

## Notatark

Sagsnr. 01.02.05-P16-2-16

Sagsbehandler

Chalotte S. Pedersen

# Indstillingsnotat

## Overskrift

Endelig vedtagelse af lokalplan 1104 for Lille Dalby Bakker med tilhørende kommuneplantillæg nr. 20 og Miljøvurdering, samt godkendelse af projekt for kollektive varmemforsyningsanlæg.

## Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til den endelige vedtagelse af lokalplan 1104 for Lille Dalby Bakker med tilhørende kommuneplantillæg nr. 20 og Miljøvurdering, samt endelig godkendelse af projekt for kollektiv varmemforsyning. Byrådet skal samtidig tage stilling til de indkomne bemærkninger og ændringsforslag.

## Økonomi

Ingen bemærkninger

## Historik

Udvalget for Politisk koordination & Økonomi godkendte den 13. juni 2016, at der skulle udarbejdes et forslag til en rammelokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for hele området, samt en byggeretsgivende lokalplan for en del af området.

Planforslagene og projektforslaget blev vedtaget af byrådet den 22. februar 2017

## Sagsfremstilling

Lokalplanområdet er et ca. 77 ha. stort område beliggende i den sydøstlige del af Hedensted i Lille Dalby Bakker.

Lokalplanforslagets formål er:

at udlægge hele området til boligområde, og sikre, at der i en del af området fastlægges byggeretsgivende bestemmelser, der giver mulighed for opførelse af åben-lav boliger til helårsbeboelse.

at fastlægge et princip for de grønne kiler i området, for at sikre en overordnet grøn struktur i området ved en fremtidig detailplanlægning


at sikre stier, som forbinder boligområdet til den eksisterende by.

at sikre, at udbygningen af området ikke medfører en forøget regnvandsbelastning på vandløbende Dalby Bæk og Thorup Bæk, og at overfladevand indgår som et rekreativt element i fællesarealerne.

Lokalplanen opdeles i 2 delområder.

### Delområde 1:

Dette er den byggeretsgivende lokalplan, der fastligger bestemmelser for bebyggelsen i området. Området overføres fra landzone til byzone.



I området er der mulighed for udstykning af ca. 90 parceller til åben-lav boligbebyggelse, fordelt i 2 boligklynger, der ligger på hver side af vejen.

Der må bygges op til 2 etager med en bebyggelsesprocent på 30 og en bygningshøjde på 8,5 m.

Bebyggelsen skal have fællestræk, så der er en ensartethed i området.

#### Delområde 2:

Dette er rammelokalplanen, som fastlægger rammebestemmelser, som skal overholdes i de fremtidige detaillokalplaner og fastholder området i landzone.

I området er der mulighed for boligbebyggelse, herunder åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse, etagebebyggelse og fælleshus samt veje, stier og grønne kiler efter principperne på helhedsplanen.

Der kan dog kun ske bebyggelse i området ved udarbejdelsen af en eller flere byggeretsgivende lokalplaner. Undtaget herfra er den eksisterende landbrugsejendom(Nygaard), som er beliggende på matr. nr. 2a, hvor der efter ansøgning til Hedensted Kommune kan tillades opførelse af byggeri til brug for landbrugsejendommen.

#### Håndtering af regnvand

Håndteringen af regnvand sker indenfor lokalplaneområdet.

Regnvandsløsningerne etableres som fælles løsninger i områdets fælles område, primært langs vejen og i de grønne kiler og eventuelt i kombination med private anlæg på egen grund.

Regnvandsløsningerne skal have en rekreativ værdi for området og skal primært håndteres synligt på overfladen.

Denne løsning fordrer at der dannes et spildevandslav som skal ejer og driver de fællesprivate regnvandsanlæg i området.

#### Ll. Dalbyvej

Den nordlige del af Ll. Dalbyvej omlægges med et nyt vejprofil i forbindelse med realiseringen af planforslagene og det nye vejprofil videreføres i det eksisterende tracé mod syd.

Vejen bliver på sigt lukket for tung og gennemkørende trafik for at give området karakter af et boligområde. Når vejen på sigt bliver lukket for gennemkørende trafik vil vejen blive en privat vej.

Planområdet strækker sig udover de eksisterende rammer i området og der er derfor i forbindelsen med planlægningen udarbejdet kommuneplantillæg nr. 20, som udlægger hele området til blandet boligområde.

Planforslagene har været i høring i perioden fra den 27. februar til den 24. april 2017.

Der er i høringsperioden indkommet 13 bemærkninger og indsigelser til planforslagene. Bemærkningerne og indsigelserne er samlet i bilag 4.

Der er udarbejdet et notat over de enkelte bemærkninger og indsigelser – bilag 3. Som det fremgår af notatet drejer bemærkningerne og indsigelserne sig primært om,

- Muligheden for etageboliger i op til 3 etager mod Dalbyvej, samt bebyggelsestyper i området
- Planens påvirkning på Kulturmiljøet ved Røde Mølle
- Flytningen af den gennemgående tunge trafik fra Ll. Dalby Vej til andre ruter heri blandt Højløkkevej
- Naturen og stiforbindelser i området

Efter vurderingen af de indkommende bemærkninger anbefaler administrationen følgende ændringer i lokalplanen:

- At muligheden for etagebyggeri med op til 3 etager fjernes fra byggefeltet nær Dalbyvej
- At der i byggefeltet nær Dalbyvej bliver en max etagehøjde på 2 etager.

Derudover er der mindre redaktionelle tilretninger.

Administrationen anbefaler, at der i udarbejdelsen af byggeretsgivende lokalplan for den sydlige del af område arbejdes med forholdet til kulturmiljøet ved Røde Mølle og forholdet til naturen i området.

#### Projektforslag for kollektiv varmforsyning - nyt biomasseanlæg og varmforsyningen af området

Der er to elementer i projektforslaget for kollektiv varmforsyning:

- Lille Dalby Bakker, lokalplan 1104, bliver godkendt som varmforsyningsområde for Hedensted Fjernvarme
- Hedensted Fjernvarme etablerer en biomassekedel på den bestående kedelcentral på Overholmvej

Projektforslaget har været i høring fra den 29. marts til den 27. april 2017.

Der er i høringsperioden indkommet et høringssvar fra de berørte parter - Dansk gas Distribution (DGD). I høringssvaret efterspørger DGD den rette dokumentation for det øgede varmebehov ved nybyggeri.

Høringssvaret har været sendt til ansøger, der har fremsendt et svar der imødekommer DGDs bemærkninger.

Høringssvaret giver således efter administrationens vurdering ikke anledning til ændring af projektforslaget.

#### **Kommunikation**

Kommuneplantillæg nr. 20 har været i foroffentlig høring med indkaldelse af ideer og forslag i perioden den 2. august 2016 til den 16. august 2016. Indkommende ideer og forslag er efterfølgende indarbejdet i tillægget.

Under den offentlige høring af planforslagene er der afholdt møde og kommunikeret med naboerne til området.

Planforslagene har været i høring i perioden fra den 27. februar til 27. april 2017.

Projektforslaget for kollektiv varmforsyning har været i høring fra den 29. marts til den 27. april 2017.

Planerne offentliggøres i henhold til planlovens §§ 30, 31. Beslutning vedrørende projektet for kollektiv varmforsyning meddeles berørte parter.

#### **Lovgrundlag**

Lokalplan: Lov om planlægning, LBK nr. 1529 af 23. november 2015, § 13 stk. 2, §§ 30 og 31

Kommuneplantillæg: Lov om planlægning, LBK nr. 1529 af 23. november 2015, §§ 23 c, og 30

Miljøvurdering: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LOV nr. 448 af 10/05/2017, § 13, stk. 2

Bekendtgørelse af lov om varmforsyning nr. 1307 af 24. november 2014, § 1.

Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg nr. 825 af 24. juni 2016, §§ 6, 7, 11, 17 og 18

## **Indstilling**

Administrationen indstiller,

### **Indstillingens indhold**

- At lokalplan nr. 1104 vedtages endeligt med følgende ændringer
  - At muligheden for etagebyggeri med op til 3 etager fjernes fra byggefeltet nær Dalbyvej
  - At der i byggefeltet nær Dalbyvej bliver en max etagehøjde på 2 etager.
- At der ved udarbejdelsen af byggeretsgivende lokalplan for den sydlige del af område arbejdes med forholdet til kulturmiljøet ved Røde Mølle.
- At kommuneplantillæg nr. 20 vedtages endeligt uden ændringer
- At miljøvurderingen vedtages endeligt uden ændringer
- At projektet for kollektiv varmforsyning godkendes uden ændringer