

Boliger ved Melhedevej i Tørring

Lokalplan 1175

Lokalplanen er under udarbejdelse



HEDENSTED
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring	1
Baggrund og indhold	2
Formålet med lokalplanen	4
Lokalplanens indhold	5
Bestemmelser	7
§ 1 Formål	8
§ 2 Område- og zonestatus	9
§ 3 Områdets anvendelse	10
§ 4 Udstykninger	11
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	12
§ 6 Tekniske anlæg	13
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 9 Ubebyggede arealer	16
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
§ 11 Grundejerforening	18
§ 12 Servitutter	19
Redegørelse	20
Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033	21
Retningslinje 8.1 Grønt Danmarkskort	23
Retningslinje 8.3 Lavbundsarealer og vådområder	25
Retningslinje 9.1 Oversvømmelse og Erosion	27
Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder	29
Retningslinje 11.1 Landskab	31
Retningslinje 11.4 Geologi	32
Øvrige retningslinjer	33
Tørring Bydelsplan	34
Konsekvenser for nærområdet	35
Servitutter	36
Teknisk forsyning	37
Naturbeskyttelse	38
Miljøforhold	39
Tilladelser fra andre myndigheder	40
Ekspropriation	41
Miljøscreening	43
Klagevejledning miljøscreening	45
Kortbilag 1	46

Kortbilag 2	47
Vedtagelse	48
Retsvirkninger	49

Offentlig høring

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

Inden Kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, skal forslaget til lokalplanen sendes i offentlig høring, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at komme med bemærkninger og ændringsforslag.

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

Offentlig Høring

INDSÆT TEKST I HENHOLD TIL OFFENTLIG HØRING

Forslag til lokalplan **XXX** er i offentlig høring i perioden **dd. måned åååå** til **dd. måned åååå**.

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

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

Yderligere spørgsmål

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

Hedensted Kommune - Plan og Stab

Stationsparken 1

7160 Tørring

plan@hedensted.dk

Tlf: 7975 5606



Baggrund for Lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra en bygherre om at udstykke området til boliger. Der er udarbejdet en bebyggelsesplan for 6 åben-lave boliger på store grunde.

Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter et område på cirka 2 hektar, og er i dag et klippet græsareal. Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens rammer, der er udlagt til boligformål.

Lokalplanområdet ligger vest for Gammel Tørring og indgår i Tørring Masterplan og Tørring Bydelsplan, som en del af et større byudviklingsområde i det nordvestlige Tørring.

Området er afgrænset mod vest af eksisterende bebyggelse i åbent land, mod nord af Melhedevej, mod øst af Melhede Bæk og mod syd af et beskyttet naturområde mod Gudenåen.

Terrænet er tilnærmelsesvist fladt med en svag hældning faldende fra vest i kote 58,5 til syd i kote 56,5.

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på nedenstående oversigtskort.



Oversigtskort visende lokalplanområdets placering

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at udlægge lokalplanområdet til boligområde, der tilpasses omgivelserne. Derfor har lokalplanen til formål at sikre, at boligerne etableres som åben-lave boliger på store grunde i tråd med den eksisterende bebyggelse langs Melhedevej, og som beskrevet i Tørring Bydelsplan.

For at sikre en blød overgang mellem haveareal og naturarealerne langs Gudenåen og Melhede Bæk har lokalplanen desuden til formål at fastsætte en overgangszone derimellem. Samtidigt skal der reserveres areal til en fremtidig slyngning af Melhede Bæk samt en fremtidig udvidelse af Melhedevej, som også er beskrevet i Tørring Bydelsplan. Der er derfor indarbejdet byggelinjer langs Melhedevej og Melhede Bæk.

Det er desuden lokalplanens formål at sikre, at overfladevandet håndteres via lokale løsninger indenfor området. Lokalplanen udlægger areal langs boligvejen til håndtering, og der kan etableres individuelle løsninger hertil eksempelvis regnbede, faskiner eller lignende.

Lokalplanen skal sikre at arealet overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til boligformål med åben-lav boliger og fastsætter bestemmelser omkring bebyggelsens omfang, placering og udseende med videre. Boligområdet er planlagt i overensstemmelse med kommuneplanen, Tørring Masterplan og Tørring Bydelsplan.

I forbindelse med nedenstående beskrivelse af lokalplanens indhold, henvises til kortbilag 2.

Bebyggelsen

Lokalplanen giver mulighed for at udstykke 6 boligparceller, hvor de store parceller, nummereret 1-5 i delområde A, er større end 2500 m², og nummer 6 i delområde B er mindre. Ingen grund i området må udstykkes med et areal mindre end 1200 m². Der kan ikke udstykkes yderligere grunde end de 6 grunde i princippet vist på kortbilag 2. Derudover indeholder lokalplanen også et delområde C, der udelukkende fasterholder denne lille del langs Melhede Bæk i landzone. Delområder og nummerering fremgår af kortbilaget.

Bebyggelsesprocenten i delområde A må maksimalt være 12%, mens bebyggelsesprocenten i delområde B må maksimalt være 30%.

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

Lokalplanen sætter bestemmelser for bebyggelsens udseende, for at sikre at bebyggelsen passer ind i området. Bebyggelse i træ må derfor ikke opføres som laftebyggede bjælkehuse (med udvendigt synlige hjørnesamlinger), da sådanne huse ikke falder ind under den eksisterende byggestil i området. Af hensyn til omgivelserne er der i lokalplanen bestemmelser om, at der ikke må anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer og at maksimalt 30 % af facadearealet må fremstå i andre materialer som eksempelvis blik, glas og lignende.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og overføres til byzone med vedtagelsen af lokalplanen på nær delområde C langs Melhede Bæk.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Melhedevej i princippet som vist på nedenstående plantegning. For at sikre areal til en mulig fremtidig udvidelse af Melhedevej er der fastsat en vejbyggelinje på 12 meter.

Boligvejen skal etableres efter gældende vejregler. Det er hensigten at vejen etableres som mindre boligvej med kørebane i asfalt og græsrabatter, der kan anvendes til anlæggelse af vandtrug og nedsivningsbassiner eller lignende til synlig håndtering af regnvand.

Der udlægges areal til parkering på egen grund til mindst 2 parkeringspladser per bolig. Garager og carporte medregnes som parkeringsplads.

Klima og håndtering af regnvand

Regn- og overfladevand skal håndteres lokalt indenfor området i form af nedsivning. På baggrund af geotekniske borer vurderes det, at arealet generelt er meget egnet til etablering af nedsivningsløsninger. Nedsivningen kan indgå som en del af rabatter og øvrige ubebyggede arealer i området. Afvanding fra boliger og vej sker som udgangspunkt på egen grund. Nedsivning på egen grund kan ske gennem regnbede, græsplæner, permeable belægnings og lignende.

Ved ekstreme regnhændelser skal området indrettes således der ikke sker skade på bebyggelse og anlæg. Boligvejen dimensioneres til at kunne håndtere en 100 års hændelse indenfor lokalplanområdet. Klimavand kan ud over etablerede nedsivningsløsninger håndteres overfladisk i opstuvningsarealer, lavninger, grøfter, bede og lignende. Klimarenderne og opstuvningsarealerne er tænkt udlagt rekreativt som naturlignende areal med hjemmehørende arter af græs og urter med lavt plejeniveau. Klimarenderne skal friholdes for bebyggelse, legeredskaber, træer og buske med videre. Der må gerne etableres vej- og stitilslutninger på tværs af renderne, så længe vandets frie gennemstrømning sikres.

Ubebyggede overgangsarealer

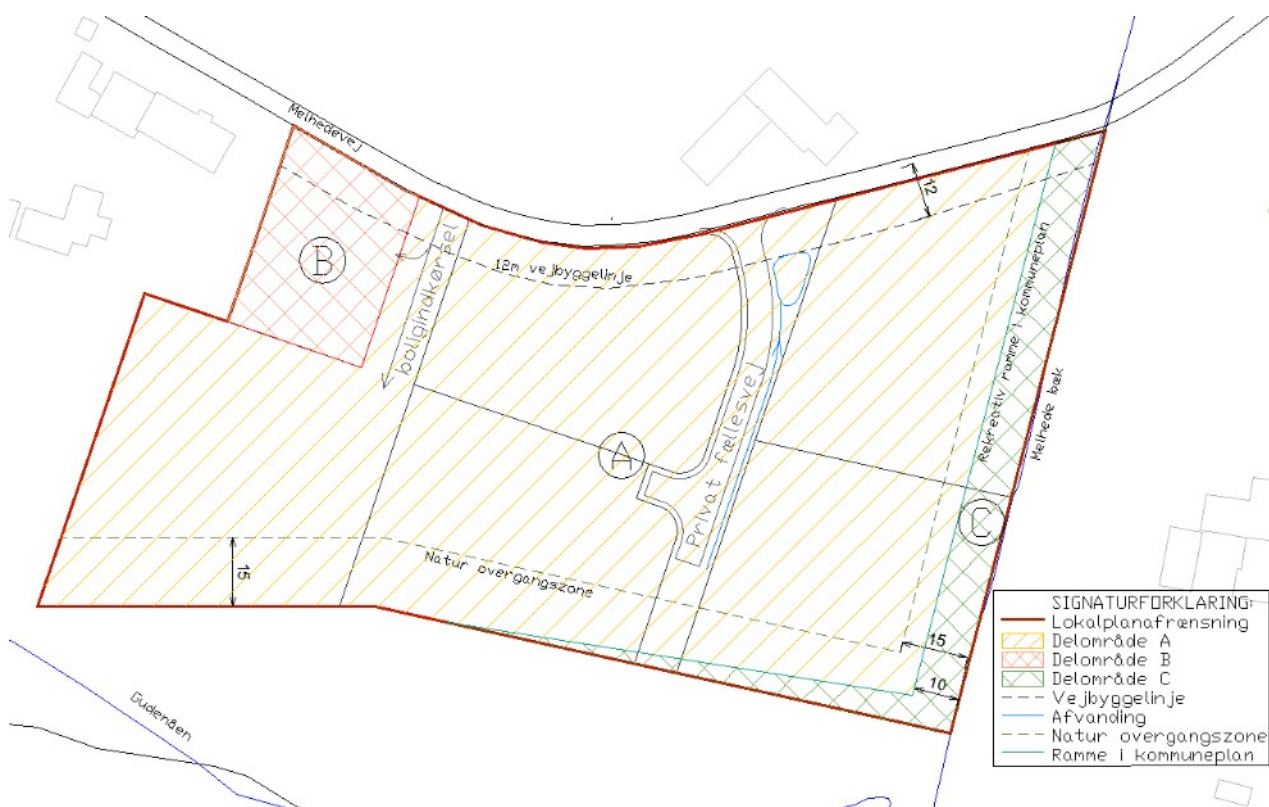
Der er i disponeringen af området indarbejdet en overgangzone på 15 meter mellem boligparcellerne og naturarealerne ved Gudendåen mod syd og Melhede Bæk mod øst. Zonen skal skabe en blød naturlig overgang fra havearealer til natur- og vandløb. Dette er med til at sikre en overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Grønt Danmarkskort. Natur-overgangszonen skal fremstå uklippet med spredte buske og træer af hjemmehørende arter som eksempelvis:

Buske: Ene, hassel, hvidtjørn, hylde, kristtorn, kalkved, hunderose, blågrøn rose, æblerose, filtrose, slåen, tørst, vrietorn/korsved.

Træer: Ask, birk, bøg, eg, fuglekirsebær, lind, røn, skovæble, mirabel, spidsløn.

For at den fremtidige pleje af arealet kan være med til at fremme biodiversiteten anbefales klippingen til minimumshøjde på 10-15 centimeter i det tidlige forår. Opsamling af afklip anbefales for at fremme de blomstrende urter.

Der er desuden fastsat en byggelinje mod Melhede Bæk på 10 meter for at sikre areal til en mulig fremtidig vandløbsprojekt, som beskrevet i Tørring Bydelsplan.



Plantegning

Bestemmelser

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



§ 1 Formål

§1.1

Lokalplanens formål er at sikre,

- at området anvendes til åben-lav boligbebyggelse på store grunde.
- at sikre naturarealerne ned til Gudenåen og Melhede Bæk ved at udlægge en overgangszone mellem havearealerne og naturarealerne.
- at håndteringen af overfladevand håndteres indenfor området via lokale løsninger.
- at udlægge byggelinjer mod Melhedevej og Melhede Bæk.
- at arealet overføres fra landzone til byzone.

§ 2 Område- og zonestatus

§2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter en del af matrikel nummer 12ec Tørring by, Tørring samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§2.2

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdets delområder A og B til byzone på nær delområde C, der fastholdes i landzone.

Note til §2.2

Den del, der ligger indenfor byggelinjen på 10 meter langs Melhede Bæk, er omfattet af kommuneplanrammen 7.R.05, der fastholder det rekreative område i landzone. Se også § 9.5.

§ 3 Arealanvendelse

§3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse med dertilhørende veje, tilhørende anlæg som have, håndtering af overfladevand, fællesarealer og lignende. Der må kun opføres én bolig per grund.

§3.2

Lokalplanområdet er inddelt i tre delområder A, B og C, som vist på kortbilag 2.

Note til §3.2

Se endvidere § 9.1 om naturovergangszonen.

§3.3

Der skal etableres en naturovergangszone på 15 meter langs lokalplanens grænse mod syd og øst som vist på kortbilag 2.

§ 4 Udstykninger

§4.1

Der må kun foretages udstykning af grunde i overensstemmelse med princippet på kortbilag 2. Grundende må ikke efterfølgende udstykkes yderligere.

§4.2

Ingen grund i det samlede område indenfor delområde A og C må udstykkes mindre end 2500 m².

Ingen grund i delområde B må udstykkes mindre end 1200 m².

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§5.1

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

§5.2

Der udlægges areal til ny boligvej og vendeplads i princippet som vist på kortbilag 2. Boligvejen skal udlægges med en bredde på minimum 10 meter og med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Kørebanen skal anlægges i belægningssten, asfalt eller lignende fast belægning.

Langs boligvejen skal der udlægges et areal til håndtering af overfladevand i princippet som vist på kortbilag 2.

§5.3

Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser per bolig. Parkeringspladserne skal etableres på egen grund. Carporte og garager tæller med som parkeringsplads.

§5.4

Der må kun etableres én overkørsel med en bredde på maksimalt 5,5 meter til hver bolig. Der må ikke etableres overkørsler eller lignende anlæg eller bebyggelse, der kan virke hindrende for håndtering af regnvand indenfor lokalplanområdet.

§5.5

Der udlægges en vejbyggelinje langs Melhedevej på 12 meter fra vejmidten som vist på kortbilag 2. Indenfor byggelinjen må ikke opføres bebyggelse eller anlæg, der kan være til hinder for en udvidelse af Melhedevej.

§ 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 og skal være antirefleksbehandlet.

§6.2

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

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

§6.3

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

§6.4

Affaldsbeholdere i forbindelse med den enkelte bolig skal være afskærmet eller placeret, så de ikke er synlige fra boligvejen.

§6.5

Paraboler og antenner må ikke være synlige fra veje og må kun opsættes i en maksimal højde på 1,5 meter.

§6.6

Tag- og overfladevand fra bebyggelsen og faste belægninger skal håndteres på egen grund eller indenfor lokalplanområdet. Løsningerne til håndtering af overfladevand kan eksempelvis være faskiner, regnbede og lignende.

Overfladevandet fra boligvejen skal håndteres i vejudlægges som beskrevet i § 5.2.

Håndteringen af ekstreme regnhændelser skal ske via eksisterende løsninger, og ved at området indrettes således, at der ikke sker skade på bygninger og anlæg.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 12% af den enkelte ejendom indenfor det samlede område indenfor delområde A og C, som vist kortbilag 2.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30% af den enkelte ejendom indenfor delområde B som vist kortbilag 2.

§7.2

Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager og med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter målt fra naturligt terræn.

§7.3

Alt form for bebyggelse skal placeres mindst 2,5 meter fra skel.

§7.4

Der må ikke etableres nogen form for bebyggelse eller anlæg i naturovergangszonen, som angivet på kortbilag 2.

Note til §7.4

Se også § 3.2 og § 9.1 om naturovergangszonen.

Bestemmelsen dækker alle former for bebyggelse og anlæg herunder haveanlæg ud over det beskrevne i § 9.1, belægninger med videre.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8.1

Facader skal fremtræde som teglsten i blank mur, vandskurede eller pudsede facader eller med træbeklædning.

Mindre partier på op til 30% af facadearealet kan være i glas, blik, aluminium, zink, beton, fibercement eller lignende andre materialer.

Ved træhusbyggeri er det ikke tilladt at opføre bygninger med laftehjørner.

§8.2

Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med sort. Udvendige bygningssider må også fremtræde i hvid, grå og sort.

§8.3

Garager, carporte, udhuse og lignende skal udføres i træ eller af samme materiale som den primære bebyggelse. Drivhuse, orangeri og udestuer op til 100 kvadratmeter er undtaget herfra.

§8.4

Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 20. Drivhuse, orangeri, udestuer og tekniske anlæg jf. § 6.1 er undtaget.

§8.5

Tage skal udføres som saddeltag, ensidig taghældning eller fladt tag. Tage må maksimalt have en hældning på 45 grader.

§ 9 Ubebyggede arealer

§9.1

Naturovergangszonen som vist på kortbilag 2 skal fremstå uklippet med spredte buske og træer af hjemmehørende arter som nævnt herunder:

Buske: Ene, hassel, hvidtjørn, hyld, kristtorn, kalkved, hunderose, blågrøn rose, æblerose, filtrose, slåen, tørst, vrietorn/korsved.

Træer: Ask, birk, bøg, eg, fuglekirsebær, lind, røn, skovæble, mirabel, spidsløn.

Note til §9.1

Se også § 3.2, §7.4 og § 9.1 om naturovergangszonen.

For at den fremtidige pleje af arealet kan være med til at fremme biodiversiteten anbefales klippingen til minimumshøjde på 10-15 centimeter i det tidlige forår. Opsamling af afklip anbefales for at fremme de blomstrende urter.

§9.2

Hegn mod fællesarealer, stier, veje og naboer skal etableres som levende hegn/hæk.

Der kan på den indvendige side af hække, etableres trådhegn, når højden heraf ikke overstiger hækkens højde.

§9.3

Terrænregulering på de enkelte grunde må maksimum være +/- 0,5 meter fra naturligt terræn. Afgrovnning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 meter, og herfra med et anlæg på maksimalt 1:2.

I forbindelse med anlæg til håndtering af overfladevand, må der foretages den nødvendige terrænregulering, for at sikre vandets tilløb til grøfter, trug og nedisvningsløsninger.

§9.4

Der må ikke ske oplag og henstilling af campingvogne, både og ikke indregistrerede køretøjer inden for lokalplanområdet. I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler. Oplag af trailer skal ske på egen grund.

§9.5

Der udlægges en byggelinje langs Melhede Bæk på 10 meter langs det østlige skel som vist på kortbilag 2.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet private eller offentligt ejede forsyningsledninger som nævnt i § 6.3.

§10.2

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

§10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de nødvendige foranstaltninger til håndtering af regnvand er etableret som beskrevet i § 6.6.

§ 11 Grundejerforening

§11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for paraceller til den private fællesvej, som angivet på kortbilag 2, der har adgang til boligvejen. Grundejerforeningen skal etableres når 50% af de 4 paraceller til vejen er solgt, eller når Hedensted Kommunalbestyrelse kræver det.

§11.2

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

§11.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af boligvejen, anlæg til vejafvanding, rabat og fællesarealer.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§11.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hedensted Kommune.

§ 12 Servitutter

§12.1

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

Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen.

Størstedelen af lokalplanområdet er i Hedensted Kommuneplan 2021–2033 beliggende i rammeområde 7.B.23 og udlagt til boligområde. En mindre del mod Melhedebæk er beliggende i rammeområde 7.R.05 og udlagt til Rekreativt område ved Gudenåen og Melhede Bæk. Se kortet nedenfor.

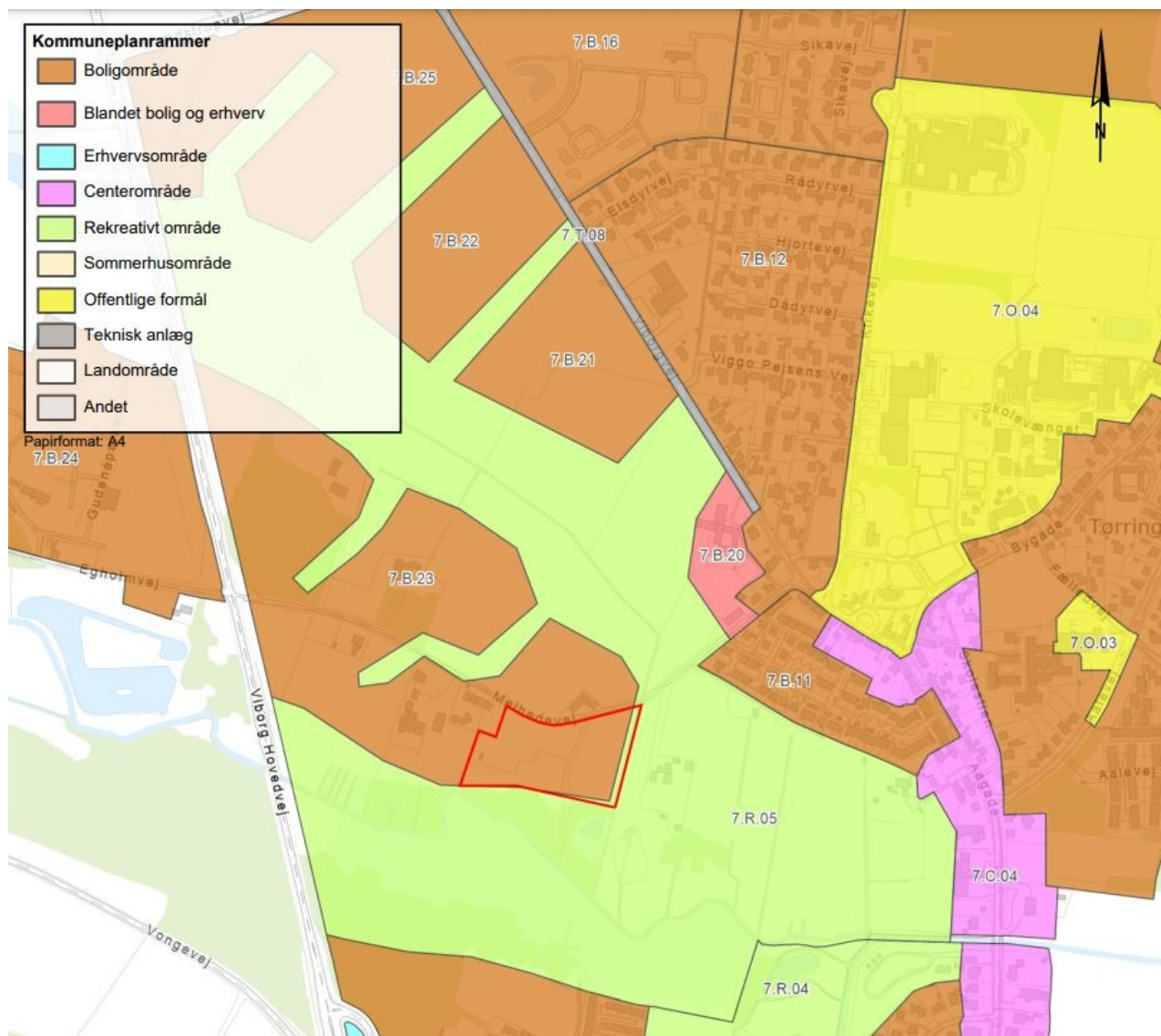
Rammeområdet 7.B.23 giver mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 30% af det enkelte jordstykke. Bebyggelsen må maksimalt være 2 etager i en maksimal højde på 8,5 meter. Udviklingen af området skal ske ud fra Tørring Bydelsplan. Bebyggelsen skal placeres som mindre enklaver i landskabet.

Kommuneplanrammen fastlægger, at der med lokalplanlægningen skal sikres bestemmelser for håndtering af overfladevand.

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

Lokalplanen er overensstemmelse med rammeområde 7.B.23, da lokalplanen udlægger arealet til boligformål. Lokalplanen er ligeledes overensstemmelse med rammeområde 7.R.05, da lokalplanen lader etablere som overgang mellem bolig og natur på dette areal.

Lokalplanområdets afgrænsning i rammeområdet 7.B.23 og 7.R.05 er fremhævet på kortet herunder.



Rammeområder i Hedensted Kommuneplan 2021-2030. Lokalplanområdet er angivet med rød afgrænsning.

Retningslinje 8.1 Grønt Danmarkskort

Retningslinjerne for Grønt Danmarkskort er gældende for en del af lokalplanområdet, idet et bælte langs med sydlige side af lokalplanen er udpeget som en "potentiell økologisk forbindelse", samt "potentiell naturbeskyttelsesinteresser".

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

8.1.4 Særlige naturbeskyttelsesområder og Økologiske forbindelser beliggende i byudviklingsområder, eller områder der indgår i byer og sommerhusområder, skal bevares og styrkes som naturområde og rekreativt rum med gode adgangsforhold til natur (eksempelvis rekreative ruter og stier), og med mulighed for et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv.

8.1.5 Særlige naturbeskyttelsesområder skal friholdes for bebyggelse. Økologiske forbindelser skal som hovedregel friholdes for bebyggelse og samtidig sikre grundlaget for sammenhængende natur og for at skabe rekreative udfoldelser, ro og oplevelser tæt på naturen for mennesker.

8.1.6 For byudviklingsområder eller områder der indgår i byer og sommerhusområder, der indeholder Potentielle naturområder og Potentielle økologiske forbindelser, skal lokalplaner sikre, at området til potentiell natur og potentielle økologiske forbindelser helt eller delvis friholdes for bebyggelse, at der skabes sammenhængende natur og rekreative anvendelsesmuligheder (fx stier) samt at der sikres mulighed for et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv.

8.1.7 Der må ikke etableres byggeri og anlæg eller foretages indgreb, som forringer tilstanden for Særlige naturbeskyttelsesområder eller Økologiske forbindelser, som er eksisterende beskyttet natur.

8.1.9 Områder udpeget til Potentielle naturområder eller Potentielle økologiske forbindelser skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forringe mulighederne for, at naturværdierne og arternes spredningsveje bevares og udbygges.

8.1.10 Hvis nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje med videre, nødvendigvis skal placeres inden for Økologiske forbindelser eller Potentielle økologiske forbindelser, skal det vurderes om, der er behov for at stille krav om etablering af faunapassager eller andre tiltag, for at sikre overlevelse og udbredelse af særligt beskyttede arter og naturtyper samt sikre hensynet til en mere sammenhængende natur.

Lokalplanområdet mod syd afgrænses af naturarealer omkring Gudenåen og mod øst af Melhede Bæk. Der er både mod syd og øst indarbejdet en overgang på 15 meter mellem natur og de etablerede havearealer. I overgangsarealerne må der ikke etableres bebyggelse eller anlæg. Der er i lokalplanen i forhold til overgangszonen sat bestemmelser om beplantning, samt vejledning om pleje med det formål, at der ikke opstår en skarp kant mod naturen, at der etableres en blød og varieret overgang mellem by og natur, at der dermed sikres mulighed for et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv, og at hensynet til naturværdierne, arternes spredningsveje og en sammenhængende natur sikres langs det kommende boligområde.

Lokalplanen vurderes på det grundlag at være i overensstemmelse med retningslinjen.



Kortet viser retningslinjeudpegningerne for Grønt Danmarkskort. Lokalplangrænsen er markeret med en rød streg.

Retningslinje 8.3 Lavbundsarealer og vådområder

Langs lokalplanområdets sydlige skel er en del af området omfattet af retningslinjerne for lavbundsarealer og vådområder.

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

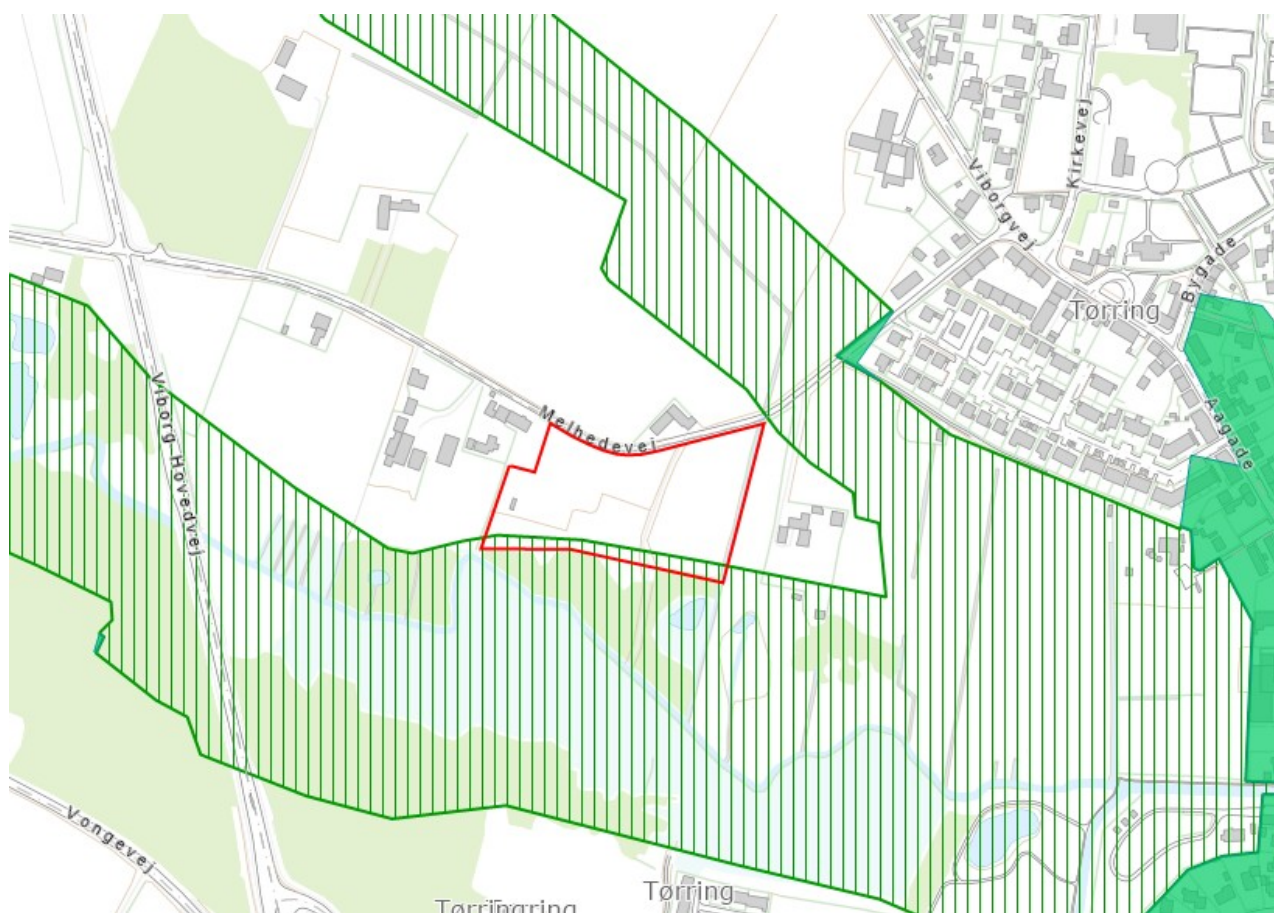
8.3.1 Lavbundsarealer skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstandsniveau kan genskabes, eller som kan forringe muligheden for at styrke det vilde dyre- og planteliv.

8.3.2 Lavbundsareal, der kan genoprettes skal friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstandsniveau kan genskabes.

8.3.3 Nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje med videre, der nødvendigvis skal placeres på lavbundsarealer, skal udformes, så muligheden for naturgenopretning på lavbundsarealet i øvrigt ikke går tabt. Anlægget skal udformes, så det kan tåle en forøget vandstand.

Der er mod syd og øst udlagt overgangszone mellem natur og boligområde, der friholder arealerne for bebyggelse og anlæg. Der er i lokalplanen indarbejdet bestemmelser om beplantning, samt vejledning om pleje med det formål, at der ikke opstår en skarp kant mod naturen, og der etableres en blød og varieret overgang mellem by og natur.

Lokalplanen vurderes på det grundlag at være i overensstemmelse med retningslinjen.



Kortet viser retningslinjeudpegningen for lavbundsarealer. Lokalplangrænsen er markeret med en rød streg.

Retningslinje 9.1 Oversvømmelse og Erosion

Hele lokalplanområdet er omfattet af retningslinjerne for oversvømmelse og erosion der gør opmærksom på en risiko for oversvømmelse af området på grund af terrænnært grundvand. Syd for lokalplanområdet er udpeget et område, der kan blive udsat for oversvømmelse på grund af vandløb.

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

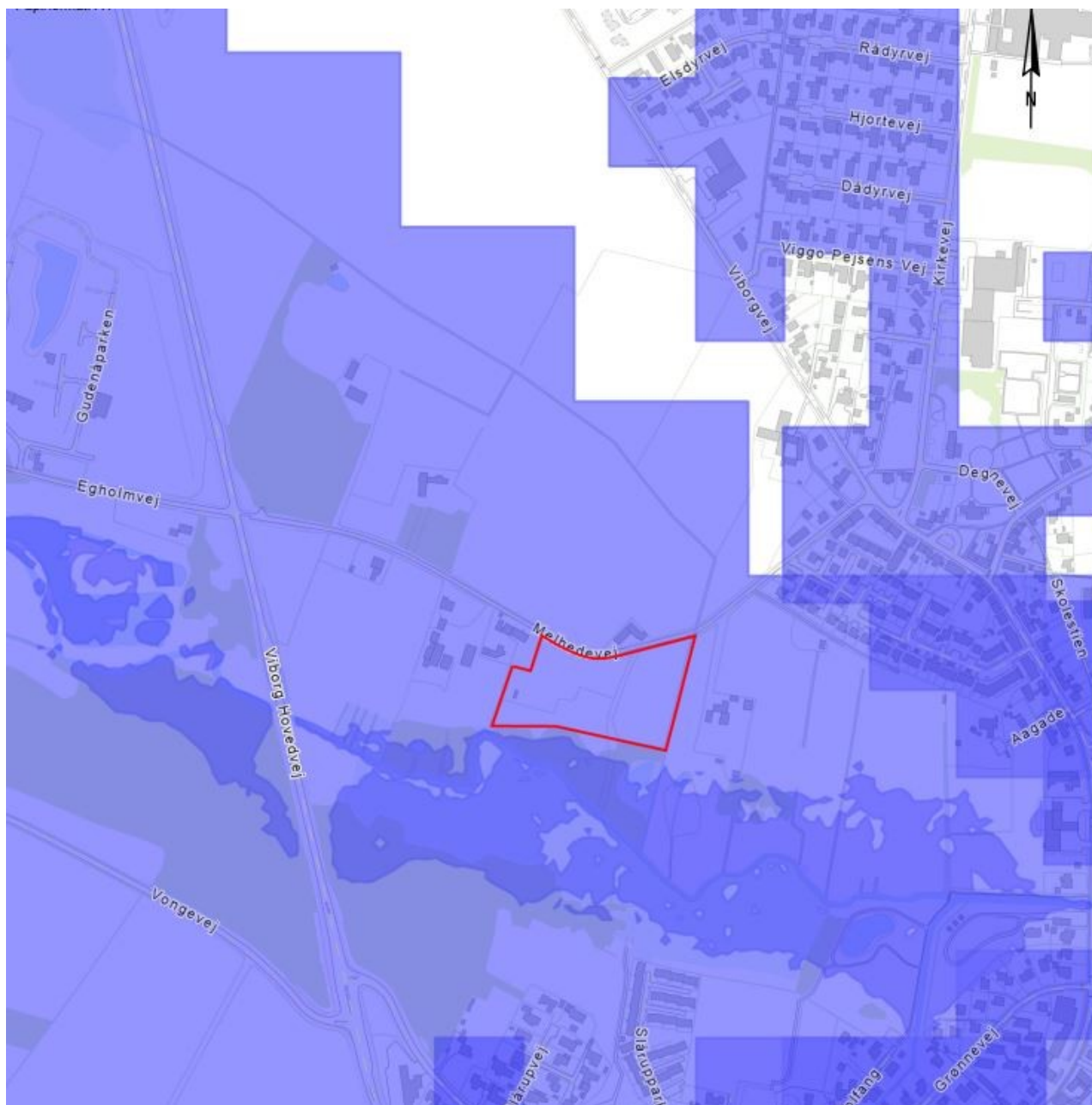
9.1.1 Ved lokalplanlægning for byudvikling, tekniske anlæg, ændret anvendelse med videre inden for et udpegede område, skal det vurderes om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse og erosion, og hvor der på baggrund af foreliggende viden og data laves en vurdering af hvilke afværgeforanstaltninger,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

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

Området ligger på en bakkeø ovenfor Melhede Bæk og Gudenåen. Syd for lokalplanområdet er der udpeget et lavere område, der kan blive udsat for oversvømmelse på grund af forhøjet vandstand i vandløb. Arealet er udenfor lokalplanen og ligger lavere i terrænet. Sammenholdt med den lokale viden om arealet vurderes området ikke at kunne blive påvirket af oversvømmelse fra vandløbene. Området ligger desuden ovenfor klimatilpasningsområdet, som det fremgår af retningslinje 9.2.

Lokalplanområdet er geoteknisk undersøgt, og grundvandspejlet er kontrolleret flere gange hen over året. Grundvandet (det primære grundvandspejl) ligger terrænnært cirka 1,2-2,5 meter under terræn, og ligger i ensartede senglaciale aflejringer af sand med god vandafledning. Pejlinger af grundvand om vinteren, i den vådeste periode på året, viser en meget lille variation grundvandspejlet, og undersøgelser af sandaflejringerne viser en rigtig god nedsivningsevne. På baggrund af geotekniske undersøgelser og den lokale viden om områdets nedsivningsevne vurderes det, at lokalplanområdet generelt er egnet til nedsivning af hverdagsregn fra tage, veje og befæstede arealer på terræn og i forskellige nedsivningsløsninger. Der er derfor sat bestemmelser i lokalplanen om, at håndteringen af regn- og overfladevand skal nedsives lokalt indenfor området i eksempelvis regnbede, faskiner eller lignende, og i rabatten langs boligvejen.

Lokalplanen ses at være i overensstemmelse med retningslinjen.



Kortet viser retningslinjeudpegningerne med "oversvømmelse grundet højt grundvand" (lys blå), samt "oversvømmelse eller erosion" (mørk blå). Lokalplanområdet er markeret med en rød streg.

Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til klimatilpasningsområder, som er arealer, der risikerer at blive udsat for periodevise oversvømmelser som følge af klimaforandringerne frem til år 2100 og er omfattet af følgende retningslinjer:

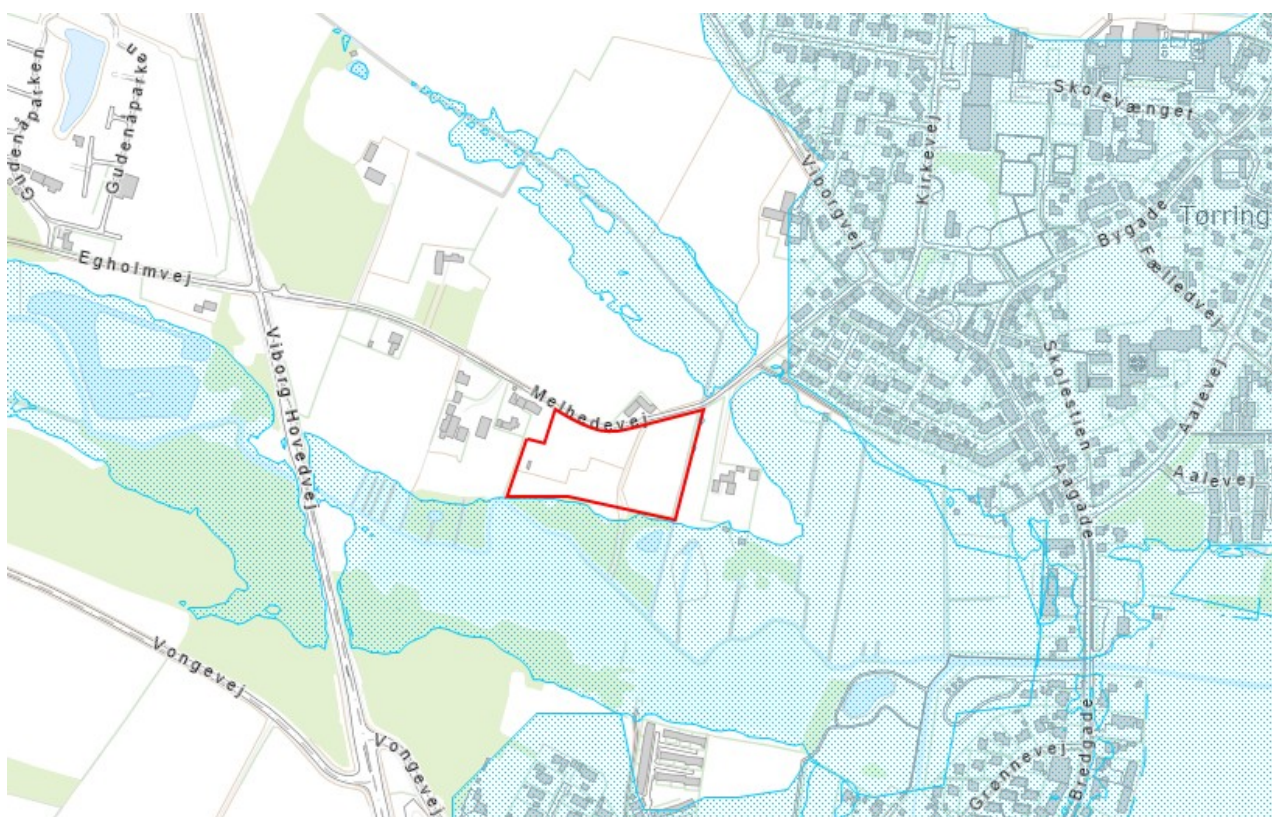
9.2.1 Ved byudvikling og omdannelse af de eksisterende byer inden for klimatilpasningsområderne skal der redegøres for hvordan de langsigtede klimaændringer med ændre nedbørs- og vandstandsforhold imødegås.

9.2.3 Hensigtsmæssig håndtering af overfladevand skal fremtidssikre byudviklingsområder og landzonebebyggelser mod ødelæggelser og værditab på en måde, som ikke væsentligt påvirker lavbunds- og vådområders biologiske værdi, og muligheden for at genoprette lavbundsarealer til vådområder. Naturområder i byudviklingsområder skal bevares med et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv.

9.2.4 Tekniske anlæg kan normalt ikke tillades lokaliseret i klimatilpasningsområder. Hvor et anlæg nødvendigvis skal placeres i klimatilpasningsområder, skal anlægget udformes, så det ikke hindrer eller begrænser områdets funktion til håndtering af store vandmængder. Anlægget skal i så fald indrettes, så det kan tåle periodevise oversvømmelser.

9.2.5 Ved byggeri og anlæg, der lokaliseres i oplandet til klimatilpasningsområder, skal afledning af overfladevand nedsives så tæt ved kilden som muligt.

Området ligger på en bakkeø ovenfor Melhede Bæk og Gudenåen. Omkring lokalplanområdet er der udpeget lavere områder, der kan blive udsat for oversvømmelse på grund af forhøjet vandstand i vandløb. Arealet er udenfor lokalplanen og ligger lavere i terrænet. Sammenholdt med den lokale viden om arealet vurderes området ikke at kunne blive påvirket af oversvømmelse fra vandløbene. Geotekniske undersøgelser viser at området er egnet til nedsivning med forskellige nedsivningsløsninger. Det vurderes derfor, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Kortet viser retningslinjeudpegningerne for klimatilpasningsområder. Lokalplangrænsen er markeret med en rød streg.

Retningslinje 11.4 Geologi

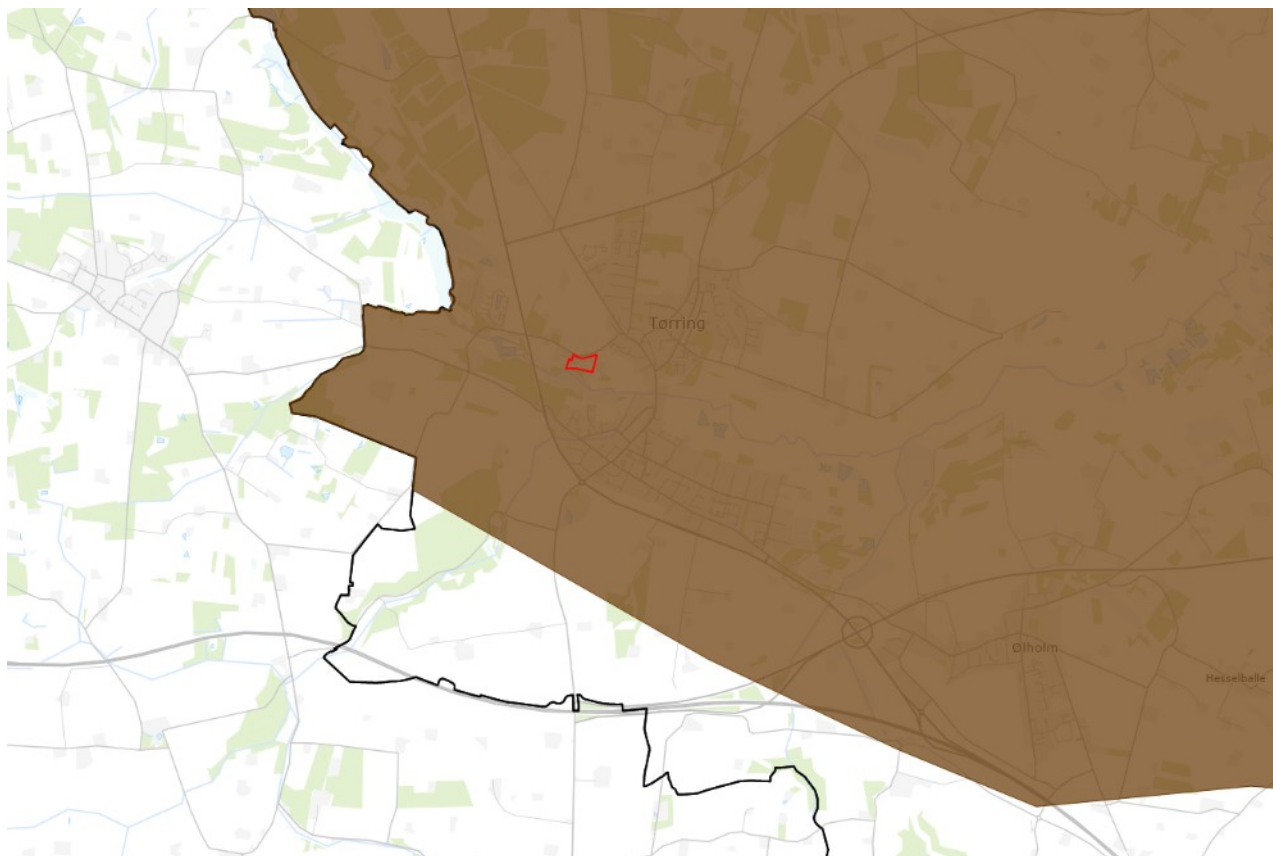
Lokalplanområdet indgår i et område, der er omfattet af retningslinjen for geologisk bevaringsværdier:

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

11.4.2 Værdifulde geologiske kystprofiler skal bevares. Ligeledes skal værdifulde profiler, der afdækkes ved råstofgravning, søges bevaret.

11.4.3 Eksempler på værdifulde geologiske profiler skal bevares i udtjente råstofgrave.

Planområdet er en del af det udpegede geologiske interesseområde "Det Midtjyske Søhøjland". Landskabet i det Midtjyske Søhøjland er et stort og rigt glacielandskab mellem sidste istids Hovedopholdsline og Den Østjyske Israndslinie. Landskabet er meget kuperet og præget af store morænebakker og dybe ådale samt store skovområder og mange større søer. Bebyggelsen ligger tæt på Gudeåen, der er karakteristisk for landskabet i det Midtjyske Søhøjland. I overensstemmelse med bydelsplanen er der arbejdet med overgangen fra lokalplanområdet og ud til Gudenåen. Bebyggelsen vurderes ikke, at påvirke interesseområdet, da det er et mindre område i forlængelse af Tørring by.



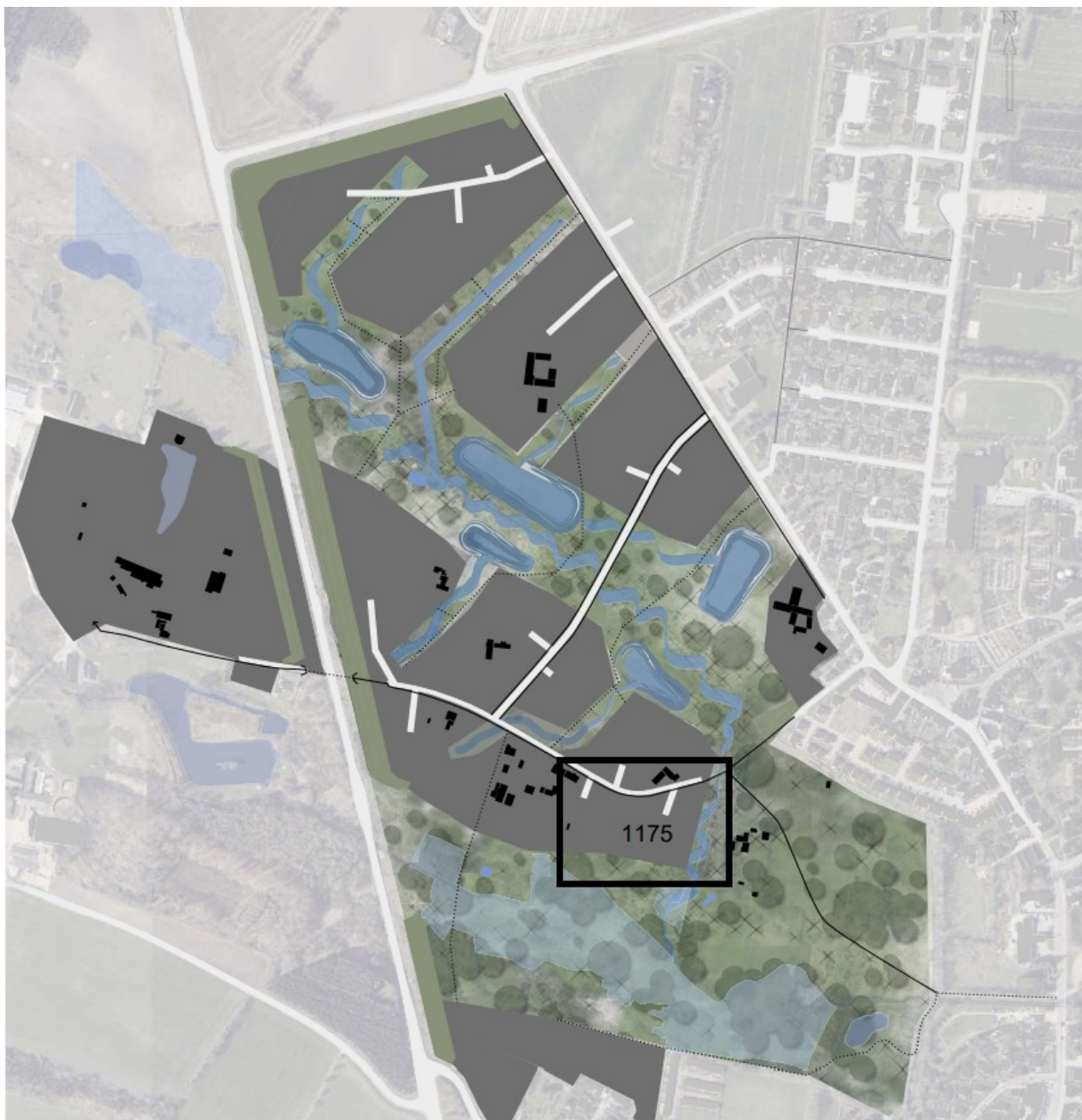
Geologiske interesseområde

Øvrige retningslinjer

Lokalplanen er endvidere omfattet af retningslinjerne 1. Byudvikling, 1.1 Planlagte byzoner, 1.3 Landzone, 4.1 Rekreative områder, 10 Drikkevandsinteresser (almindelige drikkevandsinteresser OD), 11.2 Skovrejsningsområder (skovrejsning uønsket), 13.2 Stier, 13.3 Parkering og 14.6 Større solcelleanlæg i det åbne land (negativområde). Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse hermed.

Tørring Bydelsplan

Området er omfattet af Tørring Bydelsplan. Tørring Bydelsplan er udarbejdet på baggrund af Tørring Masterplan og er indarbejdet i kommuneplanen. Planerne udgør grundlaget for de fremtidige lokalplaner og projekter i området. Denne lokalplan omfatter en lille del af bydelsplanen, og er udarbejdet i overensstemmelse med denne.



Illustrationsplan af Tørring Bydelsplan. Lokalplanområdet er indenfor den sorte firkant.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Visuel påvirkning

Planområdet er udlagt til boligområde i den gældende kommuneplan med bestemmelse om, at der må bygges i en maksimal højde på 8,5 meter, i 2 etager og med en bebyggelsesprocent på 30%. Planområdet ligger som ubebygget areal, der delvis og i perioder bruges som oplagsplads for et entreprenørfirma. Da der bygges på ubebyggede markarealer, vil området således ændre karakter fra at være en indhegnet græsmark med oplag til et boligområde med åben-lav bebyggelse på store grunde. Bebyggelsesprocenten er reduceret i forhold til mulighederne i kommuneplanen, hvilket vil give en mere åben bebyggelse.

Der er eksisterende ejendomme i umiddelbart tilknytning, og området er beliggende umiddelbart udenfor Tørring by. Der er indarbejdet bestemmelser i lokalplanen omkring bebyggelsens karakter, således bebyggelsen ikke adskiller sig væsentligt fra den øvrige bebyggelse i området.

I lokalplanen er der udlagt overgangsarealer mod naturen, der sammen med lokalplanbestemmelser om områdets karakter sikrer en blød overgang mellem natur og boligområde, hvilket vil forstærke det grønne udtryk.

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

Trafikal påvirkning

Området tilkøbes eksisterende offentlige vej, Melhedevej, som heraf vil medføre en mindre øget trafik, der ikke vurderes at påvirke i en væsentlig grad.

Overflade- og klimavand

Overfladevand håndteres indenfor lokalplanområdet ved nedsivning. Området indrettes således der ved ekstreme regnhændelser ikke sker skade på bebyggelse og anlæg.

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 eksempelvis dreje sig om elkabler, fiber, 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 er foretaget servitutredegrørelse for de arealer, der vedrører lokalplanområdet.

Én servitut vedrører lokalplanens område:

Servitut om vejret m.m., tinglyst. 02.04.1932. Vedrørende en vejret for 12-o og 12-p Tørring By, Tørring fra Melhedevej ned over udstykningsområdet. Lokalplanen er indrettet således at der fortsat kan sikres vejret til matr. Nr. 12-p og 12-o Tørring By, Tørring. Dette sikres i forbindelse med udstykningssagen.

Der aflyses ingen servitutter i forbindelse med lokalplanen.

Teknisk forsyning

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Tørring Vandværk.

Spildevand

Planområdet er i dag ikke omfattet af Hedensted Kommunes Spildevandsplan. Der er spildevandsledning i området. Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, som muliggør tilslutning af de nye huse til den eksisterende kloak. Spildevand ledes til Tørring Renseanlæg.

Overfladevand

Overfladevand håndteres inden for lokalplanområdet og som udgangspunkt på egen grund.

Varme

Planområdet ligger ved Tørring, hvor der er mulighed for fjernvarme. Der vil eventuelt skulle udarbejdes og godkendes et projektforslag for fjernvarme i området.

Renovation

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

Regulativet kan findes via kommunens hjemmeside.

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der cirka 750 meter til nærmeste Natura 2000-område, som er nr. 76 Store Vandskel, Rørbæk Sø, Tinnet Krat og Holtum Ådal øvre skel, omfattende habitatområde 65 Store Vandskel, Rørbæk Sø og Tinnet Krat.

Inden for en afstand af 1600 meter ligger yderligere et Natura 2000-område, som er Uldum Kær, Tørring Kær og Ølholm Kær.

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

Bilag IV arter

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

Miljøforhold

Støj

I henhold til planlovens § 15 a skal lokalplanen redegøre for en eventuel støjpåvirkning, når der udlægges støjfølsom anvendelse som boliger. Lokalplanområdet ikke støjbelastet fra overordnede veje, jernbaner, flyvepladser, større erhvervsområder, støjende enkeltvirksomheder i landzone eller støjende fritidsaktiviteter.

Lugt, støv eller anden luftforurening

I henhold til planlovens § 15 b skal lokalplanen redegøre for lugt, støv eller anden luftforurening, når der udlægges miljøfølsom anvendelse som boliger. I forhold til det påtænkte lokalplanområde 1175, er nærmeste erhvervsmæssige husdyrbrug registreret på Egholmvej 11, 7160 Tørring, cirka 600 meter vest for ejendommen, hvor der er en miljøgodkendt kvægproduktion. Lugtgenafstanden er undersøgt. Det konkluderes, at planområdet ikke vil være påvirket af lugt, eller hindre landbrugets udviklingsmuligheder væsentligt. Samtidig eksisterer der byzone der allerede er nærmere på husdyrbruget end den ved nye byzoneafgrænsning ved denne lokalplanvedtagelse. Der er på Viborgvej 19, 7160 Tørring registreret hobbydyrehold med får og høns cirka 200 meter fra ejendommen Melhedevej 11, 7160 Tørring. Planområdet vil ikke blive påvirket eller påvirke hobbydyreholdet. Derudover vurderes det, at der ikke er aktiviteter i nærområdet, der kan påvirke eller blive påvirket af 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 eksempelvis jord, sand, grus eller varig fast belægning ifølge jordforureningslovens § 72 b.

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer, eller der udlægges varig fast belægning.

Der er ikke konstateret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Dette fremtidige byzoneareal er ikke omfattet af områdeklassificering ifølge jordforureningslovens § 50 a.

Tilladelser fra andre myndigheder

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på lokalplanområdet, matrikel nummer 12ea Tørring By, Tørring.

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

Museumsloven

VejleMuseerne har udtalt sig følgende omkring lokalplanområdet:

"Museet har på forhånd kendskab til et fortidsminde på matrikel nummer 12ec Tørring by, Tørring, i form af et ældre fund af en sten med skåltegn. Arealet er beliggende umiddelbart nord for Gudenåen, hvor der i nærområdet kendes flere fund fra stenalderen. Topografisk må arealet anses for velegnet for bebyggelse i forhistorien, da der er tale om udkanten af en svag højning nord for åen. Museet anbefaler derfor, at der forud for anlægsarbejde foretages en arkæologisk forundersøgelse af matriklen."

Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens kapitel 8. Ifølge museumslovens § 27 stk. 2 gælder følgende: Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

Ekspropriation

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

Denne lokalplan vil kunne danne baggrund for ekspropriation, idet de ubebyggede arealer ligger i forlængelse af den eksisterende by, og er en del af den overordnede struktur i Tørring Bydelsplan. En manglende udvikling af dette areal vil kunne forhindre en fremtidig udvikling af byen efter Planlovens principper "indefra og ud" og dermed hindre en sammenhængende by. Derudover vil det understøtte ønskerne om at udvikle byen i overensstemmelse med Tørring Bydelsplan med bearbejdningen af Melhede Bæk, det samlede vandhåndteringssystem fra byen og udviklingen af infrastrukturen i Tørring.

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

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

Proces:

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

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt med videre for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere med flere hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere med flere er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere med flere, og at ejere med flere kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere med flere inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere med flere,
- At ejere med flere kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af 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.

Lokalplanen udlægges til boligområde med mulighed for at udstykke store grunde, som dermed ikke medfører en væsentlig stigning i trafikmængden på Melhedevej. Det vurderes dermed ikke at have væsentlige eller negative konsekvenser for området eller nærområdets beboere.

I lokalplanområdet og i bydelsområdet bliver der etableret trafiksikre stiforbindelser til skoleområde og bymidte. Der er let adgang til bydels store rekreative arealer og til naturområderne Uldum Kær og Store Vandskel. I lokalplanområdet bliver der etableret et grønt areal med mulighed for at opføre en grillhytte. Der er et bredt udbud af fritidsaktiviteter i Tørring. Der er blandt andet cirka 800 meter til Gudenåcenteret – idrætscenter og cirka 500 meter til Åfolket – spejder. Derudover ligger området ved sturten langs Gudenåen og til Gudenåens kilder. Der er cirka 1 kilometer til Tørring Bymidte med indkøbsmuligheder, lægehus og Tørring station. Der er cirka 800 meter til Tørring Skole. Det vurderes, at der er god adgang til offentlig og privat service. Det vurderes dermed, at der er en god sundhedstilstand med tilgængelige opholdsarealer, forbindelser og mødesteder.

Langs Melhedevej er der i dag større gård- og landbrugsejendomme. For at tilpasse ny bebyggelse til det eksisterende boligmiljø i overensstemmelse med bydelsplan og kommuneplanramme, arbejdes der med en åben struktur og større grundstørrelser i lokalplanområdet. Derudover skal der, i overensstemmelse med bydelsplanen, arbejdes med at bebyggelsen placeres i enklaver der tager højde for terræn og naturgrundlag. Der skal arbejdes med at skabe tydelige overgange til de omkringliggende naturarealer. I området er der projekteret med åben vandhåndtering i overensstemmelse med den tiltænkte identitet for hele bydelsområdet. Det vurderes at planen er i overensstemmelse hermed. Det vurderes, at områdets disponering ikke vil have en negativ visuel påvirkning på lokalt plan.

Regnvand fra de enkelte udstykninger skal håndteres på egen grund. Da området ifølge jordartskort er smeltevandssand, kan der være mulighed for nedsivning. Området ligger på et plateau mellem Gudenåen mod syd og Melhede Bæk mod øst. Kommuneplanretningslinjen 'oversvømmelse og erosion' indikerer, at der er potentiel risiko for, at grundvandsspejlet kan stå højt. Dette støttes op af lokalplanrådets nærhed til Gudenå og området langs Gudenåen, der, i forhold til kommuneplanen, er udlagt som 'lavbundsområde, der kan genoprettes', og 'klimatilpasningsområde', da der er risiko for at oversvømmelse. Dette indikerer, at der kan være en stuvning af vand i terrænet nær Gudenå og i lokalplanområdet, når Gudenå fyldes med vand fra nedbørshændelser i oplandet til å-systemet. Hertil kommer Melhede Bæk, der er i lokalplanrådets østlige skel, og som udløber i Gudenå.

Den geotekniske rapport, den lokale viden om området og pejlingen af grundvandet konkluderer, at området er egnet til nedsivning. Det nordøstlige hjørne ligger lavt, og vil derfor kunne rammes af eventuelle oversvømmelser. Derfor holdes dette område så vidt muligt frit for bebyggelse.

Planområdet er en del af det udpegede geologiske interesseområde "Det Midtjyske Søhøjland". Landskabet i det Midtjyske Søhøjland er et stort og rigt glaciallandskab mellem sidste istids Hovedopholdslinie og Den Østjyske Israndslinie. Landskabet er meget kuperet og præget af store morænebakker og dybe ådale samt store skovområder og mange større søer. Bebyggelsen ligger tæt på Gudenåen, der er karakteristisk for landskabet i det Midtjyske Søhøjland. I overensstemmelse med bydelsplanen skal der arbejdes med overgangen fra lokalplanområdet og ud til Gudenåen. Bebyggelsen vurderes ikke, at påvirke interesseområdet, da det er et mindre område i forlængelse af Tørring by.

Lugtgenafstanden er undersøgt. Det konkluderes, at planområdet ikke vil være påvirket af lugt, eller hindre landbrugets udviklingsmuligheder yderligere.

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 15. december 2022 til den 6. januar 2023 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 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. 4 af 3. januar 2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) kan der klages efter de regler, som planen eller programmet udarbejdes efter.

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

Hvis du vil klage

Planklagenævnet

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

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

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

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

Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering af afgørelsen.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

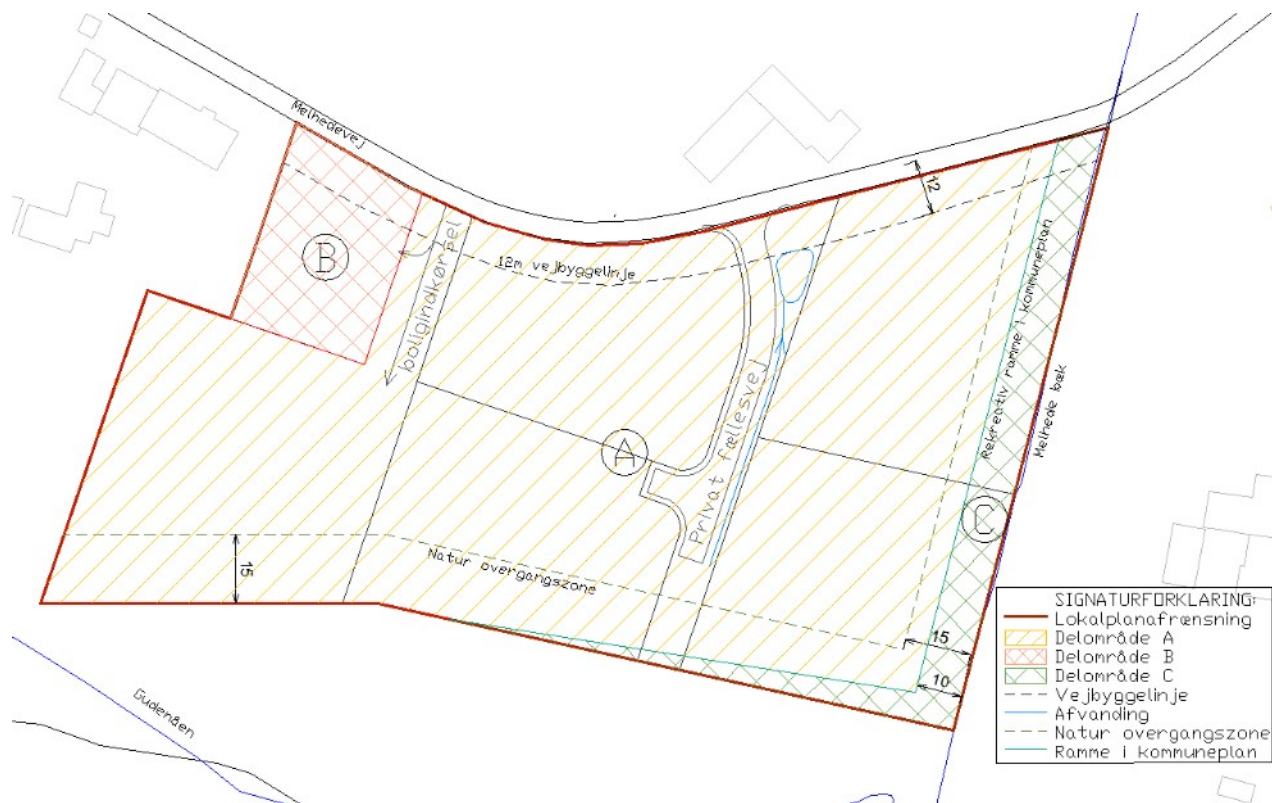
Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Kortbilag 1

**Matrikelkort og lokalplangrænse**

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

Kortbilag 2

**Lokalplankort**

Kortbilag nr. 2 - Lokalplankort - kortet findes også [her](#).

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1175 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 bygningsreglementet.

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.

