

Notatark

Sagsnr. 01.02.05-P16-9-14

Sagsbehandler
Hans Pagaard

20.1.2017

Indstillingsnotat

Overskrift

Endelig vedtagelse af lokalplan 1088 for et boligområde ved Viborgvej i Tørring med tilhørende kommuneplantillæg nr. 9 samt godkendelse af projekt for kollektive varmforsyning.

Beslutningstema

Udvalget for Teknik, Udvalget for Politisk koordination & Økonomi og Byrådet skal tage stilling til den endelige vedtagelse af lokalplan 1088 for et boligområde ved Viborgvej i Tørring med tilhørende kommuneplantillæg nr. 9, samt til godkendelse af projekt for kollektive varmforsyningsanlæg. Byrådet skal endvidere tage stilling til de indkomne bemærkninger og ændringsforslag.

Økonomi

Ingen bemærkninger

Personale

Historik

Den 30. april 2014 besluttede Byrådet at købe ejendommen Follerupgård på Viborgvej 44 med henblik på udstykning til boliger.

Den 3. marts 2015 godkendte Udvalget for Teknik at igangsætte udarbejdelsen af forslag til lokalplan 1088 og forslag til kommuneplantillæg nr. 9. Udvalget for Teknik besluttede herudover at igangsætte jordbundsundersøgelser inden for lokalplanområdet.

Den 27. maj 2015 besluttede Hedensted Byråd at sende forslag til lokalplan 1088 og kommuneplantillæg nr. 9 i 8 ugers offentlig høring.

Den 1. september 2015 besluttede Udvalget for Politisk Koordination og Økonomi på grund af indsigelser fra naboer, at endelig vedtagelse af lokalplan 1088 skulle afvente til efter en vurdering af andre tilkørselsmuligheder til lokalplanområdet, end først foreslået.

Den 3. november 2015 godkendte Udvalget for Teknik, at der skulle udarbejdes et nyt forslag til lokalplan 1088 med ny situationsplan og vejføring.

Den 26. oktober 2016 besluttede Hedensted Byråd at sende et nyt forslag til lokalplan 1088 og kommuneplantillæg nr. 9 i 8 ugers offentlig høring.

Sagsfremstilling

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Hedensted Kommune om at styrke byudvikling i Tørring og skabe flere attraktive byggegrunde i byen. Arealet, som udgør 9,7 ha, er ejet af kommunen. I forslaget er der mulighed for 2 måder at udstykke og anvende området på. Enten til ca. 43 åben-lav boligparceller fra minimum 700 m² til mak-

simum 1.399 m² pr. grund eller en kombination af ca. 37 åben-lav boligparceller og op til 18 tæt-lav boliger.

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme nr. 7.B.16, som udlægger arealet til åben-lav boligområde i 2 etager med en maksimum bebyggelsesprocent på 30. Med henblik på at skabe mulighed for at opføre tæt-lav byggeri på en del af arealet, udlægges området via kommuneplantillæg nr. 9 til blandet boligområde med en maksimum bebyggelsesprocent på 40.

Igennem kommuneplantillæg nr. 9 ændres afgrænsningen af kommuneplanramme 7.B.16, så den omfatter hele matr. nr. 12y, Tørring by Tørring. Ca. 2,8 ha af lokalplanområdet er i Hedensted Kommuneplans retningslinjer udlagt til skovrejsning. Igennem kommuneplantillæg nr. 9 ændres dette arealudlæg, så det giver mulighed for at udnytte det i kommuneplanramme 7.B.16 udlagte areal til boligområde.

Planforslagene har været i høring i perioden fra den 1. november 2016 til den 2. januar 2017.

Der er i høringsfasen indkommet 9 høringssvar, hvoraf de 8 er enslydende.

Afsenderne af de 8 enslydende høringssvar er alle bosiddende i naboområdet ved Sikavej, som ligger øst for lokalplanområdet.

I de 8 enslydende høringssvar rettes der især opmærksomhed på det forhold, at lokalplanen åbner mulighed for etablering af tæt-lav bebyggelse. Det påpeges i høringssvarene, at lokalplanen generelt lægger op til, at man ønsker en åben-lav bebyggelse sammen med rekreative områder. Der henvises til, at der i lokalplanens redegørelse opstilles store ønsker om åbne rekreative områder med eng, sø og skov som de bærende elementer, mens der derimod ikke nævnes nogen hensigtserklæringer om tæt-lav bebyggelse med et massivt udtryk. I høringssvarene oplistes en række punkter, hvor dette forhold kommer til udtryk i lokalplanen. I høringssvarene pointeres det, at mulighed 2 (etablering af tæt-lav bebyggelse i lokalplanens delområde II) bør fjernes fra lokalplanen, idet grundejerne i det eksisterende naboområde har købt grund og bygget hus i tiltro til, at det nye lokalplanområde ville få samme udtryk og anvendelse. Herudover gøres der opmærksom på, at etablering af tæt-lav bebyggelse vil være i strid med lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser (lokalplanens §§ 1 og 3).

Forvaltningens bemærkninger til de 8 enslydende høringssvar:

- Det er korrekt, at der i lokalplanen er indarbejdet åbne rekreative områder med eng, sø og skov som bærende elementer. Disse elementer har imidlertid samme omfang og udformning uanset om delområde II anvendes til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse. Hertil kommer, at delområde II er placeret i den nord-østligste del af området og altså ikke ligger centralt placeret i området. Desuden bemærkes det, at den tæt-lave bebyggelse understøtter muligheden for at skabe et varieret boligområde, hvor der tilbydes attraktive byggegrunde og bo-muligheder for en bred kreds af borgere og potentielle tilflyttere
- Opførelsen af tæt-lav bebyggelse vil ikke være i strid med lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser, da denne type bebyggelse er nævnt begge steder (hhv. § 1 og § 3.4)

Udover de 8 nævnte høringssvar er der kommet et høringssvar fra ejeren af Kirkevej 9, Tørring. Ejeren foreslår, at der på strækningen fra Brædstrupvej til omkring Viborgvej 20 laves to fartdæmpende chikaner.

Hertil bemærker administrationen, at Viborgvej ligger uden for lokalplanens afgrænsning. Lokalplanen kan derfor ikke fastlægge bestemmelser for tiltag på vejen. Administrationen

anbefaler derfor, at ejerens forslag bliver videregivet til Infrastruktur & Transport, så det kan indgå i fremtidige trafikikkerhedsmæssige vurderinger.

Med henvisning til ovennævnte bemærkninger foreslås det, at der ikke foretages ændringer ved den endelige vedtagelse af planerne, bortset fra eventuelle mindre redaktionelle tilretninger.

Varmeprojekt

Tørring Kraftvarmeværk vil gerne forsyne lokalplanområdet med fjernvarme. Dette kræver en godkendelse efter bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg. Tørring kraftvarmeværk har derfor efter dialog med administrationen fremsendt et projektforslag, der muliggør dette. Projektforslaget har været sendt i høring og administration har modtaget et svar fra DONG der udtaler at de ikke har nogen bemærkninger.

Fjernvarmeforsyning af lokalplanområdet er i overensstemmelse med Hedensted Kommunes strategi for udviklingen af fjernvarme.

Administrationen anbefaler derfor at projektforslaget godkendes uden ændringer.

Kommunikation

Borgerdeltagelsen har bestået i de høringssvar, der er indkommet i høringsfasen.

Beslutningen om godkendelse af projektforslaget fremsendes til Tørring Kraftvarme værk og DONG.

Lovgrundlag

- Lokalplan: Lov om planlægning, LBK nr. 1529 af 23. november 2015, § 13 stk. 2, §§ 30 og 31
- Kommuneplantillæg: Lov om planlægning, LBK nr. 1529 af 23. november 2015, §§ 23 c, og 30
- Bekendtgørelse af lov om varmforsyning nr. 1307 af 24. november 2014, § 1.
- Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg nr. 825 af 24. juni 2016, §§ 7 og 24

Indstilling

Administrationen indstiller,

Indstillingens indhold

- At lokalplan nr. 1088 vedtages endeligt uden ændringer
- At kommuneplantillæg nr. 9 vedtages endeligt uden ændringer
- At varmeprojektforslaget godkendes endeligt