



01.02.05-P16-12-23

41. Forslag til Lokalplan 1200 for boligområde i Torup vest

Beslutningstema

Udvalget for Teknik & Miljø skal beslutte, om Forslag til Lokalplan 1200 - Boligområde i Torup vest skal sendes i høring. Samtidigt skal udvalget godkende, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget, og tage stilling til vejnavne for området.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Historik

- Den 27. april 2022, under punkt 71, besluttede Kommunalbestyrelsen at igangsætte lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg, herunder med opmærksomhed på udfordret institutionskapacitet i Hedensted.
- Området inddragedes efterfølgende i planprocessen for Kommuneplantillæg nr. 10, Boliger i Hedensted Kommune.
- Den 29. marts 2023, under punkt 39, besluttede Kommunalbestyrelsen hvilke boligudlæg, der skulle arbejdes videre med i Kommuneplantillæg nr. 10. Af denne beslutning er blandt andet området i Torup nu indregnet i befolknings- og skoleprognosen, med vurderingen at det presser distriktet, men uden anledning til forbehold.

Sagsfremstilling

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra privat udvikler om at udvikle et nyt boligområde ved Torup i Hedensted. Grundejeren har en vision om et varieret område med forskellige boligtyper og store grønne arealer. Med lokalplanen gives der mulighed for både åben-lav og tæt-lav boliger samt etageboliger med en rummelighed på cirka 85-95 boliger fordelt på de tre boligtyper.

Se områdets disponering på bilag 1 (lokalplankort).

./. [Se planområdets placering her.](#)

Lokalplan

Lokalplanen har til formål at udlægge lokalplanområdet til boligområde. Der sikres byggeretsgivende bestemmelser, der giver mulighed for opførelse af åben-lav, tæt-lav samt etageboliger til helårsbeboelse.

Formålet er også at sikre vejadgang til lokalplanområdet fra Rindbækvej samt at sikre stier, der forbindes til det eksisterende stinet i området.



Derudover er det lokalplanens formål at sikre et større område som grøn kile med beplantning og anlæg, der sikrer levesteder for stor vandsalamander og flagermus, der er arter, der forefindes i området.

Lokalplanen har også til formål at sikre, at regn- og overfladevand forsinkes inden for lokalplanområdet, inden det ledes til recipient.

Lokalplanen indeholder:

- Disponering efter principperne vist på lokalplanens bilag 2,
- Anvendes til åben-lav, tæt-lav samt etageboliger til helårsbeboelse,
- En bebyggelsesprocent for åben-lav på maksimalt 30, for tæt-lav på 40 og for etageboliger på 60,
- En maksimal bygningshøjde for åben-lav og tæt-lav på 8,5 meter og for etage-boliger på 14 meter,
- Området tilsluttes Rindbækvej med maksimalt to overkørsler,
- Området overføres fra landzone til byzone,
- Grøn kile udlægges uændret, i henhold til aftalt genopretningsplan (se bilag 4).

./. [Forslag til Lokalplan 1200 - Boligområde i Torup vest kan ses her](#) og er vedhæftet som bilag 2.

Vejnavn

For det nye boligområde skal der oprettes nye vejnavne.

I dialog med udviklere af såvel lokalplan 1200 og 1201, og Glud Museum, foreslås vejnavne for Lokalplan 1200 at blive Torup Enghuse og Torup Søhuse, og for Lokalplan 1201, Torup Toftehuse.

Navnene samler området i en fælles identitet; Torup Huse, med reference til den samling af flere småhuse, der af historiske kort ser ud til at have været i den vestlige ende af Torup. Herfra kobles navnet med søerne, og engkarakteren og de tofter, der lå østligst, herunder den historiske gård Nytofte.

Der vil være vejadgang til den nye udstykning fra Rindbækvej.

Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter et naturskønt og forholdsvis fladt område på cirka 7 hektar, med kig til golfbanen i det sydlige Hedensted. Fra lokalplanområdet er der under 1 kilometer til midtby, skole og station.

Lokalplanområdet er afgrænset af Torupvej mod nord, af Rindbækvej mod syd og boliger mod øst og vest. Midt i området ligger en ejendom, der ikke er en del af lokalplanen. Ejendommene øst for lokalplanområdet planlægges som relateret boligområde, i lokalplan 1201.

Lokalplanområdet er en landbrugsejendom med bebyggelser, hvortil der er meddelt nedrivningstilladelse. Lokalplanområdet anses derfor for værende ubebygget.

I lokalplanområdet ligger 3 søer, hvoraf de to vestligste er §3-søer. Inden for det seneste år er flere træer om søerne blevet fældet, og søerne oprenset efter aftale med Hedensted Kommune. Efterfølgende er der med Hedensted Kommunes naturafdeling aftalt en strategi for beplantning, udlægning af stenbunker og lignende tiltag for området, som tilgodeser områdets bilag IV arter, stor vandsalamander og flagermus. Denne strategi videreføres og skal bibeholdes i det nye boligområde.



Planområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2021-2033 omfattet af rammeområde 5.B.66. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Forsyning

Spildevand: Området er i dag kun i landsbydelen spildevandskloakeret, mens den øvrige del ikke er kloakeret. Der er af gældende spildevandsplan ikke planer om ændringer.

Hvis man ønsker at etablere en ny tilledning af tag- og overfladevand til en rørledning, dræn eller vandløb, skal der søges tilladelse til at medbenytte rørledningen eller drænet og tilladelse til at udlede. Denne tilladelse skal søges ved rørledningen/drænets ejer og Hedensted Kommune. Ved ny bebyggelse eller befæstelse skal tag- og overfladevand så vidt muligt nedsives.

Regnvand: Overfladevand skal som udgangspunkt håndteres inden for lokalplanområdet, og nedsivningsforholdene skal derfor undersøges. Der er udarbejdet et vandhåndteringsnotat, som planen styres efter.

Miljøvurdering

Der er foretaget en miljøscreening af planen, hvori det blev vurderet, at planlægningen ikke vil kunne påvirke miljøet væsentligt. Screeningen kan ses på bilag 3.

På grundlag af udkast til miljøscreeningen har andre berørte myndigheder i perioden fra den 4. september 2023 til den 18. september 2023 haft 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.

Beslutningsproces

Lokalplanen er en almindelig lokalplan. Kommunalbestyrelsen har delegeret kompetencen til behandlingen af forslag og endelig vedtagelse af denne type planer til Udvalget for Teknik & Miljø eller forvaltningen. Det fremgår af beslutningen på mødet den 26. oktober 2022, punkt 204.

Dette gælder dog kun, hvis planforslaget holder sig inden for de principper, som Kommunalbestyrelsen besluttede i denne sag.

Kommunikation

Beslutningen meddeles ansøgeren.

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

Vejnavnene Torup Enghuse, Torup Søhuse og Torup Toftehuse er godkendt af SDFI (Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur) .

Lovgrundlag

Forslaget til lokalplan er udarbejdet efter Lov om planlægning, LBK nr. 1157 af 1. juli 2020, § 13 stk. 2 og § 24.

Afgørelse om miljøvurdering træffes efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr. 4 af 3. januar 2023 med senere ændringer, § 8, stk. 2.

Adresseloven: Lov nr. 136 af 1. februar 2017, §3.

Bekendtgørelse om vejnavne og adresser: BEK nr. 271 af 13. april 2018, §3 og §6.



Forvaltningen indstiller,

- at Forslag til Lokalplan 1200 sendes i 4 ugers offentlig høring,
- at afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planforslagene offentliggøres samtidig,
- at grundejeren meddeles, at fraskrivelse af retten til at kræve ejendommen overtaget efter planlovens § 47a skal foreligge, inden lokalplanens endelige vedtagelse.
- at udvalget beslutter, om boligvejene i lokalplanområdet skal hedde Torup Enghuse og Torup Søhuse.

Beslutning

- Udvalget for Teknik & Miljø besluttede ikke at godkende udkast til Forslag til Lokalplan 1200. Udvalget beder forvaltningen gå i dialog med udvikler om at få udarbejdet et forslag til lokalplan, hvor bebyggelsen er maksimal 8,5 m og 2 etager høj.
- Udvalget for Teknik & Miljø besluttede at bede forvaltningen gå i dialog med bygherre om at etablere affaldsindsamling som en fællesløsning
- Udvalget for Teknik & Miljø besluttede at bede forvaltningen gå i dialog med grundejer om at finde et mere traditionelt og mundret vejnavn.

Steen Christensen var fraværende under behandlingen af punktet.

Bilag

- [Bilag 1 - Lokalplankort](#)
- [Bilag 2 - Forslag for Lokalplan 1200](#)
- [Bilag 3 - Miljøscreening af lokalplan 1200](#)
- [Bilag 4 - Genopretningsplan](#)
- [Bilag 5 - Oversigtskort](#)
- [Bilag 6 - Illustrationsplan](#)