørelse - Formål

Formålet er i overensstemmelse med kommuneplantillæg 16-2013, som fastlægger rammeområdet til fritidsformål i landzone.

§2 - Område og zonestatus

2.1
Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, eksisterende forhold og er en del af matr. nr. 35 a Hatting by, Hatting.
2.2
Lokalplanens afgrænsning er identisk med bygningsparcellen samt den eksisterende beplantning omkring denne.
2.3
Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone.

Redegørelse - Område og zonestatus

Lokalplanområdet forbliver i landzone. Lokalplanen udformes med bonusvirkning jf. planlovens § 15, stk. 4.

§3 - Anvendelse

3.1
Lokalplanområdet skal anvendes til ridecenter i form af ridehaller, hestestalde og ridebaner samt eventuelt én bolig. Der kan etableres servicefaciliteter i forbindelse med ridecentret som for eksempel café/cafeteria.
3.2
Det eksisterende stuehus kan anvendes til liberalt erhverv,restaurant/café, koldt madpakkehus eller én bolig i tilknytning til ridecentret som for eksempel beridderbolig eller for en opsynsmand.
3.3
Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer, etableres anlæg til opsamling af regnvand samt øvrige tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

Redegørelse - Anvendelse

Området skal fremstå som et afgrænset område til fritidsformål (hestesport) i landzone.

§4 - Udstykning

4.1
Der kan ikke udstykkes indenfor lokalplanområdet. Dog kan der udstykkes for tekniske anlæg, som nævnt i § 3, med tilhørende nødvendigt udenomsareal for servicering af anlæggene.

Redegørelse - Udstykning

Dette sikrer muligheden for etablering af tekniske anlæg til området, hvis behovet opstår.

§5 - Vej og sti

5.1
Adgangsvej til ridecentret foregår fra Stationsvej ad den eksisterende anlagte private fællesvej henover matr.nr. 35 a.

§6 - Parkeringsforhold

6.1
Al parkering skal foregå på de hertil udlagte arealer, som fremgår af Illustrationsplanen, samlet disponering.
6.2
Parkeringspladser /-arealer samt kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, og være udført med fald mod afløb, hvorfra der er kontrolleret afledning (til vandopsamlingsbassiner / forsinkelsesbassiner) og Bygholm sø.

Redegørelse - Parkeringsforhold

Kravene til håndtering af vejvand / overfladevand fra parkeringspladser og -arealer samt kørearealer er, at vandet skal samles op så det ikke nedsives til områdets vigtige grundvandsmagasiner.
Ved meddelelse af tilladelse til udledning af regnvand fra ridecenteret, vil der blandt andet blive stillet vilkår om etablering af sandfang og regnvandsbassin (med tæt membran) forinden udledning til Bygholm Sø.
For at nedsivning kan komme på tale, skal nedsivningen enten ske gennem filtermuld eller anden egnet og dokumenteret rensemetode.
Ridecenteret skal derfor fremsende et projekt for, hvordan ridecenteret kan indrettes, så Naturstyrelsens krav opfyldes.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1
Der må ikke etableres udendørsbelysning af ridebaner, folde, adgangsarealer m.v. uden forudgående ansøgning om landzonetilladelse og eventuelt byggetilladelse.
7.2
Regn- og spildevandsledninger skal på etableringstidspunktet opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

Eventuel belysning er ikke omfattet af lokalplanens bonusvirkning. Der skal ved ansøgning om eventuel udendørs belysning foretages en landskabelig vurdering og forudgående høring efter normal praksis ved ansøgning om landzonetilladelse.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1
Ny bebyggelse, tilbygninger, ridebaner, parkering og diverse anlæg skal placeres i henhold til Illustrationsplanen, samlet disopnering. Bemærk afstanden mellem stuehuset og nærmeste ridebane nord herfor, som skal være mindst 14 meter.
8.2
Der må ikke inden for 100 meter fra beskyttelseslinien / fredningsgrænsen omkring jættestuen "Grønhøj" opføres ny bebyggelse eller etableres nogen form for nye anlæg.
8.3
Nye ridehaller opføres som 2 sammenbyggede haller som vist på illustrationsplanen indenfor et byggefelt på 71 x 96 meter og med et adgangsareal mellem hallerne.
8.4
Ridehallerne forsynes med ovenlys i tagfladerne og får en højde på maksimum 12 meter målt fra det omgivende terræn eller fra det i byggetilladelsen angivne niveauplan.

Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

Udenom fortidsmindet er et fredet areal 26 x 24 meter - en fredningsgrænse. Kulturstyrelsen oplyser, at i sådanne tilfælde skal 100 meters beskyttelseslinjen måles fra kanten af fredningsgrænsen, og ikke fra fortidsmindets fod (som man normalt gør).

§9 - Bebyggelsens udseende

Ny bebyggelse og driftbygninger:
9.1
De nye ridehallers udformning skal følge principperne for de eksisterende bygninger med en "høj base" i tunge materialer som murværk / beton og en let facadebeklædning ovenfor.
9.2
Eksisterende bygningers udformning med den høje base i teglsten skal så vidt muligt bevares. Farven og overfladen kan ændres ved for eksempel vandskuring eller pudsning.
9.3
Facader kan beklædes med træ (ubehandlet eller malet i mørke farver efter jordfarveskalaen), eller andet pladematerialе som for eksempel stål, fibercement, glas, polycarbonat. Udskiftning af facadebeklædning på eksisterende bygninger skal udføres i samme materialer og farver som de nye bygningers facadebeklædninger. Facadebeklædninger under et (eksisterende og nye bygninger) skal udføres i farver efter jordfarveskalaen.
9.4
Tagbeklædning må udføres i dæmpede farver efter jordfarveskalaen i materiale som tagpap, stål eller fibercement. Tagflader må ikke udføres med reflekterende eller blændende overflader.
9.5
Facader og tagflader, herunder store facadepartier i glas skal udføres med ikke reflekterende / ikke blændende overflader. Vindues- og dørpartier i almindeligt omfang er undtaget af bestemmelsen.
9.6
Der må etableres solvarme- og solcelleanlæg, hvis disse udføres antirefleksbehandlet og monteres plant eller parrallelt med facade eller tagflade.

9.7
Skiltning og reklamering, udover almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted. Det kan dog tillades at ridehallerne forsynes med ridecentrets navn og eventuelt årstal for opførelsen. Navn og årstal skal udføres som "løse bogstaver" uden belysning.
Stuehus:
9.8
Renovering og vedligeholdelse af stuehuset skal ske med respekt for den oprindelige bygningsstil.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Der er lagt vægt på at hele bygningskomplekset, nyt og gammelt, kommer til at harmonere, så nogle af kvaliteterne fra de eksisterende og markante tilbageblevne bygninger overføres til de nye bygninger. Derudover er der lagt vægt på at bebyggelsen i udformning, farver og materialer kommer til at falde naturligt ind i det unikke naturområde, som er og vil opstå midt i det nyetablerede skovrejsningsområde.

Foto, viser en "høj base" i tunge materialer som murværk på de eksisterende driftsbygninger.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1
Vandopsamlingsbassiner / forsinkelsesbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran.
10.2
Vandopsamlingsbassiner / forsinkelsesbassiner kan etableres efter Illustrationsplanen, samlet disponering.
10.3
Der skal etableres en tæt afskærmende beplantning som eksempelvis bøgehæk mellem stuehuset og den nærmeste ridebane nord herfor. Se Illustrationsplanen, samlet disponering.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Kravene til håndtering af vejvand / overfladevand fra parkeringspladser og -arealer er, at vandet skal samles op, så det ikke nedsives til områdets vigtige grundvandsmagasiner.
Ved meddelelse af tilladelse til udledning af regnvand fra ridecenteret, vil der blandt andet blive stillet vilkår om etablering af sandfang og regnvandsbassin (med tæt membran) forinden udledning til Bygholm Sø.
For at nedsivning kan komme på tale, skal nedsivningen enten ske gennem filtermuld eller anden egnet og dokumenteret rensemetode.
Ridecenteret skal derfor fremsende et projekt for, hvordan ridecenteret kan indrettes, så Naturstyrelsens krav opfyldes.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1
Interne veje og mindst 100 P-pladser skal være anlagt i henhold til lokalplanens § 6 samt Illustrationsplanen, samlet disponering.
11.2
Vandopsamlingsbassiner for tag- og overfladevand samt forsinkelsesbassiner skal være udført i h.t. bestemmelserne i Lokalplanens § 10 samt illustrationsplanen, samlet disponering.

Redegørelse - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Se redegørelse for bestemmelserne i henholdsvis §§´erne 6 og 10.

§12 - Grundejerforening

Ingen bemærkninger

§13 - Servitutter

13.1
Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven (planlovens § 18).

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bemærkninger

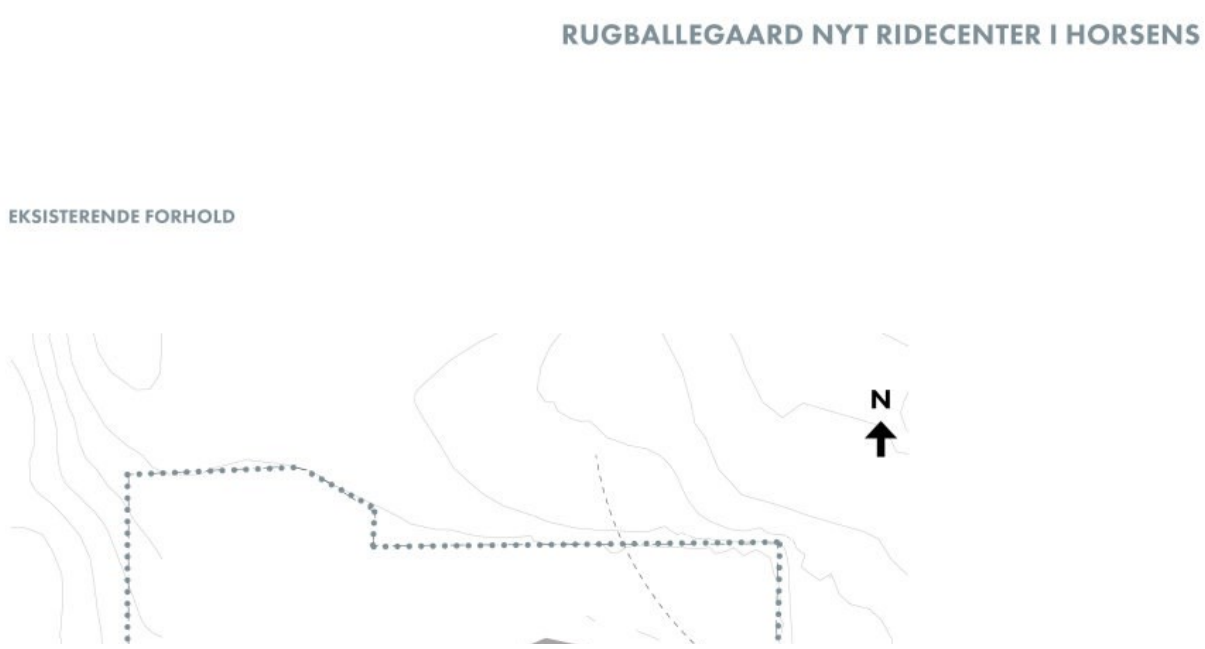
§15 - Lokalplanens retsvirkninger

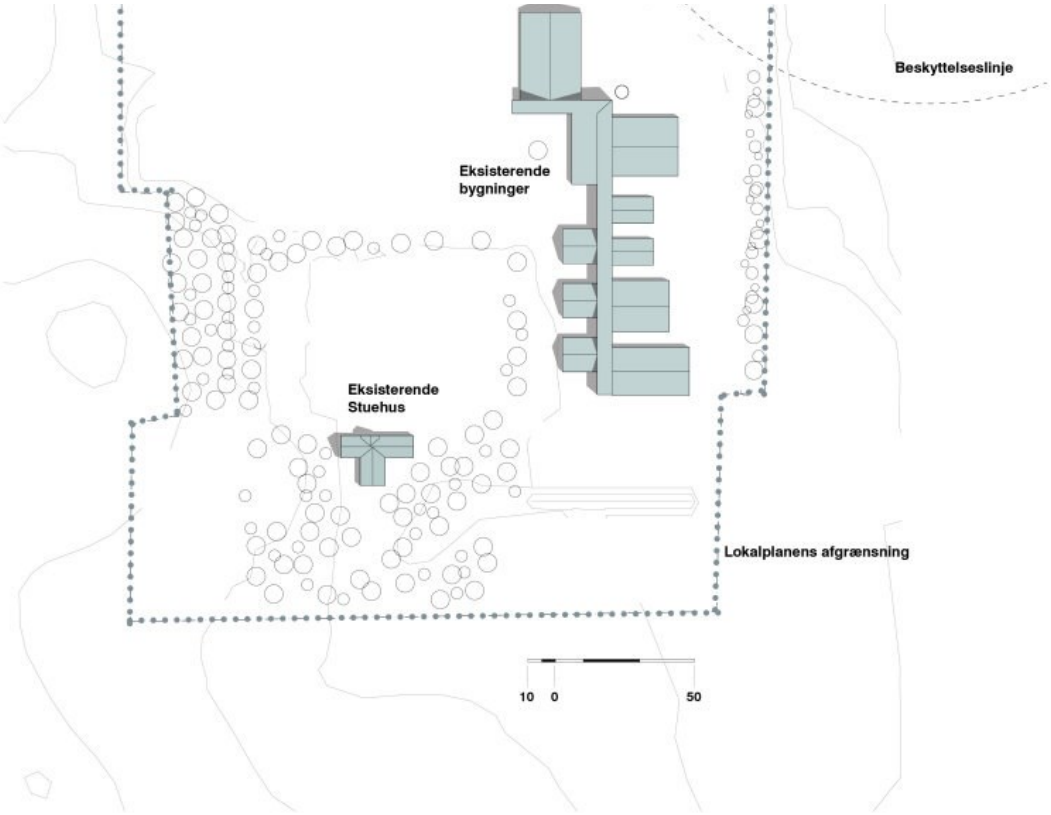
15.1
Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
15.2
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
15.3
Lokalplanen har bonusvirkning jf. planlovens § 15, stk. 4. Byggeri, ændret anvendelse af eksisterende bygninger og arealer samt eventuelle udstykninger, som er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser og øvrige bestemmelser kan ske uden forudgående tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).
15.4
Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2015-22---rugballegaard-ridecenter/omdirigering.htm

Lokalplanafgrænsning

KORTBILAG 1





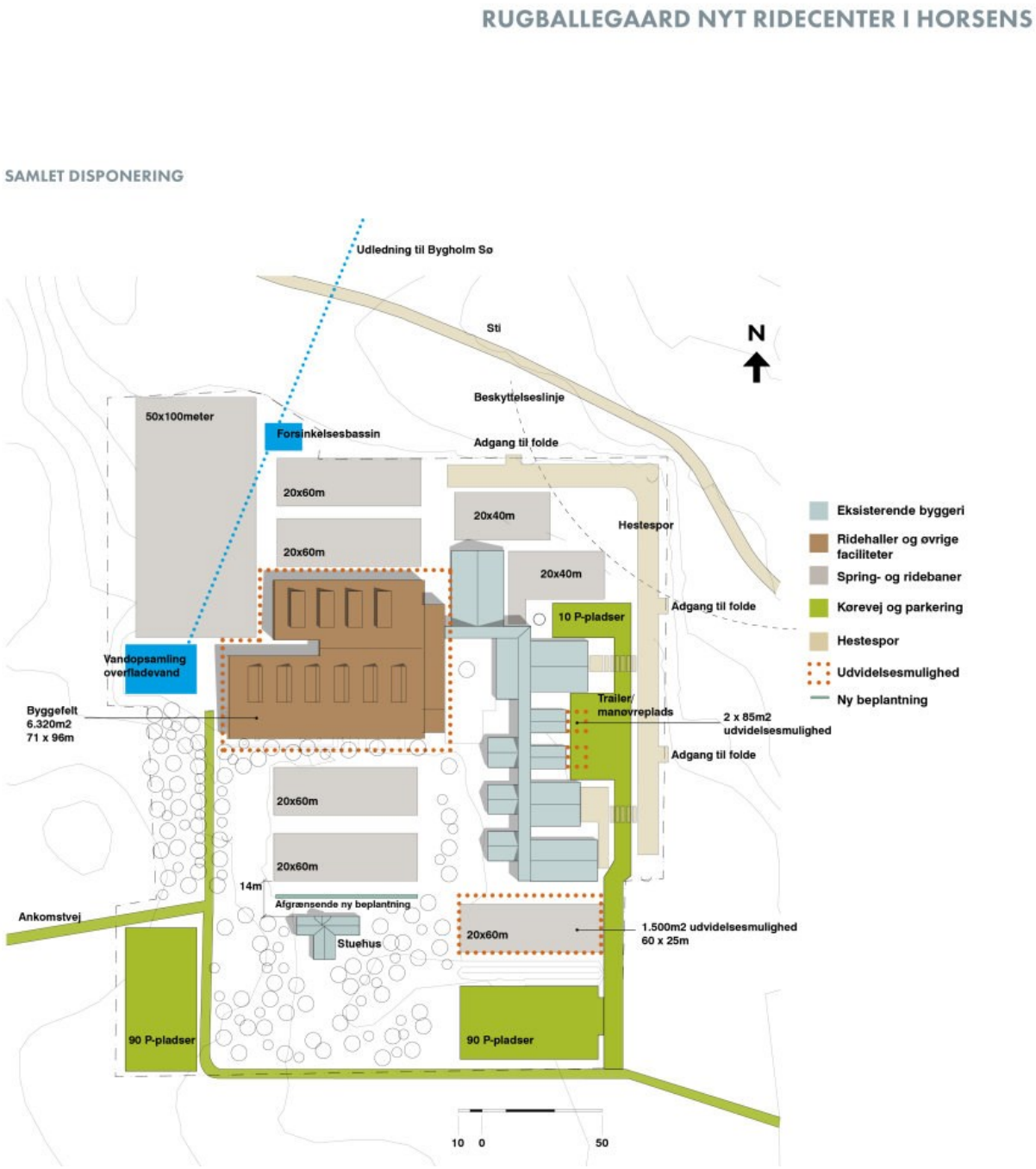
November 2015

LB_B3 ARKITEKTUR RUMDESIGN

Området i dag

Luftfoto af Rugballegård før nedrivning af de nordligste driftsbygninger og siloer / tanke

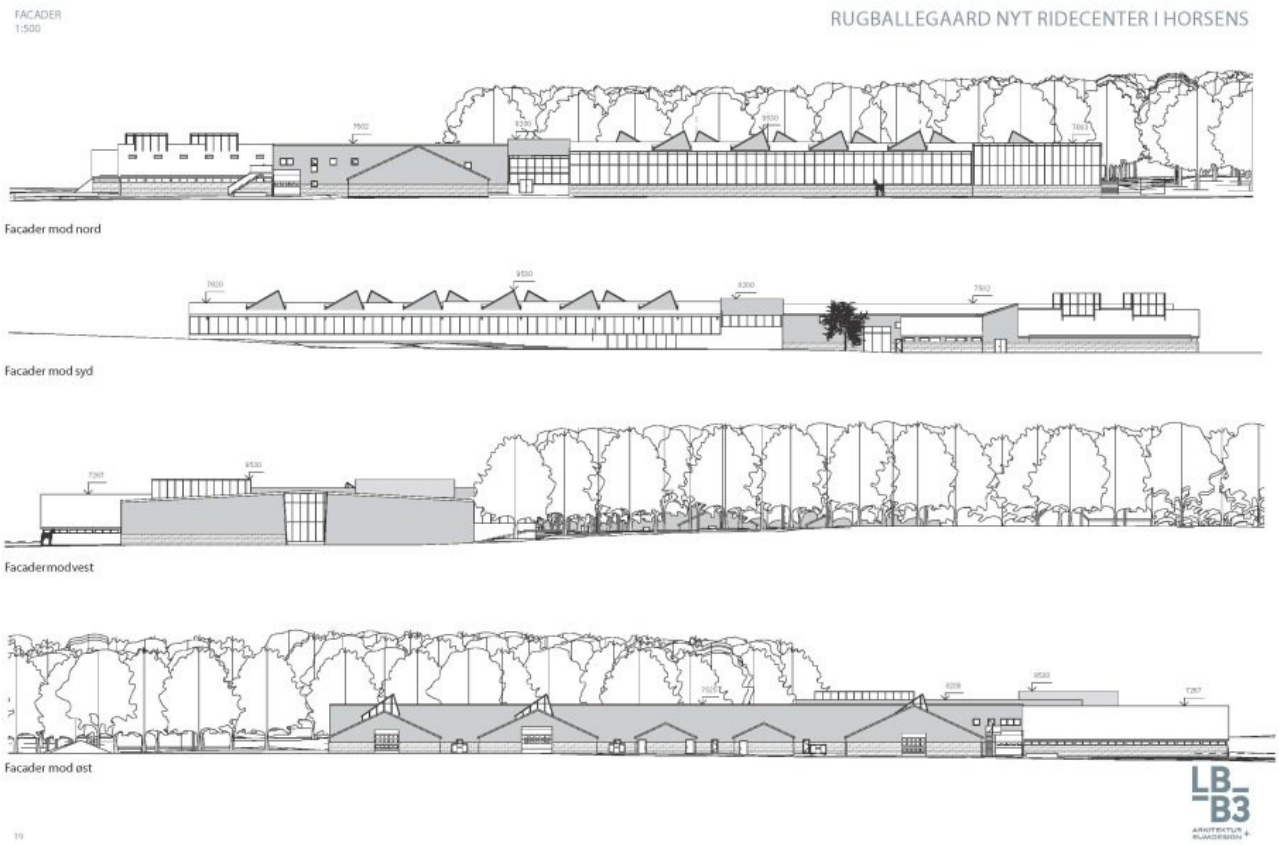
Illustrationsplan



November 2015

LB_B3 ARKITEKTUR + RUMDESIGN +

Skitser



Kommuneplantillæg

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 16 til Kommuneplan 2013. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2013 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget her.

Høring

For at give borgerne i Horsens Kommune lejlighed til at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold bliver lokalplanen offentligt fremlagt i mindst 8 uger, jf. bestemmelserne i Lov om Planlægning § 24.

Se klagevejledning her.

Din mulighed

Hvis du har kommentarer til forslaget til lokalplan, kommuneplantillæg eller miljørapporten, skal disse senest den xx. xxx 20xx sendes til Plan & By.

Det kan du gøre her fra siden ved at sende en kommentar fra formularen, hvor du også kan vedhæfte billeder, kort eller andre filer i jpg el. pdf format. Du skal oplyse en e-mailadresse, da der sendes en kvittering retur til dig, når vi har modtaget dine kommentarer.

Hvis ikke det er muligt at sende den her fra siden kan det også sendes til:

planogby@horsens.dk el. Horsens Kommune, Teknik og Miljø, Plan & By, Rådhustorvet 4, 8700 Horsens.

Byrådet vil herefter igen tage stilling til planforslaget/planforslagene og de indsendte bemærkninger og indsigelser.

Bemærkningerne til miljørapporten vil indgå i den sammenfattende redegørelse, der skal følge planforslaget/planforslagene ved den endelige vedtagelse.

Svar på indkomne indsigelser vil blive fremsendt efter Byrådets endelige stillingtagen til lokalplanen.

Skriv dine kommentarer her:

Fornavn

Efternavn

E-mail

Kommentar

Vedhæft fil Choose File No file selected

Emne

Afsend

Klagevejledning

Offentliggørelse af planer uden miljøvurdering

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål 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 omfattet af Planlovens § 59.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Horsens Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune. Horsens Kommune videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for planens offentliggørelse.

Vedtagelse

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 27. januar 2016.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 2. februar 2016.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 24. maj 2016

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 31. maj 2016.

Print

Her sættes pdf-filen ind til download.