

# Boliger ved Egholmvej i Tørring

Lokalplan 1149

Lokalplanen blev vedtaget af byrådet den 23.06.2021

Lokalplanen blev offentliggjort den 02.07.2021



**HEDENSTED**  
KOMMUNE

# Indholdsfortegnelse

<b>Offentlig høring</b> .....	<b>1</b>
<b>Baggrund og indhold</b> .....	<b>2</b>
<b>Formålet med lokalplanen</b> .....	<b>4</b>
<b>Lokalplanens indhold</b> .....	<b>5</b>
<b>Bestemmelser</b> .....	<b>9</b>
<b>§ 1 Formål</b> .....	<b>10</b>
<b>§ 2 Område- og zonestatus</b> .....	<b>11</b>
<b>§ 3 Områdets anvendelse</b> .....	<b>12</b>
<b>§ 4 Udstykninger</b> .....	<b>13</b>
<b>§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold</b> .....	<b>14</b>
<b>§ 6 Tekniske anlæg</b> .....	<b>16</b>
<b>§ 7 Bebyggelsens omfang og placering</b> .....	<b>17</b>
<b>§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden</b> .....	<b>18</b>
<b>§ 9 Ubebyggede arealer</b> .....	<b>19</b>
<b>§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse</b> .....	<b>21</b>
<b>§ 11 Grundejerforening</b> .....	<b>22</b>
<b>§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter</b> .....	<b>23</b>
<b>Redegørelse</b> .....	<b>24</b>
<b>Redegørelse for kommuneplan 2017-2029</b> .....	<b>25</b>
<b>Retningslinje 6.1 Støj</b> .....	<b>27</b>
<b>Retningslinje 8.1 Oversvømmelse og erosion</b> .....	<b>28</b>
<b>Retningslinje 10.1 Landskab</b> .....	<b>30</b>
<b>Retningslinje 10.4 Geologi</b> .....	<b>31</b>
<b>Konsekvenser for nærområdet</b> .....	<b>32</b>
<b>Eksisterende lokalplan og servitutter</b> .....	<b>33</b>
<b>Teknisk forsyning</b> .....	<b>34</b>
<b>Naturbeskyttelse</b> .....	<b>35</b>
<b>Miljøforhold</b> .....	<b>37</b>
<b>Tilladelser fra andre myndigheder</b> .....	<b>39</b>
<b>Ekspropriation</b> .....	<b>40</b>
<b>Miljøscreening</b> .....	<b>42</b>
<b>Kortbilag 1</b> .....	<b>43</b>
<b>Kortbilag 2</b> .....	<b>44</b>
<b>Kortbilag 3</b> .....	<b>45</b>
<b>Vedtagelse</b> .....	<b>46</b>
<b>Retsvirkninger</b> .....	<b>47</b>
<b>Klagevejledning lokalplan</b>	



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

### Offentlig Høring

Forslag til lokalplan 1149 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 27 var i offentlig høring i perioden fra den 6. april til 1. juni 2021. I høringsperioden kom der én bemærkning til planforslaget, der gav anledning til ændringer.

### Yderligere spørgsmål

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

### Hedensted Kommune - Plan og Udvikling

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

[planogudvikling@hedensted.dk](mailto:planogudvikling@hedensted.dk)

Tlf: 7975 5606



## Baggrund for Lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret projekt fra ejeren af området.

Formålet med lokalplanen er at skabe det fornødne plangrundlag til at der kan opføres boliger i området.

Området vil blive etableret med skov, sø, strand, boldbaner, legepladser samt en bygning der rummer en aktivitetshal og forsamlingslokaler. Det er intentionen at lokalplanområdet skal fremstå som et naturligt møde mellem boliger og natur der centrerer sig om søen.

### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger vest for Gammel Tørring og indgår i Tørring Masterplan som en del af byudviklingsområdet i det nordvestlige Tørring.

Området afgrænses mod øst af Viborg Hovedvej, mod syd af Egholmvej, mod vest og nord af levende hegn. Området omgives af naturområder i form af overdrev og eng. Hegnet der afgrænser området mod vest vokser på et beskyttet dige. Centralt i området ligger der en mindre sø. Der ses desuden flere små søer i de omgivende naturområder. Overdrev, enge og søer er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3, som fastlægger, at der ikke må ske tilstandsændringer af de beskyttede naturtyper.

Lokalplanområdet ligger i umiddelbart tilknytning til et større naturområde der er udlagt til Natura2000 (Store Vandskel, Rørbæk Sø og Tinnets Krat). Gudenåen har sit forløb umiddelbart vest for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 8,5 ha.

Lokalplanområdet anvendes i dag som performanceområde med aktiviteter til teambuilding som f.eks. gokartbane, ATV- og offroadbane. Søen i lokalplanområdet er menneskeskabt og benyttes til aktiviteter som bl.a. jetski, båd og kajak. I lokalplanområdets sydvestlige hjørne ligger en gammel blandet skov med høje træer. Området bruges til forskellige aktiviteter.

Der er udlagt en vejbyggelinje på 30 meter plus højde- og passagetillæg fra vejmidten af Viborg Hovedvej, hvilket skal integreres i planlægningen og udformningen af lokalplanområdet. Der er ligeledes oversigtslinjer der skal respekteres ved Egholmvejs tilslutning til Viborg Hovedvej.

Lokalplanområdet har vejadgang fra Egholmvej syd for området. Egholmvej er i dag tilsluttet Viborg Hovedvej i et kryds ved lokalplanområdets sydøstlige hjørne.

Lokalplanområdet ligger i dag i landzone og er ikke lokalplanlagt. Området vil med lokalplanlægningen blive overført til byzone.



*Flyfoto af det nuværende fritids- og aktivitetsområde, som lokalplanområdet har været anvendt til i en årrække.*

## Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe plangrundlaget for en byggeretsgivende lokalplan, der giver mulighed for at etablere boliger i åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse i form af parcelhuse og rækkehuse og etageboliger.

Ideen bag projektet for området er at etablere et boligområde, hvor der er fokus på adgang til natur og rekreative områder i de helt nære omgivelser. Både i arkitektur, form og materialer skal området signalere bebyggelse i god kvalitet med rige muligheder for det gode udeliv. Boligerne bliver energivenlige huse, hvor bæredygtighed er en central del af identiteten. Der etableres ét fælleshus, der indrettes med mødelokaler, aktivitetsrum, gæstelejligheder, gildesal og fælles køkken eller som aktivitetsshal målrettet leg og sportsaktiviteter.

Grundstenen i området er fællesskab og tid, hvorfor lokalplanområdet indeholder en række fællesområder, der lægger op til samvær såvel ude som inde.

Med lokalplanen skabes ny natur internt i lokalplanområdet. Området skal, lige som resten af Tørring, brandes som en god pendlerby med nærhed til motorvejen, mange store arbejdspladser og de tre store byer Aarhus, Odense og Esbjerg.

Da området støder op til Viborg Hovedvej, er det nødvendigt at foretage en støjafskærmning i forhold til områdets anvendelse til boligformål, så området som helhed ikke støjbelastes over de tilladte grænseværdier. Sammen med en plan for håndtering af overfladevand og etablering af fri- og opholdsarealer til beboerne i området kan der opnås en funktionsmæssig helhed i forhold til disponeringen af det nye boligområde.

Lokalplanen fastlægger desuden principper for områdets grønne struktur, veje og stier internt i området.

## Lokalplanens indhold

Med lokalplanen fastlægges områdets overordnede struktur og byggeretsgivende bestemmelser, så der gives mulighed for at opføre ca. 130 nye boliger i form af rækkehuse, parcelhuse og etageboliger med tilhørende infrastruktur og opholdsarealer.

### Bebyggelsen og delområder

Lokalplanen udlægger arealer til opførelse af etagebebyggelse, tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse i op til 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Lokalplanområdet opdeles i 10 delområder med henblik på at skabe variation og diversitet i området. Delområde 1, 2, 4 og 8 udlægges til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, klyngehuse, kædehuse og lign., helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse. Delområde 5, 6 og 7 udlægges til åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse). Delområde 3 udlægges til etagebebyggelse.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bygningernes udseende i form af materialer og farver. Facader skal udføres som blank murværk i tegl, fremstå som vandskurede eller pudsede facader eller med træbeklædning. Ved træhusbyggeri er det ikke tilladt at opføre huse med laftehjørner. Farver på facader skal ligge inden for nuancer af et farvespektrum relateret til jordfarverne eller farver fremkommet ved en blanding af disse, eller fremstå i sort eller hvid. Mindre partier kan udføres som lette facader af træ, glas, aluminium, zink, kompositmaterialer eller lignende.

Tagbeklædning skal fremstå i sort, antracit eller som grønne tage (sedum), og udføres med enten teglsten, tagpap med listedækning, zink, skifer, metal, træ eller sedum. Tag kan udføres med ensidig taghældning, saddeltag eller fladt tag.

For de enkelte delområder gælder, at bebyggelsen indenfor hvert delområde skal opføres som en samlet bebyggelse med et tydeligt arkitektonisk helhedspræg.

Delområde 9 udlægges til grønt område med mulighed for rekreativ anvendelse. Der må etableres stier, opholdsarealer, legeplads, sportbaner, amfiscene, regnvandsbassiner, gæstehytter m.v. Eksisterende bygninger kan bevares til brug for fælles funktioner for områdets beboere eller de kan nedrives og der kan opføres ny bebyggelse. Den samlede bebyggelse inden for område må udgøre op til 2.000 m<sup>2</sup>.

Delområde 10 udlægges til støjvold.

På illustrationsplanen neden for er der vist eksempel på, hvordan området kan disponeres og bygges.



*Illustrationsplan af hvordan det kan udbygges som boligområde.*

## Udstykning

Området kan udstykkes med en mindste grundstørrelse på henholdsvis 400 m<sup>2</sup> for tæt-lav boliger og minimum 700 m<sup>2</sup> for åben-lav boliger. Andel af fællesarealer kan indgå i beregning af grundstørrelsen. De enkelte delområder kan endvidere udstykkes i sin helhed.

## Vejadgang og trafikafvikling

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Egholmvej syd for området via to vejadgange. Internt i området udlægges tre nord-syd gående stamveje til betjening af boligerne i området.

Kommuneplanrammen fastlægger, at der i forbindelse med lokalplanlægningen og en helhedsplan for nærområdet sikres vej- og stikrydsninger af Viborg Hovedvej (rute 13). Den fremtidige vejbetjening af rammeområde 7.B.4 forventes at ske via kommunevejen Vongevej, lukning af kommunevej Egholmvej mod Viborg Hovedvej (rute 13), og en trafikssikker skolevej med niveaufri stikrydsning af Viborg Hovedvej. Udviklingen af området skal ske ud fra en helhedsplan for områdets udbygning omfattende rammeområderne 7.B.20-24 og 7.R.05.

## Stier

Indenfor lokalplanområdet udlægges arealer til et sammenhængende system af stier som sikrer forbindelser til de grønne områder.

## Parkering

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for parkering indenfor området. Der skal etableres parkering svarende til 1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig og etagebolig og 2 p-pladser pr. åben-lav bolig. P-pladser kan etableres som fællesparkering.

## Grønne opholdsarealer

Terrænet i lokalplanområdet er i dag kunstigt og modelleret og tilpasset en anvendelse som gokartbane, ATV- og offroadbane, mv. Som led i byggemodningen af området vil der ske en yderligere terrænregulering, som efterlader området i et fortrinsvist plant område hvor der skal bygges boliger, mens det store område sydvest for søen hvor der i dag er en lille lund bliver formet så det fremstår med en variation og indgår sammen med søen i en rekreativ anvendelse.

Søens brinker vil blive modelleret så de fremstår med en lav hældning, af hensyn til de nærliggende boliger hvor mange mennesker vil færdes. Der etableres en stibro langs søens nordlige afgrænsning.

Der er udarbejdet en plan for håndtering af regnvand i området. Planen sikrer, at overfladevand ikke ledes til den §3-beskyttede sø ud over den naturlige tilstrømning, der sker i dag.

Håndtering af regn- og overfladevand nedsives lokalt og indgår som en del af rabatter og fælles grønne arealer i området. Der kan etableres fælles nedsivningsløsninger som fx regnbede eller faskiner fra flere boliger, hvor nedsivnings- og pladsforhold er gunstige. Fra vej- og parkeringsarealer nedsives i regnbede med filtermuld eller faskiner langs vejen eller større regnbede på fællesarealer eventuelt som nedsivningsbassin, der indpasses naturligt i de grønne ubebyggede arealer i den sydlige del af lokalplanområdet. På baggrund af geotekniske boringer vurderes det, at arealet generelt er egnet til etablering af nedsivningsanlæg.

Håndtering af skybrud sker i form af veje med kantsten, grøfter og lavninger i terrænet, hvorfra vandet ledes til opmagasinering i skybrudsbassiner på parkeringsarealer og grønne opholdsarealer, som derved kan oversvømmes kortvarigt i forbindelse med kritiske hændelser. To regnvandsbassiner i de grønne ubebyggede fællesarealer bør have en størrelse, så der kan ske magasinering af skybrudsvand ved kritiske hændelser.

Neden for er vist princip for håndtering af skybrudsvand.



*Vandhåndteringsplan - princip for håndtering af skybrudsvand - med inddeling i naturlige oplandsområder for vandhåndtering og strømningsveje mod bassiner.*

## 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

- områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse,
- en funktionsmæssig helhed i boligområdet under hensyntagen til etablering af støjdæmpende foranstaltninger, håndtering af overfladevand samt veje og stier i området,
- fri- og opholdsarealer til boligerne i området og fastlægge principper for beplantning og områdets grønne struktur,
- mulighed for indretning af fælles aktivitetsbygninger og funktioner for områdets beboere,
- etablering af en støjafskærmning.

## **§ 2 Område- og zonestatus**

### **§ 2.1 Afgrænsning**

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 28d, 29c og 29d Tørring By, Tørring, samt alle matrikler, som udstykses efter lokalplanens endelige vedtagelse.

### **2.2. Zonestatus**

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet til byzone.

### **§ 2.3 Delområder**

Lokalplanområdet inddeles i 10 delområder, benævnt fra 1 - 10, jf. kortbilag 2.

## **§ 3 Arealanvendelse**

### **§ 3.1 Områdets anvendelse**

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligbebyggelse med dertilhørende vej-, sti og fælles funktioner og opholdsarealer.

### **§ 3.2 Boligbebyggelse**

Delområde 1, 2, 4 og 8 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

Delområde 5, 6 og 7 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

Delområde 3 må kun anvendes til etagebebyggelse.

Der må på den enkelte ejendom i tilknytning til boligen drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder uden gener for omgivelserne, og som ved sit udseende ikke forstyrrer det samlede indtryk af området som boligområde. Der må dog ikke drives virksomhed i området, som medfører en væsentligt øget trafik i området.

### **§ 3.3 Grønt område og vej**

Delområde 9 udlægges til grønt område med mulighed for rekreativ anvendelse. Der må etableres stier, opholdsarealer, legeplads, sportbaner, amfiscene, regnvandsbassiner, gæstehytter m.v. Eksisterende bygninger kan bevares til brug for fælles funktioner for områdets beboere. Der kan etableres stamveje jf. § 5 og kortbilag 2.

### **§ 3.4 Støjafskærmning**

Delområde 10 udlægges med en anvendelse til støjafskærmning, med en principiel placering som vist på kortbilag 2.

### **§ 3.5 Mindre bygninger og LAR-løsninger**

Indenfor delområde 1-9 kan der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning på maks. 50 m<sup>2</sup> pr. enhed.

## § 4 Udstykninger

### § 4.1

I delområde 1, 2, 4 og 8 må grunde til tæt-lav boliger udstykkes med grundstørrelser på min. 400 m<sup>2</sup>. Andel af fællesarealer kan indgå i beregning af grundstørrelsen. Det enkelte delområde må endvidere udstykkes i sin helhed.

I delområde 5, 6 og 7 må grunde til åben-lav boliger udstykkes med grundstørrelser på min. 700 m<sup>2</sup>. Andel af fællesarealer kan indgå i beregning af grundstørrelsen. Det enkelte delområde må endvidere udstykkes i sin helhed.

I delområde 3 må udstykkes i sin helhed til etagebebyggelse.

Delområde 9 må udstykkes som helhed til grønt område.

Delområde 10 må udstykkes som helhed til støjafskærmning.

Der henvises til kortbilag 3 for principiel visning af ovennævnte udstykningsmuligheder.

## **§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold**

### **§ 5.1 Vejadgang**

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

### **§ 5.2 Veje og stier**

Veje og stier skal i princippet udlægges som vist på kortbilag 2.

### **§ 5.3 Vejudlæg**

Veje til boligbebyggelsen og adgangsveje til regnvandsbassiner inden for lokalplanområdet skal anlægges efter et samlet projekt.

Der skal indarbejdes løsninger til håndtering af overfladevand i vejens rabatter.

Vejene udlægges i en bredde af minimum 8 meter med en kørebanebredde på minimum 5,0 meter.

### **§ 5.4 Skybrudsveje**

Veje til håndtering af vand fra skybrudshændelser skal etableres med kantsten så vandet fra skybrudshændelser bliver på vejen.

Parkeringspladser kan udføres som græsarmering med nedsivning eller som befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, trug eller grøft.

### **§ 5.5 Oversigtsarealer**

Der skal etableres oversigtsarealer de steder, hvor ind/udkørsel fra parkeringspladserne krydser i vejen.

Oversigtsareal mod Viborg Hovedvej som vist på kortbilag 2, skal respekteres i henhold til Vejdirektoratets servitut. I oversigtsarealer må højden på anlæg, hegn og beplantning maksimalt være 0,80 meter målt fra terræn.

### **§ 5.6 Vendepladser**

Der udlægges vendemuligheder for enden af vejene i lokalplanområdet og i de fælles parkeringsarealer.

Vendepladser skal dimensioneres i henhold til gældende vejregler, i princippet som vist på kortbilag 2.

### **§ 5.7 Parkering**

Der skal anlægges mindst 1,5 parkeringspladser til hver tæt-lav bolig.

Der skal anlægges mindst 1,5 parkeringspladser til hver boligenhed i etagebebyggelsen.

Der skal anlægges 2 parkeringspladser til hver åben-lav bolig.

Parkering kan etableres som fælles parkering i princippet som vist på kortbilag 2 eller som parkering på den enkelte grund.

### **§ 5.8 Belysning**

Belysning af vej-, sti- og parkeringsarealer skal ske med ensartede belysningsarmaturer med

lyspunktshøjde på maks. 5,0 meter og skal rette lyset nedad mod færdselsarealerne.

## § 6 Tekniske anlæg

### § 6.1 Energianlæg

Solceller, solfangere og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi må ikke opsættes på terræn, men skal integreres i bebyggelsens arkitektur. De skal enten indbygges i bygningen eller følge konstruktionen. Anlægget må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen eller tagelementet. Anlæggets rammer skal have samme farve som solcellerne/solfangerne. Anlæggene skal være antirefleksbehandlet. Ved placering på bebyggelse med fladt tag, skal solcellerne skjules ved en eventuel forhøjet murkrone.

Der må ikke opsættes vindmøller, husstandsmøller eller minimøller i området.

### § 6.2 Forsyningsledninger

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

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

### § 6.3 Spildevand

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsnet.

### § 6.4 Vandforsyning

Bebyggelsen skal forsynes med vand fra alment vandværk.

### § 6.5 Regnvand

Tag- og overfladevand nedsives lokalt. Fra vej- og parkeringsarealer nedsives i grøfter, faskiner eller regnbede langs vejen eller i større regnbede på fællesarealer.

Regnbede kan eventuelt udføres som nedsivningsbassin, der placeres i det grønne område, i princippet som vist på kortbilag 2. Regnbede/bassin bør udformes, så det ligeledes kan håndtere skybrudsvand ved ekstreme regnhændelser.

Regnbede/bassin må ikke indhegnes og skal udformes med brinker med maksimal hældning på 1:5.

### § 6.6 Renovation

Affaldshåndteringen skal ske som en fælles affaldsløsning, fx som nedgravede beholdere, som tilpasses bebyggelsen, og skal kunne tilgås af renovationsbilen i overensstemmelse med vejreglerne.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### § 7.1 Omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte grund til åben-lav boligbebyggelse i delområde 5, 6 og 7. Se også § 4.1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte grund til tæt-lav boligbebyggelse i delområde 1, 2, 4 og 8. Se også § 4.1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte grund til etagebebyggelse i delområde 3. Se også § 4.1.

I delområde 9 må der opføres samlet 2.000 m<sup>2</sup> bebyggelse (footprint).

### § 7.2 Højde

Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter målt fra eksisterende terræn. Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager.

Mindre bygninger til udhusformål såsom eksempelvis carporte, garager, cykelskure, overdækninger og lignende må opføres med en højde på maksimalt 3 meter målt fra eksisterende terræn.

### § 7.3 Placering af bebyggelse og anlæg

Ny bebyggelse må kun placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter, der er afgrænset 2,5 m mod vejskel til stamveje, samt med påsatte mål på afstande til stiforbindelser og lokalplanområdets kanter.

I delområde 9 kan eksisterende bygninger ombygges til fælles funktioner for områdets beboere. Bygningerne kan nedrives og erstattes af ny bebyggelse med i princippet samme beliggenhed.

I delområde 10 må der ikke placeres blivende anlæg inden for vejbyggelinjen incl. højde- og passagetillæg langs Viborg Hovedvej.

Der må ikke placeres bebyggelse inden for oversigtsareal ved Egholmvej og Viborg Hovedvej, jf kortbilag 2.

## **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **§ 8.1 Facader**

Facader skal udføres som blank murværk i tegl, fremstå som vandskurede eller pudsede facader eller med træbeklædning. Ved træhusbyggeri er det ikke tilladt at opføre huse med laftehjørner.

Farver på facader skal ligge inden for nuancer af et farvespektrum relateret til jordfarverne eller farver fremkommet ved en blanding af disse, eller fremstå i sort eller hvid.

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

### **§ 8.2 Tage**

Tage udføres med ensidig taghældning, saddeltag eller fladt tag.

Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 20.

Tagbeklædning skal fremstå i sort, antracit eller som grønne tage (sedum), og udføres med enten teglsten, tagpap med listedækning, zink, skifer, metal, træ eller sedum.

#### **Ad §**

Eksempelvis kan glasoverdækninger følge tagets hældning og visuelt være en integreret del af taget. Inddækninger kan være udført i samme farver eller materialer som taget, og ventilationsanlæg og lign. kan placeres således, at de ses mindst muligt og har samme farve og hældning som taget.

### **§ 8.3 Skiltning**

Skiltning ud over almindelige navne- og husnummerskiltning samt skiltning for mindre privat erhverv på den enkelte ejendom, må ikke finde sted.

### **§ 8.4 Antenner og paraboler**

Der må ikke opsættes antenner og parabolantenner.

## § 9 Ubebyggede arealer

### § 9.1 Oplag

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

### § 9.2 Sø

Bebyggelse skal placeres i en afstand på min. 5 meter fra søen, som vist på kortbilag 2.

Brinkerne omkring søen kan modelleres, så hældningen bliver 1:5.

Søen må ikke indhegnes.

### § 9.3 Hegn og beplantning

Der skal opretholdes levende hegn som markeret på kortbilag 2.

Det levende hegn mod Viborg Hovedvej kan bevares eller udskiftes med nye levende hegn.

Det levende hegn på det beskyttede dige må eventuelt beskæres, men må ikke fældes eller optages.

Der må ikke etableres bebyggelse eller faste anlæg nærmere de levende hegn end 5 meter.

Nye hegn i naboskel, samt mod veje, stier og fælles friarealer må kun etableres som levende hegn. Der må ikke opsættes faste hegn som stakit, plankeværk og lign., dog kan hække indadtil på grunden suppleres med trådhegn.

Levende hegn skal plantes i en afstand fra skel på minimum 0,50 meter fra veje og stier.

Beplantning langs veje skal ske med træsorter i varierende størrelse og udtryk.

### § 9.4 Støjafskærmning

Der skal opføres en støjafskærmning med en højde på 6 meter i delområde 10. Støjafskærmningen må ikke placeres indenfor vejbyggelinjen incl. højde- og passagetillæg.

Støjskærm eller jordvold skal begrønnes med klatreplanter som fx efeu, eller med græs og eventuelt lave buskarter.

Det præcise omfang af støjskærmen fastlægges i forbindelse med projekteringen. Oversigtsforhold ved Egholmvejs tilslutning til Viborg Hovedvej skal respekteres, se kortbilag 2.

### § 9.5 Dige

Det på kortbilag 2 beskyttede jorddige skal bevares urørt.

Der må ikke opføres bebyggelse eller terrænreguleres indenfor en afstand på 5 meter, målt fra diges midte.

Der må ske nedskæring af den eksisterende beplantning.

Der må ikke nyplantes på diget. Sten, jord og rødde må ikke fjernes fra diget.

### **§ 9.6 Terrænregulering**

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 meter. Undtaget herfra er dog terrænregulering i forbindelse med etablering af overkørsler og tilslutning af veje, samt ved etablering af regnvandsbede/bassiner og ved modellering af søens brinker.

Bygninger og udearealer skal tilpasses terrænet og ikke omvendt.

Områder med tidligere opfyldninger kan tilpasses det omkringliggende naturlige terræn.

Terrænreguleringer må ikke give anledning til opstuvning af vand på naboarealer.

### **§ 9.7 Fælles fri- og opholdsarealer**

Fælles friarealer indenfor lokalplanområdet skal etableres som åbene, grønne områder i form af græseng med spredt beplantning. Der må etableres anlæg til håndtering af overfladevand og afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse.

Der kan etableres lege- og opholdsarealer i de fælles friarealer.

Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse skal mindst 5% af det enkelte delområde udlægges til ophold.

## **§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**

### **§ 10.1 Tilslutning**

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

### **§ 10.2 Vej-, sti- og parkeringsforhold**

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

### **§ 10.3 Regnvand**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et anlæg til håndtering af regnvand og før de nødvendige nedsivningsanlæg og regnvandsbassiner er etableret jf. § 6.5.

### **§ 10.4 Støjafskærmning**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den nødvendige støjafskærmning er etableret, jf. § 9.4.

## **§ 11 Grundejerforening**

### **§ 11.1**

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens område, senest når 40% af grundene er solgt.

Afgrænsningen af foreningen er samtlige ejere i lokalplanområdet.

### **§ 11.2**

Medlemspligt af grundejerforeningen indtræder ved erhvervelsen af en ejendom i lokalplanområdet, såfremt grundejerforeningen er oprettet, eller for den oprindelige ejer ved påbegyndelse af udstykning og bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen.

### **§ 11.3**

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets veje, stier, parkering og fællesarealer, fælles aktiviteter og fælleshus mv., samt regnvandsløsninger. Grundejerforeningen skal efter overtagelse af fællesarealer tillige forestå etablering af eventuelle nyanlæg indenfor fællesområderne. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

### **Ad §**

Grundejerforeningen skal udarbejde et ordensreglement for brug af fælles sportsanlæg og fælleshus og lignende.

### **§ 11.4**

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hedensted Kommune.

## **§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter**

### **§ 12.1**

Følgende servitutter ophæves med vedtagelsen af Lokalplan 1149:

26.09.1990-936365-56 - Servitut om at gocartbanen skal være indkapslet af jordvolde og beplantning.

Servitut 01.07.2008-7379-56 - Servitut om tryk - og afløbsledninger på matr. nr. 28d Tørring By, Tørring.

### **§ 12.2**

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 byrådet.

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 2017-2029

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

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

Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2017-2029 beliggende i rammeområde 7.B.24 og udlagt til boligområde.

De konkrete rammer for rammeområdet åbner mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 40% af det enkelte jordstykke og maksimalt 2 etager med en maksimal højde på 8,5 m. Bebyggelsen skal placeres som mindre enklaver i landskabet.

Kommuneplanrammen fastlægger, at der med lokalplanlægningen skal sikres bestemmelser for håndtering af overfladevand. I forbindelse med lokalplanlægningen skal der endvidere sikres etablering af støjafskærmende foranstaltninger langs hovedvejene på baggrund af støjbelastningen af området.

Kommuneplanrammen fastlægger desuden, at der i forbindelse med lokalplanlægningen og en helhedsplan for nærområdet sikres vej- og stikrydsninger af Viborg Hovedvej (rute 13). Det fremgår af kommuneplanrammen, at den fremtidige vejbetjening af rammeområde 7.B.4 forventes at ske via kommunevejen Vongevej, lukning af kommunevej Egholmvej mod Viborg Hovedvej (rute 13), og en trafiksikker skolevej med niveaufri stikrydsning af Viborg Hovedvej.

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 kommuneplanrammen, da lokalplanen udlægger arealet til boligformål. For at tilpasse rammen til lokalplanen og til arbejdet med Masterplanen for Tørring Bydelsplan er det besluttet at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg nr. 27.

Lokalplanområdets afgrænsning i rammeområde 7.B.24 er fremhævet på kortet herunder.



## Retningslinje 6.1 Støj

Hele lokalplanområdet er registreret som støbelastet areal og omfattes af retningslinjen for støj i Kommuneplan 2017-2029:

**6.1.2.** I den fælles planlægningszone for støj må der ikke planlægges områder til støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

I redegørelsen til støj i Kommuneplan 2017-2029 står der yderligere at det i forbindelse med udvikling af nye byområder skal sikres, at gældende grænseværdier overholdes. Hvis et område grænser op til trafikerede veje, jernbaner eller lignende, kan det være nødvendigt at lave foranstaltninger, som begrænser støj og/ eller vibrationsgener. Der foretages en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Desuden skal det sikres, at der ikke udlægges støjfølsomme boligområder, rekreative områder eller lignende i nærheden af de støjende aktiviteter, sådan at for eksempel virksomheders muligheder begrænses.

Der er udført en støjanalyse for påvirkning af lokalplanområdet med støj fra vejtrafik og virksomhedsstøj. Overskridelserne skal i lokalplanen håndteres ved etablering af en støjafskærmning mod Viborg Hovedvej i form af en støjvold eller støjskærm. Støjafskærmningen skal have en højde på 6 meter, hvilket sikrer, at der kan etableres boliger i lokalplanområdet og, at de gældende støjgrænseværdier kan overholdes.



*Støjbergnings af fremskrevet vejtrafikstøj fra Viborg Hovedvej, hvilket viser overskridelse af gældende grænseværdier for boliger i lokalplanområdet, hvis ikke der foretages støjafskærmning.*

## Retningslinje 8.1 Oversvømmelse og erosion

Lokalplanområdet ligger i et område der er udpeget som et område der kan blive udsat for oversvømmelse og omfattes af følgende retningslinjer:

**8.1.1** Ved lokalplanlægning for byudvikling, tekniske anlæg, ændret anvendelse med videre inden for et udpeget 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 de mest hensigtsmæssige i det konkrete område.

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

**8.1.4** 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.

**8.1.5** Ved lokalplanlægning i et udpeget område, hvor der er risiko for oversvømmelse fra kloakken, og hvor der er sket ændringer i det pågældende kloakopland siden 2012, bør der laves en detailberegning i tæt samarbejde med spildevandselskabet.

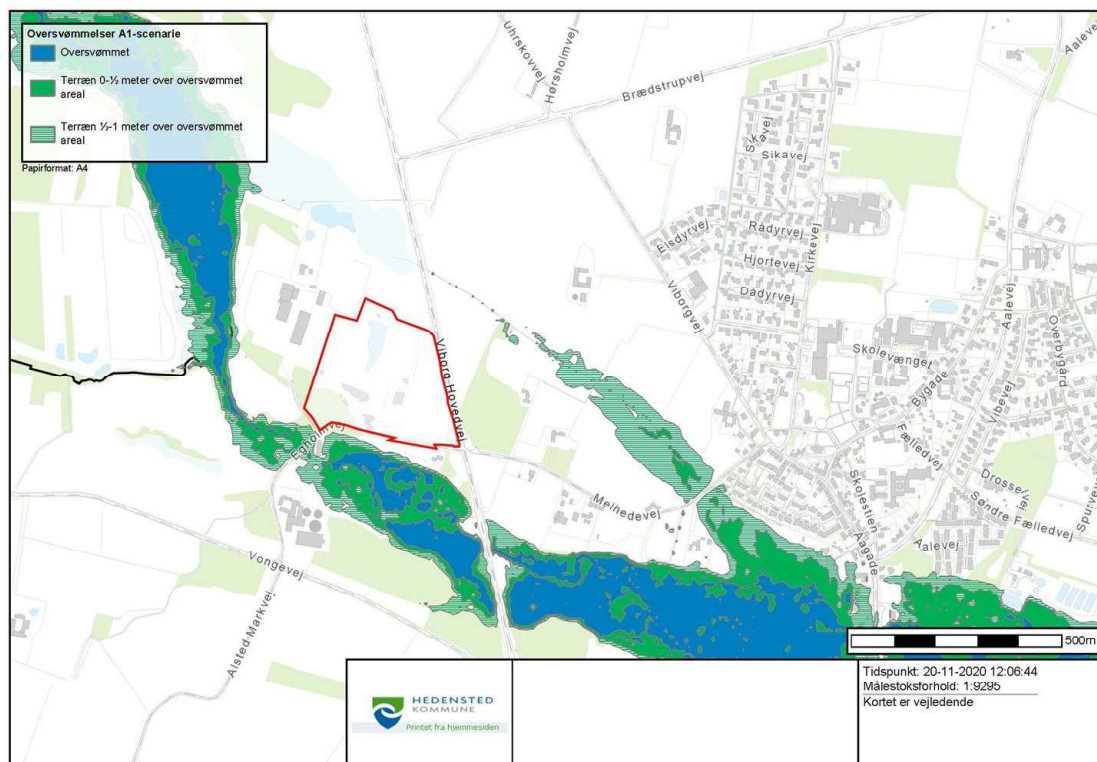
Lokalplanområdet karakteriseres af højtstående grundvandsstand. En konsekvens af den forhøjede grundvandsstand er, at vandet om vinteren ofte kun kan strømme af på overfladen, fordi jorden ikke kan rumme mere vand. Det bevirker, at der meget pludseligt kan komme store mængder vand på overfladen og i vandløbene med voldsomme oversvømmelser til følge, selv ved et mindre regnskyl. Denne type oversvømmelser kan ikke forudberegnes, og er derfor svære at sikre i mod. Men de kan være ganske betydelige.

På baggrund af geotekniske boringer vurderes det, at lokalplanområdet generelt er egnet til nedsivning af hverdagsregn fra tage, veje og befæstede arealer på terræn og i forskellige nedsivningsløsninger. Håndtering af regn- og overfladevand nedsives lokalt og indgår som en del af rabatter og fælles grønne arealer i området. Der kan etableres fælles nedsivningsløsninger som fx regnbede eller faskiner fra flere boliger, hvor nedsivnings- og pladsforhold er gunstige. Fra vej- og parkeringsarealer nedsives der i regnbede med filtermuld eller faskiner langs vejen eller større regnbede på fællesarealer eventuelt som nedsivningsbassin, der indpasses naturligt i de grønne ubebyggede arealer i den sydlige del af lokalplanområdet.

Håndtering af skybrud sker i form af veje med kantsten, grøfter og lavninger i terrænet, hvorfra vandet ledes til opmagasinering i skybrudsbassiner på parkeringsarealer og grønne opholdsarealer som derved kan oversvømmes kortvarigt i forbindelse med kritiske hændelser. To regnvandsbassiner i de grønne ubebyggede fællesarealer bør have en størrelse, så der kan ske magasinering af skybrudsvand ved kritiske hændelser.

Al overfladevand separeres fra spildevandssystemet.

Eksisterende kloakker afløses af nye, hvor der bliver lavet afværgeforanstaltninger, så kloakken ikke løber over. Her kan det blive nødvendigt at etablere pumper i den lavere del af lokalplanområdet.



Kort der viser oversvømmelsesområder i nærheden af lokalplanområdet.

## Retningslinje 10.1 Landskab

Lokalplanområdet indgår i et område der er omfattet af retningslinjen for større sammenhængende landskab:

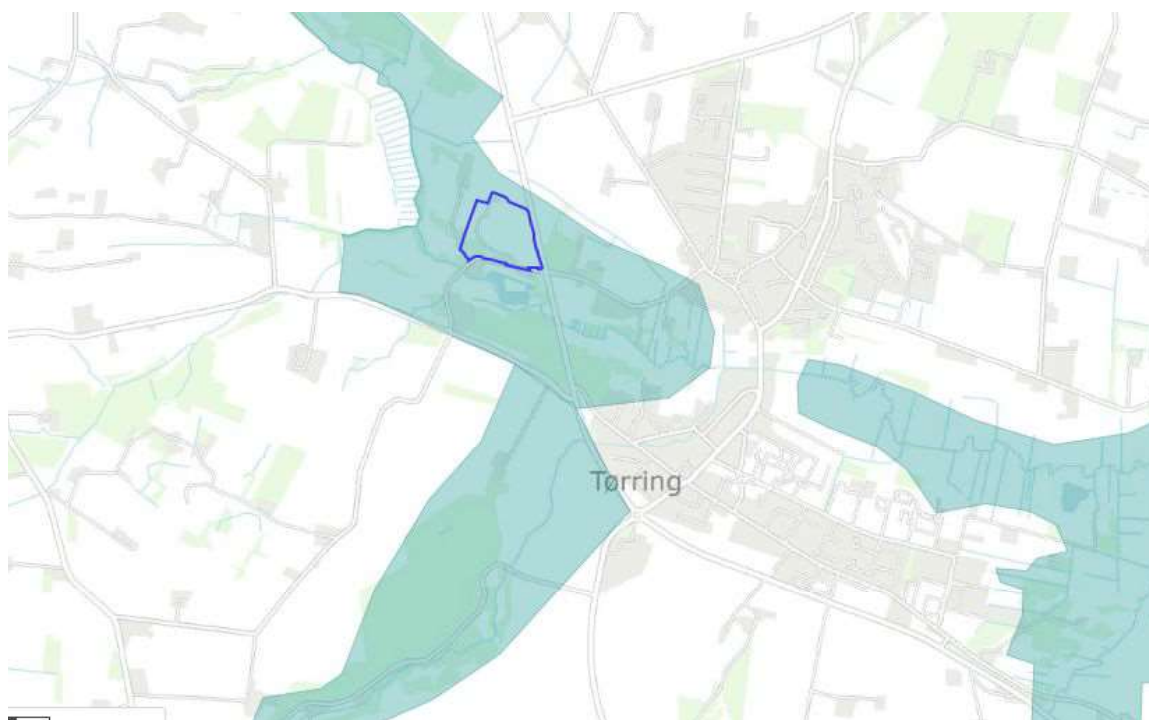
**10.1.1** De større sammenhængende landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri, anlæg, støj og menneskeskabt lys. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med landskabet prioriteres højt.

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

Større, sammenhængende landskaber skal i hovedreglen friholdes for større byggeri og anlæg, der ikke er lokalt nødvendige, og de bevaringsværdige dele af de større, sammenhængende landskaber ønskes særligt friholdt for anlæg og aktiviteter. Hvis der tillades anlæg og byggeri i større sammenhængende landskaber, skal der i hvert enkelt tilfælde tilvejebringes den bedst mulige løsning, arkitektonisk og i anlæggets samspil med landskabet.

Truslerne mod de større, sammenhængende landskaber kommer primært fra større tekniske linjeanlæg som veje og elledninger. Desuden i nogen grad fra enkeltstående byggerier, tekniske anlæg og arealanvendelser som gylletanke, siloer, master, vindmøller, meget store produktionsbygninger og for eksempel affaldsanlæg og lignende.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for boligområdets arkitektur således det fremstår i høj kvalitet og med en helhed der indpasses området. Området udnyttes i forvejen som actionpark. Omdannelsen vurderes ikke at påvirke det sammenhængende landskab. Det vurderes, at etablering af det nye boligområde ikke tilsidesætter de interesser som retningslinjen skal varetage.



*Kommuneplanens udpegning til større sammenhængende landskabsområder.*

## Retningslinje 10.4 Geologi

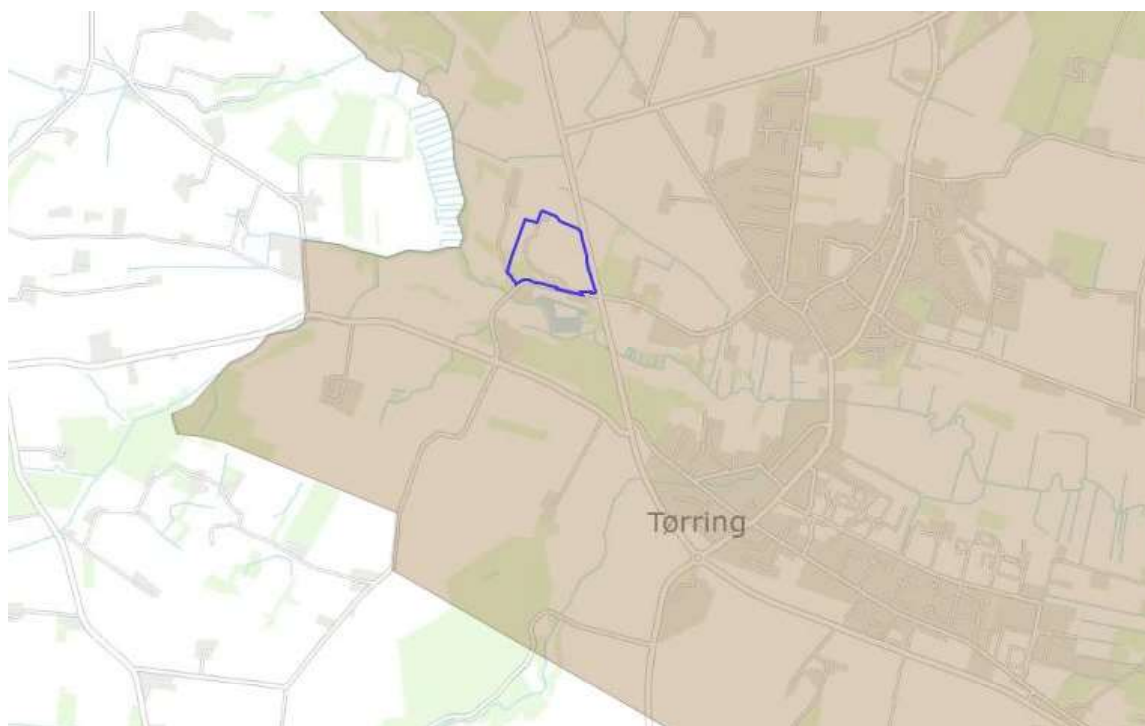
Hele lokalplanområdet er udpeget som et område hvor der er geologiske bevaringsværdier og omfattes af retningslinjen for dette:

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

Det fremgår af redegørelsen til retningslinjen at geologiske bevaringsværdier kan defineres som landskaber, herunder kystlandskaber, og natur- eller menneskeskabte profiler, hvis geologiske opbygning og fremtræden dokumenterer væsentlige træk af landets geologiske dannelse og de geologiske processer, der fortsat omformer landskabet. Bevaringsværdierne kan for eksempel være landskaber skabt af istidens gletsjere, eller kysterne, der er under stadig omformning. Det kan også være blotlagte profiler gennem nogle af de mange sedimentter, der sammen med grundfjeldet opbygger Danmarks undergrund. Geologiske profiler findes i råstofgrave og i naturlige kystkliner, hvor havet får lov at erodere frit.

Lokalplanområdet indgår i et stort og rigt varieret glaciallandskab der ligger mellem sidste istids Hovedopholdslinje og den Østjyske Israndslinje. Aflejringer fra tiden før istiden ligger mange steder nær overfladen, hvilket ofte ses i de mange råstofgrave og de tidligere, små mergerlgrave. Området er en del af de 200 Nationale Geologiske Interesseområder som den daværende Fredningsstyrelse har udpeget.

Området ligger i periferien af det Nationale Geologiske Interesseområde, hvorfor det vurderes, at udmøntningen af lokalplanlægningen ikke er i strid med retningslinjen.



*Kommuneplanens udpegning til værdifulde geologiske bevaringsværdier.*

## Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

### Visuel påvirkning

Planområdet disponeres med tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse og etagebebyggelse i maksimalt 8,5 meter. Parallelt med Viborg Hovedvej etableres der en begrønnet støjafskærmning i 6 meters højde, forventeligt i form af en støjvold, der dog placeres bag eksisterende højt plantebælte.

Støjvolden vil sammen med det nye boligområde blive et synligt element i området fremover, og vil fremstå som et velafgrænset og lukket område med karakter af by vest for Viborg Hovedvej. De landskabelige træk vest for hovedvejen vil således blive ændret i lokalplanområdet, når området med den hidtidige actionpark overgår til boligområde.

### Trafikal påvirkning

En realisering af lokalplanens byggemuligheder vil skabe en øget biltrafik i nærområdet og flere bløde trafikanter. Den øgede trafikmængde vil kunne afvikles via det eksisterende vejnet. Den planlagte stitunnel under Viborg Hovedvej vil øge trafiksikkerheden for de bløde trafikanters færdsel til Tørring.

## 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 tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon- og TV-kabler, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er udarbejdet en redegørelse over lokalplanområdets servitutter. Der er tinglyst 17 servitutter som omfattes af lokalplanområdets areal. Servitutter der er uforenelige med lokalplan 1149 aflyses ved vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Følgende servitutter ophæves med vedtagelsen af Lokalplan 1149:

- 26.09.1990-936365-56 - Servitut om at gocartbanen skal være indkapslet af jordvolde og beplantning.
- Servitut 01.07.2008-7379-56 - Servitut om tryk - og afløbsledninger på matr. nr. 28d Tørring By, Tørring.

## Teknisk forsyning

### Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra alment vandværk.

### Spildevand

Lokalplanområdet ligger i det åbne land og er ikke kloakeret. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der muliggør en realisering af lokalplanens byggemuligheder.

### Overfladevand

Lokalplanområdet skal kunne håndtere større regnhændelser. Håndtering af overfladevand ved sådanne regnhændelser tænkes ind i den samlede håndtering af overfladevandet evt. ved indretning af arealer, hvor overfladevand kan opstaves og herved forsinkes lokalt. Der bør desuden lægges vægt på, at regnvandet udnyttes som et æstetisk og rekreativt element i bebyggelsen.

Det er endvidere hensigten at genanvende regnvand i området til for eksempel toiletskyl, havevanding mv.

### Renovation

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

Placering og adgangsveje til affaldsbeholdere er indtænkt i den samlede plan.

Der indtænkes en fælles løsning fra starten.

Hedensted Kommunes regulativ for husholdningsaffald:

<http://www.hedensted.dk/borger/bolig,-byggeri-og-flytning/affald-og-genbrug/dagrenovation>

# Naturbeskyttelse

## Natura 2000

Der er ca. 20 meter til nærmeste Natura 2000-område, som er nr. 76 Store Vandskel, Rørbæk Sø, Tinnets Krat og Holtum Ådal øvre skel, omfattende habitatområde 65 Store Vandskel, Rørbæk Sø og Tinnets Krat. Indenfor en afstand på 190 meter ligger rigkær med lav naturværdi.

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

## Bilag IV arter

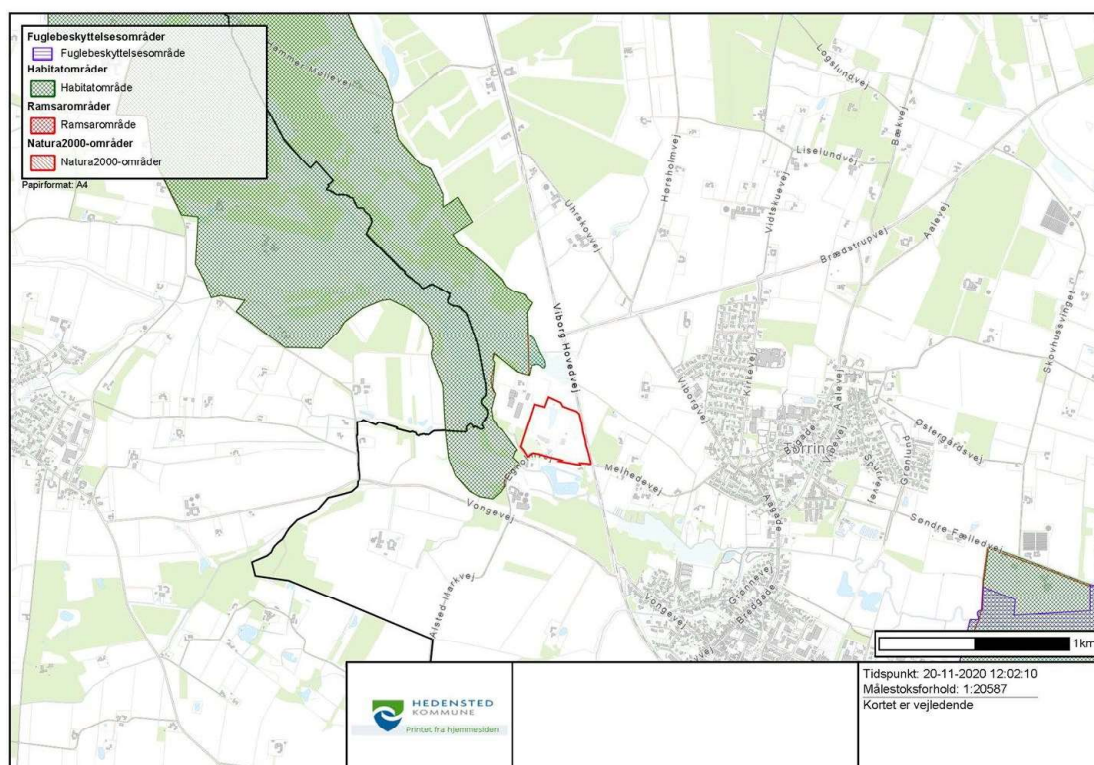
Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse til action park, vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV-arter. Derfor vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter.

## Dige

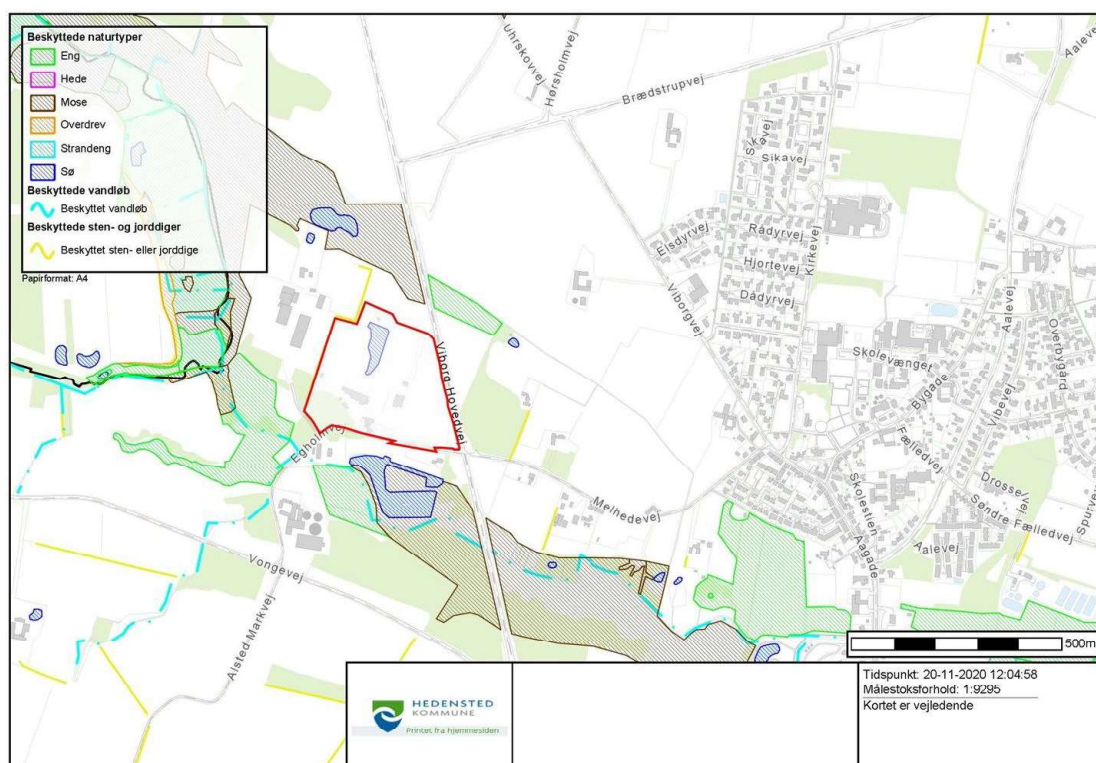
I lokalplanområdets vestlige afgrænsning ligger der et dige der er omfattet af Museumslovens § 29. Digits tilstand må ikke ændres hverken ved byggeri, gravning, beplantning, skyggevirksomhed m.v. uden forudgående dispensation.

## Sø

Indenfor lokalplanområdet er der en sø der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Søen er etableret med det formål at anvende den til rekreative aktiviteter. Med tiden har der indfundet sig et plante- og dyreliv som bevirker at den nu omfattes af naturbeskyttelse. Der må ikke ske ændringer af søens tilstand uden forudgående dispensation fra Hedensted Kommune.



Beliggenheden af Natura 2000-områder i forhold til lokalplanområdet.



Beliggenheden af beskyttet naturtyper i og omkring lokalplanområdet.

## Miljøforhold

### Støj

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

Der er udarbejdet en vurdering af støjpåvirkningen af lokalplanområdet fra hhv. trafikstøj og virksomhedsstøj. Da støj fra de anførte typer af støjkloder reguleres forskelligt, på grund af forskellige vægtninger og genepåvirkninger, er de også vurderet særskilt.

Støjen fra henholdsvis trafik og industri er beregnet i både 1,5 og 4,5 meters højde, for at give et indtryk af støjniveauet i stueplan og i 1. sals højde ved nye boliger.

#### **Trafikstøj**

Planforslaget er vurderet i forhold til støjpåvirkningen fra trafikken fra Viborg Hovedvej.

Vurderingen er foretaget på baggrund af udførte støjberegninger, hvor Miljøstyrelsens vejledning "Støj fra veje" er anvendt. Resultatet af støjberegningerne er sammenstillet med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for trafikstøj i boligområder.

Støjberegningerne er baseret på Hedensted Kommunes trafiktællinger fra 2019, som er fremskrevet med 15 % til en prognose i år 2029 og yderligere tilføjet 400 køretøjer pr. døgn som forventet trafik af realisering af lokalplanen. Vejtrafikstøjen stammer primært fra Viborg Hovedvej, der grænser op til lokalplanområdet mod øst, hvorfor der er behov for støjafskærmning mod Viborg Hovedvej. Støjafskærmning forventes etableret i form af en støjvold i en højde på 6 meter.

Støjvolden anlægges under overholdelse af vejbyggelinjen til Viborg Hovedvej plus højde- og passagetillæg.

#### **Ekstern støj fra virksomheder**

Støjen fra eksisterende industri i planområdets omgivelser er vurderet i henhold til Miljøstyrelsens vejledning om "Støj fra virksomheder". Brancherne for de nærtliggende virksomheder er gennemgået og der er udført en samlet støjberegning af planområdets påvirkning fra industristøj, som er anvendt til en vurdering af, om de vejledende grænseværdier for industristøj kan overholdes i planområdet.

Virksomheden Socko Teknik A/S, Egholmvej 8, 7160 Tørring ligger ca. 70 meter vest for lokalplanområdet. Det er således vurderet om virksomheden kan have indflydelse på støjniveauet i lokalplanområdet. Virksomheden har ingen produktion og virksomhedsstøjen omfatter således primært støj fra transport med lastvogne (2-6 pr. dag) via Egholmvej.

Det er vurderet, at støjen i forbindelse med transport til virksomheden udgør et ikke væsentligt bidrag til lokalplanområdet.

### Lugt, støv eller anden luftforurening

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

Der er ingen virksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet der giver anledning til luft-

eller lugtemissioner som måtte overstige grænseværdierne for et boligområde.

## 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.

Af jordforureningslovens § 71 fremgår det:

*”Såfremt der under bygge- eller jordarbejder på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader pågældende arbejde udføre.”*

Inden for lokalplanområdet er registreret et område kortlagt på vidensniveau 1 (V1). Det betyder, at der på baggrund af tidligere aktiviteter er mistanke om forurening. For at undersøge forureningsgraden af jorden i lokalplanområdet, er der udført en kombineret miljø- og geoteknisk undersøgelse. Der er i de analyserede prøver ikke påvist overskridelser af Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterier. Jorden kan således henføres til kategori 1 – ren jord. På baggrund af nærværende undersøgelse kan overskudsjord fra projektet forventes at være ren. Ren overskudsjord forventes at blive indbygget i støjvolden.

## Tilladelser fra andre myndigheder

### Museumsloven

Vejle Museerne har den 13. juli 2020 foretaget en arkæologisk forundersøgelse på Egholmvej 2, Tørring nærmere bestemt matr. nr. 28d, 29c og 29d Tørring By, Tørring. Museet vurderer, at der ikke er væsentlige fortidsminder på det aktuelle areal. Museet frigiver således arealet til byudvikling.

Skulle der mod forventning forekomme fortidsminder under anlægsarbejdet, skal dette indstilles det pågældende sted og museet straks tilkaldes. Eventuelle undersøgelser vil i så fald være gratis for byherre, jf museumslovens § 27, stk. 5.2.

Det beskyttede dige som afgrænser lokalplanområdet mod vest er omfattet af Museumslovens § 29. Tilstanden må ikke ændres hverken ved byggeri, gravning, beplantning, optagning af trærodde, m.v uden forudgående dispensation fra Slots- og Kulturstyrelsen.

## 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 tilknytning til Tørring by og omfattes af Tørring Masterplan. En manglende udvikling af dette areal vil kunne forhindre en fremtidig udvikling af byen efter Planlovens principper "indefra og ud" og dermed en sammenhængende by. Derudover vil det understøtte ønskerne om at udvikle Tørring som en del af Masterplanens principper om byudvikling.

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 bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere

m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,

- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

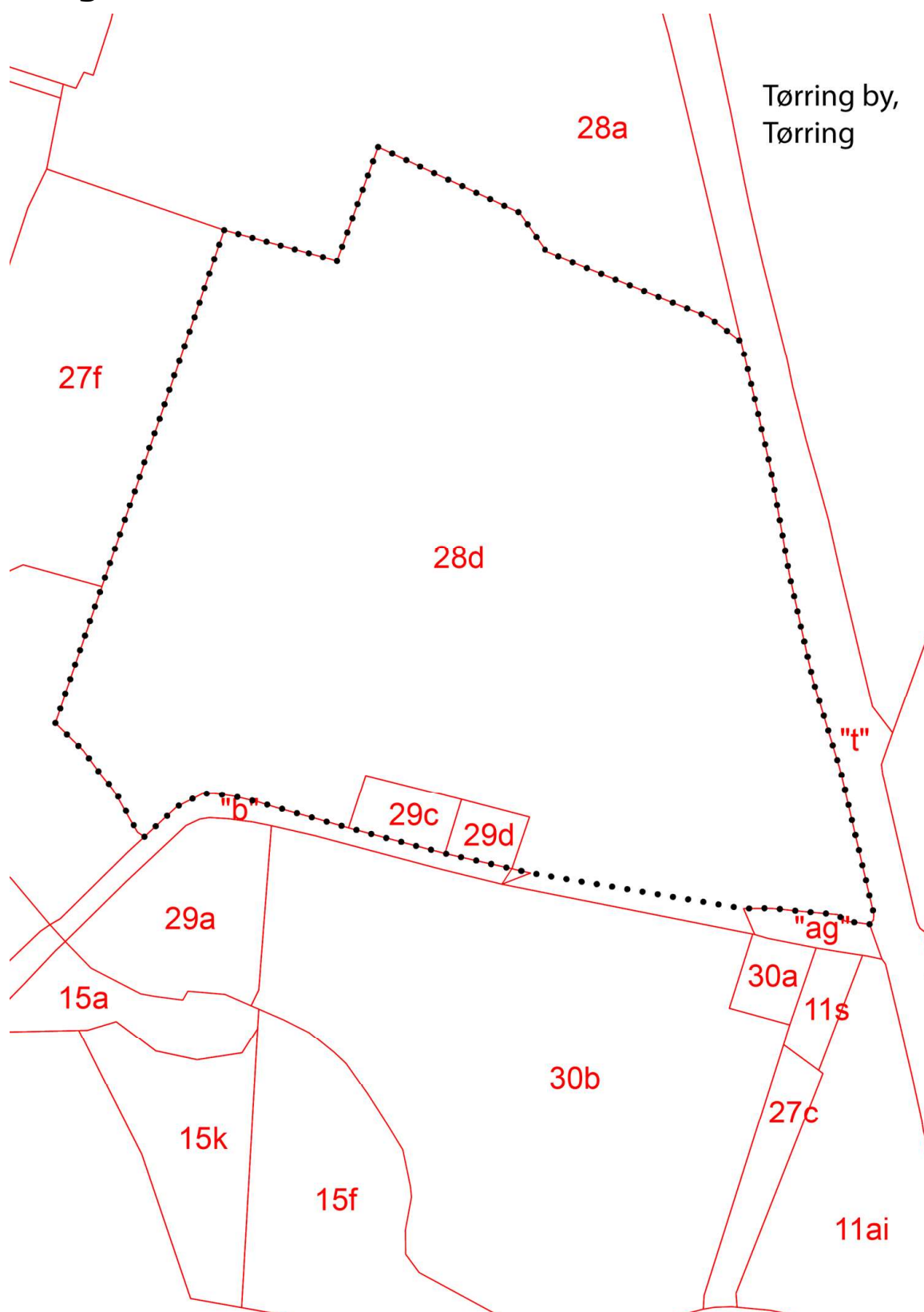
## **Samlet konklusion af miljøscreening**

Hedensted Kommune foretog i forbindelse med planudarbejdelsen en miljøscreening af planforslaget.

Screeningen viste, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslaget ikke er væsentlig. På baggrund af screeningen afgjorde byrådet derfor, at der ikke skulle udarbejdes en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020.

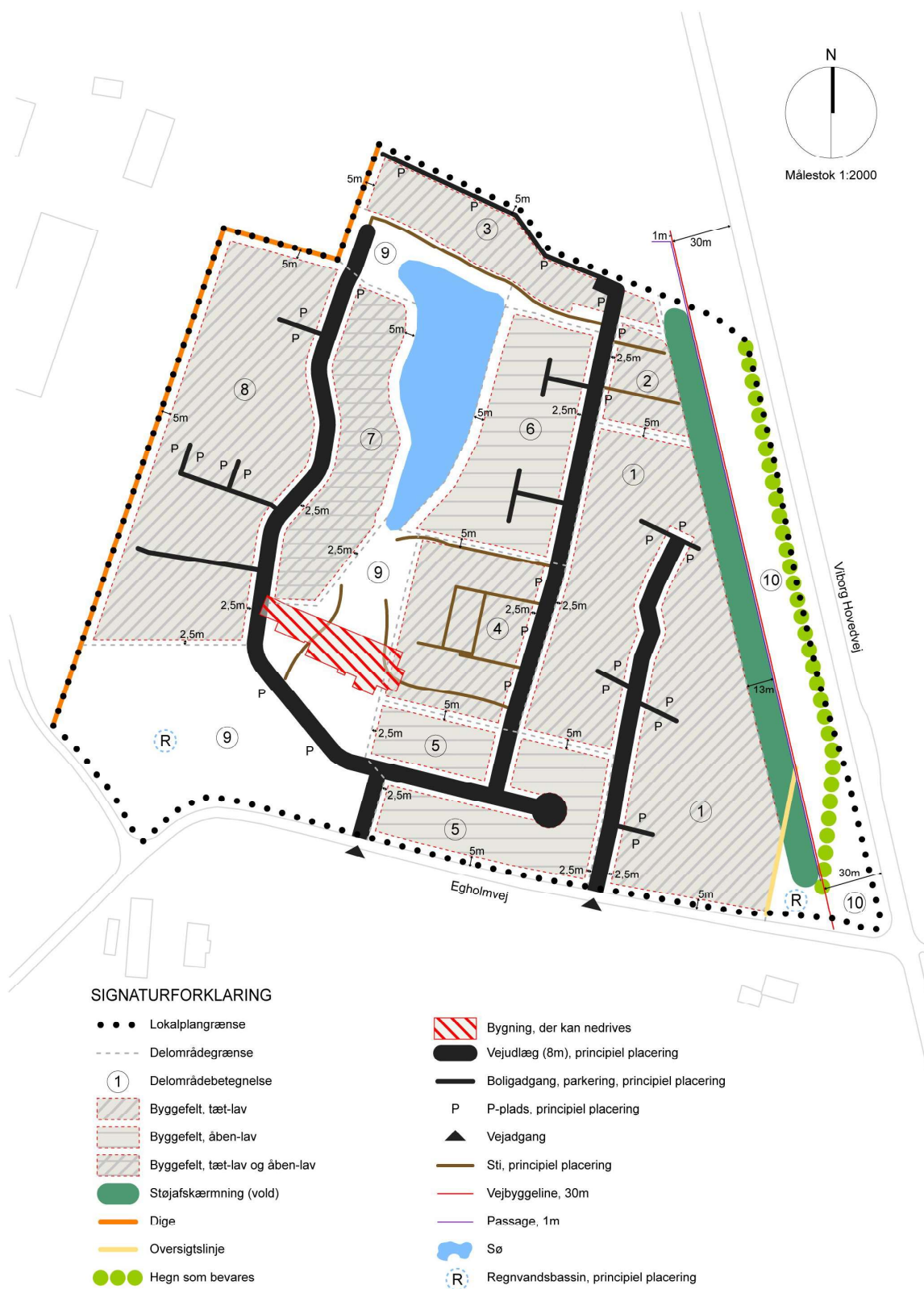
Byrådets beslutning blev offentliggjort den 6. april 2021.

## Bilag 1 - Matrikelkort



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

## Bilag 2 - Lokalplankort



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



## Vedtagelse

Lokalplan 1149 er endeligt vedtaget af Hedensted Byråd den 23. juni 2021 og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 30-31.

På byrådets vegne

**Kasper Glyngø**

Borgmester

**Steinar Eggen Kristensen**

Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på [www.plandata.dk](http://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 byrådet.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at indsende bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet 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, byrådet har offentliggjort, at planen er endeligt vedtaget. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, udstykkes og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge Lov om planlægnings § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen, som ofte er formåls- og anvendelsesbestemmelserne. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsrelementet.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne, og andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlige betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. Lov om planlægnings § 18.



## Klagevejledning lokalplan

Borgere, virksomheder og organisationer kan påklage afgørelser truffet i henhold til Lov om planlægning efter Lov om planlægnings § 58, stk. 1, nr. 3.

Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

### Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over en afgørelse truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk), er der en vejledning til, hvordan man klager.

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

### Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelse på [www.Plandata.dk](http://www.Plandata.dk), og planen vil samtidig blive offentliggjort på kommunens Lokalplan Portal.

### Fritagelse for at bruge Klageportalen

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

### Domstolsafgørelse

Hvis du vil have Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.