

Tørring midtby

Lokalplan 1030

Forslag





Indholdsfortegnelse

Status og proces	1
Offentliggørelse	2
Offentlig høring	3
Retsvirkninger	4
Klagevejledning lokalplan	5
Redegørelse	6
Formålet med lokalplanen	9
Lokalplanens baggrund	10
Lokalplanens indhold	11
Anvendelse og bebyggelse	12
Zonestatus	13
Veje og stier	14
Fælles friarealer	15
Konsekvenser for nærområdet	16
Redegørelse for kommuneplan 2013-2025	17
Støjbelastede arealer	18
Forhold til anden planlægning	19
Teknisk forsyning	20
Naturbeskyttelse	21
Åbeskyttelseslinje	22
Miljøforhold	23
Servitutter	24
Tilladelser fra myndigheder	25
Bestemmelser	26
§ 1 Formål	27
§ 2 Område- og zonestatus	28
§ 3 Områdets anvendelse	29
§ 4 Udstykninger	30
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	31
§ 6 Tekniske anlæg	32
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	33
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	34
§ 9 Ubebyggede arealer	35

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	36
§ 11 Grundejerforening	37
§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter	38
Miljøscreening	39
Klagevejledning miljøscreening	40
Kortbilag 1	41
Kortbilag 2	42
Kortbilag 3	43
Vedtagelse	44

Status og proces

Forslaget til lokalplanen sikrer mulighed for opførselse af seks punkthuse med varierende højde og etage antal, i op til 4 etager indeholdende ca. 5700 m² boligareal, ca. 750 m² butikker og ca. 1450 m² kontor, sundhedshus, liberalt erhverv eller ligende med tilhørende parkeringspladser, veje og grønne udearealer. Torvet foran SuperBrugsen skal danne rammen om et rekreativt areal der sammen med de grønne arealer ved punkthusene skal skabe en visuel og rekreativ sammenhæng i området.

Forslaget er i offentlighøring i periode fra den 13. december 2016 til den 7. februar 2017.

Lokalplanforslaget er udarbejdet af Hedensted Kommune.

Offentliggørelse

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt, skal forslaget til lokalplanen sendes i 8 ugers offentlig høring, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at komme med bemærkninger og ændringsforslag.

Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Herefter har den bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Et forslag kan ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter Lov om planlægning § 29 har modsat sig dette skriftligt over for byrådet. Forslaget kan først vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer.



Offentlig høring

Forslag til lokalplan 1030 er i offentlig høring i perioden 13. december 2016 til 7. februar 2017.

Du har mulighed for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget ved at klikke på den røde fane "*indsend ide, forslag eller kommentar*" øverst på siden.

Hedensted Byråd vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Svar på indkomne bemærkninger vil blive sendt efter byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

Yderligere spørgsmål

Du er velkommen til at kontakte os med eventuelle spørgsmål til indholdet i lokalplanen.

Hedensted Kommune - By og Landskab

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

byoglandskab@hedensted.dk

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægning § 17, må ejendomme der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan eller umuliggøre realiseringen af lokalplanen, indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at indsende bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder frem til planens endelige vedtagelse, dog højst i et år.

Lokalplanens retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægning § 18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag, byrådet har offentliggjort, at planen er endeligt vedtaget. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, udstykkes og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge Lov om planlægning § 19, meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsrelementet.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af denne, og andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlige betydning for virkeliggørelsen af planen, ifølge Lov om planlægning § 18.



Klagevejledning lokalplan

Klageregler

Afgørelser truffet i henhold til Lov om planlægning kan påklages efter Lov om planlægning § 58, stk. 1, nr. 4. Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Natur og Miljøklagenævnet skal modtage klagen inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endeligt vedtagne plan.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens eller miljøvurderingens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan efter planlovens § 62.

Klagevejledning

Borgere, virksomheder og organisationer, som ønsker at klage over en afgørelse, skal anvende klageportalen. Klageportalen tilgås via www.borger.dk eller www.virk.dk. Der er direkte link til disse steder via forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

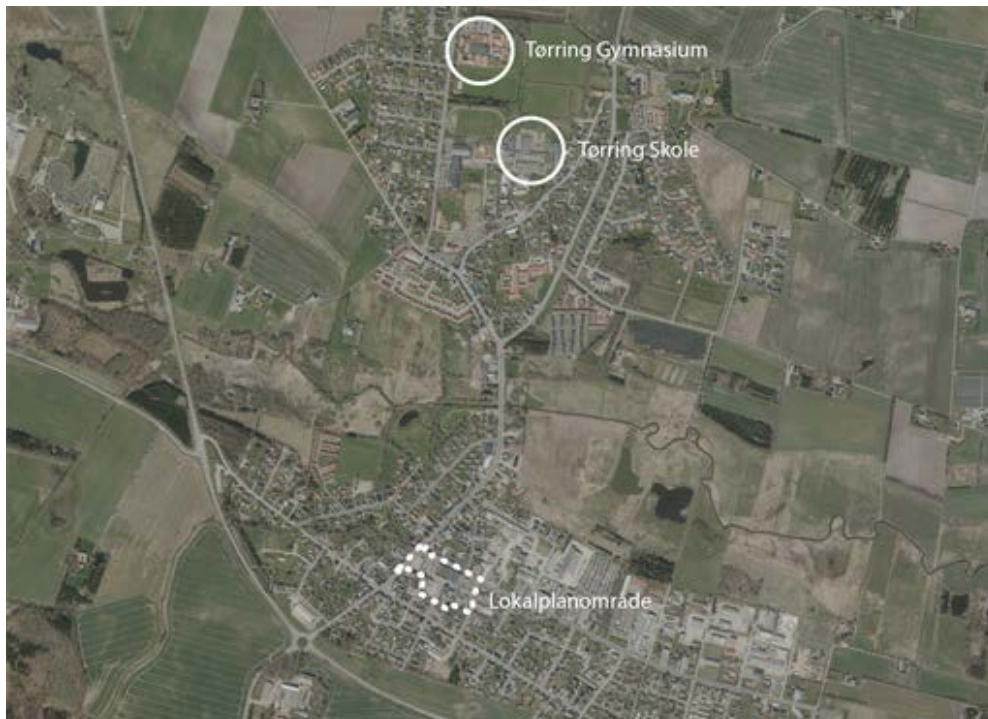
Vejledning om, hvordan borgere, virksomheder og organisationer skal logge på klageportalen, findes på www.borger.dk og www.virk.dk samt på www.nmkn.dk. På Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk findes endvidere information om, hvordan man klager via klageportalen, bl.a. korte videovejledninger, spørgsmål og svar" samt telefonnummer og email-adresse til supportfunktionen i Natur- og Miljøklagenævnet.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der ikke indsendes via 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 den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagegebyret er fastsat til 500 kr. Gebyret betales via klageportalen. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i midten af Tørring Stationsby. Området består i dag af et torv, parkeringsplads, dagligvarebutik og Tørringhus, som er et tidligere hotel. Hovedgaden, Bredgade, som forbinder de to bydele i Tørring er en del af lokalplanområdet og forbinder torvet med resten af byen. Der er ca. 1,5 km Tørring skole og ca. 1,8 km til Tørring Gymnasium.



Lokalplanområdets placering i Tørring.

Lokalplanområdet består af matr. nr. 1e, 1f, 1hg, 1gv, 1q, 1ø, 1æ, 26k, 7000k samt del af 1le, 7000a, 7000e og 7000f alle Tørring midtby.

Torvet, som består af en stor åben plads, pølsevogn og parkeringsplads, er et forholdsvist stort byrum som er opstået på de tidligere jernbanearealer. SuperBrugsen har samme placering som den tidligere station.



Lokalplanområdets matrikler.

Midtbyen er i dag et noget kaotisk sted trafikalt, og har udelukkende bilerne i centrum, der holder sig meget stramt til Superbrugsens facade og præger byrummet. Selve torvet er et mindre felt, placeret ud mod Bredgade, Torvegade og Jernbanegade. Dette gør, at torvet i dag opleves som et isoleret felt.

Lokalplanområdet grænser op mod eksisterende bebyggelse med butikker i stueetagen og boliger på første sal. Området afgrænses i dag af Bredgade mod vest, Torvegade mod nord, Jernbanegade mod øst og Østergade mod syd.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 2 ha.



Lokalplanområdets vejnavne.

På lokalplanområdet er terrænet relativt fladt og falder kun lidt fra vest mod øst.



Lokalplanområdets terrænforhold.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at forskønne bymidten og gøre torvet til et byrum, for alle byens borgere - børn, unge, voksne og ældre. Samtidigt skal lokalplanen sikre, at fremtidig bebyggelse opføres i punkthuse med mulighed for butikker i stueetagen, sundhedshus på 1. og 2. sal, liberalt erhverv og i kombination med boliger på 1. sal og 2. sal i de to første punkthuse og boliger i de resterende fire punkthuse.

Lokalplanen skal desuden sikre, at trafikafviklingen optimeres således, at torvet gøres til midtpunkt samtidigt med, at trafiksikkerheden forbedres.

Endeligt er lokalplanens formål, at der etableres rekreative områder, hvor borgerne kan mødes og, hvor overfladevand håndteres som en naturlig del af de rekreative arealer.

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om fornyelse af Tørring midtby, hvor de trafikale udfordringer og torvet bliver en mere integreret del af byen.

Lokalplanens indhold

Med lokalplanen åbnes der mulighed for at understrege Tørring midtby som et bycenter med mulighed for at etablere en ny bebyggelse i den sydlige del af lokalplanen. Lokalplanen skal sikre, at den nye bebyggelse skaber en sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og en helhed gennem Tørring midtby.



Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet skal anvendes til punktbebyggelse med ca 35 boliger, butikker, liberalt erhverv, restaurant, cafe og sundhedshus med tilhørende veje, stier, parkering, byrum og grønne fællesarealer.

Det er muligt at bygge i op til fire etager og med en maksimal højde på 16 m. Der kan indrettes to butikker, restauranter eller cafeer i stueetagen på de to vestlige punkthuse på maksimum 750 m².

Den sydlige del af området disponeres med adgangsveje og parkering i udkanten, hvorfra der er stier ind til boligerne. Butikker og sundhedshuset placeres ved adgangsvejene samt parkeringspladserne, så de er let tilgængelige. Pladsen foran Superbrugsen skal indeholde Torv, parkering og grønne arealer. Der skal sikres en sammenhængende rekreativ forbindelse gennem torv og bebyggelse i form af et grønt byrum.

For fremadrettet at sikre tilstrækkelig klimahåndtering, som tager højde for den øgede mængde regn, fastlægger lokalplanen bestemmelser for håndtering af overfladevand.

Zonestatus

Ved lokalplanens endelige vedtagelse bibeholdes lokalplanområdet i byzone.

Veje og stier

Vejadgangen til lokalplanområdet etableres fra Østergade som lukkes, så biler ikke kan køre igennem til Jernbanegade og Torvegade.

Parkering foran SuperBrugsen fastholdes, men deles op af torvet, således det bliver muligt at lukke en del af parkeringsområderne, hvis der er behov for pladsen til arrangementer. Vareindleveringen til Superbrugsen forbliver som den er i dag.

Den aflukkede vej, Østergade, ender i parkeringspladser, hvorfra man kan gå ind til sin bolig, butik, sundhedshus mv. Langs Bredgade skal der etableres parkeringslommer, kantstensparkering og korttidsparkering til de besøgende/kunderne. Derudover skal der på Bredgade etableres en fællessti.

Der skal forenden af Østergade etableres en vendeplads og aflastningsområde, hvor varebiler og renovationsvogne kan holde.

Gennem lokalplanområdet skal der etableres et grønt forløb i kombination med et stisystem, som sammenkobler Bredgade, torvet og parkeringspladsen med de nye boliger, butikker, sundhedshus, parkeringspladser mv. Dette forløb skal sammen med punkthusene danne et rumligt forløb, hvor der er forskellige størrelser på de rum som dannes.

Lokalplanområdets vestlige del berører en vejbyggelinje langs Bredgade og er 15 m fra vejmidten. Der må derfor ikke bebygges på denne del af lokalplanområdet.

Fælles friarealer

Der udlægges fælles grønne friarealer gennem midtbyen. De grønne arealer skaber en reference til det fantastiske å landskab Tørring ligger i. Naturen i midtbyen skal udnyttes til vand områder hvor regnvand kan bliver opsamlet.

Arealer udlagt til regnvandshåndtering indgår i de fælles grønne friarealer og skaber værdi i form af rekreative løsninger til lokal håndtering af regnvandet. Der kan etableres regnbede, der forsinker regnvandet og langsomt nedsiver det i jorden.

Mellem boligerne opstår der gårdrum som skal varierer i graden af grønt.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Da området allerede er byzone og der er eksisterende bebyggelse, parkering og torv i området, vil lokalplanen ikke have den store indflydelse på nærområdet.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanrammen, 7.C.05 og udlægger området til bycenter. Det må forventes af nærområdets beboere at en fornyelse af bymidten kan skabe mulighed for flere boligere, butikker og sundhedshus.

Nye boligbygninger vil skabe øget trafik i lokalplanområdet både på Bredgade, Torvegade, Jernbanegade og Østergade. De nye butikker og sundhedshus vil tiltrække flere biler og lastbiler til af- og pålastning af varer. De nye butikker og sundhedshus vil forventes kun at skabe øget trafik i tidsrummet 8-17 og derefter vil trafikken mest være til og fra boligerne.

Østergade som i dag går fra Sønderbrogade til Jernbanegade vil blive lukket af mod Jernbanegade, og vil sammen med Jernbanegade være en af de primære veje ind til den nye bebyggelse. Dette kan resultere i en øget trafik på denne vej, da både en del af de nye beboere, patienter til sundhedshuset, kunder til butikker, vareindlevering og renovationsbilen vil komme ind ad denne vej. I dag er der parkering i begge sider af Østergade, men fremover vil den øget trafik gøre det svært med parkering i begge sider. En måde at sikre en styret kantstensparkering kunne være igennem en etablering af p-zone.

Støjbelastede arealer

Lokalplanområdet er omfattet af den fælles planlægningszone for støj, der er udlagt i retningslinjerne i Hedensted Kommuneplan 2013 - 2025

Den fælles planlægningszone for støj er beregnet som den samlede støjpåvirkning fra en række støjkilder som trafik, erhverv og støjende fritidsaktiviteter. I denne zone kræver en ændring af anvendelsen til støjfølsomme formål som f.eks. boliger, en skærpet opmærksomhed på støjforholdene. Hele planlægningszonen er ikke nødvendigvis støjbelastet over de vejledende grænseværdier for boliger, men afstanden til anlæg, der kan være støjende, gør det nødvendigt med en detaljeret dokumentation for støjforholdene.

Der er udarbejdet en redegørelse for støj i lokalplanområdet der viser, at der skal tages højde for støj i området omkring Superbrugsen. Der skal i dette område gennemføres støjbegrænsende foranstaltninger. Der kan læses mere om støjundersøgelsen under miljøforhold.

Forhold til anden planlægning

Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning for området. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

Blandt andet indeholder Lov om planlægning særlige krav til lokalplaner i kystnære eller støjbelastede områder, hvor der skal redegøres for konsekvenserne af lokalplanens gennemførelse og eventuelle foranstaltninger, der kan afværge u hensigtsmæssig miljøpåvirkning.

Redegørelsen skal også klarlægge, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end byrådet.

I det følgende redegøres for anden planlægning og lovgivning, der er gældende i lokalplanområdet samt, hvordan der tages hensyn til det i lokalplanen.

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er i dag og skal fortsat være forsynet med fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Tørring vandværk.

Spildevand

Jf. spildevandsplanen er området delvist separatkloakeret, delvist fælleskloakeret. Spildevandet ledes til Tørring renseanlæg. Der forventes ingen betydende ændringer af spildevandsmængde eller -sammensætning. Det påtænkes at separatkloakere yderligere en del af området i forbindelse med realisering af lokalplanen. Dette vil kræve et tillæg til spildevandsplanen.

Overfladevand

Lokalplanområdet skal kunne håndtere større regnhændelser. Håndtering af overfladevand ved sådanne regnhændelser skal tænkes ind i den samlede håndtering af regnvandet, evt. ved indretning af arealer, hvor regnvand ved sådanne hændelser kan opstuve og forsinkes lokalt.

Regnvandet skal udnyttes som et æstetisk og rekreativt element i bebyggelsen og byrummene.

Der er foretaget undersøgelser i lokalplanområdet for nedsivning af regnvand. Disse undersøgelser viser, at arealet er velegnet for nedsivning af regnvand.

Ved nedsivning af overfladevand, skal det sikres, at evt. forurening ikke spredes.

Såfremt anlæg til håndtering af overfladevand etableres som fælles private anlæg skal der oprettes spildevandslav. De fælles private spildevandsanlæg skal fremgå af spildevandsplanen og vetægter for spildevandslav skal tinglyses på de involverede ejendomme.

Affald

Håndtering af affald skal ske i overensstemmelse med affaldsbekendtgørelsen og Hedensted Kommunes gældende regulativ for affald, som kan findes via kommunens hjemmeside.

Placering og adgangsveje til affaldsbeholderne kan ses på kortbilag 3.

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der ca. 1.100 meter til nærmeste Natura 2000-område, nr. 77, som er Uldum Kær, Tørring Kær og Ølholm Kær.

Indenfor en afstand af 1.500 meter ligger yderligere et Natura 2000 område, nr. 76, som er Store Vandskel, Rørbæk Sø, Tinnets Krat og Holtum Ådal øvre del. Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

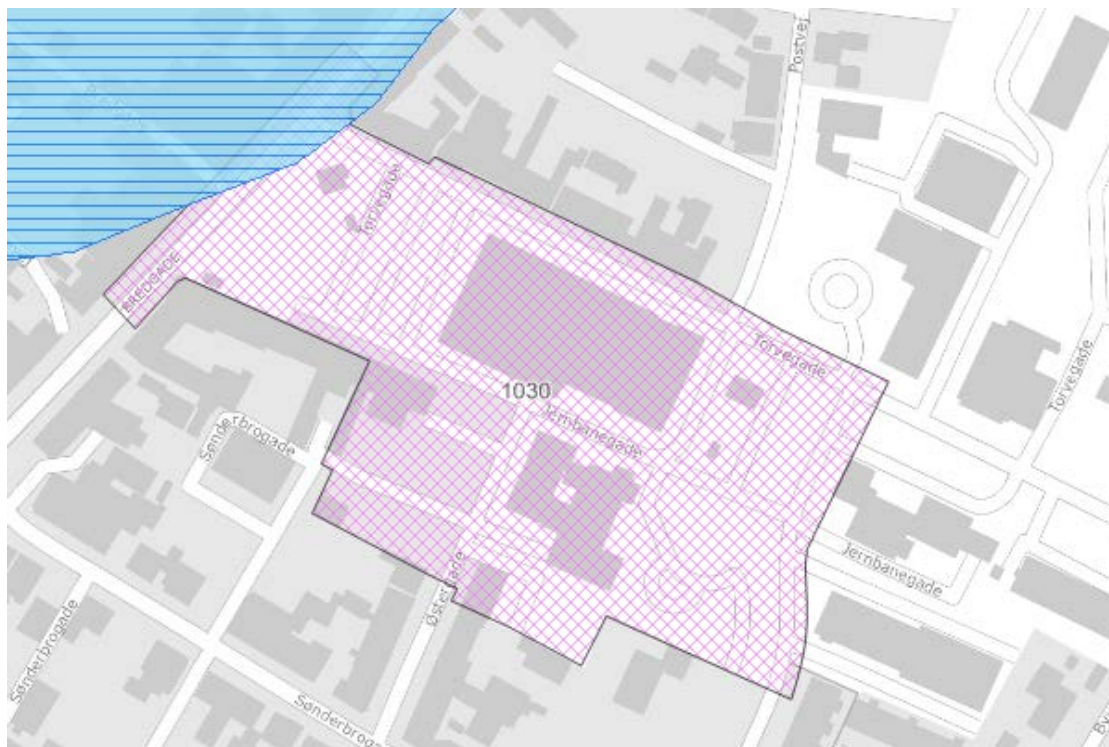
Bilag IV arter

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV arter. Derfor vurderes det at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter.

Åbeskyttelseslinje

Det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet er omfattet af åbeskyttelseslinjen.

Torvet ligger bag rækken af bygninger langs Bredgade og kan ikke ses fra åen. Bygningerne langs Bredgade er opført før 1972 og anlæg og bebyggelse indenfor lokalplanafgrænsningen kræver derfor ikke dispensation fra åbeskyttelseslinjen.



Miljøforhold

Trafik og tilgængelighed

Der er mulighed for fælles parkering ved sundhedshuset om dagen så parkeringspladserne både kan bruges af besøgende til sundhedshuset og butikkerne i dagtimerne og boligerne om aftenen.

Der skal i forbindelse med parkeringspladserne i den sydlige del af lokalplanområdet anlægges en vendeplads, som skal skabe vendemulighed for lastbiler og renovationsvogne. Samtidigt giver det mulighed for af- og pålæsning for butikkerne/sundhedshuset.

Adgangsvejene til lokalplanområdet er Bredgade, Torvegade, Jernbanegade og Østergade, hvor Østergade ender i en vendeplads. Derudover skal området forbindes med en sti som skal sno sig igennem punkthusene og ende som et samlingspunkt ved Bredgade.

Støj

I kommuneplan 2013-2025 ligger hele lokalplanområdet inden for den fælles planlægningszone for støj. Retningslinjerne for den fælles planlægningszone for støj angiver, at der ikke kan planlægges for støjfølsom anvendelse før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Den foretaget støjundersøgelse viser, at den almindelige trafik i området ikke skaber problemer i forhold til støjen til boligerne. Derimod giver vareindlevering i natteperioden anledning til en betydelig overskridelse af den vejledende støjgrænse for boliger. Der skal derfor gennemføres støjbegrænsende foranstaltninger mellem boligerne og Superbrugsen.

Jord

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer for eksempel jord, sand, grus eller varig fast belægning ifølge Jordforureningsloven § 72 b.

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer, eller der udlægges varig fast belægning.

Dette byzoneareal er omfattet af områdeklassificering ifølge jordforureningslovens § 50a.

Da området er kortlagt som v1 er der foretaget enkelte prøver, der viser, at jorden er ren.

Af jordforureningslovens § 71 fremgår det:

"Såfremt der under bygge- eller jordarbejder på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader pågældende arbejde udføre."

Servitutter

Der skal i forbindelse med lokalplanen ophæves følgende servitut;
15.10.2001-10954-56 Dok om parkeringspladser til offentlig brug. Denne servitut er tinglyst på matr. nr. 1e Stovgård Hgd., Tørring. Parkeringspladserne vil fremover ikke være på denne matr. men i forbindelse med den nye lokalplan vil der blive indarbejdet parkeringspladser syd for matr. nr. 1e. Ud over denne servitut er der på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse viden om servitutter, som kan betyde begrænsninger i forhold til realiseringen af lokalplanen.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan have betydning for bygge- og anlægsarbejdet. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejdet 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.

Tilladelser fra myndigheder

Museumsloven

VejleMuseerne anser ikke lokalplanområdet for arkæologisk problematisk. Her er ikke kendskab til fortidsminder og arealets tidligere anvendelse til jernbaneformål og bebyggelse har givetvis forstyrret meget, hvis der tidligere har været fortidsminder på dette areal.

Hedensted Kommune

Anlæg af veje og parkering skal etableres på baggrund af et godkendt vejprojekt.

Spildevandstillæg, såfremt der skal ske en separatkloakering kræves en ændring af spildevandsplanen. Etablering af fælles private anlæg til håndtering af regnvand kræver ændring af spildevandsplanen.

Alt bebyggelse og ændret anvendelse kræver byggetilladelse og kan søges igennem byg og miljø se link på kommunens hjemmeside.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at forskønne bymidten
- at skabe et byrum for alle byens borgere
- at der kan udvikles et område med punkt bebyggelse
- at optimere trafikken omkring bymidten
- at fastlægge og sikre tilgængelighed til de fælles rekreative arealer
- at udnytte regnvand rekreativt i de grønne arealer.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, Matrikelkort. Lokalplanområdet omfatter en del af matr. nr. 7000a, en del af matr. nr. 7000e, en del af matr. nr. 7000f og en del af matr. nr. 1le, hele matr. nr. 1f, 1hg, 1e, 1gv, 1ø, 1q, 1æ, 26k og 7000k alle Tørring Midtby, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.2

Lokalplanens område opdeles i delområde I og II, som angivet på kortbilag 2; Lokalplankort.

§ 2.3

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 Arealanvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerområde.

§ 3.2

Delområde I må anvendes til parkeringspladser, dagligvarebutik, grønne fællesarealer, torv, arrangementer og tilhørende veje.

I delområde I skal der derudover, på de fælles friarealer, etableres regnvandsbede.

§ 3.3

Delområde II må kun anvendes til boligområde og butikker, restaurant/cafe, liberalt erhverv, klinikker og sundhedshus samt park-, vej- og parkeringsområde.

I delområde II skal der derudover, på de fælles friarealer, etableres regnvandsbede.

Alt bolig bebyggelse skal opføres indenfor delområde II.

§ 3.4

Inden for delområde II må der kun indrettes butikker, klinikker mv. i de på kortbilag 2 viste punkthuse med skrå skravering.

§ 3.5

Det samlede bruttoareal for butikker må være 750 m².

§ 3.6

Der må i delområde I og II ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som værksteds-, fabrikations- og oplags- eller vognmandsvirksomhed.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1

Der må kun foretages sokkeludstyknig i overensstemmelse med principperne på kortbilag 2.

§ 4.2

Der kan ved ejerlejligheder udstykkes i lejlighedsskel.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Bredgade, Torvegade, Jernbanegade og Østergade som vist på kortbilag 3.

§ 5.2

I delområde II afsluttes Østergade med en vendeplads, der dimensioneres i overensstemmelse med vejreglerne for at skabe vendemulighed for renovationsvogn, lastvogne o.lign.

Forenden af vendepladsen etableres en korttidsparkering for lastbiler til af- og pålæsning.

§ 5.3

Delområde I skal anlægges med min. 44 parkeringspladser, hvor 3 parkeringspladser skal være til handicpbiler, i princippet som vist på kortbilag 3.

Derudover skal der anlægges min. 38 kantstensparkeringspladser og to vareleveringsparkeringspladser.

§ 5.4

Delområde II skal anlægges med min. 79 parkeringspladser, hvor fem skal være til handicpbiler, i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 5.5

Stierne i delområde I og II udlægges i et varieret forløb med en minimums bredde på 2 m og anlægges med et befæstet færdselsareal på maksimalt 2 m bredde, i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 5.6

På Bredgade skal der anlægges en fællessti på minimum tre meter. Stien er til gadevarer og bløde trafikanter.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

Solceller, solfangere og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi må kun etableres på tage eller facader. De skal enten indbygges i bygningen eller følge konstruktionen og de skal være antirefleksbehandlet.

§ 6.2

Alle forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler. Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader.

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

§ 6.3

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

§ 6.4

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsnet.

§ 6.5

Bebyggelsen skal forsynes med vand fra alment vandværk.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Ny boligbebyggelse må kun placeres inden for det på kortbilag 2 viste delområde II.

§ 7.2

Bebyggelsesprocenten i lokalplanområdet må ikke overstige 90 %.

§ 7.3

Bebyggelsens højde må ikke overstige 16 meter målt fra eksisterende terræn. Derudover må bebyggelsen maksimalt opføres i 4 etager.

§ 7.4

Punktbebyggelsen skal være varierende i højde mellem 3 og 4 etager.

Ad §

Eksempelvis, hvis der opføres 6 punkthuse må maksimalt 3 punkthuse være i 4 etager.

§ 7.5

Punkt bebyggelsen skal placeres så der skabes et rumligt forløb igennem dem, i princippet som vist på kortbilag 3.

Punkthusene skal minimum placeres 2 m. fra vejkanten.

§ 7.6

Punktbebyggelsen skal placeres i skel som markeret på kortbilag 2.

§ 7.7

Der må opstilles mindre bygninger som for eksempel vognskure, salgsvogne, boder, telte eller lignende indenfor lokalplanområdet.

Ad §

Vær opmærksom på at opstilling af midlertidige bygninger kræver godkendelse af vejmyndigheden og byggetilladelse.

§ 7.8

Der skal opføres støjskærmende foranstaltninger/bebyggelse ved vareindleveringen ved dagligvarebutikken. Vareindleveringen er markeret på kortbilag 2.

§ 7.9

Affaldsbeholdere skal placeres som i princippet vist på kortbilag 3.

De skal afskærmes eksempelvis i en bygning eller bag et levende hegn eller ligende.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1

Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 14. Solceller og solfanger er undtaget, se § 6.1.

§ 8.2

Tage skal fremstå som hele ubrudte tagflader. Eventuelle glasoverdækninger, elevatorårne, ventilationsanlæg og lignende skal udformes eller inddækkes, så de indgår som en del af taget i en arkitektonisk helhed.

§ 8.3

Tage skal udføres i sorte eller gråsorte materialer.

§ 8.4

Facaderne gennem bebyggelsen skal fremstå som en helhed, afstemt i farver og materialer.

§ 8.5

Over 50% af facaderne i stueetagen i de første to punkthuse, skal fremstå i glas og henvende sig/ åbne sig mod torvet, som vist med skravering på kortbilag 2.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

De grønne fællesarealer i delområde I og II skal fortrinsvis anlægges med spredte grupper af træer og busker og med karakteren af og reference til Gudenådalene.

§ 9.2

Uderummene mellem punkthusene skal have en varieret rumlighed og have karakter af et semi offentligt byrum, som i princippet vist på kortbilag 3.

§ 9.3

Terrænet i de rekreative arealer må gerne varieres således det opleves bakket med fordybninger til overfladevandet.

§ 9.4

Torvet skal indeholde parkeringsplads, grønt areal, torveplads og samlingspunkt, som i princippet vist på kortbilag 3.

§ 9.5

Overfladevand indarbejdes i høj grad synligt i byrummet.

I lokalplanområdet skal der etableres regnbede til forsinkelse og nedsivning af regnvandet. I lokalplanområdet kan forsinkelse og nedsivning af regnvand endvidere etableres som faskiner mv.

§ 9.6

Regnvandsbede mv. må ikke indhegnes.

§ 9.7

Der må ikke opstilles hegn i mellem punkthusene.

§ 9.8

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne eller lignende, både og ikke indregistrerede køretøjer.

§ 9.9

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning, offentligt spildevandsnet, samt alment vandværk.

§ 10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5 om vej-, sti og parkeringsforhold er opfyldt.

§ 10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er foretaget afværgeforanstaltninger for støj i boligerne.

§ 10.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de i §9 nævnte arealer til håndtering af overfladevand.

§ 10.5

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er oprettet spildevandslav for fælles private anlæg til håndtering af overfladevand.

§ 11 Grundejerforening

§ 11.1

I tilfælde af at lokalplanområdet udstykkes skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens område. Hvis området omfatter både boligforeninger og private grundejere oprettes de med hver deres grundejerforening.

§ 11.2

Medlemspligt af grundejerforeningen indtræder ved erhvervelsen af en ejendom i lokalplanområdet, eller for den oprindelige ejer ved påbegyndelse af udstykning og bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen.

§ 11.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de dertil hørende fællesarealer, parkering og veje. Grundejerforeningen skal efter overtagelse af arealerne tillige forestå etablering af eventuelle nyanlæg. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 11.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hedensted Kommune.

§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 12.1

Der ophæves følgende servitutter:

15.10.2001-10954-56 Dok om parkeringspladser til offentlig brug.

§ 12.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge Lov om planlægning § 18.

Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslagene er ikke væsentlige. Derfor er der ikke krav, om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015.

Screeningen viser enkelte emner, hvor der er mulighed for en miljøpåvirkning, der er fx på boligmiljøet i Tørring, hvor støj fra Su-perbrugsens vareindlevering kan genere de nye boliger i lokalplanområdet, men disse forhold er blevet undersøgt, og der bliver re-degjort for støj i lokalplanen og om der skal indsættes "lydruder". Screeningen viser derudover at nedsivningsevne i lokalplanområdet skal undersøges og redegøres for i lokalplanen.

Overordnede vurderes det at planerne ikke vil have en væsentlig påvirkning af miljøet, da området ikke vil ændres væsentligt i forhold til den eksisterende anvendelse.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslagene og har afgjort, at det ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 3, stk. 2, idet der planlægges for et projekt, som ikke er omfattet af bekendtgørelsens bilag 3 eller 4.

Afgørelsen skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslaget fremlægges i offentlig høring.

Det samlede miljøscreeningsskema findes [her](#).

Klagevejledning miljøscreening

Klageregler

Afgørelser truffet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013 og planlovens § 58 stk. 1 pkt. 4.

Der kan klages over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planerne i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Natur og miljøklagenævnet skal modtage klagen inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af afgørelsen.

Klagevejledning

Borgere, virksomheder og organisationer, som ønsker at klage over en afgørelse, skal anvende klageportalen. Klageportalen tilgås via www.borger.dk eller www.virk.dk. Der er direkte link til disse steder via forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Vejledning om, hvordan borgere, virksomheder og organisationer skal logge på klageportalen, findes på www.borger.dk og www.virk.dk samt på www.nmkn.dk. På Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk findes endvidere information om, hvordan man klager via klageportalen, bl.a. korte videovejledninger, spørgsmål og svar" samt telefonnummer og email-adresse til supportfunktionen i Natur- og Miljøklagenævnet.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der ikke indsendes via 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 den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

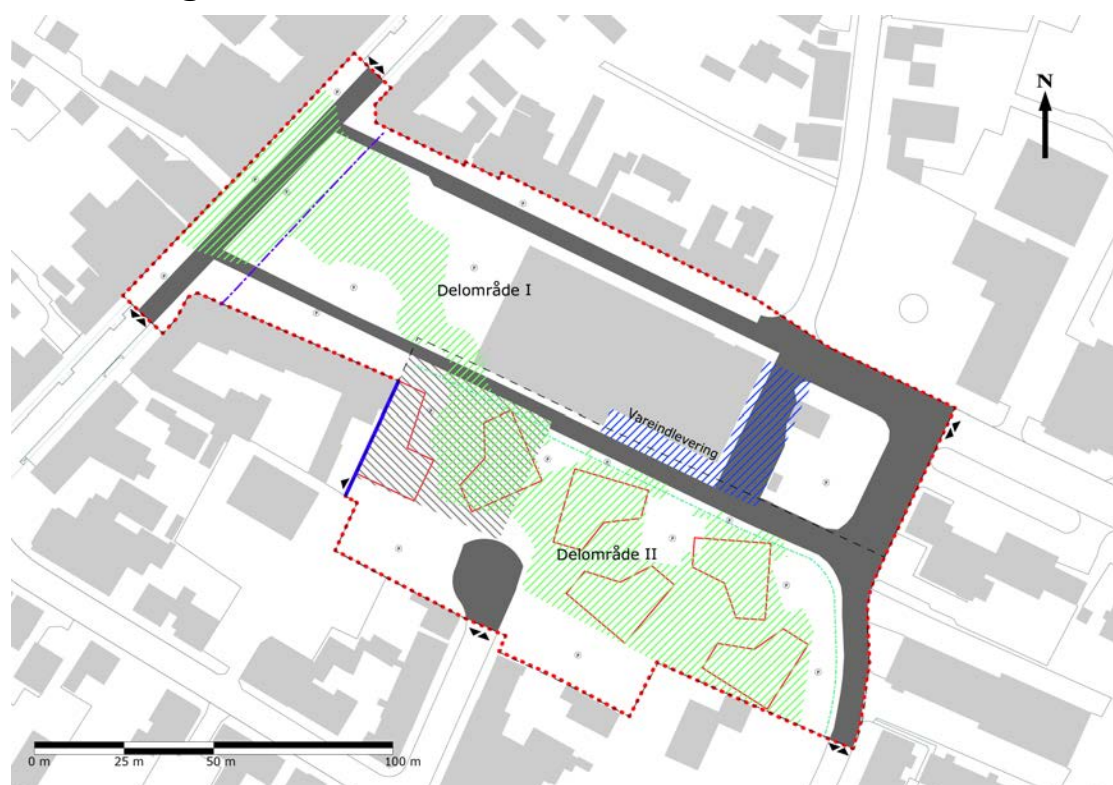
Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagegebyret er fastsat til 500 kr. Gebyret betales via klageportalen. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside.

Kortbilag 1

Kort bilag nr. 1 - Matrikelkort - Juridisk kort findes [her](#).

Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering.

Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Lokalplankort

Kort bilag nr. 2 - Lokalplankort - Juridisk kort findes [her](#).

Signatur:

	Lokalplanafgrensning		Grønt forløb med boliger og parkering
	Vejbyggelinje		Markering af de to punkthuse med butikker
	Delområder		Støjområde fra vareindlevering
	Byggelinje		Vej
	Skel der må bygges i		Parkering
	Sokkeludstykning		Adgang

Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering.

Kortbilag 3



Illustrationsplan

Kort bilag nr. 3 - Illustrationsplan - Juridisk kort findes [her.](#)

Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering.

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1030 er vedtaget af Hedensted Byråd den 30. november 2016 og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24 - 26.

På byrådets vegne

Kirsten Terkilsen

Jesper Thyrring Møller

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på www.plansystem.dk