

REFERAT Planudvalget d. 04-02-2020

Mødedato Tirsdag d. 04. februar 2020 kl. 16:00

Mødested Administrationsbygningen i Hammel, mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Forslag til lokalplan nr. 392 - Boligområde ved Ravngårdsvej i Hadsten.....	3
Forslag til lokalplan nr. 401 Etageboliger på Kirkevej i Hadsten.....	6
Igangsætning af lokalplan for etageboliger på Ådalsvej i Hinnerup.....	9
Orienteringspunkt.....	12

Punkt 61: Forslag til lokalplan nr. 392 - Boligområde ved Ravngårdsvej i Hadsten

Sagsfremstilling

Planudvalget

4. februar 2020

Sagsnr. 710-2018-5275

Dok.nr. 710-2019-273285

Sagsbehandler DPJHNE

61. Forslag til lokalplan nr. 392 - Boligområde ved Ravngårdsvej i Hadsten - Åbent

Tidl. politisk behandling	PU, 02.04.19, pkt. 16, PU, 08.10.19, pkt. 40, ØK, 21.10.19, pkt. 159
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. 392 – Boligområde ved Ravngårdsvej i Hadsten og tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2017-29' med henblik på, at planforslagene efterfølgende sendes i høring i otte uger.

Økonomiudvalget besluttede 21. oktober 2019 at sende sagen tilbage til fornyet behandling, da den bebyggelse det daværende lokalplanudkast gav mulighed for, blev vurderet at være for massiv i forhold til den konkrete placering, hvor lokalplanområdet ligger op imod et erhvervsområde.

I det aktuelle lokalplanforslag er der taget højde for ovennævnte og forslaget tager således udgangspunkt i en revideret bebyggelsesplan for tæt-lav boligbebyggelsen på Ravngårdsvej 8.

Formålet med lokalplanen er at skabe et nyt velfungerende boligområde, skabe mulighed for fremtidig udvidelse af virksomheden Jan-Import A/S og i videst muligt omfang sikre at fremtidigt erhverv ikke konflikter med boligområdet.

Formålet med Kommuneplantillægget er at ændre anvendelsesbestemmelserne for lokalplanens delområde I fra boligformål til erhvervsformål og at ændre anvendelsesbestemmelserne for ejendommen Over Hadstenvej 90 fra erhvervsformål til boligformål, så planlægningen i området ensrettes.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 4,2 hektar i det sydlige Hadsten ved Over Hadsten Kirke. Lokalplanen fastlægger de planmæssige rammer for følgende:

- Et nyt boligområde med op til 20 tæt-lav boliger, der har en størrelse på fra 128 til 133 m² med tilhørende rekreative arealer inden for lokalplanens delområde II og III.
- Et fremtidigt erhvervsbyggeri inden for lokalplanens delområde I.
- Placering af veje, stier og fælles friarealer inden for lokalplanens delområde IV.
- Lokalplanens delområde V udlægges med henblik på at overføre området til byzone som angivet i Kommuneplan 2017-29.

Med Kommuneplantillægget ændres bestemmelserne for rammeområde 1.BO.19, så der indskrives en maksimal bebyggelsesprocent for åben-lav og tæt-lav bebyggelse, og en mindste grundstørrelse for tæt-lav byggeri, der fastsættes til 150 m². Det maksimale etageantal for eksisterende åben-lav bebyggelse ændres til 2 etager. Bestemmelserne for rammeområde 1.ER.8 ændres, så det under zonestatus indskrives, at en del af området er beliggende i landzone.

VURDERING

Lokalplanområdet ligger i rammeområderne 1.BO.19 og 1.ER.8 i Kommuneplan 2017-29. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen, og der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2017-29.

Lokalplanforslaget indeholder to modeller for disponering af den nye boligbebyggelse på Ravngårdsvej 8. I den ene model nedrives den eksisterende landejendom og der opføres en tæt-lav boligbebyggelse med 7 boliger i en etage og 13 boliger i to etager. I den anden model bevares den eksisterende landejendom og der opføres 3 boliger i en etage og 14 boliger i to etager. I begge modeller begrænses højden på boligerne nærmest Over Hadsten Kirke til en etage.

Boligerne placeres langs en boligvej, der lægger sig rundt omkring et centralt placeret grønt fælles opholdsareal. Bebyggelsen trækkes tilbage i forhold til det tilstødende erhvervsområde og opdeles i mindre boligstænger, så der skabes kig og forbindelse til den grønne områder omkring bebyggelsen og til den omkringliggende by og til de åbne marker syd for bebyggelsen. Mellem boligbebyggelsen og erhvervsområdet opføres en begrønnet støjvold med landskabelig karakter.

Der er i lokalplanarbejdet i særlig grad lagt vægt på:

- Arkitektonisk sammenhæng i boligbebyggelsen
- Samspillet mellem bebyggelsen, de rekreative arealer og Over Hadsten Kirke
- Parkerings- og adgangsforhold
- Interne stiforbindelser og stiforbindelser til de omkringliggende områder
- Sikring af fremtidigt erhverv mod konflikter med boligområdet
- Adskillelse af bolig- og erhvervsområdet.

Da der er særlige udfordringer for regnvandsafledningen fra området, er der i tilknytning til lokalplanen udarbejdet en overordnet strategi for håndtering af regnvand. Strategien redegør for, hvordan området indrettes med hældninger og strømningsveje, så regnvandet ved ekstreme regnhændelser ikke volder skade på bygninger i og uden for lokalplanområdet.

ØKONOMI

Lokalplanen omfatter alene private udstykninger, hvorfor den ikke medfører egentlige udgifter for Favrskov Kommune.

Med henblik på klimasikring af området indeholder lokalplanen krav om, at der skal etableres et regnvandsbassin i området. Regnvandsbassinet anlægges i forbindelse med en eksisterende branddam ejet af Favrskov Kommune. Favrskov Kommune har indgået aftale om frasalg af branddammen til ejerne af Ravngårdsvej 8. Aftalen er betinget af den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone. Ansøger har underskrevet en erklæring om fraskrivelse af kommunal overtagelsespligt. Ansøger har herudover underskrevet en aftale om forbud mod brug af pesticider på de arealer, hvor der planlægges ny boligbebyggelse.

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 høringsfrist, som Teknik og Miljø anbefaler fastlagt til otte uger.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Byrådet:

1. At "Forslag til Lokalplan nr. 392 – Boligområde ved Ravngårdsvej i Hadsten og tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2017-29" godkendes og fremlægges i offentlig høring i otte uger.

BESLUTNING

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 392 - Boligområde ved Ravngårdsvej i Hadsten [710-2020-5230](#)

Planudvalget, 4. februar 2020:

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 392 - Boligområde ved Ravngårdsvej i Hadsten

Punkt 62: Forslag til lokalplan nr. 401 Etageboliger på Kirkevej i Hadsten

Sagsfremstilling

Planudvalget

4. februar 2020

Sagsnr. 710-2019-37932

Dok.nr. 710-2019-240034

Sagsbehandler DPGSMI

62. Forslag til lokalplan nr. 401 Etageboliger på Kirkevej i Hadsten - Åbent

Tidl. politisk behandling	
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. 401 Etageboliger på Kirkevej i Hadsten og tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2017-29”. Planforslagene fremlægges efterfølgende i offentlig høring.

Arealet som lokalplanen omfatter, har tidligere været udbudt til projektsalg med henblik på efterfølgende at udarbejde en lokalplan i dialog med køberen. I den forbindelse meddelte flere interesserede købere, at man fandt, at det ville være en fordel, at arealet er lokalplanlagt før udbud til salg, idet der herved opnås en mindre tidsmæssig risiko i projektet.

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for en fortætning og tilføre nye boligformer i midtbyen i overensstemmelse med ”Hadsten midtbyplan”, som Byrådet vedtog 24. september 2019. I planen fastlægges placering, omfang og udformning af ny bebyggelse for at sikre, at den fremtidige bebyggelse gennem udformning og materialevalg tilpasses det omkringliggende område.

Ønsket om at opføre højere og tættere byggeri falder godt i tråd med hensigten i ”Plan- og bæredygtighedsstrategi 2030+”, som Byrådet vedtog i november 2019 efter afsluttet høring. Både ”Plan- og bæredygtighedsstrategi 2030+” og ”Hadsten midtbyplan” sigter mod flere bynære boliger, øget fortætning i hovedbyerne samt et mere varieret boligudbud.

VURDERING

Lokalplanområdet er i ”Kommuneplan 2017-29” (rammeområde 1.OF.4) udlagt til offentlige formål, herunder børneinstitutioner, institutioner på det sociale- og sundhedsmæssige område samt til regionale formål som fx gymnasium, teknisk skole, handelsskole mv.

Den foreslåede nye lokalplan er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen, hvorfor den nye lokalplan følges af et kommuneplantillæg. Med tillægget udlægges et nyt rammeområde til boligformål, 1.BO.30, hvor der gives mulighed for at opføre boliger i maksimalt 5 etager og 16 meters højde og en bebyggelsesprocent på 80. Samtidig aflyses rammeområde 1.OF.4.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et byggeri, der må forventes at påvirke de omkringboende. Påvirkningerne er belyst i den miljørapport, der følger lokalplanforslaget og kommuneplantillægget. Af miljørapporten fremgår det, hvordan omgivelserne vil blive påvirket for så vidt ændret udsigt, mulige indbliksgener og skygger fra et potentielt boligprojekt, der opføres i maksimal højde inden for de udlagte byggefelter.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at intet punkt af byggeriet må overstige koten på underkant af kirketårnets kuppel i det sydlige byggefelt. Underkanten af kirketårnets kuppel ligger ca. i kote 41, hvilket svarer til henholdsvis fire og fem etager, hvis byggehøjden udnyttes maksimalt.

I det nordligste byggefelt, som ligger tilbagetrukket fra Kirkevej og kirken, må byggeriets højde dog øges, således at intet punkt af byggeriet må overstige koten 44,26 svarende til overkanten på kirketårnets kuppel.

Lokalplanen indeholder ligeledes bestemmelser om, at der skal udlægges en gennemgående sti mellem Kirkevej og Dr. Larsens Vej på grundens centrale del. I tilknytning til stien skal der udlægges et sammenhængende grønt friareal på minimum 550 m², som kan anvendes som friareal for offentligheden.

Det eksisterende store lindetræ i lokalplanområdets nordlige del skal bevares som rumskabende og karaktergivende element i bebyggelsen.

ØKONOMI

Lokalplanen har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Favrskov Kommune.

På sigt kan der forventes en salgsindtægt af arealet, som er kommunalt ejet. Der vil blive fremlagt en separat sag herom til politisk behandling

INDDRAGELSE

Kommunen har to gange tidligere udbudt arealet, der er omfattet af lokalplanforslaget, med krav om, at tilbuddene skulle indeholde et projekt, som skulle indgå i den samlede vurdering af tilbuddene.

Efter det første udbud 1. april til 15. maj 2017 sendte 34 naboer et brev til Teknik- og Miljøudvalget, og der blev på opfordring fra naboerne holdt et dialogmøde med politisk deltagelse 24. maj 2018. Dialogmødet resulterede i en række ændringer i materialet til andet udbud, som blev gennemført 15. november 2018 til 15. februar 2019.

Forslaget om at opføre etageboliger i form af to punkthuse indgår i Hadsten midtbyplan, som Byrådet vedtog 24. september 2019 efter offentlig høring.

I forslag til Hadsten midtbyplan blev der vist to byggemuligheder, svarende til byggemulighederne i lokalplanforslaget, hvor det maksimale etageantal er henholdsvis fire og fem etager.

Flere af høringssvarene til midtbyplanen udtrykte utilfredshed og bekymringer i forbindelse med mulig opførelse af etagebyggeri. 134 borgere underskrev et eller flere af i alt seks punkter i en indsigelse mod byggeri i 4-5 etager på Kirkevej 8.

Teknik og Miljø har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget været i dialog med Aarhus Stift, Favrskov Provsti, Hadsten Menighedsråd og den Kgl. Bygningsinspektør, der alle har udtrykt bekymring for en eventuel ny bebyggelses påvirkning af Sct. Pauls Kirke og kirkegården syd for Kirkevej. Denne dialog fortsættes i høringsperioden.

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. På baggrund af de mange interesstilkendegivelser i den hidtidige proces foreslås det, at der afholdes et naboorienteringsmøde i høringsperioden.

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

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Byrådet:

1. At forslag til ”Forslag til lokalplan nr. 401 Etageboliger på Kirkevej i Hadsten og tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2017-29” godkendes og fremlægges i offentlig høring i otte uger.

BESLUTNING

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 401 Etageboliger på Kirkevej i Hadsten [710-2020-15322](#)

Planudvalget, 4. februar 2020:

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 401 Etageboliger på Kirkevej i Hadsten

Punkt 63: Igangsætning af lokalplan for etageboliger på Ådalsvej i Hinnerup

Sagsfremstilling

Planudvalget

4. februar 2020

Sagsnr. 710-2019-42281

Dok.nr. 710-2019-271992

Sagsbehandler DPGSMI

63. Igangsætning af lokalplan for etageboliger på Ådalsvej i Hinnerup - Åbent

Tidl. politisk behandling	
Forventet sagsgang	PU
Lovgrundlag	Planloven

SAGENS INDHOLD

Planudvalget skal i denne sag tage stilling til igangsætning af en lokalplan for etageboliger på Ådalsvej i Hinnerup. Lokalplanområdet har et areal på ca. 4.500 m² og afgrænses af Ådalsvej, Fredensgade og Østergade.

Udviklingen af området med højere og tættere byggeri falder godt i tråd med hensigten i ”Plan- og bæredygtighedsstrategi 2030+”, som Byrådet vedtog i november 2019 efter afsluttet høring. Både ”Plan- og bæredygtighedsstrategi 2030+” og ”Hinnerup midtbyplan” sigter mod flere bynære boliger, og øget fortætning i hovedbyerne samt et mere varieret boligudbud.

På den baggrund er den påtænkte udvikling af området drøftet med AL2bolig.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at der kan opføres etageboliger og give mulighed for en fremtidig udbygning af hele karreen med en randbebyggelse i 2-5 etager samt indretning af det bagvedliggende gårdrum med i alt ca. 50 parkeringspladser.

I første omgang tænkes ejendommene på Ådalsvej 11, 13 og 15 nedrevet og erstattet med etageboliger i 2-5 etager med i alt 30-35 lejligheder indrettet på 3.000 etagekvadratmeter.

Særligt for boligerne vil være, at bebyggelsen tilføjes fællesskabsbaserede elementer, fx gæsteværelser og fælles værkstedsrum. Endvidere indrettes bebyggelsen med fælles taghaver på den lave del af bebyggelsen. Taghaverne kan fx indrettes med skyggegivende tage med indbyggede solcellepaneler. Det er herigennem ambitionen, at der sikres et område med høj arkitektonisk værdi og fokus på den sociale, miljømæssige og økonomiske bæredygtighed.

VURDERING

Teknik og Miljø vurderer, at det påtænkte projekt er lokalplanpligtigt i kraft af projektets omfang, ændringerne i den trafikale struktur samt den udnyttelse af området som projektet vil medføre. Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Projektet er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme. Det nye lokalplanområde ligger inden for kommuneplanens rammeområde 2.BO.2, der udlægger området til åben-lav boligbebyggelse og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv. Den maksimale bebyggelsesprocent er 30, det maksimale etageantal er 1,5 og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.

For at muliggøre etageboliger i maksimalt fem etager skal der udarbejdes et kommuneplantillæg, der muliggør dette. Lokalplanområdet overføres til centerområde, idet lokalplanen også giver mulighed for at indrette butikker eller café/restaurant i bebyggelsens stueetage. Dette vil særligt være relevant på hjørnet af Ådalsvej og Fredensgade. Kommuneplantillægget skal muliggøre et maksimalt etageantal på fem, en maksimal bygningshøjde på 17 meter samt fastsætte et parkeringskrav på 1 p-plads pr. 100 m² bolig i centerområdet.

Lokalplanområdet ligger lige uden for de tre udpegninger i midtbyplanen ”Centerbyen”, ”Banebyen” og ”Sydbyen”, hvor Hinnerup midtbyplan lægger op til, at der kan opføres højere og tættere bebyggelse.

Lokalplanområdet ligger umiddelbart øst for ”Banebyen”, hvor der kan opføres ny bebyggelse i 3-6 etager i en karréstruktur eller som fritliggende bebyggelse. Midtbyplanen giver mulighed for opførelse af et enkelt højhus på 10 etager. Langs Jernbanegade er det muligt at bygge i op til 6 etager.

Teknik og Miljø vurderer, at bebyggelse i maksimalt fem etager, der trapper ned til to (tre etager inklusiv taghave) mod Lilleådalen øst for lokalplanområdet, vil skabe en harmonisk overgang mellem ”Banebyens” høje bebyggelse og landskabet i ådalen. Samtidig vil bebyggelsen give mulighed for at realisere midtbyplanens og Plan- og bæredygtighedsstrategiens intentioner om at øge fortætningen i midtbyerne.

Videreførelsen af letbanen fra Aarhus frem til Hinnerup station betyder, at der skal fastlægges en linjeføring til Hinnerup midtby. Byrådet har besluttet, at der skal undersøges to alternative forslag til letbanens linjeføring i midtbyen. Den aktuelle VVM-undersøgelse vurderer også (som alternativ til en letbaneløsning) mulighederne for en trængselsfri busforbindelse mellem E-45 og Hinnerup Station.

Der er på nuværende tidspunkt reserveret plads til et dobbeltspor til letbanen langs nordsiden af Ådalsvej. Omfanget af det reserverede areal vil have betydning for disponeringen af lokalplanområdet.

Teknik og Miljø anbefaler, at muligheden for at indskrænke arealudlægget til trafikale formål mod Ådalsvej skal undersøges som en del af lokalplanarbejdet.

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

- Områdets indretning
- Adgangs- og parkeringsforhold
- Den nye bebyggelses indpasning i bymiljøet langs Ådalsvej og Fredensgade, herunder bygningshøjder, etageantal og udseende
- Minimering af eventuelle gener i forhold til naboer.

ØKONOMI

Vedtagelse af lokalplanen medfører isoleret set ikke direkte afledte udgifter for Favrskov Kommune. Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved endelig vedtagelse af lokalplanen.

Realisering af et alment boligprojekt på Ådalsvej 11, 13 og 15 vil nødvendiggøre et kommunalt grundkapitalindskud på 8-12 % af anskaffelsessummen afhængig af boligernes størrelse forudsat, at der er tale om familieboliger. For projektet med boliger i fem etager vil det maksimale grundkapitalindskud være mellem 5,0 og 5,8 mio. kr. eksklusive energitillæg.

Ud over det kommunale grundkapitalindskud påtager kommunen sig en kommunal garanti for den del af lånet, som ligger ud over 60% af ejendommens værdi. Garantikravet opgøres først, når byggeriet er opført.

Der vil herudover være udgifter forbundet med nedrivning af de bestående bygninger på Ådalsvej 11, 13 og 15, samt en salgsindtægt af arealerne, som er kommunalt ejede. Der vil blive fremlagt en separat sag herom til politisk behandling.

INDDRAGELSE

Når forslaget til lokalplan foreligger, vil der ske borgerinddragelse og kommunikation om lokalplanforslaget efter reglerne i planloven. Det er et selvstændigt mål med planloven, at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

Lokalplanforslaget skal til den tid offentliggøres ved annoncering på kommunens hjemmeside med en indsigelsesfrist, som Teknik og Miljø anbefaler fastlagt til otte uger.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Planudvalget:

1. At igangsætning af lokalplan for et nyt etageboligområde på Ådalsvej i Hinnerup godkendes.

BESLUTNING

Bilag

Lokalplan for etageboliger på Ådalsvej i Hinnerup [710-2019-273029](#)

Planudvalget, 4. februar 2020:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Bilag

Lokalplan for etageboliger på Ådalsvej i Hinnerup

Punkt 64: Orienteringspunkt

Sagsfremstilling

Planudvalget

4. februar 2020

Sagsnr. 710-2018-224

Dok.nr. 710-2020-19800

Sagsbehandler DPHMV

64. Orienteringspunkt - Åbent

Tidl. politisk behandling	
Forventet sagsgang	PU
Lovgrundlag	

SAGENS INDHOLD

Gensidig orientering og eventuelt.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Planudvalget:

1. At tage orienteringen til efterretning.

BESLUTNING

Planudvalget, 4. februar 2020:

Fraværende: Ingen

Godkendt.