

REFERAT Plan- og Landdistriktsudvalget d. 09-03-2023

Mødedato Torsdag d. 09. marts 2023 kl. 16:00

Mødested Hammel administrationsbygning, mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Forslag til lokalplan nr. 422 Boligområde ved Møllevej i Grundfør..... 3

Orienteringspunkt..... 8

Digitalt underskriftark..... 11

Punkt 1: Forslag til lokalplan nr. 422 Boligområde ved Møllevej i Grundfør

EMN-2020-30817

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 422 - Boligområde ved Møllevej i Grundfør

Understøttelse af FN's verdensmål

1. Forslag til lokalplan nr. 422 Boligområde ved Møllevej i Grundfør (Åben)

Tidl. politisk behandling PL-U, 05.05.22, pkt. 2

Forventet sagsgang PL-U, ØK, BY

Lovgrundlag Planloven

**Plan- og
Landdistriktsudvalget**
9. marts 2023 16:00

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage stilling til "Forslag til lokalplan nr. 422 Boligområde ved Møllevej i Grundfør". Planforslaget fremlægges efterfølgende i offentlig høring.

Sags-ID: EMN-2020-30817

Dok-ID: 3494375

Sagsbehandler: jhne

Lokalplanen tager udgangspunkt i en privat bygherres ønske om at etablere et boligområde med åben-lave boliger med tilhørende fælles opholdsarealer ved Møllevej i Grundfør.

Lokalplanområdet ligger i den centrale og ældste del af Grundfør og inden for kommuneplanramme 12.BL.9. Lokalplanen omfatter et areal på ca. 1,7 ha.

På ejendommen findes eksisterende landbrugsbygninger og et stuehus. Ejendommen har oprindeligt været en trelænget gård, som senere er tilbygget af flere omgange. Der drives ikke længere landbrug på ejendommen, og bygningerne udgør i dag en betydelig bygningsmasse set i forhold til den øvrige bebyggelse i Grundfør. Landbrugsbygninger skal nedrives i forbindelse med realisering af lokalplanen. Lokalplanen giver dog mulighed for, at det eksisterende stuehus kan bevares.

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for opførelse af 13 åben-lave boliger i form af individuelle enfamiliehuse. Grundstørrelserne varierer fra ca. 800 m² til ca. 1.100 m². Boligerne kan opføres i op til 1,5 etage. Det resterende areal udlægges til fælles opholdsareal. Lokalplanen fastlægger desuden placering af områdets veje, stier og fælles friareal. Lokalplanområdet indrettes med tilkørsel fra Møllevej.

VURDERING

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområderne 12.BL.9 i Kommuneplan 2021-32, der udlægger området til blandet bolig og erhverv, åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse og landsbyområde. Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i rammeområdet.

Af Kommuneplan 2021-32 fremgår det, at landsbyernes bosætningskvaliteter skal styrkes og synliggøres. Dette forudsætter, at omdannelse og udvikling sker på et højt kvalitetsniveau og i respekt for landsbyernes størrelse, struktur, særlige værdier og særlige bygningskultur.

For at fastholde landsbyernes identitet samtidig med en rimelig udvikling er der indarbejdet en retningslinje i kommuneplanen om, at byggetakten i en landsby normalt ikke må overstige 10 boliger over fire år. Det betyder, at der inden for landsbyafgrænsningen ikke bør planlægges for mere end 30 nye boliger i en kommuneplans 12-årige planperiode. I enkelte tilfælde kan der være behov for at gøre undtagelser. Det kan fx være ved omdannelse af et større tidligere gårdanlæg, eller hvis en planlægning for nye boliger kan understøtte fjernelsen af nedslidte bygninger.

I Grundfør er der inden for de sidste tre år vedtaget to nye lokalplaner, der giver byggeret til etablering af i alt 26 nye boliger. Ud af de 26 byggeretter er der meddelt byggetilladelse til 8 boliger, hvoraf et er under opførelse. Det betyder, at der kan lokalplanlægges for 12 nye boliger i Grundfør inden for den nuværende kommuneplanperiode. Med nærværende lokalplanforslag overskrides byggetakten således med én bolig. I planforslaget omdannes et tidligere gårdanlæg, og nedslidte bygninger beliggende inden for eksisterende landsbyafgrænsning fjernes. Derfor vurderes lokalplanen at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer vedrørende undtagelse fra byggetakten i landsbyer. Der er desuden forventning om yderligere realisering af eksisterende byggeretter, hvorved lokalplanen vil komme i overensstemmelse med byggetakten for landsbyer.

I 2012 udarbejdede Favrskov Kommune en udviklingsplan for Grundfør i samarbejde med borgere og andre interessenter. Efter en borgerinddragelsesproces blev der blandt andet peget på følgende udviklingsønsker:

- Forfaldne bygninger skal saneres
- Flere byggegrunde - udbygningen skal koncentrereres omkring landsbymidten
- Byen skal samles.

Teknik og Miljø vurderer, at lokalplanen viderefører de ønsker, der er i forhold til udviklingen af Grundfør, ved blandt andet at muliggøre, at en større bygningsmasse fjernes fra landsbymidten og åbner mulighed for etablering af boliger i nærhed til landsbymidten. 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. Det vurderes desuden, at disponeringen af grundene langs et lettere slynget vejforløb er tilpasset landsbyens struktur.

Lokalplanforslaget giver mulighed for opførelse af åben-lave boliger i form af individuelle enfamiliehuse. Boligtypen vurderes at understøtte efterspørgslen på traditionelle parcelhusgrunde. Projektet fjerner forfaldne og ikke anvendelige bygninger, tilpasser sig landsbyens karakter og bidrager til en forbedring af landsbyens bygningsmasse.

Håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet skal ske på overfladen og lokalplanforslaget indeholder bl.a. bestemmelser om, at regnvand skal afledes i åbne render eller grøfter, så det bidrager til en rekreativ kvalitet i området. Vandhåndteringen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2021-32 vedrørende bæredygtig vandhåndtering med indarbejdelse af LAR-løsninger i byudviklingen. Grundejer har underskrevet en aftale om forbud mod brug af pesticider inden for lokalplanområdet.

Herudover indeholder lokalplanforslaget bestemmelser om varieret beplantning i form af større træer, slået græs, enggræsser og vilde blomster. Det vurderes at være i overensstemmelse med anbefalingerne i Kommuneplan 2021-32, herunder Favrskov Kommunes Biodiversitetsplan "Vild med Favrskov" om indarbejdning af biodiversitet i kommunale planer.

ØKONOMI

Lokalplanen omfatter alene private arealer, 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 Miljø anbefaler fastlagt til otte uger.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Byrådet:

1. At "Forslag til lokalplan nr. 422 Boligområde ved Møllevej i Grundfør" godkendes og fremlægges i offentlig høring i otte uger.

BESLUTNING

Plan- og Landdistriktsudvalget, 9. marts 2023

Fraværende: Ingen

.

Indstilles godkendt.

Bilag

1. Forslag til lokalplan nr. 422 - Boligområde ved Møllevej i Grundfør ([3504085](#))
2. Understøttelse af FN's verdensmål ([3494970](#))

Punkt 2: Orientierungspunkt

EMN-2021-03384

2. Orienteringspunkt (Åben)

SAGENS INDHOLD

Gensidig orientering og eventuelt.

**Plan- og
Landdistriktsudvalget**
9. marts 2023 16:00

INDSTILLING

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

1. At tage orienteringen til efterretning.

Sags-ID: EMN-2021-03384
Dok-ID: 3472100
Sagsbehandler: siho

BESLUTNING

Plan- og Landdistriktsudvalget, 9. marts 2023

Fraværende: Ingen

.

Godkendt.

Punkt 3: Digitalt underskriftark

EMN-2021-03380

3. Digitalt underskriftark (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**
9. marts 2023 16:00

Sags-ID: EMN-2021-03380
Dok-ID: 3470571
Sagsbehandler: marir

.