

Notatark

Sagsnr. 01.02.00-P16-2-14

Sagsbehandler

Anne Mølgaard Juul

14.7.2015

Indstillingsnotat

Endelig vedtagelse af lokalplan 1088 for et boligområde ved Viborgvej i Tørring og kommuneplantillæg nr. 9 og varmeprojekt.

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling om Lokalplan 1088 for et boligområde ved Viborgvej i Tørring og Kommuneplantillæg nr. 9 og varmeprojekt skal endelig vedtages.

Økonomi

Ingen bemærkninger

Historik

- 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.
- Den 27. maj besluttede Hedensted Byråd at sende forslag til lokalplan 1088 og forslag til kommuneplantillæg nr. 9 i 8 ugers offentlig høring, samt varmeprojektforslag i høring ved berørte parter.

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 lokalplan 1088 er der udlagt ca. 45 udstykninger med en størrelse mellem

900m² – 1399 m² 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 lokalplanområdets 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. Projektet har været i høring og der er ikke indkommet bemærkninger.

Lokalplanens 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.

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
- At der pålægges tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning i lokalplanen.

Planforslagene har været i høring i perioden fra den 1. juni til den 5. august 2015. Varmeprojektforslaget har været i høring hos berørte parter i perioden fra den 27. juni til den 27. juli 2015.

Der er i høringsperioden indkommet et hørings svar til planforslagene.

Høringssvaret er indsendt på vejle af grundejerforeningen Blæsbjerg Sikavej + Kronhjortevej, Tørring.

Høringssvaret omhandler vejforløbet igennem boligområdet Sikavej, som kobler ca. 19 udstykninger på den eksisterende Sikavej. Det vil de meget gerne undgå, da de finder det unødvendigt at skabe mere trafik på vejen, hvilket vil give farlige situationer. I høringssvaret forslår grundejerforeningen at hele arealet i stedet får adgangsvej fra Viborgvej.

Administrationens vurdering

Da det eksisterende boligområde Sikavej blev planlagt, var intentionen at det skulle være etape 1 af Sikavej udstykningerne, det vil sige at det areal vi planlægger for nu skulle kobles på Sikavej og være etape 2. I udarbejdelsen af lokalplanen blev der taget hensyn til beboerne på Sikavej, ved ikke at lave vejen gennemgående fra Sikavej til Viborgvej og i stedet lave store rekreative arealer og forbindelser. Ved at opdele boligområdet med adgang fra henholdsvis Sikavej og Viborgvej, nedskaleres området og man opnår to boligområder der forbindes med en grøn kile. Denne opdeling vurderes at have en positiv påvirkning på de eksisterende boligområder, samt de nye boligområde.

Administrationen anbefaler ikke at der laves ændringer i lokalplanen, udover mindre tekniske tilretninger. Høringssvaret ligger som bilag nr. 3.

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 lokalplan 1088.

Lovgrundlag

- Lokalplan: Lov om planlægning, LBK nr. 587 af 27/05/2013, § 13 stk. 2, §§ 30 og 31
- Kommuneplantillæg: Lov om planlægning, LBK nr. 587 af 27/05/2013, §§ 23 c, og 30
- Projekt for kollektive varmforsyningsanlæg: Klima-, Energi- og Bygningsministeriets bekendtgørelse nr. 566 af 02/06/2014 om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg, § 3.

Indstilling

Indstillingens indhold

- at lokalplan 1088 vedtages endeligt uden ændringer.
- at kommuneplantillæg nr. 9 vedtages endeligt uden ændringer.
- at projektet for kollektive varmforsyningsanlæg godkendes uden ændringer.