

## Notatark

Sagsnr. 01.02.05-P00-1-16

Sagsbehandler  
Simon Tinghøj Jensen

26.10.2016

# Indstillingsnotat

## Overskrift

Forslag til lokalplan 1101 Sikavej i Hedensted samt godkendelse af projekt for kollektive varmforsyningsanlæg.

## Beslutningstema

Udvalget for Teknik, Udvalget for Politisk koordination & Økonomi og byrådet skal tage stilling til forslag til lokalplan 1101 Sikavej i Hedensted og om et projekt for kollektiv varmforsyning skal sendes i høring. Samtidigt skal byrådet tage stilling til vedtagelse af afgørelsen om at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget

## Sagsfremstilling

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Hedensted Kommune om at skabe flere attraktive byggegrunde i Hedensted. Antallet af kommunale grunde svinder i Hedensted, hvorfor byggegrunde i byen er attraktive og efterspurgt.

Det ønskede lokalplanområde udgør del af matr. nr. 1cv, Torup By, Hedensted og er i dag landbrugsjord uden beboelse. Arealet udgør ca. 2,5 ha og er ejet af Hedensted Kommune. Arealet er omfattet af kommuneplanramme 5.B.39 der udlægger området til blandet boligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 40 og en maksimal bygningshøjde på 8,5m i 2 etager. Området er beliggende i landzone og ved udarbejdelse af lokalplanen overgår området til byzone. Det fremgår desuden af rammebestemmelserne at lokalplanen forudsætter håndtering af overfladevand.

Lokalplanforslaget beskriver ankomstvej til området fra Gretbjergvej. Det vurderes af Hedensted Kommune, at trafiksikkerhedsniveauet bevares i den fremtidige byudvikling i området.

I forslaget er der 11 byggegrunde der skal have en størrelse på minimum 700 og maksimum 1399 m<sup>2</sup> pr. grund. Konceptet bag lokalplanen er, at skabe et attraktivt boligområde gennem den helhed der opnås i samspillet mellem boligudstykningsgrænserne, den grønne forbindelse der skal gå gennem området og benyttelsen af lokal håndtering af regnvand som et rekreativt element. Vejen, udstykningsgrænserne og de rekreative arealer er tegnet med bløde kurver, som giver et landskabeligt udtryk. Der er i lokalplanforslaget arbejdet med grønne arealer, som fremstår med karakter af vild natur der forøger områdets oplevelsesmæssige værdi og kræver mindre vedligehold. De grønne fællesområder beplantes med træer og buske samt varierende græsser og bunddækkende planter. Herudover er der et regnvandsbassin med fast vandspejl der er tiltænkt en karakter som en naturlig sø. Den nye vej i området har en svungen form med gadetræer langs denne. Dette skaber et hyggeligt og oplevelsesrigt gadeforløb der samtidig er med til at nedsætte hastigheden. Herudover er der stier der forbinder området med det omkringliggende stinet og en ridesti langs områdets sydlige kant der forbedrer mulighederne for, at ride fra Hedensted og Omegn Rideklub til skov syd for Hedensted. Illustrationsplanen i lokalplanforslaget har dannet baggrund for udarbejdelsen af forslaget.

Idet overfladevand skal håndteres indenfor lokalplanområdet er der foretaget en jordbundsundersøgelse med henblik på at kortlægge mulighederne for nedsivning indenfor området. Ifølge undersøgelsen er der kun et sted på området der er velegnet til nedsivning. Dette punkt svarer nogenlunde til det lavest liggende punkt, og hermed der hvor overfaldevand fra området naturligt samles. På punktet hvor nedsivning er muligt anlægges regnvandsbassinet. Bassinet skal have en vis størrelse idet den også skal håndtere overfladevand fra udstykningerne, da overfladevand ikke kan nedsive indenfor disse.

Hedensted Fjernvarme A.m.b.a. 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 etableres med individuel forsyning i form af jordvarme 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.

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 skabes mulighed for at der i området opføres åben-lav bebyggelse til helårsbeboelse.
- at der udlægges et grønt område mellem Sikavej og Mårvej bebyggelsen.
- at der er stier der forbinder det nye boligområde med omkringliggende områder og den eksisterende by.
- at overfladevand håndteres lokalt indenfor området.

Forslag til lokalplan 1101 Sikavej i Hedensted er udarbejdet ud fra følgende principper:

- Området overgår til byzone.
- Området må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse, grønt rekreativt areal med regnvandsbassin samt vej-, sti- og tekniske anlæg.
- Der udstykkes 11 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 kollektiv varme med tilslutningspligt
- Området spildevandskloakeres

#### 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 1. september 2016 til den 15. september 2016 har haft den lovpligtige mulighed for at kommentere kommunens forventede afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget. Der er ikke indkommet høringssvar, som giver anledning til at gennemføre en miljøvurdering. Derfor udarbejdes der ikke en miljøvurdering.

#### **Kommunikation**

Den 15. marts 2016 har Hedensted Kommune – By og Landskab arrangeret borgerdeltagelse med grundejerne i naboområderne. Mødet blev afholdt på lokalplanområdet. Formålet var en åben dialog med grundejerne i naboområderne og dermed indsamle viden fra beboerne til det videre lokalplanarbejde. Beboerne ønskede åben-lav bebyggelse der

passer sammen med den øvrige bebyggelse i området, et sammenhængende stisystem og en grøn kile mellem Mårvej og Sikavej bebyggelserne.

Planforslaget offentliggøres i henhold til planlovens § 24-26. Afgørelsen om at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering offentliggøres samtidigt. Forslag til projekt for kollektive varmforsyningsanlæg sendes i høring hos berørte parter i henhold til projektbekendtgørelsens § 25.

### **Lovgrundlag**

- Forslag til lokalplan: Lov om planlægning, LBK nr. 1529 af 23. november 2015, § 13 stk. 2 og § 24
- Afgørelse om miljøvurdering: Lov om miljøvurdering af planer og programmer, LBK nr. 1533 af 10. december 2015, § 3, Stk. 2
- Forslag til projekt for kollektive varmforsyningsanlæg: Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg, Energistyrelsens Bekendtgørelse nr. 825 af 24. juni 2016, § 4.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller,

### **Indstillingens indhold**

- at forslag til lokalplan 1101 fremlægges i 8 ugers offentlig høring,
- at afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planforslaget offentliggøres samtidig
- at forslag til projekt for kollektive varmforsyningsanlæg fremsendes i 4 ugers høring hos berørte parter
- at der pålægges tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning i lokalplanen