

Notatark

Sagsnr. 01.02.05-P16-2-16

Sagsbehandler
Chalotte S. Pedersen

19.1.2017

Indstillingsnotat

Overskrift

Forslag til lokalplan nr. 1104 Lille Dalby Bakke med tilhørende kommuneplantillæg nr. 20 og miljøvurdering.

Beslutningstema

Udvalget for Teknik, Udvalget for Politisk koordination & Økonomi og byrådet skal tage stilling til forslag til lokalplan nr. 1104 - Lille Dalby Bakke med tilhørende kommuneplantillæg nr. 20 og miljøvurdering samt om disse skal sendes i høring.

Økonomi

Ingen bemærkninger

Historik

Udvalget for Politisk koordination & Økonomi godkendte den 13. juni 2016, at der skulle udarbejdes et forslag til rammelokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for hele området, samt en byggeretsgivende lokalplan for en del af området.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet er et ca. 77 ha. stort område beliggende i udkanten af den sydøstlige del af Hedensted i Lille Dalby Bakker. Området består af følgende matr. nr. 4k, 6, samt del af matr. nr. 2a, 3a, 4a og 7000c Ll. Dalby By, Hedensted.


Lokalplanforslagets formål er:

- at udlægge hele området til boligområde, samt at der i en del af området sikres byggeretsgivende bestemmelser, der giver mulighed for opførelse af åben-lav boliger til helårsbeboelse.
- at fastlægge et princip for de grønne kiler i området, for at sikre en overordnet grøn struktur i området ved en fremtidig detailplanlægning
- at sikre stier, som forbinder boligområdet til den eksisterende by.
- at sikre, at udbygningen af området ikke medfører en forøget regnvandsbelastning på vandløbene Dalby Bæk og Thorup Bæk, og at overfladevand indgår som et rekreativt element i fællesarealerne.

Lokalplanen opdeles i 2 delområder.

Delområde 1:

Dette er den byggeretsgivende lokalplan, der fastligger bestemmelser for bebyggelsen i området. Området overføres fra landzone til byzone.



I området er der mulighed for ca. 90 parcel i åben-lav boligbebyggelse, fordelt i 2 boligklynger, der ligger på hver side af vejen.
Der må bygges op til 2 etager med en bebyggelsesprocent på 30 og en bygningshøjde på 8,5 m.
Bebyggelsen skal have fællestræk, så der er en ensartethed i området.

Delområde 2:

Dette er rammelokalplanen, som fastlægger rammebestemmelser, som skal overholdes i de fremtidige detaillokalplaner og fastholder området i landzone.
I området er der mulighed for boligbebyggelse, herunder åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse, etagebebyggelse og fælleshus samt veje, stier og grønne kiler efter principperne på helhedsplanen.

Der kan dog kun ske bebyggelse i området ved udarbejdelsen af en eller flere byggeretsgivende lokalplaner. Undtaget herfra er den eksisterende landbrugsejendom (Nygård), som er beliggende på matr. nr. 2a, hvor der efter ansøgning til Hedensted Kommune kan tillades opførelse af byggeri til brug for landbrugsejendommen.

Håndtering af regnvand

Håndteringen af regnvand sker indenfor lokalplaneområdet.

Regnvandsløsningerne etableres som fælles løsninger i områdets fælles område, primært langs vejen og i de grønne kiler og eventuelt i kombination med private anlæg på egen grund.

Regnvandsløsningerne skal have en rekreativ værdi for området og skal primært håndteres synligt på overfladen.

Ll. Dalbyvej

Den nordlige del af Ll. Dalbyvej omlægges med et nyt vejprofil i forbindelse med realiseringen af planforslagene og det nye vejprofil videreføres i det eksisterende tracé mod syd.

Vejen bliver på sigt lukket for tung og gennemkørende trafik for at give området karakter af et boligområde. Når vejen på sigt bliver lukket for gennemkørende trafik vil vejen blive en privat vej.

Der hvor Ll. Dalbyvej og Gåskjærholm rammer til Dalbyvej etableres en rundkørsel eller 4-benet kryds.

Den tunge trafik vil blive ledt ud på Højløkkevej, som vil komme til at fungere som en ny omfartsvej.

Planområdet strækker sig udover de eksisterende rammer i området og der er derfor i forbindelsen med planlægningen udarbejdet kommuneplantillæg nr. 20, som udlægger hele området til blandet boligområde.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplan og kommuneplantillæg efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer, hvor det er vurderet, at planlægningen kan give anledning til en væsentlig påvirkning af miljøet. Der er derfor udarbejdet en miljøvurdering.

De væsentlige indvirkninger på miljø vurderes at være den visuelle påvirkning af landskabet og de trafikale forhold.

Miljørapporten er vedlagt lokalplanen som bilag og indarbejdet i lokalplanens redegørelse.

Inden der blev udarbejdet en miljøvurdering, blev der foretaget en scoping, dvs. en afgrænsning af hvilke miljøforhold, der forventes at blive påvirket. Som led i denne scoping skulle Hedensted kommune høre andre berørte myndigheder for at få fastlagt omfanget og indholdet i miljøvurderingen.

Berørte myndigheder har i perioden fra den 12. september 2016 til den 26. september 2016 haft mulighed for at komme med bemærkninger eller forslag til miljørapportens indhold. Der er ikke indkomne yderligere bemærkninger eller forslag til miljørapportens indhold.

Kommunikation

Kommuneplantillæg nr. 20 har været i foroffentlighøring med indkaldelse af ideer og forslag i perioden den 2. august 2016 til den 16. august 2016. Indkommende ideer og forslag er efterfølgende indarbejdet i tillægget.

Planforslagene, samt miljøvurderingen af lokalplan 1104 og kommuneplantillæg nr. 20 offentliggøres i henhold til planlovens § 24-26.

Afgørelsen om at der skal udarbejdes en miljøvurdering offentliggøres samtidigt. Forslag til projekt for kollektive varmforsyningsanlæg sendes i høring hos berørte parter i henhold til projektbekendtgørelsens § 25.

Lovgrundlag

- Forslag til lokalplan: Lov om planlægning, LBK nr. 1529 af 23. november 2015, § 13 stk. 2 og § 24
- Forslag til kommuneplantillæg: Lov om planlægning, LBK nr. 1529 af 23. november 2015, §§ 23c, 24
- Afgørelse om miljøvurdering: Lov om miljøvurdering af planer og programmer, LBK nr. 1533 af 10. december 2015, § 3, Stk. 2

Indstilling

Administrationen indstiller,

Indstillingens indhold

- at forslag til lokalplan 1104 fremlægges i 8 ugers offentlig høring,
- at forslag til kommuneplantillæg nr. 20 fremlægges i 8 ugers offentlig høring
- at afgørelsen om at udarbejde en miljøvurdering af planforslagene offentliggøres samtidig
- at miljøvurderingen fremlægges i 8 ugers høring