

REFERAT Planudvalget d. 08-10-2019

Mødedato Tirsdag d. 08. oktober 2019 kl. 15:00

Mødested Hammel administrationsbygning

Indholdsfortegnelse

Vedtagelse af Lokalplan nr. 379 - Vindmøller ved Hallendrup med Kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-2025	3
Igangsætning af lokalplan for etageboliger i Søndergade i Hadsten.....	6
Forslag til lokalplan nr. 393 - Boligområde ved Th. Niensensvej i Grundfør.....	9
Forslag til lokalplan nr. 392 - Boligområde ved Ravngårdsvej i Hadsten.....	11
Orienteringspunkt.....	13

Punkt 37: Vedtagelse af Lokalplan nr. 379 - Vindmøller ved Hallendrup med Kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-29

Sagsfremstilling

Planudvalget

8. oktober 2019

Sagsnr. 710-2018-15630

Dok.nr. 710-2019-157758

Sagsbehandler DPHKR

37. Vedtagelse af Lokalplan nr. 379 - Vindmøller ved Hallendrup med Kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-29 - Åbent

Tidl. politisk behandling	BY, 19.12.17, pkt. 166, BY, 20.03.18, pkt. 53, BY, 28.05.19, pkt. 90
Forventet sagsgang	PU, ØK, BY
Lovgrundlag	Planloven

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage endelig stilling til forslag til "Lokalplan nr. 379 - Vindmøller ved Hallendrup" og "Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-29".

Formålet med planforslagene er at øge produktionen af vindenergi i området under samtidig hensyntagen til naboer og omgivelser. Planforslagene er udarbejdet på baggrund af en helhedsplan med seks store vindmøller. Realisering af projektet forudsætter, at der sker en tilpasning af kommuneplanens bestemmelser, retningslinjer og rammer for planlægning for store vindmøller i rammeområde 13.TA.7. Ændringerne er indarbejdet i forslag til kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-29. I forbindelse med realisering af projektet skal fire eksisterende vindmøller i den nordvestlige del af området nedtages, og fire boliger i området skal nedlægges.

Forslaget til lokalplan med tillæg til kommuneplanen samt tilhørende miljørapport og VVM-redegørelse har været i offentlig høring i perioden 3. juni – 12. august 2019. Der er i høringsperioden indkommet 12 høringssvar. Høringssvarene er beskrevet i vedhæftede bilag sammen med Teknik og Kulturs kommentarer og indstilling. Den fulde ordlyd af høringssvarene er også vedhæftet.

I forbindelse med høringsperioden har to indsigere foranstaltet hver deres underskriftsindsamling. Det ene høringssvar er underskrevet af 15 indsigere og det andet høringssvar er underskrevet af 27 indsigere.

De indkomne høringssvar er efterfølgende forelagt for ansøgergruppen til vindmølleprojektet. Deres kommentarer til høringssvarene fremgår af bilaget "Ansøgergruppens kommentar til høringssvarene".

VVM-redegørelsen danner grundlag for en VVM-tilladelse for det konkrete projekt for seks vindmøller. VVM-tilladelsen planlægges fremsat til politisk behandling i november 2019. Derved er det sikret, at det nødvendige plangrundlag er tilstede før der meddeles tilladelse til det konkrete projekt. Samtidigt giver det mulighed for i VVM-tilladelsen at indarbejde vilkår, der har dannet baggrund for den politiske behandling af planforslagene.

VURDERING

Høringssvarene er opdelt i 13 kolonner, som dækker de berørte temaer samt et samlet tema "Andet".

De temaer, der har medført flest reaktioner er:

- Støj og skygge
- Landskab og natur
- Antal møller og grøn energi

Teknik og Kulturs behandling af høringssvarenes i alt 35 punkter fører i et tilfælde til en indstilling til Byrådet om af ændre i det fremlagte forslag til kommuneplantillæg. Ændringen omfatter et supplerende afsnit om Grønt Danmarkskort. Teknik og Kultur foreslår indsat følgende afsnit i kommuneplantillæggets redegørelse:

”Den sydlige del af rammeområdet er delvist dækket af Grønt Danmarkskort og udpegningen til potentielt naturområde. Det vurderes dog at være foreneligt med opsætning af vindmøller, idet naturindsatsen inden for det udpegede potentielle naturområde vil have en lav prioritering, fordi det nærmeste moseareal ikke er højt målsat. Samtidigt vurderes opsætning af vindmøller ikke at udelukke, at den eksisterende anvendelse til landbrugsjord kan udgå af omdrift”.

Desuden foreslår Teknik og Kultur, at der tilføjes et afsnit til forslag til lokalplanen om ekspropriation og at der foretages ændring af afsnit om midlertidig retsvirkning. Forslag til nye afsnit fremgår af bilag ”Vurdering af høringssvar – bilag 1”.

Miljøstyrelsen har fastlagt absolutte grænseværdier for vindmøllernes støjpåvirkning af beboelser. Herudover skal der sikres en afstand på fire gange totalhøjden mellem møllerne og beboelse. Ved møller på 150 meter i totalhøjde er afstandskravet 600 meter. Disse forhold er belyst i projektet for de seks vindmøller. I den efterfølgende VVM-tilladelse vil der indgå et vilkår om støjmålinger på de valgte møller. Støjmålingerne skal dokumentere at støjgrænserne overholdes, før møllerne kan godkendes til at blive sat i drift.

Der er udarbejdet visualiseringer fra 22 standpunkter. Visualiseringerne viser den aktuelle udsigt og udsigten ved opstilling af tre forskellige vindmøller med en totalhøjde på 150 meter. På baggrund af visualiseringerne vurderes det, at vindmøllerne vil være synlige for de nærmeste naboer. Samtidigt vurderes det, at det valgte opstillingsmønster sikrer, at vindmøllerne fremstår som en samlet vindmøllepark, der er klart adskilt fra de øvrige møller i området. I skala og placering vurderes vindmølleparken, at indgå fint med den overordnede infrastruktur, mens påvirkningen kan opleves mere dominerende set fra de omgivende mindre veje.

Vindmøllerne opstilles på opdyrkede arealer, hvor det kun vil have en mindre betydning for biodiversiteten, fugle og dyrelivet. Samtidigt vurderes vindmøllerne ikke at forhindre etablering af et påtænkt vådområde syd for vindmølleparken.

I kommuneplan 2017-29 er området rammelagt til at kunne indeholde to til seks vindmøller med en totalhøjde på 100-150 meter. Gennem projektforslaget har det vist sig vanskeligt at udnytte dette potentiale, da der er en lang række hensyn at varetage. Opstillingsmønsteret med to grupper på hver tre møller har vist sig at være den eneste mulighed.

I flere høringssvar rejses der tvivl om udskiftningen af vindmøllerne i området skal foregå nu eller bør vente nogle år. De eksisterende fire møller er idriftsat i år 2000. Vindmøller er designet til en levetid på 20 år, men det er vanskeligt at afgøre om møllerne reelt kunne producere energi i en længere årrække.

ØKONOMI

Vindmølleprojektet har ingen umiddelbare økonomiske konsekvenser for Favrskov Kommune udover eventuelle fremtidige forbedringer af trafikikkerheden i vejkrydset ved Landevejen, Stahotvej og Alstrupgårdsvej. Forbedringer kan blive aktuelle, hvis det viser sig at møllerne udgør en distractionsfaktor for trafikanterne, der vurderes at have en betydning for trafikikkerheden. Forbedringerne vil i givet fald vil skulle afholdes af Favrskov Kommune. Lokalplanområdet forbliver i landzone. Der stilles derfor ikke krav om indgåelse af aftale om fraskrivelse af retten til overtagelse af arealer omfattet af lokalplanen, jf. planlovens § 47a.

INDDRAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 379 - Vindmøller ved Hallendrup og kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-29 med tilhørende miljørapport og VVM-redegørelse har været offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside i perioden 3. juni – 12. august 2019.

I høringsperioden blev der 19. juni 2019 holdt et borgermøde i Sløjfen i Hadsten. På mødet deltog en repræsentant fra Energistyrelsen, som orienterede om de særlige ordninger der gælder for opsætning af nye vindmøller ved henholdsvis værditabsordning og køberetsordningen.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Kultur indstiller til Byrådet:

1. At ”Forslag til lokalplan nr. 379 - Vindmøller ved Hallendrup” og ”Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-29” med tilhørende miljørapport og sammenfattende miljøredegørelse vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

BESLUTNING

Bilag

Forslag til Lokalplan nr. 379 - Vindmøller ved Hallendrup med Kommuneplantillæg nr. 9	710-2019-77540
Miljørapport	710-2019-74219
Sammenfattende miljøredegørelse	710-2019-173287
Indkomne høringssvar	710-2019-192210
Vurdering af høringssvar	710-2019-165644
Ansøgergruppens kommentar til høringssvarene	710-2019-175880
VVM-redegørelse	710-2019-74210
Ikke-teknisk resumé af VVM-redegørelse	710-2019-74220
VVM Appendiks 1 - visualiseringer	710-2019-89170

Planudvalget, 8. oktober 2019:

Fraværende: Ingen

Udsættes til Planudvalgets møde i november 2019 således, at sagen kan behandles samtidig med VVM-tilladelsen.

Bilag

Forslag til Lokalplan nr. 379 - Vindmøller ved Hallendrup med Kommuneplantillæg nr. 9
Miljørapport
Sammenfattende miljøredegørelse
Indkomne høringssvar
Vurdering af høringssvar
Ansøgergruppens kommentar til høringssvarene
VVM-redegørelse
Ikke-teknisk resumé af VVM-redegørelse
VVM Appendiks 1 - visualiseringer

Punkt 38: Igangsætning af lokalplan for etageboliger i Søndergade i Hadsten

Sagsfremstilling

Planudvalget

8. oktober 2019

Sagsnr. 710-2019-29588

Dok.nr. 710-2019-169503

Sagsbehandler DPGSMI

38. Igangsætning af lokalplan for etageboliger i Søndergade i Hadsten - Åbent

Tidl. politisk behandling	
Forventet sagsgang	PU
Lovgrundlag	Planloven

SAGENS INDHOLD

Planudvalget skal i denne sag tage stilling til igangsætning af en lokalplan, der erstatter den gældende "Lokalplan nr. 04.06 Byfornyelse og nyt boligbyggeri ved Søndergade/Østervangsvej" i Hadsten fra 1990 samt et kommuneplantillæg, der muliggør fire etager og en bebyggelsesprocent på 70.

Den påtænkte lokalplan tager udgangspunkt i Hadsten Boligforenings ønske om at opføre 12 boliger og nye tidssvarende lokaler til foreningens administration i Søndergade 33-35 i Hadsten. Det er vigtigt for Hadsten Boligforening, at administrationen placeres i Hadsten midtby, og dermed centralt ift. afdelingernes beliggenhed, foreningens beboere og ejendomsfunktionærer.

De eksisterende bygninger på Søndergade nr. 33 og 35 nedrives og erstattes af nyt byggeri i hhv. tre og fire etager. Byggeriet vil blive sammenbygget med hhv. Søndergade 31 og 37 og fremstå som to bygninger, adskilt af en fælles opgang med trappe og elevator. Der vil blive etableret en port-gennemgang i nr. 35, hvor der vil være adgang til gårdrummet fra Søndergade.

Der anlægges nye parkeringspladser til de nye boliger og administrationen i gårdrummet i forbindelse med Hadsten Boligforenings øvrige parkeringspladser.

Der indrettes administrationslokaler til Hadsten Boligforening i stueetagen i nr. 35. I den øvrige del af byggeriet indrettes i alt 12 boliger.

Byggeriet opføres med facader i tegl i røde nuancer og tagene dækkes af rødt tegl. Facaderne på de to bygninger gives forskellige røde nuancer, så de vil fremstå som to separate bygninger. Hadsten Boligforening ønsker, at lejlighederne på 1., 2. og 3. sal får altaner mod Søndergade. Opgangen, der adskiller de to bygninger, vil få facade i glas mod Søndergade.

Lokalplanområdet ligger i Kommuneplanens rammeområde 1.BO.25, der udlægger området til etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse, fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv.

Den tidligere maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 50% af den enkelte ejendom. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2½ etager og den maksimale bebyggelsesprocent er 50.

VURDERING

Teknik og Kultur vurderer, at det ønskede projekt er lokalplanpligtigt, da det har et sådant omfang, at der ikke kan meddeles dispensation fra den gældende lokalplan 04.06. Projektet er endvidere ikke i overensstemmelse med

kommuneplanrammen.

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

På den baggrund foreslås, at der fremadrettet gives mulighed for at opføre byggeri i maksimalt fire etager med en bebyggelsesprocent på 70 inden for det lokalplanlagte område.

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

- Områdets indretning
- Adgangs- og parkeringsforhold
- Nyt byggeris indpasning i facaderækken i Søndergade, herunder bygningshøjder, etageantal og udseende
- Minimering af eventuelle gener i forhold til naboer.

ØKONOMI

Nedrivning af eksisterende byggeri og opførelse af nyt byggeri samt anlæg til parkering og ophold forventes realiseret af Hadsten Boligforening, hvorfor lokalplanen ikke i sig selv vil medføre udgifter for Favrskov Kommune.

Hadsten Boligforening har oplyst, at projektet kommer til at have en samlet anskaffelsessum på omkring 22 mio. kr. Det kommunale grundkapitalindsud udgør 10% af anskaffelsessummen svarende til ca. 2,2 mio. kr.

Det korrigerede rådighedsbeløb i Budget 2019 til grundkapitalindsud i 2019 udgør 12,3 mio. kr., hvoraf de 2,3 mio. kr. er disponeret til projektet i Søndergade.

Ud over det kommunale grundkapitalindsud 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.

INDDRAGELSE

Forslaget om at etablere etageboliger i Søndergade 33-35 indgår i Hadsten midtbyplan, som Byrådet vedtog 24. september 2019 efter offentlig høring.

Denne sag med forslag om igangsætning af en lokalplan giver offentligheden kendskab til, at der påtænkes udarbejdet en ny lokalplan.

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 Kultur anbefaler fastlagt til fire uger, idet naboer og beboere i Hadsten Boligforening allerede er orienteret om projektet.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Kultur indstiller til Planudvalget:

1. At igangsætning af en lokalplan for et projekt med 12 etageboliger og administrationslokaler på Søndergade 33-35 i Hadsten godkendes.

BESLUTNING

Bilag

Lokalplan til erstatning for lokalplan nr. 04.06 i Hadsten -
Startredegerøelse

[710-2019-
169571](#)

Planudvalget, 8. oktober 2019:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Bilag

Lokalplan til erstatning for lokalplan nr. 04.06 i Hadsten - Startredegørelse

Punkt 39: Forslag til lokalplan nr. 393 - Boligområde ved Th. Nielsensvej i Grundfør

Sagsfremstilling

Planudvalget

8. oktober 2019

Sagsnr. 710-2018-17902

Dok.nr. 710-2019-174635

Sagsbehandler DPJHNE

39. Forslag til lokalplan nr. 393 - Boligområde ved Th. Nielsensvej i Grundfør - Åbent

Tidl. politisk behandling	PU 02.04.19, pkt. 18
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. 393 - Boligområde ved Th. Nielsensvej i Grundfør', der skal sendes i høring i otte uger.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at ny boligbebyggelse placeres og udformes, så den tilpasses landsbykarakteren i Grundfør. Lokalplanen sikrer desuden, at der anlægges grønne områder og stiforbindelser.

Lokalplanområdet er beliggende i den centrale og ældste del af Grundfør. Lokalplanområdet er privat ejet og omfatter Th. Nielsensvej 8, matr.nr. 8a, Grundfør By, Grundfør. Grunden er på i alt ca. 4791 m².

Lokalplanen skaber de planmæssige rammer for udvikling af et nyt boligområde med åben-lav bebyggelse med 9 tæt-lav boliger. Boligerne opføres som sokkeludstyknings på 110 m² med mulighed for udlæg af terrasse på 20 m². Det resterende areal udlægges til fælles opholdsareal, der drives og vedligeholdes af grundejerforeningen. Lokalplanen fastlægger desuden placeringen af områdets veje, stier og fælles friarealer.

VURDERING

Lokalplanområdet ligger i rammeområde 12.LB.9 i Kommuneplan 2017-19 og er i overensstemmelse med bestemmelserne for rammeområdet.

I Grundfør Landsbyplan fra 2012, der blev udarbejdet i samarbejde med byens beboere, nævnes blandt andet følgende ønsker til den fremtidige udvikling af Grundfør:

- Forfaldne bygninger saneres.
- Flere byggegrunde i Grundfør – mere samling.
- "Den forfaldne gård" (Th. Nielsensvej 8).
- Mindre erhverv.
- Grundfør skal bevares som landsby.

Det aktuelle projekt er placeret inden for landsbyafgrænsningen og vurderes at tilføre Grundfør en ekstra kvalitet ved at fortætte den centrale del af Grundfør og ved at bygge i en skala, der tilpasser sig landsbyen.

Projektet fjerner forfaldne og ikke anvendelige bygninger, tilpasser sig landsbyens karakter, bidrager til en forbedring af landsbyen bygningsmasse og det vil samtidig være attraktiv for borgere, der ønsker sig en attraktiv mindre bolig.

Ejeren har fravalgt at indgå aftale om forbud mod brug af pesticider og andre miljøfremmede stoffer inden for lokalplanområdet. Ejeren har i stedet valgt, at der indskrives en maksimal befæstelsesgrad for området i lokalplanen. Dette gøres for at fastholde områdets grønne karakter, og for at sikre videst mulig nedsivning af regnvand til gavn for grundvandsmagasinet, der udnyttes af Grundfør Vandværk.

ØKONOMI

Lokalplanforslaget forventes realiseret som en privat udstykning, hvorfor den ikke medfører egentlige udgifter for Favrskov Kommune.

Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone ved endelig vedtagelse af lokalplanen. Ejeren skal derfor ikke underskrive en erklæring om fraskrivelse af kommunal overtagelsespligt, jf. planlovens § 47a.

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 offentliggøres ved annoncering på kommunens hjemmeside med en høringsfrist, som Teknik og Kultur anbefaler fastlagt til otte uger.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Kultur indstiller til Byrådet:

1. At 'Forslag til lokalplan nr. 393 – Boligområde ved Th. Nielsensvej i Grundfør' godkendes.

BESLUTNING

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 393 - Boligområde ved Th. Nielsensvej i Grundfør

[710-2019-186105](#)

Planudvalget, 8. oktober 2019:

Fraværende: Ingen

Enhedslisten stillede forslag om, at p-pladsen flyttes, så der i stedet laves en parkeringsplads, der ikke er centralt placeret, hvorved der skabes plads til centrale fællesarealer.

For Enhedslistens forslag stemte en, mens fire stemte imod. Ingen undlod at stemme.

For stemte Bodil Kvistgaard Olsen.

Erling Kvist Andersen, Kurt Andreassen, Niels Kallehave og Søren Gade stemte imod forslaget, da de i stedet anbefaler forvaltningens indstilling.

Indstillingen fra direktøren for Teknik og Kultur indstilles godkendt.

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 393 - Boligområde ved Th. Nielsensvej i Grundfør

Punkt 40: Forslag til lokalplan nr. 392 - Boligområde ved Ravngårdsvej i Hadsten

Sagsfremstilling

Planudvalget

8. oktober 2019

Sagsnr. 710-2018-5275

Dok.nr. 710-2019-174636

Sagsbehandler DPJHNE

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

Tidl. politisk behandling	PU 02.04.19, pkt. 16
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', der skal sendes i høring i otte uger.

Formålet med lokalplanen er at skabe et nyt velfungerende boligområde, skabe mulighed for fremtidig udvidelse af virksomheden Jan-Import A/S og at 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 udvikling af et nyt boligområde med 21 tæt-lave boliger med størrelse, fra 128-133 m² med tilhørende rekreative arealer inden for lokalplanens delområde II og III, og for et fremtidigt erhvervsbyggeri inden for lokalplanens delområde I. Lokalplanen fastlægger herudover 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. Maksimal højde 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.

Boligbebyggelsen inden for lokalplanens delområde II og III tænkes opført med ca. 9 boliger i en etage og ca. 12 boliger i to etager, så der skabes en harmonisk bygningsvariation i området, der tilføjer dynamik og karakter. En tværgående grøn kile skaber en naturlig forbindelse og kig mod et regnvandsbassin. Der udlægges gode fælles opholdsarealer centralt i bebyggelsen og i forbindelse med regnvandsbassinet.

Der er i lokalplanarbejdet i særlig grad lagt vægt på:

- Arkitektonisk sammenhæng i boligbebyggelsen
- Samspejlet mellem bebyggelsen og de rekreative arealer
- Parkerings- og adgangsforhold
- Interne stifterbindelser og stifterbindelser 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. Aftalen er betinget af den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone. Developer har underskrevet en erklæring om fraskrivelse af kommunal overtagelsespligt. Developer 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 Kultur anbefaler fastlagt til otte uger.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Kultur 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

[710-2019-187983](#)

Planudvalget, 8. oktober 2019:

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

Niels Kallehave og Kurt Andreassen kan ikke tiltræde indstillingen, idet Dansk Folkeparti og Venstre mener, at bebyggelsen er for massiv i forhold til den konkrete placering, hvor lokalplanområdet ligger op imod et erhvervsområde.

Bilag

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

Punkt 41: Orienteringspunkt

Sagsfremstilling

Planudvalget

8. oktober 2019

Sagsnr. 710-2018-224

Dok.nr. 710-2019-172221

Sagsbehandler DPHMV

41. 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, 8. oktober 2019:

Fraværende: Ingen

Godkendt.