# REFERAT Planudvalget d. 07-12-2021

**Mødedato** Tirsdag d. 07. december 2021 kl. 16:00

**Mødested** Amstrupgård, Amstrupvej 9, 8860 Ulstrup

# Indholdsfortegnelse

Forslag til Lokalplan nr. 407 Tæt-lave boliger på Elmehøj i Hammel..... 3
Igangsætning af lokalplanlægning for boliger ved Østergade, Pilevej og Lindevej i Hadsten..... 7
Igangsætning af forslag til lokalplan for et solcelleanlæg syd for Voldby..... 12
Orienteringspunkt..... 18
Digitalt underskriftsark..... 21

# Punkt 1: Forslag til Lokalplan nr. 407 Tæt-lave boliger på Elmehøj i Hammel

EMN-2020-35681

## Bilag

Forslag til lokalplan nr. 407 Tæt-lave boliger på Elmehøj i Hammel

## 1. Forslag til Lokalplan nr. 407 Tæt-lave boliger på Elmehøj i Hammel (Åben)

| | |
|---|---|
| Tidl. politisk behandling | PU 02.02.21 pkt. 1 |
| Forventet sagsgang | PU, ØK, BY |
| Lovgrundlag | Planloven |

**Planudvalget**
07-12-2021 16:00
Sagsnr. EMN-2020-35681
DokID: 2503201
Sagsbehandler gsmi

**SAGENS INDHOLD**

Byrådet skal i denne sag tage stilling til ”Forslag til lokalplan nr. 407 - Tæt-lave boliger på Elmehøj i Hammel”. Planforslaget fremlægges efterfølgende i offentlig høring.

Lokalplanområdet består af én matrikel med et areal på godt 3.800 m² og omfatter grunden, hvor plejecentret ”Elmehøj” tidligere var beliggende.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at der kan opføres 11 tæt-lave boliger. Fem boliger i én etage og seks boliger i to-etager samt et fælles orangeri. Lokalplanen skal desuden sikre, at der anlægges fælles opholdsarealer og friarealer til den nye bebyggelse og fastlægge parkering, vej- og stiforløb.

I området findes to store lindetræer, hvoraf det ene er markeret som bevaringsværdigt i lokalplanen.

**VURDERING**

Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme 3.BO.20, der udlægger området til tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse.

Lokalplanområdet er disponeret på baggrund af et projekt, der er udarbejdet af et arkitektfirma for at fastlægge indretningen af lokalplanområdet og sandsynliggøre, at der kan opføres en samlet tæt-lav bebyggelse med et fælleshus. Lokalplanen regulerer bl.a. disponeringen af området, bebyggelsens placering og udseende, og det skitserede projekt illustrerer den bebyggelse, der kan opføres indenfor lokalplanens rammer.

Lokalplanområdet er disponeret med fokus på at øge fællesskabet, bl.a. indeholder lokalplanen en bestemmelse om, at der skal opføres fællesfaciliteter i form af et orangeri. Parkeringspladserne til boligerne i to etager anlægges som fælles parkeringspladser, der placeres i områdets sydvestlige del. Beboerne skal bevæge sig via stier gennem fællesarealet for at komme til deres bolig. Dermed skabes muligheder for tilfældige møder mellem beboerne.

Teknik og Miljø vurderer, at det vil være en fordel for naboerne til lokalplanområdet, at byggemulighederne bliver fastlagt og beskrevet så konkret som muligt i lokalplanforslaget. Dermed kan naboer og andre interessenter få et realistisk billede af byggemulighederne i lokalplanområdet.

Håndtering af regnvand skal ske på overfladen og lokalplanen indeholder bl.a. bestemmelser om, at regnvand skal afledes i tætte åbne render eller grøfter.

**ØKONOMI**

Vedtagelse af lokalplanen medfører isoleret set ikke direkte afledte udgifter for Favrskov Kommune. Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved endelig vedtagelse af lokalplanen.

Kommunen har afholdt udgifter til nedrivning af de eksisterende bygninger.

Ved senere udbud og salg af kommunalt ejede arealer indenfor lokalplanområdet vil der på sigt kunne forventes en salgsindtægt. Der vil blive fremlagt en separat sag herom til politisk behandling.

**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 otte uger.

**INDSTILLING**
Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Byrådet:

1. At forslag til "Forslag til lokalplan nr. 407 Tæt-lave boliger på Elmehøj i Hammel" godkendes og fremlægges i offentlig høring i otte uger

**BESLUTNING**

***Planudvalget, 7. december 2021***
Fraværende: Ingen
.

Indstilles godkendt.

**Bilag**
1. Forslag til lokalplan nr. 407 Tæt-lave boliger på Elmehøj i Hammel (2526759)

# Punkt 2: Igangsætning af lokalplanlægning for boliger ved Østergade, Pilevej og Lindevej i Hadsten

EMN-2020-35724

## Bilag

Startredegørelse

Ansøgers projektoplæg

## 2. Igangsætning af lokalplanlægning for boliger ved Østergade, Pilevej og Lindevej i Hadsten (Åben)

| | |
|---|---|
| Tidl. politisk behandling | |
| Forventet sagsgang | PU |
| Lovgrundlag | Planloven |

**Planudvalget**
07-12-2021 16:00

Sagsnr. EMN-2020-35724
DokID: 2478397
Sagsbehandler stds

**SAGENS INDHOLD**

Planudvalget skal i denne sag tage stilling til igangsætning af lokalplanlægning for et boligområde nord for Østergade ved Pilevej og Lindevej i Hadsten.

Teknik og Miljø har modtaget en ansøgning fra en privat bygherre, som ønsker at omdanne et område beliggende inden for eksisterende "Lokalplan nr. 158 Boligområde ved Østergade, Lindevej og Pilevej i Hadsten". Den nye indretning af området omhandler lokalplanens delområde I, som ligger nord for Østergade.

Lokalplan nr. 158 blev vedtaget i 2006, hvor boligmarkedet var præget af optimisme. Formålet i Lokalplan nr. 158 er at omdanne området gennem omfattende nedrivninger og opførelse af nye moderne bygninger. Parkeringsarealet er i lokalplanen forudsat etableret under terræn, hvormed der bliver plads til grønne fælles friarealer på terræn. Lokalplan nr. 158 fastsætter bebyggelsesprocenten maksimalt må være 65 % for delområderne I og II tilsammen.

Ansøger har oplyst, at det projekt, som er indeholdt i Lokalplan nr. 158, ikke er økonomisk realiserbart, og at der derfor i ønskes udarbejdet en ny lokalplan for området. Ansøger har indsendt et nyt projektoplæg til indretningen af området, som i højere grad bevarer den eksisterende bebyggelse og muliggør parkering på terræn.

I projektoplægget nedrives Pilevej 9 for at give plads til ny bebyggelse, som udlægges som to højdeforskudte bygningsvolumener, der tilgås fra gårdrumssiden og indrettes med 12 ældreboliger fordelt over tre etager. Bygningen underopdeles i fire sektioner og integreres med en underlæggende støttemur mod Pilevej.

Den vestlige del af Lindevej 6 nedrives for at skabe plads til parkering. Den resterende del af bygningen bevares og ombygges til boliger.

Østergade 59 A-G og Pilevej 7 bevares og vil fremstå som i dag. Østergade 55-57 bevares og indrettes til ældreboliger.

På skrænten skal der etableres mindre plateauer, og disse indrettes til leg, ophold og bevægelse.

Visionen er at få skabt et sammenhængende boligområde med plads til beboere i alle aldre, og hvor der indrettes fællesarealer med stor variation til leg, ophold og bevægelse.

**VURDERING**

Projektet omfatter ca. 48-50 boliger og parkering centralt i området. De fælles opholdsarealer ligger i et nord-syd-gående forløb. Der vil med lokalplanen blive stillet krav om, at der skabes fri adgang fra Østerga-

de og de rekreative arealer i den sydlige del af området til skrænten nord for Lindevej 6 gennem bygningen Lindevej 6.

I forhold til placering af parkeringspladserne skal der udarbejdes en helhedsorienteret løsning, som i højere grad samler parkeringspladserne og muliggør gode opholdsarealer, så alle har tilgængelige og anvendelige opholdsarealer.

Bygningen, der skal erstatte den eksisterende på Pilevej 9, designes i et minimalistisk, moderne udtryk, der afviger fra den umiddelbare kontekst i et forsøg på at tilføje området en ny karakter og identitet. Det er vurderingen, at der er behov for at undersøge, hvordan den nye bebyggelse i projektet vil kunne indpasses arkitektonisk og volumenmæssigt i omgivelserne.

Bebyggelsesprocenten på ca. 78,5 % vurderes at være for høj set i forhold til det forhold, at der ikke bliver etableret parkering under terræn, og at indretningen af mellemrummene mellem bygningerne i for høj grad er domineret af et højt antal parkeringspladser.

**ØKONOMI**
Vedtagelse af lokalplanen forventes ikke at medføre udgifter for Favrskov Kommune.

**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 et boligområde ved Pilevej i Hadsten godkendes.

**BESLUTNING**

***Planudvalget, 7. december 2021***
Fraværende: Ingen
.

Godkendt med den bemærkning, at parkeringsnormen skal opfyldes uden, at det sker på bekostning af udlægget af de grønne områder. Tilsvarende bemærkes det, at det er væsentligt, at der er umiddelbar nærhed til de grønne områder fra samtlige bebyggelser.

**Bilag**
1. Startredegørelse (2426466)
2. Ansøgers projektoplæg (2529375)

# Punkt 3: Igangsætning af forslag til lokalplan for et solcelleanlæg syd for Voldby

EMN-2021-00218

## Bilag

Startredegørelse - lokalplan for et solcelleanlæg ved Voldby

Afgrænsningsnotat - for miljøkonsekvensrapport til solcelleanlæg syd for Voldby

Bemærkninger til debatoplæg

Offentliggjort - Debatoplæg solceller syd for Voldby

## 3. Igangsætning af forslag til lokalplan for et solcelleanlæg syd for Voldby (Åben)

| | |
|---|---|
| Tidl. politisk behandling | PU,03.03.20, pkt 65 , PU, 10.08.21, pkt 4 |
| Forventet sagsgang | PU |
| Lovgrundlag | Planloven, Miljøvurderingsloven, Lov om fremme af vedvarende energi |

**Planudvalget**
07-12-2021 16:00
Sagsnr. EMN-2021-00218
DokID: 2496186
Sagsbehandler vdhkr

**SAGENS INDHOLD**

Planudvalget skal i denne sag tage stilling til igangsætning af en lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2021-32 for et solcelleanlæg syd for Voldby. Igangsætningen tager udgangspunkt i en konkret ansøgning om etablering af anlægget samt en række høringssvar, som er indkommet i forbindelse med en gennemført fordebat om projektet.

Planprocessen igangsættes med henblik på at muliggøre etablering af et større solcelleanlæg. Projektområdet udgør et areal på ca. 53 hektar med solcellepaneler og små transformere fordelt i projektområdet. Projektet forventes at kunne producere ca. 53.000 MWh årligt, svarende til elforbruget for ca. 14.000 husstande.

Realisering af projektet forudsætter, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2021-32 samt en lokalplan for anlægget. Området fastholdes med planerne i landzone.

Planforslagene er omfattet af krav om miljøvurdering efter miljøvurderingslovens bilag 2, pkt. 3, litra a ”Industrianlæg til fremstilling af elektricitet, damp og varmt vand”. Der skal derfor udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene og en miljøkonsekvensrapport af projektet. Forud for udarbejdelse af miljøkonsekvensrapporten skal der gennemføres en afgrænsning af rapportens omfang, indhold og detaljeringsgrad. Vedlagt er et forslag til afgrænsning af rapporten.

Kommuneplan 2021-32 fastlægger i retningslinje nr. 4.2, stk. 1 og 2, hvilke hensyn der i særlig grad skal tillægges betydning ved placering af solcelleanlæg på mere end 1 hektar.

Der har været gennemført en fordebat om projektet, hvor der indkom ni bemærkninger til debatoplægget. Heraf er fem bemærkninger fra naboejendomme, mens de øvrige bemærkninger er indsendt af Vejdirektoratet, Miljøstyrelsen, Eco Watt ApS og Better Energy.

Fire af naboerne udtrykker bekymring for, at der etableres et solcelleanlæg tæt ved deres ejendom. De oplever et samlet pres på landskabet og de værdier, som knytter sig til deres boliger i det åbne land, hvor landskabet i stigende grad bliver domineret af tekniske anlæg. De udtrykker frygt for, at de samlede miljøpåvirkninger kan få indflydelse på værdien af deres ejendomme. Herudover har de en bekymring for, hvordan solcelleanlægget vil påvirke natur og dyreliv i området.

En nabo har indsendt forslag om ændring af stierne i projektet, således at disse primært etableres i den nordlige del af projektområdet.

Better Energy har indsendt et forslag til ændring af projektafgræsningen, med henblik på at lade projektafgrænsningen følge det udlagte beplantningsbælte i den sydlige del af projektet.

De øvrige bemærkninger har karakter af oplysninger og forventninger til bestemmelser i kommuneplantillægget og lokalplanen for solcelleanlægget. De indsendte bemærkninger til debatoplægget er vedlagt som bilag.

De indsendte bemærkninger er inddraget i det notat, som afgrænser indholdet i miljøkonsekvensrapporten. Notatet identificerer de områder, hvor der kan være sandsynlighed for en væsentlig miljøpåvirkning, og som derfor skal vurderes nærmere i de nævnte rapporter. Teknik og Miljø har vurderet, at der er behov for at undersøge, hvordan solcelleanlægget påvirker området med støj, vibrationer og reflektioner. Desuden skal der foretages visualiseringer, som kan synliggøre anlæggets påvirkning af landskabet. Hensynet til miljø og natur skal belyses med undersøgelser af natur, flora/fauna og faunapassager til dyr, som skal krydse gennem området. Endelig skal der foretages undersøgelser af drænforhold og muligheder for at vedligeholde disse efter etablering af anlægget.

**VURDERING**

Solcelleanlæg bidrager til produktion af ”grøn energi”. Favrskov Kommune har en målsætning for år 2025, at halvdelen af energiforbruget skal stamme fra vedvarende energianlæg. Målet er endnu ikke nået, og målet er udfordret af, at den eksisterende produktion kommer fra gamle vindmøller, der kan forventes udtaget af produktion inden for en begrænset årrække.

Kommuneplan 2021-32 fastlægger retningslinjer for etablering af større solcelleanlæg på terræn i retningslinje nr. 4.2, stk. 1 og 2. Det er fundet, at projektet i overvejende grad er søgt placeret i overensstemmelse med disse retningslinjer.

Der er afsøgt mulige alternative placeringer til solcelleanlægget. Resultatet af disse undersøgelser viser, at det ikke umiddelbart er en mulighed at udpege en alternativ placering, der i samme udstrækning kan rummes inden for disse retningslinjer.

Projektområdet ligger uden for områder til fremtidige byudviklingsinteresser, og der er ved projektafgrænsningen søgt at varetage hensynet til de nærmeste naboer ved at skabe afstand og afskærme det tekniske anlæg med et beplantningsbælte langs projektafgrænsningen.

En større del af projektområdet ligger inden for indvindingsopland til et alment vandværk. Dette har blandt andet været årsagen til valg af projektområdet.

Projektet giver mulighed for at begrænse påvirkningen af naturværdierne i området, både ved beplantningsbælter langs projektafgrænsningen og ved udlæg af to faunapassager gennem området. Den ene er udlagt i sammenhæng med et udpeget potentielt naturområde. Denne kan danne en grøn forbindelse til skoven og til skovens dyreliv. Herudover er der udlagt en faunapassage i den sydlige del af området, der kan sikre yderligere spredningsmuligheder for planter og dyr ved naturområdet.

Endeligt er det vurderet, at projektet er placeret i en naturlig lavning, som er afgrænset af skov mod vest og af mindre kommuneveje mod øst. Samlet vurderes landskabets karakter at være egnet til etablering af et solcelleanlæg.

**ØKONOMI**

Vedtagelse af lokalplanen medfører ikke direkte afledte udgifter for Favrskov Kommune.

I henhold til lov om fremme af vedvarende energi er der en ordning, der forpligter opstiller af vedvarende energianlæg til at betale et éngangsbeløb til den kommune, hvori anlægget opføres. Beløbet skal indbetales, når energianlægget er etableret. Beløbet er fastsat til 40.000 kr. pr. MW ved solcelleanlæg. Dette svarer til et forventeligt samlet beløb for det omhandlede projekt på ca. 1,9 mio. kr. Midlerne betegnes som en ”Grøn Pulje” til lokale initiativer. Det er kommunen, som administrerer midlerne i ”Grøn pulje” og har mulighed for at afsætte 8 procent af de indbetalte midler til administration af puljen.

Elproduktionen vil bidrage positivt til såvel kommunale som nationale mål for den grønne omstilling. Solcelleanlægget forventes at kunne spare klimaet for skadelige emissioner af 23.700 tons $CO_2$ pr. år. Beregningen er baseret på Energistyrelsens aktuelle faktor for reduktion af $CO_2$, som er på 447 kg/MWh. Den beregnede årlige reduktion vil ændre sig, blandt andet som følge af løbende ændringer i forbrugsmønstre og produktionen til elnettet generelt.

**INDDRAGELSE**
Borgerinddragelse og kommunikation sker efter reglerne i planloven og miljøvurderingsloven. Her fastlægges det, at der skal foretages en offentlig fordebat forud for beslutning om at igangsætte en planlægning for projektet.

Det er et selvstændigt mål med planloven, at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

Projektet har i henhold til planloven og miljøvurderingsloven været i en forudgående offentlig debat i perioden 15. september til 13. oktober 2021.

**INDSTILLING**
Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Planudvalget:

1. At igangsætning af lokalplan med kommuneplantillæg for et solcelleanlæg syd for Voldby godkendes.
2. At igangsætning af en miljøkonsekvensrapport kan ske på baggrund af afgrænsningsnotat for miljøvurdering af projekt for et solcelleanlæg syd for Voldby.

**BESLUTNING**

***Planudvalget, 7. december 2021***
Fraværende: Ingen
.

Godkendt.

**Bilag**
1. Startredegørelse - lokalplan for et solcelleanlæg ved Voldby (2515231)
2. Afgrænsningsnotat - for miljøkonsekvensrapport til solcelleanlæg syd for Voldby (2516578)

3. Bemærkninger til debatoplæg (2516478)
4. Offentliggjort - Debatoplæg solceller syd for Voldby (2496701)

# Punkt 4: Orienteringspunkt

EMN-2020-22850

## 4. Orienteringspunkt (Åben)

| | |
|---|---|
| Tidl. politisk behandling | |
| Forventet sagsgang | PU |
| Lovgrundlag | |

**Planudvalget**
07-12-2021 16:00

Sagsnr. EMN-2020-22850
DokID: 2502807
Sagsbehandler siho

**SAGENS INDHOLD**
Gensidig orientering og eventuelt.

**INDSTILLING**
Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Planudvalget:

At tage orienteringen til efterretning.

**BESLUTNING**

***Planudvalget, 7. december 2021***
Fraværende: Ingen
.

Godkendt.

# Punkt 5: Digitalt underskriftsark

EMN-2020-30610

## 5. Digitalt underskriftsark (Åben)

**Planudvalget**
07-12-2021 16:00
Sagsnr. EMN-2020-30610
DokID: 2502859
Sagsbehandler marir

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