

REFERAT Planudvalget d. 06-10-2020

Mødedato Tirsdag d. 06. oktober 2020 kl. 16:00

Mødested Hammel administrationsbygning, mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Vedtagelse af Lokalplan nr. 398 Butiksområde i Hadsten syd.....	3
Vedtagelse af Lokalplan nr. 399 Centerområde i Hadsten.....	6
Vedtagelse af Lokalplan nr. 402 Etageboliger på Ådalsvej i Hinnerup.....	8
Vedtagelse af Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 322 for et feriecenter i Hinnerup nord.....	10
Forslag til lokalplan nr. 405 for etageboliger langs Ågade i Hadsten.....	12
Orienteringspunkt.....	14
Digitalt underskriftsark.....	15

Punkt 108: Vedtagelse af Lokalplan nr. 398 Butiksområde i Hadsten syd

Sagsfremstilling

Planudvalget

6. oktober 2020

Sagsnr. 710-2019-19051

Dok.nr. 710-2020-162899

Sagsbehandler DPSTDS

108. Vedtagelse af Lokalplan nr. 398 Butiksområde i Hadsten syd - Åbent

Tidl. politisk behandling	PU 03.12.19 pkt. 55 og BY 24.06.20 pkt. 125
Forventet sagsgang	PU, ØK, BY høring PU, ØK, BY
Lovgrundlag	Planloven

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage endelig stilling til "Forslag til lokalplan nr. 398 - Butiksområde i Hadsten syd", som har været fremlagt i offentlig høring.

Formålet med lokalplanen er at udmønte de udbygningsmuligheder, som blev givet med vedtagelsen af "Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2017-29" i 2019. Dette omfatter mulighed for at etablere et aflastningsområde til store udvalgswarebutikker, samt udvalgswarebutikker i tilknytning til e-handelsvirksomheder med større lager- og logistikfaciliteter. Området skal herudover fortsat fungere som erhvervsområde med mulighed for detailhandel og butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

Inden for området findes aktuelt en række fysiske butikker, herunder REMA 1000, thansen, XL-BYG og jem & fix. Endvidere findes et større erhvervshus, Hjulfabrikken, som er centreret omkring internetbutikken Løbeshop.dk.

Med lokalplanforslaget udvides byggefeltene i området, hvorved der muliggøres etablering af en udvalgswarebutik på 1.750 m² i den nordlige del af lokalplanområdet samt udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik i området til 1.200 m². Det maksimale samlede bruttoetageareal for butikker i delområde I og II er i Kommuneplan 2017-29 fastlagt til 6.000 m².

Lokalplanforslaget giver endvidere mulighed for etablering af regnvandsbassiner i områdets nordligste del, samt mulighed for ændring af den nordlige fordelingsvej til adresserne Gammel Sellingvej 1A-5.

Der er i den gældende lokalplan for den nordligste del af lokalplanområdet, som udgøres af et kuperet skovklædt areal, angivet en langsigtet mulighed for opførelse af boliger. Denne mulighed fastholdes med dette lokalplanforslag i et reduceret omfang efter aftale med områdets ejere. Muligheden for etablering af boliger i området vil først kunne ske efter udarbejdelse af en ny lokalplan for området, idet lokalplanen på dette punkt alene har karakter af rammelokalplan.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 30. juni 2020 til 11. august 2020. Der er i perioden indkommet seks høringssvar. Høringssvarene er beskrevet i vedhæftede bilag sammen med Teknik og Miljø kommentarer og indstilling. Den fulde ordlyd af høringssvarene er også vedhæftet.

Blandt de seks høringssvar har Teknik og Miljø modtaget et ændringsforslag omhandlende det uudnyttede byggefelt på Gammel Sellingvej 1C og 1D. Ændringsforslaget er formuleret af Pro Developments A/S. Gadeberg Invest ApS og RMA Ejendomme ApS har tilsluttet sig høringssvaret via e-mail. Ændringsforslaget har derefter været udsendt i en supplerende høring til relevante parter i perioden 20. august til 4. september 2020. Der er ikke indkommet yderligere høringssvar i forbindelse med denne supplerende høring.

Gadeberg Invest ApS og RMA Ejendomme ApS har i forbindelse med ændringsforslaget indgået en privatretlig aftale om at anvende den af RMA Ejendomme ApS ejede grund for enden af Gammel Sellingvej til vendeplads for vareindlevering med lastbiler til den kommende butik. Samtidigt indeholder aftalen gensidig og nødvendig færdselsret på tværs af de to omhandlede ejendomme. Gadeberg Invest ApS og RMA Ejendomme ApS er indforstået med, at aftalen tinglyses som deklARATION på de respektive ejendomme, som forudsætning for ændring af lokalplanen.

VURDERING

De indkomne høringssvar omhandler følgende forhold:

- Bekymring for støjgener i boligområder vest for Skanderborgvej og øst for lokalplanområdet.
- Bekymring for lysgener i boligområdet vest for Skanderborgvej.
- Trafikale forhold, herunder vareleveringsløsning.
- Status som aflastningsområde.
- Udbygningsmuligheder på det uudnyttede byggefelt i Delområde I, herunder udsyn fra og indsigt til nabobygning nord for samt lysindfald for nabobygningen nord for.
- Parkeringspladser i tilfælde af at en eventuelt kommende letbane kræver nedlæggelse af parkeringspladser.
- Regnvandsbassiners placering i forhold til ønske om boligbebyggelse.
- Udbygningsmuligheder i Delområde III.
- Stiforbindelser i delområderne III og VI.

Teknik og Miljø anbefaler på baggrund af de indkomne høringssvar, at nedenstående ændringer indarbejdes i den endelige udgave af Lokalplan nr. 398.

- At det uudnyttede byggefelt justeres i overensstemmelse med det indkomne forslag fra Gadeberg Invest ApS og RMA Ejendomme ApS samt, at afsnittet "Lokalplanens indhold" side 7-9 tilføjes beskrivelse af vejadgange over private arealer og vareleveringsløsningen for den kommende butik på det uudnyttede byggefelt, som vist på sidste side i bilaget "Vurdering af høringssvar".
- At afsnittet "Lokalplanens forhold til anden planlægning, Støj fra erhverv" side 14 tilføjes skema med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Ekstern støj fra virksomheder".
- At § 3.1 præciseres med hensyn til erhvervsanvendelse.
- At § 3.2 tilrettes således at der reserveres 1.800 m² i stedet for 1.750 m² til ny udvalgswarebutik på det uudnyttede byggefelt i Delområde I.
- At § 5.2 ændres således at kombineret vendeplads- og vareleveringsområde slettes fra bestemmelsen og bestemmelser om nyt vareleveringsområde tilføjes.
- At § 5.5 om kørebaneanrealer af særlig betydning for vareleveringen samt vareleveringsgade slettes.
- At § 7.3 ændres så ny placering af bebyggelse fastsættes.
- At § 7.5 ændres mht. placering af varegård og affaldshåndtering på det uudnyttede byggefelt i Delområde I.
- At § 7.10 tilføjes begrænsning på bygningshøjden i den nordligste del af det uudnyttede byggefelt i Delområde I.
- At § 9.3 ændres således at bestemmelsen fastsætter hvorledes beplantningsbæltet forholder sig til højt sokkelhjørne og skrænt.
- At § 9.4 tilføjes bestemmelse om beplantning i to plantefelter.
- At § 9.5 tilføjes bestemmelse som fastlægger at varegård på det uudnyttede byggefelt i Delområde I skal udføres med trådhegn uden begrønning, så det bliver muligt delvist at se gennem varegården.
- Kortbilag 2, Lokalplankort ændres i overensstemmelse med de indstillede ændringer i bilaget "Vurdering af høringssvar".

Teknik og Miljø er blevet opmærksom på, at lokalplanen ikke omtaler det forhold, at den nordligste del af området er omfattet af skovbyggelinje. Skovbyggelinjen har ikke betydning for planens gennemførelse, men Teknik og Miljø anbefaler, at forholdet omkring skovbyggelinje indskrives i lokalplanens redegørelse.

Teknik og Miljø anbefaler at lokalplanen gøres mere læsbar med kort over delområder i redegørelsen, flere fotos af området og udsnit af kortbilag 2.

ØKONOMI

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved endelig vedtagelse af lokalplanen.

Vedtagelse af lokalplanforslaget medfører ingen direkte relaterede udgifter for Favrskov Kommune.

Udbygningen af det nordlige område forventes realiseret som et privat projekt, 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 og omkring området som vil berøre Favrskov Kommune som vejejer. Der fastlægges dog ikke med lokalplanen krav om, at Favrskov Kommune skal afholde udgifter i denne forbindelse.

I den sydlige del af området ejer Favrskov Kommune et byggemodnet areal, som vil kunne indbringe en salgsindtægt ved et kommende salg.

INDDRAGELSE

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

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Byrådet:

1. At ”Forslag til lokalplan nr. 398 – Butiksområde i Hadsten syd” vedtages endeligt med ovennævnte ændringer.

BESLUTNING

Bilag

Indkomne høringssvar	710-2020-229871
Vurdering af høringssvar	710-2020-216584
Forslag til lokalplan nr. 398 Butiksområde i Hadsten syd	710-2020-233798

Planudvalget, 6. oktober 2020:

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

Bilag

Indkomne høringssvar

Vurdering af høringssvar

Forslag til lokalplan nr. 398 Butiksområde i Hadsten syd

Punkt 109: Vedtagelse af Lokalplan nr. 399 Centerområde i Hadsten

Sagsfremstilling

Planudvalget

6. oktober 2020

Sagsnr. 710-2019-32463

Dok.nr. 710-2020-213378

Sagsbehandler DPGSMI

109. Vedtagelse af Lokalplan nr. 399 Centerområde i Hadsten - Åbent

Tidl. politisk behandling	BY 26.05.20, pkt. 86
Forventet sagsgang	PU, ØK, BY
Lovgrundlag	Planloven

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage endelig stilling til ”Forslag til lokalplan nr. 399 Centerområde i Hadsten og tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2017-29”.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af et konkret projekt for en dagligvarebutik på 1.200 m² med tilhørende parkeringsplads samt at opdatere plangrundlaget med de eksisterende forhold i området og at fastlægge krav til parkering og indretning af parkeringsarealerne. Lokalplanen giver mulighed for at nedrive eksisterende bygninger, anlægge nye parkeringspladser og opføre etageboliger, hvor Hadsten Bio ligger i dag.

Planforslagene har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 2. juni til 10. august 2020. Der er i perioden indkommet to høringssvar. Høringssvarene er beskrevet i vedhæftede bilag sammen med Teknik og Miljø kommentarer og indstilling. Den fulde ordlyd af høringssvarene er også vedhæftet.

VURDERING

Der er kommet høringssvar fra Hadsten Bio og Sundhedshuset Hadsten.

Hadsten Bio er glade for deres nuværende placering og har et stærkt ønske om, at hvis den nuværende biograf nedlægges, at det så vil blive politisk prioriteret, at der står en ny nøglefærdig biograf klar et andet sted i byen, inden man påbegynder en eventuel nedlukning.

Bestyrelsen for Sundhedshuset Hadsten foreslår, at lokalplanen alene skal give mulighed for at anlægge parkering i delområde IV (Hadsten Bio). Det foreslås også, at der anvises en vejadgang til delområde IV, og at en del af ejendommen Østergade 17 nedrives og anvendes til parkering. Bestyrelsen stiller spørgsmål ved lokalplanens krav om at begrænse afledning af uforsinket regnvand samt om de eksisterende dagligvarebutikker kan rummes inden for rammen i lokalplanen.

Høringssvaret fra Hadsten Bio har ikke givet anledning til at indstille til ændringer i lokalplanen.

Høringssvaret fra bestyrelsen for Sundhedshuset Hadsten har givet Teknik og Miljø anledning til at indstille, at enkelte bestemmelser i lokalplanen justeres og præciseres. Bl.a. at det maksimale samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butiksformål inden for lokalplanområdet øges fra 5.000 m² til 7.500 m², og at det præciseres, at det maksimale bruttoetageareal for den enkelte dagligvarebutik inden for lokalplanområdet fastsættes til 1.200 m².

Endvidere indstilles til ændringer og præciseringer i forhold til parkering og anvisning af vejadgang til delområde IV fra Nørregade.

ØKONOMI

Lokalplanen har i sig selv ingen direkte økonomiske konsekvenser for Favrskov Kommune.

Realiseres lokalplanens byggemuligheder må der forventes en salgsindtægt for arealer, der aktuelt er kommunalt ejede. Tilsvarende må der forventes udgifter til indretning af området, tilvejebringelse af nye parkeringsarealer samt renovering og modernisering af de eksisterende parkeringsarealer i området. Der vil blive fremlagt en separat sag herom til politisk behandling.

INDDRAGELSE

Planforslagene har i overensstemmelse med planloven været fremlagt i offentlig høring i ti uger i perioden fra 2. juni til 10. august 2020.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Byrådet:

1. At "Lokalplan nr. 399 Centerområde i Hadsten og tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2017-29" vedtages.

BESLUTNING

Bilag

Indkomne høringssvar	710-2020-221710
Vurdering af høringssvar	710-2020-213789
Forslag til "Lokalplan nr. 399 Centerområde i Hadsten"	710-2020-142002

Planudvalget, 6. oktober 2020:

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

Bilag

Indkomne høringssvar

Vurdering af høringssvar

Forslag til "Lokalplan nr. 399 Centerområde i Hadsten"

Punkt 110: Vedtagelse af Lokalplan nr. 402 Etageboliger på Ådalsvej i Hinnerup

Sagsfremstilling

Planudvalget

6. oktober 2020

Sagsnr. 710-2019-42281

Dok.nr. 710-2020-213096

Sagsbehandler DPGSMI

110. Vedtagelse af Lokalplan nr. 402 Etageboliger på Ådalsvej i Hinnerup - Åbent

Tidl. politisk behandling	BY 26.05.20, pkt. 85
Forventet sagsgang	PU, ØK, BY
Lovgrundlag	Planloven

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage endelig stilling til ”Forslag til lokalplan nr. 402 Etageboliger på Ådalsvej i Hinnerup og tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2017-29”.

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 af et alment boligprojekt med etageboliger i 2-5 etager med i alt 30-35 lejligheder indrettet på 3.000 etagekvadratmeter.

Planforslagene har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 2. juni til 10. august 2020. Der er i perioden indkommet syv høringssvar, hvoraf det ene er modtaget efter høringsfristens udløb. Høringssvarene er beskrevet i vedhæftede bilag sammen med Teknik og Miljø kommentarer og indstilling. Den fulde ordlyd af høringssvarene er også vedhæftet.

VURDERING

Der er kommet høringssvar fra to naboer til lokalplanområdet, to beboere/lodsejere fra samme husstand inden for lokalplanområdet og to borgere med bopæl i Rønvangen. Herudover har 11 beboere i ældreboligerne i Østergade 2 indgivet et samlet høringssvar, der er modtaget efter høringsfristens udløb.

De to beboere/lodsejere i lokalplanområdet er negative over for lokalplanforslaget, som de mener vil ødelægge ældreboligerne langs Fredensgade og Hinnerup midtby samt give skyggegener for ældreboligerne langs Fredensgade.

Naboerne til lokalplanområdet er bekymrede for:

- Indbliksgener
- Skyggekast
- Byggeriets volumen, der vil ændre udsigten fra boligen
- Byggeriets indpasning i det eksisterende boligområde.

Den ene beboer i Rønvangen mener, at byggeri i fem etager vil blive for højt i forhold til omgivelserne.

Den anden beboer er positiv over for lokalplanen og håber, at boligerne vil leve op til nutidens og fremtidens krav til boliger.

De 11 beboere i Østergade 2 har indsendt et fælles høringssvar, hvor de udtrykker bekymring for:

- Støj- og støvgener i byggeperioden
- Ændret udsigt fra deres boliger
- Forventede indbliksgener
- Mangel på dagslys i boligerne.

Høringssvarene giver ikke anledning til indstilling om ændringer i lokalplanen.

ØKONOMI

Vedtagelse af lokalplanen medfører 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 et projekt med 3.000 etagekvadratmeter vil det maksimale grundkapitalindskud forventeligt være mellem 5-6 mio. kr. eksklusiv 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 endvidere være en salgsindtægt for ejendommene Ådalsvej 11, 13 og 15, som er kommunalt ejede. Der vil blive fremlagt en separat sag herom til politisk behandling.

INDDRAGELSE

Planforslagene har i overensstemmelse med planloven været fremlagt i offentlig høring i ti uger i perioden fra 2. juni til 10. august 2020.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Byrådet:

1. At "Lokalplan nr. 402 Etageboliger på Ådalsvej i Hinnerup og tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2017-29" vedtages.

BESLUTNING

Bilag

Indkomne høringssvar [710-2020-215177](#)

Vurdering af høringssvar [710-2020-167615](#)

Forslag til "Lokalplan nr. 402 Etageboliger på Ådalsvej i Hinnerup" [710-2020-141978](#)

Planudvalget, 6. oktober 2020:

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

Bilag

Indkomne høringssvar

Vurdering af høringssvar

Forslag til "Lokalplan nr. 402 Etageboliger på Ådalsvej i Hinnerup"

Punkt 111: Vedtagelse af Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 322 for et feriecenter i Hinnerup nord

Sagsfremstilling

Planudvalget

6. oktober 2020

Sagsnr. 710-2019-38402

Dok.nr. 710-2020-210734

Sagsbehandler DPHWSO

111. Vedtagelse af Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 322 for et feriecenter i Hinnerup nord - Åbent

Tidl. politisk behandling	BY, 24.06.20, pkt. 124
Forventet sagsgang	PU, ØK, BY
Lovgrundlag	Planloven

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage endelig stilling til "Forslag til tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 322 for et feriecenter i Hinnerup nord".

Formålet med lokalplantillægget er at ændre lokalplanens bestemmelser således, at det bliver muligt at anvende lokalplanens delområde V til rekreative formål til dyrefolde med heste, græsning for får og kvæg og lign., samt udendørs aktiviteter som shelters, bålpladser, MTB/BMX-baner, lasertag, stier, blomstereng, bær- og væksthaver med mere.

Lokalplantillægget omfatter alene delområde V i den gældende Lokalplan nr. 322, og lokalplantillæggets midlertidige retsvirkninger forhindrer derfor ikke realisering af lokalplanens øvrige delområder.

Lokalplantillægget har været fremlagt som forslag i offentlig høring fra 26. juni til 4. september 2020. Der er i perioden indkommet seks høringssvar. Høringssvarene er beskrevet i vedhæftede bilag sammen med Teknik og Miljø kommentarer og indstilling. Den fulde ordlyd af høringssvarene er også vedhæftet.

VURDERING

Høringssvarene omhandler trafikafvikling i og omkring Haar samt Ødum, lokalplanområdets afgrænsning, anvendelsen af arealerne omkring højspændingsledningerne og beplantning mellem Holmebakken og lokalplanområdet.

Teknik og Miljø anbefaler på baggrund af de indkomne høringssvar, at det I redegørelsen tilføjes, at den gældende servitut til sikring af højspændingsledningen skal respekteres. Deklarationen for højspændingsledningen er ikke i konflikt med de ønskede aktiviteter. Der anbefales herudover ikke ændringer i den endelige udgave af Tillæg nr. 1.

ØKONOMI

Lokalplantillægget medfører ingen direkte relaterede udgifter for Favrskov Kommune.

INDDRAGELSE

Borgerinddragelse og kommunikation om lokalplanforslaget er sket efter reglerne i planloven og planforslaget har været fremlagt i offentlig høring i ti uger i perioden 26. juni til 4. september 2020.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Byrådet:

1. At ”Forslag til tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 322” vedtages endeligt.

BESLUTNING

Bilag

Indkomne høringssvar [710-2020-233585](#)

Vurdering af høringssvar [710-2020-225961](#)

Forslag til tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 322 [710-2020-150161](#)

Planudvalget, 6. oktober 2020:

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

Bilag

Indkomne høringssvar

Vurdering af høringssvar

Forslag til tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 322

Punkt 112: Forslag til lokalplan nr. 405 for etageboliger langs Ågade i Hadsten

Sagsfremstilling

Planudvalget

6. oktober 2020

Sagsnr. 710-2020-5720

Dok.nr. 710-2020-210739

Sagsbehandler DPHWSO

112. Forslag til lokalplan nr. 405 for etageboliger langs Ågade i Hadsten - Åbent

Tidl. politisk behandling	PU, 06.05.20, pkt. 76
Forventet sagsgang	PU, ØK, BY
Lovgrundlag	Planloven

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage stilling til "Forslag til lokalplan nr. 405 for etageboliger på Ågade i Hadsten og tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2017-29" med henblik på, at forslagene efterfølgende fremlægges i offentlig høring.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 3.400 m² og ligger centralt i Hadsten midtby. Mod nord og øst afgrænses området af en randbebyggelse langs Vestergade og Søndergade, mens det mod vest grænser op mod Ågade og mod syd en eksisterende parkeringsplads.

Baggrunden for lokalplanen er, at kommunen har været i dialog med en privat bygherre om realisering af et etageboligprojekt langs Ågade i overensstemmelse med forslaget herom i "Hadsten Midtbyplan". Som led i projektet vil en eksisterende butiksbygning skulle nedrives, og der vil skulle ske anlæg af parkeringspladser og opholdsarealer mv. på de ubebyggede arealer.

Formålet med lokalplanen er at skabe et attraktivt etagebyggeri i op til 5 etager med 30 lejligheder, samt sikre en god sammenhæng til det omkringliggende byområde, med nærhed til handel og kollektiv trafik. En forudsætning for realisering af lokalplanen er at antallet af eksisterende offentligt tilgængelige parkeringspladser fastholdes inden for området.

VURDERING

Ønsket om at opføre højere og tættere byggeri inden for området falder godt i tråd med hensigten i "Plan- og bæredygtighedsstrategi 2030+", som Byrådet vedtog i november 2019. Både denne og "Hadsten Midtbyplan" sigter mod flere bynære boliger, øget fortætning i hovedbyerne samt et mere varieret boligudbud.

Lokalplanen bygger videre på midtbyplanens principielle ide om videreførelse af en randbebyggelse langs Ågade, som omslutter karreen, der dannes af Vestergade, Søndergade og Ågade. Derved kan det indre gårdrum friholdes for større bebyggelser og i stedet udlægges til opholds- og parkeringsarealer.

En forudsætning for realiseringen af boligprojektet er, at en eksisterende erhvervsbygning på Ågade 20 nedrives, hvorved der sikres arealer til etablering af opholds- og parkeringsarealer for bebyggelsen. Samtidig vil der i forbindelse med en fremtidig realisering af projektet, skulle nedlægges en række eksisterende offentlige parkeringspladser ved Ågade, som ved nedrivningen af Ågade 20 skal genetableres på en del af denne grund.

Samtidig med lokalplanforslaget fremlægges også "Forslag til tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2017-29". Tillægget er nødvendigt fordi det påtænkte projekt ikke er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme med hensyn til

bebyggelsestæthed, etageantal og højde.

Lokalplanområdet ligger aktuelt i rammeområde 1.CE.3, som blandt andet fastlægger at ny bebyggelse skal opføres med et etageantal på minimum 2½ etager og maksimum 3½ etager og en bebyggelsesprocent på 110. Med tillæg nr. 19 øges etageantallet til 5 og den maksimale bebyggelsesprocent til 180.

ØKONOMI

Lokalplanområdet omfatter tre ejendomme, herunder to private og en kommunalt ejet. Idet en del af lokalplanområdet udlægges til offentlige parkeringspladser vil ejeren af de berørte arealer forventeligt kunne kræve disse overtaget af Favrskov Kommune med hjemmel i planlovens § 48. Ved en eventuel overtagelsesbegæring vil værdien af arealet skulle fastlægges ved taksation. Endvidere medfører lokalplanen at den kommunale ejendom tildeles en byggeret, som vil kunne indbringe kommunen en indtægt ved et eventuelt fremtidigt salg.

Som led i en fremtidig realisering af det omhandlende projekt vil der skulle ske ommatrikulering i området. Samtidigt vil der som led i en realisering skulle ske genetablering af en række offentlige parkeringspladser i området, som nedlægges for at gøre plads til byggeriet. Byrådet vil blive forelagt en separat sag, som berører den samlede økonomi ved ovennævnte jordhandler og anlægsarbejder i forlængelse af lokalplanens udarbejdelse.

INDDRAGELSE

Borgerinddragelse og kommunikation om forslag til lokalplanen 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 forslaget til lokalplanen, skal det offentliggøres ved annoncering på kommunens hjemmeside med en anbefalet indsigelsesfrist på otte uger.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Byrådet:

1. At "Forslag til lokalplan nr. 405 for etageboliger på Ågade i Hadsten" godkendes og fremlægges i offentlig høring i otte uger.

BESLUTNING

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 405 og tillæg nr. 19 [710-2020-250866](#)

Planudvalget, 6. oktober 2020:

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt med den tilføjelse, at der i lokalplanen indskrives et vilkår om, at et areal svarende til halvdelen af tagfladen skal udnyttes til fælles udendørs ophold.

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 405 og tillæg nr. 19

Punkt 113: Orienteringspunkt

Sagsfremstilling

Planudvalget

6. oktober 2020

Sagsnr. 710-2018-224

Dok.nr. 710-2020-233039

Sagsbehandler DPHMV

113. 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, 6. oktober 2020:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Punkt 114: Digitalt underskriftsark

Sagsfremstilling

Planudvalget

6. oktober 2020

Sagsnr. 710-2018-49023

Dok.nr. 710-2020-227911

Sagsbehandler DPMARIR

114. Digitalt underskriftsark - Åbent

Planudvalget skal godkende beslutningsprotokollen for mødet. Det foregår digitalt.

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem i Planudvalget, som har deltaget, underskrive ved at trykke på ”godkend” i øverste venstre hjørne.

Planudvalget, 6. oktober 2020:

Fraværende: Ingen

Godkendt.