

Boliger ved Egholmvej i Tørring

Lokalplan 1149

Forslaget skal høres af byrådet den 24.03.2021



HEDENSTED
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring	1
Baggrund og indhold	2
Formålet med lokalplanen	4
Lokalplanens indhold	5
Bestemmelser	10
§ 1 Formål	11
§ 2 Område- og zonestatus	12
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Udstykninger	14
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	15
§ 6 Tekniske anlæg	16
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 9 Ubebyggede arealer	19
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	21
§ 11 Grundejerforening	22
§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter	23
Redegørelse	24
Redegørelse for kommuneplan 2017-2029	25
Retningslinje 6.1 Støj	27
Retningslinje 8.1 Oversvømmelse og erosion	28
Retningslinje 10.1 Landskab	30
Retningslinje 10.4 Geologi	31
Konsekvenser for nærområdet	32
Eksisterende lokalplan og servitutter	33
Teknisk forsyning	34
Naturbeskyttelse	35
Miljøforhold	37
Tilladelser fra andre myndigheder	39
Ekspropriation	40
Miljøscreening	42
Klagevejledning miljøscreening	44
Kortbilag 1	46
Kortbilag 2	47

Kortbilag 3	48
Vedtagelse	49
Retsvirkninger	50
Klagevejledning lokalplan	51

Offentlig høring

Lokalplaner udarbejdes for at sikre udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på kommunens planlægning. I en lokalplan fastsættes bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af et konkret område. Bestemmelserne uddyber, hvordan bl.a. arealer, nye bygninger, veje, mv. skal placeres og udfærdiges inden for et bestemt område.

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt, skal forslaget til lokalplanen sendes i 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.

Offentlig Høring

Forslag til lokalplan 1149 Boliger ved Egholm i Tørring er i offentlig høring i perioden *dd. måned åååå* til *dd. måned åååå*.

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

Hedensted Byråd vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Efter Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen vil de parter, der har indsendt bemærkninger til planen, få svar tilsendt.

Yderligere spørgsmål

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

Hedensted Kommune - Plan og Udvikling

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

planogudvikling@hedensted.dk

Tlf: 7975 5606



Baggrund for Lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret projekt fra ejeren af området.

Formålet med lokalplanen er at skabe det fornødne plangrundlag til at der kan opføres boliger i området.

Området vil blive etableret med skov, sø, strand, boldbaner, legepladser samt en bygning der rummer en aktivitetshal og forsamlingslokaler. Det er intentionen at lokalplanområdet skal fremstå som et naturligt møde mellem boliger og natur der centrerer sig om søen.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger vest for Gammel Tørring og indgår i Tørring Masterplan som en del af byudviklingsområdet i det nordvestlige Tørring.

Området afgrænses mod øst af Viborg Hovedvej, mod syd af Egholmvej, mod vest og nord af levende hegn. Området omgives af naturområder i form af overdrev og eng. Hegnet der afgrænser området mod vest vokser på et beskyttet dige. Centralt i området ligger der en mindre sø. Der ses desuden flere små søer i de omgivende naturområder. Overdrev, enge og søer er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3, som fastlægger, at der ikke må ske tilstandsændringer af de beskyttede naturtyper.

Lokalplanområdet ligger i umiddelbart tilknytning til et større naturområde der er udlagt til Natura2000 (Store Vandskel, Rørbæk Sø og Tinnets Krat). Gudenåen har sit forløb umiddelbart vest for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 8,5 ha.

Lokalplanområdet anvendes i dag som performanceområde med aktiviteter til teambuilding som f.eks. gokartbane, ATV- og offroadbane. Søen i lokalplanområdet er menneskeskabt og benyttes til aktiviteter som bl.a. jetski, båd og kajak. I lokalplanområdets sydvestlige hjørne ligger en gammel blandet skov med høje træer. Området bruges til forskellige aktiviteter.

Der er udlagt en vejbyggelinje på 30 meter plus højde- og passagetillæg fra vejmidten af Viborg Hovedvej, hvilket skal integreres i planlægningen og udformningen af lokalplanområdet. Der er ligeledes oversigtslinjer der skal respekteres ved Egholmvejs tilslutning til Viborg Hovedvej.

Lokalplanområdet har vejadgang fra Egholmvej syd for området. Egholmvej er i dag tilsluttet Viborg Hovedvej i et kryds ved lokalplanområdets sydøstlige hjørne.

Lokalplanområdet ligger i dag i landzone og er ikke lokalplanlagt. Området vil med lokalplanlægningen blive overført til byzone.



Flyfoto af det nuværende fritids- og aktivitetsområde, som lokalplanområdet har været anvendt til i en årrække.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe plangrundlaget for en byggeretsgivende lokalplan, der giver mulighed for at etablere boliger i åben-lav og tæt-lav i form af parcelhuse og rækkehuse.

Ideen bag projektet for området er at etablere et boligområde, hvor der er fokus på adgang til natur og rekreative områder i de helt nære omgivelser. Både i arkitektur, form og materialer skal området signalere bebyggelse i god kvalitet med rige muligheder for det gode udeliv. Boligerne bliver energivenlige huse, hvor bæredygtighed er en central del af identiteten. Der etableres ét fælleshus, der indrettes med mødelokaler, aktivitetsrum, gæstejlligheder, gildesal og fælles køkken eller som aktivitetshal målrettet leg og sportsaktiviteter.

Grundstenen i området er fællesskab og tid, hvorfor lokalplanområdet indeholder en række fællesområder, der lægger op til samvær såvel ude som inde.

Med lokalplanen skabes ny natur internt i lokalplanområdet. Området skal, lige som resten af Tørring, brandes som en god pendlerby med nærhed til motorvejen, mange store arbejdspladser og de tre store byer Aarhus, Odense og Esbjerg.

Da området støder op til Viborg Hovedvej, er det nødvendigt at foretage en støjafskærmning i forhold til områdets anvendelse til boligformål, så området som helhed ikke støjbelastes over de tilladte grænseværdier. Sammen med en plan for håndtering af overfladevand og etablering af fri- og opholdsarealer til beboerne i området kan der opnås en funktionsmæssig helhed i forhold til disponeringen af det nye boligområde.

Lokalplanen fastlægger desuden principper for områdets grønne struktur, veje og stier internt i området.

Lokalplanens indhold

Med lokalplanen fastlægges områdets overordnede struktur og byggeretsgivende bestemmelser, så der gives mulighed for at opføre ca. 130 nye boliger i form af rækkehuse og parcelhuse med tilhørende infrastruktur og opholdsarealer.

Bebyggelsen og delområder

Lokalplanen udlægger arealer til opførelse af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse i op til 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Lokalplanområdet opdeles i 10 delområder med henblik på at skabe variation og diversitet i området. Delområde 1, 2, 3, 4 og 8 udlægges til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, klyngehuse, kædehuse og lign., helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse. Delområde 5, 6 og 7 udlægges til åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse).

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bygningernes udseende i form af materialer og farver. Facader skal udføres som blank murværk i tegl, fremstå som vandskurede eller pudsede facader eller med træbeklædning. Ved træhusbyggeri er det ikke tilladt at opføre huse med laftehjørner. Farver på facader skal ligge inden for nuancer af et farvespektrum relateret til jordfarverne eller farver fremkommet ved en blanding af disse, eller fremstå i sort eller hvid. Mindre partier kan udføres som lette facader af træ, glas, aluminium, zink, kompositmaterialer eller lignende.

Tagbeklædning skal fremstå i sort, antracit eller som grønne tage (sedum), og udføres med enten teglsten, tagpap med listedækning, zink, skifer, metal, træ eller sedum. Tag kan udføres med ensidig taghældning, saddeltag eller fladt tag.

For de enkelte delområder gælder, at bebyggelsen inden for hvert delområde skal opføres som en samlet bebyggelse med et tydeligt arkitektonisk helhedspræg.

Delområde 9 udlægges til grønt område med mulighed for rekreativ anvendelse. Der må etableres stier, opholdsarealer, legeplads, sportbaner, amfiscene, regnvandsbassiner, gæstehytter m.v. Eksisterende bygninger kan bevares til brug for fælles funktioner for områdets beboere eller de kan nedrives og der kan opføres ny bebyggelse. Den samlede bebyggelse inden for område må udgøre op til 2.000 m².

På illustrationsplanen neden for er der vist eksempel på, hvordan området kan disponeres og bebygges.



Illustrationsplan af hvordan kan udbygges som boligområde.

Udstykning

Området kan udstykkes med en mindste grundstørrelse på henholdsvis 400 m² for tæt-lav boliger og minimum 700 m² for åben-lav boliger. Andel af fællesarealer kan indgå i beregning af grundstørrelsen. De enkelte delområder kan endvidere udstykkes i sin helhed.

Vejadgang og trafikafvikling

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Egholmvej syd for området via to vejadgange. Internt i området udlægges tre nord-syd gående stamveje til betjening af boligerne i området.

Kommuneplanrammen fastlægger, at der i forbindelse med lokalplanlægningen og en helhedsplan for nærområdet sikres vej- og stikrydsninger af Viborg Hovedvej (rute 13). Den fremtidige vejbetjening af rammeområde 7.B.4 forventes at ske via kommunevejen Vongevej, lukning af kommunevej Egholmvej mod Viborg Hovedvej (rute 13), og en trafikikker skolevej med niveaufri stikrydsning af Viborg Hovedvej. Udviklingen af området skal ske ud fra en helhedsplan for områdets udbygning omfattende rammeområderne 7.B.20-24 og 7.R.05.

Stier

Indenfor lokalplanområdet udlægges arealer til et sammenhængende system af stier som sikrer forbindelser til de grønne områder.

Parkering

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for parkering indenfor området. Der skal etableres parkering svarende til 1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig og 2 p-pladser pr. åben-lav bolig. P-pladser kan etableres som fællesparkering.

Grønne opholdsarealer

Terrænet i lokalplanområdet er i dag kunstigt og modelleret og tilpasset en anvendelse som gokartbane, ATV- og offroadbane, mv. Som led i byggemodningen af området vil der ske en yderligere terrænregulering, som efterlader området i et fortrinsvist plant område hvor der skal bygges boliger, mens det store område sydvest for søen hvor der i dag er en lille lund bliver formet så det fremstår med en variation og indgår sammen med søen i en rekreativ anvendelse.

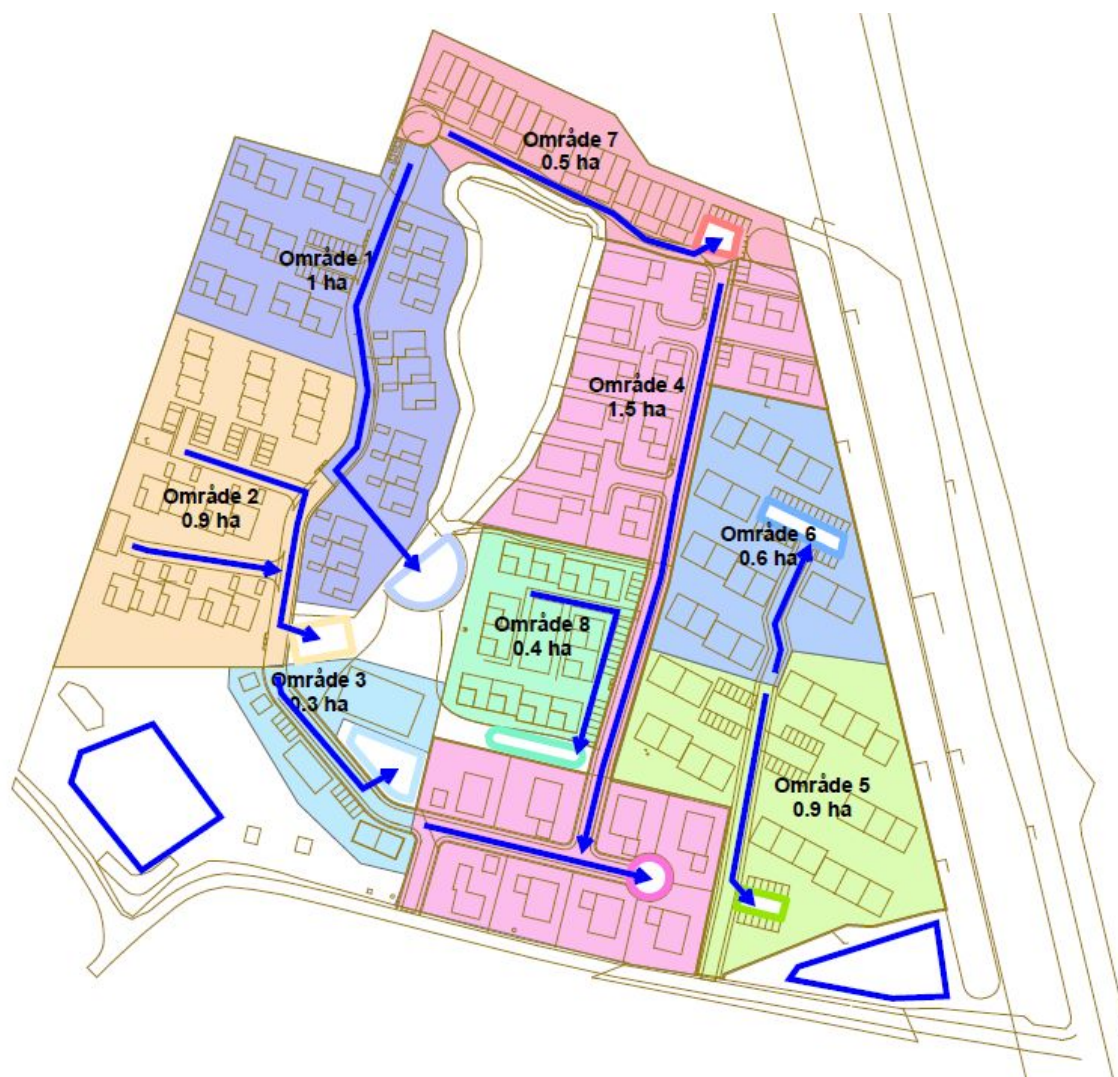
Søens brinker vil blive modelleret så de fremstår med en lav hældning, af hensyn til de nærliggende boliger hvor mange mennesker vil færdes. Der etableres en stibro langs søens nordlige afgrænsning.

Der er udarbejdet en plan for håndtering af regnvand i området. Planen sikrer, at overfladevand ikke ledes til den §3-beskyttede sø ud over den naturlige tilstrømning, der sker i dag.

Håndtering af regn- og overfladevand nedsives lokalt og indgår som en del af rabatter og fælles grønne arealer i området. Der kan etableres fælles nedsivningsløsninger som fx regnbede eller faskiner fra flere boliger, hvor nedsivnings- og pladsforhold er gunstige. Fra vej- og parkeringsarealer nedsives i regnbede med filtermuld eller faskiner langs vejen eller større regnbede på fællesarealer eventuelt som nedsivningsbassin, der indpasses naturligt i de grønne ubebyggede arealer i den sydlige del af lokalplanområdet. På baggrund af geotekniske boringer vurderes det, at arealet generelt er egnet til etablering af nedsivningsanlæg.

Håndtering af skybrud sker i form af veje med kantsten, grøfter og lavninger i terrænet, hvorfra vandet ledes til opmagasinering i skybrudsbassiner på parkeringsarealer og grønne opholdsarealer, som derved kan oversvømmes kortvarigt i forbindelse med kritiske hændelser. To regnvandsbassiner i de grønne ubebyggede fællesarealer bør have en størrelse, så der kan ske magasinering af skybrudsvand ved kritiske hændelser.

Neden for er vist princip for håndtering af skybrudsvand.



Vandhåndteringsplan - princip for håndtering af skybrudsvand - med inddeling i naturlige oplandsområder for vandhåndtering og strømningsveje mod bassiner.



Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse,
- en funktionsmæssig helhed i boligområdet under hensyntagen til etablering af støjdæpende foranstaltninger, håndtering af overfladevand samt veje og stier i området,
- fri- og opholdsarealer til boligerne i området og fastlægge principper for beplantning og områdets grønne struktur,
- mulighed for indretning af fælles aktivitetsbygninger og funktioner for områdets beboere,
- etablering af en støjafskærmning.

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 28d, 29c og 29d Tørring By, Tørring, samt alle matrikler, som udstykses efter lokalplanens endelige vedtagelse.

2.2. Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet til byzone.

§ 2.3 Delområder

Lokalplanområdet inddeles i 10 delområder, benævnt fra 1 - 10, jf. kortbilag 2.

§ 3 Arealanvendelse

§ 3.1 Områdets anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligbebyggelse med dertilhørende vej-, sti og fælles funktioner og opholdsarealer.

§ 3.2 Boligbebyggelse

Delområde 1, 2, 3, 4 og 8 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

Delområde 5, 6 og 7 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

Der må på den enkelte ejendom i tilknytning til boligen drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder uden gener for omgivelserne, og som ved sit udseende ikke forstyrrer det samlede indtryk af området som boligområde. Der må dog ikke drives virksomhed i området, som medfører en væsentligt øget trafik i området.

§ 3.3 Grønt område og vej

Delområde 9 udlægges til grønt område med mulighed for rekreativ anvendelse. Der må etableres stier, opholdsarealer, legeplads, sportbaner, amfiscene, regnvandsbassiner, gæstehytter m.v. Eksisterende bygninger kan bevares til brug for fælles funktioner for områdets beboere. Der kan etableres stamveje jf. § 5 og kortbilag 2.

§ 3.4 Støjafskærmning

Delområde 10 udlægges med en anvendelse til støjafskærmning, med en principiel placering som vist på kortbilag 2.

§ 3.5 Mindre bygninger og LAR-løsninger

Indenfor delområde 1-9 kan der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning på maks. 50 m² pr. enhed.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1

I delområde 1, 2, 3, 4 og 8 må grunde til tæt-lav boliger udstykkes med grundstørrelser på min. 400 m². Andel af fællesarealer kan indgå i beregning af grundstørrelsen. Det enkelte delområde må endvidere udstykkes i sin helhed.

I delområde 5, 6 og 7 må grunde til åben-lav boliger udstykkes med grundstørrelser på min. 700 m². Andel af fællesarealer kan indgå i beregning af grundstørrelsen. Det enkelte delområde må endvidere udstykkes i sin helhed.

Delområde 9 må udstykkes som helhed til grønt område.

Delområde 10 må udstykkes som helhed til støjafskærmning.

Der henvises til kortbilag 3 for principiel visning af ovennævnte udstykningsmuligheder.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5.1 Vejadgang

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Egholmvej i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 5.2 Veje og stier

Veje og stier skal i princippet udlægges som vist på kortbilag 2.

§ 5.3 Vejudlæg

Veje til boligbebyggelsen og adgangsveje til regnvandsbassiner inden for lokalplanområdet skal anlægges efter et samlet projekt.

Der skal indarbejdes løsninger til håndtering af overfladevand i vejens rabatter.

Vejene udlægges i en bredde af minimum 8 meter med en kørebanebredde på minimum 5,0 meter.

§ 5.4 Skybrudsveje

Veje til håndtering af vand fra skybrudshændelser skal etableres med kantsten så vandet fra skybrudshændelser bliver på vejen.

Parkeringspladser kan udføres som græsarmering med nedsivning eller som befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, trug eller grøft.

§ 5.5 Oversigtsarealer

Der skal etableres oversigtsarealer de steder, hvor ind/udkørsel fra parkeringspladserne krydser i vejen.

Oversigtsareal mod Viborg Hovedvej som vist på kortbilag 2, skal respekteres i henhold til Vejdirektoratets servitut. I oversigtsarealer må højden på anlæg, hegn og beplantning maksimalt være 0,80 meter målt fra terræn.

§ 5.6 Vendepladser

Der udlægges vendemuligheder for enden af vejene i lokalplanområdet og i de fælles parkeringsarealer.

Vendepladser skal dimensioneres i henhold til gældende vejregler, i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 5.7 Parkering

Der skal anlægges mindst 1,5 parkeringspladser til hver tæt-lav bolig.

Der skal anlægges 2 parkeringspladser til hver åben-lav bolig.

Parkering kan etableres som fælles parkering i princippet som vist på kortbilag 2 eller som parkering på den enkelte grund.

§ 5.8 Belysning

Belysning af vej-, sti- og parkeringsarealer skal ske med ensartede belysningsarmaturer med lyspunktshøjde på maks. 5,0 meter og skal rette lyset nedad mod færdselsarealerne.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1 Energianlæg

Solceller, solfangere og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi må ikke opsættes på terræn, men skal integreres i bebyggelsens arkitektur. De skal enten indbygges i bygningen eller følge konstruktionen. Anlægget må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen eller tagelementet. Anlæggets rammer skal have samme farve som solcellerne/solfangerne. Anlæggene skal være antirefleksbehandlet. Ved placering på bebyggelse med fladt tag, skal solcellerne skjules ved en eventuel forhøjet murkrone.

Der må ikke opsættes vindmøller, husstandsmøller eller minimøller i området.

§ 6.2 Forsyningsledninger

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 Spildevand

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsnet.

§ 6.4 Vandforsyning

Bebyggelsen skal forsynes med vand fra alment vandværk.

§ 6.5 Regnvand

Tag- og overfladevand nedsives lokalt. Fra vej- og parkeringsarealer nedsives i grøfter, faskiner eller regnbede langs vejen eller i større regnbede på fællesarealer.

Regnbede kan eventuelt udføres som nedsivningsbassin, der placeres i det grønne område, i princippet som vist på kortbilag 2. Regnbede/bassin bør udformes, så det ligeledes kan håndtere skybrudsvand ved ekstreme regnhændelser.

Regnbede/bassin må ikke indhegnes og skal udformes med brinker med maksimal hældning på 1:5.

§ 6.6 Renovation

Affaldshåndteringen skal ske som en fælles affaldsløsning, fx som nedgravede beholdere, som tilpasses bebyggelsen, og skal kunne tilgås af renovationsbilen i overensstemmelse med vejreglerne.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1 Omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte grund til åben-lav boligbebyggelse i delområde 5, 6 og 7. Se også § 4.1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte grund til tæt-lav boligbebyggelse i delområde 1, 2, 3, 4 og 8. Se også § 4.1.

I delområde 9 må der opføres samlet 2.000 m² bebyggelse (footprint).

§ 7.2 Højde

Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter målt fra eksisterende terræn. Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager.

Mindre bygninger til udhusformål såsom eksempelvis carporte, garager, cykelskure, overdækninger og lignende må opføres med en højde på maksimalt 3 meter målt fra eksisterende terræn.

§ 7.3 Placering af bebyggelse og anlæg

Ny bebyggelse må kun placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter, der er afgrænset 2,5 m mod vejskel til stamveje, samt med påsatte mål på afstande til stiforbindelser og lokalplanområdets kanter.

I delområde 9 kan eksisterende bygninger ombygges til fælles funktioner for områdets beboere. Bygningerne kan nedrives og erstattes af ny bebyggelse med i princippet samme beliggenhed.

I delområde 10 må der ikke placeres blivende anlæg inden for vejbyggelinjen incl. højde- og passagetillæg langs Viborg Hovedvej.

Der må ikke placeres bebyggelse inden for oversigtsareal ved Egholmvej og Viborg Hovedvej, jf kortbilag 2.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1 Facader

Facader skal udføres som blank murværk i tegl, fremstå som vandskurede eller pudsede facader eller med træbeklædning. Ved træhusbyggeri er det ikke tilladt at opføre huse med laftehjørner.

Farver på facader skal ligge inden for nuancer af et farvespektrum relateret til jordfarverne eller farver fremkommet ved en blanding af disse, eller fremstå i sort eller hvid.

Mindre partier kan udføres som lette facader af træ, glas, aluminium, zink, kompositmaterialer eller lignende.

§ 8.2 Tage

Tage udføres med ensidig taghældning, saddeltag eller fladt tag.

Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 20.

Tagbeklædning skal fremstå i sort, antracit eller som grønne tage (sedum), og udføres med enten teglsten, tagpap med listedækning, zink, skifer, metal, træ eller sedum.

Ad §

Eksempelvis kan glasoverdækninger følge tagets hældning og visuelt være en integreret del af taget. Inddækninger kan være udført i samme farver eller materialer som taget, og ventilationsanlæg og lign. kan placeres således, at de ses mindst muligt og har samme farve og hældning som taget.

§ 8.3 Skiltning

Skiltning ud over almindelige navne- og husnummerskiltning samt skiltning for mindre privat erhverv på den enkelte ejendom, må ikke finde sted.

§ 8.4 Antenner og paraboler

Der må ikke opsættes antenner og parabolantenner.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1 Oplag

Inden for lokalplanområdet må de ubebyggede arealer ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både og ikke indregistrerede køretøjer.

§ 9.2 Sø

Bebyggelse skal placeres i en afstand på min. 5 meter fra søen, som vist på kortbilag 2.

Brinkerne omkring søen kan modelleres, så hældningen bliver 1:5.

Søen må ikke indhegnes.

§ 9.3 Hegn og beplantning

Der skal opretholdes levende hegn som markeret på kortbilag 2.

Det levende hegn mod Viborg Hovedvej kan bevares eller udskiftes med nye levende hegn.

Det levende hegn på det beskyttede dige må eventuelt beskæres, men må ikke fældes eller optages.

Der må ikke etableres bebyggelse eller faste anlæg nærmere de levende hegn end 5 meter.

Nye hegn i naboskel, samt mod veje, stier og fælles friarealer må kun etableres som levende hegn. Der må ikke opsættes faste hegn som stakit, plankeværk og lign., dog kan hække indadtil på grunden suppleres med trådhegn.

Levende hegn skal plantes i en afstand fra skel på minimum 0,50 meter fra veje og stier.

Beplantning langs veje skal ske med træsorter i varierende størrelse og udtryk.

§ 9.4 Støjafskærmning

Der skal opføres en støjafskærmning med en højde på 6 meter i delområde 10.

Støjafskærmningen må ikke placeres indenfor vejbyggelinjen incl. højde- og passagetillæg.

Støjskærm eller jordvold skal begrønnes med klatreplanter som fx efeu, eller med græs og eventuelt lave buskarter.

Det præcise omfang af støjskærmen fastlægges i forbindelse med projekteringen.

Oversigtsforhold ved Egholmvejs tilslutning til Viborg Hovedvej skal respekteres, se kortbilag 2.

§ 9.5 Dige

Det på kortbilag 2 beskyttede jorddige skal bevares urørt.

Der må ikke opføres bebyggelse eller terrænreguleres indenfor en afstand på 5 meter, målt fra diges midte.

Der må ske nedskæring af den eksisterende beplantning.

Der må ikke nyplantes på diget. Sten, jord og rødde må ikke fjernes fra diget.

§ 9.6 Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 meter. Undtaget herfra er dog terrænregulering i forbindelse med etablering af overkørsler og tilslutning af veje, samt ved etablering af regnvandsbede/bassiner og ved modellering af søens brinker.

Bygninger og udearealer skal tilpasses terrænet og ikke omvendt.

Områder med tidligere opfyldninger kan tilpasses det omkringliggende naturlige terræn.

Terrænreguleringer må ikke give anledning til opstuvning af vand på naboarealer.

§ 9.7 Fælles fri- og opholdsarealer

Fælles friarealer indenfor lokalplanområdet skal etableres som åbene, grønne områder i form af græseng med spredt beplantning. Der må etableres anlæg til håndtering af overfladevand og afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse.

Der kan etableres lege- og opholdsarealer i de fælles friarealer.

Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse skal mindst 5% af det enkelte delområde udlægges til ophold.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1 Tilslutning

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

§ 10.2 Vej-, sti- og parkeringsforhold

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

§ 10.3 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et anlæg til håndtering af regnvand og før de nødvendige nedsivningsanlæg og regnvandsbassiner er etableret jf. § 6.5.

§ 10.4 Støjafskærmning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den nødvendige støjafskærmning er etableret, jf. § 9.4.

§ 11 Grundejerforening

§ 11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens område, senest når 40% af grundene er solgt.

Afgrænsningen af foreningen er samtlige ejere i lokalplanområdet.

§ 11.2

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

§ 11.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets veje, stier, parkering og fællesarealer, fælles aktiviteter og fælleshus mv., samt regnvandsløsninger.

Grundejerforeningen skal efter overtagelse af fællesarealer tillige forestå etablering af eventuelle nyanlæg indenfor fællesområderne. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Ad §

Grundejerforeningen skal udarbejde et ordensreglement for brug af fælles sportsanlæg og fælleshus og lignende.

§ 11.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hedensted Kommune.

§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 12.1

Følgende servitutter ophæves med vedtagelsen af Lokalplan 1149:

26.09.1990-936365-56 - Servitut om at gocartbanen skal være indkapslet af jordvolde og beplantning.

Servitut 01.07.2008-7379-56 - Servitut om tryk - og afløbsledninger på matr. nr. 28d Tørring By, Tørring.

§ 12.2

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

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Vær opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Redegørelse

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.

Redegørelse for kommuneplan 2017-2029

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

I henhold til Lov om planlægning kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2017–2029 beliggende i rammeområde 7.B.24 og udlagt til boligområde.

De konkrete rammer for rammeområdet åbner mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 40% af det enkelte jordstykke og maksimalt 2 etager med en maksimal højde på 8,5 m. Bebyggelsen skal placeres som mindre enklaver i landskabet.

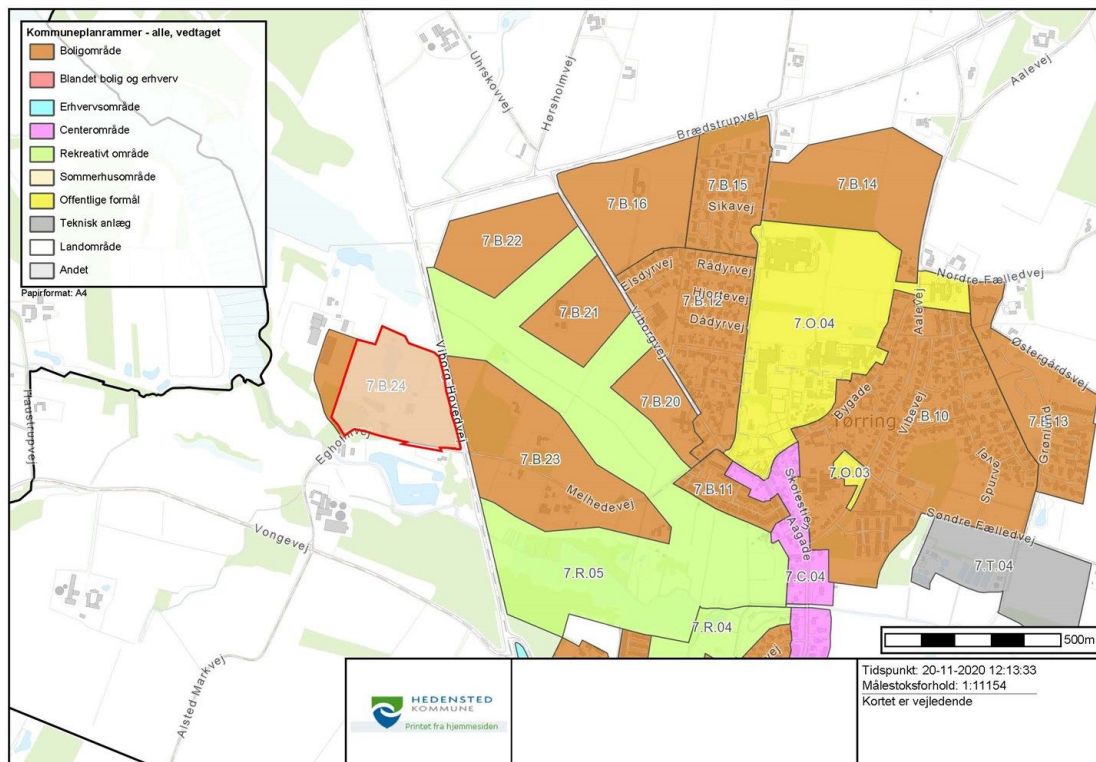
Kommuneplanrammen fastlægger, at der med lokalplanlægningen skal sikres bestemmelser for håndtering af overfladevand. I forbindelse med lokalplanlægningen skal der endvidere sikres etablering af støjafskærmende foranstaltninger langs hovedvejene på baggrund af støjbelastningen af området.

Kommuneplanrammen fastlægger desuden, at der i forbindelse med lokalplanlægningen og en helhedsplan for nærområdet sikres vej- og stikrydsninger af Viborg Hovedvej (rute 13). Det fremgår af kommuneplanrammen, at den fremtidige vejbetjening af rammeområde 7.B.4 forventes at ske via kommunevejen Vongevej, lukning af kommunevej Egholmvej mod Viborg Hovedvej (rute 13), og en trafiksikker skolevej med niveaufri stikrydsning af Viborg Hovedvej.

Udviklingen af området skal ske ud fra en helhedsplan for områdets udbygning omfattende rammeområderne 7.B.20-24 og 7.R.05.

Lokalplanen er overensstemmelse med kommuneplanrammen, da lokalplanen udlægger arealet til boligformål. For at tilpasse rammen til lokalplanen og til arbejdet med Masterplanen for Tørring Bydelsplan er det besluttet at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg nr. 27.

Lokalplanområdets afgrænsning i rammeområde 7.B.24 er fremhævet på kortet herunder.



Kommuneplanens rammer - lokalplanens område ligger inden for ramme 7.B.24.

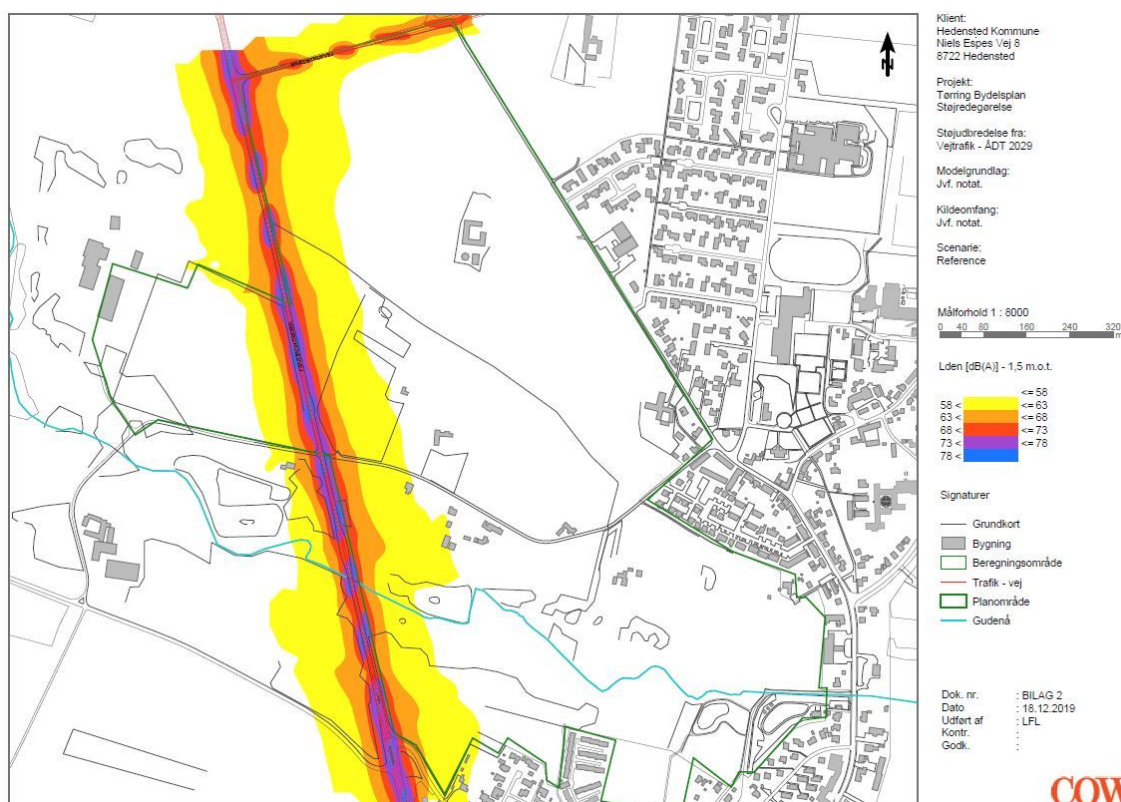
Retningslinje 6.1 Støj

Hele lokalplanområdet er registreret som støbelastet areal og omfattes af retningslinjen for støj i Kommuneplan 2017-2029:

6.1.2. I den fælles planlægningszone for støj må der ikke planlægges områder til støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

I redegørelsen til støj i Kommuneplan 2017-2029 står der yderligere at det i forbindelse med udvikling af nye byområder skal sikres, at gældende grænseværdier overholdes. Hvis et område grænser op til trafikerede veje, jernbaner eller lignende, kan det være nødvendigt at lave foranstaltninger, som begrænser støj og/ eller vibrationsgener. Der foretages en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Desuden skal det sikres, at der ikke udlægges støjfølsomme boligområder, rekreative områder eller lignende i nærheden af de støjende aktiviteter, sådan at for eksempel virksomheders muligheder begrænses.

Der er udført en støjanalyse for påvirkning af lokalplanområdet med støj fra vejtrafik og virksomhedsstøj. Overskridelserne skal i lokalplanen håndteres ved etablering af en støjafskærmning mod Viborg Hovedvej i form af en støjvold eller støjskærm. Støjafskærmningen skal have en højde på 6 meter, hvilket sikrer, at der kan etableres boliger i lokalplanområdet og, at de gældende støjgrænseværdier kan overholdes.



Støjbergnings af fremskrevet vejtrafikstøj fra Viborg Hovedvej, hvilket viser overskridelse af gældende grænseværdier for boliger i lokalplanområdet, hvis ikke der foretages støjafskærmning.

Retningslinje 8.1 Oversvømmelse og erosion

Lokalplanområdet ligger i et område der er udpeget som et område der kan blive udsat for oversvømmelse og omfattes af følgende retningslinjer:

8.1.1 Ved lokalplanlægning for byudvikling, tekniske anlæg, ændret anvendelse med videre inden for et udpeget område, skal det vurderes om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse og erosion, og hvor der på baggrund af foreliggende viden og data laves en vurdering af hvilke afværgeforanstaltninger, der er de mest hensigtsmæssige i det konkrete område.

8.1.3 Det skal vurderes, om afværgeforanstaltninger inden for lokalplanområdet kan forårsage utilsigtet oversvømmelse i andre områder, herunder andre kommuner.

8.1.4 Før der lokalplanlægges i de udpegede områder, anbefales det at undersøge konkret, om området er påvirket eller risikerer at blive påvirket af forhøjet sekundært grundvandsstand eller erosion.

8.1.5 Ved lokalplanlægning i et udpeget område, hvor der er risiko for oversvømmelse fra kloakken, og hvor der er sket ændringer i det pågældende kloakopland siden 2012, bør der laves en detailberegning i tæt samarbejde med spildevandselskabet.

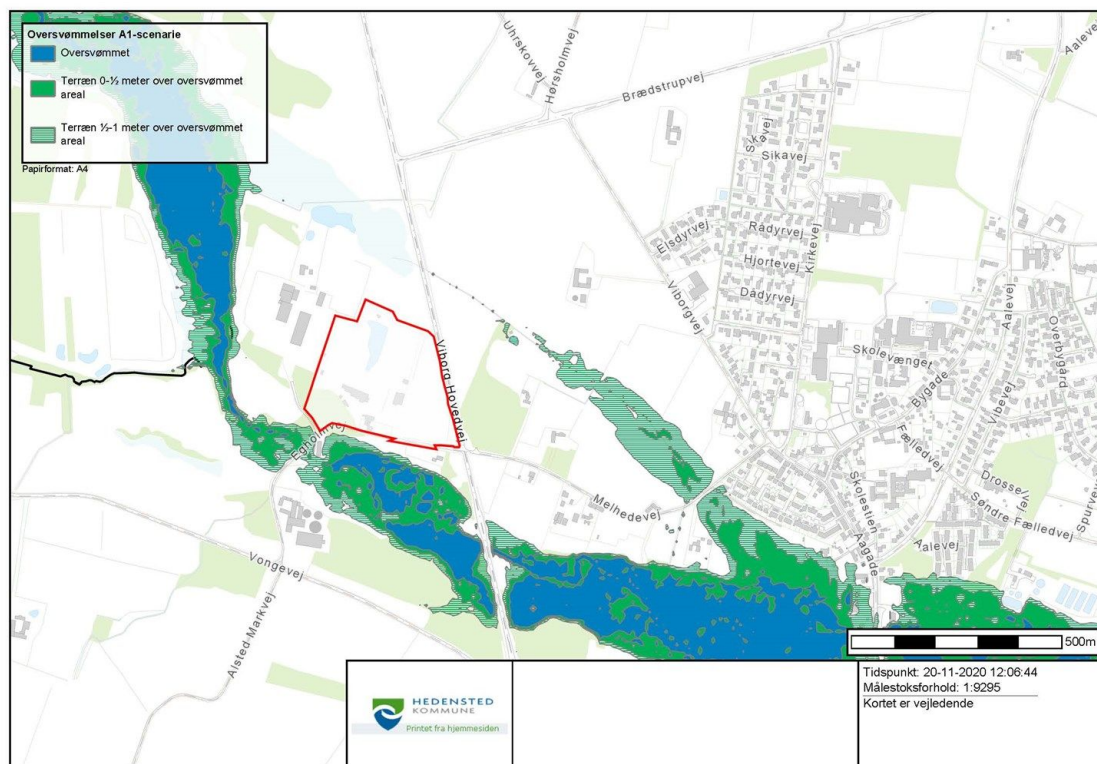
Lokalplanområdet karakteriseres af højtstående grundvandsstand. En konsekvens af den forhøjede grundvandsstand er, at vandet om vinteren ofte kun kan strømme af på overfladen, fordi jorden ikke kan rumme mere vand. Det bevirker, at der meget pludseligt kan komme store mængder vand på overfladen og i vandløbene med voldsomme oversvømmelser til følge, selv ved et mindre regnskyl. Denne type oversvømmelser kan ikke forudberegnes, og er derfor svære at sikre i mod. Men de kan være ganske betydelige.

På baggrund af geotekniske borer vurderes det, at lokalplanområdet generelt er egnet til nedsivning af hverdagsregn fra tage, veje og befæstede arealer på terræn og i forskellige nedsivningsløsninger. Håndtering af regn- og overfladevand nedsives lokalt og indgår som en del af rabatter og fælles grønne arealer i området. Der kan etableres fælles nedsivningsløsninger som fx regnbede eller faskiner fra flere boliger, hvor nedsivnings- og pladsforhold er gunstige. Fra vej- og parkeringsarealer nedsives der i regnbede med filtermuld eller faskiner langs vejen eller større regnbede på fællesarealer eventuelt som nedsivningsbassin, der indpasses naturligt i de grønne ubebyggede arealer i den sydlige del af lokalplanområdet.

Håndtering af skybrud sker i form af veje med kantsten, grøfter og lavninger i terrænet, hvorfra vandet ledes til opmagasinering i skybrudsbassiner på parkeringsarealer og grønne opholdsarealer som derved kan oversvømmes kortvarigt i forbindelse med kritiske hændelser. To regnvandsbassiner i de grønne ubebyggede fællesarealer bør have en størrelse, så der kan ske magasinering af skybrudsvand ved kritiske hændelser.

Al overfladevand separeres fra spildevandssystemet.

Eksisterende kloakker afløses af nye, hvor der bliver lavet afværgeforanstaltninger, så kloakken ikke løber over. Her kan det blive nødvendigt at etablere pumper i den lavere del af lokalplanområdet.



Kort der viser oversvømmelsesområder i nærheden af lokalplanområdet.

Retningslinje 10.1 Landskab

Lokalplanområdet indgår i et område der er omfattet af retningslinjen for større sammenhængende landskab:

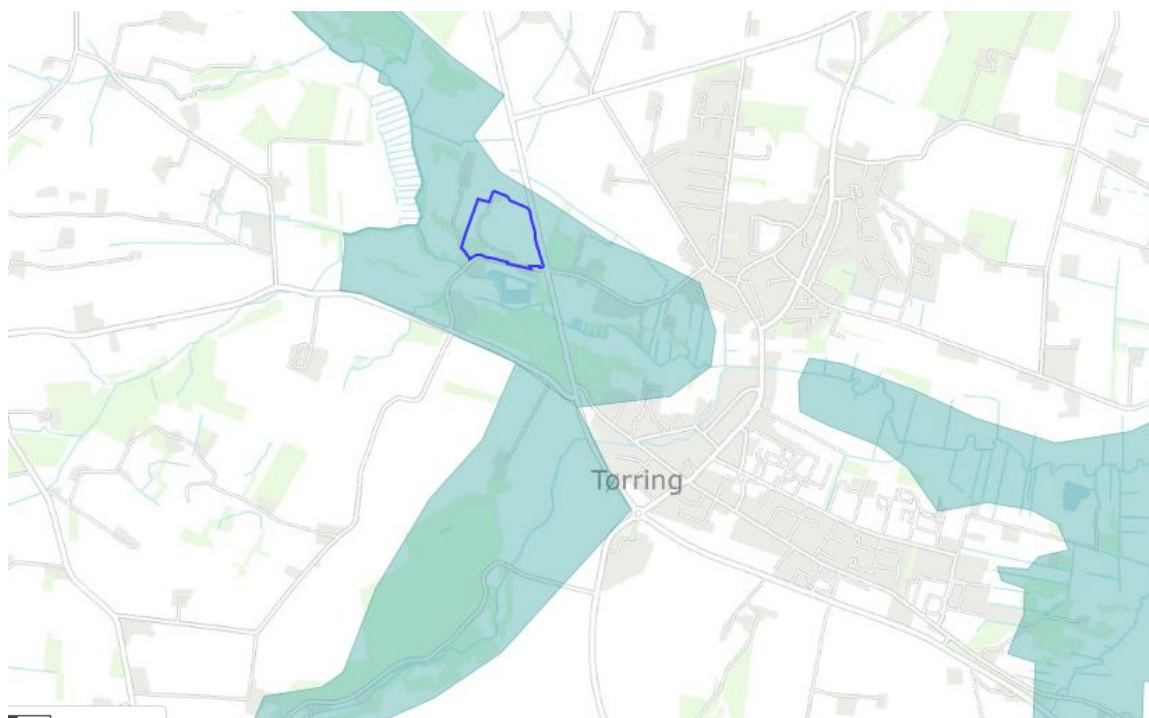
10.1.1 De større sammenhængende landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri, anlæg, støj og menneskeskabt lys. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med landskabet prioriteres højt.

10.1.2 Dette gælder også for byggeri og anlæg med videre, som etableres uden for selve de større sammenhængende landskaber, men som får indflydelse herpå.

Større, sammenhængende landskaber skal i hovedreglen friholdes for større byggeri og anlæg, der ikke er lokalt nødvendige, og de bevaringsværdige dele af de større, sammenhængende landskaber ønskes særligt friholdt for anlæg og aktiviteter. Hvis der tillades anlæg og byggeri i større sammenhængende landskaber, skal der i hvert enkelt tilfælde tilvejebringes den bedst mulige løsning, arkitektonisk og i anlæggets samspil med landskabet.

Truslerne mod de større, sammenhængende landskaber kommer primært fra større tekniske linjeanlæg som veje og elledninger. Desuden i nogen grad fra enkeltstående byggerier, tekniske anlæg og arealanvendelser som gylletanke, siloer, master, vindmøller, meget store produktionsbygninger og for eksempel affaldsanlæg og lignende.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for boligområdets arkitektur således det fremstår i høj kvalitet og med en helhed der indpasses området. Området udnyttes i forvejen som actionpark. Omdannelsen vurderes ikke at påvirke det sammenhængende landskab. Det vurderes, at etablering af det nye boligområde ikke tilsidesætter de interesser som retningslinjen skal varetage.



Kommuneplanens udpegning til større sammenhængende landskabsområder.

Retningslinje 10.4 Geologi

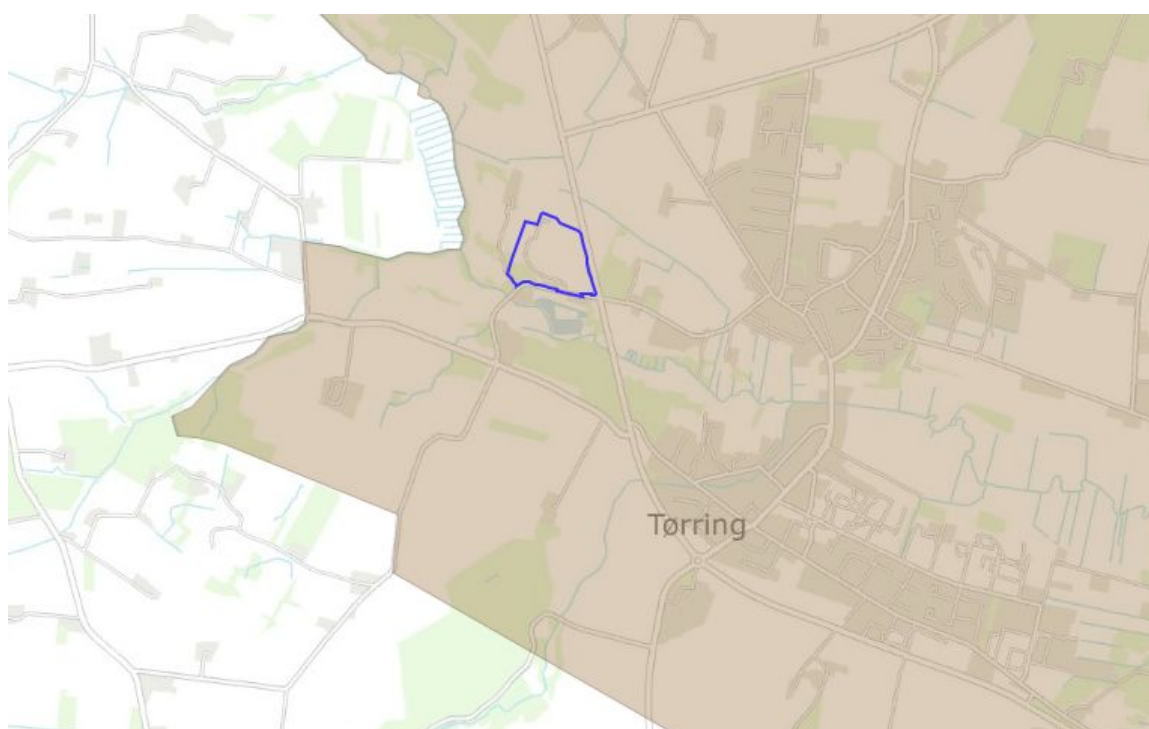
Hele lokalplanområdet er udpeget som et område hvor der er geologiske bevaringsværdier og omfattes af retningslinjen for dette:

10.4.1: Værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge skal sikres.

Det fremgår af redegørelsen til retningslinjen at geologiske bevaringsværdier kan defineres som landskaber, herunder kystlandskaber, og natur- eller menneskeskabte profiler, hvis geologiske opbygning og fremtræden dokumenterer væsentlige træk af landets geologiske dannelse og de geologiske processer, der fortsat omformer landskabet. Bevaringsværdierne kan for eksempel være landskaber skabt af istidens gletsjere, eller kysterne, der er under stadig omformning. Det kan også være blotlagte profiler gennem nogle af de mange sedimentter, der sammen med grundfjeldet opbygger Danmarks undergrund. Geologiske profiler findes i råstofgrave og i naturlige kystkliner, hvor havet får lov at erodere frit.

Lokalplanområdet indgår i et stort og rigt varieret glaciallandskab der ligger mellem sidste istids Hovedopholdslinje og den Østjyske Israndslinje. Aflejringer fra tiden før istiden ligger mange steder nær overfladen, hvilket ofte ses i de mange råstofgrave og de tidligere, små mergerlgrave. Området er en del af de 200 Nationale Geologiske Interesseområder som den daværende Fredningsstyrelse har udpeget.

Området ligger i periferien af det Nationale Geologiske Interesseområde, hvorfor det vurderes, at udmøntningen af lokalplanlægningen ikke er i strid med retningslinjen.



Kommuneplanens udpegnings til værdifulde geologiske bevaringsværdier.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Visuel påvirkning

Planområdet disponeres med tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse i maksimalt 8,5 meter. Parallelt med Viborg Hovedvej etableres der en begrønnet støjafskærmning i 6 meters højde, forventeligt i form af en støjvold, der dog placeres bag eksisterende højt plantebælte.

Støjvolden vil sammen med det nye boligområde blive et synligt element i området fremover, og vil fremstå som et velafgrænset og lukket område med karakter af by vest for Viborg Hovedvej. De landskabelige træk vest for hovedvejen vil således blive ændret i lokalplanområdet, når området med den hidtidige actionpark overgår til boligområde.

Trafikal påvirkning

En realisering af lokalplanens byggemuligheder vil skabe en øget biltrafik i nærområdet og flere bløde trafikanter. Den øgede trafikmængde vil kunne afvikles via det eksisterende vejnet. Den planlagte stitunnel under Viborg Hovedvej vil øge trafiksikkerheden for de bløde trafikanters færdsel til Tørring.

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 tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er udarbejdet en redegørelse over lokalplanområdets servitutter. Der er tinglyst 17 servitutter som omfattes af lokalplanområdets areal. Servitutter der er uforenelige med lokalplan 1149 aflyses ved vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Følgende servitutter ophæves med vedtagelsen af Lokalplan 1149:

- 26.09.1990-936365-56 - Servitut om at gocartbanen skal være indkapslet af jordvolde og beplantning.
- Servitut 01.07.2008-7379-56 - Servitut om tryk - og afløbsledninger på matr. nr. 28d Tørring By, Tørring.

Teknisk forsyning

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra alment vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet ligger i det åbne land og er ikke kloakeret. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der muliggør en realisering af lokalplanens byggemuligheder.

Overfladevand

Lokalplanområdet skal kunne håndtere større regnhændelser. Håndtering af overfladevand ved sådanne regnhændelser tænkes ind i den samlede håndtering af overfladevandet evt. ved indretning af arealer, hvor overfladevand kan opstuves og herved forsinkes lokalt. Der bør desuden lægges vægt på, at regnvandet udnyttes som et æstetisk og rekreativt element i bebyggelsen.

Det er endvidere hensigten at genanvende regnvand i området til for eksempel toiletskyl, havevanding mv.

Renovation

Affald skal håndteres i henhold til gældende bekendtgørelse om affald samt Hedensted Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Placering og adgangsveje til affaldsbeholdere er indtænkt i den samlede plan.

Der indtænkes en fælles løsning fra starten.

Hedensted Kommunes regulativ for husholdningsaffald:

<http://www.hedensted.dk/borger/bolig,-byggeri-og-flytning/affald-og-genbrug/dagrenovation>

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der er ca. 20 meter til nærmeste Natura 2000-område, som er nr. 76 Store Vandskel, Rørbæk Sø, Tinnets Krat og Holtum Ådal øvre skel, omfattende habitatområde 65 Store Vandskel, Rørbæk Sø og Tinnets Krat. Indenfor en afstand på 190 meter ligger rigkær med lav naturværdi.

Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-området.

Bilag IV arter

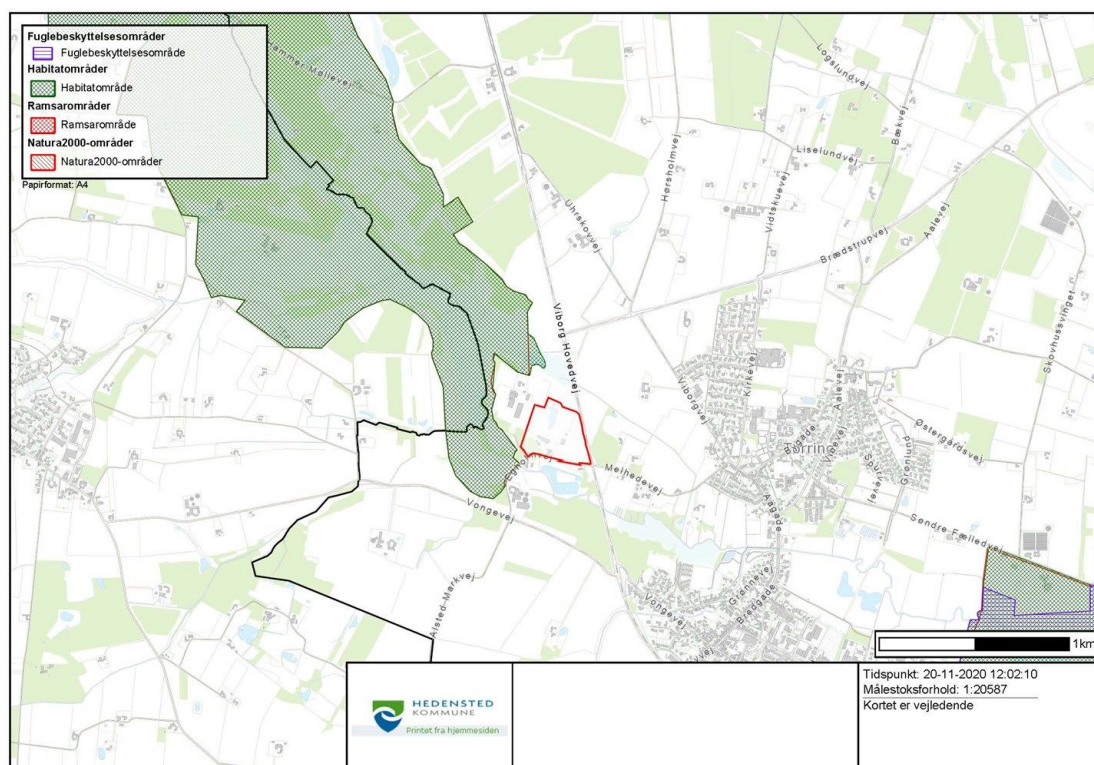
Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse til action park, vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV-arter. Derfor vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter.

Dige

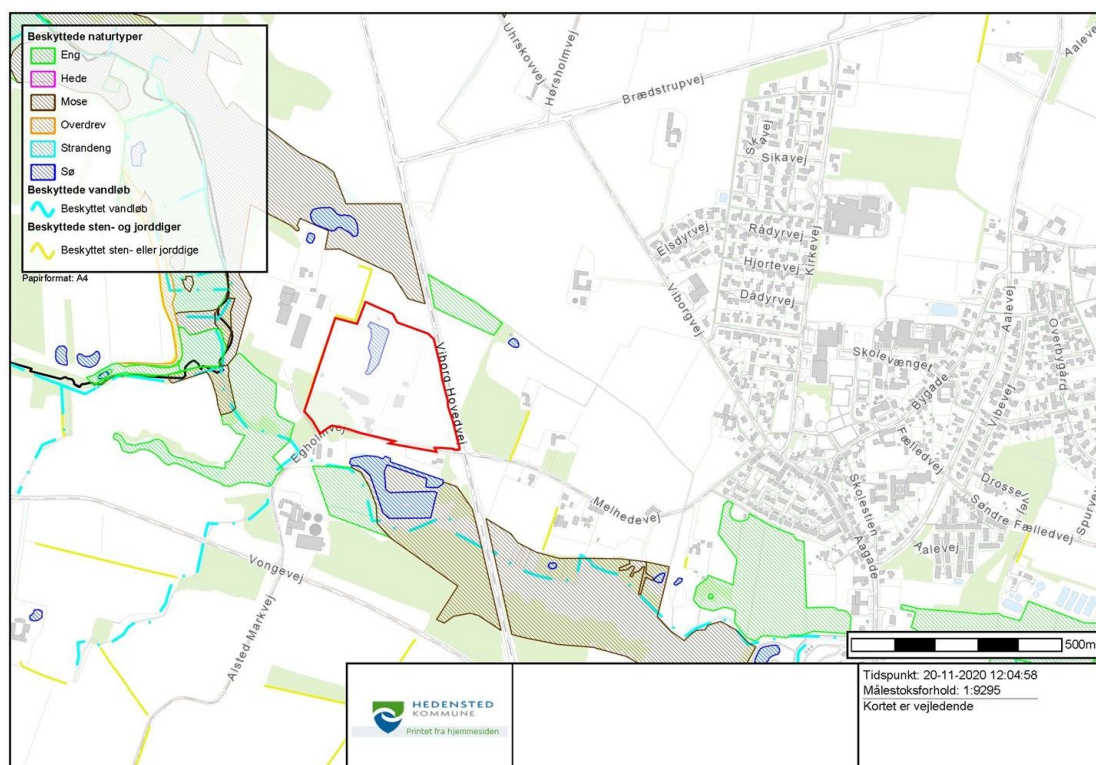
I lokalplanområdets vestlige afgrænsning ligger der et dige der er omfattet af Museumslovens § 29. Digits tilstand må ikke ændres hverken ved byggeri, gravning, beplantning, skyggevirksomhed m.v. uden forudgående dispensation.

Sø

Indenfor lokalplanområdet er der en sø der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Søen er etableret med det formål at anvende den til rekreative aktiviteter. Med tiden har der indfundet sig et plante- og dyreliv som bevirker at den nu omfattes af naturbeskyttelse. Der må ikke ske ændringer af søens tilstand uden forudgående dispensation fra Hedensted Kommune.



Beliggenheden af Natura 2000-områder i forhold til lokalplanområdet.



Beliggenheden af beskyttet naturtyper i og omkring lokalplanområdet.

Miljøforhold

Støj

I henhold til planlovens § 15a skal lokalplanen redegøre for støjpåvirkning.

Der er udarbejdet en vurdering af støjpåvirkningen af lokalplanområdet fra hhv trafikstøj og virksomhedsstøj. Da støj fra de anførte typer af støj kilder reguleres forskelligt, på grund af forskellige vægtninger og genepåvirkninger, er de også vurderet særskilt.

Støjen fra henholdsvis trafik og industri er beregnet i både 1,5 og 4,5 meters højde, for at give et indtryk af støjniveauet i stueplan og i 1. sals højde ved nye boliger.

Trafikstøj

Planforslaget er vurderet i forhold til støjpåvirkningen fra trafikken fra Viborg Hovedvej.

Vurderingen er foretaget på baggrund af udførte støjberegninger, hvor Miljøstyrelsens vejledning "Støj fra veje" er anvendt. Resultatet af støjberegningerne er sammenstillet med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for trafikstøj i boligområder.

Støjberegningerne er baseret på Hedensted Kommunes trafiktællinger fra 2019, som er fremskrevet med 15 % til en prognose i år 2029 og yderligere tilføjet 400 køretøjer pr. døgn som forventet trafik af realisering af lokalplanen. Vejtrafikstøjen stammer primært fra Viborg Hovedvej, der grænser op til lokalplanområdet mod øst, hvorfor der er behov for støjafskærmning mod Viborg Hovedvej. Støjafskærmning forventes etableret i form af en støjvold i en højde på 6 meter.

Støjvolden anlægges under overholdelse af vejbyggelinjen til Viborg Hovedvej plus højde- og passagetillæg.

Ekstern støj fra virksomheder

Støjen fra eksisterende industri i planområdets omgivelser er vurderet i henhold til Miljøstyrelsens vejledning om "Støj fra virksomheder". Brancherne for de nærtliggende virksomheder er gennemgået og der er udført en samlet støjberegning af planområdets påvirkning fra industristøj, som er anvendt til en vurdering af, om de vejledende grænseværdier for industristøj kan overholdes i planområdet.

Virksomheden Socko Teknik A/S, Egholmvej 8, 7160 Tørring ligger ca. 70 meter vest for lokalplanområdet. Det er således vurderet om virksomheden kan have indflydelse på støjniveauet i lokalplanområdet. Virksomheden har ingen produktion og virksomhedsstøjen omfatter således primært støj fra transport med lastvogne (2-6 pr. dag) via Egholmvej.

Det er vurderet, at støjen i forbindelse med transport til virksomheden udgør et ikke væsentligt bidrag til lokalplanområdet.

Lugt, støv eller anden luftforurening

I henhold til planlovens § 15 b skal lokalplanen redegøre for lugt, støv eller anden luftforurening.

Der er ingen virksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet der giver anledning til luft-

eller lugtemmissioner som måtte overstige grænseværdierne for et boligområde.

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, f.eks. jord, sand, grus eller varig fast belægning ifølge jordforureningslovens § 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 ikke omfattet af områdeklassificering, jf. jordforureningslovens § 50 a.

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.”

Inden for lokalplanområdet er registreret et område kortlagt på vidensniveau 1 (V1). Det betyder, at der på baggrund af tidligere aktiviteter er mistanke om forurening. For at undersøge forureningsgraden af jorden i lokalplanområdet, er der udført en kombineret miljø- og geoteknisk undersøgelse. Der er i de analyserede prøver ikke påvist overskridelser af Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterier. Jorden kan således henføres til kategori 1 – ren jord. På baggrund af nærværende undersøgelse kan overskudsjord fra projektet forventes at være ren. Ren overskudsjord forventes at blive indbygget i støjvolden.

Tilladelser fra andre myndigheder

Museumsloven

Vejle Museerne har den 13. juli 2020 foretaget en arkæologisk forundersøgelse på Egholmvej 2, Tørring nærmere bestemt matr. nr. 28d, 29c og 29d Tørring By, Tørring. Museet vurderer, at der ikke er væsentlige fortidsminder på det aktuelle areal. Museet frigiver således arealet til byudvikling.

Skulle der mod forventning forekomme fortidsminder under anlægsarbejdet, skal dette indstilles det pågældende sted og museet straks tilkaldes. Eventuelle undersøgelser vil i så fald være gratis for bygherre, jf museumslovens § 27, stk. 5.2.

Det beskyttede dige som afgrænser lokalplanområdet mod vest er omfattet af Museumslovens § 29. Tilstanden må ikke ændres hverken ved byggeri, gravning, beplantning, optagning af træerødder, m.v uden forudgående dispensation fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Ekspropriation

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

Denne lokalplan vil kunne danne baggrund for ekspropriation, idet de ubebyggede arealer ligger i tilknytning til Tørring by og omfattes af Tørring Masterplan. En manglende udvikling af dette areal vil kunne forhindre en fremtidig udvikling af byen efter Planlovens principper "indefra og ud" og dermed en sammenhængende by. Derudover vil det understøtte ønskerne om at udvikle Tørring som en del af Masterplanens principper om byudvikling.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

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

Proces:

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere

m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,

- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforsretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforsretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslagene ikke er væsentlige.

Derfor er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr. 973 af 25/06/2020.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslagene og har afgjort, at de ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 8, stk. 2, idet der planlægges for et projekt, som ikke er omfattet af bekendtgørelsens bilag 1 eller 2.

Afgørelsen skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

Begrundelse:

Planlægningen vurderes ikke at påvirke trafikafviklingen, idet der ikke etableres en direkte adgang til Viborg Hovedvej via Egholmvej, og reducerer risikoen for ulykker ved at lukke denne adgang. Som følge af lukningen af adgangen til Viborg Hovedvej skal busstoppet ved Egholmvej revurderes. Der skal etableres en niveaufri stiadgang ved det eksisterende kryds Egholmvej og Viborg Hovedvej som nedlægges. Stien får sammenhæng med Melhedevej mod øst og der sikres areal til realisering i lokalplanen. Ved adgangsvejen fra området til Egholmvej sikres oversigtsforholdene jf. vejreglerne. Der etableres maksimalt 5,5 m adgang til den enkelte ejendom.

Området omdannes fra actionpark med større arrangementer mv. til et boligområde. Det vurderes være en fordel for nærområdets beboer, at der er et mere konstant flow af trafik til og fra området.

Der er i planlægningen taget hensyn til støj, og der er udlagt areal til støjskærmende foranstaltninger i lokalplanen, der dermed overholder planlovens §15a. Planlægningen overholder lugtgenekriteriet i forhold til husdyrbruget mod syd og overholder planlovens §15b.

Boligområdet ligger i en park med adskillige udendørs opholdsarealer, funktioner og mødesteder. Der er stier i området ligesom området kobler sig på stisystemet til "Kilderne", den regionale cykelrute Gudenåens kilde til Gl. Rye samt rute til Tørring by. Der vurderes at være god adgang til opholdsarealer, stier mv. Der er 1,3 km til fritidsområdet i Tørring med hal, svømmehal, boldbaner, sportsklubber mv. Derudover er der i området flere fritidsanlæg som fælleshus, boldbane, multibane mv. Der er 1,3 km til skole, gymnasium, intuitioner og fritidsområde og 1,8 km til bymidten. Tunnellen under A13 er en forudsætning for omdannelsen af boligområdet, således det er muligt som blød trafikant at færdes sikkert til skoleområdet og bymidten.

Boligerne ligger i en parkområde med interne stier. Området vurderes værende indrettet således det føles trygt at færdes i og der er taget hensyn til sol, skygge og vindforhold. Man skal være opmærksom på stigende grundvand i området, samt den umiddelbare nærhed til Gudenåen, hvor der kan forventes en øget vandstand i perioder. I forbindelse med at overfladevandet håndteres og regnvandet nedsives inden for området er afstanden til grundvandsspejlet undersøgt, og det vurderes at der er en passende afstand hertil, ligesom området ved dets placering på en bakke ikke vil blive påvirket af eventuelle oversvømmelser fra Gudenåen.

En stor del af området ligger uden for spildevandsplanen. Der udarbejdes et tillæg til

spildevandsplanen, som muliggør en spildevandskloakering af området. Lokalplanområdet ligger i Område med Drikkevandsinteresse (OD), men uden for indvindingsoplande og sårbare områder mm. Det er derfor ift. grundvandsbeskyttelsen ikke noget problem at nedsive overfladevand. Det er inden for området nogle indvindingsanlæg (brønde/boringer) som skal sløjfes i forbindelse med projektet. Nærmeste vandværksboring er 400 m mod syd og tilhører Tørring Vandværk.

Dele af matriklen er pt. kortlagt på vidensniveau 1, som kan være forurenede. Da arealet ændres til følsom arealanvendelse har ansøger foretaget undersøgelse af det kortlagte areal, og der er ikke truffet forurening. Det forventes, at arealet udgår af kortlægning fra Region Midtjylland.

Inden for lokalplanområdet er der en sø omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Søen blev etableret med det formål at anvende den til rekreative aktiviteter som svømning, leg og sejlture, forbundet med action parken, og da der med tiden under disse betingelser, har indfundet sig et naturligt plante- og dyreliv, er den blevet registreret som naturbeskyttet sø. Tilretning af kanter er en god ide for det naturlige plante- og dyreliv i søen, men kræver en forudgående dispensation.

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse til action park, vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV-arter. Derfor vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter. Der ca. 10 meter til nærmeste Natura 2000-område, som er nr. 76. Store Vandskel, Rørbæk Sø, Tinnets Krat og Holtum Ådal øvre del, omfattende habitatområde nr. 65. Store Vandskel, Rørbæk Sø og Tinnets Krat. Inden for en afstand af 190 meter ligger rigkær af god naturværdi, som området er udpeget for at beskytte. Indenfor 240 meter ligger rigkær med lav naturværdi.

Inden for en afstand af ca. 1 kilometer ligger yderligere et Natura 2000 område, som er nr. 77 Uldum Kær, Tørring Kær og Ølholm Kær. 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.

Området er indrettet og har et udtryk som en samlet enklave af boliger omkring en sø og mindre skovområde samt afgrænset af hegn. Den visuelle påvirkning vurderes værende ikke væsentligt. Området er omfattet af et større sammenhængende og bevaringsværdigt landskab for Tinnets Bakker. Planerne vurderes ikke at påvirke landskabsinteresserne.

De beskyttede diger må ved realisering af lokalplanen ikke tilstandsændres hverken ved byggeri, gravning, beplantning, skyggevirkning m.v. uden en forudgående dispensation. Ved overførsel af et areal med beskyttede diger fra landzone til byzone ved vedtagelse af en lokalplan forventes det, at digernes fremtidige beskyttelse er vurderet i forbindelse med planlægningen for området. Denne vurdering skal fremgå af planen, idet bestemmelser for beskyttelsen er fastlagt i planen. Hvis lokalplanen forudsætter, at digerne ændres, skal der dispenseres fra beskyttelsen før planens vedtagelse, eller det skal fremgå af planen, at fjernelse og ændring kræver dispensation (fra museumslovens § 29 a, jf. § 29 j, stk. 2). Planen kan realiseres, når en evt. dispensationen træder i kraft efter klagefristens udløb.

VejleMuseerne har lavet forundersøgelse af området. Museet vurderes, at der ikke er fundet væsentlige fortidsminder på det aktuelle areal og dermed ikke ønsker at foretage yderligere på arealet.

[Det samlede miljøscreeningsskema findes her.](#)

Klagevejledning miljøscreening

Der kan klages over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering.

Efter § 48, stk. 1, i Bekendtgørelse om lov nr. 973 af 25. juni 2020 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) kan der klages efter de regler, som planen eller programmet udarbejdes efter.

Afgørelser om miljøvurdering i forbindelse med lokalplan kan således forelægges Planklagenævnet, jf. Lov om planlægnings § 58, stk. 1, som ændret ved [Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet](#).

Hvis en plan eller et program ikke er udarbejdet i henhold til loven, eller pågældende lov ikke giver mulighed for klage, kan myndighedens afgørelse for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 16, stk. 2, som ændret ved Lov nr. 1715 af 27. december 2016 om Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Hvis du vil klage

Planklagenævnet

Hvis du vil klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk.

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, www.naevneneshus.dk, er der en vejledning til, hvordan man klager.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Miljø- og Fødevareklagenævnet

Hvis du vil klage over en afgørelse truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen via klageportalen. Klageportalen tilgås via www.borger.dk eller www.virk.dk.

På Nævnenes Hus, www.naevneneshus.dk, er der link til Klagenævnets hjemmeside.

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

Vejledning om, hvordan man skal logge på klageportalen, findes på www.borger.dk og www.virk.dk. På Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk findes information om, hvordan man klager via Klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr. Klagegebyret opkræves af Nævnenes Hus. Betaling af klagegebyr sker ved elektronisk overførsel eller ved giroindbetaling. Gebyr skal indbetales inden for en fastsat frist. Hvis gebyret ikke indbetales inden udløbet af fristen, afvises klagen.

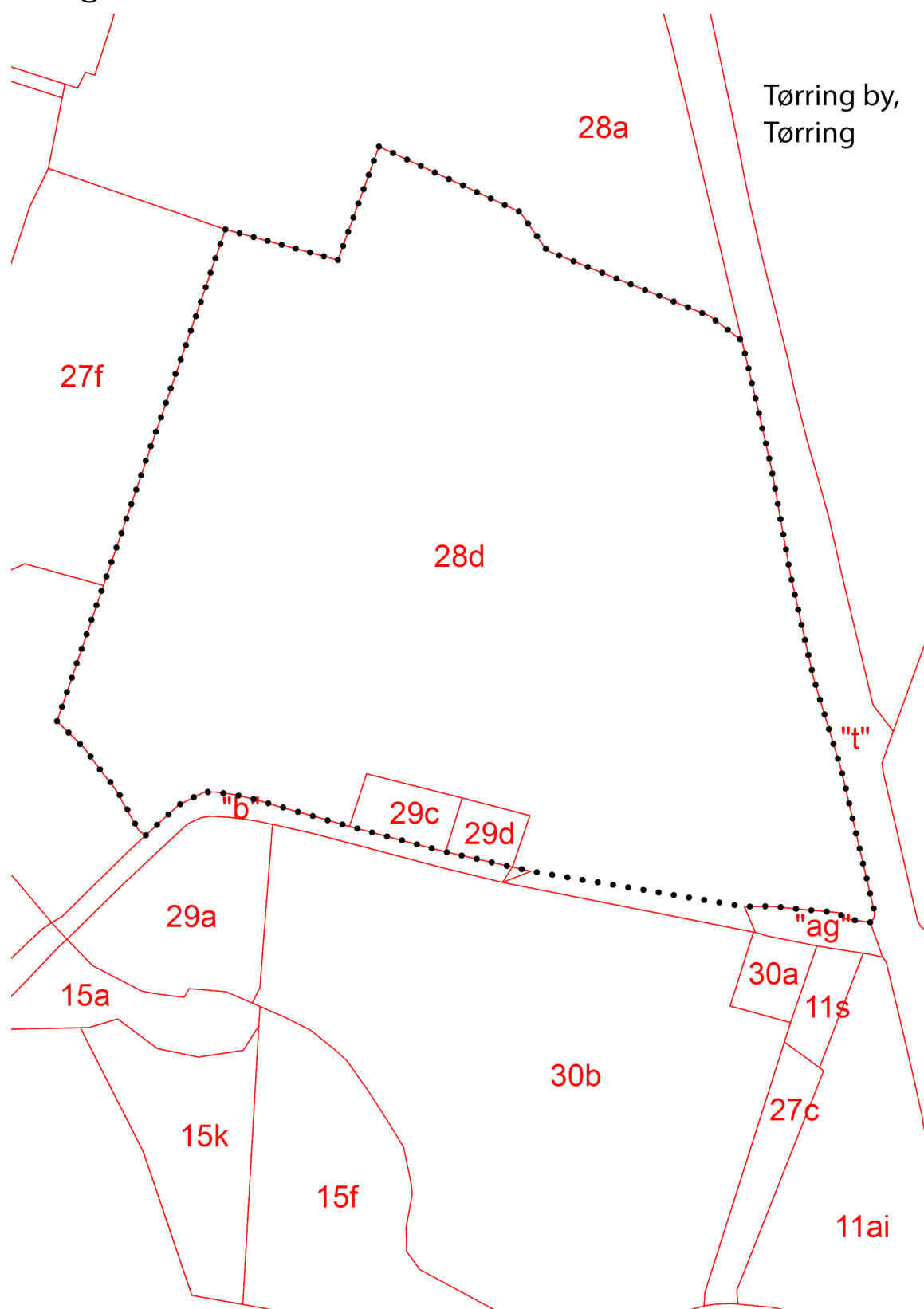
Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering af afgørelsen.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

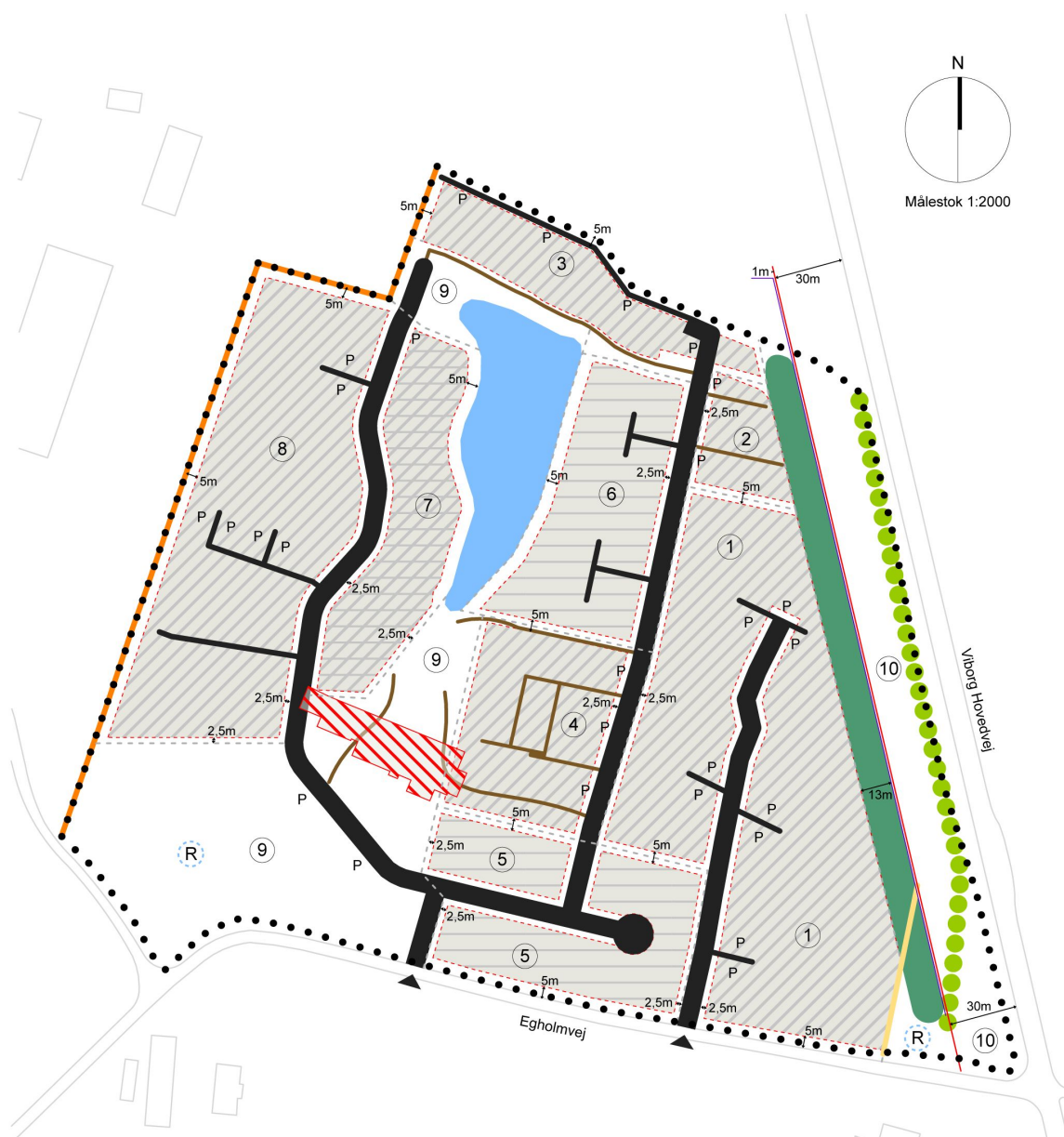
Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Bilag 1 - Matrikelkort



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

Bilag 2 - Lokalplankort



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- - - Delområdegrænse
- ① Delområdebetegnelse
- ▨ Byggefelt, tæt-lav
- ▨ Byggefelt, åben-lav
- ▨ Byggefelt, tæt-lav og åben-lav
- Støjafskærmning (vold)
- Dige
- Oversigtslinje
- Hegn som bevares
- ▨ Bygning, der kan nedrives
- Vejudlæg (8m), principiel placering
- Boligadgang, parkering, principiel placering
- P P-plads, principiel placering
- ▲ Vejadgang
- Sti, principiel placering
- Vejbyggeline, 30m
- Passage, 1m
- ☪ Sø
- Ⓡ Regnvandsbassin, principiel placering

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

Bilag 3a - Illustrationsplan



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

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan XXXX er vedtaget af Hedensted Byråd den *dd. måned åååå* og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24-26.

På byrådets vegne

Kasper Glyngø

Steinar Eggen Kristensen

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på www.plandata.dk

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægnings § 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 planlægnings § 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 planlægnings § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen, som ofte er formåls- og anvendelsesbestemmelserne. 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, jf. Lov om planlægnings § 18.



Klagevejledning lokalplan

Borgere, virksomheder og organisationer kan påklage afgørelser truffet i henhold til Lov om planlægning efter Lov om planlægnings § 58, stk. 1, nr. 3.

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.

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over en afgørelse truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, www.naevneneshus.dk, er der en vejledning til, hvordan man klager.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelse på www.Plandata.dk, og planen vil samtidig blive offentliggjort på kommunens Lokalplan Portal.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Domstolsafgørelse

Hvis du vil have Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.