

REFERAT Plan- og Landdistriktsudvalget d. 04-01-2024

Mødedato Torsdag d. 04. januar 2024 kl. 16:00

Mødested Teams

Indholdsfortegnelse

Vedtagelse af ”Lokalplan nr. 424 Udvidelse af erhvervsområde syd for Trigevej i Søften og tillæg n	3
Igangsætning af lokalplan for en udvidelse af erhvervsområdet nord for Kappa i Søften.....	8
Forslag til ideoplæg om ansøgning til et solcelleanlæg mellem Hadsten, Hadbjerg og Nørre Galten.	13
Orienteringspunkt.....	18
Digitalt underskriftsark.....	21

Punkt 1: Vedtagelse af ”Lokalplan nr. 424 Udvidelse af erhvervsområde syd for Trigevej i Søften og tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2021-32”

EMN-2023-01538

Bilag

Indkomne høringssvar

Vurdering af høringssvar

Forslag til lokalplan nr. 424 Udvidelse af erhvervsområde syd for Trigevej i Søften

Forslag til tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2021-32

Understøttelse af FN's verdensmål

1. Vedtagelse af ”Lokalplan nr. 424 Udvidelse af erhvervsområde syd for Trigevej i Søften og tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2021-32” (Åben)

Tidl. politisk behandling PL-U, 16.01.23, pkt. 2, BY, 29.08.23, pkt. 7

Forventet sagsgang PL-U, ØK, BY

Lovgrundlag Planloven

**Plan- og
Landdistriktsudvalget**
4. januar 2024 16:00

Sags-ID: EMN-2023-01538

Dok-ID: 3629179

Sagsbehandler: gsmi

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage endelig stilling til ”Forslag til lokalplan nr. 424 Udvidelse af erhvervsområdet syd for Trigevej i Søften og tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2021-32”.

Lokalplanen omfatter et areal, der er kommuneplanlagt til erhvervsformål mellem Ølstedvej og Trigevej i Søften.

Lokalplanforslaget muliggør at området kan anvendes til erhvervsformål som servicevirksomheder, kontor erhverv, administration, forskning- og uddannelsesrettede funktioner samt særligt facadeorienterede virksomheder. Der må opføres og indrettes e-handelsvirksomheder med lagerfaciliteter. I tilknytning til e-handelsvirksomhederne, må der indrettes en udvalgs varebutik med et butiksareal på maksimum 250 m².

Desuden giver lokalplanforslaget mulighed for at opføre byggeri til indendørs sports- og idrætsanlæg som fx skatehal og padelhal, og mindre anlæg til udendørs sports- og idrætsformål i områdets sydlige del. Anvendelsen til sports- og idrætsformål vil forudsætte, at eksisterende og kommende omkringliggende erhverv ikke bliver pålagt yderligere begrænsninger på deres drift.

Områdets sydlige del må endvidere anvendes til mindre håndværks- og produktionsvirksomheder i miljøklasse 1-3.

Lokalplanforslaget følges af ”Forslag til tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2021-32”.

Lokalplanområdet ligger aktuelt i rammeområde 5.ER.3, der udlægger området til erhvervsformål i forskellige anvendelseskategorier og miljøklasse 1-6.

Med kommuneplantillægget ændres rammens afgrænsning, og giver mulighed for de samme anvendelsestyper, som nævnt ovenfor. Anvendelsestyperne harmonerer med det kommende boligområde i Søften Nord.

”Forslag til lokalplan nr. 424 Udvidelse af erhvervsområdet syd for Trigevej i Søften og tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2021-32” har været fremlagt i offentlig høring i perioden 4. september til 30. oktober 2023.

Der er i perioden indkommet et høringssvar. Høringssvaret er beskrevet i vedhæftede bilag sammen med Teknik og Miljø's kommentarer og indstilling. Høringssvaret er ligeledes vedhæftet.

VURDERING

Det modtagne høringssvar omhandler trafikale spørgsmål og forslag til løsninger på Trigevej.

Teknik og Miljø vurderer, at høringssvaret ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

ØKONOMI

Lokalplanområdet er ejet af Favrskov Kommune.

Realisering af lokalplanen medfører udgifter til byggemodning, herunder anlæg af veje og anlæg til håndtering af overfladevand både indenfor og udenfor lokalplanområdet for Favrskov Kommune. Efterfølgende vil der være en salgsindtægt for grundene. Der vil blive fremlagt separate sager herom til politisk behandling.

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved endelig vedtagelse af lokalplanen.

INDDRAGELSE

Planforslagene har i overensstemmelse med planloven været i offentlig høring i perioden 4. september til 30. oktober 2023.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Byrådet:

1. At "Forslag til lokalplan nr. 424 Udvidelse af erhvervsområdet syd for Trigevej i Søften og tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2021-32" vedtages uden ændringer.

BESLUTNING

Plan- og Landdistriktsudvalget, 4. januar 2024:

Fraværende: Ingen

Indstillingen blev godkendt med seks stemmer for og en imod. Ingen undlod at stemme.

For stemte Nils Borring, Erling Kvist Andersen, Søren Gade, Thomas Storm, Anne-Sophie Schjønning Eriksen og Eva Damsgaard.

Imod stemte Thake Fogh Cordt.

Thake Fogh Cordt ønsker følgende bemærkning tilføjet protokollen: Enhedslisten kan ikke godkende sagen uden skærpede krav om bæredygtigt byggeri og biodiversitet. Det drejer sig særligt om krav til etablering af anlæg til indvinding af solenergi kombineret med batterikapacitet, indarbejdelse af bæredygtighedskrav til bestemmelserne om arkitekturgodkendelse for erhvervsbyggeri i Favrskov fra 2011 samt tilføjelse af krav om biodiversitetshensyn i bestemmelserne vedr. imagearealer i Favrskov Kommune.

Bilag

1. Indkomne hørings svar (3629175)
2. Vurdering af hørings svar (3629019)
3. Forslag til lokalplan nr. 424 Udvidelse af erhvervsområde syd for Trigevej i Søften (3564869)
4. Forslag til tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2021-32 (3558163)

5. Understøttelse af FN's verdensmål (3555383)

Punkt 2: Igangsætning af lokalplan for en udvidelse af erhvervsområdet nord for Kappa i Søften

EMN-2023-02709

Bilag

Startredegørelse

Synliggørelse af FN's verdensmål i politiske sagsfremstillinger

2. Igangsætning af lokalplan for en udvidelse af erhvervsområdet nord for Kappa i Søften (Åben)

Tidl. politisk behandling	
Forventet sagsgang	PL-U
Lovgrundlag	Planloven

Plan- og
Landdistriktsudvalget
4. januar 2024 16:00

SAGENS INDHOLD

Plan- og Landdistriktsudvalget skal i denne sag tage stilling til igangsætning af en lokalplan for en udvidelse af erhvervsområdet nord for Kappa i Søften.

Sags-ID: EMN-2023-02709
Dok-ID: 3623685
Sagsbehandler: gsmi

Favrskov Kommune oplever en stigende interesse for og efterspørgsel efter erhvervsgrunde i Søften erhvervsområde. Et privat projektudviklings- og byggefirma ønsker at opføre byggeri i den privat ejede del af rammeområdet og har ansøgt om igangsætning af en lokalplan.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 13,8 ha og afgrænses af "planlagt trafik anlæg" i Kommuneplan 2021-32 mod nord, Hørkærvej mod vest, lokalplan nr. 354 og nr. 410 mod syd og det åbne land, hvor der er udlagt et 30-årigt perspektivområde til erhverv, mod øst.

Den nordlige og vestlige del af lokalplanområdet er privat ejet og den sydøstlige del er kommunalt ejet. Der ligger to boligejendomme indenfor lokalplanområdet. Kommunen ejer Ølstedvej 3 i den sydlige del, der skal nedrives. Den anden bolig Trigevej 52 er privat ejet og forudsættes nedrevet ved realisering af lokalplanen.

Lokalplanområdet vil blive overført til byzone ved offentliggørelse af den vedtagne lokalplan.

Lokalplanen vil give mulighed for, at der kan etableres virksomheder i miljøklasse 1-4 i form af produktions-, industri-, entreprenør-, lager- og værkstedsvirksomheder, vognmands-, speditionsvirksomheder og lignende trafikintensive virksomheder samt kontorerhverv og administration. Da lokalplanområdet ligger tæt på E45 og vil blive afgrænset af den forlagte Trigevej, hvor trafikintensiteten er høj, vil lokalplanen give mulighed for, at der etableres særligt facadeorienterede virksomheder og virksomheder med megen godstransport.

Der må opføres kontor og administration i tilknytning til den enkelte virksomhed. Hvis der opføres virksomheder alene med kontorerhverv eller andre forureningsfølsomme virksomhedstyper, vil det forudsætte at afstandskravet på 100 meter til virksomheder i Miljøklasse 4 kan overholdes.

VURDERING

Lokalplanområdet vil udgøre grænsen og overgangen mellem erhvervsområdet og det åbne land. Af hensyn til overgangen til det åbne land bør bygningshøjderne i lokalplanområdet være lavere end i den mere centrale del af erhvervsområdet, hvor der langs Kappa kan bygges i maksimalt 25 meters højde. Der har hidtil ikke været efterspørgsel efter at kunne opføre byggeri med en højde på 25 meter.

Lokalplanen vil give mulighed for at opføre byggeri med en maksimal højde på 15 meter. En maksimal bygningshøjde på 15 meter er sædvanlig i erhvervsområdet og forventes at kunne imødekomme behovet hos de virksomhedstyper lokalplanen giver mulighed for.

Lokalplanområdet ligger i rammeområde nr. 5.ER.6 i Kommuneplan 2021-32.

I rammeområdet er den maksimale bebyggelsesprocent fastlagt til 50 % af den enkelte grund, den maksimale andel af grundarealet, der må bebygges er 40 %. Det maksimale antal etager er 4 og den maksimale højde er 25 meter.

Kommuneplanrammen giver mulighed for de samme anvendelsesmuligheder og miljøklasser som nævnt ovenfor. Dog giver kommuneplanrammen ikke mulighed for, at der kan etableres virksomheder alene med kontorerhverv og administration.

Lokalplanforslaget vil skulle følges af et tillæg til Kommuneplan 2021-32, hvor den maksimale bygningshøjde fastsættes til 15 meter. Med tillægget gives endvidere mulighed for, at der kan etableres kontorerhverv og administration, som ikke opføres i tilknytning til en virksomhed, men som en selvstændig virksomhed.

Der vil i lokalplanarbejdet blive lagt særlig vægt på, at:

- der udlægges imagearealer, så erhvervsområdet fremstår attraktivt
- fastlægge en tydelig struktur med opdeling af grunde med beplantningsbælter
- parkeringsnormen skal kunne opfyldes på den enkelte grund
- sikre plads til håndtering af overfladevand
- sikre plads til beskyttet natur (§ 3 søer)
- udlægge en hensigtsmæssig vejstruktur, der kan bygges videre på
- der fastsættes mindste- og maksimale grundstørrelser og maksimale facadelængder
- der fastlægges særlige bestemmelser, der sikrer, at området disponeres med facadeorienterede virksomheder nærmest Trigevej
- der skal ske en arkitekturgodkendelse af byggerierne.

Se vedlagte startredegørelse med kort over den forventede lokalplanafgrænsning.

ØKONOMI

Vedtagelse af lokalplanen medfører ikke direkte afledte udgifter for Favrskov Kommune, men der forventes udgifter til byggemodning og indtægter fra salg af de arealer, som er kommunalt ejet. Der vil blive fremlagt separate sager herom til politisk behandling.

Det privat projektudviklings- og byggefirma har tilbudt at bistå lokalplanlægningen med udarbejdelse af lokalplan og en vandhåndteringsplan samt eventuelt andre tekniske dokumenter fx visualiseringer af bygningsvolumener.

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.

Den private lodsejer har givet rådgivnings- og byggefirmaet fuldmagt til at arbejde med matr.nr. 10c Søften By, Søften med henblik på at få igangsat en lokalplan.

Lodsejerne har meddelt Teknik og Miljø, at de ikke ønsker at underskrive en fraskrivelseserklæring i forbindelse med lokalplanudarbejdelse. Dermed kan kommunen blive forpligtiget til at overtage ejendommen på eventuel anmodning fra lodsejerne.

Der vil blive tinglyst et sprøjtemiddelforbud på den kommunalt ejede del af lokalplanområdet. De private lodsejere har tilkendegivet, at de er indstillet på at tinglyse et sprøjtemiddelforbud på arealet inden lokalplanens vedtagelse.

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

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Plan- og Landdistriktsudvalget:

1. At igangsætning af lokalplan for udvidelse af erhvervsområdet nord for Kappa i Søften godkendes.

BESLUTNING

Plan- og Landdistriktsudvalget, 4. januar 2024:

Fraværende: Ingen

Indstillingen blev godkendt med seks stemmer for og en imod. Ingen undlod at stemme.

For stemte Nils Barring, Erling Kvist Andersen, Søren Gade, Thomas Storm, Anne-Sophie Schjønning Eriksen og Eva Damsgaard.

Imod stemte Thake Fogh Cordt.

Enhedslisten kan ikke godkende sagen uden skærpede krav om bæredygtigt byggeri og biodiversitet. Det drejer sig særligt om en opdatering af bestemmelserne vedr. imagearealer i Favrskov, så biodiversitetshensyn indarbejdes. Dertil en opdatering af "Arkitekturgodkendelse for erhvervsbyggeri i Favrskov", så bæredygtighedskrav indarbejdes.

Bilag

1. Startredegørelse (3623225)
2. Synliggørelse af FN's verdensmål i politiske sagsfremstillinger (3639851)

Punkt 3: Forslag til ideoplæg om ansøgning til et solcelleanlæg mellem Hadsten, Hadbjerg og Nørre Galten

EMN-2022-00796

Bilag

Udkast til ideoplæg om et solcelleprojekt mellem Hadsten, Hadbjerg og Nørre Galten

Feltrapport vedrørende naturforekomster i området

3. Forslag til ideoplæg om ansøgning til et solcelleanlæg mellem Hadsten, Hadbjerg og Nørre Galten (Åben)

Tidl. politisk behandling BY, 31.01.23, pkt. 7

Forventet sagsgang PL-U, ØK, BY

Lovgrundlag Planloven og Miljøvurderingsloven

**Plan- og
Landdistriktsudvalget**
4. januar 2024 16:00

SAGENS INDHOLD

Plan- og Landdistriktsudvalget skal i denne sag tage stilling til igangsætning af en offentlig idefase vedrørende et solcelleanlæg mellem Hadsten, Hadbjerg og Nørre Galten.

Sags-ID: EMN-2022-00796
Dok-ID: 3629139
Sagsbehandler: vdhr

Projektet er resultatet af et samarbejde mellem to af de projektforslag til nye vedvarende energianlæg, som Favrskov Kommune modtog i august 2022. Begge områder blev valgt til at skulle indgå i første fase af sagsbehandling af ansøgninger til nye vedvarende energianlæg.

Det samlede projektområde ligger i åbent land mellem Hadsten, Hadbjerg og Nørre Galten. Området omfatter et areal på ca. 300 hektar. I dag udgør hovedparten af området dyrket mark med spredt bebyggelse og med enkelte mindre områder med natur.

Ved afgrænsning af området er der lagt vægt på, at anlægget udgør en samlet enhed, og at der er sikret afstand til de nærmeste naboer til projektområdet. Der er seks beboelsesejendomme inden for området. De vil blive nedlagt, før der kan etableres solcelleanlæg.

Solcelleområdet kommer til at bestå af solcellepaneler, som monteres på stativer. Panelerne opstilles i parallelle rækker. Herudover vil der blive flere teknikbygninger til elinstallationer. Omkring de enkelte delområder med solcelleanlæg og teknikbygninger vil der blive opsat trådhegn.

Gennem området vil der blive etableret rekreative stier, som skal sikre adgang for gående og motionister. Stierne forbinder byerne Hadsten, Hadbjerg og Nørre Galten. Der vil desuden blive anlagt tre faunapassager til vildtet på tværs af området. I disse passager vil der være beplantninger, som giver skjul for dyrene.

Langs kanten af området vil der blive plantet et 10 meter bredt beplantningsbælte. Herudover vil der enkelte steder blive nogle rækker med træer og buske imellem solcellepanelerne. Disse planterækker er smalle i lighed med et traditionelt beplantningsbælte langs et markskel. De skal være med til at give en visuel opdeling af de udstrakte flader af solcellepaneler.

Projektforslaget er resultatet af en proces, hvor ansøger har været i dialog med de nærmeste naboer og Favrskov Kommune, både ved individuelle møder og ved fællesmøder i lokale forsamlingshuse.

VURDERING

Teknik og Miljø vurderer, at projektet har et omfang, som forudsætter, at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg og en lokalplan i henhold til planloven. Herudover er både plangrundlaget og projektet omfattet af miljøvurderingsloven. I lovens §§ 32 og 35 er det fastlagt, at der skal sikres en tidlig orientering

af offentligheden og berørte myndigheder ved behandling af planer og projekter, som er omfattet af miljøvurderingsloven.

Ved en foreløbig gennemgang af de miljøforhold og særlige beskyttelsesinteresser, der knytter sig til området ses det, at projektområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsopland. Beskyttelsen af drikkevandet søges varetaget ved, at arealerne udgår af intensiv drift og udlægges til græs. Inden lokalplanen godkendes, vil ansøger tinglyse en deklaration, som fastlægger krav om gødnings- og sprøjtefri drift af arealerne for at opnå en mindre udvaskning af næringsstoffer og pesticider til drikkevandet. Herudover kan Favrskov Kommune kræve dokumentation for, at solcellepanelerne ikke giver anledning til udvaskning af PFAS til grundvandet.

ØKONOMI

Projektforslaget har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Favrskov Kommune.

I lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven) er det fastlagt, at opstiller af et større solcelleanlæg skal indbetale 40.000 kr. pr. MW installeret solcelleanlæg til en 'Grøn pulje'. Beløbet skal betales umiddelbart efter anlægget er sat i drift. For dette projekt forventes beløbet at være omkring 9,6 millioner kroner.

Det er Favrskov Kommune, som skal uddele beløb fra 'Grøn pulje'. Det sker i overensstemmelse med fastlagte principper som kan ses på Favrskov Kommunes hjemmeside.

INDDRAGELSE

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

Idefasen er som udgangspunkt fastlagt til fire uger. Teknik og Miljø vil foreslå, at Favrskov Kommune inviterer til et møde for borgere og interessenter inden for denne periode.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Byrådet:

1. At udkast til ideoplæg om solcelleanlæg mellem Hadsten, Hadbjerg og Nørre Galten godkendes og fremlægges i offentlig høring i fire uger.
2. At Favrskov Kommune inviterer til et møde for borgere og interessenter inden for denne periode.

BESLUTNING

Plan- og Landdistriktsudvalget, 4. januar 2024:

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt med enkelte redaktionelle ændringer.

Bilag

1. Udkast til ideoplæg om et solcelleprojekt mellem Hadsten, Hadbjerg og Nørre Galten (3641461)
2. Feltrapport vedrørende naturforekomster i området (3578061)

Punkt 4: Orientierungspunkt

EMN-2021-03384

4. Orienteringspunkt (Åben)

Tidl. politisk behandling

Forventet sagsgang PL-U

Lovgrundlag

**Plan- og
Landdistriktsudvalget**
4. januar 2024 16:00

SAGENS INDHOLD

Gensidig orientering og eventuelt.

Sags-ID: EMN-2021-03384
Dok-ID: 3650728
Sagsbehandler: tinj

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Plan- og Landdistriktsudvalget:

1. At tage orienteringen til efterretning.

BESLUTNING

.

Plan- og Landdistriktsudvalget, 4. januar 2024:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Bilag

Punkt 5: Digitalt underskriftsark

EMN-2021-03380

5. Digitalt underskriftsark (Åben)

Plan - og Landdistriktsudvalget skal godkende beslutningsprotokollen for mødet. Det foregår digitalt.

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem i Plan- og Landdistriktsudvalget, som har deltaget i mødet, underskrive ved at trykke på "Godkend" i øverste højre hjørne.

**Plan- og
Landdistriktsudvalget**
4. januar 2024 16:00

Sags-ID: EMN-2021-03380
Dok-ID: 3650939
Sagsbehandler: tinj

BESLUTNING

.

Plan- og Landdistriktsudvalget, 4. januar 2024:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Bilag

