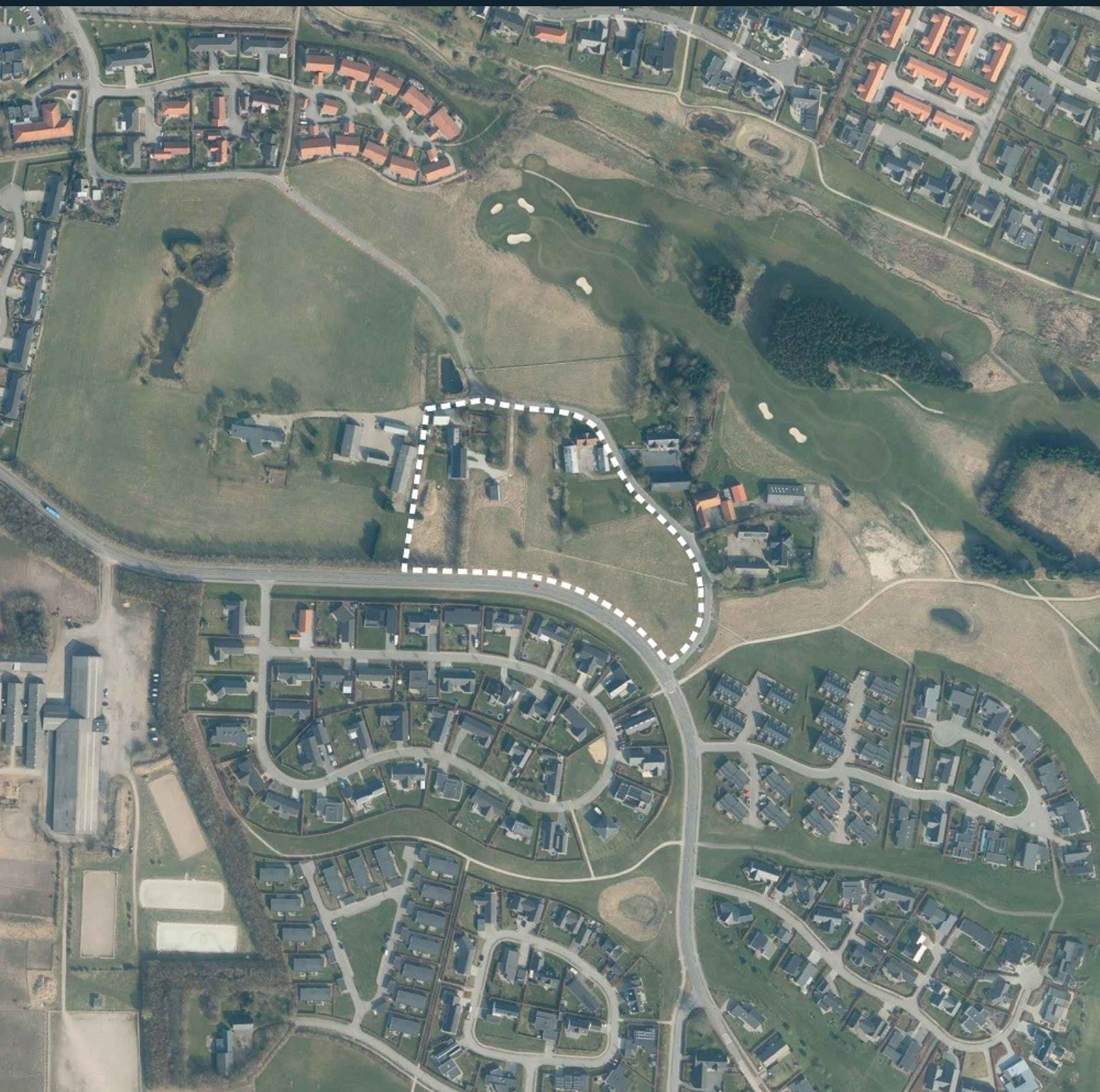


Boligområde i Torup øst

Lokalplan 1201

Lokalplanen er under udarbejdelse



HEDENSTED
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring	1
Baggrund og indhold	2
Formålet med lokalplanen	4
Lokalplanens indhold	5
Bestemmelser	7
§ 1 Formål	8
§ 2 Område- og zonestatus	9
§ 3 Områdets anvendelse	10
§ 4 Udstykninger	11
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	12
§ 6 Tekniske anlæg	14
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 9 Ubebyggede arealer	18
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	21
§ 11 Grundejerforening	22
§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter	23
Redegørelse	24
Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033	25
Retningslinje 4.1 Større fritids- og idrætsanlæg	26
Retningslinje 7.1 Støj	27
Retningslinje 9.1 Oversvømmelse og erosion	29
Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder	30
Retningslinje 10. Drikkevand	33
Retningslinje 11.1 Landskab	34
Retningslinje 11.2 Skovrejsning	36
Retningslinje 11.4 Geologi	37
Retningslinje 13.2 Stier	39
Retningslinje 13.3 Parkering	40
Lokalplanens konsekvenser for nærområdet	41
Eksisterende lokalplan og servitutter	42
Teknisk forsyning	43
Naturbeskyttelse	44
Miljøforhold	46
Klima og biodiversitet	47
Tilladelser fra andre myndigheder	48
Miljøscreening	49

Klagevejledning miljøscreening	51
Kortbilag 1	52
Kortbilag 2A	53
Kortbilag 2B	54
Kortbilag 3	55
Vedtagelse	56
Retsvirkninger	57
Klagevejledning lokalplan	58

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

Forslag til lokalplan 1201 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

Historisk set har Torup været en landsby omkranset af åbent land, men med tiden er landsbykarakteren blevet udvisket i takt med Hedensteds vækst. I april 2022 igangsættes planlægningen for et nyt boligområde ved Torup politisk på baggrund af et konkret ønske fra grundejeren. Nærværende lokalplan omfatter den østlige del af det område, der er omfattet af den politiske beslutning.

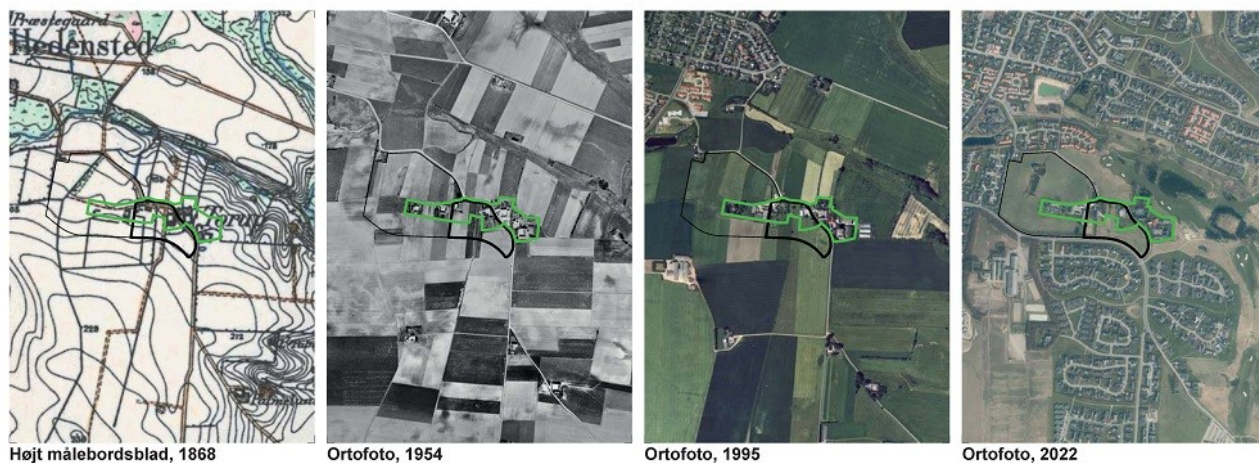


Illustration af den historiske byudvikling omkring Torup. Lokalplanområdet er vist med tyk, sort streg og afgrænsningen af Torup landsby er vist med grøn streg. Det øvrige område, der er omfattet af den politiske igangsætning er vist med tynd, sort streg.

Med lokalplanen gives der mulighed for åben-lav boliger på små grunde.

Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter et område på cirka 2,4 hektar og består af ejendommene Torupvej 56 og 58. Området ligger naturskønt med kig til golfbanen i det sydlige Hedensted. Fra lokalplanområdet er der under 1 kilometer til midtby, skole og station.

Lokalplanområdet er afgrænset af hjertestien Torupvej mod nord og øst, af Kommunevejen Rindbækvej mod syd og af ejendommen Torupvej 54 mod vest. Torupvej 54 er også omfattet af den politiske igangsætning for et nyt boligområde i Torup og lokalplanlægning for denne ejendom er igangsat som selvstændig sideløbende lokalplan.

Torupvej 56 er registreret som en beboelsesejendom, mens Torupvej 58 er registreret som landbrugsejendom. I området findes en del enkeltstående træer og læbælter. Tilkørslen til de to ejendomme sker i dag fra Torupvej samt et gadejordsareal, der ligger lige nord for Torupvej 56.

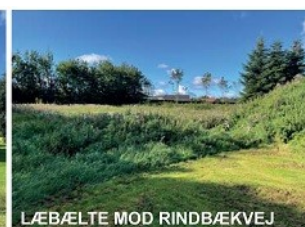
Terrænet i lokalplanområdet er forholdsvis fladt med en svag hældning faldende fra syd i kote 66,5 til nord i kote 61.



Oversigtsfoto samt billeder fra lokalplanområdet.



BOLIG PÅ TORUPVEJ 58



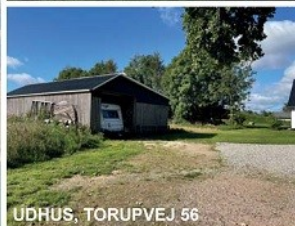
LÆBÆLTE MOD RINDBÆKVEJ



BOLIG PÅ TORUPVEJ 56



BOLIG OG UDHUS PÅ TORUPVEJ 56



UDHUS, TORUPVEJ 56



INDKØRSEL TIL TORUPVEJ 56 OG LÆBÆLTER.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er overordnet set at sikre en funktionsmæssig helhed i forhold til udlæg af boliger, veje og stier samt håndtering af overfladevand efter disponeringsprincipperne af kortbilag 2A eller 2B.

Formålet er at udlægge lokalplanområdet som boligområde til åben-lav boliger og at sikre vejadgang til lokalplanområdet fra Rindbækvej eller Torupvej. I lokalplanen udlægges stiforbindelser, der sikrer lokalplanområdets forbindelse til omkransende eksisterende stinet og der udlægges et fælles friareal med mulighed for etablering af et aktivitets- og opholdsareal for boligerne.

Lokalplanen har også til formål at sikre, at regn- og overfladevand forsinkes inden for lokalplanområdet inden det ledes til recipient.

Endelig sikres der bevaring af udpegede træer og læbælter af hensyn til flagermus i området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til boligformål til åben-lav boliger og fastsætter bestemmelser omkring bebyggelsens omfang, placering og udseende mv.

Karakteren af området i form af den overordnede disponering og udformning af bebyggelsen tager udgangspunkt i områdets landsbyhistorie og den omkringliggende natur.

Bebyggelsen

Boligparceller må udstykkes som kompaktgrunde på minimum 500 m², og må bebygges i henhold til en bebyggelsesprocent på 30.

Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager i en højde på 8,5 meter.

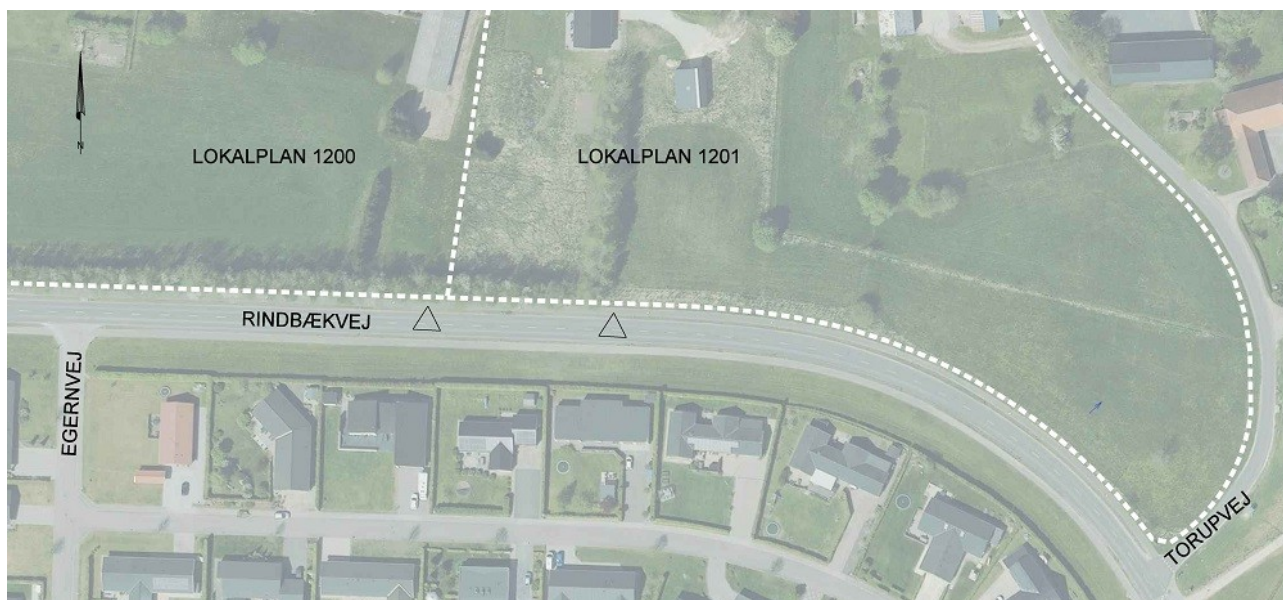
For at sikre en gennemgående harmoni i den nye bebyggelse og under respekt for områdets historiske tilknytning til landsbyen samt for naturen i og omkring området, fastsættes der bestemmelser i lokalplanen om farver, materialer og form. Bygningerne skal derfor fremstå i tegl som blank mur, vandskurede eller pudsede. Der er også mulighed for at benytte træbeklædning, skærmtegl, skifer, metaller eller kombinationer heraf. Der sikres et harmonisk farvespil i bygningerne på tværs af området ved at begrænse farvepaletten, så der tages udgangspunkt i jordfarver.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Trafik

Lokalplanområdet skal tilsluttes Rindbækvej som primær adgangsvej til området. De nordlige parceller med eksisterende bebyggelse må fortsat vejbetjenes fra Torupvej. Tilslutning til Rindbækvej kan enten ske ved at overkørslen anlægges i nærværende lokalplan, eller at vejadgang sker via naboområdet i lokalplan 1200. Hvis overkørslen etableres i nærværende lokalplan skal den tillige vejbetjene lokalplanområde 1200. Der skal kun anlægges én overkørsel mellem Egernvej og Torupvej i enten lokalplan 1200 eller 1201 til vejbetjening af de to boligområder, som vist i princippet nedenfor.



Der skal kun etableres én af de to overkørsler.

Stamvej og boligvej udlægges med en vejbredde på minimum 9 meter, og anlægges med kørebane og grønne rabatter. I rabatterne kan der anlægges synlige anlæg til regnvandshåndtering. Af hensyn til renovation og lignende skal den blinde boligvej afsluttes med vendemulighed.

I lokalplanområdet udlægges der en belyst stiforbindelse mellem Rindbækvej og Torupvej, og der kan der etableres trampestier i området. Samlet set etableres der stier og passager, der binder lokalplanområdet sammen internt samt med de omgivende veje og områder.

Belysning af veje og stier kun må ske med vejarmaturer, som retter lyset mod færdselsarealerne og skal etableres under hensyntagen til flagermusene med lyskilder, der generer flagermusene mindst muligt.

Beplantning, private haver

I området skal der sikres en oplevelse af åbenhed og naturkarakter. Der er derfor særlige bestemmelser om beplantning på grunde, som kun giver mulighed for etablering af hegn i form af levende hegn i skel mellem naboer og omkring private terrasser. Øvrig beplantning på grunden skal være solitære træer og buske.

Ubebyggede fællesarealer

Områdets fælles friarealer skal som udgangspunkt henligge som ekstensivt plejede arealer i naturgræsser, urter og eventuelt blomsterblandinger. Det vil sige arealer, hvor antallet af årlige græsslåninger begrænses mest muligt af hensyn til naturen og området biodiversitet. Området til ophold og leg kan fremstå med et højere plejeniveau. I det fælles friareal skal der etableres et fælles samværsareal, der er anvendeligt til boldspil mv.

I området bevares flere enkeltstående træer, da det ikke kan udelukkes at træerne er yngle- og rasteområde for flagermus. Desuden bevares flere af de eksisterende læbælter som ledelinjer for flagermusene.

Regnvandshåndtering

Lokalplanområdet skal separatkloakeres. Der udlægges et regnvandsbassin i lokalplanområdets nordlige og laveste del til forsinkelse af regnvandet inden det ledes videre til Torup Bæk. Torup Bæk er et hydraulisk belastet vandløb og for ikke at belaste vandløbet yderligere, må der alene ske udledning til Torup Bæk med det, der svarer til naturlig afstrømning.

I lokalplanen er der sikret areal til et bassin til forsinkelse af en T5 regnvandshændelse. Overløb sker fra bassinkanten til den eksisterende naturlige strømningsvej på stien Torupvej, hvorfra det strømmer overfladisk videre til Torup Bæk.

Regnvandsbassinet må ikke hegnes, men skal indpasses så det falder naturligt ind i landskabet med fladt skrånende brinker, hvor hældningen ikke bliver stejlere end anlæg 1:5. Til bassinet udlægges der tillige en servicevej til brug for Forsynings vedligehold af bassinet. Servicevejen er samtidig stiforbindelse samt delvis adgangsvej til én af de eksisterende bebyggelser.

Regnvandshåndteringen kan ske ved rørlægning og som synlig håndtering på overfladen. Ved rørlægning skal det sikres, at regnvandsriste etableres med små-masket gitter, der forhindrer Stor vandsalamander i at falde ned i regnvandssystemet.

Håndtering af skybrudshændelser

Der er lavet en vandhåndteringsplan for hvordan skybrudshændelser håndteres inden for lokalplanområdet, så naboarealer ikke belastes af yderligere regnvand. For nærmere beskrivelse af håndtering af skybrudshændelser henvises til afsnittet [Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder](#).

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 en funktionsmæssig helhed i forhold til udlæg af boliger, håndtering af overfladevand samt veje og stier i området efter disponeringsprincipperne af kortbilag 2A eller 2B,
- udlægge lokalplanområdet som boligområde med åben-lav boliger,
- sikre at vejadgang sker fra Rindbækvej eller Torupvej,
- udlægge stier, der sikrer lokalplanområdets forbindelse til det eksisterende stinet,
- sikre fælles friarealer med mulighed for etablering af et fælles samværsareal til boligerne,
- sikre bevaring af udpegede træer og læbælter,
- sikre at regn- og overfladevand håndteres inden for lokalplanområdet ved forsinkelse inden udledning til Torup Bæk.

§ 2 Område- og zonestatus

§2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter hele matrikelnummer 1a og 10a Torup By, Hedensted.

§2.2

Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet til byzone.

§ 3 Arealanvendelse

§3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse, vej- og stiarealer, fælles rekreative arealer/anlæg, anlæg til regnvandshåndtering samt mindre bygninger til teknisk forsyning.

§ 4 Udstykninger

§4.1

Ingen grund til åben-lav boligbebyggelse må udstykkes mindre end 500 m².

§4.2

Eksisterende bebyggelse kan udstykkes efter princippet som vist på kortbilag 2.

§4.3

Der kan ske udstykning af regnvandsbassinet.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra kommunevejen Rindbækvej ad én overkørsel i princippet som vist på kortbilag 2A, jf. dog § 5.2. Alternativt kan vejadgang til lokalplanområdet ske fra naboområdet, jævnfør kortbilag 2B, hvor der er vist en principiel vejadgang.

Der er uændrede adgangsforhold for eksisterende bolig, der er markeret med X på kortbilag 2A og 2B. Boligen har adgang via privat fællesvej over matr.nr. 25-a Torup By, Hedensted til Torupvej.

Der er uændrede adgangsforhold for eksisterende bebyggelse, der er markeret med Y på kortbilag 2A og 2B. Boligen har adgang direkte til Torupvej.

Eksisterende bolig, der er markeret med Z på kortbilag 2A og 2B, skal vejbetjenes fra Rindbækvej via lokalplanområdets private fællesveje og -stier.

Note til §5.1

Såfremt der i lokalplanområdet etableres vejadgang til Rindbækvej, skal den tillige vejbetjene naboområdet vest for lokalplanområdet.

§5.2

Stamvejen A-A udlægges i princippet som vist på kortbilag 2A med en samlet vejbredde på 9 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 6 meter.

Der må kun etableres én overkørsel til Rindbækvej fælles for den østlige del af naboområdet og lokalplan 1201. Hvis vejadgang sker fra naboområdet vest for, udlægges der en boligvej efter princippet på kortbilag 2B.

§5.3

Boligvejen B-B udlægges i princippet som vist på kortbilag 2A eller kortbilag 2B med et vejudlæg på minimum 9 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter i fast belægning. En del af kørebanelen kan etableres som græsarmering.

§5.4

Rabatter skal fremtræde med græs og der må anlægges synlige anlæg til regnvandshåndtering, som f.eks. trug, grøfter, regnvandsbede og lignende.

Hvis der anvendes kantsten mellem kørebane og rabatter skal det sikres at Stor Vandsalamander kan kravle over den.

Note til §5.4

Se eksempel på princip for etablering af kantsten i afsnit [9.2 Retningslinje Klimatilpasningsområder](#).

§5.5

Veje og stier udformes som strømningsveje til kontrolleret afledning af skybrudsvand inde i lokalplanområdet.

Ved strømningsvejes krydsning med stier skal strømningsvejen sikres med rørføring under stierne eller overløb over stien.

Principielle strømningsveje fremgår af kortbilag 2A og 2B.

§5.6

Den blinde boligvej skal afsluttes med en vendemulighed for renovationsbiler. Vendepladser skal dimensioneres i henhold til gældende vejregler.

§5.7

Der udlægges en sti a-a, der også er servicevej til bassinet, som vist i princippet på kortbilag 2A og kortbilag 2B.

Stien skal udlægges i minimum 5 meters bredde og anlægges med en bredde på mindst 4 meter i kørefast belægning.

Det på kortbilag 2A og 2B markerede areal skal tillige være adgangsvej for grund Z.

Der kan desuden indarbejdes trampestier i området.

Note til §5.7

Stien anlægges i minimum 4 meters bredde, da stien tillige anvendes som servicevej til bassinet samt delvist som indkørsel til grund Z.

§5.8

Hvis vejadgang sker fra naboområdet, skal der udlægges en sti b-b, som vist på kortbilag 2B.

Stien udlægges i minimum 5 meters bredde og anlægges i 2 meters bredde i fast belægning.

§5.9

Der må kun etableres én overkørsel til boligvejen B-B til hver åben-lav bolig. Hvis der etableres stamvej i området, må de to sydvestligste grunde etablere overkørsel til stamvejen A-A efter principperne vist på kortbilag 2A.

For eksisterende bebyggelse anvendes de eksisterende overkørsler, se kortbilag 2A og 2B.

Der må kun etableres én overkørsel til stien a-a for grunden markeret med Z.

Overkørsler må etableres med en bredde på maksimum 5,5 meter .

Note til §5.9

For at skåne læbæltet mest muligt, skal den ene grund etablere indkørsel mod nord. Jævnfør også § 9.9.

§5.10

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser på egen grund til hver bolig.

Parkering i garage og carport medregnes 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 indbygges i bygningen eller følge konstruktionen samt skal være antirefleksbehandlet.

§6.2

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

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

§6.3

Bebyggelsen skal tilsluttes Hedensted Spildevands spildevandsnet.

§6.4

Tag-, vej- og overfladevand skal tilsluttes Hedensted Spildevands regnvandsnet.

Regnvandsriste i veje og stier skal etableres med gitter, som forhindrer stor vandsalamander i at falde ned i regnvandssystemet. Maskestørrelsen på gitteret må ikke overstige 4 x 4 centimeter.

§6.5

Antenner og paraboler må kun opsættes på beboelsesbygninger og må ikke placeres højere end 2,5 m over terræn målt til øverste del af anlægget.

§6.6

Belysning skal etableres under hensyntagen til flagermusene i området, herunder skal der anvendes lyskilder, der påvirker flagermusene mindst muligt.

Til belysning af vej og sti må der kun anvendes vejarmaturer som retter lyset mod færdselsarealerne. Der må der kun etableres belysning i den ene side.

Master til belysning af vej må have en maksimal højde på 5 meter. Master til belysning af stier må have en maksimal højde på 3 meter.

Note til §6.6

Hensynet til flagermus kan eksempelvis ske ved at lyskilder etableres som orange eller rødligt lys med bølglængder i det synlige spektrum på 580 - 700 nm.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§7.1

Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 % for det enkelte jordstykke.

Ved beregning af bebyggelsesprocenten kan der ikke tillægges en andel af lokalplanområdets fælles friarealer.

§7.2

Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter målt fra byggemodnet terræn.

§7.3

Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager.

§7.4

Boligbebyggelse, garager og carporte må ikke placeres nærmere skel mod vej end 2,5 meter. Udhuse og lignende småbygninger må ikke placeres nærmere skel mod vej end 1 meter.

§7.5

Garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger må ikke placeres nærmere skel mod nabo og fælles friarealer end 1 meter.

§7.6

Ved udstykning af eksisterende bebyggelse må der etableres nyt skel nærmere eksisterende bebyggelse end 2,5 meter. Bestemmelsen gælder kun de på kortbilag 2A og 2B viste skelstrækninger.

Ved etablering af ny bebyggelse gælder de sædvanlige regler om afstande til skel, jf. bygningsreglementets bestemmelser om byggeret (BR18 §§ 168-186).

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8.1

Facader skal fremstå i teglsten som blank mur, vandskurede eller pudsede facader, skærmtegl, træ, skifer og metalplader, som f.eks. zink, aluminium eller stål. Facadematerialerne kan kombineres.

Træbeklædning skal udføres som klinkbeklædning, som "1 på 2", som "fer og not" eller som listedækning. Der må ikke opføres bjælkehuse eller bebyggelse med rundtømmerbeklædning.

Note til §8.1

Bestemmelsens hensigt er at bygningernes facadematerialer tager udgangspunkt i råstoffer man kan finde eller udvinde fra naturen. Materialerne binder området sammen og understøtter oplevelsen af en naturlandsby midt i byen.

Bjælkehuse vurderes at være et fremmed udtryk og uden referencer til den eksisterende byggestil i landsbyen Torup og er ligeledes uønsket i forhold til den karakter, der tiltænkes i boligområdet.

§8.2

Facader skal fremstå i afdæmpede toner af hvid, grå eller følgende farver eller blandinger deraf af jordfarveskalaen: okker, sienna, umbra, cinnober, svensk-rød, oxydrød og dodenkopf.

Facadematerialer kan også fremstå i deres naturlige farver.

§8.3

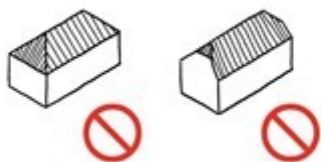
Tag og andre bygningsdele må ikke udføres i signalfarver og der må i området ikke anvendes blanke og reflekterende materialer med en glansværdi over 10.

Ovenlysvinduer, solceller og solfangeranlæg er undtaget fra bestemmelsen, jf. § 6.1.

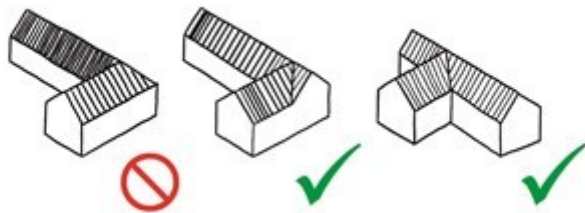
§8.4

Tage skal udføres med saddeltag med en hældning på minimum 20 grader eller med ensidig taghældning på mindst 10 grader.

Tage må ikke opføres med valm.



Ligeledes gælder det for bebyggelse, der udføres som vinkelhus, at en af de to længer, der udgør en vinkel, skal fremstå gennemgående med gavl.



Gavltrekanter skal udføres i samme materiale som resten af husgavlen.

Note til §8.4

Bestemmelsen har til hensigt at skabe et klassisk tagmotiv, der på moderne måde refererer til omgivelserne og traditionelle byggemetoder.

§8.5

Taget skal udføres med en ensfarvet beklædning af tegl- eller cementtagsten, tagpap, stål, skifer eller som sedumtag.

§8.6

For alle bygninger inden for en matrikel skal vinkler mellem ydervægge være 90 grader.

§ 9 Ubebyggede arealer

§9.1

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

Oplag af trailere skal ske på egen grund.

§9.2

Alt beplantning, der etableres på lokalplanrådets fællesarealer, skal ske med hjemmehørende arter.

Note til §9.2

Hjemmehørende arter af buske og træer, vil sige arter der vokser i området i forvejen. De hjemmehørende træer og buske har betydning for variationen i dyrelivet, der er større end den de nyindførte arter har. Samtidig er arterne mere robuste for dette steds vejr-, jordbunds- og klimaforhold.

Eksempler på hjemmehørende danske buske og træer er kornel, hassel, gedeblad, hyld, birk, fuglekirsebær, røn, solbær, hvidtjørn, slåen, ribs, æble, eg.

§9.3

Der udlægges et fælles friareal som vist på kortbilag 2A og 2B.

Ubebyggede fællesarealer udlægges i hjemmehørende arter af græs og urter, og der må etableres spredte grupper af løvfældende hjemmehørende buske og træer. Områder til ophold og leg kan fremstå med et højere plejeniveau.

§9.4

I det fælles friareal udlægges der et plant fælles samværsareal med en placering som vist på kortbilag 2A og 2B med en størrelse på minimum 12 x 20 meter.

Arealet planeres og udlægges i græs som en del af byggemodningen.

På arealet må der etableres legeredskaber, bænke, bålplads og lignende aktiviteter.

Note til §9.4

Arealet er allokeret til opholds-/samværsplads og etableres som udgangspunkt som et plant areal, der kan anvendes til boldspil og lignende.

Grundejerforeningen kan efterfølgende tage beslutning om yderligere indretning af arealet med legeplads og lignende aktiviteter.

§9.5

Der etableres et regnvandsbassin med en placering i princippet som vist på kortbilag 2A og 2B.

Regnvandsbassinet etableres med brinkhældninger ikke stejlere end 1:5. Der må ikke påføres muld på brinkerne

Regnvandsbassiner og andre anlæg til regnvandshåndtering må ikke indhegnes.

Håndtering af regnvand må ske ved rørlægning og må, hvor det er hensigtsmæssigt i forhold til rekreativ udnyttelse af regnvandet, ske med synlige anlæg på overfladen, eksempelvis i form af trug, render, grøfter, regnvandsbede, søer eller lignende løsninger til håndtering af regnvand.

§9.6

Der må ikke etableres hegn eller anden beplantning i skel mod vej, sti og fællesarealer. Der må inden for 2,5 meter fra skel mod veje, stier og fællesarealer etableres maksimalt 3 buske/træer, dog minimum 0,4 meter fra skel mod vej, sti og fællesarealer.

Der må etableres hegn i skel mellem naboer. Hegn skal etableres som levende hegn eller buskbeplantning.

Der må opsættes afskærmende hegn omkring private terrassearealer. Hegn skal etableres som levende hegn eller buskbeplantning.

Øvrig afskærmende beplantning på grundene må udelukkende bestå af solitære træer og/eller lav buskbeplantning med en maksimal væksthøjde på 2 meter.

Der må opsættes trådhegn under forudsætning af, at det skjules af beplantningen. Trådhegnet må maksimalt have en højde på 1,2 meter.

Hegn med anvendelse som affaldsskjul må placeres 1 meter fra skel mod vej, når det udelukkende danner mur omkring ejendommens affaldshåndtering. Hegnet skal begrønnes og må ikke overstige en højde på 1,2 meter.

§9.7

Terrænreguleringer på de enkelte grunde og på fællesarealer skal holdes inden for +/-0,5 meter i forhold til byggemodnet terræn. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 1 m og herfra med et anlæg på maksimum 1:2.

I forbindelse med anlæg af veje, stier, fælles friarealer, regnvandsbassin og lignende øvrige anlæg til regnvandshåndtering, må der reguleres mere end +/-0,5 meter, hvis terrænreguleringen har til formål at sikre, at lovgivningsmæssige krav kan overholdes, at en hensigtsmæssig vandafledning kan finde sted samt at overskudsjord indarbejdes på hensigtsmæssig vis.

§9.8

De på kortbilag 2A og 2B viste eksisterende træer skal bevares, da det ikke kan udelukkes at træerne er yngle- og rasteområde for flagermus..

Note til §9.8

De viste træer er ikke indmålt og dermed ikke målfast placeret.

§9.9

De eksisterende læbælter markeret på kortbilag 2A og 2B, skal bevares som ledelinje for flagermus.

Læbæltet i den vestlige del af lokalplanområdet må gennembrydes af vej- og stiforløb, jf. kortbilag 2A og 2B, og indkørsel til den sydvestligste grund, jf. princippet på kortbilag 2A.

Note til §9.9

Læbælterne er ikke indmålt og dermed ikke målfast placeret.

§9.10

Den eksisterende strømningsvej mellem Rindbækvej og Torupvej i den østlige del af lokalplanområdet, skal sikres uhindret gennemløb i det fælles friareal i den østlige del af lokalplanområdet og ind- og udløbspunkter til/fra lokalplanområdet må ikke ændres.

Langs med Torupvej er der som en del af det fælles friareal udlagt en 2 meter brede bræmme. Heri skal der etableres et trug, som sikrer, at skybrudsvand ledes inden for lokalplanens grænser frem til det eksisterende udledningspunkt til Torupvej. Udledningen til Torupvej skal ske diffust tilsvarende den eksisterende belastning.

Ved strømningsvejens krydsning med vej og/eller sti skal anlæggene sikres, så de kan modstå gennemstrømmende vand.

Principielle strømningsveje fremgår af kortbilag 2A og 2B.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5 og § 6 er opfyldt.

§ 11 Grundejerforening

§11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område, senest når Kommunalbestyrelsen kræver det.

Forsyningselskaber er ikke pligtige til at være medlemmer af grundejerforeningen.

§11.2

Medlemspligt af grundejerforeningen indtræder ved erhvervelsen af en ejendom i lokalplanområdet, eller for den oprindelige ejer ved påbegyndelse af udstykning og/eller byggemodning i overensstemmelse med nærværende lokalplan.

§11.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fællesanlæg, herunder veje, stier og grønne 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

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 forsyningsselskaber 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 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 5.R.23, der er udlagt til rekreative formål og 5.L.04, der er udlagt til landsby med blandet bolig og erhverv.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammerne, da lokalplanen udlægger arealet til boligområde med åben-lav boligbebyggelse. Sideløbende med lokalplanen har Hedensted Kommune arbejdet med Kommuneplantillæg nr. 10, der sikrer nye boligudlæg i hele Hedensted Kommune. I kommuneplantillæg nr. 10 udlægges et nyt boligområde 5.B.66 til åben-lav boliger, tæt-lav boliger og etageboliger. Lokalplanen er efter vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 10 i overensstemmelse med kommuneplanen.



Gældende kommuneplanrammer 5.R.23 (grøn farve) og 5.L.04 (rød farve), ny kommuneplanramme 5.B.66 (rød, stiple linje) og lokalplangrænsen (hvid, stiple linje).

Retningslinje 4.1 Større fritids- og idrætsanlæg

Lokalplanområdet er udpeget som rekreativt område i kommuneplanen og indgår i rammeområde 5.R.23.

I forbindelse med kommuneplantillæg nr. 10 udgår udpegningen som rekreativt område inden for den nye kommuneplanramme 5.B.66. I det nye rammeområde sikres det, at der etableres en grøn kile i forbindelse med søen til gavn for dyr, planter og mennesker i området. Den pågældende sø ligger uden for lokalplanområdet. Inden for lokalplanens område sikres der fælles friareal.

Da området længe delvist har været udlagt til rekreative formål, har planen særligt fokus på at opretholde en rekreativ værdi i og gennem området. Hertil skal det bemærkes, at landbrugsarealerne ikke har været rekreativt tilgængelige, men alene haft en visuelt rekreativ værdi. Ved at sikre adgang i og gennem området, vil den rekreative værdi derved udvides med flere sanser. Planen vil for nærområdet således øge den rekreative værdi af området. Vejadgang til området er placeret til mindst mulig gene for naboer, mens stiforbindelser øger naboer's mulige bevægelsesmønstre.

Lokalplanen ses at være i overensstemmelse med retningslinjen.



De rekreative områder er vist med grøn farve, lokalplanområdet med hvid, stiplede linje og den nye kommuneplanramme 5.B.66 er vist med rød, stiplede linje.

Retningslinje 7.1 Støj

Lokalplanområdet er beliggende i den fælles planlægningszone for støj, herunder i planlægningszonen for støjende fritidsaktiviteter, der i denne lokalplan konkret omfatter golfbanen. Den fælles planlægningszone for støj er beregnet som den samlede støjpåvirkning fra en række støjkilder som trafik (overordnede veje, jernbaner og flyvepladser), erhverv (større erhvervsområder og støjende enkeltvirksomheder i landzone) og støjende fritidsaktiviteter (f.eks. skydebaner og golfbaner).

I den fælles planlægningszone for støj kræver en ændring af anvendelsen til støjfølsomme formål som f.eks. boliger, en skærpet opmærksomhed på støjforholdene. Hele planlægningszonen er ikke nødvendigvis støjbelastet over de vejledende grænseværdier, men afstanden til anlæg, der kan være støjende, gør det nødvendigt med en detaljeret dokumentation for støjforholdene.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende støj er relevante for nærværende lokalplan:

7.1.2 Støjbelastede arealer må kun udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.

Lokalplanområdet er ikke beliggende i nærheden af overordnede veje, jernbaner og flyvepladser eller støjende erhverv. Golfbanens aktiviteter er spredt ud over et stort område, og det vurderes at hverken de rekreative aktiviteter eller den lejlighedsvis brug af maskiner i forbindelse med græsslåning med videre, ikke påvirker eller påvirkes af lokalplanområdets fremtidige anvendelse som boligområde.

Lokalplanområdet udlægger ikke støjbelastet areal til boliger og opholdsarealer, jævnfør afsnittet vedr. "[Støj](#)".

Lokalplanen ses at være i overensstemmelse med retningslinjen.



Den fælles planlægningszone for støj er vist med brun farve og planlægningszonen for støjende fritidsaktiviteter er vist med gul skravering.

Retningslinje 9.1 Oversvømmelse og erosion

Mindre dele af lokalplanområdet er kortlagt som områder med risiko for oversvømmelse fra regnvandskloaknettet.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende oversvømmelse eller erosion er relevante for nærværende lokalplan:

9.1.1 Ved lokalplanplanlægning for byudvikling, tekniske anlæg, ændret anvendelse med videre inden for et udpegede 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 mest hensigtsmæssige i det konkrete område.

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

I lokalplanområdet sikres en samlet vandhåndteringsplan:

- Den nye regnvandskloak i området vil blive dimensioneret efter gældende standarder, så der kan håndteres en 5 års regnhændelse i hele systemets levetid.
- Ved skybrudshændelser ledes vandet på terræn og der laves foranstaltninger og strømningsveje, så vandet kan løbe uden at gøre skade på værdier inden for og udenfor lokalplanområdet. Det sikres at den eksisterende strømningsvej fra Rindbækvej til Torupvej fortsat kan løbe uhindret gennem lokalplanområdet til samme udledningpunkt tilsvarende tilstanden forud for nærværende planlægning.

Andre afværgeforanstaltninger, der kan komme i spil i området kan eksempelvis være anvendelse af normale vejdræn, anvendelse af normale omfangsdræn om husene eller eventuelt terrænhævninger inden for mindre afgrænsede områder, der tilpasses områdets naturlige terræn.

Det vurderes, at vandbelastningen ikke ændres for omgivelserne, idet vand ledes til samme udledningpunkter til Torupvej som hidtil, hvorfra det strømmer overfladisk videre til Torup Bæk. Lokalplanen ses at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder

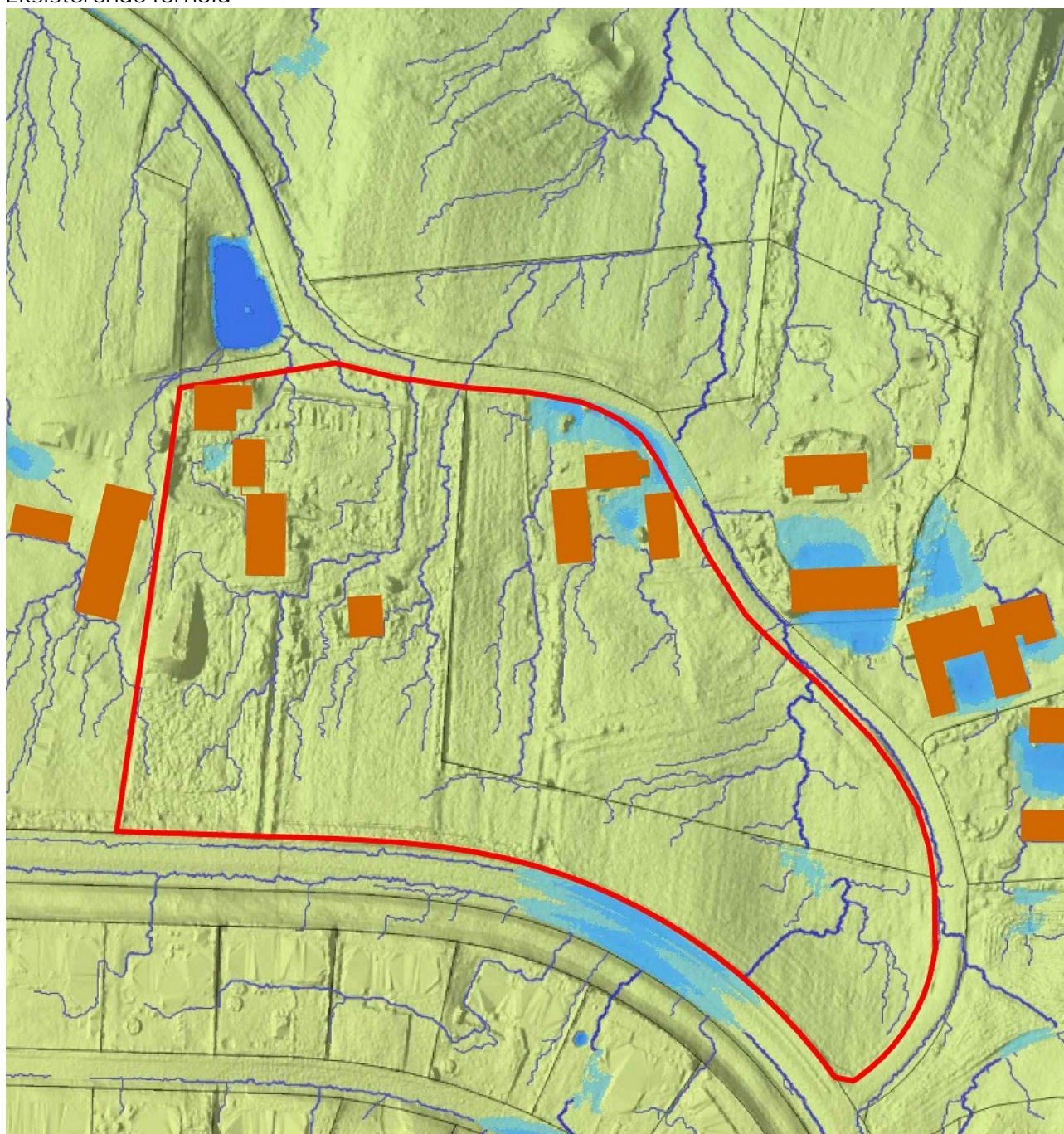
Hele lokalplanområdet er udpeget i kommuneplanen som klimatilpasningsområde. Et klimatilpasningsområde er arealer, som risikerer at blive udsat for periodevise oversvømmelser som følge af klimaforandringerne frem til år 2100.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende klimatilpasningsområder er relevante for nærværende lokalplan:

9.2.1 Ved byudvikling og omdannelse af de eksisterende byer inden for klimatilpasningsområderne skal der redegøres for hvordan de langsigtede klimaændringer med ændre nedbørs- og vandstandsforhold imødegås.

9.2.6 Klimasikring af byggeri og tekniske anlæg skal fortrinsvis ske ved fælles anlæg og efter en samlet planlægning.

Eksisterende forhold



Eksisterende strømningsveje i lokalplanområdet (lokalplanområde vist med rød strek).

Området er i dag landbrugsarealer med flere bygninger. Terrænet falder generelt over hele projektområderne mod nord. De nuværende strømningsveje følger det naturlige fald i lokalplanområdet fra Rindbækvej til Torupvej med en enkel lokal fordybning i lokalplanområdet foruden dem, der findes omkring bygningerne i området.

Lokalplanområdet modtager en del vand fra blandt andet naboområdet Egernvej, der løber gennem den østlige del af lokalplanområdet og ud på Torupvej.

Jordbundsforhold

Lokalplanområdet er geoteknisk undersøgt, og prøverne har vist, at området ikke er egnet til nedsivning.

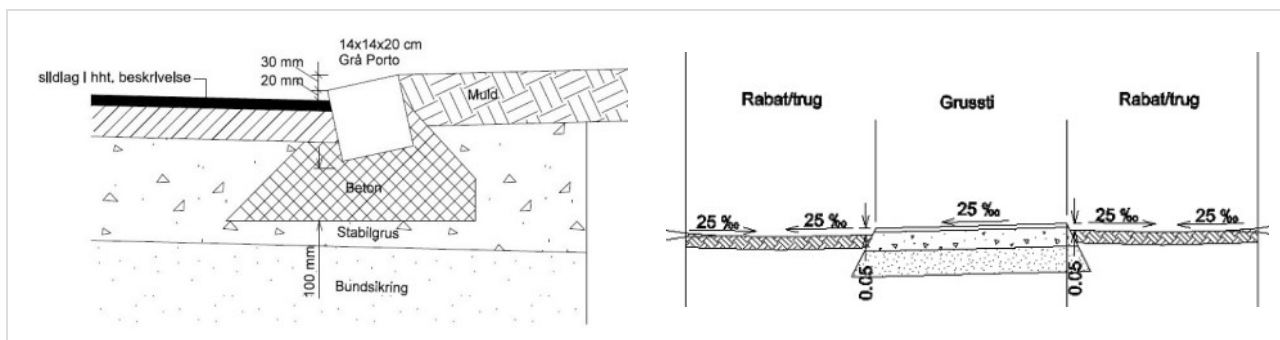
Håndtering af skybrudsvand

Ved skybrudshændelser tilbageholdes der stort set intet vand i lokalplanområdet. Det vand, der opstaves omkring de eksisterende bygninger, er uændrede forhold, der ikke ændres på med lokalplanen.

Den eksisterende strømningsvej mellem Rindbækvej og Torupvej sikres i områdets fællesarealer, så vandet fortsat kan løbe fra Rindbækvej gennem lokalplanområdet frem til samme udledningspunkt på Torupvej som forud for planlægningen.

Veje og stier skal anlægges, så de kan fungerer som strømningsveje for skybrudsvand, der dermed ledes uden om grundene og regnvandsbassinet. Dette kan eksempelvis ske ved etablering af kantsten eller med trug i rabatterne, jf. skitser nedenfor. Ved strømningsvejes krydsning med stier skal strømningsvejen sikres med rørføring under stierne eller overløb over stien i fast belægning, så stien ikke eroderer.

Hvis veje anlægges med kantsten skal det sikres at Stor vandsalamander kan kravle hen over den. Det kan eksempelvis løses med skråtstillet kantsten, som vist på nedenstående principskitse.



Principskitser, vej med skråtstillet kantsten til venstre og sti med trug til højre.

Ved byggeri på grundene skal der sørges for, at skybrudsvand ledes uden om bygninger og videre ad de naturlige strømningsveje, eller ledes til veje eller stier, der som før nævnt, indrettes til at lede skybrudsvand uden om grundene og regnvandsbassinet. Grundejerne må, i henhold til vandløbsloven påregne, at der vil komme vand fra højere beliggende grunde ad de naturlige strømningsveje.



De fremtidige strømningsveje følger primært boligvejen og der etableres en korridor fra Rindbækvej til Torupvej til sikring af den eksisterende strømningsvej. Udledning sker til planområdets eksisterende udledningspunkter.

Da området indrettes til håndtering af skybrudsvand, ses lokalplanen at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 10. Drikkevand

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Kommuneplanen udmønter retningslinjer i forhold til områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt områder med boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), hvilket lokalplanområdet ikke omfatter. Lokalplanområdets anvendelse som boligområde er således ikke i strid med områdets registrering som drikkevandsområde, herunder den kommunale indsatsplan for grundvandsbeskyttelse.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen.



Drikkevandsinteresser (OD) er vist med lyseblå skravering.

Retningslinje 11.1 Landskab

Lokalplanområdet er for en meget lille del kortlagt som større sammenhængende landskab.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedr. sammenhængende landskaber er relevant:

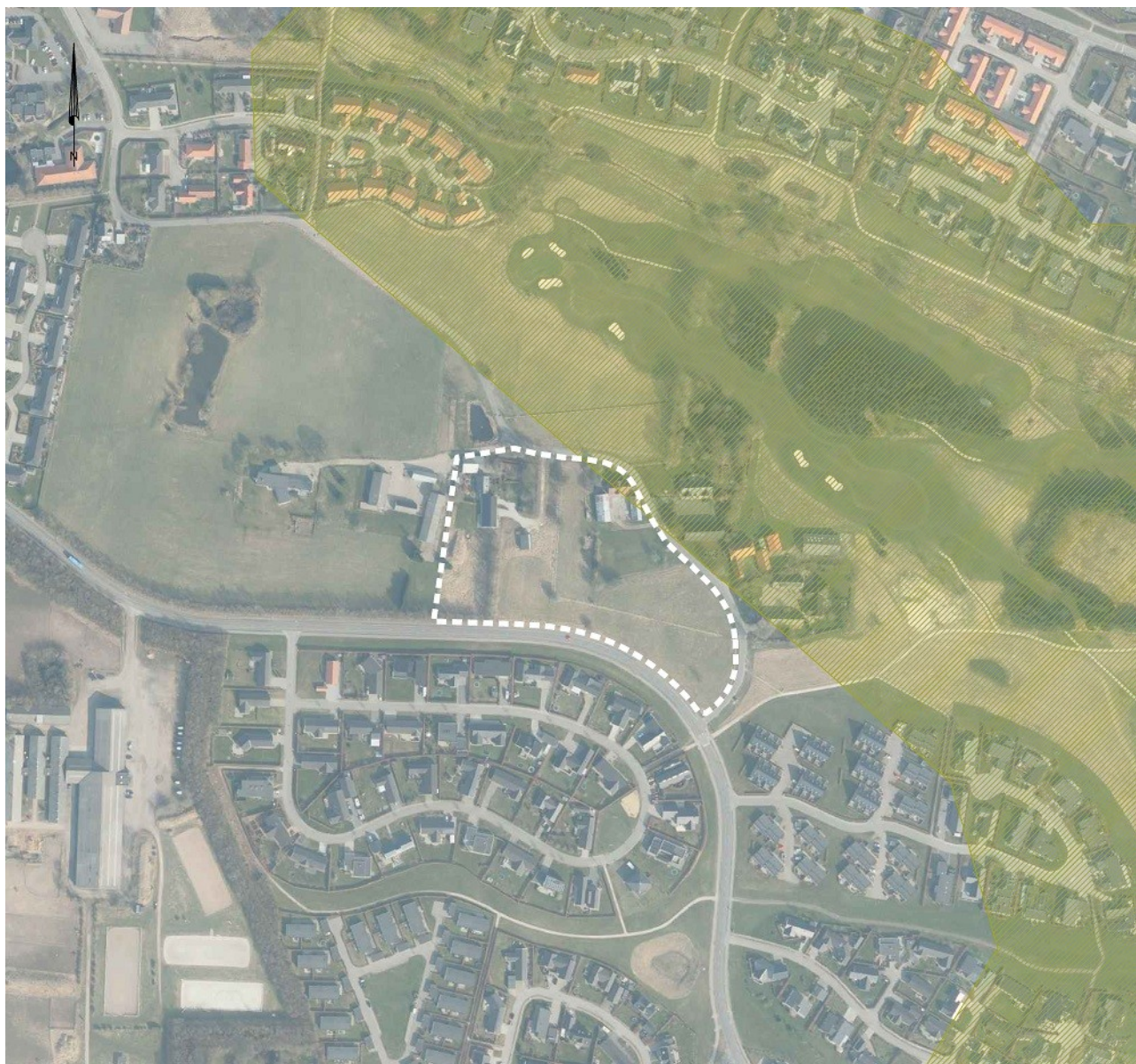
11.1.1 De større sammenhængende landskaber skal som hovedregel friholdes for større byggeri, anlæg, støj og menneskeskabt lys. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med landskabet prioriteres højt.

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

En meget lille del af den nordlige del af lokalplanområdet er kortlagt som større sammenhængende landskab. I det kortlagte areal er der i dag eksisterende bebyggelse og haveareal. Ny bebyggelse opføres i den sydlige del af lokalplanområdet uden for kortlægningen, mens den nordlige del delvist består af eksisterende bebyggelse og delvist udlægges som fælles friareal og regnvandsbassin.

I lokalplanen er der derudover taget særlige hensyn til flagermus i forhold til etablering af belysning.

Det vurderes at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Større sammenhængende landskab er vist med grøn skravering.

Retningslinje 11.2 Skovrejsning

Lokalplanområdet er udpeget som et område, hvor skovrejsning er uønsket.

Følgende retningslinjer i kommuneplan 2021-2033 vedrørende skovrejsning er relevant:

11.2.2 I områder hvor skov er uønsket, må der ikke ske skovtilplantning.

I forbindelse med kommuneplantillæg nr. 10, hvor der udlægges et nyt boligområde i rammeområde 5.B.66, vil hele rammeområde 5.B.66 blive udlagt som uønsket skovrejsning.

Da der ikke udlægges skov i lokalplanen, er lokalplanen i overensstemmelse med retningslinjen.



Skovrejsning uønsket er vist med grøn farve, lokalplanområdet med hvid, stiplede linje og den nye kommuneplanramme 5.B.66 er vist med rød, stiplede linje.

Retningslinje 11.4 Geologi

Den vestlige del af lokalplanområdet ligger i et område, der er kortlagt som specifik geologisk bevaring.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende geologi er relevante for nærværende lokalplan:

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

I kommuneplanens redegørelse for geologi står der videre:

"I Hedensted Kommune lægges der vægt på en bedre adgang til de geologisk værdifulde områder. Der skal dog ske en afvejning, så beskyttelsen af områdernes geologiske, landskabelige, naturmæssige og miljømæssige værdier ikke reduceres. I administrationen vil der blive lagt vægt på, at de værdifulde geologiske landskabstræk og de værdifulde geologiske kystprofiler, samt deres indbyrdes overgange og sammenhænge, ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.

Ved bygninger og anlæg, der lokaliseres i eller ved geologisk værdifulde områder, vil Hedensted Kommune kræve dokumentation for, at de geologiske værdier kan bevares, og at deres synlighed og tilgængelighed ikke lider skade."

Planområdet er en del af det nationalt udpegede geologiske interesseområde "Løsning Hedeslette", der er en smeltevandsslette ved den Østjyske israndlinje. Det konkrete område i Torup er forholdsvist fladt og karakteren af området adskiller sig ikke fra de omkringliggende boligområder, og det vurderes således at de geologiske særpræg ikke udviskes yderligere.

Lokalplanen ses at være i overensstemmelse med retningslinjen.



Specifik geologisk bevaringsværdi (Løsning Hedeslette) er vist med brun farve.

Retningslinje 13.2 Stier

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes planlægning vedr. stier.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende stier er relevante for nærværende lokalplan:

13.2.1 I alle lokalplaner skal behovet for stiforbindelser afklares og redegøre for forholdet til det omkringliggende stinet med særligt fokus på at skabe sammenhænge.

13.2.2 De rekreative muligheder skal udbygges med stier og ny natur omkring byer og landsbyer, samt ved et sammenhængende rekreativt stinet, der forbinder kommunens byer.

I bebyggelsesplanen for lokalplanområdet er der indarbejdet stiforbindelser og muligheder for færden for bløde trafikanter gennem lokalplanområdet mellem Torupvej, Rindbækvej og til tilgrænsende område vest for, der er under planlægning i selvstændig sideløbende lokalplan. Torupvej indgår som en del af det rekreative stiforløb "Hedensted hjertesti", og fungerer samtidig som skolesti.

Lokalplanen ses at være i overensstemmelse med retningslinjen.



Principielle stiforløb i lokalplanområdet med tilslutninger til eksisterende infrastruktur. Derudover er der adgang via boligvejen til naboområdet, der er under planlægning i en selvstændig sideløbende lokalplan.

Retningslinje 13.3 Parkering

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes planlægning vedr. parkering.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende parkering er relevante for nærværende lokalplan:

13.3.1 Retningslinjer for hvilke krav til parkering, der vil kunne forventes at kommunalbestyrelsen vil fastsætte krav om ved nybyggeri, tilbygning og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, kan findes på kommunens hjemmeside.

13.3.2 Ud over parkeringspladser til biler kan der stilles krav om etablering af parkering til cykler, knallerter, motorcykler og lignende.

13.3.3 Kravet vurderes og fastlægges endeligt i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse, med mindre en lokalplan, byplanvedtægt eller en reguleringsplan efter tidligere byggelove fastsætter andre bestemmelser om parkering.

13.3.4 Indretning af parkeringsarealer skal ske iht. gældende vejregler.

Med lokalplanen sikres de nødvendige parkeringspladser. Lokalplanen ses dermed at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Visuel påvirkning

Lokalplanområdet er i dag en del af landsbyen Torup med bygninger, landbrugsareal og privat haveareal, og er omgivet af boligområdet Egernvej mod syd, landsby- og gårdbebyggelser mod øst, golfbanen mod nord og åbne landbrugsarealer mod vest. Det åbne landbrugsareal mod vest er under lokalplanlægning som selvstændig sideløbende lokalplan til nyt boligområde.

Lokalplanområdet har på grund af de eksisterende bygninger og flere læbælter kun en vis åbenhed med kig i forskellig udstrækning. Med udbygningen af boligområdet vil bebyggelser delvist skærme for nogle af de eksisterende kig gennem området.

I lokalplanområdet er det kun tilladt at bygge åben-lav bebyggelse, hvilket også kendetegner den øvrige eksisterende bebyggelse ved Egernvej og landbybebyggelsen langs med Torupvej.

Rekreativ værdi

Området er en privatejet landbrugsejendom og der har hidtil ikke været rekreativ adgang til området, men har alene haft en visuel rekreativ værdi for nærområdet. Med kommuneplantillæg nr. 10 ændrer området status fra landsby og rekreative formål til boligområde. Nærværende lokalplan udlægger centralt samværsareal samt stiforbindelser, der forbinder området internt, og kobler sig op på hjertestien Torupvej og naboområdet i lokalplan 1200, og området bidrager således til at udvide de rekreative værdier og muligheder for nærområdets beboere.

Det vurderes at de rekreative værdier forøges for nærområdet.

Trafikal påvirkning

Ny vejadgang er placeret til mindst muligt gene for naboer med vejadgang til Rindbækvej. Torupvej anvendes som vejadgang i samme omfang som tidligere for den eksisterende bebyggelse. Der etableres stiforbindelser gennem området med forbindelser til både Rindbækvej og Torupvej. Stiforbindelserne øger naboerens mulige bevægelsesmønstre.

Vejadgangen til Rindbækvej koordineres med lokalplanen for naboområdet mod vest, så der kun etableres én fælles vejadgang for de to områder.

Det vurderes, at det primært er boligområderne nord for lokalplanområdet, der vil opleve en øget blød trafik gennem deres vej- og stisystemer, mens de øvrige naboer ikke vil opleve en væsentlig ændring.

Institutionskapacitet

Med udbygning af lokalplanen presses institutionskapaciteten i Hedensted yderligere, men giver derudover ikke anledning til bemærkninger.

Eksisterende lokalplan og servitutter

Eksisterende lokalplan

Der er ingen eksisterende lokalplan for området.

Servitutter

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

Der aflyses ingen tilstandsservitutter i forbindelse med lokalplanen, jævnfør planlovens § 15, stk. 21.

Der gøres opmærksom på, at der, jf. LER, findes en 60 kV ledning på ejendommen. Ledningen er pt. fejlagtigt ikke tinglyst. Der skal tages hensyn til ledningen i forbindelse med planlægningen af området.

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor der på nuværende tidspunkt ikke er kollektiv varmforsyningsmulighed.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Hedensted vandværk.

Spildevand

Geotekniske prøver viser at området er ikke egnet til nedsivning. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der udlægger lokalplanområdet som separatkloakeret.

Husspildevand håndteres af Hedensted Spildevand og ledes til rensning på Hedensted Renseanlæg.

Overfladevand

Regnvandshåndtering sker på traditionel vis ved fremføring af regnvandsstik til hver bolig, hvorfra regnvandet via ledninger ledes til det i området udlagte regnvandsbassin. Fra regnvandsbassinet må der alene ske udledning til Torup Bæk med det, der svarer til naturlig afstrømning.

Det er inden for lokalplanområdet muligt at aflede regnvand svarende til en befæstelsesgrad på 0,35 for den enkelte matrikel. Overstiger befæstelsesgraden 0,35 for den enkelte grund, skal regnvand udover den tilladte befæstelsesgrad håndteres på egen grund.

Renovation

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

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der ca. 4,25 kilometer til nærmeste Natura 2000-område, som er Skove langs nordsiden af Vejle Fjord, Natura 2000-område nr. 78.

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 registreret stor vandsalamander på naboejendommen samt flagermus i nærområdet.

Under hensyntagen til stor Vandsalamander, der er registreret i naboområdet vest for, sikres der med lokalplanen at der ikke etableres barrierer i planområdet, som stor vandsalamander ikke kan forcere. Hvis der etableres regnvandsriste, skal disse etableres med små-masket gitter, som sikrer, at stor vandsalamander ikke kan falde deri. Der kan også anvendes LAR-løsninger i form af trug/grøfter med lav hældning langs med veje og sti til afvanding. Kantsten langs med veje skal etableres, så stor vandsalamander kan kravle henover den.

Endvidere bibeholdes eksisterende træer i området som ledelinje samt bevarelse af træer, som kan være levesteder for flagermus. Derudover skal belysning etableres under hensyntagen til flagermusene.

På baggrund af de tiltag, der er taget, for at sikre arealets bestand af stor vandsalamander og flagermus, vurderes det, at planlægningen ikke påvirker bilag IV-arterne negativt.

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinjen, jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17. Skovbyggelinjen er pålagt i en afstand af 300 meter omkring det offentligt ejede beplantningsbælte ved ridecentret. Bestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 17 omfatter blandt andet forbud mod placering af bebyggelse inden for skovbyggelinjen. Opførelse af ny bebyggelse kræver derfor, at der i den enkelte byggesag opnås dispensation fra skovbyggelinjen eller at Hedensted Kommune i forbindelse med lokalplanen ansøger om reduktion af skovbyggelinjen.

Hedensted Kommune vil ansøge Miljøstyrelsen om reduktion af skovbyggelinjen, idet en reduktion forventes at medføre en administrativ forenkling.



Skovbyggelinje.

Miljøforhold

Støj

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

Jf. afsnittet "Retningslinje 7.1 Støj" er lokalplanområdet ikke støjbelastet fra overordnede veje, jernbaner, flyvepladser, større erhvervsområder, støjende enkeltmandsvirksomheder i landzone eller støjende fritidsaktiviteter.

Det vurderes ligeledes, at det udbyggede lokalplanområde ikke vil påvirke omgivelserne med støj. Der kan dog forekomme støj i anlægsfasen i lokalplanområdet.

Der er udarbejdet et støjnotat vedrørende vejtrafikstøj fra Rindbækvej. I støjnotatet fremgår det af kortbilagene at den vejledende grænseværdi for støj i en bræmme på cirka 7 meters bredde langs med vejskel mod Rindbækvej overstiger Lden 58 dB. Lokalplanen udlægger ikke boliger og private eller fælles opholdsarealer i denne bræmme.

Lugt, støv eller anden luftforurening

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

Nærmeste husdyrbrug er Hedensted og Omegns Rideklub, der ligger lige syd for lokalplanområdet. Af overslagsberegninger er det vurderet, at lokalplanområdet ikke vil blive påvirket af lugt, støv eller anden luftforurening fra ridecentret eller omvendt at lokalplanområdet vil påvirke udnyttelsesmulighederne for ridecentret.

Derudover vurderes det, at der ikke er aktiviteter i nærområdet, der kan påvirke eller blive påvirket af lokalplanområdet. Der kan dog forekomme støv i anlægsfasen i lokalplanområdet.

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.

Der er ikke konstateret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Dette byzoneareal er ikke omfattet af områdeklassificering, jf. jordforureningslovens § 50 a.

Klima og biodiversitet

Fælles friarealer udlægges som ekstensivt plejede arealer, der med rette pleje kan danne grundlag for et rigt plante- og dyreliv.

I området bevares træer og læbælter til gavn for områdets flagermus.

Tilladelser fra andre myndigheder

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på følgende ejendom; matrikelnummer 1a Torup By, Hedensted 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

Vejlemuseerne har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanområdet og har følgende bemærkninger:

Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder på matrikelnummer 10a Torup By, Hedensted. Arealet er dog beliggende i den historiske bebyggelse Torup, hvor matriklen udgør en af landsbyens tofter. Erfaringsmæssigt vil der være forhøjet risiko for at påtræffe fortidsminder i nærheden af de historiske landsbyer, og syd for arealet er da også udgravet et hus og en skelgrøft fra tidlig middelalder. Vejlemuseerne anbefaler at der forud for jordarbejde foretages en arkæologisk forundersøgelse efter retningslinjerne i Museumslovens.

Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder på matrikelnummer 1a Torup By, Hedensted. Arealet er dog beliggende i den historiske bebyggelse Torup, hvor matriklen udgør en af landsbyens tofter. Gården på matriklen kan ses tilbage i det ældste kortmateriale, og det er tænkeligt at der herunder kan være bevaret ældre forgængere. Erfaringsmæssigt vil der være forhøjet risiko for at påtræffe fortidsminder i nærheden af de historiske landsbyer, og syd for arealet er da også udgravet et hus og en skelgrøft fra tidlig middelalder. Nordvest for matriklen er gjort en opsamling af et fund fra stenalderen. Vejlemuseerne anbefaler at der forud for jordarbejde foretages en arkæologisk forundersøgelse efter retningslinjerne i Museumslovens.

Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslaget 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. 4 af 03/01/2023.

Udlægget til boligformål er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021-2033. Det vurderes hertil at plandisponeringen sikrer et velbalanceret forhold mellem boligtyper, vej- og stiforløb og relaterede nødvendige udearealer. Plandisponeringen forholder sig til naboområder og blivende boliger i området, så skygge- og indbliksgener begrænses mest muligt.

Vejadgang til området er ligeledes placeret til mindst mulig gene for naboområder, mens nye stiforbindelser skal understøtte eksisterende hjertesti samt øge naboområdets mulige bevægelsesmønstre og sanseoplevelser, ved at sikre adgang i og gennem området hidtil utilgængelige landbrugsarealer.

Det vurderes primært at boligområder mod nord vil kunne opleve øget blød trafik gennem deres vej- og stisystem, mens øvrige naboer ikke vil opleve en væsentlig ændring. Oversigt ved udkørsel til Rindbækvej skal sikres, herunder med opmærksomhed på krydsning af cykelsti langs Rindbækvej.

Området er i dag landsby omgivet af landbrugsarealer, og heromkring boligområder og golfbane. Boliger er derved ikke fremmede i området, og planen kan betragtes som en huludfyldning. Indenfor cirka 1,8 km gåafstand forefindes en folkeskole, tre integrerede institutioner, en børnehave, en sportshal, et bibliotek, en kirke, fem dagligvarebutikker, samt stationen og midtbyen. Lokalplanen ligger inden for planlægningszonen for støjende fritidsanlæg, men da der allerede er eksisterende boliger omkring lokalplanområdet, forventes planen ikke at medføre begrænsninger i forhold til det støjende fritidsanlæg syd for. Rideskolen ved Rindbækvej 2 er de nærmeste husdyrbrug. Af beregnet lugtgenegrænse vurderes rideskolen ikke at medføre begrænsninger i forhold til lokalplanen.

Hedensted Kommune har registreret bilag IV-arter i området. I lokalplanen bevares læhegn som ledelinjer for flagermus i området. På grund af de tiltag som forud for planen er gjort, for at sikre arealets bestand af flagermus og stor vandsalamander, vurderes det at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arterne negativt. På grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, vurderes planen ikke at kunne medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder. Der er på ingen beskyttet natur indenfor lokalplanområdet, men lige uden for det nordvestlige hjørne er der en §3 beskyttet sø. Søens tilstand må ikke ændres. Ved byggemodning er der risiko for at vandstanden/vandtilførslen til søen ændres.

Eventuelle nye regnvandsbassiner skal udformes med naturlige uens former og varieret brinkhældning som tilgodeser stor vandsalamanders levevis.

Områdets regnvand skal håndteres i henhold til spildevandsplantillæg, som pt. ikke er udarbejdet. Hedensted Kommune forventer, at området separatkloakeres, så Hedensted Spildevand håndterer både regn- og spildevand. Et vandhåndteringsnotat viser hvordan strømningsveje og lavninger i området håndteres efter ny anvendelse af området. Arealer til vandhåndteringen er indarbejdet i lokalplanen. Området ligger uden for spildevandsplanens kloakopland, og der skal derfor laves et tillæg til spildevandsplanen. Området planlægges separatkloakeret, da området jf. geotekniske undersøgelser ikke er egnet til nedsivning. Spildevandet ledes til Hedensted renseanlæg, der har kapacitet til at modtage spildevandet. Projektområdet er beliggende i oplandet til Tilløb til Torup Bæk. Vandløbet udløber via Rohden Å-systemet i Vejle Fjord, Ydre, og passerer gennem Natura 2000-område "Skove langs Nordsiden af Vejle Fjord".

Eventuel udledning af tag-, vej- og overfladevand må ikke forringe tilstanden af det beskyttede vandløb og må ikke hindre målopfyldelse i vandløbet eller nedstrømsliggende vandområder. Projektet må heller ikke væsentligt påvirke habitatnatur og -udpegningsgrundlaget. Vandløbets målsætning om god kemisk og økologisk tilstand er ikke opfyldt.

Museet vurderer risiko for at støde på fortidsminder ved anlægsarbejde og anbefaler en arkæologisk forundersøgelse i god tid inden byggemodning.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslaget 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 planforslaget fremlægges i offentlig høring.

Det samlede miljøscreeningskema 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

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.

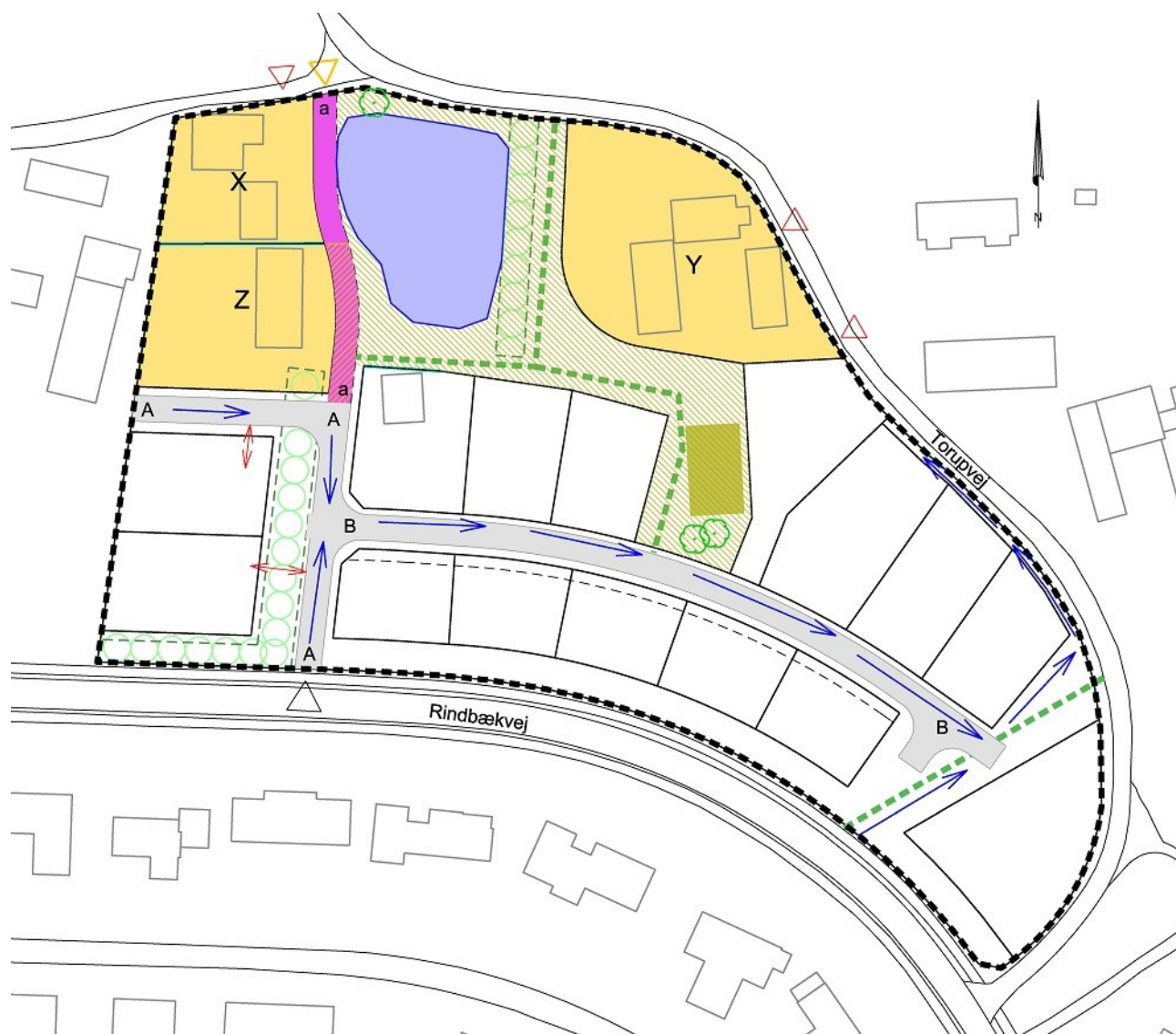
Kortbilag 1




















----- Lokalplangrænse

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

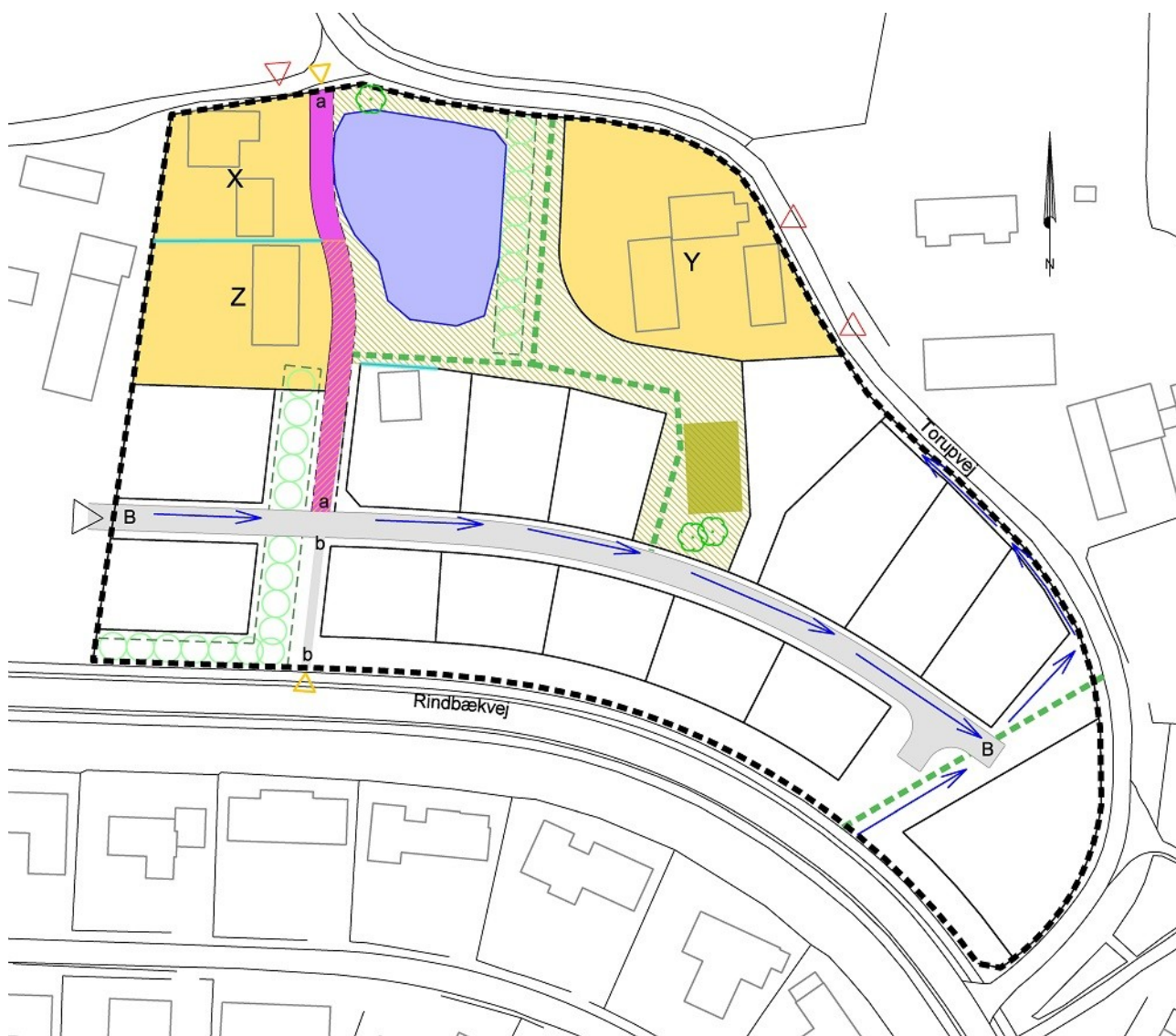
Kortbilag 2A



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

















	Lokalplangrænse		Regnvandsbassin
	Vejadgang, princip	X, Y, Z	Eksisterende boliger
	Stiadgang, princip		Eksisterende bebyggelse, principiel udstykning
	Veje, princip		Læbælte
A-A, B-B	Vejudlæg		Eksisterende overkørsler
a-a	Stiudlæg		Adgangsvej, grund Z
	Trampestier		Indkørsel
	Servicevej, bassin		Samværsplads
	Fælles friareal		Nye skel, mindre end 2,5 meter fra eksisterende bebyggelse
	Træer der bevares		Strømningsveje, princip

Kortbilag 2B



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

Signatur:

	Lokalplangrænse		Regnvandsbassin
	Vejadgang, princip	X, Y, Z	Eksisterende boliger
	Stiadgang, princip		Eksisterende bebyggelse, principiel udstykning
	Veje, princip		Læbælte
A-A, B-B	Vejudlæg		Eksisterende overkørsler
a-a, b-b	Stiudlæg		Adgangsvej, grund Z
	Trampestier		Samværsplads
	Servicevej, bassin		Nye skel, mindre end 2,5 meter fra eksisterende bebyggelse
	Fælles friareal		Strømningsveje, princip
	Træer der bevares		

Kortbilag 3



Kortbilag nr. 3 - Illustrationsplan - link til [kort](#).

Illustrationsplanen er et princip for hvordan lokalplanområdet **kan** fremstå.

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1201 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, udstykket 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.



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.Pladata.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.