

## Notatark

Sagsnr. 01.02.00-P16-2-14

Sagsbehandler  
Anne Palmgren Juul

23.4.2015

# Indstillingsnotat

## Overskrift

Forslag til lokalplan 1088 for et boligområde ved Viborgvej i Tørring og kommuneplantillæg nr. 9.

## Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til om forslag til Lokalplan 1088 for et boligområde ved Viborgvej i Tørring og Kommuneplantillæg nr. 9, skal sendes i 8 ugers offentlig høring, projekt for kollektiv varmforsyning skal sendes i høring hos berørte parter, samt vedtagelsen af afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering.

## Historik

- Den 30. april 2014 besluttede byrådet at købe ejendommen Follerupgård på Viborgvej 44, Tørring, med henblik på udstykning til boliger.
- Den 3. marts 2015 godkendte Udvalg for Teknik at igangsætte udarbejdelsen af forslag til lokalplan 1088 og forslag til kommuneplantillæg nr. 9. Udvalg for Teknik besluttede herudover at igangsætte jordbundsundersøgelser indenfor lokalplanområdet.

## Sagsfremstilling

I 2014 overtog Hedensted Kommune ejendommen Viborgvej 44 i Tørring, matr. nr. 12y Tørring by, Tørring, med henblik på at udstykke nye attraktive byggegrunde i Tørring.

Lokalplanområdet er placeret i den nordlige del af Tørring og består af et areal på 9,7 ha. Arealet er i dag brugt som landbrugsjord, med landbrugspligt, som ansøges ophævet af NaturErhvervsstyrelsen i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplan 1088. Arealet er omkranset af boligområder både mod syd og øst. Mod nord og vest grænser området op mod henholdsvis Brædsstrupvej og Viborgvej.

Største delen 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. Igennem kommuneplantillæg nr. 9, ændres afgrænsningen af kommuneplanramme 7.B.16, så den omfatter hele matr. nr. 12y, Tørring by, Tørring.

Cirka 2,8 ha af lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommuneplans arealudlæg 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.

I lokalplan 1088 er der udlagt store arealer til rekreative formål, samt et regnvandsbassin, som kan blive realiseret hvis afgrænsningen for skovrejsning ændres.

Ankomsten til lokalplanområdet forgår henholdsvis fra Viborgvej og igennem boligområdet Sikavej.

I forslag til lokalplan 1088 er der udlagt ca. 45 udstykninger med en størrelse mellem 900m<sup>2</sup> – 1399 m<sup>2</sup> pr. grund. Konceptet bag udstykningerne er, at udnytte de kvaliteter arealet har i dag, fx eksisterende beplantning og terrænfald. Herudover er der i udarbejdelsen af illustrationsplanen lagt vægt på at skabe attraktive grønne arealer, som hver især har deres unikke karakter, samt taget højde for naboerne til lokalplanrådets ønsker og ideer.

Efter principgodkendelsen i marts 2015 er der foretaget indledende jordbundsundersøgelser, som har påvist at det ikke vil være muligt at nedsive overfladevandet fra arealet.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Hedensted kommunes spildevandsplan, og der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Jordbundsundersøgelser har vist at regnvandet ikke kan nedsives på ejendommen, derfor forventes det at området skal separatkloakeret. Det forventes at en separatkloakering af området vil medføre betydelige udgifter til forsinkelse af regnvandet for Hedensted Spildevand A/S.

Tørring Kraftvarmeværk har, efter opfordring fra Hedensted Kommune, fremsendt et projektforslag, der udlægger området til deres forsyningsområde. I projektet er der regnet på to muligheder, en hvor boligerne etablerer deres egen varmepumpe samt en hvor boligerne bliver forsynet med fjernvarme. Sammenlignes disse er kollektiv varmforsyning det bedste alternativ, da projektet udviser en positiv samfunds-, selskabs- og forbrugerøkonomi til fordel for kollektiv forsyning.

Administrationen anbefaler, at ansøgningen imødekommes, da projektet er i overensstemmelse med kommunens energipolitiske mål om at udbygge med kollektiv varmforsyning. På nuværende tidspunkt skal der kun tages stilling til at udsende projektforslaget i høring hos berørte parter. Efter endt høring vil sagen blive forelagt Udvalget for Teknik.

Lokalplanforslagets formål er at sikre:

- at skabe mulighed for at der kan opføres åben-lav bolig bebyggelse indenfor lokalplanområdet.
- at sikre eksisterende stiforbindelser videreføres indenfor lokalplanområdet.

Forslag til lokalplan 1088 for et boligområde ved Viborgvej i Tørring er udarbejdet ud fra følgende principper:

- Området overgår til byzone
- Området må kun anvendes til boligformål med tilhørende rekreative arealer
- Der udstykkes ca. 45 parcelhusgrunde
- Der sikres rekreative arealer
- Bebyggelsesprocent på maksimum 30

- Maksimalt 2 etager og med maksimal højde på 8.5 meter
- Lokalplanen stiller krav til boligernes arkitektoniske udtryk.
- Området skal forsynes med kollektivt varme med tilslutningspligt

Hedensted Kommune har udarbejdet forslag til lokalplanen samt screening for miljøvurdering. Det vurderes, at planlægningen ikke giver anledning til væsentligt miljøpåvirkninger, derfor udarbejdes der ikke en miljøvurdering.

### **Kommunikation**

Den 15. januar 2015 blev der afholdt et orienteringsmøde med naboerne til lokalplanområdet.

I den forbindelse ønskede naboerne, at lokalplanen skulle indeholde flere rekreative områder, fx med en sø og lidt skov. Herudover var de meget bekymrede for om Sikavej blev gennemgående ud til Viborgvej, da den så vil kunne bruges som smutvej.

Disse ønsker er blevet indarbejdet i forslag til lokalplan 1088.

### **Lovgrundlag**

- Forslag til lokalplan: Lov om planlægning, LBK nr. 587 af 27/05/2013, § 13 stk. 2 og § 24.
- Afgørelse om miljøvurdering: Lov om miljøvurdering af planer og programmer, LBK nr. 939 af 3/07/2013, § 3, Stk. 2.
- Forslag til projekt for kollektive varmforsyningsanlæg: Klima-, Energi- og Bygningsministeriets bekendtgørelse nr. 566 af 02/06/2014 om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg, § 25.
- Forslag til kommuneplantillæg: Lov om planlægning, LBK nr. 587 af 22/05/2013, § 23c, 24.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller,

### **Indstillingens indhold**

- At forslag til lokalplan 1088 og kommuneplantillæg nr. 9 fremlægges i offentlig høring i 8 uger.
- At miljøscreeningen og afgørelsen om, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, offentliggøres samtidig med planforslaget.
- At der pålægges tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning i lokalplanen.
- At varmeprojektforslaget sendes i høring ved berørte parter.