

NotatarkSagsnr. 01.02.05-
P16-9-14Sagsbehandler
Simon Tinghøj Jensen

22.9.2016

Indstillingsnotat

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

Beslutningstema

Udvalget for Teknik, Udvalget for Politisk koordination & Økonomi og byrådet skal tage stilling til forslag til lokalplan 1088 for et boligområde ved Viborgvej i Tørring med tilhørende kommuneplantillæg nr. 9, samt om disse skal sendes i høring. Samtidigt skal byrådet tage stilling til vedtagelse af afgørelsen om at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslagene

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 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 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.

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 hos NaturErhvervstyrelsen i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplan 1088. Området er omkranset af boligområder mod syd og øst. Mod nord og vest grænser området op mod henholdsvis Brædstrupvej 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 maksimum bebyggelsesprocent på 30. I kommuneplantillæg nr. 9, ændres afgrænsningen af kommuneplanramme 7.B.16 så den omfatter hele matr. nr. 12y, Tørring by, Tørring. For at imødekomme et ønske om mulighed for tæt-lav byggeri udlægges området til blandet boligområde med en maksimum bebyggelsesprocent på 40.

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.

Tilkørsel til lokalplanområdet forgår fra Viborgvej, mens god sammenkobling med det eksisterende stinet i nærområdet sikrer gode forbindelses muligheder for de bløde trafikanter.

I forslag til lokalplan 1088 er der mulighed for 2 måder at udstykke og anvende området på, enten til ca. 43 åben-lav boligparceller fra minimum 700m² til maksimum 1399m² pr. grund eller en kombination af ca. 37 åben-lav boligparceller og op til 18 tæt-lav boliger. Planen udnytter de kvaliteter området har i dag, ved at bevare og benytte eksisterende beplantning og terrænfald. Herudover er der lagt særlig vægt på at sikre attraktive grønne arealer samt tage højde for naboerne til lokalplanområdets ønsker og ideer.

Efter principgodkendelsen i 2014 blev der igangsat indledende jordbundsundersøgelser i lokalplanområdet. På baggrund af disse undersøgelser beskriver forslaget, at området skal indeholde store arealer til håndtering og tilbageholdelse af overfladevand idet mulighederne for nedsivning er ringe.

Lokal håndtering af regnvand er både nødvendigt da vandløbene i området er overbelastede, men det er også med til at sikre attraktive rekreative områder.

Lokalplanforslagets formål er:

- at skabe mulighed for at der kan opføres åben-lav og tæt-lav bolig bebyggelse indenfor lokalplanområdet.
- at sikre at eksisterende stiforbindelser videreføres indenfor lokalplanområdet.
- at sikre håndtering af overfladevand indenfor lokalplanområdet.

I forhold til lokalplan forslaget, godkendt af Hedensted Byråd den 27. maj. 2015, er der foretaget følgende ændringer:

- Hele Lokalplanområdet vejføres fra Viborgvej, i tidligere lokalplanforslag blev en del af lokalplanområdet vejført fra Sikavej.
- Ændring af nogle af udstykningernes placering samt ændringer af de rekreative arealer, ændringerne sker for at overfladevand kan håndteres lokalt.
- Det gives mulighed for tæt-lav bebyggelse på en del af området.
- Området anvendelse ændres fra åben-lav boligområde til blandet boligområde.
- Den maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 30 til 40 for en mindre del af området, så frem den benyttes til tæt-lave boliger.
- Området spildevandskloakeres og overfladevand håndteres lokalt, i tidligere lokalplanforslag skulle området separatkloakeres.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget en screening efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer, hvor det er vurderet, at planlægningen ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger.

På grundlag af udkast til miljøscreeningen har andre berørte myndigheder i perioden fra den 16. august 2016 til den 30. august 2016 har haft den lovpligtige mulighed for at kommentere kommunens forventede afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering af planfor-slagene. Der er ikke indkommet hørings svar, som giver anledning til at gennemføre en miljøvurdering. 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 sø og skov. Herudover var de meget bekymrede for om Sikavej ville opleve større mængde trafik hvis lokalplanområdet fik vejtilførsel fra denne.

Disse ønsker er blevet indarbejdet i forslag til lokalplan 1088

Planforslagene offentliggøres i henhold til planlovens § 24-26. Afgørelsen om at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering offentliggøres samtidigt.

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 1088 og kommuneplantillæg nr. 9 fremlægges i 8 ugers offentlig høring.
- at miljøscreeningen af afgørelsen om, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, offentliggøres samtidig med planforslaget.
- at der pålægges tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning i lokalplanen.