

Boligområde i Torup vest

Lokalplan 1200

Lokalplanen er under udarbejdelse



HEDENSTED
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring	1
Baggrund og indhold	2
Formålet med lokalplanen	4
Lokalplanens indhold	5
Bestemmelser	11
§ 1 Formål	12
§ 2 Område- og zonestatus	13
§ 3 Områdets anvendelse	14
§ 4 Udstykninger	15
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	16
§ 6 Tekniske anlæg	19
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§ 9 Ubebyggede arealer	26
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	29
§ 11 Grundejerforening	30
§ 12 Aflysning af servitutter	31
Redegørelse	32
Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033	33
Retningslinje 4.1 Større fritids- og idrætsanlæg	34
Retningslinje 7.1 Støj	36
Retningslinje 9.1 Oversvømmelse og erosion	38
Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder	39
Retningslinje 10. Drikkevand	43
Retningslinje 11.1 Landskab	44
Retningslinje 11.2 Skovrejsning	46
Retningslinje 11.4 Geologi	47
Retningslinje 13.2 Stier	49
Retningslinje 13.3 Parkering	50
Lokalplanens konsekvenser for nærområdet	51
Eksisterende lokalplan og servitutter	52
Teknisk forsyning	53
Naturbeskyttelse	54
Miljøforhold	56
Klima og biodiversitet	57
Tilladelser fra andre myndigheder	58
Miljøscreening	59

Klagevejledning miljøscreening	61
Kortbilag 1	62
Kortbilag 2	63
Kortbilag 3	65
Kortbilag 4	66
Vedtagelse	67
Retsvirkninger	68
Klagevejledning lokalplan	69

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 1200 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 vestlige del af det område, der er omfattet af den politiske beslutning.

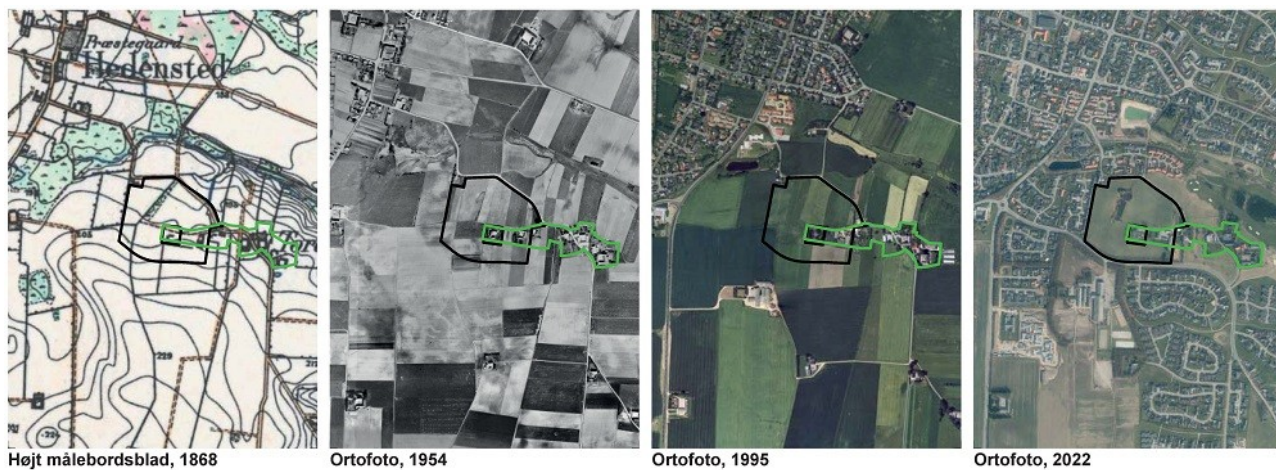


Illustration af den historiske byudvikling omkring Torup. Lokalplanområdet er vist med sort streg og afgrænsningen af Torup landsby er vist med grøn streg.

Grundejeren har en vision om et varieret område med forskellige boligtyper og store grønne arealer. Med lokalplanen gives der mulighed for både åben-lav og tæt-lav boliger samt etageboliger med en rummelighed på maksimalt 95 boliger fordelt på de tre boligtyper.

Eksisterende forhold

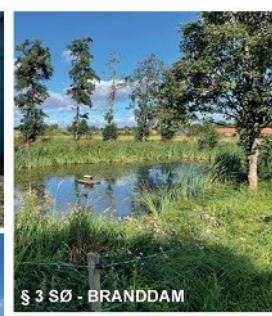
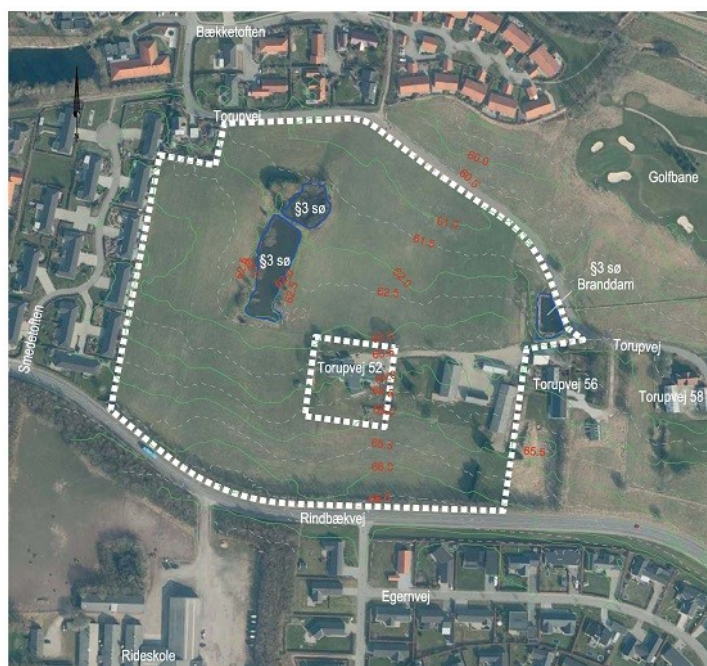
Lokalplanen omfatter et område på cirka 7 hektar og består af landbrugsejendommen Torupvej 54 og et mindre gadejordsareal, matrikelnummer 25-a Torup By, Hedensted. Området ligger naturskønt med kig til golfbanen i det sydlige Hedensted. Fra lokalplanområdet er der under 1 kilometer til midtby, skole og station.

Lokalplanområdet er afgrænset af hjertestien Torupvej mod nord, af boligområdet Smedetoften mod vest, af Kommunevejen Rindbækvej mod syd og af ejendommen Torupvej 56 mod øst. Midt i området ligger ejendommen Torupvej 52, der ikke er en del af lokalplanen. Torupvej 56 og 58 er omfattet af den politiske igangsætning for et nyt boligområde i Torup og lokalplanlægning for de to ejendomme er igangsat som selvstændig sideløbende lokalplan.

Lokalplanområdet er en landbrugsejendom. Der er meddelt nedrivningstilladelse til de eksisterende landbrugs- og beboelsesbygninger i lokalplanområdet. Eksisterende bebyggelse forventes nedrevet i overensstemmelse med vilkår i nedrivningstilladelsen og lokalplanområdet anses derfor for værende ubebygget. Derudover er der 3 søer, der er registreret som §3-områder, og som bevares uændret i området. Tilkørslen til landbrugsejendommen sker i dag fra Torupvej over gadejordsarealet. Samme tilkørsel anvendes af Torupvej 52.

De to vestlige §3-søer er inden for det seneste år blevet oprenset efter aftale med Hedensted Kommune og der er fældet flere træer på arealet omkring søerne. Efterfølgende er der med Hedensted Kommunes naturafdeling aftalt en strategi for beplantning, udlægning af stenbunker og lignende tiltag for området, som tilgodeser områdets bilag IV arter stor vandsalamander og flagermus. Denne strategi videreføres og skal bibeholdes i det nye boligområde.

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



Oversigtsfoto samt billeder fra lokalplanområdet.

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 2.

Formålet er at udlægge lokalplanområdet som boligområde med mulighed for opførelse af åben-lav boliger, tæt-lav boliger og etageboliger samt at sikre vejadgang til lokalplanområdet fra Rindbækvej. I lokalplanen udlægges stiforbindelser, der sikrer lokalplanområdets forbindelse til omkransende eksisterende stinet og der udlægges et stort fælles friareal, primært som grøn kile, der skal værne om den etablerede natur i området. I det øvrige fælles friareal skal der sikres et område med mulighed for etablering af et samværsareal for boligerne, som kan indrettes til forskellige rekreative aktiviteter.

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 udlægger lokalplanområdet til boligområde med varieret bebyggelse og giver således mulighed for at opføre tæt-lav boliger, åben-lav boliger samt etageboliger i området. Da området hidtil primært har været udlagt til rekreative formål og da der i området er registreret bilag IV arter, har planen særlig fokus på at opretholde en rekreativ værdi i området. Den grundlæggende tanke er således, at området skal have karakter som naturby, hvor der er stort fokus på den etablerede natur i området. Derfor opføres bebyggelsen i henholdsvis den østlige og den vestlige del af lokalplanområdet og med et stort samlende fælles friareal midt i området. Karakteren af området i form af den overordnede disponering og udformning af bebyggelsen tager derudover udgangspunkt i områdets landsbyhistorie.

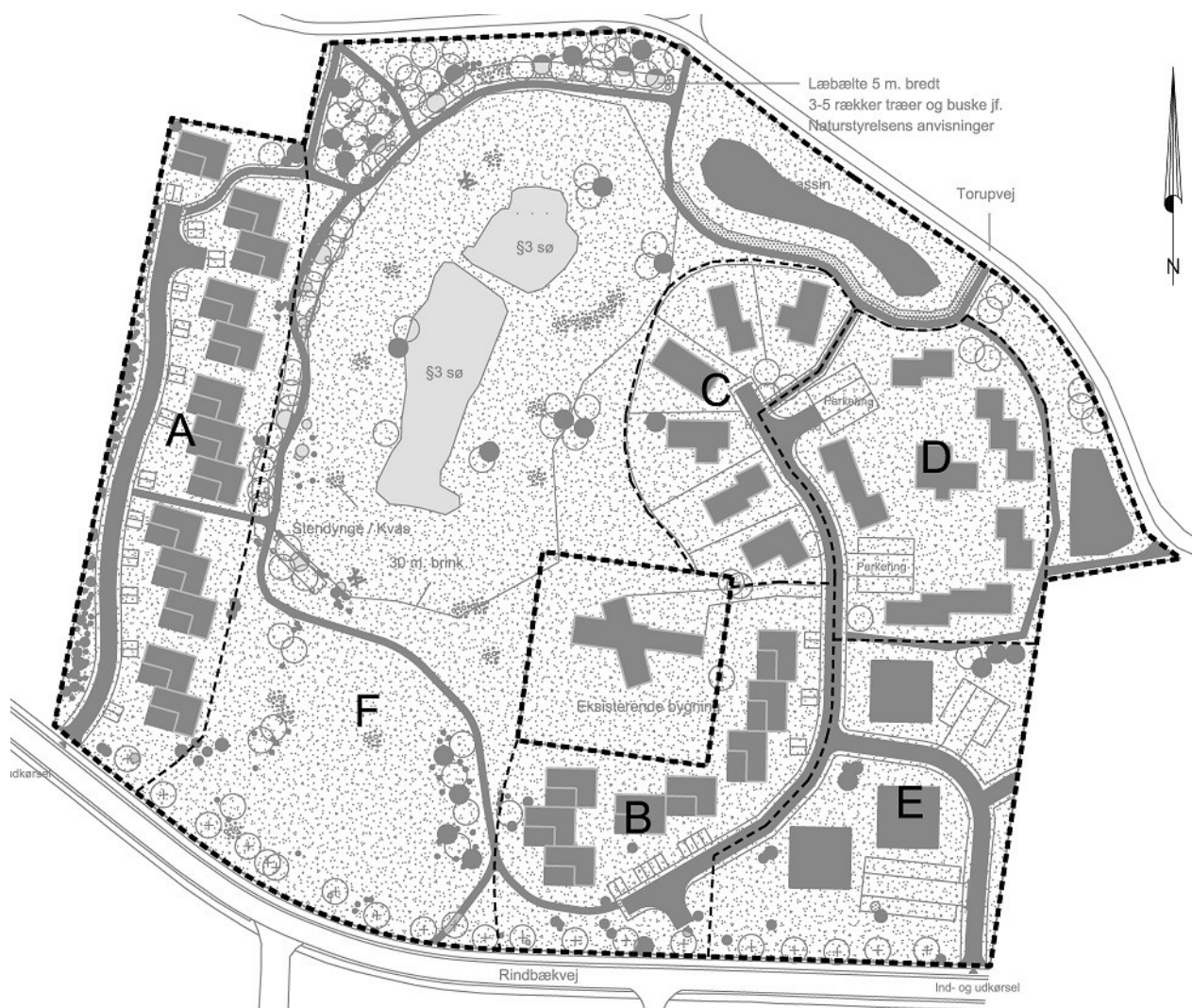
Lokalplanen indeholder bestemmelser omkring bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden samt om veje, stier og ubebyggede arealer. Der er særligt fokus på bevarelsen af den grønne kile midt i området, som tilgodeser mennesker, dyr og planter.



Princip for hvordan området kan indrettes.

Anvendelse og delområder

Der fastlægges delområder for nærmere at kunne definere, hvor de forskellige typer bebyggelse kan opføres. Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C, D, E og F.



Lokalplanområdets delområder.

Delområde A udlægges til tæt-lav boliger.

Delområde B udlægges til tæt-lav eller åben-lav boliger.

Delområde C må kun anvendes til åben-lav boliger. Delområde C har en fremtrædende placering i forhold til den grønne kile og søerne, og der er derfor opmærksomhed på at sikre en mere åben og varieret karakter mellem bebyggelse og den grønne kile. Der er derfor kun mulighed for åben-lav bebyggelse i dette område.

Delområde D udlægges til tæt-lav, åben-lav boliger eller etageboliger. Det er tanken, at delområde D kan anvendes til bofællesskab som enten tæt-lav boliger eller etageboliger i 2 etager med vandret lejlighedsskel, med et fælles samlingspunkt i form af et fælleshus midt i området og med boliger rundt i kanten af delområdet. Alternativt kan delområdet udstykkes til parceller med åben-lav boligbebyggelse.

Delområde E må anvendes til tæt-lav boliger eller etageboliger i op til 4 etager. Området ligger med en vis afstand til eksisterende naboer med henblik på at begrænse indbliksgener mest muligt. I delområde E er der mulighed for opførelse af fælleshus.

Delområde F udlægges som grøn kile med beskyttede søer og tiltag, der skal tilgodese stor vandsalamander og flagermus og må kun anvendes rekreativt samt til anlæg til håndtering af regnvand. Der må opføres ét skur i området til brug for opbevaring af redskaber og lignende til vedligeholdelse af fælles arealer. I området skal der tillige anlægges et fælles opholds-/samværsareal, der er anvendeligt til boldspil mv.

Udstykning

Grunde til opførelse af individuel åben-lav bebyggelse skal minimum være 500 m², og grunde til tæt-lav bebyggelse skal være minimum 200 m². Der må derudover udstykkes storparceller af hensyn til områdets udbygning.

Der kan ske udstykning af regnvandsbassinet.

Bebyggelse

Bebyggelsesprocent

For åben-lav bebyggelse fastlægges der en bebyggelsesprocent på 30, for tæt-lav bebyggelse fastlægges der en bebyggelsesprocent på 40 og for etageboliger fastlægges der en bebyggelsesprocent på 60. Bebyggelsesprocenten beregnes for det enkelte jordstykke.

Lokalplanområdet udmærker sig ved at der udlægges store grønne fælles arealer. Derfor tillades det i lokalplanområdet at grundene bebygges tættere, idet de grønne og rekreative kvaliteter delvist er flyttet ud som fælles arealer i stedet for at henligge som private have- og opholdsarealer. Ved beregning af bebyggelsesprocenten må der til jordstykket derfor medregnes en andel af det fælles friareal i delområde F. Der fastlægges i lokalplanen en fordelingsnøgle for det fælles friareal, så hvert delområde tildeles en andel, som kan anvendes ved beregning af bebyggelsesprocenten. På åben-lav grunde under 700 m² må etagearealet, jævnfør bygningsreglementets § 455, dog ikke overstige 210 m².

Højder og etageantal

Under hensyntagen til naboerne i og omkring lokalplanområdet er der fastlagt maksimale bygningshøjder og etageantal inden for de enkelte delområder.

Bebyggelse til åben-lav og tæt-lav bebyggelse må ikke overstige en højde på 8,5 meter. Etageboliger i delområde D må ikke overstige en højde på 8,5 meter, mens etageboliger ikke må overstige en højde på 14 meter i delområde E.

For at afspejle bebyggelsen på Smedetoften må bebyggelse i delområde A kun opføres i 1 etage. I delområde B og C må bebyggelse maksimalt opføres i 1 etage med udnyttet tagetage, i delområde D må åben-lav bebyggelse maksimalt opføres i 1 etage med udnyttet tagetage og tæt-lav og etageboliger må maksimalt opføres i 2 etager. Tæt-lav bebyggelse i delområde E må opføres i op til 2 etager, mens etageboliger maksimalt må opføres i 4 etager.

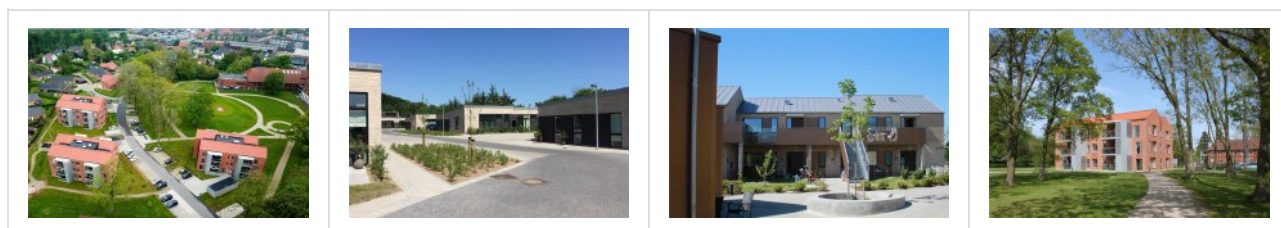
Bebyggelsens ydre fremtræden

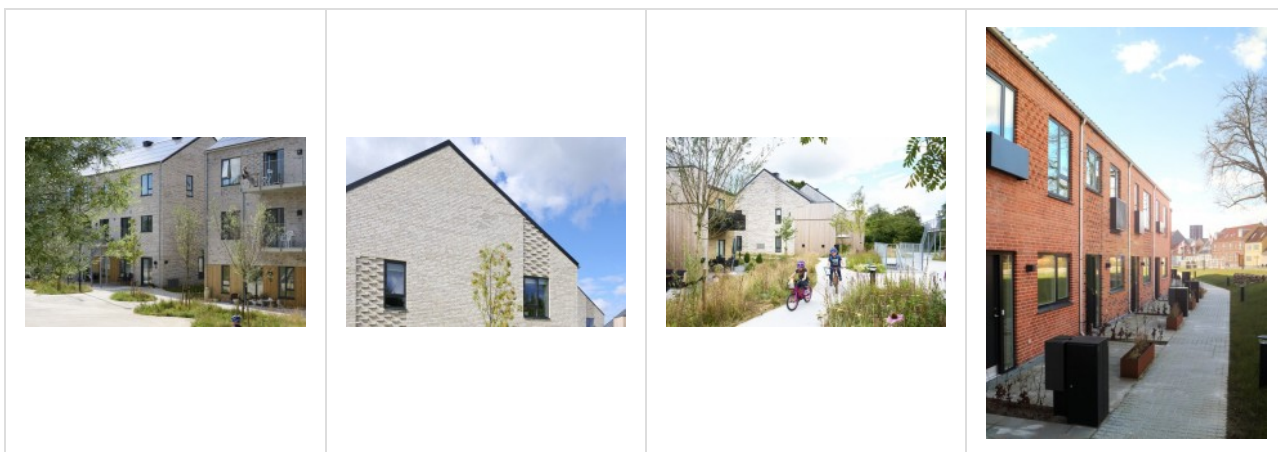
For at sikre en gennemgående harmoni i den nye bebyggelse, fastsættes der bestemmelser i lokalplanen om farver og materialer. Bestemmelserne understøtter områdets identitet som naturby, ved at gøre brug af naturens og særligt jordens egne materialer og farver.

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 og materialernes naturlige farver.

Som reference til landsbyhistorien sikres der bestemmelser for bebyggelsens tagformer samt gavle, for derigennem på moderne måde at referere til traditionelle byggemetoder.

I delområder der udnyttes til tæt-lav boliger og etageboliger gælder endvidere, at bebyggelsen inden for hvert enkelt delområde samlet set skal opføres med et tydeligt arkitektonisk helhedspræg og et gennemgående tema i forhold til materialer, farver og form.





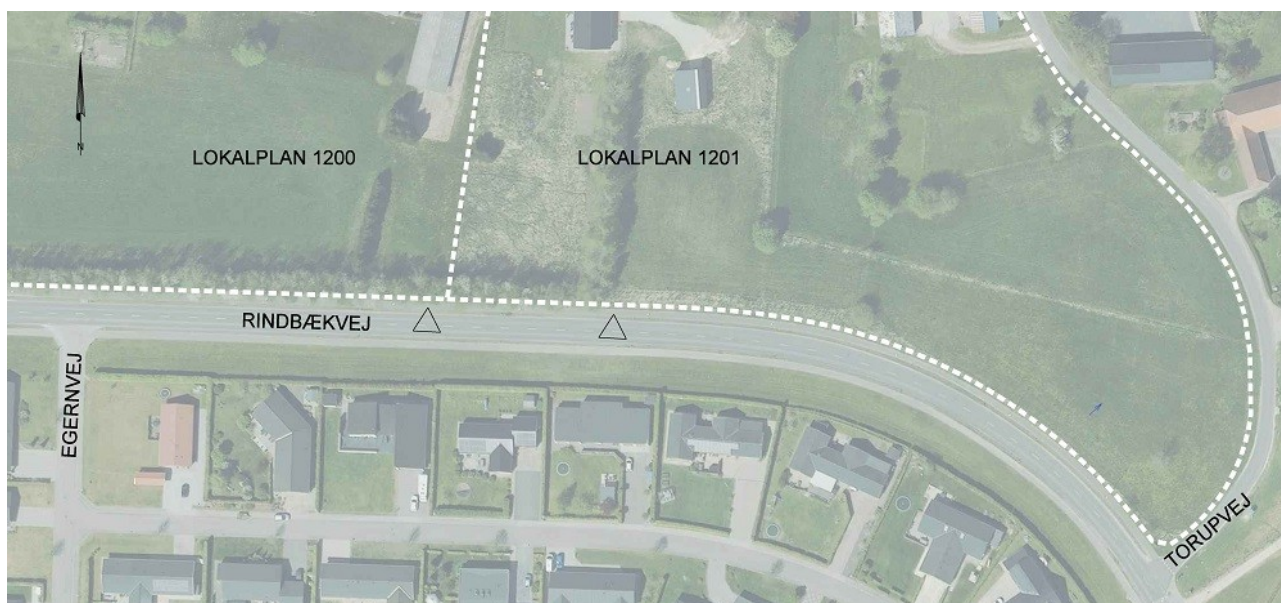
Inspirationsbilleder for kommende bebyggelse i lokalplanområdet (Ginnerup Arkitekter).

Zonestatus

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

Trafik

Lokalplanområdet tilsluttes Rindbækvej med to overkørsler. Den østlige overkørsel skal tillige vejbetjene naboområdet. Alternativt kan vejadgang til den østlige del af lokalplanområdet ske via naboområdet. Der må kun anlægges én overkørsel mellem Egernevej og Torupvej til vejbetjening af de to boligområder, som vist i princippet nedenfor.



Der skal kun etableres én af de to overkørsler.

Stamvejen udlægges med en vejbredde på minimum 9 meter, mens boligveje udlægges i en bredde på minimum 8 meter og anlægges med kørebane og grønne rabatter. I rabatterne kan der anlægges synlige anlæg til regnvandshåndtering. Af hensyn til renovation og lignende skal blinde veje afsluttes med vendemulighed.

I lokalplanområdet udlægges der stier, der binder lokalplanområdet sammen internt samt med de omgivende veje og områder.

Belysning af veje, stier og parkeringsarealer kun må ske med vejarmaturer, som retter lyset mod færdselsarealerne. Belysning, herunder lyskilder, skal etableres under hensyntagen til flagermusene, hvilket eksempelvis kan ske ved at lyskilder etableres som orange eller rødtligt lys med bølgelængder i det synlige spektrum på 580 - 700 nm. Rekreative stier i kilen må ikke anlægges med belysning.

Tilkørselsforholdene for den eksisterende bolig på Torupvej 52 ændrer sig, da denne fremover skal have adgang via lokalplanområdets kommende boligvej og stamvej. Dog bibeholdes de eksisterende adgangsforhold fra den nye boligvej og frem til ejendommens matrikelskel. Den delvise nedlæggelse/omlægning af den eksisterende vejadgang sker i henhold til Privatvejslovens regler.

Derudover har den eksisterende bolig på Torupvej 56 adgang til sin ejendom via matr.nr. 25-a Torup By, Hedensted, der i matriklen er registreret som Byens Gade (gadejord). Dette er eksisterende lovlig anvendelse, der fortsætter uændret ved lokalplanens vedtagelse.

Ubebyggede arealer - beplantning i 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 arealer - Grøn kile og øvrige fælles friarealer

Den grønne kile udlægges uændret i henhold til den aftalte genopretningsplan, jf. nærmere beskrivelse nedenfor.

Områdets øvrige 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 områdets biodiversitet. Fælles friarealer, der har karakter af nærrekreative arealer og fælles opholdsarealer kan fremstå med et højere plejeniveau. I det fælles friareal uden for kilen, skal der etableres et fælles opholds-/samværsareal, der er anvendeligt til boldspil mv.

Langs områdets vestlige grænse, vest for boligvejen, skal der på udvalgte placeringer etableres lav buskbeplantning som opløser den kultiverede og rette skellinje i lokalplanområdets grænse og således understøtter områdets naturfortælling.

Genopretningsplan

I foråret 2023 er der fældet træer og sket oprensning af de to §3-søer midt i området efter aftale med Hedensted Kommune. Efterfølgende er der konstateret Stor vandsalamander og flagermus i området, og det er konstateret at de pågældende aktiviteter har forringet den økologiske funktionalitet for både flagermus og Stor vandsalamander. Hedensted Kommune og grundejeren har som følge heraf aftalt en genopretningsplan for området, der forbedrer levevilkårene for de to dyrearter. Genopretningsplanen beskrives nedenfor. Flere elementer indbygges i lokalplanen, som dermed sikrer den grønne kile og at områdets økologiske funktionalitet bevares ved gennemførelsen af lokalplanen.

- Hele den grønne kile skal henligge som naturareal og skal udlægges i naturgræsser og urter i hjemmehørende arter med lavt plejeniveau. Området må ikke gødskes og skal driftes med høslet. Hele arealet bør ikke slås på samme tid, så der efterlades lommer med høj vegetation, hvor stor vandsalamander kan søge føde. Slåning må ikke forekomme i de to perioder, hvor stor vandsalamander vandrer mellem sommer- og vinterhabitat.
- Der udlægges en 30 meter zone omkring søen, hvor der kun må etableres anlæg, som tilgodeser stor vandsalamanders levevis. Zonen skal således friholdes for stier, legeredskaber mv.
- Der skal i den grønne kile, dog primært inden for 30 meter zonen, etableres minimum 20 sten- eller kvasdynger á Ø2 - Ø6 meter. Sten skal være marksten i varierende størrelse, så der skabes hulheder til stor vandsalamander.
- Der skal etableres et 3-5rækket læbælte omkring 30 meter zonen med mulighed for brud ved placering af to stendynger á Ø3 - Ø6 meter. Læbæltet etableres efter Hedensted Kommunes anvisninger med cirka 1/3 træer og 2/3 buske og krat i bunden. De højeste træer etableres som træække i midten og mindre træer og buske på hver side. Der må etableres stiforløb i læbæltet, men gennembrydningerne i læhegnet skal begrænses, så størstedelen af stien ligger vest for læhegnet, for at mindske trafik nær søen.
- Læbæltet forlænges som ledelinje i den sydlige del af kilen med en træække med sammenhængende kroner.
- Langs Rindbækvej bevares den eksisterende træække som den er, med karakter af allétræer med sammenhængende krone, krat i bunden og indkig under kronen.

Regnvandshåndtering

Lokalplanområdet skal separatkloakeres. Der skal udlægges et regnvandsbassin i lokalplanområdet 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 Forsyningens vedligehold af bassinet.

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 2.
- udlægge lokalplanområdet som boligområde med åben-lav boliger, tæt-lav boliger og etageboliger,
- sikre at vejadgang sker fra Rindbækvej,
- udlægge en grøn kile som rekreativt fællesareal, og som skal værne om den aftalte genopretningsplan,
- sikre mulighed for etablering af et samværsareal til boligerne,
- udlægge stier, der sikrer lokalplanområdets forbindelse til det eksisterende stinet,
- sikre at regn- og overfladevand håndteres inden for lokalplanområdet ved forsinkelse inden udledning til Torup Bæk, samt sikre mulighed for og arealudlæg til, håndtering af overfladevand langs veje, stier og i rekreative områder.
- sikre bevaring af udpegede træer og læbælter.

§ 2 Område- og zonestatus

§2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter hele matrikelnummer 76 Hedensted By, Hedensted samt hele matrikelnummer 10d, 16b og 25a Torup By, Hedensted.

§2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B, C, D, E og F, således som vist på kortbilag 2.

§2.3

Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet til byzone.

§ 3 Arealanvendelse

§3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, fælleshus, vej- og stiarealer, fælles rekreative anlæg/arealer, anlæg til regnvandshåndtering samt mindre bygninger til teknisk forsyning.

§3.2

Delområde A må kun anvendes til tæt-lav boliger.

Delområde B må kun anvendes til tæt-lav eller åben-lav boliger.

Delområde C må kun anvendes til åben-lav boliger.

Delområde D må kun anvendes til åben-lav boliger, tæt-lav boliger eller etageboliger. Ved anvendelse til tæt-lav boliger eller etageboliger, må der opføres et fælleshus i delområdet.

Delområde E må kun anvendes til tæt-lav boliger eller etageboliger. Der må opføres et fælleshus i delområdet.

Delområde F må kun anvendes til grøn kile med beskyttede søer og tiltag, der skal tilgodese stor vandsalamander og flagermus, fælles rekreative arealer, fælles samværsareal, stier, sekundær bebyggelse samt til anlæg til håndtering af regnvand, herunder regnvandsbassin.

Delområde A, B, C, D, E må derudover anvendes til veje, stier, fælles rekreative anlæg/arealer samt anlæg til regnvandshåndtering. Der må også placeres tekniske bygninger/anlæg, f.eks. pumpestationer, transformerstationer og fælles renovationsanlæg.

Note til §3.2

Tæt-lav bebyggelse forstås som række-, kæde-, klynge-, dobbelt- og gårdhavehuse eller lignende sammenhængende bebyggelse.

§ 4 Udstykninger

§4.1

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

§4.2

Ingen grund til tæt-lav boligbebyggelse må udstykkes mindre end 200 m².

§4.3

Det enkelte delområde må udstykkes som én eller flere storparceller.

Note til §4.3

For at give mulighed for fleksibilitet i udbygningen af området kan der ske udstykning af storparceller inden for lokalplanens delområder.

§4.4

Der kan ske udstykning af regnvandsbassinet.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra kommunevejen Rindbækvej ad to overkørsler i princippet som vist på kortbilag 2.

Alternativt kan vejadgang til den østlige del af lokalplanområdet ske fra naboområdet, jævnfør kortbilag 2, hvor der er vist en principiel vejadgang.

Note til §5.1

Såfremt den østlige vejadgang etableres inden for lokalplan 1200, skal den tillige vejbetjene naboområdet øst for lokalplanområdet.

§5.2

Stamvejen A1-A2-A3 udlægges i princippet som vist på kortbilag 2 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 lokalplan 1200 og naboområdet øst for.

Hvis vejadgang sker fra naboområdet, udgår vejstykket A1-A2-A3 og der udlægges i stedet en boligvej A5-A3, jf. princippet på kortbilag 2.

Hvis vejadgang fra Rindbækvej sker inden for lokalplan 1200, vil vejstykket A2-A4 skulle etableres, for vejforbindelse til naboområdet øst for.

§5.3

Boligvejene B-B og C-C udlægges som slyngede/buede vejforløb i princippet som vist på kortbilag 2. Boligvejene skal udlægges i minimum 8 meters bredde og anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.

Note til §5.3

Et slynget/buet vejforløb understøtter i højere grad oplevelsen af områdets karakter som naturby.

§5.4

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

Blinde boligveje skal afsluttes med en vendemulighed for renovationsbiler. Vendepladser skal dimensioneres i henhold til gældende vejregler.

§5.6

Ved parkering på egen grund må der kun etableres én overkørsel til boligvejen med en bredde på maksimum 5,5 meter til hver åben-lav og tæt-lav bolig.

§5.7

Der udlægges stier og rekreative stier i princippet som vist på kortbilag 2.

Stier udlægges i minimum 4 meters bredde og anlægges med en bredde på mindst 2 meter. Rekreative stier anlægges dog med en bredde på mindst 1,5 meter.

Rekreative stier kan anlægges i læbæltet.

Note til §5.7

Matr.nr. 25a Torup By, Hedensted er i matriklen registreret som "Byens Gade" (gadejordareal) og udlægges i lokalplanen som sti. Torupvej 56 har eksisterende overkørsel via dette stiareal.

§5.8

Vej og stier udformes som strømningsveje til kontrolleret afledning af skybrudsvand inde i lokalplanområdet. Strømningsvejene forbindes til det i området udlagte opstuvningsareal, jf. kortbilag 2.

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

Principielle strømningsveje fremgår af kortbilag 4.

Note til §5.8

Godkendelse af vejprojekt afhænger af overensstemmelse med vandhåndteringsplanen, så det sikres, at projektet ikke medfører beskadigelse af ejendomme, såvel indenfor lokalplanområdet, som uden for.

§5.9

Til hver åben-lav bolig skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser på egen grund.

Til hver tæt-lav bolig skal der anlægges mindst 1,5 parkeringspladser. Parkeringspladser kan etableres på egen grund eller som fælles parkering inden for det pågældende delområde.

Til hver etagebolig skal der anlægges mindst 1,5 parkeringspladser inden for delområdet.

Parkering i carport og garage medregnes som parkeringspladser.

Omkring fælles parkeringspladser skal der etableres afskærmende beplantning med en minimumshøjde på 0,6 meter. I oversigtsarealer må der kun etableres beplantning med en maksimal væksthøjde på 0,8 meter.

Note til §5.9

Beplantning omkring fælles parkeringspladser har til formål at afskærme nærliggende boliger mod lysgener fra de parkerede biler samt at give parkeringsarealerne et grønt udtryk.

§5.10

Torupvej 52 skal have adgang via lokalplanområdets kommende boligvej og stamvej. Den eksisterende adgangsvej til ejendommen Torupvej 52 bibeholdes fra den nye boligvej og frem til ejendommens matrikelskel, således som vist på kortbilag 2.

Note til §5.10

Delvis nedlæggelse/omlægning af den eksisterende vejadgang for Torupvej 52 sker i henhold til Privatvejlovens regler.

§5.11

Der skal sikres areal til servicevej til regnvandsbassinet med en placering som vist i princippet på kortbilag 2.

Servicevejen skal anlægges i en bredde på minimum 4 meter.

Note til §5.11

Servicevejen og vejretten i øvrigt skal tinglyses.

§ 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

Renovation kan etableres som fælles affaldsløsninger for tæt-lav boliger og etageboliger.

§6.7

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

Til belysning af veje, stier og parkeringsarealer må der kun anvendes vejarmaturer som retter lyset mod færdselsarealerne. Langs veje og stier må der kun etableres belysning i den ene side.

Der må ikke etableres belysning langs med rekreative stier i den grønne kile.

Master til belysning af veje og parkeringsarealer må have en maksimal højde på 5 meter.

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

Note til §6.7

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

Inden for lokalplanen må der maksimalt opføres 95 boliger.

§7.2

Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 % for det enkelte jordstykke. På åben-lav grunde under 700 m² må etagearealet dog ikke overstige 210 m².

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse må ikke overstige 40 % for det enkelte jordstykke.

Bebyggelsesprocenten for etageboligbebyggelse må ikke overstige 60 % for det enkelte jordstykke.

Ved beregning af bebyggelsesprocenten må der til det enkelte jordstykke tillægges en andel af lokalplanområdets fælles friarealer, jf. § 7.2.

Note til §7.2

Etagearealet beregnes i henhold til BR18, som er det bygningsreglement, der er gældende ved lokalplanens vedtagelse.

§7.3

Ved beregning af bebyggelsesprocenten må der til det enkelte jordstykke medregnes en andel af lokalplanområdets fællesarealer.

Delområderne tildeles følgende andele af den grønne kile, der samlet er 29700 m²:

Delområde A: 8019 m²

Delområde B: 5346 m²

Delområde C: 4158 m²

Delområde D: 5940 m²

Delområde E: 6237 m²

Andelene er beregnet forholdsmæssigt efter delområdernes størrelse. Udstrækningen af den grønne kile fremgår af kortbilag 2.

§7.4

Bygninger til etageboliger skal opføres som 3 selvstændige og adskilte bygninger, som det er vist i princippet på illustrationsplanen, kortbilag 3.

Afstanden mellem bygninger til etageboliger skal være mindst 9 meter. Altaner er ikke indeholdt i dette afstandskrav.

Hvor bygninger til etageboliger ligger tættere på hinanden end 12 meter, skal altaner på facader, der er orienteret mod hinanden, placeres forskudt.

Note til §7.4

Bestemmelsen sikrer luft og gennemkig i mellem bebyggelse til etageboliger.

Bestemmelsen om forskydning af altaners placering fastsættes af hensyn til privatlivet.

§7.5

Der må opføres ét fælleshus på maksimalt 120 m² i enten delområde D eller E.

§7.6

Bebyggelse til åben-lav og tæt-lav må ikke overstige en højde på 8,5 meter, mens bebyggelse til etageboliger ikke må overstige en højde på 14 meter målt fra byggemodnet terræn.

§7.7

I delområde A må bebyggelse maksimalt opføres i 1 etage.

I delområde B og C må bebyggelse maksimalt opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.

I delområde D må åben-lav bebyggelse maksimalt opføres i 1 etage med udnyttet tagetage, mens tæt-lav bebyggelse og etageboliger maksimalt må opføres i 2 etager.

I delområde E må tæt-lav bebyggelse maksimalt opføres i 2 etager og etageboliger må maksimalt opføres i 4 etager.

Note til §7.7

Der fastlægges bestemmelser i §§ 8.8 og 8.9 om henholdsvis omfang af kviste, frontespicer og trempelhøjde, for at sikre at bebyggelse, der opføres med "udnyttet tagetage", ikke kommer til at fremstå som bebyggelse i 2 etager.

§7.8

I delområder til åben-lav bebyggelse må boliger ikke placeres nærmere skel mod vej end 2,5 meter. Fritstående garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger må ikke placeres nærmere skel mod vej, nabo og fælles friarealer end 1 meter.

I delområder til tæt-lav bebyggelse må boliger ikke placeres nærmere skel mod vej end 2,5 meter. Fritstående carporte, skure og øvrig sekundær bebyggelse må ikke placeres nærmere skel mod vej og fælles friarealer end 1 meter.

§7.9

I delområde F må der placeres én sekundær bygning på maksimalt 15 m² til opbevaring af redskaber og lignende til de fælles arealers vedligehold med en placering som vist på kortbilag 2.

§ 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, hvor der er fokus på naturen og de grønne fællesarealer.

Bjælkehuse og lignende 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.

Note til §8.2

Ved at tage udgangspunkt i jordfarver og materialers naturlige farver understøtter farveskalaen oplevelsen af bebyggelsen som en del af en naturby.

§8.3

Tage skal udføres med en beklædning af skærmtegl, tegltagsten, betontagsten, tagpap, skifer, metal eller som sedumtag.

Hvis facaderne i sin helhed er udført med træbeklædning, må tagfladen også udføres i træ.

Tagflader skal fremstå i farverne sort, antracit eller jordfarver, jf. § 8.2. Tagpap skal dog enten være sort eller antracit.

§8.4

Tage på tæt-lav og åben-lav bebyggelse skal udføres som saddeltag med en hældning på minimum 20 grader eller med ensidig taghældning på mindst 10 grader.

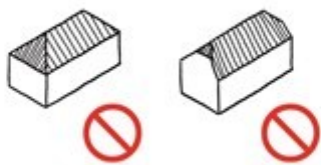
Tage på etagebyggeri skal udføres med asymmetrisk tagflade (ingen krav til hældning), som saddeltag med en hældning på mindst 20 grader eller med ensidig taghældning på mindst 10 grader.

Note til §8.4

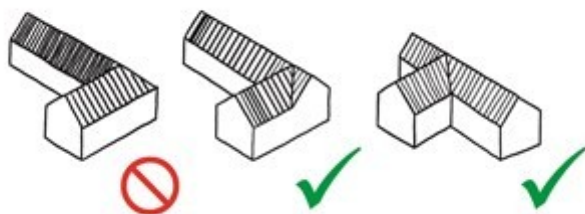
Bestemmelsen har til hensigt at skabe et klassisk tagmotiv, der på moderne måde refererer til omgivelserne og traditionelle byggemetoder.

§8.5

Tage må ikke udføres med valm.



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



Gavltrekanter i enden af bygninger skal udføres i samme materiale som resten af husgavlen.

Note til §8.5

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

§8.6

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

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

§8.7

Vinkler mellem ydervægge, for alle bygninger, indenfor den enkelte matrikel, skal være 90 grader.

§8.8

Ved opførelse af tæt-lav bebyggelse i delområde A, B og E må højst 3 boliger være sammenhængende i en boligklynge.

Ved opførelse af tæt-lav bebyggelse i delområde D må højst 4 boliger være sammenhængende i en boligklynge.

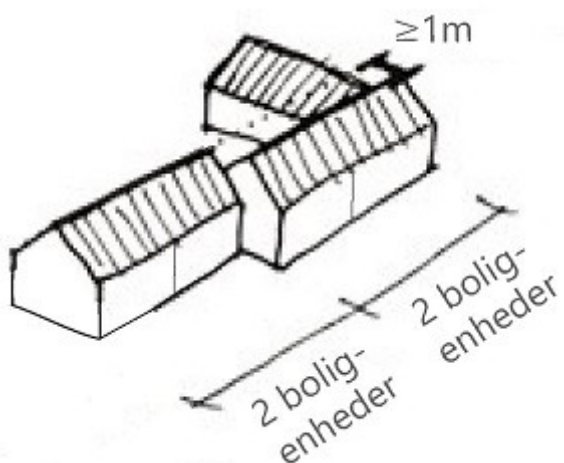
Note til §8.8

Bestemmelsen om maksimalt antal sammenhængende boligenheder sikrer kiler gennem bebyggelsen, hvor stor vandsalamander kan vandre til bagvedliggende arealer.

§8.9

For hver boligklynge, herunder også dobbelthuse, skal der indarbejdes en eller flere tagryg- og facadeforskydninger, på hver minimum 1 meter, eller vinkles 90 grader.

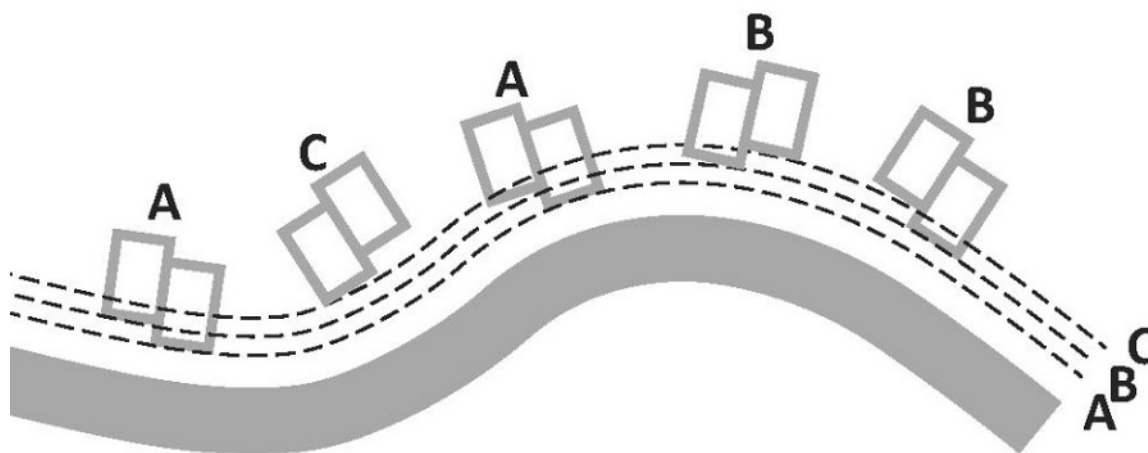
Ved 3 eller 4 sammenhængende boligenheder må højst 2 boligenheder ligge i forlængelse af hinanden med en fælles facadelinje.



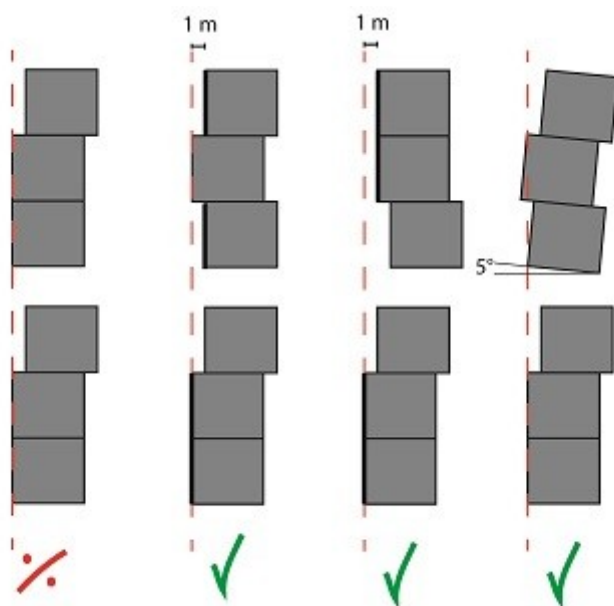
§8.10

Langs ethvert vejforløb må en boligklynge ikke være en gentagelse af tilstødende boligklynger.

Langs ethvert vejforløb må maksimalt 2 af 4 fortløbende boligklynger have samme nærmeste afstand til vejlinjen.



Enhver forskydning mellem boligklyngeres facadelinjer skal minimum være 1 meter og/eller rotationer på minimum 5 grader i forholdet mellem boligklyngerne.



Note til §8.10

Ved at indføre forskydninger og/eller rotationer i forholdet mellem boligklynger samt variation i boligklyngernes afstand til vejforløb, sikres i højere grad et levende oplevelsesforløb langs med boligvejene som en del af områdets naturfortælling og med referencer til landsbykarakteren. Til trods for at alle boliger som samlet projekt potentielt etableres samtidigt, understøtter variationen således et udtryk af et boligområde, der er groet i og med stedet.

§8.11

Den samlede bredde af kviste og frontespicer må højst udgøre en tredjedel af bygningens længde.

Note til §8.11

Denne bestemmelse har til hensigt, at tagetagen skal fremstå som tag, og ikke fuld etage.

§8.12

Udnyttede tagetager må udformes med trempel, der ikke overstiger 1 meter målt fra færdigt gulv til overkant trempelrem.

Note til §8.12

Denne bestemmelse har til hensigt, at tagetagen skal fremstå som tag, og ikke fuld etage.

§8.13

Sekundære bygninger, herunder skure, carporte og overdækkede udearealer må udføres i de i § 8.1 nævnte facadematerialer eller i pladebeklædning. Plader kan f.eks. være eternit, aluplader, stålplader, lakerede kompositplader.

Farverne skal være afstemt med den primære bebyggelse, og skal være i en af farverne, der er fastsat i § 8.2.

Drivhuse må udføres i glas.

§8.14

Tekniske installationer på tagfladen skal indgå naturligt i bygningens samlede udtryk.

§ 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 lokalplanområdets fællesarealer, skal ske med hjemmehørende arter.

Note til §9.2

Hjemmehørende arter af buske og træer, vil sige arter der vokser naturligt i området i forvejen. De hjemmehørende træer og buske har betydning for variationen i insekt- og dyrelivet, fordi de fungerer som værtsplanter for en række arter, hvilket giver større værdi end de nyindførte arter kan give. 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

I delområde A skal der langs den vestlige side af boligvejen, som understøttelse af vejens slyngede forløb, placeres enkeltstående og grupper af minimum tre forskellige arter af buske med en væksthøjde der ikke overstiger 2,5 meter.

Note til §9.3

Den linære udstrækning af lokalplanområdets afgrænsning mod boligområdet Smedetoften, skal opblødes med en arytisk og varieret beplantning bestående af forskellige buske og høje græsser, for vild og oplejet naturkarakter. Højdebegrænsningen fastsættes, så beplantningen ikke bliver til gene for boligerne på Smedetoften.

§9.4

I delområde F udlægges en grøn kile, jf. kortbilag 2. Indeholdt i den grønne kile er blandt andet en 30 meter bræmme omkring de beskyttede søer og et 7 meter udlæg til et læbælte.

Den grønne kiles tilstand fastholdes samt driftes og vedligeholdes i henhold til den aftale genopretningsplan.

Områdets øvrige fælles friarealer skal udlægges i hjemmehørende arter af græs og urter med lavt plejebehov. Nærrekreative arealer, samværsareal og fælles opholdsarealer må fremstå med et højere plejeniveau. Der må etableres spredte grupper af løvfældende hjemmehørende buske og træer i de ubebyggede arealer.

Note til §9.4

Se beskrivelse af genopretningsplan under kapitlet "Lokalplanens indhold".

§9.5

De på kortbilag 2 viste træerækker og læbælte, skal bevares som ledelinje for flagermus.

Træerækken langs med Rindbækvej må gennembrydes ved vejtilslutninger.

Note til §9.5

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

§9.6

De tre træer vist på kortbilag 2 skal bevares, da det ikke kan udelukkes at træerne er yngle- og rasteområde for flagermus.

§9.7

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. Der må dog etableres fast hegn i skel i en længde på 3 meter målt ud fra facaden mellem to sammenbyggede tæt-lav boliger, hvis det tjener som afskærmning mellem terrasser. Et sådan hegn skal begrønnes.

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.

Note til §9.7

Bestemmelsen skal sikre en oplevelse af områdets åbenhed og naturkarakter, herunder understøttet af længere kig.

§9.8

Der må ikke etableres hegn i eller langs med skel omkring storparceller til etageboliger.

Ved etageboliger må hegn alene etableres som afskærmning omkring terrasser og skal etableres som levende hegn.

§9.9

Pladser til fælles affaldshåndtering skal afskærmes med fast ugenomsigtigt hegn i træ (i træets naturlige farve), som begrønnet hegn eller levende hegn.

Molokker skal ikke afskærmes.

§9.10

I delområde F udlægges der et plant fælles samværsareal med en placering som vist på kortbilag 2 med en størrelse på minimum 12 x 25 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 §9.10

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.

§9.11

Terrænreguleringer på de enkelte grunde 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.

§9.12

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

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

Regnvandsbassiner og andre anlæg til regnvandshåndtering, herunder grøfter, render og trug, må ikke hegnes.

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.

§9.13

Eksisterende strømningsveje skal sikres uhindret gennemløb i lokalplanområdet og ind- og udløbspunkter til/fra lokalplanområdet må ikke ændres. Hvis strømningsveje krydser veje og stier skal anlæggene sikres, så de kan modstå gennemstrømmende vand.

Principielle strømningsveje fremgår af kortbilag 4.

§9.14

Der udlægges areal til opstuvning af skybrudsvand som vist på kortbilag 2. Opstuvningsarealet anlægges med brinker i anlæg 1:5.

Opstuvningsarealet udlægges som naturareal med hjemmehørende arter af græs og urter med lavt plejeniveau. Der må anlægges stier og plantes træer og buske i arealet.

Det skal sikres, at der ikke sker overløb til regnvandsbassinet.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5, § 6 og § 9.9 er opfyldt.

§ 11 Grundejerforening

§11.1

Der skal oprettes en eller flere grundejerforeninger 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 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, herunder åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse. 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, stiplede linje) og lokalplangrænsen (hvid, stiplede linje).

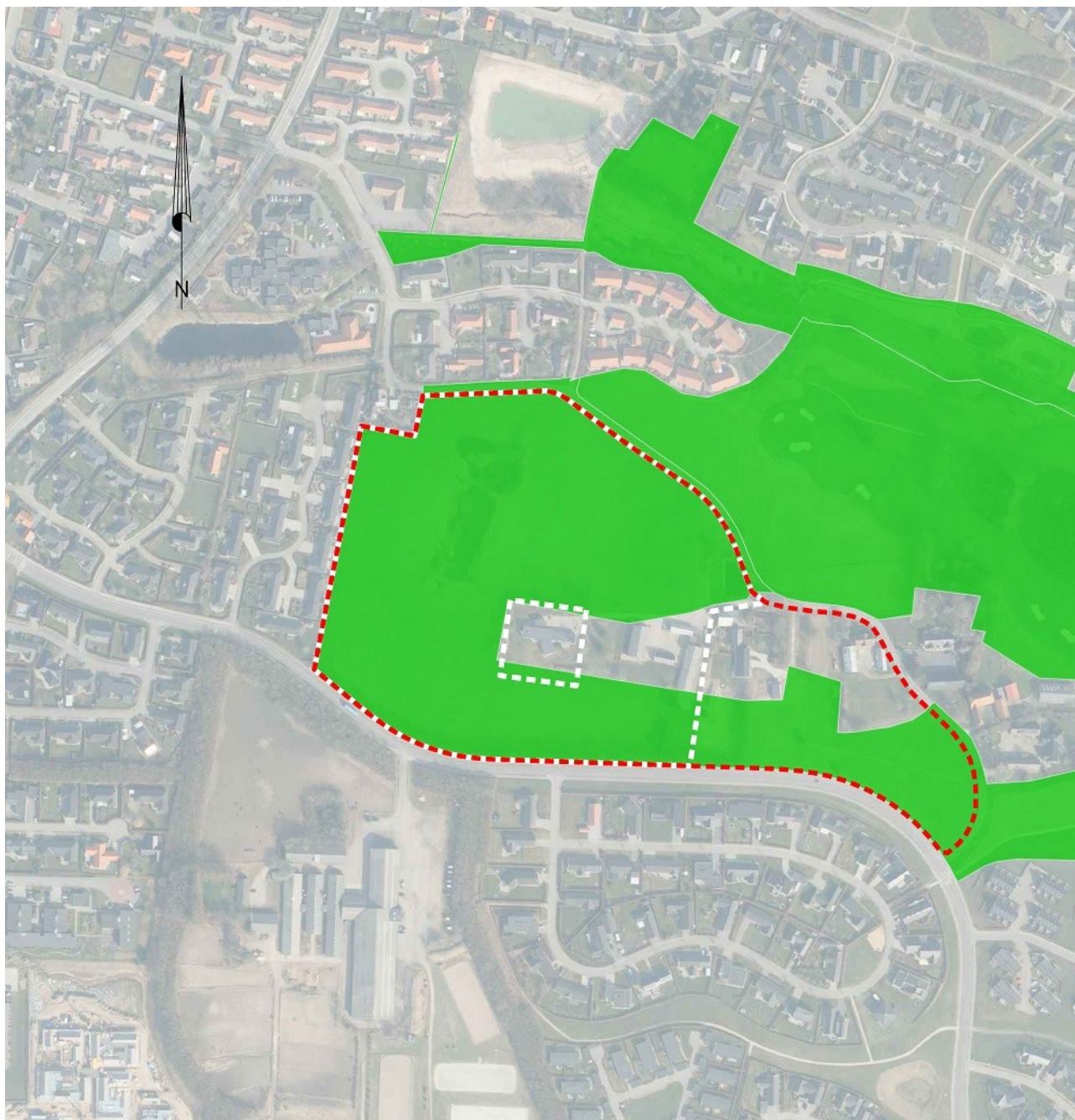
Retningslinje 4.1 Større fritids- og idrætsanlæg

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 omkring områdets søer til gavn for dyr, planter og mennesker i området.

Da området længe 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. Plandisponeringen forholder sig til naboområder og den blivende bolig centralt i området, så skygge- og indbliksgener begrænses mest muligt. Vejadgang til området er ligeledes placeret til mindst mulig gene for naboområder, mens stiforbindelser øger naboområdets mulige bevægelsesmønstre.

Lokalplanen ses at være i overensstemmelse med retningslinjen.



De rekreative områder er vist med grøn farve, lokalplanområdet med hvid, stiplet linje og den nye kommuneplanramme 5.B.66 er vist med rød, stiplet 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, påvirker eller påvirkes af lokalplanområdets fremtidige anvendelse som boligområde.

Lokalplanområdet er heller ikke belastet af støj fra Rindbækvej, 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.
- Der sikres areal til at eksisterende bluespot områder fortsat håndteres inden for lokalplanområdet.
- 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 uden for lokalplanområdet. Det sikres at den eksisterende strømningsvej fortsat kan løbe uhindret gennem lokalplanområdet til samme udledningspunkt 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 udledningspunkter 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.

I redegørelsen til klimatilpasning i Kommuneplan 2021-2033 står der yderligere:

Klimaforandringerne må forventes at medføre så store mængder vand, at det ikke vil kunne håndteres på samme måde som hidtil. Derfor skal der findes nye måder at tilbageholde vandet på så tæt ved "kilden", som muligt. Dette kan for eksempel ske ved nedsivning af regnvand og forsinkelse af regnvandsafledning. Stigende nedbørsmængder og især meget kraftige regnskyl kan fremover forventes at udfordre de eksisterende systemer til afledning af overfladevand. Med fremtidens større nedbørsmængder er det ikke en hensigtsmæssig løsning alene at fokusere på en hurtig og sikker afledning af vand. Der skal suppleres med andre løsninger, som tilbageholder vandet længst muligt så tæt på kilden som muligt. De bedste løsninger neddrøjer vandtransport og skaber større natur- og rekreative værdier samtidig med, at udvaskningen af næringsstoffer begrænses. Samtidig sikres mindre udtørring i jorden og i vandløbene i tørre perioder.

Eksisterende forhold



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

Området er i dag landbrugsarealer med mindre områder med bygninger. Terrænet falder generelt over hele projektområderne mod nord. De nuværende strømningsveje følger det naturlige fald i lokalplanområdet fra Rindbækvej til Torupvej med enkle lokale fordybninger i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet modtager en del vand som løber gennem lokalplanområdet fra blandt andet Egernevej, der ligger syd for Rindbækvej.

I lokalplanområdet er der registreret tre § 3-områder illustreret med den mørkeblå farve på ovenstående kort.

Jordbundsforhold og grundvand

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

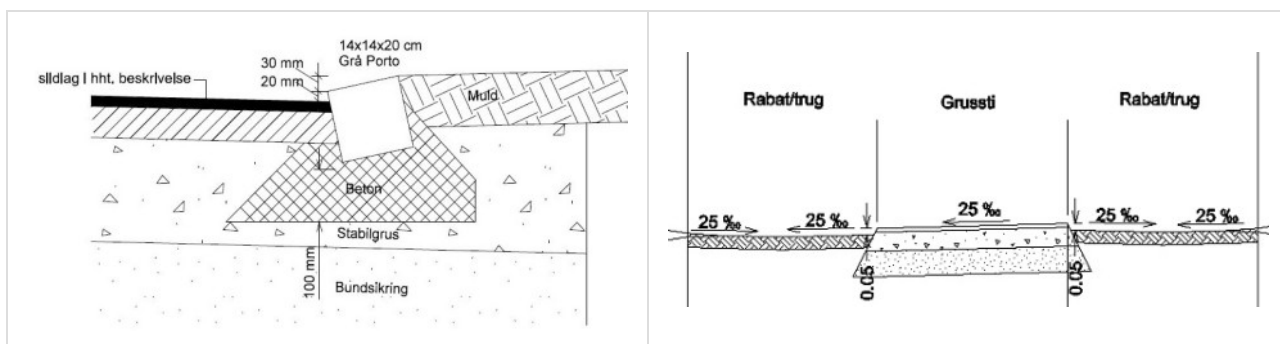
Håndtering af skybrudsvand

Ved skybrudshændelser tilbageholdes der vand i lokale fordybninger i lokalplanområdet. Samme mængde vand skal også tilbageholdes fremadrettet efter at lokalplanområdet er udbygget. Der udlægges derfor et opstuvningsareal i lokalplanområdet til tilbageholdelse af denne mængde vand.

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.

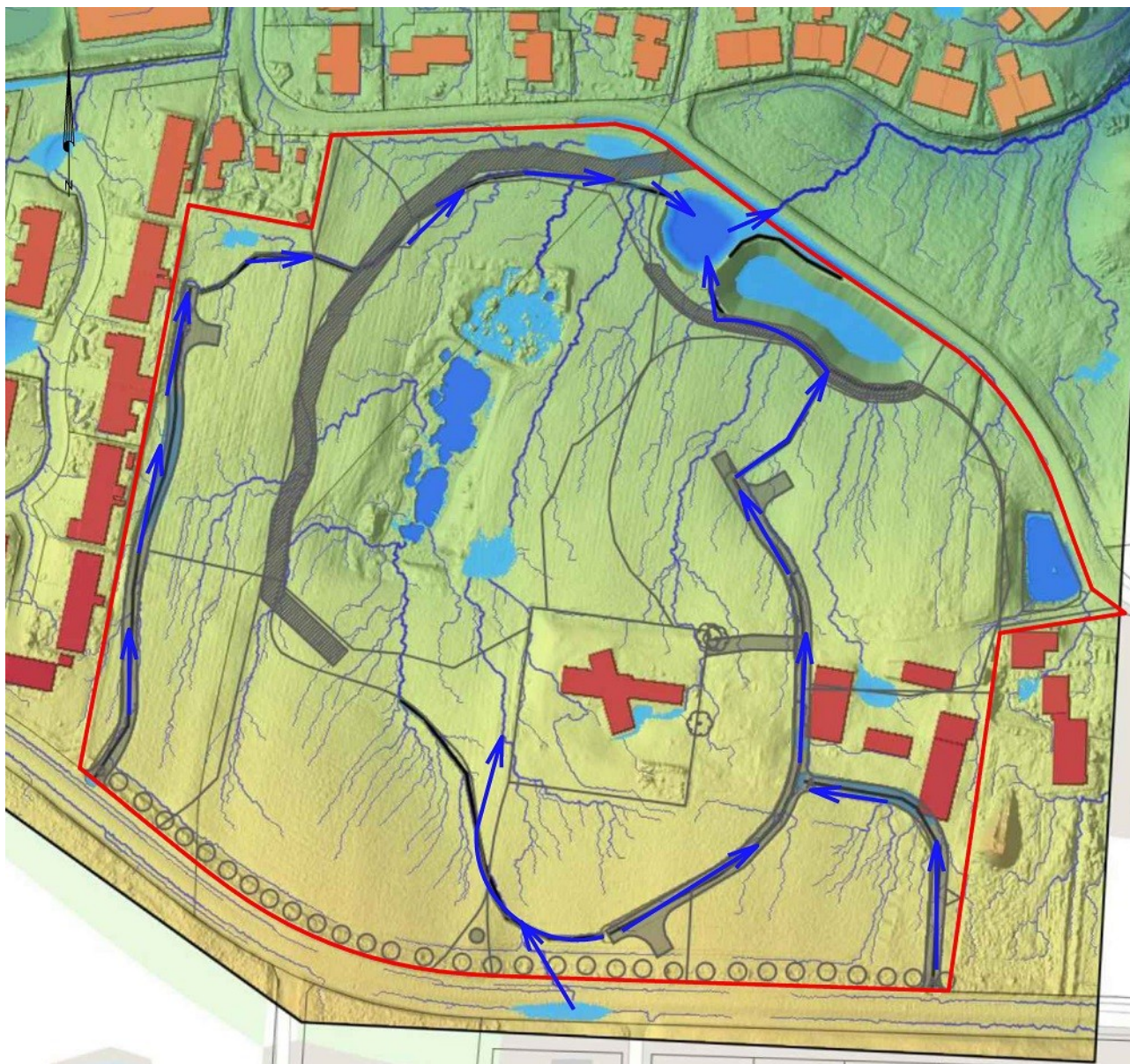
Hvis veje anlægges med kantsten skal det sikres at Stor vandsalamander kan kravle hen over den. Det kan eksempelvis løses med skråtstillet kantsten, som vist på nedenstående principskitse.



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

Der vil ske afstrømning fra tagflader og terrasser fra boligerne i delområde A mod §3-sørne midt i området, svarende til de eksisterende strømningsveje.

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



Vandhåndteringsplan, der viser, at de fremtidige strømningsveje følger veje og stier.

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 (OD).

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.

På ejendommen findes en vandboring, der benyttes som drikkevandsforsyning for Torupvej 54. Bygningerne nedrives i forbindelse med projektet og boringen skal sløjfes. Nye boliger forsynes fra Hedensted Vandværk.

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. Der etableres ikke bebyggelse i det kortlagte område, men der etableres eventuelt et regnvandsbassin.

I lokalplanområdet er der indarbejdet en stor grøn kile af hensyn naturen i området, og lokalplanen bevarer udformningen af området som grønt område med træbælter og med enkeltstående træer og buske og friholdes i stort omfang for belysning. Kilen har visuelt sammenhæng med de rekreative arealer omkring golfbanen og bidrager til oplevelsen af landskabet i byen.

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

Hele 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.

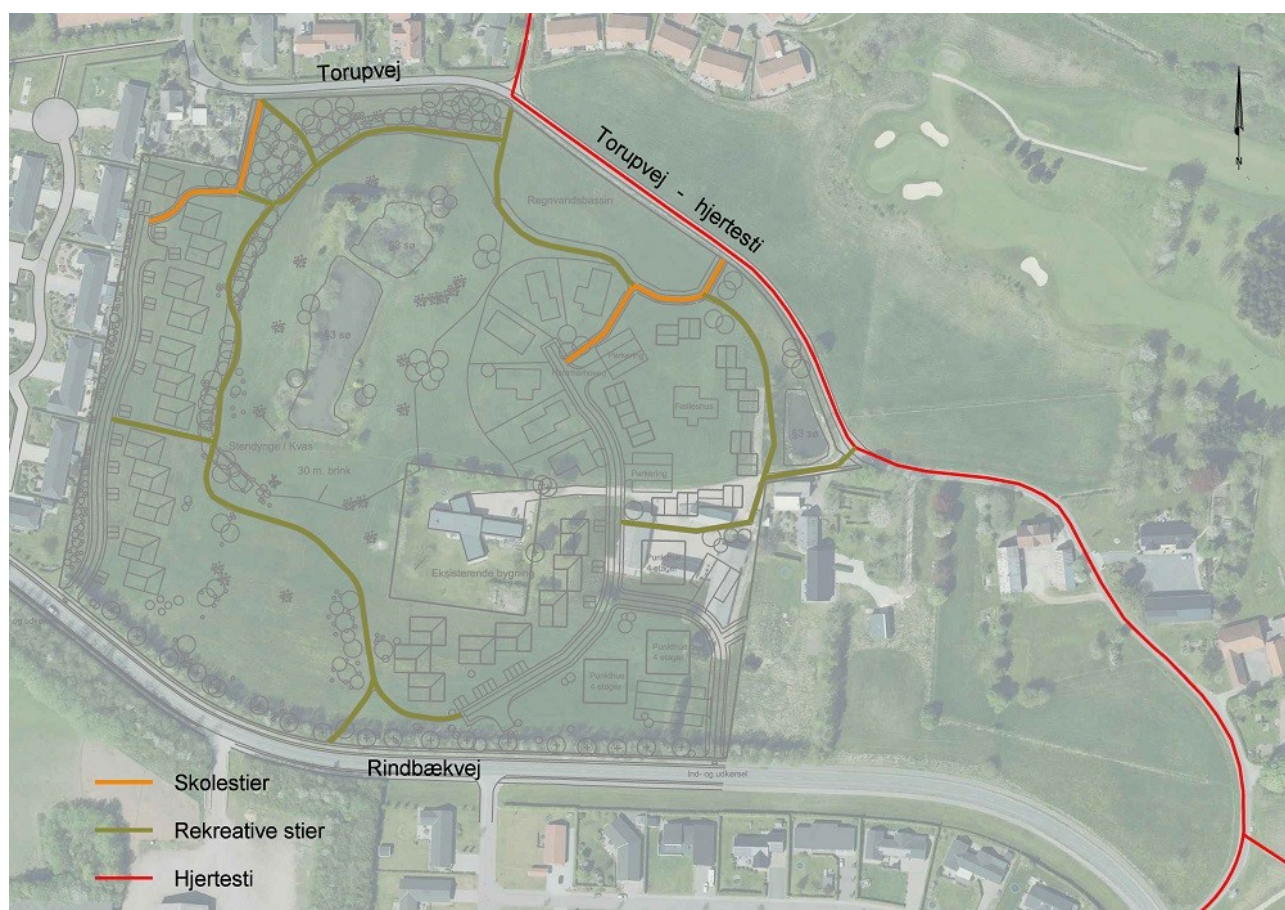
Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende stier er relevante for nærværende lokalplan:

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 af forskellig karakter og dermed gode muligheder for færden for bløde trafikanter gennem lokalplanområdet mellem Torupvej, Rindbækvej og til tilgrænsende område øst 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.

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, og at de indrettes iht. gældende vejregler. Lokalplanen ses dermed at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Visuel påvirkning

Området er i dag landsby og landbrugsarealer, der primært er omgivet af boligområder med undtagelse af golfbanen mod nordøst, som området i dag har en visuel landskabelig sammenhæng med.

Boliger er således ikke fremmede i området og med udlæg af den grønne kiler vil områdets overordnede åbenhed og sammenhæng med golfbanerne opretholdes.

Plandisponeringen sikrer at indkigs- og skyggegener minimeres, hvorfor bebyggelser med flere etager kun muliggøres på afstand af eksisterende bebyggelser.

Langs planområdets vestlige afgræsning, ligger et eksisterende boligområde, som hidtil har haft mulighed for længere kig ud over området. Disse kig vil kunne påvirkes. Dog vurderes det af eksisterende havers bagsidekarakter, at de primært har funktion som baghaver, hvorfor det vurderes, at bebyggelse her kun begrænset vil påvirke udsigt. Hertil vil ny bebyggelse være af lav højde, og der sikres åbninger/kig mellem bebyggelsen.

Eksisterende bolig Torupvej 52, der ligger midt i området, vil opleve at der bygges delvist rundt om boligen. Under hensyntagen til denne eksisterende landejendom, er der alene mulighed for opførelse af byggeri i 1 etage med udnyttet tagetage inden for de to nærmeste/tilstødende delområder B og C. Samtidig opretholdes ejendommens relation og udsigt til de naturskønne elementer og vil opleve en øget rekreativ værdi, når arealet skifter status fra landbrugsareal til natur.

Mod øst ligger Torupvej 56, hvor der tillige er igangsat lokalplan til boligbebyggelse. Den planlagte adgangsvej fra Rindbækvej skaber afstand til det kommende boligområde her.

Samlet set vurderes planlægningen ikke at medføre en væsentlig påvirkning af de visuelle forhold på lokalt plan.

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 har særligt fokus på at opretholde en rekreativ værdi i området og ved at sikre adgang i og igennem området udvides de rekreative muligheder og værdier i området.

Det vurderes at de rekreative værdier forøges for nærområdet.

Trafikal påvirkning

Vejadgange er placeret til mindst mulig gene for naboområder med vejadgang til Rindbækvej. Der etableres stiforbindelser gennem området med forbindelser til både Rindbækvej og Torupvej. Stiforbindelserne øger naboområdenes mulige bevægelsesmønstre. Det vurderes i den forbindelse, 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.

Torupvej 52 vil opleve en ændret tilkørsel til ejendommen, idet den eksisterende adgang til Torupvej nedlægges. I stedet skal fremtidig adgang ske via lokalplanområdets boligveje med adgang til Rindbækvej. Selve tilkørslen til ejendommen fra boligvejen og frem til ejendomsskel bevares uændret.

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.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet:

Servitut om vandforsyningsledning, tinglyst d. 20.09.2006

Servitutten omhandler en vandledning beliggende på matr.nr. 16-b Torup By, Hedensted til forsyning af Torupvej 52, 8722 Hedensted, matr.nr. 17-a Torup By, Hedensted.

Hedensted Kommune påtager sig ikke ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

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 0,4 for den enkelte matrikel. Overstiger befæstelsesgraden 0,4 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 og flagermus i området.

Stor vandsalamander er registreret i de to §3-søer midt i området. Der er forbud mod at forstyrre eller ødelægge arternes yngle- og rasteområder. Delområde F, der indeholder de to søer, er udlagt til grøn kile og der er i en genopretningsplan forud for lokalplanen gjort tiltag, der skal sikre yngle-, raste- og fourageringshabitater for stor vandsalamander. Genopretningsplanen er beskrevet i afsnittet "[Lokalplanens indhold](#)".

Der er således i den grønne kile tillige gjort tiltag for flagermusene, for at sikre ledelinjer gennem lokalplanområdet til forbindelse af flagermusenes flyvemønstre mellem beplantning på golfbanen mod nord og beplantning ved ridecentret mod syd.

I lokalplanen fastholdes genopretningsplanen med udlæg af en 30 meter beskyttelseszone omkring de to sammenhængende søer, samt en grøn kile fra syd til nord med et læhegn og træække som ledelinje for flagermus i området. I bunden af læhegnet skal der etableres tæt krat som giver stor vandsalamander skjulesteder. Den rekreative sti, der etableres i den vestlige del af kilen, må gerne sno sig ind og ud mellem træerne, men gennembrydningerne i læhegnet skal begrænses, så størstedelen af stien ligger vest for læhegnet, for at mindske trafik nær søen.

Der må ikke etableres barrierer i lokalplanområdet, som stor vandsalamander ikke kan forcere. Hvis der etableres regnvandsriste, skal disse etableres med gitter, som sikrer, at stor vandsalamander ikke kan falde deri og kantsten langs med veje skal etableres, så stor vandsalamander kan kravle henover den. Der kan også anvendes LAR-løsninger i form af grøfter med lav hældning langs med vejene til afvanding. Derudover skal belysning etableres under hensyntagen til flagermusene.

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

§ 3

I lokalplanområdet er der registreret tre søer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at der ikke må foretages ændringer af områdets tilstand uden foregående tilladelse. I den forbindelse skal der være særligt fokus på at søernes tilstand ikke ændres i forbindelse med vandhåndteringen.

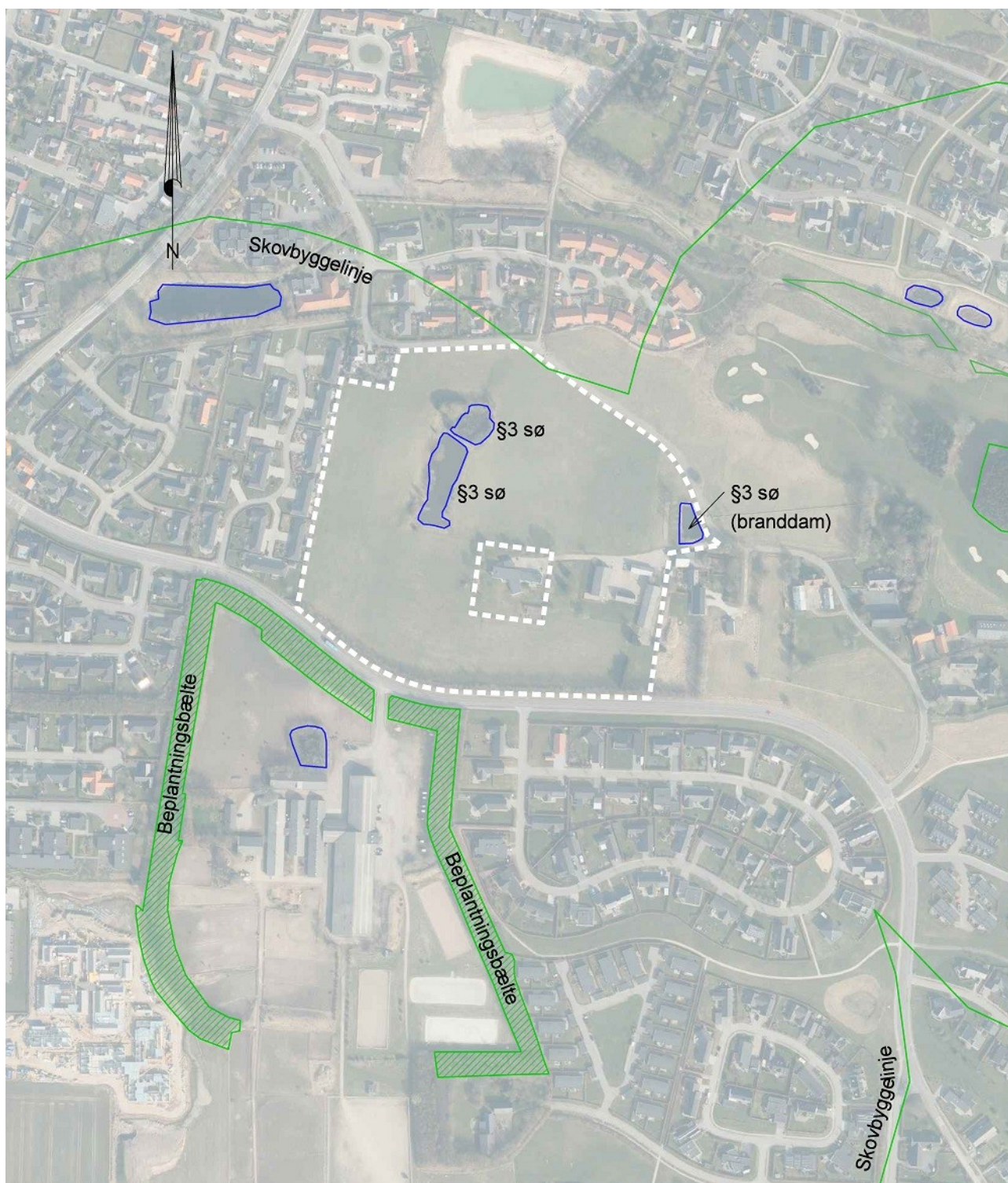
I planen er der sikret strømningsveje på områdets veje og stier, der leder skybrudsvand fra boligområderne uden om søerne. De eksisterende strømningsveje til søerne bibeholdes, så søernes tilstand forbliver uændret.

Planlægningen åbner ikke mulighed for anlæg eller aktiviteter, som forringer tilstanden af de beskyttede naturområder.

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 og § 3 områder.

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 redegøres der for, at den vejledende grænseværdi på Lden 58 dB er overholdt ved alle boligfacader og udendørs opholdsarealer.

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

Den grønne kile og i udgangspunktet alle øvrige fælles friarealer udlægges som ekstensivt plejede arealer, der med rette pleje kan danne grundlag for et rigt plante- og dyreliv.

I den grønne kile er der sikret gode vilkår for områdets Bilag IV-arter og den beskyttede natur, herunder etablering af et læbælte med varieret beplantning, sten- eller kvasdynger med videre, der bidrager til understøttelsen af en høj biodiversitet i området.

Tilladelser fra andre myndigheder

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på følgende ejendom; matr. nr. 10d og 16b Torup By, Hedensted samt matr.nr. 76 Hedensted 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

Museet har ikke på forhånd kendskab til fortidsminder på arealet, der heller ikke er forundersøgt.

Det ca. 4 ha store areal må betegnes som topografisk oplagt for fortidig bebyggelse, idet det ligger i umiddelbar tilknytning til den lille landsby Torup, der nævnes første gang i skriftlige kilder i 1300-tallet. Hertil er der ved tidligere undersøgelser i nærområdet konstateret fortidsminder fra jernalderen.

På denne baggrund vurderer museet, at der er en risiko for at støde på fortidsminder ved anlægsarbejde og anbefaler en arkæologisk forundersøgelse i god tid inden byggemodning.

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 bolig centralt i området, så skygge- og indbliksgener begrænses mest muligt.

Da området længe har været udlagt til rekreative formål og der i området er registreret både beskyttet natur og bilag-IV arter, har planen særligt fokus på at opretholde en rekreativ værdi i, og gennem, området. 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 områdets 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 primært boligområder og vedvarende græsarealer eller tidligere landbrugsarealer samt 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. Der er registreret Stor vandsalamander. I lokalplanen udlægges der om bilag IV arter en 30m beskyttelseszone ud fra de to sammenhængende søer, samt en grøn kile fra syd til nord med et læhegn som ledelinje for flagermus i området. På grund af de tiltag som forud for planen er gjort, for at sikre arealets bestand af Stor vandsalamander og flagermus, 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 registreret tre §3 søer inden for projektområdet. Heraf er de to som ligger i forlængelse af hinanden et kendt levested for Stor Vandsalamander. Arealet omkring søerne er tidligere landbrugsjord og forventes at være drænet. Søernes tilstand må ikke ændres, hvilket vandhåndteringsplanen forventes at varetage.

Regnvandsbassiner:

Eventuelle nye regnvandsbassiner skal udformes med naturlige uens former og varieret brinkhældning som tilgodeser stor vandsalamanders levevis. Der bør ikke pålægges muld på brinker.

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 måludfyldelse 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 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

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.

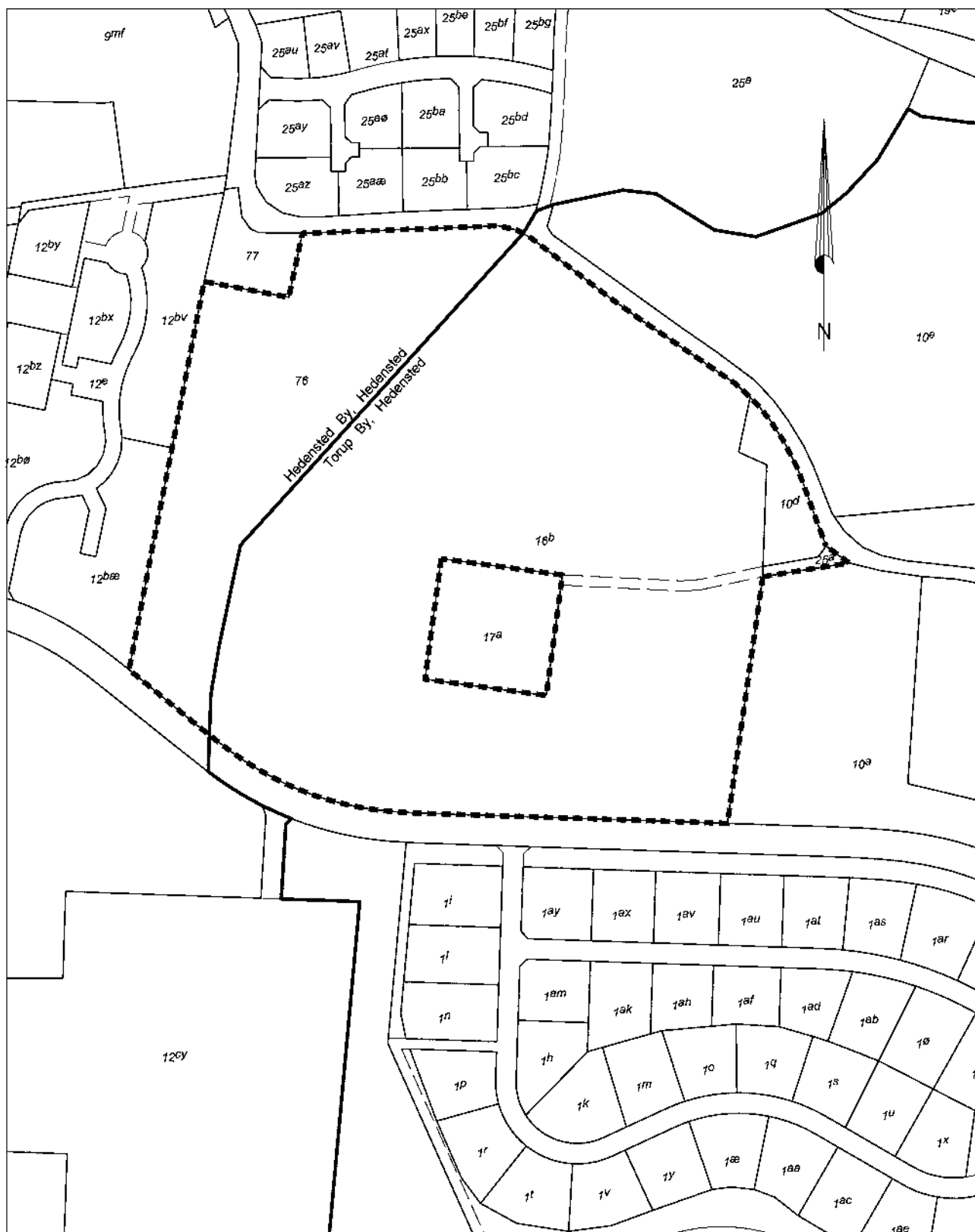
Klagefrist

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.

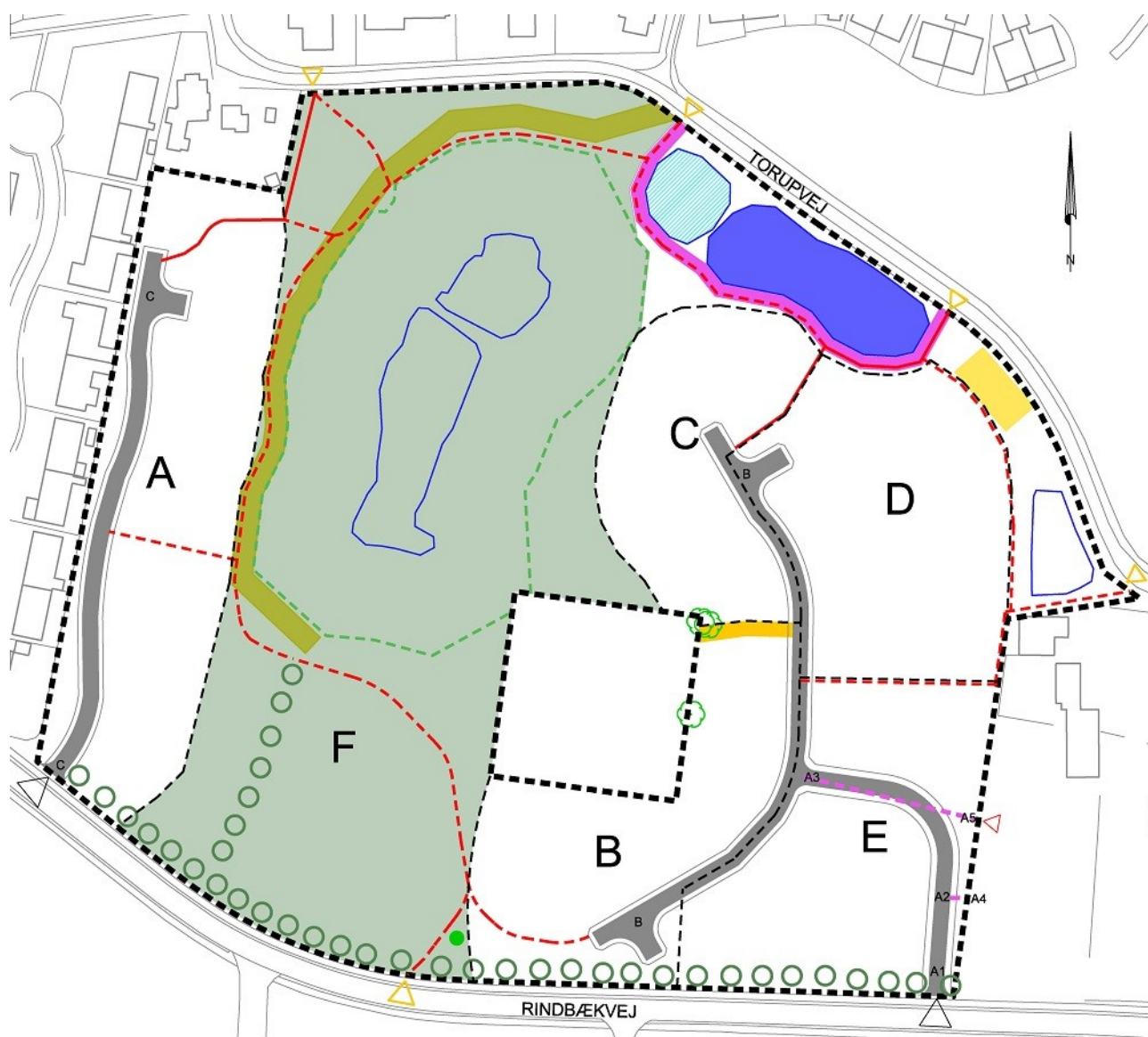
Kortbilag 1



----- Lokalplangrænse

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

Kortbilag 2



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

Signatur:

	Lokelplangrænse		Eksisterende adgangsvej, Torupvej 52
	Delområdegrænse og -nummer		Servicevej, bassin
	Vejadgang, princip		Grøn kile
	Stiadgang, princip		Eksisterende §3-søer
	Principiel vejadgang		30 meter bræmme (*)
	Veje princip		Fælles skur
	Veje til naboområde, princip		Trærække (*)
A-A, B-B, C-C	Vejudlæg		Træer der bevares
	Stier, principiel placering		Regnvandsbassin
	Rekreative stier, principiel placering		Opstuvningsareal
	7 meter udlæg til læbælte (*)		* del af genopretningsplan
	Samværsareal		

Kortbilag 3

Projekthåndling Torup, Hedensted
Sag nr. 22.0081 SITUATIONSPLAN
18.10.2023

GØNNERUPARKTEKTER
Købshøgade 10
8700 Hørenså

+45 7662 0500
info@gommeruparktekter.dk
www.gommeruparktekter.dk

GA

Situationsplan



Situationsforklaring	
	Bygninger
	Eks. træer, der bevares
	Kvas / stendyngje udføres jf. naturstyrelsens anvisninger
	Naturst. u. belysning
	Skæstm. m. befæstning og belysning

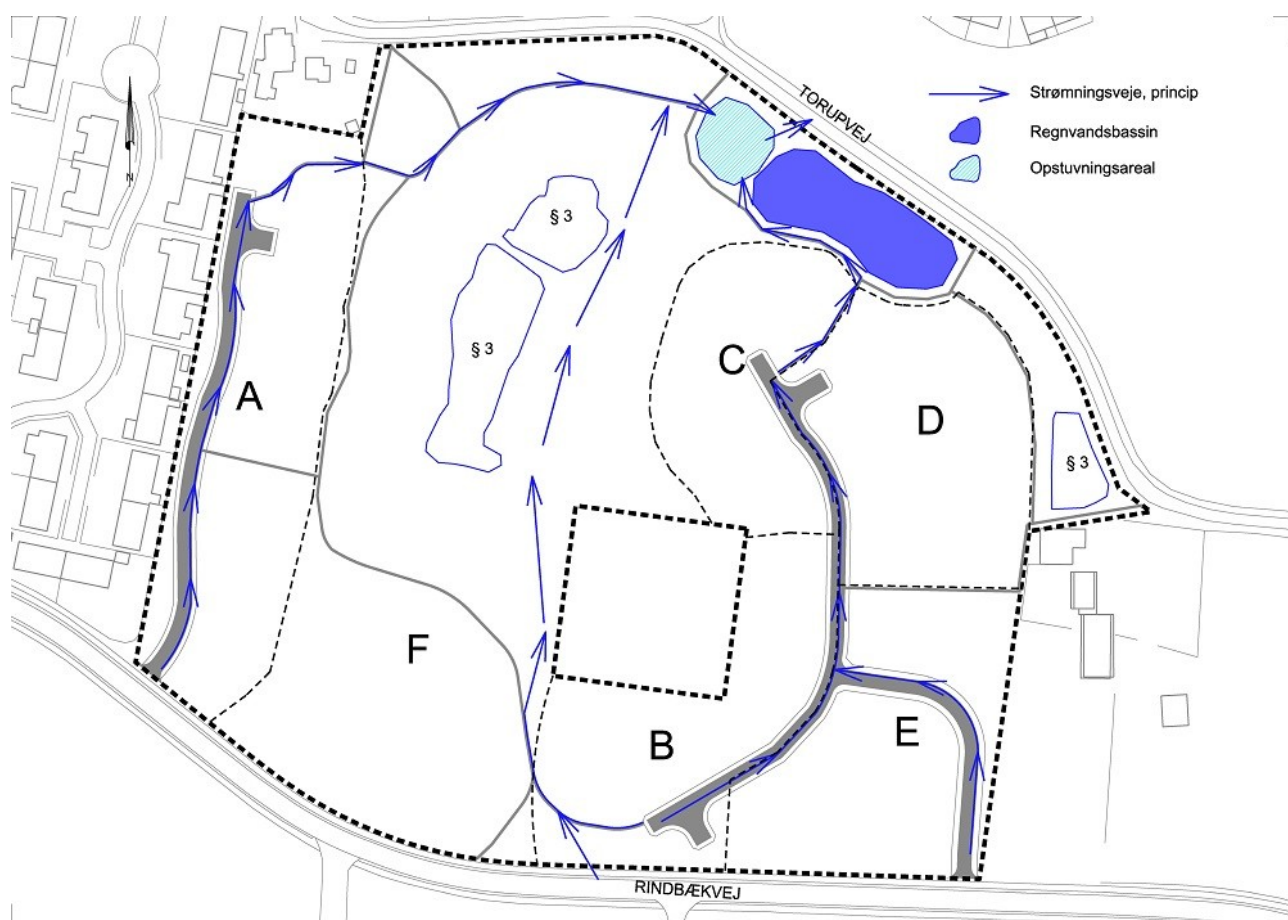
Situationsplan
Måst 1:1500



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

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

Kortbilag 4

Kortbilag nr. 4 - Vandhåndteringsplan - link til [kort](#).

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1200 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.