

## Notatark

Sagsnr. 01.02.00-P16-1-14

Sagsbehandler  
Lene Stegemejer

24.8.2015

# Indstillingsnotat

## Overskrift

Endelig vedtagelse af lokalplan 1028 for et boligområde ved Grønlund i Tørring.

## Beslutningstema

Udvalget for Teknik, PKØ og Byrådet skal tage stilling til de i høringsperioden indkomne bemærkninger, og til den endelige vedtagelse af lokalplan 1028 for et boligområde ved Grønlund i Tørring samt endelig vedtagelse for varmeprojektforslag.

## Økonomi

Fra Hedensted Spildevand har Hedensted Kommune modtaget følgende notat:

*"Hedensted kommune ønsker at udarbejde lokalplan for 18 byggegrunde ved Grønlund i Tørring. Området ønskes separatkloakeret, med tilledning til Gudenåen.*

*Da Gudenåen under passage af Tørring leder gennem et bebygget klimahåndteringsområde, hvor der i forvejen er en udfordring i afledning af overfladevand, er Hedensted Spildevand bekymret for hvilke krav, der vil blive stillet til forsinkelse af vandet fra det nye område. Så længe kravene til forsinkelse ikke er kendte, er det ikke muligt at komme med et fast overslag på udgifterne.*

*Hvis kravet fx bliver, at tilledningen i l/s ikke må øges i forhold til den nuværende afledning fra den eksisterende bebyggelse ved Grønlund, vil det ud over udgifterne til kloakeringen af de 18 matrikler overslagsmæssigt koste omkring 1 mil kr. at håndtere vandet. Stilles der strammere krav vil udgiften selvfølgelig øges, mens lempeligere krav vil mindske udgiften.*

*"Udvalget for Teknik" har 2. sep. 2014 vedtaget, at der i Hedensted Kommunes spildevandsplans økonomi indregnes investeringer til byggemodninger på 1 mil kr. om året, når tilslutningsbidrag er indregnet (dvs. netto). Dette beløb skal dække Hedensted Spildevands udgifter til både private og kommunale byggemodninger i det omfang, de tilslutningsbidrag, der kan opkræves i forbindelse med byggemodningen, ikke kan dække udgifterne. Sker udviklingen hurtigere end spildevandsplanen tilsiger, vil Hedensted Spildevand skulle hæve taksten, optage lån eller en kombination heraf, med mindre der reduceres i spildevandsplanens øvrige anlægsaktiviteter eller der laves en begrænsning af hvilke øvrige byggemodninger, der gennemføres".*

## Historik

Udvalget for Fritid & Fællesskab godkendte d. 1. september 2014 principperne for udarbejdelse af lokalplanforslaget og besluttede der skulle indkaldes et projektforslag med henblik på at området forsynes med kollektiv varmforsyning.

Den 27. maj 2015 besluttede byrådet at sende forslag til lokalplan 1028 i 8 ugers offentlig høring, samt varmeprojektforslag i høring ved berørte parter.

## Sagsfremstilling

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Hedensted Kommune om at byudvikle i Tørring samt skabe flere attraktive byggegrunde i byen. Antallet af kommunale grunde svinder i Tørring, hvorfor nye byggegrunde i byen er attraktive og efterspurgt. Lokalplanområde matr. Nr. 6ae, Tørring By, Tørring, er i dag landbrugsjord uden beboelse. Arealet som udgør ca. 3,6 ha er ejet af kommunen og omfattet af kommuneplanramme 7.B.13 som er udlagt til blandet boligområde. Der er beskrevet

i rammebestemmelserne en maksimal bebyggelsesprocent på 40 og 2 etager med en bygningshøjde på 8.5 m. Området er beliggende i landzone og ved udarbejdelse af lokalplanen overgår området til byzone. Der fremgår desuden for rammeområdet, at lokalplanlægning forudsætter håndtering af overfladevand.

Lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt. Det er en forudsætning for lokalplanens realisering at NaturErhvervstyrelsen ophæver landbrugspligten på matr.nr. 6a Tørring By, Tørring, som er omfattet af lokalplanen. Lokalplanen beskriver en ankomstvej samt forlængelse af Grønlund til området. Det vurderes af Hedensted Kommune, at trafiksikkerheden bevares i den fremtidige byudvikling af området.

I lokalplanen er der 18 udstykninger fra 900 - 1399 m<sup>2</sup> pr. grund. Konceptet bag udstykningen er at arbejde med ålandskabet som reference. Veje, stier, grønne områder og udstykningerne er tegnet med bløde kurver, som giver et landskabeligt udtryk. Der er i lokalplanen arbejdet med grønne områder, som fremstår med vild natur som kræver mindre vedligeholdelse. De grønne fællesområder beplantes med træer, buske og skovbunddække og desuden muliggør lokalplanen at etablere regnvandsbassiner eller lignende på fællesarealerne. Illustrationsplanen i lokalplanen har dannet baggrund for udarbejdelsen af lokalplanen.

Efter principgodkendelsen i september 2014 blev der igangsat indledende jordbundsundersøgelser i lokalplanområdet, som er sammenfattet i en Geoteknisk rapport. Rapporten kortlægger jordbundsforholdene på hver enkelt af byggegrundene samt de rekreative arealer og redegør for hvorvidt der er mulighed for lokal nedsivning. Ifølge rapporten er 6 af grundene velegnet til nedsivning, mens de resterende grunde, samt det store rekreative areal sydligt i området, pga. jordbunds- og grundvandsforhold ikke er velegnede til nedsivning. Det vil være yderst problematisk at sikre lokal afledning af overfladevand og det er derfor ikke realistisk af området spildevandskloakeres, og tag og overfladevand kræves håndteret inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet fastholdes derfor planlagt separatkloakeret i henhold til spildevandsplanen. Afhængig af den endelige projektering af regnvandsbassiner kan det blive nødvendigt at udarbejde et tillæg til spildevandsplanen.

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 fjervarme. Sammenlignes disse er kollektiv varmforsyning det bedste alternativ, da projektet udviser en positiv samfunds-, selskabs- og forbrugerøkonomi til fordel for kollektiv forsyning. Projektet har været i høring og der er ikke indkommet bemærkninger.

Lokalplanens formål er at sikre:

- at der kan udvikles et område med åben-lav helårsboliger,
- at fastlægge en overordnet udstykning af parceller med et landskabeligt udtryk med bløde kurver på veje, stier samt afgrænsninger af de rekreative områder,
- at fastlægge og sikre tilgængelighed til de fælles rekreative grønne arealer.
- at sikre areal til håndtering af tag- og overfladevand fra lokalplanområdet

Lokalplan 1028 for et boligområde ved Grønlund i Tørring er udarbejdet ud fra følgende principper:

- Området overgår til byzone
- Området må kun anvendes til boligformål med tilhørende rekreative arealer
- Der udstykkes 18 parcelhusgrunde
- Der sikres rekreative arealer
- Bebyggelsesprocent på maksimalt 30

- Maksimalt 2 etager og med maksimal højde på 8.5 meter
- Bestemmelser omkring parcelhusenes placering og ydre fremtræden
- Området skal forsynes med kollektivt varme med tilslutningspligt
- Området tilsluttes offentligt separat kloaksystem

Der er i høringsperioden indkommet bemærkninger fra Grundejerforeningen Overbygård - Svend Daverkosen samt ejere af Grønlund 16, 7160 Tørring. Bemærkningerne omhandler udformning og placering af de grønne områder i lokalplanen, bevaring af et egetræ samt etablering af grundejerforening i forbindelse med lokalplanen. Se bilag med bemærkningsnotat.

Det anbefales, at lokalplan 1028 tilrettes således:

- Side 12: § 9 Ubebyggede arealer 9.7 Der er udpeget et bevaringsværdigt egetræ ved stisystem, der forbinder de rekreative fællesarealer jf. kortbilag nr. 2.
- Side 17: kortbilag nr.2 egetræets placering markeres.
- Se side 12: § 11 Grundejerforeninger eller lignende. 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og rekreative fællesareal *indenfor lokalplanområdet, ....*

Derudover er der mindre tekniske tilretninger.

### **Kommunikation**

Den 6. august 2014 har Hedensted Kommune - By & Landskab arrangeret borgerdeltagelse med grundejerforeningerne og grundejere i naboområderne. Mødet blev afholdt på lokalplanområdet ved Grønlund i Tørring. Formålet med mødet var at få en åben dialog med grundejerforeningerne og grundejer i naboområderne og dermed samle viden ind fra beboerne til det videre arbejde med lokalplanen. Planen offentliggøres i henhold til planlovens §§ 30 og 31.

### **Lovgrundlag**

- Lokalplan: Lov om planlægning, LBK nr. 587 af 27/05/2013, § 13 stk. 2, §§ 30 og 31
- Forslag til projekt for kollektive varmforsyningsanlæg: Klima-, Energi- og Bygningsministeriets bekendtgørelse nr. 566 af 02/06/2014 om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg, § 3.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller

### **Indstillingens indhold**

- at lokalplan 1028 vedtages endeligt med følgende ændringer:
- Side 12: § 9 Ubebyggede arealer 9.7 Der er udpeget et bevaringsværdigt egetræ ved stisystem, der forbinder de rekreative fællesarealer jf. kortbilag nr. 2.
- Side 17: kortbilag nr.2 egetræets placering markeres.
- Se side 12: § 11 Grundejerforeninger eller lignende. 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og rekreative fællesarealer *indenfor lokalplanområdet, ....*
- at projektet for kollektive varmforsyningsanlæg godkendes uden ændringer