

Etageboliger ved Bredgade 46 i Tørring

Lokalplan 1177

Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 27.04.2022



HEDENSTED
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring	1
Baggrund og indhold	2
Formålet med lokalplanen	6
Lokalplanens indhold	7
Bestemmelser	9
§ 1 Formål	10
§ 2 Område- og zonestatus	11
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Veje, stier og parkeringsforhold	13
§ 5 Tekniske anlæg	14
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 8 Ubebyggede arealer	17
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
§ 10 Aflysning af lokalplan og servitutter	19
Redegørelse	20
Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033	21
Retningslinje 7.1 Støjbelastet areal	22
Retningslinje 8.3 Lavbundsareal	23
Retningslinje 9.1 Oversvømmelse og erosion	24
Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder	26
Retningslinje 11.2 Skovrejsning uønsket	28
Retningslinje 11.4 Geologi	29
Retningslinje 13.2 Stier	30
Retningslinje 13.3 Parkering	31
Konsekvenser for nærområdet	32
Eksisterende lokalplan og servitutter	34
Teknisk forsyning	35
Naturbeskyttelse	36
Miljøforhold	37
Tilladelser fra andre myndigheder	40
Miljøscreening	41
Klagevejledning miljøscreening	43
Kortbilag 1	44
Kortbilag 2	45
Kortbilag 3	46
Vedtagelse	

Offentlig høring

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

Inden 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

I henhold til Lov om planlægning § 24, stk. 5, sættes høringsperioden for lokalplanen til 4 uger. Høringsperioden er vurderet i henhold til Lov om planlægning § 24, stk. 7, at være en passende frist og tillader rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen.

Forslag til lokalplan 1177 er i offentlig høring i perioden den 5. maj 2022 til den 7. juni 2022.

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

planogstab@hedensted.dk

Tlf: 7975 5606



Baggrund for Lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra en bygherre om at opføre 8 etageboliger på matr.nr. 1gg Stovgård Hgd., Tørring. Der er udarbejdet en situationsplan, som viser den påtænkte disponering af området. Se kortbilag 3.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og omfatter matr.nr. 1gg Stovgård Hgd., Tørring. Arealet er på i alt ca. 995 m².

Lokalplanområdet ligger centralt placeret i centerbyen Tørring, i et område udlagt til centerformål i Hedensted Kommuneplan 2021-2033. Mod nord grænser området op mod lokalplanlagt boligområde med åben-lav bebyggelse og etageboliger i 2 etager. Arealet umiddelbart nord for lokalplanområdet anvendes til parkering. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af en ca. 8 meter bred grusvej og boliger, mod vest af Bredgade og en bilforretning samt mod øst af markareal og ådalen langs Gudenåen med engområde.

Fra lokalplanområdet er der ca. 1 km til skole og SFO med diverse fritidsanlæg, og der ligger en integreret institution i en afstand af ca. 800 meter fra lokalplanområdet.

Der er på ejendommen i dag opført åben-lav boligbebyggelse. Generelt falder terrænet fra vest mod øst, dvs. fra Bredgade og ud mod engområdet.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på nedenstående oversigtskort.



Nedenfor følger en række fotos taget i området.



Foto taget fra Bredgade syd for lokalplanområdet. Her ses hvordan eksisterende bebyggelse er placeret i skel ud til Bredgade. Det ses samtidig hvordan der langs Bredgade er et bredt fortov, en cykelsti samt vejrabat.



Foto taget fra grusvejen langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning.



Foto som viser hvordan grusvejen langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning fortsætter ud i naturområde. Et stort kastanjetræ ses i lokalplanområdets sydøstlige hjørne.



Foto som viser mark- og engområde øst for lokalplanområdet.



Foto taget øst for lokalplanområdet. Her ses eksisterende etagebebyggelse umiddelbart nord for lokalplanområdet.



Foto taget fra Bredgade nord for lokalplanområdet. Her ses parkeringsareal samt eksisterende bebyggelse umiddelbart nord for lokalplanområdet.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at der kan opføres et etageboligprojekt på ejendommen. Lokalplanen skal sikre, at området indrettes med fælles opholds- og friarealer samt areal til parkering.

Det skal sikres, at vejadgang til området sker fra grusvejen langs lokalplanens sydlige afgrænsning. Lokalplanen skal desuden sikre, at boligområdet ikke støjbelastes af vejtrafikstøj fra Bredgade. Samtidig skal det sikres, at der etableres løsninger, som minimerer afledning af regnvand til kloak.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til boligområde med etageboligbebyggelse.

Zonestatus

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

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til etageboliger med tilhørende fælles opholds- og friarealer, vejareal, stier og parkeringspladser.

Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 60. Boligbebyggelse skal opføres i 2 etager, og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter.

For at indramme gaderummet og dermed styrke bebyggelsesstrukturen langs Bredgade, skal der ligge etageboligbebyggelse ud mod Bredgade i en afstand på mellem 0 og 5 meter fra skel.

Hegn eller bebyggelse i skel mod nord kan mindske eventuelle gener fra billygter fra parkeringspladsen umiddelbart nord for lokalplanområdet. For bebyggelse i skel må de sider, der vender mod skel dog ikke udgøre en større samlet længde end 25 meter.

Etagebyggeriet skal i sin ydre fremtræden ses i sammenhæng med de to etageboligblokke placeret på nabo matr.nr. 77 Stovgård Hgd., Tørring, for på den måde at forstærke oplevelsen af en karrestruktur. Lokalplanen stiller derfor krav om, at facader skal udføres som blank murværk i tegl, der eventuelt vandskures eller pudses. Mindre facadepartier kan udføres i andre materialer, såsom glas, træ, aluminium, skifer, zink eller lignende. Facader på sekundær bebyggelse som garager, carporte, udhuse, skure og lignende kan udføres i andre materialer. For at undgå et rodet og sammensat udtryk mod naboejendommene nord for lokalplanområdet stilles der i lokalplanen krav om, at al sekundær bebyggelse i skel mod nord skal have en ensartet facadebeklædning.

Tage skal fremstå som fladt tag, tag med ensidig taghældning eller saddeltag uden valm. Tagbeklædning skal udføres med teglsten, betontagsten, skifer eller tagpap med listedækning. Tagbeklædning på sekundær bebyggelse som garager, carporte, udhuse, skure og lignende kan udføres i andre materialer. Der må placeres solceller, solfangere og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi på tagflader eller facader.

Ingen udvendige bygningsdele eller beklædninger må opføres med signalfarver.

Adgangsvej og parkeringsforhold

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra syd i princippet som vist på kortbilag 2.

Lokalplanens bestemmelser om parkering sikrer, at der er et tilstrækkeligt antal p-pladser i lokalplanområdet til beboerne. Til hver bolig skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads. Heraf skal mindst én parkeringsplads kunne bruges til handicapbus. For at begrænse afledning af regnvand til kloak skal parkeringspladser anlægges i permeabel belægning som f.eks. græsarmering, grus eller andre materialer, der er gennemtrængelige for vand.

Fælles friarealer

Fælles friarealer udlægges i græsser med spredt beplantning af hjemmehørende arter af urter, buske og træer til fremme af biodiversiteten. Løsninger til lokal afledning af regnvand skal etableres som en integreret del af fællesarealerne.

Kastanjetræet i lokalplanområdets sydøstlige hjørne er med til at give området karakter og et vigtigt grønt præg. Lokalplanen indeholder derfor en bestemmelse om, at kastanjetræet skal bevares.

Støj

Lokalplanområdet er udsat for støj fra trafik på Bredgade. Støjberegninger viser, at støjniveauet på facaden ud mod Bredgade samt udendørs opholdsarealer ud mod Bredgade overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj. Derfor indeholder lokalplanen en bestemmelse om, at der skal foretages støjisolerende tiltag på de nye boliger samt støjafskærmning af udendørs opholdsarealer således, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj angivet i vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", afsnit 2.2.2 er overholdt. Støjberegningen foretaget i forbindelse med planlægningen uddybes i afsnittet om miljøforhold i lokalplanens redegørelse.

Klima og håndtering af overfladevand

Der må maksimalt afledes tag- og overfladevand fra 35% af matriklen til Hedensted Spildevands regnvandsledning. Den resterende regnvandsmængde skal håndteres på egen grund. Afledningsretten kan fraviges, ved etablering af skybrudssikring, der vurderes at forbedre kloakforholdene. F.eks. skybrudsventiler, vandrender, fordybning i græsarealer, regnvandsbede eller lignende.

Der stilles i lokalplanen krav om, at alle befæstede arealer anlægges med permeable belægninger for at sikre tilstrækkelige nedsvinningsmuligheder for regnvand. Byggeriets tagflader og facader kan udformes med levende grøn beplantning. Dette for at øge fordampning og forsinke vandafstrømning.

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

- at området anvendes til etageboligbebyggelse,
- at området indrettes med fælles opholds- og friarealer samt areal til parkering,
- at vejadgang til området sker fra syd i princippet som vist på kortbilag 2,
- at boligområdet ikke støjbelastes af vejtrafikstøj fra Bredgade,
- at der etableres løsninger, som minimerer afledning af regnvand til kloak.

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 1gg Stovgård Hgd., Tørring, samt alle matrikler, som udstykses efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.2

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

§ 3 Arealanvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger med tilhørende fælles opholds- og friarealer, vejareal, stier og parkeringspladser.

§ 4 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 4.1

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

Overkørsel til området må maksimalt anlægges i en bredde af 7 meter.

§ 4.2

Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads til hver bolig. Heraf skal mindst én parkeringsplads kunne bruges til handicapbus.

Parkeringspladser skal anlægges i permeabel belægning som f.eks. græsarmering, grus eller andre materialer, der er gennemtrængelige for vand.

§ 5 Tekniske anlæg

§ 5.1

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.

§ 5.2

Der skal foretages støjisolerende tiltag på de nye boliger samt støjafskærmning af udendørs opholdsarealer således, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj angivet i vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", afsnit 2.2.2 er overholdt.

§ 5.3

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.

§ 5.4

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsnet.

§ 5.5

Bebyggelsen skal forsynes med vand fra Tørring Vandværk.

§ 5.6

Afledningsretten i lokalplanområdet er 0,35.

Ad §

Afledningsretten kan fraviges, ved etablering af skybrudssikring, der vurderes at forbedre kloakforholdene. F.eks. skybrudsventiler, vandrender, fordybning i græsarealer, regnvandsbede eller lignende.

§ 5.7

Beholdere til fælles affaldshåndtering skal enten nedgraves eller afskærmes med en indhegning, hæk eller lignende.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

§ 6.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 % af det enkelte jordstykke.

§ 6.2

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

§ 6.3

Bebyggelse skal opføres i 2 etager.

§ 6.4

Der skal ligge etageboligbebyggelse ud mod Bredgade i en afstand på mellem 0 og 5 meter fra skel.

§ 6.5

For bebyggelse i skel må de sider, der vender mod skel ikke udgøre en større samlet længde end 25 meter.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1

Bebyggelsens facader skal udføres som blank murværk i tegl, der eventuelt vandskures eller pudses.

Mindre facadepartier kan udføres i andre materialer, såsom glas, træ, aluminium, skifer, zink eller lignende.

Facader på sekundær bebyggelse som garager, carporte, udhuse, skure og lignende kan udføres i andre materialer. Al sekundær bebyggelse i skel mod nord skal have en ensartet facadebeklædning.

§ 7.2

Tage skal fremstå som fladt tag, tag med ensidig taghældning eller saddeltag uden valm.

§ 7.3

Tagbeklædning skal udføres med teglsten, betontagsten, skifer eller tagpap med listedækning. Byggeriets tagflader og facader kan endvidere udformes med levende grøn beplantning.

Tagbeklædning på sekundær bebyggelse som garager, carporte, udhuse, skure og lignende kan udføres i andre materialer.

§ 7.4

Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 14. Solceller og solfanger er undtaget, se § 5.1.

§ 7.5

Ingen udvendige bygningsdele eller beklædninger må opføres med signalfarver.

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1

Opholds- og friarealer skal minimum udgøre 25% af etagearealet for beboelsesbygninger.

§ 8.2

Til hver bolig skal der etableres et privat opholdsareal i form af have, terrasse eller altan.

§ 8.3

Fælles opholds- og friarealer skal have et naturpræg med beplantning af egnstypiske træer og buske og hjemmehørende arter af urter og langsomtvoksende græsser.

Løsninger til lokal afledning af regnvand skal etableres som en integreret del af fællesarealerne.

§ 8.4

Alle befæstede arealer skal anlægges med permeable belægninger som f.eks. græsarmering, grus eller andre materialer, der er gennemtrængelige for vand.

§ 8.5

Kastanjetræet i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet skal bevares. Kastanjetræets placering er markeret på kortbilag 2.

§ 8.6

Terrænreguleringer skal holdes inden for +/- 0,5 meter fra terræn i omgivende vej- og naboskel.

I forbindelse med anlæg til lokal afledning af regnvand, må der foretages den nødvendige terrænregulering.

§ 8.7

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

§ 8.8

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 9.1

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

§ 9.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før afledning af regnvand til kloak overholder krav angivet i § 5.6.

§ 9.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 4 om vej-, sti og parkeringsforhold er opfyldt.

§ 9.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er overholdt, som angivet i § 5.2.

§ 10 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 10.1

Følgende servitut ophæves med vedtagelsen af lokalplan 1177:

- Dokument om byggelinjer mv., tinglyst den 03.04.1970 på matr. nr. 1a m.fl. Stovgård Hgd., Tørring.

§ 10.2

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

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

Redegørelse

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

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

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

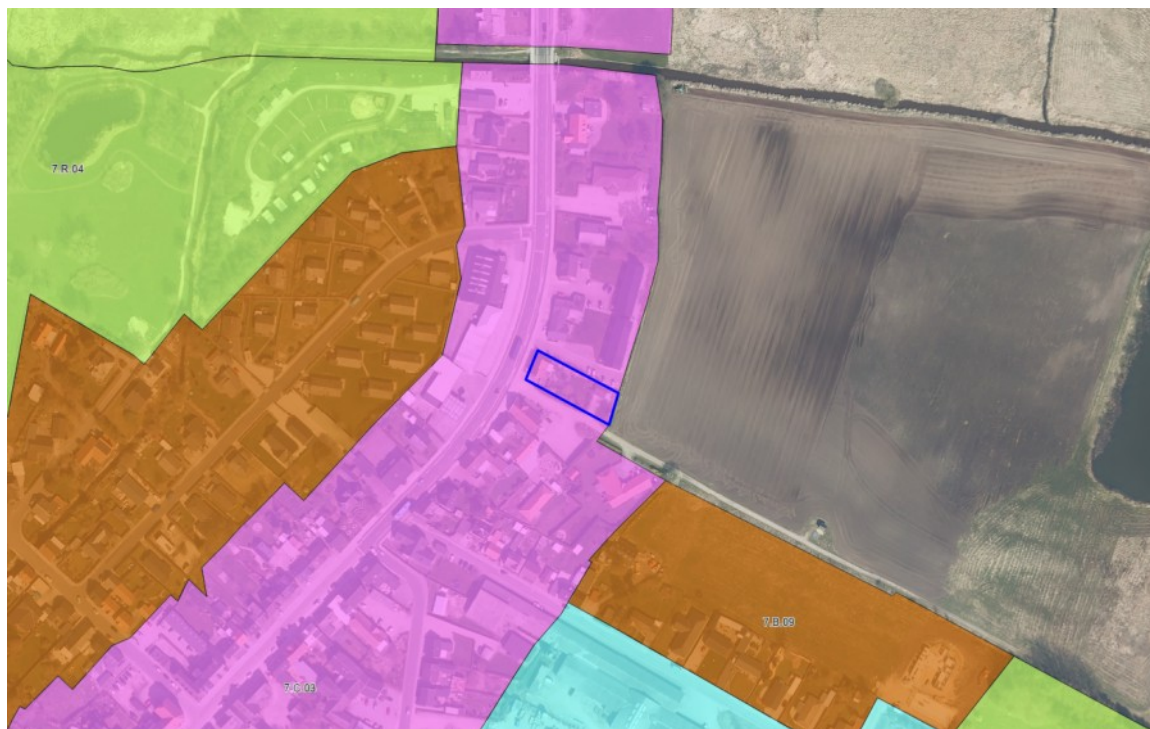
I det følgende redegøres for anden planlægning og lovgivning, der er gældende i lokalplanområdet, samt hvordan der tages hensyn til det i lokalplanen.

Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033

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

Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2021–2033 beliggende i rammeområde 7.C.03 - Tørring Stationsby og udlagt til centerområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen, da lokalplanen udlægger arealet til boligformål med omfangsbestemmelser der ikke er i strid med, hvad der er beskrevet i kommuneplanrammen.



Kort over kommuneplanrammer. Lokalplanområdet er vist med en blå afgrænsning.

Retningslinje 7.1 Støjbelastet areal

Lokalplanområdet er udpeget som et støjbelastet areal.

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.



Kortet viser område udpeget som støjbelastet areal (markeret med brunt). Lokalplanområdet er vist med en blå afgrænsning.

Lokalplanområdet er udsat for støj fra trafik på Bredgade. Det er i forbindelse med lokalplanlægningen sandsynliggjort, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes ved etablering af støjisolerende tiltag på facaden mod Bredgade samt støjafskærmning af udendørs opholdsarealer mod Bredgade.

Lokalplan 1177 indeholder en bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er overholdt, som angivet i lokalplanens § 5.2. Lokalplanen sikrer dermed, at boliger i området ikke støjbelastes af vejtrafikstøj fra Bredgade.

Retningslinje 8.3 Lavbundsareal

Lokalplanområdet er delvist udpeget som lavbundsareal.

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

8.3.1 Lavbundsarealer skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstandsniveau kan genskabes, eller som kan forringe muligheden for at styrke det vilde dyre- og planteliv.



Kortet viser område udpeget som lavbundsareal (markeret med grøn). Lokalplanområdet er vist med en blå afgrænsning.

Da lokalplanområdet er beliggende i Tørring-bymidte, vurderes det, at planlægningen ikke forringer muligheden for at kunne genskabe det naturlige vandstandsniveau samt muligheden for at styrke det vilde dyre- og planteliv.

Retningslinje 9.1 Oversvømmelse og erosion

Lokalplanområdet er udpeget som et område, der kan blive udsat for oversvømmelse på grund af højt grundvand.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende oversvømmelse og 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.

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



Kortet viser udpegningen oversvømmelse og erosion. Lokalplanområdet er vist med en sort streg.

Der er en naturlig strømningsvej fra Bredgade 42 og 44 mod lokalplanområdet. Strømningsvejen krydser en grusvej, hvorfor transporten på tværs af matrikelskel kun forventes at forekomme i begrænset omfang. Der er også en naturlig strømningsvej fra lokalplanområdet mod nord. Lokalplanen indeholder en række klimatilpasningstiltag, som vil formindske denne strømning. Afledning af regnvand til kloak er begrænset ved anvendelse af permeable belægninger, og ved at området afvandes lokalt. Byggeriets tagflader og facader kan udformes med levende grøn beplantning. Dette for at øge fordampning og forsinke vandafstrømning.

Det vurderes derved, at planlægningen ikke bidrager negativt til risiko for oversvømmelser i området.



Strømningsveje beregnet i SCALGO Live baseret på den højdemodel.

Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder

Lokalplanområdet er udpeget som klimatilpasningsområde med risiko for oversvømmelse fra kloaknettet og fra Gudenåen.

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 ændrede nedbørs- og vandstandsforhold imødegås.



Kortet viser udpegningen klimatilpasningsområder med en lys blå skravering. Lokalplanområdet er vist med en blå afgrænsning.

Lokalplan 1177 indeholder en række klimatilpasningstiltag. Afledning af regnvand til kloak begrænses ved anvendelse af permeable belægninger, og ved at området afvandes lokalt. Byggeriets tagflader og facader kan udformes med levende grøn beplantning. Dette for at øge fordampning og forsinke vandafstrømning.

Der må maksimalt afledes tag- og overfladevand fra 35% af matriklen til Hedensted Spildevands regnvandsledning. Den resterende regnvandsmængde skal håndteres på egen grund. Afledningsretten kan fraviges, ved etablering af skybrudssikring, der vurderes at forbedre kloakforholdene. F.eks. skybrudsventiler, vandrender, fordybning i græsarealer, regnvandsbede eller lignende.

I forbindelse med planlægningen er der belyst to muligheder for lokal afvanding i området:

- Etablering af skybrudsventil på de tre nedløbsrør fra den sydlige tagflade, fast vandrende og fordybning i græsarealer beliggende 2 meter fra ejendommen. Fordybningen etableres i en dybde på 10-22 cm afhængig af ønsket sikringsniveau. Det anbefales at sikre at hele arealet udnyttes enten ved etablering af tværgående dræn på tværs af arealet, eller ved et let fald væk fra vandrenden og dybdepunkt længst væk fra nedløbsrørene.
- Afkobling af 58 m² tagflade (1 af 3 nedløbsrør fra den sydlige tagflade). Kobling til regnbed på 12 m² og 32 cm dybde beliggende i de frie græsarealer.

Lokalplan 1177 vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 11.2 Skovrejsning uønsket

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

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende skovrejsning er relevant for nærværende lokalplan:

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



Kortet viser udpegningen skovrejsning uønsket. Lokalplanområdet er vist med en blå afgræsning.

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

Retningslinje 11.4 Geologi

Lokalplanområdet er udpeget som område med en specifik geologisk bevaringsværdi, Det Midtjyske Søhøjland.

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

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



Kortet viser udpegningen specifik geologisk bevaringsværdi. Lokalplanområdet er vist med en blå afgrænsning.

Det vurderes, at de bygningsmæssige tiltag som lokalplanen åbner op for, ikke vil påvirke områdets geologiske særpræg.

Retningslinje 13.2 Stier

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes planlægning vedrørende 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.

Der er fortov langs Bredgade, som forbinder området med resten af Tørring By. Grusvejen langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning fortsætter og bliver til en rekreativ/privat sti ind i et større naturområde langs Gudenåen. Lokalplanområdet ligger centralt i forhold til det omkringliggende stinet, og det vurderes derfor, at der i forbindelse med planlægningen ikke er behov for yderligere stiforbindelser.

Retningslinje 13.3 Parkering

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes planlægning vedrørende parkering.

I henhold til retningslinjen vedrørende parkering i Kommuneplan 2021-2033 skal der i forbindelse med nybyggeri anlægges tilstrækkeligt med parkeringspladser for bebyggelsens beboere m.m. Lokalplan 1177 sikrer at retningslinjen bliver fulgt ved bestemmelse, der fastsætter et minimumskrav til antallet af parkeringspladser.

Lokalplanen vurderes dermed at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Visuel påvirkning

Der planlægges for etageboliger i 2 etager og med en maksimal højde på 8,5 meter. For at indramme gaderummet og dermed styrke bebyggelsesstrukturen langs Bredgade stiller lokalplanen krav om, at der skal ligge etageboligbebyggelse ud mod Bredgade i en afstand på mellem 0 og 5 meter fra skel.

På grund af placering og bebyggelsesomfang, vurderes planlægningen ikke at skabe en væsentlig visuel påvirkning på lokalt plan.

Boligmiljø

Lokalplanområdet ligger centralt placeret i centerbyen Tørring, i et område udlagt til centerområde i Hedensted Kommuneplan 2021-2033. Mod nord grænser området op mod lokalplanlagt boligområde med åben/lav bebyggelse og etageboliger i 2 etager. Arealet umiddelbart nord for lokalplanområdet anvendes til parkering. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af en ca. 8 meter bred grusvej og boliger, mod vest af Bredgade og en bilforretning samt mod øst af markareal og ådalen langs Gudenåen med engområde.

Lokalplanen muliggør, at der kan opføres et etageboligprojekt på ejendommen i 2 etager. Lokalplanen sikrer, at området indrettes med fælles opholds- og friarealer samt areal til parkering. Desuden muliggør lokalplanen, at bebyggelse i skel må udgøre en samlet længde på 25 meter. Hegn eller bebyggelse i skel mod nord kan mindske eventuelle gener fra billygter fra parkeringspladsen umiddelbart nord for lokalplanområdet.

Det vurderes at lokalplanen på grund af placering, bebyggelsesomfang og den anvendelse, der planlægges for, ikke vil have negative konsekvenser for nærområdets beboere.

Påvirkning af landbrug

Da der mellem lokalplanområdet og husdyrbrug er områder udlagt i byzone, vurderer Hedensted Kommune, at lokalplanen ikke vil medføre påvirkning af husdyrbrug og deres udviklingsmuligheder. Ligeledes er lokalplanområdet beliggende indenfor eksisterende byafgrænsning af Tørring, hvorfor det vurderes, at landbrug ikke vil blive påvirket ved planlægningen.

Trafikal påvirkning

Det vurderes, at planlægningen ikke ændrer væsentligt på forhold vedrørende trafikafvikling, risiko for ulykker og offentlige transportmuligheder.

Grundvand

Lokalplanområdet er placeret i område med drikkevandsinteresser (OD). Planlægningen vurderes at være uproblematisk i forhold til grundvandsbeskyttelse. Der er ingen indvindingsanlæg i området.

Klimavand

Der er en naturlig strømningsvej fra Bredgade 42 og 44 mod lokalplanområdet. Strømningsvejen krydser en grusvej, hvorfor transporten på tværs af matrikelskel kun forventes at forekomme i begrænset omfang. Der er også en naturlig strømningsvej fra lokalplanområdet mod nord. Lokalplanen indeholder en række klimatilpasningstiltag, som vil

formindske denne strømning. Afledning af regnvand til kloak er begrænset ved anvendelse af permeable belægninger, og ved at området afvandes lokalt. Byggeriets tagflader og facader kan udformes med levende grøn beplantning. Dette for at øge fordampning og forsinke vandafstrømning.

Det vurderes derved, at planlægningen ikke bidrager negativt til risiko for oversvømmelser i området.

Eksisterende lokalplan og servitutter

Følgende servitut ophæves med vedtagelsen af lokalplan 1177:

- Dokument om byggelinjer mv., tinglyst den 03.04.1970 på matr. nr. 1a m.fl. Stovgård Hgd., Tørring.

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

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i et område med fjernvarmeforsyning. Der er på ejendommen tinglyst tilslutningspligt til fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Tørring Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er separat kloakeret.

Spildevand ledes til Tørring renseanlæg. Der vil ske en forøgelse af PE der ledes til renseanlægget, da lokalplanen åbner op for etagebyggeri. Det forventes, at Tørring renseanlæg har kapacitet til den ekstra belastning.

Overfladevand

Der må maksimalt afledes tag- og overfladevand fra 35% af matriklen til Hedensted Spildevands regnvandsledning. Den resterende regnvandsmængde skal håndteres på egen grund.

Alternativt kan tag- og overfladevand fra omkring 40,5% af matriklen ledes til regnvandsledningen mod en sikring af at skybrudsregn håndteres på egen grund. Dette vil kræve en tilslutningstilladelse for regnvand. Der vil i tilslutningstilladelsen blive stillet vilkår til kontrol af funktionalitet af skybrudssikringen.

Renovation

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

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der ca. 900 meter til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000-område nr. 77 'Uldum Kær, Tørring og Ølholm Kær', som rummer Habitatområde nr. 66 og Fuglebeskyttelsesområde nr. 44. Der er ca. 1,06 km til nærmest beliggende naturområde, som er på områdets udpegningsgrundlag, et rigkær som i 2016 er registreret med moderat naturtilstand.

Inden for en afstand af ca. 1,5 km ligger yderligere et Natura 2000 område, Natura 2000 område nr. 76 'Store Vandskel, Rørbæk Sø og Tinnets Krat', som rummer Habitatområde nr. 65.

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

Der er ca. 160 meter til nærmeste §3-beskyttede naturområde, en eng mod vest.

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. Ejendommen er beliggende inden for udbredelsesområdet for bilag IV arter som markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø, sydflagermus og odder. På grund af arealets hidtidige anvendelse og de umiddelbare omgivelser, sammenholdt med ovennævnte mulige arter vurderes, at det ikke er et velegnet yngle- eller rastested for bilag IV-arter. Derfor vurderes, at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter.

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje. Skovbyggelinjen er en beskyttelseszone på 300 meter omkring skove. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge. Der er dog væsentlig lovlig bebyggelse mellem skoven og det område der skal lokalplanlægges. På arealer, der er omfattet af skovbyggelinjen, hvor der findes væsentligt lovlig bebyggelse, gælder forbuddet mod bebyggelse kun mellem skoven og den væsentlige, lovlige bebyggelse, jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 3. Lokalplanområdet er derfor undtaget forbud mod bebyggelse.

Miljøforhold

Støj

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

Lokalplanområdet er udsat for støj fra trafik på Bredgade. Støjberegninger viser, at støjniveauet på facaden ud mod Bredgade samt udendørs opholdsarealer ud mod Bredgade overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

En forudsætning for at etablere boliger i områder, hvor støjen er højere end 58 dB er, at bebyggelsen indrettes med særlig støjisolering eller -afskærmning, så der sikres et forsvarligt støjniveau indendørs – også med åbne vinduer, og der er under 58 dB på alle udendørs opholdsarealer til bebyggelsen, jævnfør Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", afsnit 2.2.2 om nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder. Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal desuden være overholdt for at bygningen kan tages i brug.

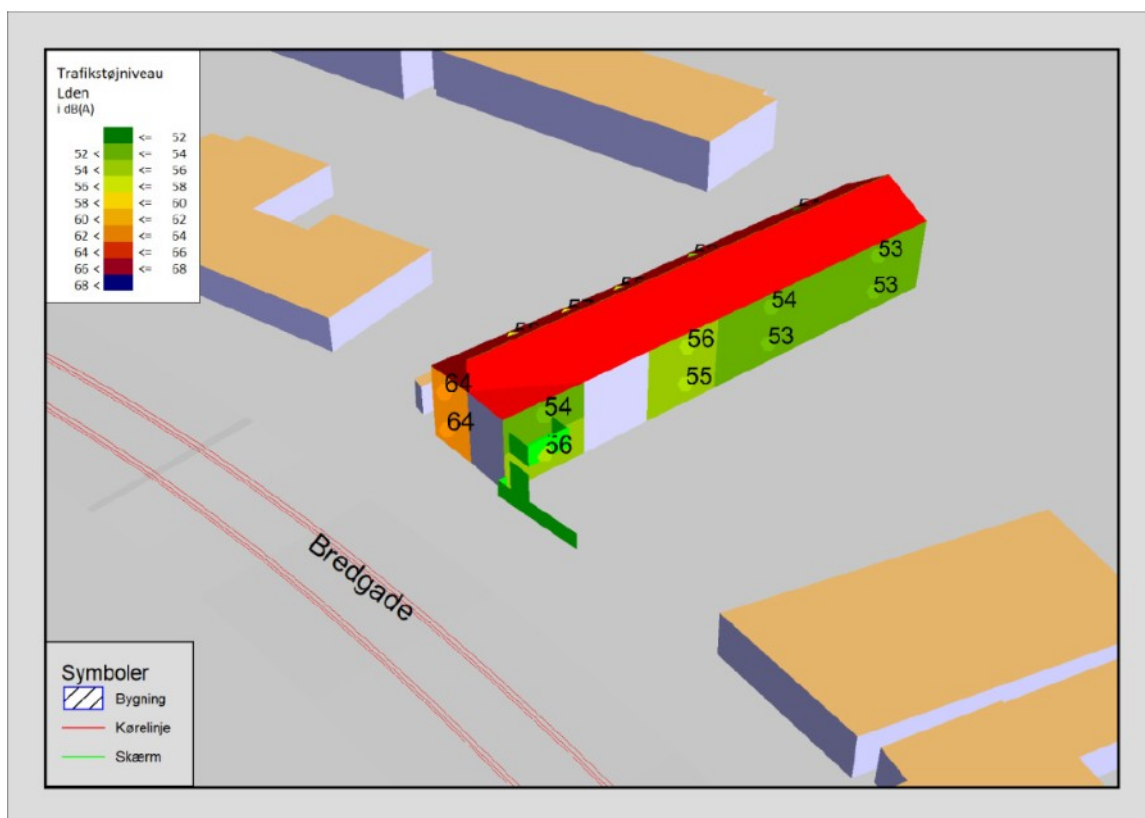
Planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 giver mulighed for i lokalplaner at fastsætte bestemmelser om isolering af ny bebyggelse i eksisterende boligområder eller områder til blandede byfunktioner. Bredgade 46 ligger i et støjbelastet byområde og er omgivet af boliger. Der er på ejendommen i dag også boligbebyggelse. Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen derfor opfylder betingelserne for, at der i lokalplanen kan stilles krav om støjisolering af boligbebyggelsen.

Det er i forbindelse med lokalplanlægningen sandsynliggjort, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, angivet i vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", afsnit 2.2.2, kan overholdes ved etablering af støjisolerende tiltag på facaden mod Bredgade samt støjafskærmning af udendørs opholdsarealer mod Bredgade.

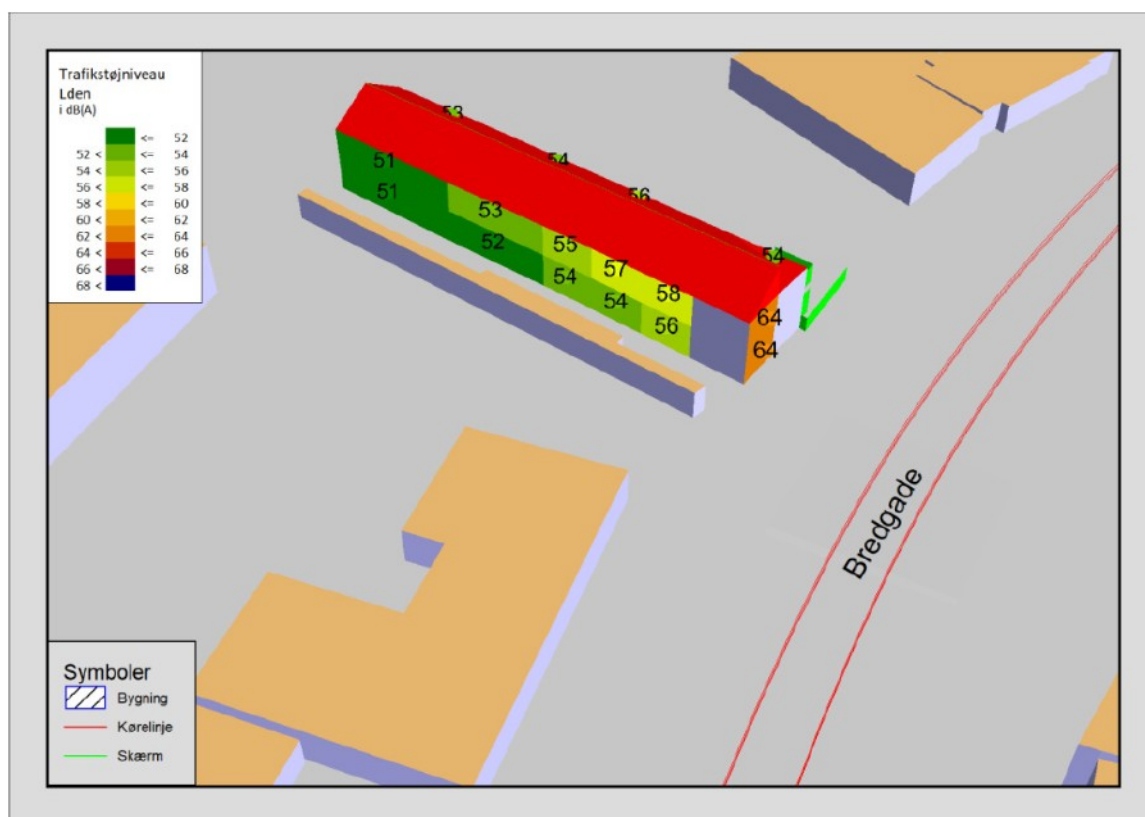
Der er i beregningerne foreslået følgende støjbegrænsende foranstaltninger:

- Etablering af en 1,5 meter høj støjskærm syd for etagebyggeriet hele vejen i skel mod Bredgade, som i princippet vist på kortbilag 3
- Etablering af en 2 meter høj støjskærm mod Bredgade ved terrassen nærmest Bredgade, som i princippet vist på figur 1 og 3 nedenfor
- Etablering af en 1,5 meter høj støjskærm mod Bredgade og mod syd på altanen nærmest Bredgade, som i princippet vist på kortbilag 3
- Trappen til svalegangen på 1. sal på nordsiden gøres tæt, dvs. med stødtrin, som i princippet vist på kortbilag 3
- Anvendelse af særlige vinduer i facaden ud mod Bredgade, som kan sikre, at indendørs trafikstøjniveau henholdsvis med lukkede og åbne vinduer er overholdt.

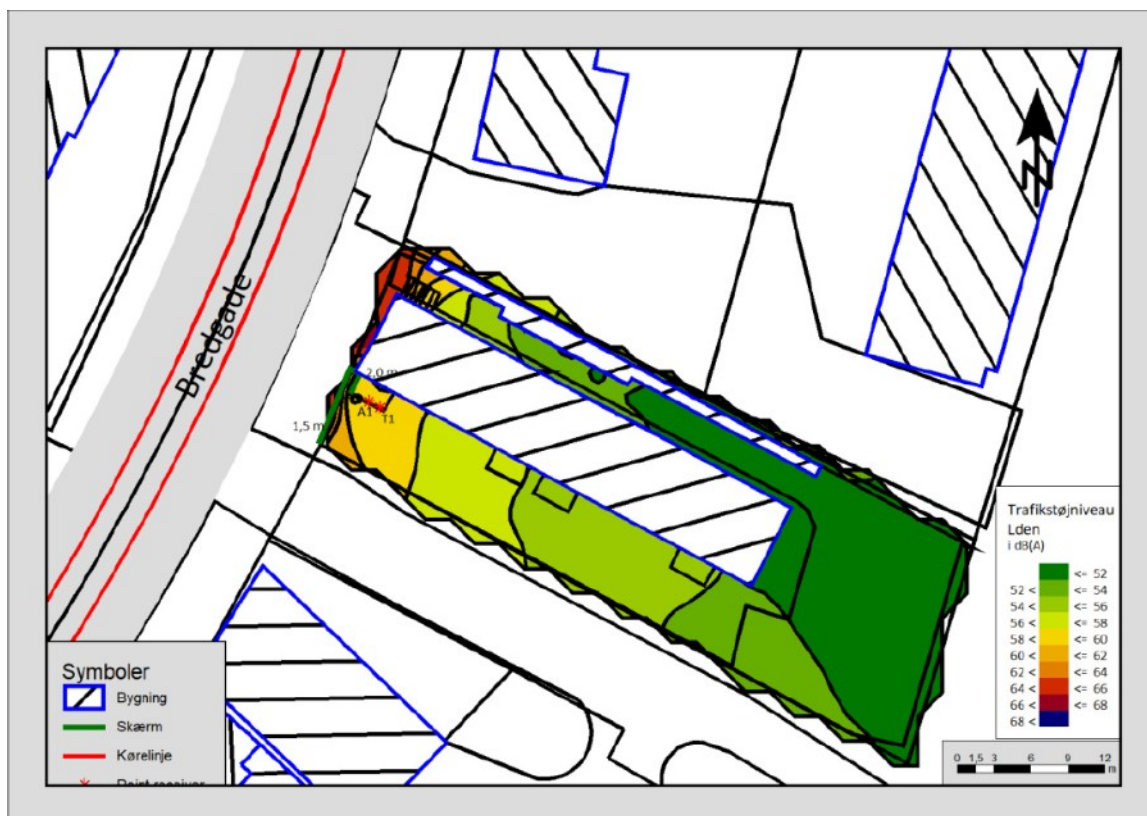
Alle støjskærme skal være tætte og have en fladvægt på mindst 15 kg/m².



Figur 1. Trafikstøjniveau på facaderne set fra vest. Støjskærme ses som grønne flader vinkelret og parallelt med bygningen.



Figur 2. Trafikstøjniveau på facaderne set fra nord. Støjskærme ses som grønne flader vinkelret og parallelt med bygningen.



Figur 3. Støjkonturkort 1,5 meter over terræn.

Lugt, støv eller anden luftforurening

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

Indretning af lokalplanområdet til etageboligbebyggelse vurderes ikke at give anledning til, at der er behov for etablering af foranstaltninger til begrænsning af lugt, støv eller anden luftforurening.

Nærmeste husdyrbrug er beliggende på Ildvedvej 1, ca. 800 meter sydvest for lokalplanområdet. Hedensted Kommune har registreret, at husdyrbruget har anmeldt 4.500 slagtesvin (30-102 kg). Det forventes ikke at husdyrbruget på Ildvedvej 1 vil lugte ind 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.

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

Tilladelser fra andre myndigheder

Museumsloven

VejleMuseerne udtaler, at der ikke på forhånd er kendskab til fortidsminder i lokalplanområdet. Det er museets vurdering, at der er meget lav risiko for at påtræffe fortidsminder på arealet, hvorfor det ikke anbefales at der foretages en arkæologisk forundersøgelse. Såfremt der mod forventning skulle fremkomme fortidsminder ved et gravearbejde skal dette dog stadig indstilles og VejleMuseerne kontaktes.

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 af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1976 af 27/10/2021.

Planen er screenet for potentielle miljøpåvirkninger i screeningskemaet side 9 og frem. Enkelte emner er trukket frem nedenfor.

Det vurderes, at planlægningen ikke ændrer væsentligt på forhold vedrørende trafikafvikling, risiko for ulykker og offentlige transportmuligheder. Dog forventes det, at der ved ansøgning om adgangstilladelse vil blive påpeget nogle tiltag, der skal mindske risiko for ulykker.

Lokalplanområdet er udsat for støj fra trafik på Bredgade. Det er i forbindelse med lokalplanlægningen sandsynliggjort, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes ved etablering af støjisolerende tiltag på facaden mod Bredgade samt støjafskærmning af udendørs opholdsarealer mod Bredgade.

Lokalplanen bestemmer, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj angivet i vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", afsnit 2.2.2 er overholdt. Lokalplanen sikrer dermed, at boligområdet ikke støjbelastes af vejtrafikstøj fra Bredgade.

Nærmeste husdyrbrug er beliggende på Ildvedvej 1, cirka 800 meter sydvest for lokalplanområdet. Hedensted Kommune har registreret, at husdyrbruget har anmeldt 4.500 slagtesvin (30-102 kg). Det forventes ikke at husdyrbruget på Ildvedvej 1 vil lugte ind i lokalplanområdet.

Der er en naturlig strømningsvej fra Bredgade 42 og 44 mod lokalplanområdet. Strømningsvejen krydser en grusvej, hvorfor transporten på tværs af matrikelskel kun forventes at forekomme i begrænset omfang. Der er også en naturlig strømningsvej fra lokalplanområdet mod nord. Lokalplanen indeholder en række klimatilpasningstiltag, som vil formindske denne strømning. Afledning af regnvand til kloak er begrænset ved anvendelse af permeable belægninger, og ved at området afvandes lokalt. Byggeriets tagflader og facader kan udformes med levende grøn beplantning. Dette for at øge fordampning og forsinke vandafstrømning. Det vurderes derved, at planlægningen ikke bidrager negativt til risiko for oversvømmelser i området.

Der er ca. 160 meter til nærmeste §3-beskyttede naturområde, en eng mod vest. Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. Ejendommen er beliggende inden for udbredelsesområdet for bilag IV arter som markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø, sydflagermus og odder. På grund af arealets hidtidige anvendelse og de umiddelbare omgivelser, sammenholdt med ovennævnte mulige arter vurderes, at det ikke er et velegnet yngle- eller rastested for bilag IV-arter. Derfor vurderes, at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter.

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje. Skovbyggelinjen er en beskyttelseszone på 300 meter omkring skove. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge. Der er dog væsentlig lovlig bebyggelse mellem skoven og det område der skal lokalplanlægges. På arealer, der er omfattet af skovbyggelinjen, hvor der findes væsentligt lovlig bebyggelse, gælder forbuddet mod bebyggelse kun mellem skoven og den væsentlige, lovlige bebyggelse, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 3. Lokalplanområdet er derfor undtaget forbud mod bebyggelse.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslaget og har afgjort, at det ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 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.

Forudgående høring

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

Andre berørte myndigheder har i perioden fra den 23. februar til den 9. marts 2022 haft mulighed for at kommentere kommunens forventede afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget, og der er ikke indkommet bemærkninger, som giver anledning til at miljøvurdere planforslaget.

[Det samlede miljøscreeningskema findes her.](#)

Klagevejledning miljøscreening

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

Efter § 48, stk. 1, i Bekendtgørelse om lov nr. 1976 af 27. oktober 2021 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) kan der klages efter de regler, som planen eller programmet udarbejdes efter.

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

Hvis du vil klage

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

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

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

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

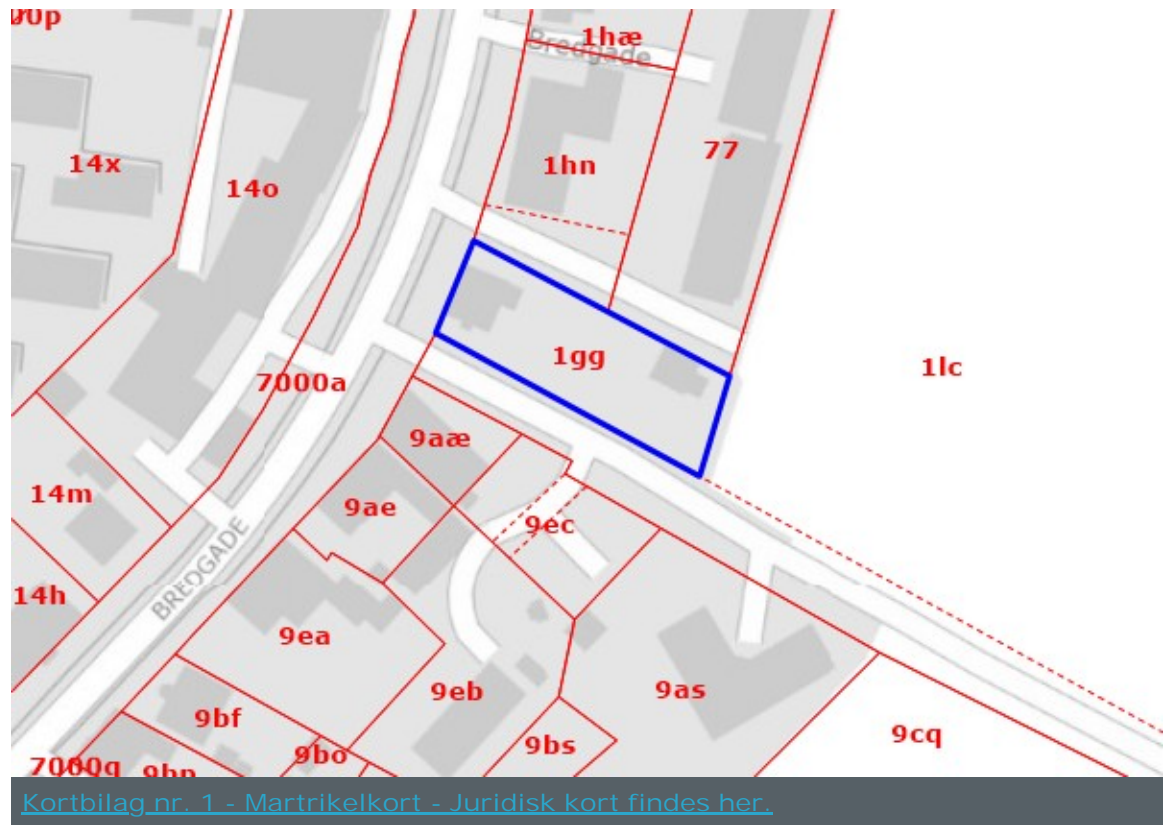
Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering af afgørelsen.

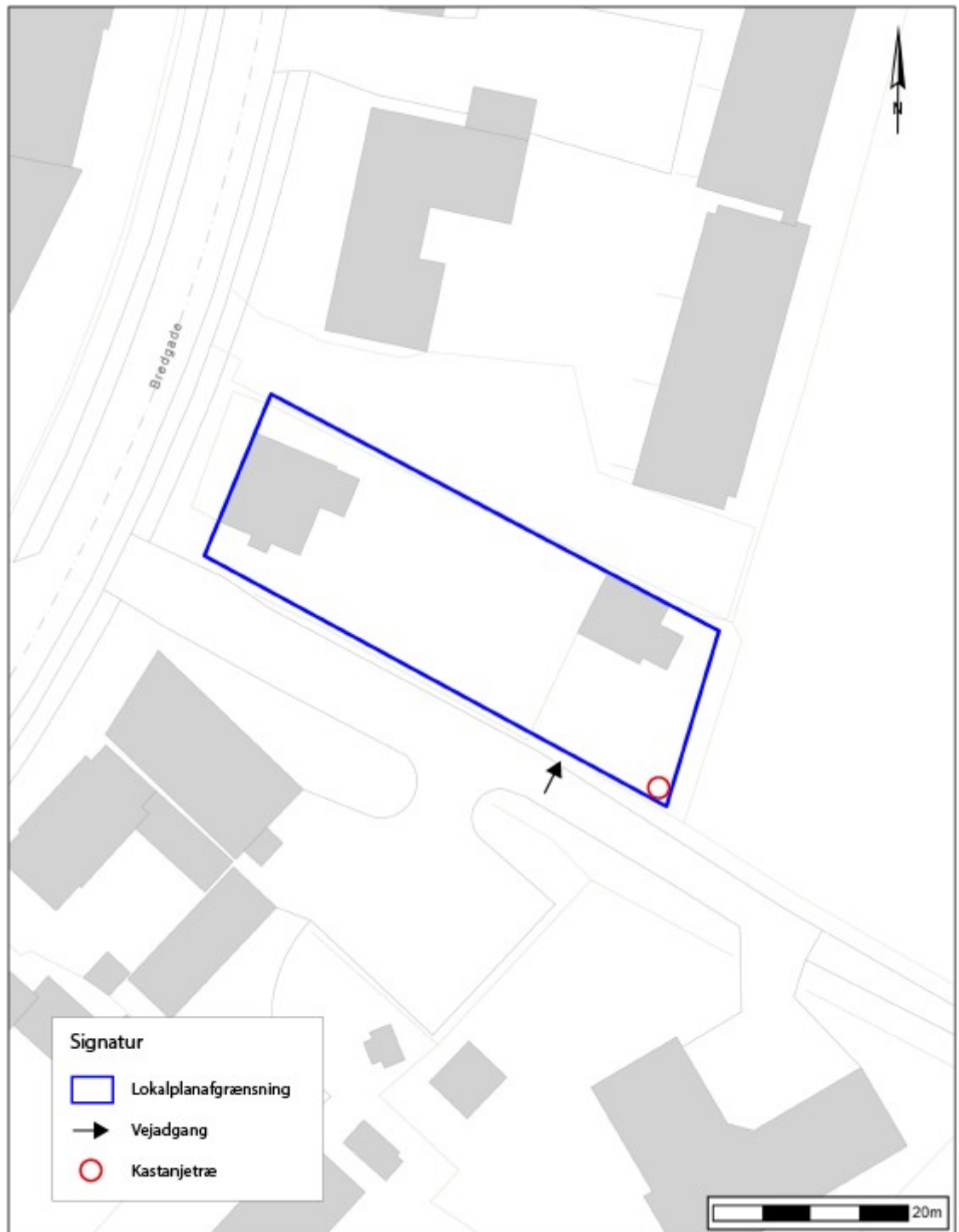
Fritagelse for at bruge Klageportalen

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

Kortbilag 1

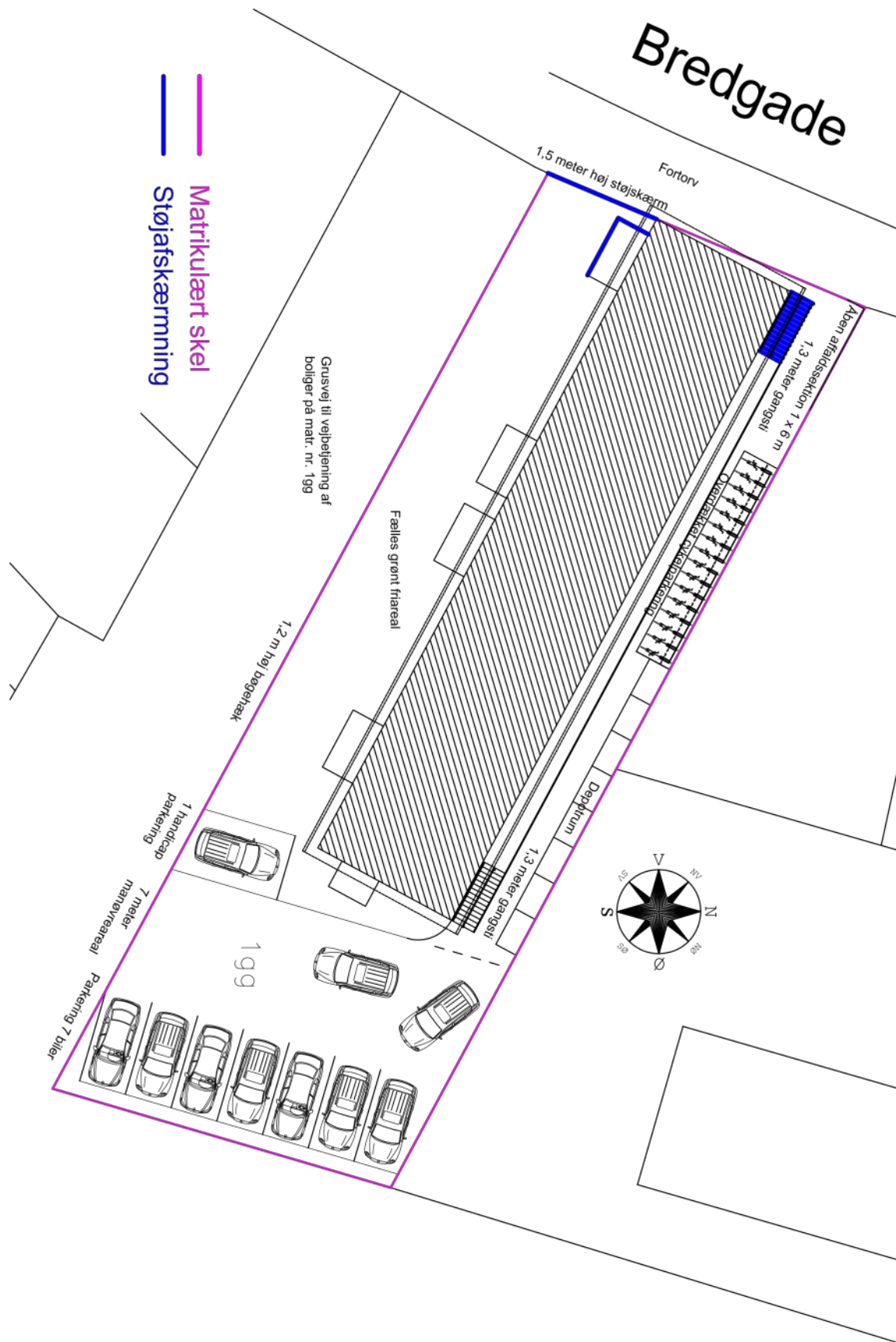


Kortbilag 2



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

Kortbilag 3



[Kortbilag nr. 3 - Påtænkt situationsplan - Situationsplanen findes her.](#)
 Situationsplanen viser hvordan lokalplanområdet kan indrettes.

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1177 er vedtaget af Hedensted Kommunalbestyrelse den 27. april 2022 og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24-26.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Ole Vind

Steinar Eggen Kristensen

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på www.plandata.dk

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægnings § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan eller umuliggøre realiseringen af lokalplanen, indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af 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 væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. Lov om planlægnings § 18.

