

REFERAT Planudvalget d. 06-04-2021

Mødedato Tirsdag d. 06. april 2021 kl. 16:00

Mødested Hinnerup, mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Forslag til helhedsplan for Laurbjerg.....	3
Igangsætning af lokalplanlægning for boligområde ved Trigevej i Søften Nord.....	8
Igangsætning af lokalplanlægning for Expeditgrunden ved Østergade i Ulstrup.....	13
Orienteringspunkt.....	16
Digitalt underskriftsark.....	19

Punkt 1: Forslag til helhedsplan for Laurbjerg

EMN-2020-30661

Bilag

Forslag til Helhedsplan for Laurbjerg

1. Forslag til helhedsplan for Laurbjerg (Åben)

Tidl. politisk behandling BY, 27.08.19, pkt. 131		Planudvalget 06-04-2021 16:00
Forventet sagsgang	PU, ØK, BY, høring, PU, ØK, BY	
Lovgrundlag	Planloven	

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage stilling til forslag til "Helhedsplan for Laurbjerg". Planforslaget fremlægges efterfølgende i offentlig høring.

Formålet med helhedsplanen er at fastlægge en retning for den overordnede fremtidige udvikling af Laurbjerg. De endelige bestemmelser og rammer for byen fastlægges i den kommende kommuneplan og i den konkrete lokalplanlægning.

Helhedsplanen er en ikke-lovbunden plantype, der ikke i sig selv har retsvirkning for ejere og brugere inden for området. Planen er et internt planlægningsredskab for kommunen, der formidler de overordnede tanker og visioner for områdets udvikling.

Helhedsplan for Laurbjerg fastlægger:

- Placering og omfang af nye boligområder.
- Infrastrukturen.
- Placering af aktivitetsområder i byen.
- Visuelle og fysiske forbindelser i byen og til den omkringliggende natur.
- Forskønnelse af byen.

VURDERING

Laurbjerg er en af Favrskovs syv centerbyer. Laurbjerg er smukt beliggende i Lilleådalens skråninger og omgivet af herregårdsskove. Byen ligger ved en del af Lilleåen, hvor der vurderes at være et potentiale for udvikling inden for friluftsliv og turisme. Laurbjerg er udfordret ved at den gennemskæres af flere hovedtrafikårer, der deler byen op og forringer sammenhæng internt i byen og udadtil til de omkringliggende naturværdier.

Det er målet, at helhedsplanen for Laurbjerg skal fungere som en ramme om byens udvikling. Planen rummer ideer til indsatser, der skal gøre byen mere velfungerende og attraktiv. Indsatserne skal medvirke til at styrke bylivet og skabe mødesteder, fremme sammenhæng og integrere Lilleåen og naturområderne omkring Laurbjerg i byen. Formålet er at styrke bykvaliteten og tiltrække bosætning samt private investeringer i udviklingen af byen.

I 2017 etablerede Laurbjerg i samarbejde med Granslev, Houlbjerg og Bøstrup Landsbyklyngen Favrskov4ren. Favrskov4rens overordnede mål er at understøtte samarbejdet mellem forskellige aktører ved at være bindeled mellem foreninger og institutioner i området. Favrskov4ren har taget initiativ til at starte en proces, hvor indbyggerne i fællesskab har idégenereret og prioriteret indsatser, der kan understøtte områdets udvikling i en positiv retning. Favrskov Kommune har i arbejdet med en helhedsplan for Laurbjerg haft en indledende dialog med Favrskov4rens bestyrelse og i forlængelse heraf udpeget fem fokusområder.

- Byudvikling
- Rekreative forbindelser
- Forskønnelse
- Genåbning af stationen
- Lilleåskolen.

De fem fokusområder har dannet grundlaget for den videre dialog med byens borgere om udvikling af Laurbjerg og input herfra har bidraget til indholdet i helhedsplanen.

ØKONOMI

Udgifter forbundet med udarbejdelse af planen er finansieret af de midler der er afsat til særlige planlægningstiltag i centerbyerne. Helhedsplanen har herudover ikke økonomiske konsekvenser for Favrskov Kommune.

INDDRAGELSE

Helhedsplanen er en ikke-lovbunden plantype og er derfor ikke omfattet af planlovens regler om borgerinddragelse og kommunikation.

Der foreslås afholdt et åbent borgermøde i forbindelse med den offentlige fremlæggelse af planforslaget i slutningen af maj 2021. Hvis den aktuelle coronasituation ikke muliggør afviklingen af et fysisk møde, afvikles borgermødet virtuelt.

Forud for udarbejdelsen af helhedsplanforslaget blev der afholdt en workshop for beboere og udvalgte interessenter i lokalområdet, herunder interessenter fra byens institutioner, foreninger og erhvervsliv.

Helhedsplanen 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 "Helhedsplan for Laurbjerg" godkendes og fremlægges i offentlig høring i otte uger.
2. At der afholdes et borgermøde om planforslaget i høringsperioden.

BESLUTNING

Planudvalget, 6. april 2021

Fraværende: Ingen

.

Sagen udsættes og sendes tilbage til fornyet behandling i forvaltningen og efterfølgende politisk behandling.

Bilag

1. Forslag til Helhedsplan for Laurbjerg (2413632)

Punkt 2: Igangsætning af lokalplanlægning for boligområde ved Trigevej i Søften Nord

EMN-2020-36000

Bilag

Startredegørelse

2. Igangsætning af lokalplanlægning for boligområde ved Trigevej i Søften Nord (Åben)

Tidl. politisk behandling		Planudvalget 06-04-2021 16:00
Forventet sagsgang	PU	
Lovgrundlag	Planloven	

SAGENS INDHOLD

Planudvalget skal i denne sag tage stilling til igangsætning af en lokalplan for et nyt boligområde ved Trigevej i Søften Nord.

Den påtænkte lokalplan tager udgangspunkt i en privat lodsejers ønske om at etablere et boligområde med tæt-lave boliger, etageboliger og åben-lave boliger med tilhørende fælles opholdsarealer og arealer til regnvandshåndtering.

Lokalplanprocessen igangsættes med henblik på at muliggøre boligudbygning med tilhørende grønne områder samt sikre udbygning af en række trafikanlæg i området. Lokalplanen vil muliggøre forlægning af Trigevej, etablering af stitunnel under Århusvej og reservation af arealer til trafikale anlæg langs Århusvej (vejudvidelse, letbane, trængselsfri bus).

Området omfatter en del af ejendommen Århusvej 59 og 58A i Søften. Lokalplanområdet ligger langs Trigevej og Århusvej og vil omfatte et samlet areal på cirka 15 hektar.

Det foreslåede lokalplanområde ligger inden for kommuneplanramme 5.BO.7, 5.TA.2 og 5.CE.1 i Kommuneplan 2017-29. Kommuneplanramme 5.BO.7 er udlagt til blandet boligområde, kommuneplanramme 5.TA.2 til trafikanlæg i forbindelse med etablering af letbanestop herunder stiunderføring under Århusvej og 5.CE.1 til bycenter.

VURDERING

Søften er attraktiv for såvel bosætning som erhvervsliv. Med sin placering ved motorvejstilkørslen og sin nærhed til Aarhus er Søften et eftertragtet bosætningsområde, særligt for familier. Samtidigt vil placeringen af et nyt boligområde i dette område ligge med både nærhed til centerområdets serviceudbud, og til naturområdet med Himmerigsskoven nord for Søften.

I Kommuneplan 2017-29 er området ved Århusvej og Trigevej beskrevet som et blandet boligområde. Der skal i udviklingen af området tages hensyn til fremtidig forlægning af Trigevej. Der skal ligeledes gives plads til letbanetracé og letbanestop samt en stiunderføring under Århusvej. Teknik og Miljø vurderer, at der i den foreslåede lokalplanafgrænsning er taget hensyn til at de ovennævnte anlæg kan etableres.

Teknik og Miljø vurderer desuden, at området med sin beliggenhed umiddelbart nord for centerområdet i Søften vil udgøre en naturlig fortsættelse af et allerede eksisterende byområde. Placeringen af det aktuelle boligområde vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjer for byudvikling i Kommuneplan 2017-29, der foreskriver at byudvikling skal ske i direkte forlængelse af det eksisterende byområde efter princippet "indefra og ud".

På baggrund af et bygherreønske om at øge det maksimale etageantal for etageboligbyggeri i området, anbefaler Teknik og Miljø at denne øges til maksimalt fem etager. Dette er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme 5.BO.7, der angiver en maksimal bebyggelseshøjde på tre etager. Den maksimale bebyggelseshøjde foreslås derfor øget fra tre til fem etager i den igangsatte strukturplan for Søften Nord, som vil få status som kommuneplantillæg.

Der vil i tilknytning til lokalplanen skulle udarbejdes en overordnet strategi for håndtering af regnvand. Strategien skal redegøre for, hvordan området indrettes med hældninger og strømningsveje, så regnvandet ved en ekstrem regnhændelse ikke volder skade på bygninger i og uden for lokalplanområdet. I arbejdet med strategien skal det undersøges, i hvilket omfang LAR-løsninger i samspil med biodiversitet kan indarbejdes som led i håndteringen af overfladevand i området.

Der vil i lokalplanarbejdet blive lagt særlig vægt på:

- Arkitektonisk sammenhæng i boligbebyggelsen
- Fordeling af boligtyper indenfor området
- Boligbebyggelsens sammenhæng med det eksisterende landskab og terræn
- Udlæg og placering af grønne fællesarealer
- Parkerings- og adgangsforhold
- Interne stiforbindelser og stiforbindelser til de omkringliggende områder
- Håndtering af overfladevand inden for området
- Muliggørelse af fællesskabsbaserede boligbebyggelser
- Sikring af udbygningen af infrastruktur i området.

Se vedlagte startredegørelse med kort over den forventede lokalplanafgrænsning.

ØKONOMI

Udbygningen af området forventes realiseret som en privat udstykning. Ansøger vil udarbejde et udkast til lokalplan og forestå den efterfølgende byggemodning af området.

I forbindelse med byggemodningen vil der skulle ske forlægning af Trigevejs udmunding i Århusvej til krydset Århusvej/Skolevej. Herudover vil der også skulle ske anlæg af en ny stiforbindelse mellem lokalplanområdet og centerområdet via en stiunderføring under Århusvej. Disse anlæg vil i udgangspunktet skulle bekostes af byggemodningen men der vil kunne opstå kommunale udgifter i forbindelse hermed. Omfanget heraf søges afklaret parallelt med lokalplanprocessen.

Der er ved igangsætning af lokalplanlægningen for området ikke taget stilling til klassificering af veje. Klassificeres vejene som offentlige veje, må der forventes udgifter til efterfølgende kommunal drift og vedligehold.

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 inden for lokalplanområdet.

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 Planudvalget:

1. At igangsætning af lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for et nyt boligområde langs Trigevej i Søften godkendes.

BESLUTNING

Planudvalget, 6. april 2021

Fraværende: Ingen

.

Godkendt med den præcisering, at minimum 30 % af arealudlæggene til boligformål skal anvendes til individuelle åben-lave enfamiliehuse på grunde af minimum 700 m².

Bilag

1. Startredegørelse (2379944)

Punkt 3: Igangsætning af lokalplanlægning for Expeditgrunden ved Østergade i Ulstrup

EMN-2020-35797

Bilag

Startredegørelse

3. Igangsætning af lokalplanlægning for Expeditgrunden ved Østergade i Ulstrup (Åben)

Tidl. politisk behandling		Planudvalget 06-04-2021 16:00
Forventet sagsgang	PU	
Lovgrundlag	Planloven	

SAGENS INDHOLD

Planudvalget skal i denne sag tage stilling til igangsætning af lokalplanlægning for et nyt boligområde på den tidligere Expeditgrund ved Østergade i Ulstrup.

Den påtænkte lokalplan tager udgangspunkt i Favrskov Kommunes ønske om at udvikle et nyt centralt beliggende byområde med åben-lav, tæt-lav og etageboliger med tilhørende fælles opholdsarealer på grunden.

Den fremtidige lokalplan vil omfatte kommuneplanramme 4.ER.1, der ligger midt i Ulstrup mellem Østergade, Solsortevej, Skovvej og Ferparken. Lokalplanområdet vil omfatte et areal på cirka 3,6 hektar.

Lokalplanprocessen igangsættes med henblik på at muliggøre, at den Expeditgrunden kan udvikles til boligformål.

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområderne 4.ER.1 i Kommuneplan 2017-29, der udlægger området til erhvervsområde. I forslag til Kommuneplan 2021-32 rammelægges området til boligområde til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse. Der er således i forslaget til Kommuneplan 2021-32 skabt grundlag for realisering af en lokalplan for et nyt boligområde på grunden.

VURDERING

Ulstrup er en af Favrskov Kommunes fire hovedbyer. Ulstrup har igennem årene udviklet sig til at være en hovedby for et geografisk større område omkring byen. Tidligere har byen været meget præget af et driftigt erhvervsliv, hvor den i dag primært fungerer som bosætningsby for familier og ældre. Ulstrups særlige identitet hænger sammen med den naturskønne beliggenhed med Ulstrup Slot på den nordlige side af Gudenåen, der skaber rammen for herregårdslandskabet med store sammenhængende skovpartier.

Expeditgrunden er i Kommuneplan 2017-29 udvalgt som et af tre større områder med potentiale for fremtidig byudvikling i Ulstrup. Expeditgrunden ligger centralt placeret i Ulstrup med kort afstand til skole, idrætsfaciliteter, indkøbsmuligheder og til naturen omkring Ulstrup.

Det er intentionen at skabe et nyt og varieret byområde, hvor boligbebyggelse placeres omkring et offentligt tilgængeligt byrum. Typer af boliger og størrelserne på boligerne vil variere, så der skabes diversitet i både arkitektur og beboersammensætning.

Teknik og Miljø vurderer, at der med udgangspunkt i grundens placering mellem Amstrup Bakker og Gudenåen, og ønsket om et varieret boligområde, vil være et godt grundlag for udviklingen af et centralt beliggende nyt boligområde med en blandet beboersammensætning. Udvikling af området vil tillige understøtte Ulstrup som bosætningsby og skabe et nyt centralt mødested i byen.

ØKONOMI

Favrskov Kommune har købt Expeditgrunden med overtagelse 1. juli 2021.

Udbygningen af området forventes realiseret som en kombination af kommunal og privat byggemodning. Der vil være udgifter forbundet med nedrivning af eksisterende bebyggelse og byggemodning af området. Gennemførelse af nedrivning og rydning af grunden finansieres af anlægsmidler, som er vedtaget i Budget 2021-24 (A-202) og bevilget af Byrådet 15. december 2020.

Der er ved igangsætning af lokalplanlægningen for området ikke taget stilling til klassificering af veje. Klassificeres vejene som offentlige veje, må der forventes udgifter til efterfølgende kommunal drift og vedligehold.

INDDRAGELSE

Når forslaget til lokalplanen foreligger, vil der ske borgerinddragelse 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 lokalplanlægning for Expeditgrunden ved Østergade i Ulstrup godkendes.

BESLUTNING

Planudvalget, 6. april 2021

Fraværende: Ingen

.

Godkendt.

Bilag

1. Startredegørelse (2402590)

Punkt 4: Orientierungspunkt

EMN-2020-22850

4. Orienteringspunkt (Åben)

Tidl. politisk behandling	Planudvalget 06-04-2021 16:00
Forventet sagsgang PU	
Lovgrundlag	

SAGENS INDHOLD

Gensidig orientering og eventuelt.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Planudvalget:

At tage orienteringen til efterretning.

BESLUTNING

Planudvalget, 6. april 2021

Fraværende: Ingen

.

Godkendt.

Punkt 5: Digitalt underskriftsark

EMN-2020-30610

5. Digitalt underskriftsark (Åben)

Planudvalget
06-04-2021 16:00

Planudvalget skal godkende beslutningsprotokollen for mødet. Det foregår digitalt.

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

.

Skriv beslutning her