

Notatark

Sagsnr. 01.02.00-P16-1-14

Sagsbehandler
Lene Stegemejer

26.3.2015

Indstillingsnotat

Overskrift

Forslag til lokalplan 1028 for et boligområde ved Grønlund i Tørring.

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til om forslaget til lokalplan 1028 for et boligområde ved Grønlund i Tørring samt et projekt for kollektiv varmforsyning skal sendes i offentlig høring. Samtidigt skal byrådet tage stilling til vedtagelse af afgørelsen om der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget.

Økonomi

Spildevand: Ingen bemærkninger.

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.

Kollektiv varmforsyning: Ingen Bemærkninger.

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.

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.

Det ønskede 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. 6ae Tørring By, Tørring, som er omfattet af lokalplanen.

Lokalplanforslaget beskriver en ankomstvej samt forlængelse af Grønlund til området. Det vurderes af Hedensted Kommune, at trafikikkerheden bevares i den fremtidige byudvikling af området.

I forslaget er der 18 udstykninger fra 900 - 1399 m² 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 planforslaget 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 forslaget at etablere regnvandsbassiner eller lignende på fællesarealerne. Illustrationsplanen i lokalplanforslaget har dannet baggrund for udarbejdelsen af forslaget.

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 samt 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 håndteres 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.

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 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

Forslag til 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

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

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 indsamle viden fra beboerne til det videre lokalplanarbejde.

Forslagene offentliggøres i overensstemmelse med planlovens § 24-26. Afgørelsen om der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering offentliggøres samtidigt.

Forslag til projekt for kollektive varmforsyningsanlæg sendes i høring hos de berørte parter i projektbekendtgørelsens § 25. Varmeprojektforslaget sendes i høring hos Dong Energy.

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.

Indstilling

Administrationen indstiller,

Indstillingens indhold

- At forslag til lokalplan 1028 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.