

# REFERAT Planudvalget d. 03-12-2019

**Mødedato** Tirsdag d. 03. december 2019 kl. 15:30

**Mødested** Hammel administrationsbygning, mødelokale 1

## **Indholdsfortegnelse**

Igangsætning af udarbejdelse af Kommuneplan 2021-32.....	3
Forslag til lokalplan nr. 396 - Etageboliger på Østergade 24C i Hammel.....	5
Vedtagelse af Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2017-29 for tre aflastningsområder til butikker.....	7
Igangsætning af lokalplan for aflastningsområde til butikker i Hadsten syd.....	10
Orienteringspunkt.....	12

# Punkt 52: Igangsætning af udarbejdelse af Kommuneplan 2021-32

## Sagsfremstilling

### Planudvalget

3. december 2019

Sagsnr. 710-2019-21825

Dok.nr. 710-2019-120206

Sagsbehandler DPRISJ

## 52. Igangsætning af udarbejdelse af Kommuneplan 2021-32 - Åbent

Tidl. politisk behandling	
Forventet sagsgang	PU, ØK, BY
Lovgrundlag	Planloven

### SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage stilling til en tids- og aktivitetsplan for udarbejdelse af ”Kommuneplan 2021-32 for Favrskov Kommune”.

Udarbejdelsen af Kommuneplan 2021-32 vil ske med afsæt i den gældende Kommuneplan 2017-29 og tager udgangspunkt i den netop vedtagne plan- og bæredygtighedsstrategi 2030+ - ”Vækst i Favrskov”.

Udarbejdelse af Kommuneplan 2021-32 foreslås at ske ud fra vedlagte tids- og aktivitetsplan. Her beskrives en proces, hvor forslag til Kommuneplan 2021-32 forventes fremlagt til politisk behandling i december 2020, med henblik på endelig vedtagelse i juni 2021.

### VURDERING

Revisionen af kommuneplanen vil med henvisning til den netop vedtagne plan- og bæredygtighedsstrategi 2030+ planlægge for et mere varieret boligudbud. I medfør heraf vil der være særlig opmærksomhed på revidering af rammebestemmelserne for boligområderne i kommuneplanen samt på de mål og retningslinjer, der kan understøtte et mere varieret boligudbud.

Med den nye planlov i 2017 blev der fastsat krav til en entydig detaljeret indberetning af alle fysiske planer i Danmark, hvilket stiller nye krav til rammebestemmelsernes udformning og struktur. Derfor vil alle rammer i kommuneplanen blive gennemgået og tilpasset forudsætningerne i plandata.dk.

I planloven er der en række krav til hvilke temaer, der skal være retningslinjer for i en kommuneplan. Med den nye planlov i 2017 kom der krav til en række ekstra temaer. Kommuneplan 2017-29 indeholder disse retningslinjer, men efter vedtagelsen af kommuneplanen blev der nationalt og regionalt arbejdet videre med temaerne ”Grønt Danmarkskort” og ”Produktionserhverv” samt ”Lugt, støv og anden luftforurening”.

Favrskov Kommune har udpeget arealer til Grønt Danmarkskort i Kommuneplan 2017-29. Ifølge planloven skal et naturråd komme med anbefalinger til kommunens udpegnings af naturarealer. Naturrådet i Favrskov dækker kommunerne Randers, Norddjurs, Syddjurs og Favrskov. Dette naturråd kom i 2018 med en række anbefalinger til udpegnings af Grønt Danmarkskort. En revision af temaet skal ske på baggrund af disse anbefalinger.

I Kommuneplan 2017-29 blev der indarbejdet graduerings af erhvervsområderne og deres anvendelse, herunder placeringen af produktionserhverv. Siden udarbejdelsen af Kommuneplan 2017-2029 har der været en faglig debat om afgrænsningen af opgavens omfang. Erhvervsstyrelsen har udarbejdet en vejledning til brug for udpegnings af

produktionserhverv i kommuneplanlægningen, og KL og staten har efterfølgende indgået en aftale, der supplerer vejledningen. Det samme er tilfældet for lovgivning og vejledninger omkring støj, støv og lugt ved ny byudvikling.

Kommuneplan 2021-32 vil desuden omfatte en generel opdatering af hele kommuneplanen med afsæt i opnået ny viden og ny lovgivning.

### **ØKONOMI**

Udgifter til gennemførelse af analyser og udarbejdelse af Kommuneplan 2021-32 finansieres af afsatte rådighedsbeløb i budgettet til planrelaterede opgaver.

Kommuneplanen har herudover ingen direkte økonomiske konsekvenser for Favrskov Kommune.

### **INDDRAGELSE**

Udarbejdelse af plan- og bæredygtighedsstrategi 2030 – ”Vækst i Favrskov” igangsatte processen for Kommuneplan 2021-32, og udgjorde den obligatoriske forudgående indkaldelse af ideer til Kommuneplan 2021-32. I forlængelse heraf foreslås det, at der i 1. kvartal 2020 annonceres en frist for indsendelse af supplerende ideer til kommuneplanrevisionen.

Kommuneplan 2021-32 skal fremlægges som forslag i offentlig høring i minimum otte uger. Der foreslås afholdt et borgermøde i forbindelse med den offentlige høring.

### **INDSTILLING**

Direktøren for Teknik og Kultur indstiller til Byrådet:

1. At arbejdet med Kommuneplan 2021-32 igangsættes med udgangspunkt i vedhæftede tids- og aktivitetsplan.
2. At frist for indsendelse af ideer og forslag til Kommuneplan 2021-32 annonceres i februar 2020 med en frist på fire uger.

### **BESLUTNING**

#### **Bilag**

Tids- og aktivitetsplan for udarbejdelse af "Kommuneplan 2021-32" [710-2019-241980](#)

#### ***Planudvalget, 3. december 2019:***

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

#### **Bilag**

Tids- og aktivitetsplan for udarbejdelse af "Kommuneplan 2021-32"

# Punkt 53: Forslag til lokalplan nr. 396 - Etageboliger på Østergade 24C i Hammel

## Sagsfremstilling

### Planudvalget

3. december 2019

Sagsnr. 710-2017-39936

Dok.nr. 710-2019-191859

Sagsbehandler DPHWSO

## 53. Forslag til lokalplan nr. 396 - Etageboliger på Østergade 24C i Hammel - Åbent

Tidl. politisk behandling	PU 02.10.18 pkt. 46
Forventet sagsgang	PU, ØK, BY, høring, PU, ØK, BY
Lovgrundlag	Planloven

### SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage stilling til 'Forslag til lokalplan nr. 396 – Etageboliger på Østergade 24C i Hammel og tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2017-29, der skal sendes i høring i otte uger.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at Østergade 24C i Hammel kan omdannes til etageejendom med mulighed for beboelse og erhverv samt parkering. Ejendommen har tidligere været anvendt til samlingssted, dansested og beværtning, men etagerne over kælderniveau har været tomme de seneste år.

Omdannelsen skal ske på eksisterende sokkel, hvor den nuværende restauration i kælderen bevares. Stueplan skal anvendes til parkering og publikumsorienterede erhvervsformål. 1. og 2. sal indrettes til boliger med private og fælles altaner.

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg til lokalplanen, som sikrer, at lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-29. De nuværende rammer udlægger området med mulighed for bebyggelse i op til 2,5 etager i en højde på 12 meter og en bebyggelsesprocent på 150. Med nærværende lokalplanprojekt skal bebyggelse kunne opføres i op til 3 etager med en maksimal højde på 14 meter. Bebyggelsesprocenten må være op til 250.

### VURDERING

Det er lokalplanens formål at understøtte kommuneplanens bestemmelser om, at styrke et bymiljøet i Hammel i kraft af højere og tættere byggeri i midtbyen med forskellige boligformer. De mange "baggårde" langs Østergade skal i spil, f.eks. kan der etableres grønne oaser til ophold. Lokalplanen sikrer, at der langs Sika-passagen udlægges et areal til fællesophold, primært for beboerne i ejendommen Østergade 24C.

Lokalplanen omfatter opførelse af en 3 etagers ejendom, som indrettes med 7 boliger, 2 erhvervslejemål og 8 parkeringspladser. Ud over de 8 p-pladser, der placeres på et dæk i stueetagen, er der 4 parkeringspladser ved den sydlige gavl. Ved etablering af vejadgang fra øst til parkeringsdækket forudsættes nedlæggelse af to offentlige p-pladser, hvilket medfører indbetaling til Favrskov Kommunens p-fond.

Der er i lokalplanarbejdet lagt vægt på:

- Arkitektonisk fremtræden og indpasning i eksisterende bymiljø
- Parkerings- og adgangsforhold

- Sikring af udendørs opholdsarealer
- Erhvervsudøvelse i området indpasses i det tætbebyggede midtbyområde.

Lokalplanområdet ligger i rammeområdet 3.CE.1 i Kommuneplan 2017-29. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen, og der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2017-29.

### **ØKONOMI**

Lokalplanen omfatter et privat projekt, hvorfor den ikke medfører direkte udgifter for Favrskov Kommune.

Arealet syd for det matrikulære skel er ejet af Favrskov Kommune og kan ikke uden forudgående aftale med kommunen indrettes til fælles opholdsareal for beboerne i ejendommen. Kommunal ejede arealer kan ikke medregnes i opholdsarealerne.

### **INDDRAGELSE**

Borgerinddragelse og kommunikation om lokalplanforslaget sker efter reglerne i planloven. Det er et selvstændigt mål med planloven, at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

Lokalplanforslaget skal efter godkendelse offentliggøres ved annoncering på kommunens hjemmeside med en indsigelsesfrist, som Teknik og Kultur anbefaler fastlagt til otte uger.

### **INDSTILLING**

Direktøren for Teknik og Kultur indstiller til Byrådet:

1. At ”Forslag til Lokalplan nr. 396 – Etageboligbebyggelse på Østergade 24C i Hammel” og kommuneplantillæg nr. 12 godkendes og fremsendes i offentlig høring i otte uger.

### **BESLUTNING**

#### **Bilag**

Forslag til lokalplan nr. 396 og kommuneplantillæg nr. 12 [710-2019-225974](#)

#### ***Planudvalget, 3. december 2019:***

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

#### **Bilag**

Forslag til lokalplan nr. 396 og kommuneplantillæg nr. 12

# Punkt 54: Vedtagelse af Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2017-29 for tre aflastningsområder til butikker

## Sagsfremstilling

### Planudvalget

3. december 2019

Sagsnr. 710-2018-4360

Dok.nr. 710-2019-166749

Sagsbehandler DPRISJ

## 54. Vedtagelse af Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2017-29 for tre aflastningsområder til butikker - Åbent

Tidl. politisk behandling	BY, 18.12.18, pkt. 207, BY, 28.05.19, pkt. 89
Forventet sagsgang	PU, ØK, BY
Lovgrundlag	Planloven

### SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage endelig stilling til forslag til "Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2017-29, Tre aflastningsområder til butikker i Hadsten, Hammel og Søften".

Formålet med tillæg nr. 8 er at give mulighed for placering af flere større udvalgswarebutikker og e-handelsbutikker i tre nye aflastningsområder i henholdsvis Hadsten, Hammel og Søften.

Et aflastningsområde er et afgrænset område udenfor bymidter og lokalcentre, hvor der gives mulighed for placering af flere butikker samlet i et område.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 4. juni til 13. august 2019. I perioden indkom fire høringssvar samt krav fra erhvervsstyrelsen om udarbejdelse af en supplerende redegørelse.

### VURDERING

Erhvervsstyrelsen er forpligtiget til at nedlægge veto, hvis kommunernes planlægning strider mod de nationale interesser.

Erhvervsstyrelsen finder, at der mangler en redegørelse for, at Hammel Fjernvarmeværk (produktionserhverv af national interesse) ikke påvirkes væsentlig af tillæg nr. 8. Ligeledes stiller Erhvervsstyrelsen krav til at minimumsstørrelsen for butikkerne kan ses af retningslinjerne.

Teknik og Kultur har udarbejdet en redegørelse som efterfølgende er godkendt af Erhvervsstyrelsen. Teknik og Kultur har ligeledes tilkendegivet, at minimumsstørrelserne for butikkerne, som nu ses af rammebestemmelserne, også ses af retningslinjerne i det endelige tillæg nr. 8. Rettelserne kan ses af vedlagte udkast til endelig tillæg nr. 8. Erhvervsstyrelsen agter at nedlægge veto, hvis ikke ovenstående efterleves.

Miljøstyrelsen har ønsket til yderligere redegørelse for §3-beskyttede arealer og bilag IV arter. Redegørelse er tilføjet i udkast til endelig tillæg nr. 8.

Vejdirektoratet gør opmærksom på reglerne omkring statslige veje og deres interesse i forhold til en kommende planlægning. Teknik og Kultur tager dette til efterretning, men finder ikke anledning til ændringer i tillæg nr. 8.

Aarhus og Randers Kommuner har bemærkninger til aflastningsområdet i Søften Erhverv. Kommunerne er bekymret for, hvordan Favrskov Kommune vil håndtere beregningsreglerne for e-handelsvirksomhederne og om der skabes en dårligere konkurrencesituation for Favrskov Kommunes nabokommuner. Randers Kommune undrer sig desuden over den geografiske størrelse på aflastningsområdet i Søften.

Teknik og Kultur har haft en dialog med Erhvervsstyrelsen i forhold til planlægning for e-handelsbutikker, og planlægningen er netop sket på baggrund af den dialog. Teknik og Kultur anerkender, at redegørelsen til hvordan vi håndterer beregningsreglerne kunne forbedres i tillæg 8. Udkast til det endelige tillæg nr. 8 indeholder derfor en supplerende redegørelse. Teknik og Kultur finder ikke anledning til, at der indarbejdes yderligere ændringer i tillæg nr. 8.

## **ØKONOMI**

Tillægget har ingen direkte økonomisk konsekvenser for Favrskov Kommune.

## **INDDRAGELSE**

Planforslaget har i overensstemmelse med planloven været fremlagt i offentlig høring i perioden 4. juni til 13. august 2019.

## **INDSTILLING**

Direktøren for Teknik og Kultur indstiller til Byrådet:

1. At udkast til ”Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2017-29, Tre aflastningsområder til butikker i Hadsten, Hammel og Søften” vedtages endeligt.

## **BESLUTNING**

### **Bilag**

Vurdering af høringssvar til "Forslag til tillæg nr. 8, Tre aflastningsområder til butikker"

[710-2019-223086](#)

Samlet høringssvar

[710-2019-166725](#)

Udkast til endelig Tillæg nr. 8, Tre aflastningsområder til butikker

[710-2019-223085](#)

Bilag A til tillæg - Redegørelse for etablering af aflastningsområder

[710-2019-91317](#)

Bilag B til tillæg - Detailhandelsanalyse 2018

[710-2019-79462](#)

Bilag C til tillæg - Sceening om miljøvurdering

[710-2019-87906](#)

### ***Planudvalget, 3. december 2019:***

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

### **Bilag**

Vurdering af høringssvar til "Forslag til tillæg nr. 8, Tre aflastningsområder til butikker"

Samlet høringssvar

Udkast til endelig Tillæg nr. 8, Tre aflastningsområder til butikker

Bilag A til tillæg - Redegørelse for etablering af aflastningsområder

Bilag B til tillæg - Detailhandelsanalyse 2018

Bilag C til tillæg - Sceening om miljøvurdering

# Punkt 55: Igangsætning af lokalplan for aflastningsområde til butikker i Hadsten syd

## Sagsfremstilling

### Planudvalget

3. december 2019

Sagsnr. 710-2019-19051

Dok.nr. 710-2019-117933

Sagsbehandler DPRISJ

## 55. Igangsætning af lokalplan for aflastningsområde til butikker i Hadsten syd - Åbent

Tidl. politisk behandling	
Forventet sagsgang	PU
Lovgrundlag	Planloven

### SAGENS INDHOLD

Planudvalget skal i denne sag tage stilling til igangsætning af en lokalplan for et aflastningsområde til butikker i Hadsten.

Formålet med lokalplanen er, at udnytte de muligheder for etablering af et aflastningsområde til detailhandel inden for lokalplanområdet, udvide/ændre eksisterende udlagte byggefelter i Gadebergcentret samt sikre, at hovedintensionerne i den eksisterende lokalplan for området fastholdes.

Lokalplanen forudsætter, at Byrådet vedtager ”Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2017-29 - Tre aflastningsområder til butikker i Hadsten, Hammel og Søften” endeligt. Tillæg nr. 8 giver mulighed for planlægning af flere større udvalgsvarebutikker, samt udvalgsvarebutikker i tilknytning til e-handelsvirksomhed med større lager- og logistikfaciliteter.

Med vedtagelse af Tillæg nr. 8 dækker lokalplanområdet erhvervsrammen 1.ER.11 i Kommuneplan 2017-29, som derved svarer til detailhandelsafgrænsningen til aflastningsområdet i Hadsten.

### VURDERING

Der vil i lokalplanarbejdet i særlig grad blive lagt vægt på:

- Samlet helhedsudtryk fra Skanderborgvej
- Adgangsforhold for kunder, ansatte og ved varelevering
- Parkeringsforhold
- Trafiksikkerheden og udtrykket på Gammel Selligvej ift. mulig fastholdelse af planlægning for boliger nord for RMA Ejendomme og XL-Byg.

Se vedlagte startredegoelse med kort over den forventede lokalplanafgrænsning og struktur.

En ny lokalplan vil resultere i delvis aflysning af ’Lokalplan nr. 349 – Gadebergcentret i Hadsten’ og ’Lokalplan nr. 328 – Ginneruplund, boliger og erhverv syd for Hadsten’. Den overordnede struktur og udformning i de to lokalplaner videreføres i den nye lokalplan.

### ØKONOMI

Forvaltningen vil på baggrund af indsendte kortdata og redegørelser fra ansøger udarbejde et forslag til lokalplan.

Udbygningen af området forventes realiseret som en privat udstykning, hvorfor den som udgangspunkt ikke vil medføre egentlige udgifter for Favrskov Kommune. Der vil dog, som følge af områdets anvendelse kunne opstå behov for trafikale og andre infrastrukturelle investeringer i området som Favrskov Kommune skal involveres i.

### **INDDRAGELSE**

Borgerinddragelse og kommunikation om lokalplanforslaget sker efter reglerne i planloven. Det er et selvstændigt mål med planloven, at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

Når Byrådet har godkendt lokalplanforslaget, skal det offentliggøres ved annoncering på kommunens hjemmeside med en anbefalet indsigelsesfrist på otte uger.

### **INDSTILLING**

Direktøren for Teknik og Kultur indstiller til Planudvalget:

1. At igangsætning af lokalplan for aflastningsområde til butikker i Hadsten godkendes.

### **BESLUTNING**

#### **Bilag**

Startredegørelse for lokalplan for aflastningsområde til butikker i  
Hadsten

[710-2019-  
174369](#)

#### ***Planudvalget, 3. december 2019:***

Fraværende: Ingen

Godkendt med den bemærkning, at forvaltningen anmodes om - i dialog med parterne - at vurdere mulighederne for en alternativ trafikafvikling, hvor tung og let trafik adskilles og som er uden omkostninger for Favrskov Kommune.

#### **Bilag**

Startredegørelse for lokalplan for aflastningsområde til butikker i Hadsten

# Punkt 56: Orienteringspunkt

## Sagsfremstilling

### Planudvalget

3. december 2019

Sagsnr. 710-2018-224

Dok.nr. 710-2019-172203

Sagsbehandler DPHMV

## 56. Orienteringspunkt - Åbent

Tidl. politisk behandling	
Forventet sagsgang	PU
Lovgrundlag	

### SAGENS INDHOLD

Gensidig orientering og eventuelt.

### INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Kultur indstiller til Planudvalget:

1. At tage orienteringen til efterretning.

### BESLUTNING

*Planudvalget, 3. december 2019:*

Fraværende: Ingen

Godkendt.