

Boliger ved Kirkevej i Tørring

Lokalplan 1163

Lokalplanen er under udarbejdelse



HEDENSTED
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring	1
Baggrund og indhold	2
Formålet med lokalplanen	6
Lokalplanens indhold	7
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	17
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§ 9 Ubebyggede arealer	20
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	22
§ 11 Grundejerforening	23
§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter	24
Redegørelse	25
Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033	26
Retningslinje 1.1 - Byudvikling og byzone	27
Retningslinje 7.1 - Støj	28
Retningslinje 10.4 - Geologi	29
Andre retningslinjer	30
Masterplan	31
Lokalplanens konsekvenser for nærområdet	32
Eksisterende lokalplan og servitutter	33
Teknisk forsyning	34
Naturbeskyttelse	35
Miljøforhold	36
Tilladelser fra andre myndigheder	37
Ekspropriation	38
Miljøscreening	40
Klagevejledning miljøscreening	42
Kortbilag 1	43
Kortbilag 2	44
Kortbilag 3	47
Vedtagelse	49

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 blandt andet arealer, nye bygninger, veje, med videre skal placeres og udfærdiges inden for et bestemt område.

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

Offentlig Høring

INDSÆT TEKST I HENHOLD TIL OFFENTLIG HØRING

Forslag til lokalplan 1163 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 Kommunalbestyrelse vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Efter Kommunalbestyrelsens 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 Stab

Stationsparken 1

7160 Tørring

plan@hedensted.dk

Tlf: 7975 5606



Baggrund for Lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra en projektudvikler om at opføre tæt-lav boligbebyggelse med varierede boligstørrelser.

Denne lokalplan er med til at understøtte Hedensted Kommunes ønske om at udvikle Tørring, som er en af kommunens tre centerbyer.

Området er allerede rammebelagt i Hedensted Kommuneplan 2021-2033 og hører under kommuneplanrammen 7.B.14 for Kirkevej i Tørring. Kommuneplanrammen udlægger området til boligformål med muligheden for at styrke det lokale fællesskab, hvor blandt andet nem adgang til naturen og grønne arealer er i fokus.

Tørring er et velfungerende bysamfund bestående af forskellige funktioner, herunder en folkeskole, SFO, gymnasium, sportscenter, plejehjem, lægehus, butikker med mere. Fra Tørring er der busforbindelser mod Vejle, Silkeborg og Nørre Snede, og der er kort afstand til motorvejen, hvilket også gør Tørring til en attraktiv pendlerby.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 14o samt en del af matrikelnummer 14p og 15v, alle Tørring By, Tørring. Området ligger i den nordlige udkant af Tørring. Mod syd grænser lokalplanområdet op til Tørring Gymnasium og boldbaner. Nord og øst for lokalplanområdet er der større landbrugsarealer med spredte landejendomme. Mod vest støder lokalplanområdet op til Kirkevej og et eksisterende parcelhusområde.

Lokalplanområdet omfatter et areal på cirka 5,6 hektar. Hovedparten af området er på nuværende tidspunkt beliggende i landzone, mens en mindre bræmme i områdets sydøstlige del er byzone. Området anvendes til landbrug og en mindre nåletræsplantage på ejendommen er netop fældet. Der er en enkelt landejendom (bolig og udhuse) i områdets sydvestlige del med adgang fra Kirkevej. Terrænet er let faldende fra vest mod øst.



Lokalplanområdet ses markeret med en rød streg.



Lokalplanområdet set fra Kirkevej.



Den eksisterende landejendom set fra Kirkevej.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at udlægge et boligområde til tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse og dobbelthuse med tilhørende grønne friarealer, samt fastholde en bolig i området som åben-lav. Lokalplanen sikrer, at boligområdet får vejadgang fra Kirkevej, og at stier i området forbindes til den eksisterende by og eventuelle fremtidige boligområder. I friarealerne indarbejdes anlæg til håndtering af regn- og overfladevand i form af LAR-løsninger. De grønne friarealer er vigtige både på grund af boligområdets indpasning i byen, områdets bykvalitet og af hensyn til håndteringen af regn- og overfladevand. Lokalplanen overfører ligeledes området til byzone.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier, grønne friarealer og areal til håndtering af regn- og overfladevand.

Området opdeles i tre delområder: delområde A, B og C.

Delområde A udlægges til tæt-lav boligbebyggelse.

Delområde B omfatter den eksisterende bolig inklusiv udhuse og haveareal, og udlægges derfor til åben-lav boligbebyggelse.

Delområde C udlægges til fælles friareal og anlæg til håndtering af regn- og overfladevand.

Zonestatus - nuværende og fremtidig

Lokalplanområdet ligger primært i landzone, dog ligger en mindre bræmme i områdets sydøstlige del i byzone. Den del, der ikke er i byzone, overføres med lokalplanens vedtagelse til byzone.

Udstykning

Boligerne kan udstykkes, så grunde til tæt-lav bebyggelse får en størrelse på mindst 250 kvadratmeter.

Delområde B (den eksisterende bolig) kan udstykkes i dets helhed.

Disponering

Lokalplanen giver mulighed for etablering af cirka 80 række- og dobbelthuse. Boligerne placeres langs tre boligveje, og dermed dannes tre boliggrupper. Boliggrupperne samles omkring de fælles friarealer, som skaber en central øst-vestgående grøn kile gennem området, samt et areal i områdets sydøstlige del, der kan indeholde LAR-anlæg, der integreres som rekreative elementer i det fælles friareal. Separate fællesstier løber gennem de fælles friarealer, og binder boligområdet sammen med den eksisterende by, gymnasiet mod syd og et eventuelt kommende boligområde mod øst. Mod Kirkevej udlægges en byggelinje på 14 meter fra vejmidten for at sikre det grønne udtryk mod Kirkevej og afstand til vejen. Derudover udlægges to kiler, der sikrer kig og forbindelser til landskabet mod nord.

Bebyggelse

Lokalplanen sikrer en variation i bebyggelsen, blandt andet ved at sikre, at der ikke opføres en hel række eksempelvis dobbelthuse eller trippelthuse langs en boligvej, eller en hel klynge af den samme bebyggelsestype. Det sikres, at der ikke etableres boligstænger med det samme antal boliger umiddelbart ved siden af hinanden.

Boligerne må opføres i op til 2 etager og med en højde på op til 8,5 meter.

Den maksimale bebyggelsesprocent for række- og dobbelthusbebyggelsen i delområde A fastlægges til 40 % af den enkelte grund. For den eksisterende bolig i delområde B fastlægges en bebyggelsesprocent på maksimalt 30 %.

Inden for de fælles friarealer må der ikke etableres ny bebyggelse - dog må der etableres mindre konstruktioner, som understøtter områdets rekreative anvendelse for eksempel legehus, legestativ, pavillon og lignende. Desuden kan der etableres de for boligområdet nødvendige tekniske anlæg.

Inden for delområde A skal bebyggelsen fremstå som en ensartet helhed i udtryk, materialer og farver.

Bebyggelsen kan dog opdeles i tre grupper med hvert sit udtryk omkring den enkelte boligvej.

Bebyggelsens facader skal udføres i tegl (blank, pudset eller vandskuret) eller udføres med træbeklædning. Mindre partier kan udføres som lette facader af andre materialer. Bygningernes tage kan udføres med tagsten, tagpap, skifer eller dækket med vegetation - såkaldte grønne tage.

Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Kirkevej. Der skal sikres en overkørsel fra den eksisterende bolig til Kirkevej, samt en vejtilslutning, der giver adgang til de nye boliger.

Der udlægges et internt vejforløb af boligveje, hvorfra boligerne har deres indkørsel. Boligvejene udlægges i en bredde på 9 meter og med en kørebane på 5,5 meter.

Stier

Der etableres en hovedsti, som dels løber gennem den grønne kile på tværs af boligområdet og dels forbinder mod gymnasiet i syd. Denne sti udlægges i en bredde af 5 meter og med et befæstet areal på 3 meter. Lokalplanen sikrer, at stien på sigt kan forbindes til et eventuelt kommende boligområde mod øst, så der sikres gode forbindelser på tværs af boligområderne. Derudover kan der etableres mindre og rekreative stiforbindelser internt i området.

Rekreative arealer

Områdets fælles friarealer etableres som grønne og rekreative områder med integreret håndtering af regn- og overfladevand. Arealerne skal fremstå med karakter af eng, og må beplantes med arter af græs og urter, der kun klippes enkelte gange om året. Det kan suppleres med grupper af træer og buske. Der kan etableres lege- og opholdsplads og mindre arealer, der fremstår som et klippet græsareal. I den sydøstlige del af området udlægges areal til etablering af LAR-anlæg, og der kan desuden etableres øvrige LAR-anlæg i hele området til håndtering af regn- og overfladevand fra de befæstede arealer.

Det eksisterende beplantningsbælte i lokalplanområdets sydlige afgrænsning mod gymnasiet skal bevares.

Håndtering af regn- og overfladevand

Lokalplanområdet er i henhold til Hedensted Spildevandsplan 2015-2020 planlagt spildevandskloakeret. Det betyder, at områdets spildevand skal tilsluttes spildevandssystemet, mens regn- og overfladevand skal håndteres ved hjælp af nedsivning, privat rørledning eller dræn.

I forbindelse med planens tilblivelse er der udarbejdet en regnvandshåndteringsplan, som forudsætter løsninger for håndtering af regn- og overfladevand i området.

Hverdagsregn

Til håndteringen af hverdagsregn (5 års hændelse) etableres et større LAR-anlæg i områdets sydøstlige del, hvor terrænet er lavest. Arealet til LAR-anlægget er dimensioneret til nedsivning af al overfladevand i lokalplanområdet. Vandet ledes fra de befæstede arealer via overfladeløsninger som vandrender, grøfter eller andre LAR-anlæg i terrænet frem til LAR-anlæggene i områdets sydøstlige del. Det er tilladt at nedsive vandet gennem alle LAR-anlæggene i området.

Skybrudsregn

Lokalplanområdet indeholder kun mindre lavninger i terrænet og derfor magasineres størstedelen af overfladevandet ikke i området i dag. Det forventes derfor ikke at der tilbageholdes større mængder ekstremregn i boligområdet. Derimod skal det sikres, at ekstremregn ikke ledes til kritisk infrastruktur, men transporteres sikkert igennem området. Der skal sikres fald væk fra fremtidige bygninger og områdets veje og grøfter kan med fordel benyttes som føringsveje frem mod bassinerne, hvorfra der kan ske overløb mod øst.



Illustration af lokalplanområdets disponering

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

§1.1

Lokalplanens formål er at sikre

- at området anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier og fælles friarealer.
- at en bolig fastholdes som en åben-lav bolig.
- at der etableres en stiforbindelse, der forbinder området med den eksisterende by og fremtidige boligområder.
- at der udlægges areal til håndtering af regn- og overfladevand.
- at den del af området, der ligger i landzone, overføres fra landzone til byzone.

§ 2 Område- og zonestatus

§2.1

Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1, omfatter følgende matrikel nummer 14o og dele af matrikel nummer 14p og 15v, Tørring By, Tørring samt alle matrikler, der udstykkes inden for lokalplanområdet efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Note til §2.1

Lokalplanområdet er cirka 5,6 hektar.

§2.2

Lokalplanområdet ligger delvist i landzone. Den del af området, der ligger i landzone overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

§ 3 Arealanvendelse

§3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål.

§3.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B og C som vist på kortbilag 2.

§3.3

Delområde A må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse og lignende.

§3.4

Delområde B må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af et fritliggende enfamiliehus.

§3.5

Delområde C må kun anvendes til fri- og opholdsarealer, samt til håndtering af regn- og overfladevand. Arealerne må ikke bebygges, men der kan opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner og lignende, som understøtter anvendelsen til leg og ophold.

§ 4 Udstykninger

§4.1

Udstykning må kun ske i overensstemmelse med princippet, som er vist på kortbilag 3.

§4.2

Grunde til tæt-lav bebyggelse må ikke udstykkes med et areal mindre end 250 kvadratmeter. Arealer til tekniske forsyningsanlæg og lignende kan dog udstykkes med et mindre areal, under hensyn til hvad der er nødvendigt for områdets drift.

§4.3

Delområde B må udstykkes i sin helhed. Der må ikke ske yderligere udstykning inden for delområde B.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§5.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kirkevej i princippet som vist på kortbilag 2.

§5.2

Der udlægges areal til boligveje og hovedstier i princippet som vist på kortbilag 2.

Note til §5.2

Færdselsarealerne skal etableres efter vejreglerne, og vejprojektet indsendes til godkendelse ved Hedensted Kommune ifølge kommunens retningslinjer.

§5.3

Boligvejene skal udlægges i en bredde af minimum 9 meter, og skal anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.

Note til §5.3

Veje inden for lokalplanområdet defineres som boligveje.

§5.4

Hovedstierne skal udlægges i en bredde af minimum 5 meter, og skal anlægges med et befæstet areal med en bredde af minimum 3 meter.

Der kan desuden etableres rekreative stier inden for lokalplanområdet.

Note til §5.4

Stierne markeret på kortbilag 2 defineres som hovedstier (overordnede cykel- og gangstier)

§5.5

Boligvejene skal udføres med kørefast belægning som eksempelvis asfalt eller belægningssten.

§5.6

Hovedstierne skal udføres med fast belægning som eksempelvis asfalt eller belægningssten.

§5.7

Der skal sikres forbindelser mellem boligveje og fælles friarealer med placeringer i princippet som vist på kortbilag 2. Forbindelserne skal have en bredde på mindst 3 meter.

§5.8

Boliger i delområde A skal have vejadgang fra boligvejene.

§5.9

Belysning af vej- og stiareal skal ske med armaturer, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne. Lyset må ikke være generende for omkringboende.

Note til §5.9

Ønskes vej- og stibelysning overdraget til kommunen, skal der ifølge kommunens retningslinjer indsendes projektforslag til godkendelse inden belysningsprojektet udføres.

§5.10

Der skal ved åben-lav boligbebyggelse etableres minimum 2 parkeringspladser per bolig.

Der skal ved tæt-lav boligbebyggelse etableres minimum 1,5 parkeringspladser per bolig.

Carporte og garager tæller med som parkeringsplads.

§ 6 Tekniske anlæg

§6.1

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

Note til §6.1

Med integreret menes der, at anlægget er en del af bygningsmaterialet.

§6.2

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger. Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader. Dog må ledning af overfladevand etableres som åbne LAR-anlæg.

§6.3

Teknikskabe og lignende mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal samles i færrest mulige grupper og placeres langs vej- eller naboskel. Teknikskabe og lignende mindre anlæg skal fremstå diskrete og i ensartede materialer, farver og udformning.

§6.4

Ved nybyggeri har grundejerne pligt til at lade deres ejendomme tilslutte private eller offentligt ejede forsynings- og kloakledninger på de af forsyningsvirksomhederne til enhver tid gældende betingelser. Der er ikke tilslutningspligt til varmforsyning.

§6.5

Der skal etableres LAR-anlæg til håndtering af regnvand. LAR-anlæggene skal placeres inden for det areal, der er vist på kortbilag 2.

Der kan derudover etableres de nødvendige LAR-anlæg til håndtering af områdets regn- og overfladevand i form af åbne vandrender, regnbede og lignende LAR-anlæg, hvilke kan placeres indenfor hele lokalplanområdet.

§6.6

LAR-anlæg til håndtering af regn- og overfladevand må ikke indhegnes.

LAR-anlæg skal have et landskabeligt udtryk og indgå som et rekreativt element i lokalplanområdet.

§6.7

Eventuelle regnvandsbassiner skal udformes, så de falder naturligt ind i landskabet med fladt skrånende bredder, hvor hældningen ikke bliver stejlere end i forholdet 1:5. Der kan på kortere strækninger tillades en større hældning, hvis det er sikkerhedsmæssigt forsvarligt

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§7.1

Bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste delområder A og B.

§7.2

Der må ikke opføres bebyggelse eller udstykses grunde inden for byggelinjen langs Kirkevej, som vist på kortbilag 2. Byggelinjen er udlagt med en bredde på 14 meter fra Kirkevejs vejmidte.

§7.3

Boligbebyggelse må ikke opføres nærmere skel mod boligvej end 5 meter.

Note til §7.3

Bestemmelsen skal sikre, at bebyggelse ikke placeres nærmere end 5 meter fra skel mod boligvej for at sikre plads til p-pladser mellem boligvej og bebyggelse.

§7.4

Bebyggelse inden for delområde A må sammenbygges i naboskel som for eksempel række- eller dobbelthuse.

§7.5

Bebyggelsesprocenten må være maksimalt 40 % for den enkelte ejendom til tæt-lav boligbebyggelse i delområde A.

Bebyggelsesprocenten må være maksimalt 30 % for den enkelte ejendom til åben-lav boligbebyggelse i delområde B.

§7.6

Bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager.

§7.7

Bebyggelse må have en højde på maksimalt 8,5 meter målt i forhold til byggemodnet terræn.

§7.8

Der må ikke etableres boligstænger med det samme antal boliger umiddelbart ved siden af hinanden.

Note til §7.8

Bestemmelsen skal sikre en variation i bebyggelsen, og skal sikre, at der ikke opføres en hel række eksempelvis dobbelthuse eller trippelhuse langs en boligvej, eller en hel klynge af den samme bebyggelsestype.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8.1

Inden for delområde A skal bebyggelsen fremstå som en ensartet helhed i udtryk, materialer og farver. Bebyggelsen kan dog opdeles i tre grupper med hvert sit udtryk omkring den enkelte boligvej.

§8.2

Boligbebyggelsens facader skal udføres i tegl (blank, pudset eller vandskuret) eller udføres med træbeklædning. Ved træhusbyggeri er det ikke tilladt at opføre huse med laftehjørner.

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

Note til §8.2

Mindre bygningsdele er eksempelvis vinduer, karnapper, trappeopgange, altaner eller mindre dele af facader og gavle.

§8.3

Sekundær bebyggelse som garager, carporte og udhuse skal ligeledes udføres i tegl eller træ, så der skabes en helhed i bebyggelsen. Udestuer og drivhuse kan udføres i andre materialer.

§8.4

Tage skal udformes som saddeltag, ensidig taghældning eller fladt tag.

§8.5

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 30, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

Note til §8.5

Materialer betegnes som blanke og reflekterende, når de har en glans, som svarer til en malet overflade med et glanstal over 20.

§8.6

Tage skal udføres med teglsten, betontagsten, tagpap eller skifer. Tage på udestuer og drivhuse kan udføres i andre materialer.

§8.7

Tage kan desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte "grønne tage".

Note til §8.7

"Grønne tage" er benævnelsen for tagbelægninger, der har et vækstlag af planter/græs som beklædning. Grønne tage optager en stor del af den nedbør, som falder på taget. Dermed aflaster et grønt tag kloaksystemet. Grønne tage kan bidrage til, at bebyggelsen falder ind i landskabet og give området en særlig karakter.

§8.8

Ingen udvendige bygningsdele eller beklædninger må opføres med signalfarver.

§ 9 Ubebyggede arealer

§9.1

Der skal udlægges areal til fælles friarealer i delområde C, som vist på kortbilag 2.

§9.2

Inden for delområde C skal fælles friarealer beplantes med arter af græs og urter, der kun klippes et par gange om året. Der kan etableres træer og buske som spredte grupper. Der kan desuden etableres lege- og opholdspladser og mindre arealer med eksempelvis klippet græs.

§9.3

Der skal sikres udkigslinjer fra boligvejen mod landskabet nord for lokalplanområdet med placeringer ud for boligvejene, der giver adgang til områdets sydlige del, i princippet som vist på kortbilag 2. Bredden på udkigslinjerne skal være mindst 3 meter. Der må ikke opføres boliger eller udstykkes grunde inden for udkigslinjerne.

§9.4

Der kan etableres LAR-anlæg til håndtering af regn- og overfladevand ifølge § 6.

§9.5

Det eksisterende beplantningsbælte i lokalplanområdets sydlige afgrænsning, der er vist på kortbilag 2, skal bevares. Der må ske almindelig vedligehold af beplantningsbæltet.

Note til §9.5

Der må under anlægs- og byggearbejde ikke foretages handlinger, som kan beskadige eller ødelægge beplantningsbæltet eller væsentligt forringe dets levevilkår.

Der henvises til folder "Pas på træerne, når du arbejder".

§9.6

Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +/- 0,5 meter fra byggemodnet terræn. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 meter og herfra med et anlæg på maksimalt 1:1,5. Der må ikke opføres støttemure.

Ved terrænregulering har den grundejer, der foretager reguleringen ansvaret for, at den naturlige afstrømning af overfladevand ikke hindres. LAR-anlæg er undtaget fra bestemmelsen om terrænregulering.

§9.7

På ubebyggede arealer i tilknytning til boligen må der ikke ske oplagring samt længerevarende henstilling og parkering af større både, campingvogne, større trailere, køretøjer over 3.500 kg (lastbiler, busser og lignende) og uindregistrerede køretøjer.

Note til §9.7

Ved større både, campingvogne og større trailere forstås, at de er over 1,80 meter høje og/eller mere end 5 meter lange.

Midlertidig parkering, for eksempel i en weekend, af ovennævnte køretøjer med mere anses ikke for at være i strid med §9.6.

§9.8

Hegn mod veje, stier og fælles friarealer skal etableres som levende hegn eksempelvis hække eller beplantede faste hegn.

§9.9

Levende hegn og hække skal mod veje, stier samt fælles friarealer placeres på egen grund.

§9.10

Der kan som supplement til levende hegn og hække opsættes trådhegn med maksimalt samme højde, som hegnet, når det levende hegn er udvokset.

§9.11

Hegn som placeres i naboskel mellem terrasser må på de første 3 meter målt fra facaden desuden etableres som fast hegn som eksempelvis plankeværk. Faste hegn må have en maksimal højde på 1,8 meter.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet 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 bestemmelserne i § 6 om anlæg til håndtering af regn- og overfladevand er opfyldt.

§10.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bestemmelserne i § 9 om anlæg til fælles friarealer er opfyldt.

§ 11 Grundejerforening

§11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejerne inden for lokalplanrådets delområde A. Grundejerforeningen skal etableres, såfremt boligerne sælges, og senest når 50% af boligerne er solgt, eller når Hedensted Kommunalbestyrelse kræver det.

§11.2

Medlemspligt af grundejerforeningen indtræder ved erhvervelsen af grundene, der har adgang til den private fællesvej.

§11.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af boligvejene, LAR-anlæg, rabat og fællesarealer.

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

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 forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

§12.2

En mindre del af området er omfattet af Lokalplan nr. 4. Lokalplan nr. 4 aflyses for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

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 uhensigtsmæssig miljøpåvirkning.

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

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

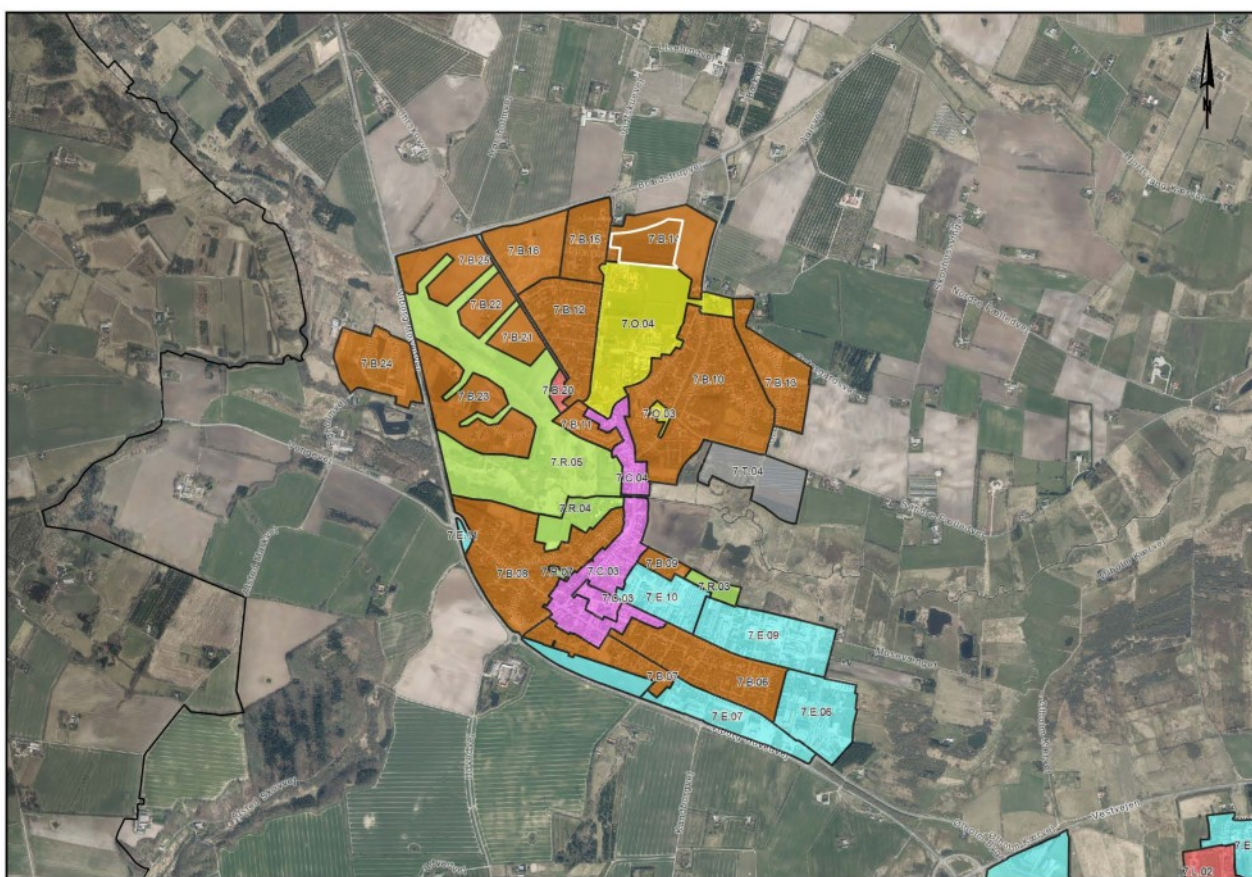
Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033

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 2021–2033 beliggende i rammeområde 7.B.14 - Kirkevej og udlagt til boligområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen, da lokalplanen udlægger arealet til boligområde og overholder alle rammebestemmelserne.



Kommuneplanrammen 7.B.14 vises med orange farve. Lokalplanområdet ses markeret med hvid linje

Retningslinje 1.1 - Byudvikling og byzone

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 1.1 og udpeget som planlagt byzone.

Retningslinjerne bestemmer blandt andet: **"Byudvikling skal, som en altovervejende hovedregel, ske indefra og ud." samt at "Anlæg og arealer skal udformes, så eksisterende bymæssige og kulturmæssige værdier så vidt muligt sikres. Der skal arbejdes for, at der tilføres nye bymæssige kvaliteter."**

Lokalplanområdet er i Hedensted Kommuneplan 2021 - 2033 udlagt til boligområde og udgør et nyt arealudlæg til boliger i direkte tilknytning til centerbyen Tørring, og lokalplanen vurderes således at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 7.1 - Støj

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af retningslinjen 7.1 og udpeget som støjbelastet areal fra trafikstøj langs Kirkevej. Retningslinjen forskriver at støjbelastede arealer kun må udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener. Der sikres, at der ikke placeres støjfølsom anvendelse indenfor støjbelastet areal, ved at udlægge en byggelinje på 14 meter fra Kirkevejs vejmidte, hvor der ikke må etableres boliger eller haver. Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Kortet viser lokalplanafgrænsningen med en blå streg, og det støjbelastede areal med en brun flade.

Retningslinje 10.4 - Geologi

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 10.4 og udpeget som geologisk interesseområde under afgrænsningerne "Det Midtjyske Søhøjland".

Retningslinjen bestemmer blandt andet: **"at de særlige landskabstræk for den specifikke geologiske udpegning ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring. Ved bygninger og anlæg i disse områder skal det sikres at de geologiske værdier bevares og synlighed og tilgængelighed ikke lider skade"**.

Udpegningen relaterer sig til det udpegede nationale geologiske interesseområde "Det Midtjyske Søhøjland", som dækker et større tværkommunalt areal fra Hedensted Kommune op mod Skanderborg og Silkeborg kommuner. Karakteristisk for dette geologiske interesseområde er de mange moræne bakker og smeltevandsaflejringer med ofte store terrænforskelle formet af sidste istid. Vind, vand og vejr har siden istiden yderligere formet landskabet med slugter og nedskårne dale.

Lokalplanområdets omgivelser er i forvejen væsentligt bebygget, så dermed vurderes det ikke, at planlægningen vil ændre den geologiske værdi i området. Derudover vurderes det, at der i dette lokale område ikke findes de særlige geologiske særpræg, der relaterer sig til nævnte karakteristika for det geologiske interesseområde. Planen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Andre retningslinjer

Retningslinje 10.2 Skovrejsning

Retningslinjen udpeger området som "skovrejsning uønsket". Idet der planlægges for boligområde, vurderes planen at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 12.2 Stier

Retningslinjen for stier foreskriver blandt andet at: **"I alle lokalplaner skal behovet for stiforbindelser afklares og redegøre for forholdet til det omkringliggende stinet med særligt fokus på at skabe sammenhænge"**. Det planlægges at skabe en stiforbindelse fra Kirkevej til Aalevej igennem lokalplanområdet og det kommende boligområde øst for med udgang til Aalevej, hvorefter det er muligt at følge en sti fra Nordre Fælledvej ned til Gudenåen. Der sikres endvidere stiforbindelse til skole- og idrætsområdet syd for lokalplanområdet. Planen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 12.3 Parkering

Retningslinjen for parkering foreskriver, at der ved nybyggeri skal anlægges tilstrækkeligt med parkeringspladser for bebyggelsens beboere. Lokalplan 1163 sikrer, at retningslinjen bliver fulgt ved bestemmelser, der fastsætter antallet af parkeringspladser. Planen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Tørring Masterplan

En større del af lokalplanområdet er omfattet af Tørring Masterplan. Tørring Masterplan er en strategisk plan der indebærer visionerne for den ønskede udvikling af Tørring by fremadrettet.

Masterplanen har kortlagt fem strategier for udviklingen af Tørring by. For lokalplanområdet er særligt to af de fem strategier relevante. Den første strategi handler om stiforbindelser. Der skal etableres tilgængelige, velfungerende og tværgående forbindelser igennem lokalplanområdet. Med en tværgående stiforbindelse fra Kirkevej og ud til Aalevej kan der skabes en forbindelse fra boligområderne vest fra Kirkevej til natura2000-området Uldum Kær øst for Tørring by. Den anden strategi handler om at give Tørring by en grøn profil og skabe attraktive boligudstyknings tætt på naturen. Lokalplanområdets størrelse og placering på den nordlige kant af byen og i nærheden af en større vej gør området særligt tydeligt for forbigående. Lokalplanen stiller derfor krav til at området udvikles med en grøn profil med meget og varierende beplantning med hjemmehørende arter, hvilket også lever op til Hedensted Kommunes Biodiversitetsstrategi.



Tørring Masterplan



Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Trafik

Lokalplanen vurderes ikke at medføre en væsentlig ændring i den overordnede trafikafvikling i området. Dog må der forventes en let stigning i trafikmængden ad Kirkevej, som er forsyningsvejen til lokalplanområdet. Kirkevej er blevet sideudvidet, og er klassificeret som en fordelingsvej i vej- og trafikplanen. Det er vurderet, at Kirkevej godt kan håndtere trafikbelastningen fra de cirka 80 tæt-lav boliger.

Overfladevand

Lokalplanområdet skal kunne håndtere regn- og overflade internt i området, da der er stor afstand til nærmeste vandløb og mangel på kapacitet i Hedensted Spildevand A/S ledninger. Derudover, betyder områdets høje grundvandstand og geologi, at nedsivningsevnen er begrænset. Lokalplanen understøtter dette hensyn ved at udlægge arealer til regnvandshåndtering, med udgangspunkt i konklusionerne fra en vandhåndteringsredegørelse. Samtidigt er deres etablering en forudsætning for områdets ibrugtagning. Planen vurderes derfor ikke at medføre væsentlige negative konsekvenser for nærområdet i form af ændrede vandforhold på terræn.

Visuel påvirkning

Lokalplanområdet anvendes i dag til landbrug i form af en nåletræsplantage og landbrugsjord, og området ligger i forlængelse af eksisterende by, gymnasium og fritidsarealer mod syd, landbrugsarealer mod nord og vest samt med spredte ejendomme langs Kirkevej. En ændring i anvendelsen fra landbrugsareal til boligområde vil fortsætte områdets struktur med bebyggelse langs Kirkevej. Området ændrer karakter fra at være dyrket landbrugsareal til at være bebygget med samme bygningshøjde på op til 8,5 meter som den eksisterende by. Ved at udlægge en byggelinje på 14 meter fra Kirkevejs vejmidte, gives der areal til at fortsætte det grønne udtryk langs Kirkevej. For at mindske udstykningernes udsigt til/og indsigten fra parkeringspladsen og boldbanerne mod syd bevares beplantningsbæltet i lokalplanområdets sydlige skel.

Landbrug

Nærmeste husdyrbrug ligger cirka 540 meter nord for lokalplanområdet, og det vurderes at lokalplanlægningen ikke vil virke begrænsende for husdyrbruget, da der er eksisterende byzonearealer tættere ved husdyrbruget. Lugtgenekravene er beregnet for ejendommen, og er overholdt.

Eksisterende lokalplan og servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et 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 eksempelvis 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 tinglyst en vejret i lokalplanområdet i et skøde per 31.08.1910. I skødet er der angivet vejret for ejendomme svarende til nuværende matrikelnumre 14q, 14ay, 14p, 15v, 14o og 16y alle Tørring By, Tørring.

Vejudlægget eksisterer i dag fortsat i matrikelkortet for så vidt angår matrikelnumrene 14p, 15v 14o og 16ay, men blev allerede i 1996 (Sag_U1996-02928) slettet på 14 q og 14ay. Vejen kan ikke ses i luftfoto fra 1954 (ældst tilgængelige luftfoto) eller i efterfølgende luftfotos. Bygherren er i dialog med påtaleberettigede om at få den tinglyste vejret afløst og slettet i matrikelkortet. Indtil 2015 har private fællesveje på landet kunnet nedlægges ved fælles overenskomst mellem de vejberettigede uden vejmyndighedens (kommunens) inddragelse. Det lægges på baggrund af ovenstående til grund, at den per 31.08.1910 tinglyste vejret ikke længere er gældende, og derfor ikke er i strid med lokalplanlægningen.

En mindre del af området er omfattet af lokalplan nr. 4, som afløses for den del der er omfattet af nærværende lokalplan.

Teknisk forsyning

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra alment vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er i kommunens gældende spildevandsplan planlagt til spildevandskloakeret. Tag- og overfladevand skal derfor håndteres på egen grund eller i et privat fælles regnvandssystem. Se under afsnittet Overfladevand.

Overfladevand

I forbindelse med planens tilblivelse er der udarbejdet en undersøgelse af områdets nedsivningsforhold samt forudsætninger for lokal vandhåndtering, herunder hverdags- og ekstremregn i området.

Hverdagsregn håndteres ved LAR-anlæg i området. Der kan etableres overfladeløsninger, såsom grøfter, nedsivningsbassiner, regnvandsbede og andre LAR-anlæg. Grundet den høje grundvandsstand, er det ikke muligt at etablere dybe bassiner til at tilbageholde ekstremregn. Derimod skal det sikres, at ekstremregn ikke ledes til kritisk infrastruktur, men transporteres sikkert igennem området.

Eventuelle grøfter kan etableres som transportgrøfter med tæt bund, nedsivningsgrøfter med filtermuld eller en kombination. Vejvand skal ledes til grøfter/LAR-anlæg ved hjælp af tværfald på vejene og kantsten til at føre vandet ved sidevejene.

Lokalplanområdet er i henhold til Hedensted Spildevandsplan 2015-2020 planlagt spildevandskloakeret.

Renovation

Affald skal håndteres i henhold til gældende bekendtgørelse om affald samt Hedensted Kommunes regulativ for husholdningsaffald. Regulativet kan findes via kommunens hjemmeside.

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der er cirka 1,1 kilometer til nærmeste Natura 2000-område, som omfatter Store vandskel, Rørbæk Sø og Tinnets Krat. Dette område er kategoriseret som Natura 2000-habitatområde. Inden for en afstand cirka 1,4 kilometer ligger yderligere et Natura 2000 område, som omfatter Uldum Kær, Tørring Kær og Ølholm Kær. Dette område er kategoriseret både som Natura 2000- habitatområde og Natura 2000-fuglebeskyttelsesområde.

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. Området er beliggende indenfor udbredelsesområdet for bilag IV arter som markfirben, odder, stor vandsalamander, spidssnudet frø samt flere flagermusarter. På grund af arealets hidtidige anvendelse som juletræsplantage, vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV-arter. Det eksisterende læbælte mod syd bevares. Derfor vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter.

Skovbyggelinje

Et offentligt ejet skovstykke afkaster en 300 meter skovbyggelinje, som rammer den vestlige del af lokalplanområdet. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master uden forudgående dispensation. Dog er der væsentlig lovlig bebyggelse mellem skoven og lokalplanområdet, hvorfor ny bebyggelse i lokalplanen ikke vil kræve en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17.

Miljøforhold

Støj

Området støder op til eksisterende boligområder, samt område udlagt til skole- og fritidsaktiviteter. Det vurderes at aktiviteterne på fritidsarealerne ikke påvirker lokalplanområdet, idet området er indrettet således de fælles friarealer støder op mod arealet med boldbaner. Boldbanerne er desuden placeret i tilstrækkelig afstand til boligerne. Der er udlagt en byggelinje på 14 meter fra Kirkevejs vejmidte for at holde en tilstrækkelig afstand fra støj og vibrationer fra trafik. Det vurderes at planlægningen er i overensstemmelse med planlovens § 15 a.

Lugt, støv eller anden luftforurening

I henhold til planlovens § 15 b skal lokalplanen redegøre for lugt, støv eller anden luftforurening. Det vurderes ikke at aktiviteter i nærheden af lokalplanområdet giver anledning til gener i form af støv og andre emissioner inden for lokalplanområdet. Se endvidere afsnittet om landbrug under lokalplanens konsekvenser for nærområdet.

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, eksempelvis 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 halve meter består af rene materialer, eller der udlægges varig fast belægning.

Visuel påvirkning på lokalt plan

Udlægning af en byggelinje på 14 meter fra Kirkevejs vejmidte sikrer en fortsættelse af det grønne udtryk langs Kirkevej. Desuden bevares beplantningsbæltet i lokalplanområdets sydlige skel for at mindske udstykningernes udsigt til og indsigten fra parkeringspladsen og boldbanerne.

Tilladelser fra andre myndigheder

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme; matrikel nummer 14o og del af 14p og 15v, Tørring By, Tørring i det område, der er nævnt i § 2.

Landbrugspligten forudsættes ophævet inden for lokalplanområdet efter landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1, efter den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Museumsloven

Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder på matrikel nummer 14o Tørring By, Tørring. Syd for matrikel nummer 14o er der dog på matrikel nummer 14as undersøgt en gravhøj med en centralgrav samt et gårdanlæg med tilhørende fladmarksgrave. Af erfaring ved museet, at denne type fortidsminder tit forekommer over et større område, og at der således er stor risiko for at støde ind i fortidsminder - også på matrikel nummer 14o. Museet anbefaler derfor en arkæologisk forundersøgelse af området før et eventuelt anlægsarbejde.

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 forlængelse af den eksisterende by. 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.

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 blandt andet:

- 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 åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, 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

Samlet konklusion af screening

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslagene og har afgjort, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslaget 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. 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. 4 af 03/01/2023.

Resumé:

Planområdet er beliggende i udkanten af Tørring nord for Gymnasiet og skoleområdet. Arealet afgrænses af landbrugsarealer og spredte boliger mod nord og øst, af Kirkevej mod vest og af Tørring Gymnasium og boldbaner mod syd. På den vestlige side af Kirkevej ligger eksisterende åben-lave boligområder.

Området får vejadgang fra Kirkevej der vurderes at kunne håndtere den stigning i trafikmængden. De nye veje i lokalplansområdet skal overholde gældende oversigtsforhold ifølge vejreglerne og have et hensigtsmæssigt vejforløb. Derudover udlægges der stiforbindelser igennem de fælles friarealer mod øst fremtidigt til Aalevej og mod syd til skole- og fritidsområdet. Det vurderes, at de sammenhængende friarealer, stiforbindelser på tværs og de nærliggende boldbaner skaber god tilgængelighed til opholdsarealer, stier, forbindelser og mødesteder.

Området støder op til eksisterende boligområder, samt område udlagt til skole- og fritidsaktiviteter. Det vurderes at aktiviteterne på fritidsarealerne ikke påvirker lokalplansområdet, idet området er indrettet således de fælles friarealer støder op mod arealet med boldbaner. Boldbanerne er desuden placeret i tilstrækkelig afstand til boligerne. Der er ikke banebelysning, hvilket gør, at der ikke er aktivitet og boldspil efter solnedgang. Det vurderes at der i sommerhalvåret kan forekomme forøget aktivitet i dagtimerne ved anvendelse af anlægget, dog ikke mere end hvad der kan forventes i en by. Det vurderes at planlægningen er i overensstemmelse med planloven.

Ved at bebyggelsen trækkes lidt tilbage fra Kirkevej via vejbyggelinjen på de 14 meter fra vejmidten, fortsættes det åbne og grønne udtryk der er på Kirkevej, også selvom der etableres cirka 80 tæt-lave boliger. Lokalplansområdet og bebyggelsen vurderes derfor ikke at medføre en væsentlig påvirkning for nærområdets beboere.

Nærmeste husdyrbrug ligger cirka 540 meter nord for det lokalplanens område. Husdyrbruget er en svineejendom, med 10.350 smågrise og 5.850 slagtesvin. I forbindelse med anmeldelse af skift i dyretype i 2016 (afgjort 10. januar 2017) er lugtgenekravene beregnet for ejendommen. Til byzone er kravet 523 meter. Lugtgenekriteriet er dermed overholdt. Lokalplansområdet vil ikke virke begrænsende for husdyrbruget, da nuværende byzone ved blandt andet Krondyrvej ligger tættere på husdyrbruget.

Global opvarmning kan medføre ændret nedbørs- og afledningsmønster. Det vurderes imidlertid muligt at lave en kombination af nedsivning/afledning og vandparkering i området, så konsekvensen af omlægning af arealet fra mark til boligområde ikke medfører øgede vandproblematikker. Specielt hvis området fortsat områdedrænes, svarende til den afdræning der forventeligt er i området ifølge drænplaner, og magasineringsvolumen i jordmatricen dermed bevares og grøfter og bassiner dermed friholdes for denne delvandmængde. Det vurderes, at det muligt at etablere løsninger på vandhåndtering i området, så projektet ikke får væsentlige miljømæssige konsekvenser. Der er udlagt tilstrækkelige arealer hertil i lokalplanen.

Der forefindes muligvis rørlagt vandløb/dræn på området. Ønskes dette anlæg benyttet til en form for vandafledning fra området, skal det sikres, at der ikke ledes mere til systemet end det som anlægget er dimensioneret til, svarende til områdeandelen af det samlede drænsystem. Ønskes der større eller anderledes vandmængder end det man er berettiget til at aflede ifølge fordelingen i drænprojektet, skal der søges en medbenyttelsesaftale på det rørlagte system. Aftalen skal indgås med de øvrige brugere af anlægget med kommunen som mellemmand /godkendende myndighed. I forhold til mulig forurening af overfladevand, vurderes risikoen meget lille, da vand fra området renses og forsinkes i bassiner inden der sendes videre til eventuel nedsivning, dræn eller kloak.

Området er udpeget som en del af det geologisk interesseområde "Midtjyske Søhøjland", som kendetegnes ved at være et istidslandskab med høje punkter blandt andet Himmelbjerg og dybt nedskårne dale og vandløb blandt andet Gudenåen. Landskabet er dannet af sidste istid ved isens tilbagetrækning fra hovedopholdslinjen og den østjyske israndslinje. I undergrunden udgør tertiære aflejringer underlaget for istidslagene i hele Søhøjlandet. På baggrund af lokalplanområdets størrelse og placering i forlængelse af eksisterende by og bymæssig bebyggelse vurderes lokalplanen ikke at påvirke det geologiske interesseområde.

Et offentligt ejet skovstykke afkaster en 300 meter skovbyggelinje, som rammer den vestlige del af lokalplanområdet. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master uden forudgående dispensation. Dog er der væsentlig lovlig bebyggelse mellem skoven og lokalplanområdet, hvorfor ny bebyggelse i lokalplanen ikke vil kræve en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17.

Lokalplanområdet anvendes i dag til landbrug i form af en træplantage og landbrugsjord, og området ligger i forlængelse af eksisterende by, gymnasium og fritidsarealer mod syd, landbrugsarealer mod nord og vest samt med spredte ejendomme langs Kirkevej. En ændring i anvendelsen fra landbrugsareal til boligområde vil fortsætte områdets struktur med bebyggelse langs Kirkevej. Området ændrer karakter fra at være beplantet landbrugsareal til at være bebygget med samme bygningshøjde på 8,5 meter som den eksisterende by. Ved at udlægge en byggelinje på 14 meter fra Kirkevejs vejmidte, gives der areal til at fortsætte det grønne udtryk langs Kirkevej. For at mindske udstykningernes udsigt til/og indsigten fra parkeringspladsen og boldbanerne mod syd bevares beplantningsbæltet i lokalplanområdets sydlige skel. Lokalplanen vurderes ikke at have en væsentlig visuel påvirkning på lokalt plan.

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 planforslaget fremlægges i offentlig høring.

Forudgående høring

Inden afgørelse om miljøvurdering træffes, skal kommunen høre andre berørte myndigheder om, hvorvidt de mener, at der er anledning til at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget. Ved berørt myndighed forstås en myndighed, som på grund af dens specifikke miljøansvar skal godkende eller give samtykke, tilladelse, godkendelse eller dispensation, for at planen eller programmet kan realiseres.

Andre berørte myndigheder har i perioden fra den 28. maj 2021 til den 14. juni 2021 haft mulighed for at kommentere kommunens forventede afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget, og der er ikke indkommet bemærkninger, som giver anledning til at miljøvurdere planforslaget. Vejlemuseerne har udtalt følgende: "Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder på matrikel nummer 14o Tørring by. Syd for matrikel nummer 14o Tørring by, Tørring, er der dog på matrikel nummer 14as undersøgt en gravhøj med en centralgrav samt et gårdsanlæg med tilhørende fladmarksgrave. Af erfaring ved vi, at denne type fortidsminder tit forekommer over et større område og at der således er en stor risiko for at støde ind i fortidsminder også på matrikel nummer 14o. Museet anbefaler derfor en arkæologisk forundersøgelse af området før et eventuelt anlægsarbejde".

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. 1976 af 27. oktober 2021 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 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.

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.

Kortbilag 1



□ Matrikel
— Lokaplangrænse

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort - [Link til kort.](#)

Kortbilag 2



Lokalplangrænse	Eksisterende læhegn	Forbindelse
Delområdegrænse	Vejadgang til eksisterende ejendom	Delområde A
Vejbyggelinje	Vejadgang	Delområde B
Boligvej	Stiforbindelse	Delområde C
Hovedsti	Udsigtslinje	Arealer til regnvandsbassiner

Kortbilag 2 - Lokalplanområde

Kortbilag nr. 2 - Lokalplankort - [Link til kort.](#)

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Kortbilag nr. 3 - Illustrationskort - [Link til kort.](#)

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1163 er vedtaget af Hedensted Kommunalbestyrelse den *dd. måned åååå* og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24-26.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Ole Vind

Marianne Berthelsen

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 Kommunalbestyrelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at indsende bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen 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, Kommunalbestyrelsen 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.

Kommunalbestyrelsen 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.

