

REFERAT Planudvalget d. 04-05-2021

Mødedato Tirsdag d. 04. maj 2021 kl. 16:00

Mødested Hammel administrationsbygning, mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Forslag til helhedsplan for Laurbjerg.....	3
Forslag til lokalplan nr. 390 - Boligområde vest for Elmelundsvej i Hadbjerg.....	8
Igangsætning af planlægning for boliger i Lading.....	12
Ansøgning om tilskud til nedrivning.....	17
Orienteringspunkt.....	21
Digitalt underskriftsark.....	24

Punkt 1: Forslag til helhedsplan for Laurbjerg

EMN-2020-30661

Bilag

Helhedsplan for Laurbjerg

1. Forslag til helhedsplan for Laurbjerg (Åben)

Tidl. politisk behandling BY, 27.08.19, pkt. 131, PU, 06.04.21, pkt. 1

Forventet sagsgang PU, ØK, BY, høring, PU, ØK, BY

Lovgrundlag

Planudvalget

04-05-2021 16:00

Sagsnr. EMN-2020-30661

DokID: 2423619

Sagsbehandler jhne

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage stilling til forslag til "Helhedsplan for Laurbjerg". Planforslaget fremlægges efterfølgende i offentlig høring. Sagen blev behandlet på Planudvalgsmødet 6. april 2021, men udsat med henblik på stillingtagen til en række oplyste bemærkninger fra bestyrelsen i Favrskov4ren.

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 skov og omgivet af herregårdslandskab. Byen ligger ved en del af Lilleåen, hvor der vurderes at være et potentiale for udvikling inden for friluftsliv og turisme. Laurbjerg er udfordret af, at byen gennemskæres af flere hovedtrafikårer, der deler byen op og forringer sammenhængen 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 juni 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. Forslaget til helhedsplan er herudover tilrettet som følge af et møde med repræsentanter fra Favrskov4ren forud for genfremsættelsen.

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, 4. maj 2021

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

Bilag

1. Helhedsplan for Laurbjerg (2423610)

Punkt 2: Forslag til lokalplan nr. 390 - Boligområde vest for Elmelundsvej i Hadbjerg

EMN-2020-29079

Bilag

Lokalplan 390 - boligområde vest for Elmelundsvej i Hadbjerg

2. Forslag til lokalplan nr. 390 - Boligområde vest for Elmelundsvej i Hadsbjerg (Åben)

Tidl. politisk behandling	PU, 11.08.20, pkt. 95
Forventet sagsgang	PU, ØK, BY
Lovgrundlag	Planloven

Planudvalget
04-05-2021 16:00

Sagsnr. EMN-2020-29079

DokID: 2418430

Sagsbehandler hwsø

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage stilling til "Forslag til lokalplan nr. 390 for et boligområde vest for Elmelundsvej i Hadsbjerg" med henblik på, at forslaget efterfølgende fremlægges i offentlig høring.

Baggrunden for lokalplanen er, at en privat bygherre ønsker at udvikle sin ejendom vest for Hadsbjerg og imødekomme efterspørgslen på byggegrunde og boliger i Hadsbjerg. Formålet med lokalplanen er at give mulighed for indretning af et attraktivt boligområde til enfamiliehuse og rækkehuse af forskellig karakter i nærhed til grønne fælles friarealer.

Lokalplanområdet omfatter et areal på cirka 12,5 ha i den vestlige del af Hadsbjerg.

Området har en attraktiv placering med kort afstand til offentlige servicetilbud i Hadsbjerg og nærhed til Hadsten. Lokalplanområdet opdeles i fire boligområder, hvor der kan etableres forskellig karakter af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Boligtyperne fordeler sig med ca. 45 grunde til åben-lave boliger, 12 grunde til fritliggende enfamiliehuse på små grunde, to delområder til ca. 11 tæt-lave boliger og fem delområder, hvor bebyggelsen kan varieres med enten tæt-lave eller fritliggende enfamiliehuse på små grunde. Inden for de fem sidstnævnte delområder vil boligantallet være mellem ca. 21-34 boliger alt efter boligtype.

Boligområderne betjenes fra en fælles stamvej, som tilkobles på Elmelundsvej. Hvert boligområde har et nært fælles opholdsareal. Grønne fælles friarealer imellem boligområderne forbinder lokalplanområdet til Hadsbjerg mod øst og det åbne land mod sydvest. Området mod sydvest er udlagt til skovrejsningsområde i "Forslag til Kommuneplan 2021-32".

Det er i lokalplanforslaget sikret at stamvejen kan videreføres som adgangsvej til udlagte perspektivområder udenfor lokalplanområdet.

VURDERING

Lokalplanområdet indrettes med mulighed for forskellige boligtyper og stor variation af boliger i området i form af lav boligbebyggelse. Hermed sikres Favrskov Kommunes vision om at kunne tilbyde en variation og fleksibilitet i boligsammensætningen. Det er med til at give mulighed for generationsskifte i nærmiljøet og lokale fællesskaber. Ved at indrette nye, større boligområder med forskellige boligtyper og -størrelser sikres boliger til forskellige familieformer, aldre og økonomiske forhold inden for nærområdet.

Parallelt med lokalplanen er der blevet udarbejdet en vandhåndteringsplan som beskriver, hvordan regn-, dræn- og spildevand i og fra lokalplanområdet håndteres. Vandhåndteringsplanen indgår som bilag til lokalplanforslaget. Regnvand skal håndteres på overfladen og ledes til et regnvandsbassin, som er placeret i den sydligste del af området.

Regnvandsbassinet dimensioneres i udgangspunktet til at kunne håndtere hverdagsregn (5 års hændelser) fra hele det forventede byudviklingsområde vest for Hadbjerg, herunder også de i "Forslag til Kommuneplan 2021-32" udlagte perspektivarealer. Så længe byudviklingen for den øvrige del af Hadbjerg ikke er igangsat, kan regnvandsbassinet være med til at sikre, at vandmængden, der udledes til Kollerup Bæk, mindskes.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammeområde 10.BO.9 i "Forslag til Kommuneplan 2021-32". Lokalplanens endelige vedtagelse forudsætter, at kommuneplanforslaget vedtages endeligt. Kommuneplanforslaget forventes forelagt til endelig politisk behandling i juni 2021.

ØKONOMI

Lokalplanen omfatter alene private arealer, hvorfor den ikke medfører egentlige udgifter for Favrskov Kommune.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone. Ansøger har underskrevet en erklæring om fraskrivelse af kommunal overtagelsespligt samt aftale om forbud mod brug af pesticider.

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 efter godkendelse offentliggøres ved annoncering på kommunens hjemmeside med en indsigelsesfrist, som Teknik og Miljø anbefaler fastlagt til ti uger. Høringsfristen er herved udvidet med to uger, idet høringsperioden foregår hen over sommerferieperioden.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Byrådet:

1. At "Forslag til lokalplan nr. 390 for et boligområde vest for Elmelundsvej i for Hadbjerg" godkendes og fremlægges i offentlig høring i ti uger.

BESLUTNING

Planudvalget, 4. maj 2021

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt med den tilføjelse, at det indarbejdes som forudsætning for ny bebyggelse, at der etableres fortov i lokalplanområdets afgrænsning langs vestlige side af Elmelundsvej.

Bilag

1. Lokalplan 390 - boligområde vest for Elmelundsvej i Hadbjerg (2429378)

Punkt 3: Igangsætning af planlægning for boliger i Lading

EMN-2020-35607

Bilag

Startredegørelse

3. Igangsætning af planlægning for boliger i Lading (Åben)

Tidl. politisk behandling	
Forventet sagsgang	PU
Lovgrundlag	Planloven

Planudvalget
04-05-2021 16:00

Sagsnr. EMN-2020-35607
DokID: 1908623
Sagsbehandler: stir

SAGENS INDHOLD

Planudvalget skal i denne sag tage stilling til igangsætning af lokalplanlægning for et boligområde nord for Engbakken, Møllebakken og Nordmarken i Lading.

Området udgør ca. 11,3 ha, og består af tre separate arealer, herunder to private arealer og et areal, som er ejet af Favrskov Kommune.

Lokalplanen foreslås igangsat med henblik på at muliggøre, at der kan ske yderligere boligudbygning i Lading.

Teknik og Miljø har udarbejdet en skitse over det samlede boligområde med udlæg af veje, stier og tilhørende fælles opholdsarealer. Hele området foreslås udlagt til parcelhusbebyggelse. To afgrænsede dele af området foreslås desuden udlagt med valgfri mulighed for i stedet at udbygge disse med tæt-lave boliger. Lokalplanen forventes herigennem at muliggøre opførelse af 50-70 boliger i det samlede område, alt efter hvilket udbygningsalternativ, der vælges.

Lokalplanområdet forventes at være sammenfaldende med det rammeområde 11.BO.2, som er foreslået udlagt til boligformål i "Forslag til Kommuneplan 2021-32". Kommuneplanforslaget forventes forelagt til endelig politisk behandling i juni 2021.

Se vedlagte startredegåelse med kort over den forventede lokalplanafrænsning og skitse over området.

VURDERING

De nye boligområder foreslås trafikbetjent via tre eksisterende veje. De to vestligste områder tildeles vejadgang ved at forlænge stamvejene Engbakken og Møllebakken mod nord. Det østligste område forsynes via en ny sidevej til Kirkevejen.

Hver af de tre områder disponeres ved at videreføre de udstykningsprincipper, der er anvendt i udstykningen af de tilgrænsende boligområder syd for området, henholdsvis Engbakken, Møllebakken samt Sydmarken og Nordmarken.

Området har en attraktiv placering ud mod landskabet mod nord. Indretningen af området bør inddrage de landskabelige kvaliteter i områdets udformning. Grundet nærheden til naturområderne nord for udstykningen bør der også arbejdes med biodiversitet i planlægningen og byggemodningen. Skitsen disponerer området så der er god sammenhæng mellem eksisterende og fremtidige grønne fælles opholdsarealer.

Det vurderes desuden, at der i tilknytning til lokalplanen skal udarbejdes en overordnet strategi for håndtering af regnvand. Strategien skal sandsynliggøre, at de forventede vandmængder kan håndteres.

Hvis den nye anvendelse af området viser, at der må forventes øget udvaskning af fosfor, så skal strategien ligeledes sandsynliggøre, at håndteringen kan ske på en måde, som ikke resulterer i en øget tilførsel af fosfor til Lading Sø. Strategien skal redegøre for, hvordan området indrettes med hældninger og strømningsveje, så regnvandet ved ekstreme regnhændelser ikke volder skade på bygninger i og uden for lokalplanområdet.

Der vil i lokalplanarbejdet i særlig grad blive lagt vægt på:

- At skabe mulighed for åben-lav boligbebyggelse i hele lokalplanområdet, suppleret med mulighed for tæt-lav boligbebyggelse i to afgrænsede dele af lokalplanområdet.
- Tilgængeligheden til nærområdets naturområder via udlæg af stier.
- Håndtering af regnvand.
- Om den ændrede arealanvendelse fra landbrug til boligområde, kan medføre en øget udledning af fosfor.
- Biodiversitet i de grønne fælles opholdsarealer og i friarealer.

Det skal i lokalplanprocessen afklares, om eventuel effekt på fosforudledningen udløser krav om miljøvurdering.

ØKONOMI

Udbygningen af området forventes realiseret delvist som privat udstykning, delvist som kommunal udstykning.

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. Det forudsættes, at de private ansøgere underskriver 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 lokalplanlægning for nye boligområder nord for Engbakken, Møllebakken og Nordmarken i Lading godkendes.

BESLUTNING

Planudvalget, 4. maj 2021

Fraværende: Ingen

Godkendt med den tilføjelse, at lokalplanen skal sikre, at der skabes et nyt attraktivt boligområde med spændende grønne arealer og ved, at delområderne, der udlægges til tæt-lav bebyggelse har variation i form og udtryk.

Bilag

1. Startredegørelse (2429971)

Punkt 4: Ansøgning om tilskud til nedrivning

GEO-2020-18755

Bilag

Kort og fotos af Podøjvej 10 i Hvorslev

4. Ansøgning om tilskud til nedrivning (Åben)

Tidl. politisk behandling	
Forventet sagsgang	PU
Lovgrundlag	Byfornyelsesloven

Planudvalget
04-05-2021 16:00

Sagsnr. GEO-2020-18755
DokID: 2418300
Sagsbehandler mok

SAGENS INDHOLD

Planudvalget skal i denne sag tage stilling til ansøgning om støtte til nedrivning af boligen Podøjvej 10, Ulstrup samt støtte til fjernelse af udrangeret biloplæg med videre på grunden.

Ejendommen Podøjvej 10, Ulstrup var på tvangsauktion i januar 2021 og blev købt af ejeren af naboejendommen Podøjvej 8, Ulstrup. Naboen har købt ejendommen med henblik på nedrivning af boligen samt oprydning af grunden. Efterfølgende ønskes de to ejendomme sammenlagt, hvilket anses at være naturligt, da grundene ligger i forlængelse af hinanden.

Teknik og Miljø meddelte kort før tvangsauktionen forbud mod ret og råden over ejendommen efter bestemmelserne i byfornyelsesloven. Teknik og Miljø vurderede, at boligens stand er så ringe, at der forventelig kunne meddeles kondemneringsforbud med efterfølgende nedrivningspåbud, når ejendommen undersøges nærmere. Forbuddet er tinglyst på ejendommen. Den nuværende ejer af ejendommen er bekendt med, at anvendelsen af boligen ikke kan genoptages, uden forbuddet ophæves, enten gennem handleplan for udbedring af bygningens mangler, eller gennem nedrivning.

VURDERING

Det er Teknik og Miljø's vurdering, at ejendommens tilstand ikke kan udbedres inden for en forsvarlig økonomisk ramme, og at lokalområdet og forbigående vil være bedst tjent med, at boligen fjernes, og der sker en oprydning af grunden. Tidligere ejer har efterladt udtjente biler, campingvogne, mindre lastbiler og lignende på grunden. Oplaget er placeret rundt på grunden og blandt andet foran huset mod Podøjvej. Udover det udendørs oplæg findes tillige store oplæg indenfor i huset.

Teknik og Miljø vurderer, at ansøgningen falder indenfor kommunens retningslinjer for støtte og i overensstemmelse med bestemmelserne i byfornyelseslovens om kommunal støtte uden statslig medfinansiering.

ØKONOMI

Nuværende ejer har hjemtaget tilbud på nedrivning af ejendommen samt oprydning af grunden fra nedbrydningsentreprenør. Samlet tilbudspris lyder på 162.500 kr. inkl. moms.

Favrskov Kommunes nedrivningspulje udgjorde pr. 1. januar 2021 520.000 kr.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Planudvalget:

1. At ejeren meddeles støttetilsagn på 50 % dog maksimal 81.250 kr. inklusive moms.
2. At ejeren selv forestår nedrivningen og oprydningen af grunden, herunder ansøgning om nedrivningstilladelse, miljøsanering samt kontrakt aftale om nedrivning med nedrivningsentreprenøren.

3. At støttetilsagnet overføres til ejers konto, når arbejdet er gennemført og ejer dokumenterer de afholdte udgifter til projektet.
4. At ejendommen Podøjvej 10 matrikulært sammenlægges med Podøjvej 8.
5. At projektet og den matrikulære sammenlægning skal være afsluttet inden for et år efter tilsagnet er meddelt.

BESLUTNING

Planudvalget, 4. maj 2021

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Bilag

1. Kort og fotos af Podøjvej 10 i Hvorslev (2422954)

Punkt 5: Orientierungspunkt

EMN-2020-22850

5. Orienteringspunkt (Åben)

Tidl. politisk behandling

Forventet sagsgang PU

Lovgrundlag

Planudvalget
04-05-2021 16:00

Sagsnr. EMN-2020-22850
DokID: 2426308
Sagsbehandler marir

SAGENS INDHOLD

Gensidig orientering og eventuelt.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Planudvalget:

1. At tage orienteringen til efterretning.

BESLUTNING

Planudvalget, 4. maj 2021

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Bilag

Punkt 6: Digitalt underskriftsark

EMN-2020-30610

6. Digitalt underskriftsark (Åben)

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.

Planudvalget

04-05-2021 16:00

Sagsnr. EMN-2020-30610

DokID: 2426361

Sagsbehandler marir

