

## Notatark

Sagsnr. 01.02.05-P16-12-21

Sagsbehandler

Christina Duedal Nielsen

13.11.2023

## Bilag 3 – Notat over bemærkningerne

### Forvaltningens bemærkninger til de indkomne bemærkninger

Hedensted Kommune har udarbejdet et forslag til Lokalplan 1170 for boliger ved Vongevej i Tørring. Planlægningen har til formål at udlægge området til boliger, i form af etagebebyggelse med tilhørende areal til parkering samt fælles fri- og opholdsarealer. Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsens omfang og placering medvirker til, at der skabes sammenhæng med omgivelserne samt, at bebyggelsen tættest på vejskel udformes med facadeforskydninger. Lokalplanen skal derudover sikre, at arealet mod Vongevej fremstår grøn med græs og beplantning.

Forslag til Lokalplan 1170 for boliger ved Vongevej i Tørring har været i høring fra den 12. maj 2023 til den 13. juni 2023. Der kom én bemærkning til planlægningen:

1. Vongevej 9, 7160 Tørring

Derudover har der været løbende dialog med udvikler.

Nedenfor vil forvaltningen kommentere på bemærkningen, der er samlet i overordnede emner.

### Bemærkninger til planlægningen:

#### *Konsekvenser for nærområdet*

(Bemærkning nummer 1)

Ejeren af Vongevej 9 savner tydelighed omkring hvilke konsekvenser, der er for direkte naboer, og ikke kun for vejen. Der er i lokalplanen redegjort for konsekvenser for nærområdet, og planforslaget er screenet i forhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM). Det er vurderet, at lokalplanen ikke vil medføre væsentlige ændringer i boligmiljøet for nærområdets beboere eller have væsentlige visuelle gener. Forvaltningen vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer.

#### *Indsigt*

(Bemærkning nummer 1)

Naboen er bekymret for sit privatliv i haven og aftensol på terrassen og huset, særligt i forhold til de to bygninger, der er placeret mod sydøst (angivet som nr. 1 og 2 i høringsvaret). Han nævner, at altanernes eller vinduernes placering er ikke angivet på tegningen, og at en altan vil være et udsigtspunkt uanset, om den er skærmet eller ej.

Lokalplanområdet er, ligesom boligerne omkring, ifølge Hedensted Kommuneplan 2021-2033 udlagt til boligområde med en maksimal bebyggelsesprocent 40, med en maksimal antal etager på 2 og en maksimal bebyggeshøjde på 8,5 meter. Mod øst, vest og syd grænser området op til et eksisterende boligkvarter med åben-lav bebyggelse, etageboli-

ger i 1,5 plan og en eksisterende etagebolig på grunden i 2 plan. Lokalplanforslaget giver mulighed for en bebyggelse i 8,5 meter, hvor bebyggelsen tættes på vejen må have en facadehøjde på 5,7 meter og i resten af området 6 meter. Der er også sat krav om sad-deltage, og at bebyggelsen placeres minimum 5 meter fra naboskel. Der er således i lokalplanen indsat krav til bebyggelsens udformning i forhold til at indpasse bebyggelsen både til Vongevej og i det eksisterende boligområde.

En lokalplan fastsætter rammerne for et byggeri, og er derfor ikke den egentlige byggetilladelse til byggeriet. De forhold, der ikke er præciseret i lokalplanen, er omfattet af det til enhver tid gældende bygningsreglement. Vinduer og altaner 5 meter fra skel vurderes som værende omfattet af byggeretten.

Bebyggelsens højde vil ikke overstige 8,5 meter, og en facadehøjde på maksimalt 6 meter. I og omkring området er flere større træer. På baggrund af bebyggelsens højde og de eksisterende forhold vurderes det, at fortætningen ikke vil medføre væsentlige påvirkninger på sol- og skyggeforhold inden for lokalplanområdet, og i forhold til nabobebyggelsen.

Forvaltningen foreslår, at der på baggrund af høringssvaret indsættes en bestemmelse om, at der ikke må placeres altaner mod naboskellene mod øst og vest.

#### *Værditab og erstatning*

(Bemærkning nummer 1)

Planlægning er en erstatningsfri regulering. Spørgsmålene om tabt ejendomsværdi og erstatning er en privatretligt sag mellem bygherren og borgeren.

#### **Dialog i løbet af høringsperioden**

Der har i høringsperioden været en dialog med udvikler om lokalplanens bestemmelser. Dialogen har medført følgende forslag til tilpasninger af lokalplanforslaget:

- At §4.1 om udstykning slettes, idet der er tale om en etageejendom.
- At § 5.4 ændres fra "Der skal i lokalplanområdet etableres minimum 1,5 parkeringsplads per boligenhed på egen grund" til "Der skal i lokalplanområdet etableres følgende arealer til parkering på egen grund: minimum 1 parkeringsplads per boligenhed på op til 90 m<sup>2</sup>, minimum 1,5 parkeringsplads per boligenhed på over 90 m<sup>2</sup>." , idet dette var forudsætningen for projektet ved den politiske igangsætning.
- At kravet om en maksimal facadehøjde øges med 30 centimeter fra 5,7 meter til 6 meter i §7.6, idet det vurderes at bygningen med forskydningen og afstanden til skel stadig vil fastholde Vongevejs karakter.
- At §8.3 om farver på bebyggelsen ændres fra "Udvendige bygningssider må kun fremtræde i afdæmpede farver som hvide, sorte og grå nuancer, herunder i de naturlige farver for træ, beton, stål og aluminium. Dog må facader også fremstå med rød tegl. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele må der også anvendes andre farver bortset fra signalfarver" til "Udvendige bygningssider må kun fremtræde i afdæmpede farver. Ingen bygningsdele må fremtræde i signalfarver." , da den nye formulering giver samme ønskede effekt på en simple måde.
- At § 8.4 tilpasses fra "Ved brug af tagmaterialer som tagpap, kobber og zink må der ikke ske nedsivning af tag- og overfladevand" til "Ved brug af tagmaterialer som tagpap, kobber og zink må der ikke ske direkte nedsivning af tag- og overfladevand gennem faskiner eller andre underjordiske løsninger. Der er skærpede krav til nedsivning af tag- og overfladevand, da lokalplanområdet ligger i indvindingsopland til Tørring Vandværk, samt inden for 300 meters zone til vandværksboring.

- At §9.7 om befæstelse slettes, idet den nuværende disponering ikke kan indeholdes i de 40% befæstelse.
- At §11 om grundejerforening slettes, idet der er tale om en etageejendom.