

REFERAT Plan- og Landdistriktsudvalget d. 06-02-2025

Mødedato Torsdag d. 06. februar 2025 kl. 16:00

Mødested Hammel administrationsbygning, mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Forslag til lokalplan nr. 428 Serviceområde ved E45 nær Hadsten og tillæg nr. 15 til Kommuneplan	3
Forslag til lokalplan nr. 425 Boligområde syd for Haldumvej i Hinnerup og tillæg nr. 23 til Kommu	8
Orienteringspunkt.....	13
Digitalt underskriftsark.....	16

Punkt 1: Forslag til lokalplan nr. 428 Serviceområde ved E45 nær Hadsten og tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2021-32

EMN-2023-00166

Bilag

Forslag til Lokalplan nr. 428 Serviceområde ved E45 nær Hadsten

Forslag til tillæg nr. 15 - Serviceområde ved E45 nær Hadsten

1. Forslag til lokalplan nr. 428 Serviceområde ved E45 nær Hadsten og tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2021-32 (Åben)

Tidl. politisk behandling PL-U, 08.12.22, pkt. 4

Forventet sagsgang PL-U, ØK, BY

Lovgrundlag Planloven

**Plan- og
Landsdistriktsudvalget**
6. februar 2025 16:00

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage stilling til "Forslag til tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2021-32" og "Forslag til lokalplan nr. 428 Serviceområde ved E45 nær Hadsten" med henblik på, at de to planforslag efterfølgende fremlægges i offentlig høring.

Sags-ID: EMN-2023-00166
Dok-ID: 3813142
Sagsbehandler: majkb

Lokalplanforslaget tager udgangspunkt i et ønske fra en privat udvikler om at etablere et serviceområde i tilknytning til E45, hvor elbiler kan oplades mv.

Lokalplanområdet ligger vest for E45 ved afkørsel 44 og nord for Ødumvej nær Hadsten. Området omfatter et areal på ca. seks ha.

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for at etablere et serviceområde med ladestandere, restauranter, tankstation med vaskehal og kiosk. Inden for området reserveres der også areal til en samkørselsplads, da Vejdirektoratets eksisterende samkørselsplads skal flyttes, hvis E45 udvides i fremtiden.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en kommuneplanramme. Der er derfor udarbejdet et forslag til et kommuneplantillæg sideløbende med lokalplanforslaget.

VURDERING

Forslaget til kommuneplantillæg udlægger en ny ramme til teknisk formål, herunder tankstation, publikumsorienterede serviceerhverv og parkeringsanlæg. Rammen fastlægger en bebyggelsesprocent på 50 og en bygningshøjde på maksimalt otte meter. Dog gives der tilladelse til én pylon på maksimalt 25 meter. Rammeområdet er ca. 10 ha, og er udvidet mod nord i forhold til lokalplanområdet, så området er sikret til en eventuel fremtidig udvidelse.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan opføres fire restauranter på østsiden af stamvejen ud mod motorvejen. Herudover gives der mulighed for at opføre en tankstation med vaskehal og kiosk i området tættest på Ødumvej. Der er ligeledes reserveret areal til en samkørselsplads til Vejdirektoratet og udlagt areal til et regnvandsbassin. Det resterende område kan anvendes til ladestandere.

I lokalplanen er der lagt vægt på, at området får et grønt præg og at områdets synlighed fra det åbne land mindskes. Det sker blandt andet ved, at arealet ud mod Ødumvej og motorvejen holdes lysåbent med hjemmehørende urte- eng- og græsblandinger. Mod vest og nord afskærmes området af beplantningsbælter. Beplantningsbæltet mod vest består af forskellige hjemmehørende træer og buske med en varierende bredde, dog minimum 10 meter. Beplantningsbæltet mod nord består af forskellige hjemmehørende træer og er seks meter bredt. Inden for lokalplanområdet skal de enkelte grunde opdeles

med tværgående træerækker, der ligner læhegnsstrukturen i det åbne land. De tværgående træerækker er også med til at skjule området i landskabet.

Der gives mulighed for opstilling af én pylon i en højde på op til 25 meter i det grønne bælte ud mod motorvejen.

Lokalplanområdet vejbetjenes via en stamvej med vejadgang til Ødumvej. Lokalplanen giver mulighed for, at vejen kan udvides mod nord, hvis der i fremtiden bliver behov for at udvide området.

Ved en kommende realisering af området vil Favrskov Kommune som vejmyndighed stille nedenstående vilkår for, at der kan ske vejtilslutning til Ødumvej:

- Etablering af nyt signalkryds T-kryds på Ødumvej med kanalisering bestående af ny venstre- og højresvingsbane på Ødumvej, hvor den fremtidige adgangsvej til det nye serviceområde tilsluttes.
- Etablering af cykelfaciliteter i krydset, der sikrer en hensigtsmæssig afvikling af cykeltrafikken, herunder cykeltrafik til og fra den dobbeltrettede fællessti, der følger adgangsvejen ind i serviceområdet.

Vilkårene er udarbejdet i samarbejde med ansøger, som herefter vil stå for at holde udgifterne til etableringen. Efter etablering af signalkrydset overtager Favrskov Kommune driften og vedligeholdelsen af anlægget.

Det er Teknik og Miljø's vurdering, at serviceområdet vil være med til at styrke ladeinfrastrukturen langs motorvejsnettet og imødekomme det stigende behov for ladestandere til elbiler, og på den måde hjælpe med til at fremme den grønne omstilling.

Teknik og Miljø vurderer, at placeringen af serviceområdet er velvalgt, da der er langt til de nærmeste ladestandere langs motorvejsnettet. Området vil danne et knudepunkt for både motorvejskørsel og mere lokal kørsel. Serviceområdet vil således kunne servicere det nære område Hadsten, Hadsbjerg, Selling og Ødum, trafikken langs med E45 og trafikken på tværs af E45 og landet langs Ødumvej.

ØKONOMI

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

Der vil dog være udgifter forbundet med drift og vedligeholdelse af signalkrydset, når dette er overdraget efter etablering af anlægget.

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

Planforslagene 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 tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2021-32" og "Forslag til lokalplan nr. 428 Serviceområde ved E45 nær Hadsten" godkendes og fremlægges i offentlig høring i otte uger.

BESLUTNING

.

Plan- og Landdistriktsudvalget, 6. februar 2025:

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

Bilag

1. Forslag til Lokalplan nr. 428 Serviceområde ved E45 nær Hadsten (3842577)
2. Forslag til tillæg nr. 15 - Serviceområde ved E45 nær Hadsten (3841863)

Punkt 2: Forslag til lokalplan nr. 425 Boligområde syd for Haldumvej i Hinnerup og tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2021-32

EMN-2023-01192

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 425 Boligområde syd for Haldumvej i Hinnerup

Forslag til tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2021-332 - Syd for Haldumvej

2. Forslag til lokalplan nr. 425 Boligområde syd for Haldumvej i Hinnerup og tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2021-32 (Åben)

Tidl. politisk behandling PL-U 16.01.2023, pkt. 3

Forventet sagsgang PL-U, ØK, BY

Lovgrundlag Planloven

**Plan- og
Landdistriktsudvalget**
6. februar 2025 16:00

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage stilling til "Forslag til lokalplan nr. 425 Boligområde syd for Haldumvej i Hinnerup" og "Forslag til tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2021-32" med henblik på, at de to planforslag efterfølgende fremlægges i offentlig høring.

Sags-ID: EMN-2023-01192
Dok-ID: 3828359
Sagsbehandler: gsmi

Hinnerup er et eftertragtet bosætningsområde. Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre udstykning af parceller og opførelse af boliger, der kan imødekomme en stigende efterspørgsel efter tæt-lave og åben-lave boliger med kort afstand til skole, idrætsanlæg og butikker i Hinnerup midtby.

Lokalplanen er udarbejdet på initiativ af en privat bygherre, som ønsker at imødekomme efterspørgslen på byggegrunde og forskellige boligtyper i Hinnerup.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at der kan udstykkes maksimalt 21 grunde til åben-lav boliger med grundstørrelser på mellem ca. 800 og 1.170 m² og maksimalt 49 grunde til tæt-lave boliger med grundstørrelser på minimum 200 m².

Formålet er tillige at sikre, at der etableres lokal regnvandshåndtering på terræn, og at der anlægges stiforbindelser, friarealer og fælles opholdsarealer, som skal tilføre området nye rekreative værdier.

Lokalplanområdet, der har et samlet areal på ca. 8,1 ha. disponeres med vejadgang fra Haldumvej og indrettes med et område til åben-lav boliger i den nordlige del af området, mens den sydlige del af området disponeres med tre klynger med tæt-lav boliger samt plads til et fælleshus og en legeplads.

Der udlægges større sammenhængende friarealer i lokalplanområdets nordlige og østlige del. Friarealerne fungerer som grønne landskabsrum mellem boligområdet og henholdsvis Haldumvej og skovområdet, og skal anlægges som grønne arealer med lavt plejeniveau i eksempelvis enggræsser og vilde blomster. Derudover må friarealerne kun anvendes til anlæg til vandhåndtering samt stiforbindelser, og der må opstilles bænke. Der kan anlægges en støjvold i friarealet langs Haldumvej.

Der skal anlægges en skolesti centralt i området. Stien skal tilbyde en sikker skolerute i form af en stiforbindelse med sammenhæng til det eksisterende stisystem i Hinnerup.

En del af skolestien udgøres af en eksisterende sti, der ligger i et fredskovsbelagt areal.

Miljøstyrelsen har 3. oktober 2024 meddelt dispensation efter skovloven til opgradering af den eksisterende sti med belysningspullerter på matr.nr. 10fo Hår By, Haldum. Pullerterne fordeles over en strækning på 150 meter langs den eksisterende sti gennem et fredskovspligtigt areal.

Miljøstyrelsen har i samme afgørelse meddelt afslag på dispensation efter skovloven til at opgradere stien med fast belægning. Denne del af skolestien skal derfor anlægges med fx stenmel eller grus.

VURDERING

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021-32. "Forslag til lokalplan nr. 425" følges derfor af "Forslag til Tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2021-32".

Lokalplanområdets afgrænsning er ikke i overensstemmelse med afgrænsningen af den eksisterende boligramme 2.BO.17.

Med "Forslag til Tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2021-32" ændres afgrænsning af rammeområde 2.BO.17 og der udlægges en ny rekreativ ramme 2.RE.14 i den nordlige og østlige del af lokalplanområdet. Den nye rekreative ramme følger lokalplanens delområde IV, der udlægger området til friareal.

Rammeområde 2.RE.14 udlægges til rekreativt område til regnvandsbassin og andre anlæg til håndtering af regnvand, fritidsformål, grønt område, legeplads, bufferzone og lignende.

Afgrænsningen af rammeområde 2.BO.17 tilpasses, så den følger lokalplanens delområde I og II A, II B og II C. Boligrammens indhold ændres ikke.

Lokalplanforslaget udlægger området til boligbebyggelse til både åben-lav og tæt-lave boliger. Dette vurderes at være i tråd med kommuneplanens intentioner om et varieret boligudbud.

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 indgår som en rekreativ kvalitet for området.

Vandhåndteringen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2021-32 vedrørende bæredygtig vandhåndtering herunder indarbejdelse af LAR-løsninger i byudviklingen.

Forslaget indarbejder biodiversitet i området på en måde, hvor det skaber merværdi for området. Dette vurderes at være i overensstemmelse med Favrskov Kommunes biodiversitetsplan "Vild med Favrskov".

ØKONOMI

Planforslagene medfører isoleret set ikke direkte afledte udgifter for Favrskov Kommune. Lokalplanområdet ligger i landzone og vil blive overført til byzone ved endelig vedtagelse af lokalplanen.

Lokalplanen omfatter alene private arealer, hvorfor udgifter til byggemodning, herunder udgifter forbundet med vejtilslutning til Haldumvej samt opgradering af stien gennem det fredskovbelagte areal vil påhvile den private bygherre.

Lodsejer har tiltrådt en erklæring om fraskrivelse af den kommunale overtagelsespligt ved ændring af zonestatus fra landzone til byzone samt tiltrådt en aftale om forbud mod brug af sprøjtemidler.

INDDRAGELSE

Borgerinddragelse og kommunikation om lokalplanforslaget og kommuneplantillægget skal ske efter reglerne i planloven. Det er et selvstændigt mål med planloven, at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget 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 lokalplan nr. 425 Boligområde syd for Haldumvej i Hinnerup" godkendes og fremlægges i offentlig høring i otte uger.
2. At "Forslag til tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2021-32" godkendes og fremlægges i offentlig høring i otte uger.

BESLUTNING

.

Plan- og Landdistriktsudvalget, 6. februar 2025:

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt med mindre redaktionelle ændringer og med de tilføjelser, at grunde til tæt-lav bebyggelse skal være minimum 200 m², samt at der i fælleshuset skal etableres to gæsteværelser.

Thake Fogh Cordt kan ikke tiltræde indstillingen, idet Enhedslisten ikke kan støtte en lokalplan for opførelse af konventionelle, ikke-bæredygtige og ensartede boliger, da den ikke lever op til Enhedslistens skærpede bæredygtighedskrav og visioner for arkitektonisk mangfoldighed.

Bilag

1. Forslag til lokalplan nr. 425 Boligområde syd for Haldumvej i Hinnerup (3843019)
2. Forslag til tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2021-332 - Syd for Haldumvej (3844190)

Punkt 3: Orientierungspunkt

EMN-2021-03384

3. Orienteringspunkt (Åben)

Tidl. politisk behandling

Forventet sagsgang PL-U

Lovgrundlag

**Plan- og
Landdistriktsudvalget**
6. februar 2025 16:00

SAGENS INDHOLD

Gensidig orientering og eventuelt.

Sags-ID: EMN-2021-03384
Dok-ID: 3683347
Sagsbehandler: chpo

INDSTILLING

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

1. At tage orienteringen til efterretning.

BESLUTNING

.

Plan- og Landdistriktsudvalget, 6. februar 2025:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Bilag

Punkt 4: Digitalt underskriftsark

EMN-2021-03380

4. Digitalt underskriftsark (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**
6. februar 2025 16:00

Sags-ID: EMN-2021-03380
Dok-ID: 3683355
Sagsbehandler: chpo

BESLUTNING

.

Plan- og Landdistriktsudvalget, 6. februar 2025:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Bilag

