

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 06-02-2017

Mødedato Mandag d. 06. februar 2017 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 1, Hammel

Indholdsfortegnelse

Forslag til lokalplan 373 - Boligområde ved Humlehaven i Hinnerup og tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2013	3
Forslag til lokalplan nr. 374 - Etageboliger på Egevej i Hadsten.....	6
Forslag til tillæg nr. 8 til Spildevandsplan 2013.....	8
Navngivning af to nye boligveje vest for Haldumgårdsvej i Hinnerup.....	10
Regulativ for tømning af bundfældningstanke i Favrskov Kommune.....	12
Orienteringspunkt.....	14

Punkt 7: Forslag til lokalplan 373 - Boligområde ved Humlehaven i Hinnerup og tillæg nr. 22 til Kommuneplan 13

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget

6. februar 2017

Sagsnr. 710-2016-33178

Dok.nr. 710-2016-281836

Sagsbehandler DPGSMI

7. Forslag til lokalplan 373 - Boligområde ved Humlehaven i Hinnerup og tillæg nr. 22 til Kommuneplan 13 - Åbent

Tidl. politisk behandling	
Forventet sagsgang	TM-U, ØK, BY, høring, TM-U, ØK, BY
Lovgrundlag	Planloven

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage stilling til forslag til "Lokalplan nr. 373 – Boligområde ved Humlehaven i Hinnerup og tillæg nr. 22 til Kommuneplan 13" for et område ved Humlehaven i Hinnerup. Området er på ca. 5,7 ha, hvoraf størstedelen er kommunalt ejet og en mindre del er ejet af staten. Det statslige areal er udlagt som fredsskovpligtigt naturområde, mens det resterende areal er udlagt til boligområde med tilhørende veje og fællesarealer.

Formålet med lokalplanen er at skabe et attraktivt og velfungerende boligområde i Hinnerup med gode rekreative forbindelser til de øvrige boligkvarterer mod syd og vest og til det planlagte skovrejsningsområde nord, syd og øst for lokalplanområdet.

Lokalplanen giver mulighed for at udstykke 30 parcelhusgrunde i størrelser mellem 950 og 1.150 m². Grundene vil i størrelse, beliggenhed og fysiske omgivelser sammen med de allerede udstykkede grunde ved Højager og Humlehaven udgøre et samlet attraktivt bykvarter.

VURDERING

Lokalplanområdet ligger delvist i et perspektivområde i Kommuneplan 13 og delvist i det åbne land. Der er udarbejdet et kommuneplantillæg for et nyt rammeområde 2.BO.11, der udvider rammeområdet mod syd og øst og udlægger området til boligformål.

Kommuneplanrammen og lokalplanområdet udvides mod syd og øst, idet udstykningens afgrænsning mod syd tilpasses en udlagt ny stiforbindelse, der fortsætter i en ny sti langs vejen Engelbjerggårds forlængelse.

Mod øst tilpasses afgrænsningen det skitserede vejforløb for Engelbjerggårds forlængelse. Der er udarbejdet et skitseprojekt for Engelbjerggårds forlængelse til Århusvej via Rønbækvej. Skitseprojektet viser, at det bedste krydsningspunkt af Rønbækken ligger øst for lokalplanområdet, hvorfor vejens tracé er forlagt mod øst.

Den videre stillingtagen til forlængelsen af Engelbjerggård til Århusvej forventes fremlagt som anlægsforslag til politisk behandling i forbindelse med Budget 2018-2021.

Lokalplanområdet udformes som en naturlig fortsættelse af boligområdet Humlehaven og afgrænses mod nord og øst af vejen Engelbjerggårds forlængelse. Den sydlige halvdel af området vejbetjenes fra denne forlængelse, mens den nordlige halvdel af området vejbetjenes fra Humlehaven.

De fælles friarealer udgøres af et grønt område i den nordvestlige del af lokalplanområdet og mindre arealer i tilknytning til områdets stier.

Den del af lokalplanområdet, der ligger mellem parcelhusgrundene og vejtracéet for Engelbjerggårds forlængelse, udlægges som fredsskovpligtigt naturområde og indgår som en del af skovrejsningsområdet øst for lokalplanområdet, Himmerigsskoven.

Regnvand fra området skal ledes til det eksisterende regnvandsbassin syd for lokalplanområdet. Det bliver i forbindelse hermed nødvendigt at udvide bassinet.

Lokalplanområdet ligger inden for et sårbart grundvandsområde med særlige drikkevandsinteresser, grundvandsdannende opland og indenfor 300 m beskyttelseszone til Hinnerup Vandværks indvindingsboring. Området ligger desuden indenfor det område, der er omfattet af kommunens ”Indsatsplan til sikring af drikkevandsinteresser Truelsbjerg” fra 2006. Indsatsplanens retningslinjer er dermed gældende for dette lokalplanområde.

En ny statslig bekendtgørelse om krav til kommunernes fysiske planlægning indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser trådte i kraft 1. januar 2017. Bekendtgørelsen er mere lempelig overfor boliger end de tidligere retningslinjer i de statslige vandplaner og lægger et større ansvar for drikkevandsbeskyttelse ud til kommunerne.

Under hensyn til lokalplanområdets særlige grundvandsforhold anbefaler Teknik og Kultur, at Byrådet fastholder kravet om, at der ikke må bruges pesticider på grundene i området. Dette krav blev ligeledes stillet i forbindelse med kommunens salg af Humlehavens 1. og 2. etape. Inden salg af grundene vil der blive tinglyst et forbud mod brug af pesticider på de enkelte parceller.

Teknik og Kultur har foretaget en screening af lokalplanforslaget efter ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer”. Det vurderes, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af en sådan en karakter, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en egentlig miljøvurdering.

ØKONOMI

Med den endelige vedtagelse af lokalplanen åbnes mulighed for udstykning af området og byggemodning med anlæg af veje, stier og efterfølgende grundsalg. Områdets veje, stier og fællesarealer vil sammen med vedligeholdelsesforpligtelsen blive overdraget den grundejerforening, der stiftes for området.

Dog vil det stiforløb, der udlægges i forlængelse af den eksisterende gennemgående hovedsti langs lokalplanområdets vestlige kant, blive udlagt som offentlig sti med deraf følgende udgifter til drift og vedligehold.

Moesgård Museum anbefaler, at området forud for anlægsarbejdet gennemgår en arkæologisk forundersøgelse. Hvis den arkæologiske forundersøgelse viser, at der i området er bevaret væsentlige arkæologiske fortidsminder, skal der efterfølgende foretages en egentlig arkæologisk undersøgelse. Dette vil forsinke og fordyre byggemodningsomkostningerne, uden at det på forhånd kan siges med hvor meget.

INDDRAGELSE

Der har været dialog med Naturstyrelsen og Hinnerup Vandværk om beliggenheden af vejføringen og i tilknytning hertil boligområdets afgrænsning.

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.

Høring i forbindelse med videreførelsen af Engelbjerggård til Århusvej via Rønbækvej gennemføres ved en senere lejlighed.

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

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Kultur indstiller til Byrådet:

1. At forslag til ”Lokalplan nr. 373 – Boligområde ved Humlehaven i Hinnerup og tillæg nr. 22 til Kommuneplan 13” godkendes og fremlægges i offentlig høring i otte uger.

BESLUTNING

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 373 Boligområde ved Humlehaven i Hinnerup

[710-2017-28023](#)

Lokalplan nr. 373 - udstykningsforslag

[710-2017-18073](#)

Teknik- og Miljøudvalget, 6. februar 2017:

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

Peder Meyhoff kunne ikke tiltræde indstillingen af hensyn til drikkevandsboringen i skovrejsningsområdet.

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 373 Boligområde ved Humlehaven i Hinnerup

Lokalplan nr. 373 - udstykningsforslag

Punkt 8: Forslag til lokalplan nr. 374 - Etageboliger på Egevej i Hadsten

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget

6. februar 2017

Sagsnr. 710-2016-48199

Dok.nr. 710-2016-372579

Sagsbehandler DPGSMI

8. Forslag til lokalplan nr. 374 - Etageboliger på Egevej i Hadsten - Åbent

Tidl. politisk behandling	
Forventet sagsgang	TM-U, ØK, BY, høring, TM-U, ØK, BY
Lovgrundlag	Planloven

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage stilling til forslag til "Lokalplan nr. 374 - Etageboliger på Egevej i Hadsten" for et privatejet areal ved Egevej og Bøgevej i Hadsten midtby.

Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for en bygningsmæssig fortætning i Hadsten midtby og for en fornyelse med et moderne byggeri, der spiller sammen med den eksisterende arkitektur.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen og tager afsæt i et ønske fra ejeren af størstedelen af lokalplanområdet om at opføre en etageboligbebyggelse. Bebyggelsen harmonerer med Byrådets ønske om at understrege strukturen i Hadstens oprindelige bymidte langs stationen med en høj og tæt bebyggelse.

Ved lokalplanens udarbejdelse ejes alle matrikler inden for lokalplanområdet, undtagen matr.nr. 9ah Vinterslev By, Hadsten af én og samme ejer.

Lokalplanen åbner mulighed for at opføre en sammenhængende boligbebyggelse i tre etager langs Egevej og på hjørnet af Egevej og Bøgevej. Den nye bebyggelse vil indeholde 20 boliger i varierende størrelse. Der er i forvejen ca. 30 boliger i den eksisterende bebyggelse langs Østergade. Den nye bebyggelse tænkes opført som et samlet projekt, der ud over boligerne indeholder parkering i stueetagen og et fælles friareal i form af et centralt grønt gårdrum.

Lokalplanen afløser lokalplan nr. 334, der blev vedtaget i 2013 som en projektlokalplan for et projekt, der omfattede ca. 40 nye boliger og en parkeringsløsning i gårdrummet.

Det nye projekt adskiller sig på væsentlige punkter fra indholdet i den gældende lokalplan, hvorfor der skal udarbejdes en ny lokalplan. Det gælder bl.a. antallet af boliger og den angivne parkeringsløsning. Desuden ændres lokalplanrådets afgrænsning og indskrænkes, således at ejendommen Bøgevej 1 ikke indgår i den nye lokalplan. Den gældende lokalplan ophæves samtidig i sin helhed både for det nye lokalplanområde og for Bøgevej 1.

Teknik og Kultur har udarbejdet lokalplanforslaget i samarbejde med den private grundejer og dennes rådgiver.

VURDERING

Hovedparten af parkeringen til de nye boliger vil blive integreret i stueetagen i den nye bebyggelse med indkørsel fra Egevej. Herudover etableres to parkeringspladser i bebyggelsen med adgang fra Bøgevej.

I forbindelse med etablering af parkeringspladserne i stueetagen skal fortovet på Egevej foran ejendommen reetableres med en særlig belægning, der signalerer, at der er kørende færdsel på tværs af fortovet.

Som det fremgår af side 9 i lokalplanens redegørelse, har Teknik og Kultur foretaget en screening af lokalplanen efter ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer”. Det vurderes, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af en sådan karakter, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en egentlig miljøvurdering.

ØKONOMI

Lokalplanen forventes realiseret ved privat byggemodning og byggeri og medfører ikke udgifter for Favrskov Kommune.

Den særlige belægning på fortovet på Egevej er en del af vejarealet. Belægning og udformning af fortov skal godkendes af Favrskov Kommune og anlægges af lodsejer uden udgift for Favrskov Kommune.

INDDRAGELSE

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

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

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Kultur indstiller til Byrådet:

1. At forslag til ”Lokalplan nr. 374 - Etageboliger på Egevej i Hadsten” godkendes og fremlægges i offentlig høring i otte uger.

BESLUTNING

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 374 Etageboliger på Egevej i Hadsten [710-2017-24070](#)

Teknik- og Miljøudvalget, 6. februar 2017:

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt med følgende tilføjelse til § 8, stk. 4: "Den nye bebyggelses gavlfacade mod syd skal ved en særlig bearbejdning gives et udtryk, der tager hensyn til den markante virkning i forhold til omgivelserne."

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 374 Etageboliger på Egevej i Hadsten

Punkt 9: Forslag til tillæg nr. 8 til Spildevandsplan 2013

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget

6. februar 2017

Sagsnr. 710-2016-43593

Dok.nr. 710-2016-291669

Sagsbehandler DPEP

9. Forslag til tillæg nr. 8 til Spildevandsplan 2013 - Åbent

Tidl. politisk behandling	
Forventet sagsgang	TM-U, ØK, BY
Lovgrundlag	Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om spildevandstilladelser mv.

SAGENS INDHOLD

Forslag til lokalplan nr. 373 for boligområde ved Humlehaven i Hinnerup er ikke medtaget i den gældende spildevandsplan 2013 for Favrskov Kommune.

Tillæg nr. 8 til spildevandsplan 2013 indeholder derfor et nyt kloakopland (HIN51), der er nødvendig for, at Favrskov Forsyning A/S kan kloakere lokalplanområdet. Se vedlagte bilag.

Byrådet skal tage stilling til forslaget til kloakering af området.

Området skal ifølge forslaget separatkloakeres, og spildevandet ledes til Hinnerup renseanlæg. Overfladevandet fra kloakoplandet ledes til et regnvandsbassin syd for lokalplanområdet.

VURDERING

Teknik og Kultur vurderer, at tillægget giver en hensigtsmæssig udbygning af kloakoplandet i Hinnerup, og at det er en forudsætning for etableringen af boligområdet.

Det bemærkes, at den endelige vedtagelse af tillægget til spildevandsplanen først kan ske, når lokalplan nr. 373 er endelig vedtaget.

ØKONOMI

Separatkloakering af det nye kloakopland vil overslagsmæssigt koste 1,5 mio. kr. Udgifterne til etablering af de fysiske anlæg betales af Favrskov Forsyning A/S i henhold til Favrskov Spildevands betalingsvedtægt.

INDDRAGELSE

Forslaget vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside med oplysning om, at bemærkninger til forslaget kan fremsendes inden otte uger.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Kultur indstiller til Byrådet:

1. At forslag til "Tillæg nr. 8 til Spildevandsplan 2013" godkendes og fremlægges i offentlig høring i otte uger.
2. At Byrådet bemyndiger Teknik og Kultur til administrativt at vedtage tillægget til spildevandsplanen, såfremt der ikke er modtaget indsigelser inden høringsperiodens udløb.

BESLUTNING

Bilag

Forslag til tillæg nr. 8 til Spildevandsplan 2013

[710-2016-305654](#)

Teknik- og Miljøudvalget, 6. februar 2017:

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

Bilag

Forslag til tillæg nr. 8 til Spildevandsplan 2013

Punkt 10: Navngivning af to nye boligveje vest for Haldumgårdsvej i Hinnerup

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget

6. februar 2017

Sagsnr. 710-2016-58947

Dok.nr. 710-2016-404878

Sagsbehandler DPGSMI

10. Navngivning af to nye boligveje vest for Haldumgårdsvej i Hinnerup - Åbent

Tidl. politisk behandling	
Forventet sagsgang	TM-U
Lovgrundlag	Bekendtgørelse om vejnavne og adresser

SAGENS INDHOLD

I forlængelse af den endelige vedtagelse af "Lokalplan nr. 365 – 2. etape af Haldumgårdsvej i Hinnerup" skal to nye boligveje vest for Haldumgårdsvejs forlængelse navngives.

Teknik og Kultur foreslår efter ønske fra lodsejer, at vejene navngives Toften og Skellet.

Ifølge lodsejer henviser de to navne Toften og Skellet til stedbetejnelser, som ejerne har brugt, når de har skullet betegne de forskellige markstykker, og derfor ligger der en vis historiefortælling i forslagene.

Som alternativ peger Teknik og Kultur på, at Lysningen og Dådyrvej kan anvendes i stedet for et eller begge de to forslag.

De nye boliger øst for Haldumgårdsvejs forlængelse får adresse til Haldumgårdsvej, hvortil de har udkørsel.

VURDERING

Lokalplanen er anden etape af en dispositionsplan for området mellem Skanderborgvej og Århusvej.

Første og anden etape af boligområdet vil udgøre en samlet enhed, der afgrænses af Hinnerup skov mod syd.

De eksisterende vejnavne i området er:

- Haldumgårdsvej
- Udsigten
- Stenagerbakken
- Skovstien
- Harebakken
- Rævegraven
- Skovmårvej
- Sneppefaldet.

Teknik og Kultur vurderer, at både ønskerne fra lodsejer og de alternative forslag fra Teknik og Kultur vil skabe en fin sammenhæng til de øvrige vejnavne i området.

Ingen af de fire foreslåede vejnavne er brugt andre steder i kommunen.

ØKONOMI

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

INDDRAGELSE

Lodsejer er kommet med forslagene Toften og Skellet.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Kultur indstiller til Teknik- og Miljøudvalget:

1. At godkende vejnavnene Toften og Skellet som nye vejnavne i boligområdet i 2. etape af Haldumgårdsvej i Hinnerup.

BESLUTNING

Bilag

Kortbilag med vejnavne [710-2017-3479](#)

Teknik- og Miljøudvalget, 6. februar 2017:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Bilag

Kortbilag med vejnavne

Punkt 11: Regulativ for tømning af bundfældningstanke i Favrskov Kommune

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget

6. februar 2017

Sagsnr. 710-2007-42065

Dok.nr. 710-2017-4530

Sagsbehandler DPLFAR

11. Regulativ for tømning af bundfældningstanke i Favrskov Kommune - Åbent

Tidl. politisk behandling	TM-U, 04.06.15, pkt. 60
Forventet sagsgang	TM-U
Lovgrundlag	Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om spildevandstilladelser m.v.

SAGENS INDHOLD

Teknik- og Miljøudvalget skal i denne sag tage stilling til ændring af regulativet for tømning af bundfældningstanke i Favrskov Kommune.

Det nuværende regulativ fungerer, men der er behov for en mindre justering, så det bliver muligt at få tømt bundfældningstanke med en slamsuger uden det såkaldte KSA-system. Det vil sige en almindelig slamsuger uden indbygget slamafvanding.

Ifølge Favrskov kommunes [gældende regulativ](#) skal tømning ske med en slamsuger med indbygget slamafvanding (KSA-system). Det giver problemer nogle steder, idet der kan være ting i bundfældningstanken, som tilstopper KSA-systemet, så tanken ikke kan tømmes. Det kan særligt være et problem ved udlejningsejendomme.

Ejerne af bundfældningstanke, hvor der er problemer med tømningen, skal ifølge det nuværende regulativ selv sørge for tømning af bundfældningstankene. I den forbindelse bliver tankene ofte ikke inspiceret, hvilket betyder, at fejl, mangler og utætheder ikke opdages.

VURDERING

Den foreslåede ændring af regulativet giver mulighed for, at de berørte borgere via Favrskov Kommunes tømningsordning kan få foretaget en specialtømning med almindelig slamsuger. Dette giver en bedre service overfor borgere, og der sikres samtidig tilsyn af bundfældningstankene.

Regulativets ordlyd foreslås således tilføjet i § 4:

”Specialtømning med slamsuger kan foretages efter anmodning til Favrskov Forsyning. Takst for specialtømning fremgår af takstblad på Favrskov Forsynings hjemmeside.”

Det nye regulativ medfører alene ændringer for de borgere, der er omfattet af tømningsordningen, og hvor der er problemer med tømning af bundfældningstankene.

ØKONOMI

Ordningen hviler i sig selv, og der er ingen direkte økonomiske konsekvenser i forhold til det eksisterende regulativ.

Taksten for tømning af bundfældningstankene opkræves i dag hos grundejerne. Taksten fastsættes årligt af Favrskov Forsyning og godkendes efterfølgende af Favrskov Kommune.

Ændringen af regulativet berører kun de borgere, der har behov for specialtømning.

INDDRAGELSE

Favrskov Forsyning har været hørt i forbindelse med udarbejdelse af udkastet til revisionen af regulativet.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Kultur indstiller til Teknik og Miljøudvalget:

1. At godkende ”Regulativ for tømning af bundfældningstanke i Favrskov kommune (tømningsordning)”.

BESLUTNING

Bilag

Udkast til regulativ for tømning af bundfældningstanke i Favrskov Kommune (tømningsordning) [710-2016-400339](#)

Teknik- og Miljøudvalget, 6. februar 2017:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Bilag

Udkast til regulativ for tømning af bundfældningstanke i Favrskov Kommune (tømningsordning)

Punkt 12: Orienteringspunkt

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget

6. februar 2017

Sagsnr. 710-2014-1164

Dok.nr. 710-2017-27149

Sagsbehandler DPCVAN

12. Orienteringspunkt - Åbent

Tidl. politisk behandling	
Forventet sagsgang	TM-U
Lovgrundlag	

SAGENS INDHOLD

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Teknik- og Miljøudvalget:

1. At orienteringen tages til efterretning.

BESLUTNING

Teknik- og Miljøudvalget, 6. februar 2017:

Fraværende: Ingen

Godkendt.