

REFERAT Planudvalget d. 06-05-2020

Mødedato Onsdag d. 06. maj 2020 kl. 16:00

Mødested Skype-møde

Indholdsfortegnelse

Lokalplan for etageboliger langs Ågade i Hadsten.....	3
Forslag til "Lokalplan nr. 402 Etageboliger på Ådalsvej i Hinnerup"	5
Forslag til "Lokalplan nr. 399 Centerområde i Hadsten".....	7
Orienteringspunkt.....	9
Digitalt underskriftsark.....	10

Punkt 76: Lokalplan for etageboliger langs Ågade i Hadsten

Sagsfremstilling

Planudvalget

6. maj 2020

Sagsnr. 710-2020-5720

Dok.nr. 710-2020-41966

Sagsbehandler DPHWSO

76. Lokalplan for etageboliger langs Ågade i Hadsten - Åbent

Tidl. politisk behandling	
Forventet sagsgang	PU
Lovgrundlag	Planloven

SAGENS INDHOLD

Planudvalget skal i denne sag tage stilling til igangsætning af lokalplanlægning med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2017-29 for en etageejendom langs Ågade i Hadsten.

Formålet med lokalplanforslaget er at muliggøre, at der kan opføres et større boligprojekt langs Ågade i Hadsten midtby. Byggemuligheden blev skitseret i Hadsten midtbyplan, som Byrådet vedtog 3. september 2020.

En forudsætning for realiseringen af boligprojektet er, at en eksisterende erhvervsbygning på Ågade 20 nedrives, hvorved der sikres arealer til etablering af opholds- og parkeringsarealer for bebyggelsen. Samtidig vil der i forbindelse med en fremtidig realisering af projektet skulle nedlægges en række eksisterende offentlige parkeringspladser ved Ågade, som ved nedrivningen af Ågade 20 vil kunne genetableres på en del af denne grund.

VURDERING

Med lokalplanforslaget gives mulighed for opførelse af en etageejendom med 5 etager. Det skal med forslaget sikres, at ny bebyggelse opføres og indpasses som en del af karrestrukturen omkring den eksisterende offentlige parkeringsplads.

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

- Arkitektonisk sammenhæng med den eksisterende bebyggelse i området, med et moderne udtryk.
- Placering og indretning af udendørs opholdsarealer.
- Parkeringsløsninger og adgangsforhold.

Se vedlagte startredegoelse med kort over den forventede lokalplanafgrænsning.

ØKONOMI

Lokalplanen har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Favrskov Kommune.

Da der er tale om et eksisterende byzoneareal, vil ejeren ikke kunne begære det overtaget af Favrskov Kommune som følge af lokalplanen. Ejeren skal derfor ikke skulle underskrive en erklæring om fraskrivelse af kommunal overtagelsespligt, jf. planlovens § 47a.

Lokalplanområdet omfatter to ejendomme, herunder en privat og en kommunalt ejet del. Som led i en fremtidig realisering af det omhandlende projekt vil der skulle ske ommatrikulering i området. Samtidigt vil der som led i en realiseringen skulle ske genetablering af en række offentlige parkeringspladser i området, som nedlægges for at gøre plads til byggeriet. Byrådet vil blive forelagt en separat sag, som berører den samlede økonomi ved ovennævnte jordhandler og anlægsarbejder i forlængelse af lokalplanens udarbejdelse.

I forbindelse med lokalplanarbejdet vil Favrskov Kommune anmode Ankestyrelsen om samtykke til, at det kommunale grundsalg kan ske uden forudgående offentligt udbud. Når Favrskov Kommune opnår samtykke hertil, vil grundsalget kunne realiseres gennem en handel med ejeren af Ågade 20. Hvis Ankestyrelsen mod forventning giver afslag, vil det kommunale areal blive udbudt til salg ved et offentligt udbud. Uanset scenariet skal Byrådet i en særskilt sagsfremstilling tage stilling til grundsalget.

INDDRAGELSE

Når forslaget til lokalplan foreligger, vil der ske borgerinddragelse og kommunikation om lokalplanforslaget 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 lokalplan og kommuneplantillæg for ny boligbebyggelse langs Ågade i Hadsten godkendes.

BESLUTNING

Bilag

Startredegørelse for etageboliger langs Ågade 20 i Hadsten [710-2020-46389](#)

Planudvalget, 6. maj 2020:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Bilag

Startredegørelse for etageboliger langs Ågade 20 i Hadsten

Punkt 77: Forslag til "Lokalplan nr. 402 Etageboliger på Ådalsvej i Hinnerup"

Sagsfremstilling

Planudvalget

6. maj 2020

Sagsnr. 710-2019-42281

Dok.nr. 710-2020-104937

Sagsbehandler DPGSMI

77. Forslag til "Lokalplan nr. 402 Etageboliger på Ådalsvej i Hinnerup" - Åbent

Tidl. politisk behandling	PU 04.02.20, pkt. 63
Forventet sagsgang	PU, ØK, BY høring PU, ØK, BY
Lovgrundlag	Planloven

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage stilling til "Forslag til lokalplan nr. 402 Etageboliger på Ådalsvej i Hinnerup og tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2017-29". Planforslagene fremlægges efterfølgende i offentlig høring.

Lokalplanområdet har et areal på ca. 4.500 m² og afgrænses af Ådalsvej, Fredensgade og Østergade.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at der kan opføres etageboliger og give mulighed for en fremtidig udbygning af hele karreen med en randbebyggelse i 2-5 etager samt indretning af det bagvedliggende gårdrum med i alt ca. 50 parkeringspladser.

I første omgang tænkes ejendommene på Ådalsvej 11, 13 og 15 nedrevet og erstattet af et alment boligprojekt med etageboliger i 2-5 etager med i alt 30-35 lejligheder indrettet på 3.000 etagekvadrater.

Særligt for boligerne vil være, at bebyggelsen tilføjes fællesskabsbaserede elementer, fx gæsteværelser og fælles værkstedsrum. Endvidere indrettes bebyggelsen med fælles taghave på den lave del af bebyggelsen. Taghaven kan fx indrettes med skyggegivende tage med indbyggede solcellepaneler.

Det er ambitionen, at der sikres et område med høj arkitektonisk værdi og fokus på den sociale, miljømæssige og økonomiske bæredygtighed.

VURDERING

Projektet er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme. Lokalplanområdet ligger i dag inden for kommuneplanens rammeområde 2.BO.2, der udlægger området til åben-lav boligbebyggelse og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv. Den maksimale bebyggelsesprocent er 30, det maksimale etageantal er 1,5 og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.

Lokalplanen følges af et nyt kommuneplantillæg, der overfører lokalplanområdet til centerområde, idet lokalplanen også giver mulighed for at indrette café, restaurant og publikumsorienterede servicefunktioner i bebyggelsens stueetage.

Kommuneplantillægget muliggør et maksimalt etageantal på fem og en maksimal bygningshøjde på 18 meter.

Parkeringskravet fastsættes til 1 parkeringsplads pr. 100 m² bolig, svarende til kravet i centerområder.

Der er på nuværende tidspunkt reserveret plads til et dobbeltspor til letbanen langs nordsiden af Ådalsvej. Det reserverede areal er udlagt i et selvstændigt delområde i lokalplanen. Delområdet kan anvendes til forskellige trafikale formål fx fortov, cykelsti, parkering, letbanetracé eller BRT busbane. Dele af arealet vil også kunne anvendes til at fremrykke byggeriet i lokalplanen ud mod Ådalsvej, hvis der sker en afklaring af letbanetraceet inden lokalplanens realisering.

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.

Realisering af et alment boligprojekt på Ådalsvej 11, 13 og 15 vil nødvendiggøre et kommunalt grundkapitalindskud på 8-12 % af anskaffelsessummen, afhængig af boligernes størrelse forudsat, at der er tale om familieboliger. For et projekt med 3.000 etagekvadratmeter vil det maksimale grundkapitalindskud forventeligt være mellem 5-6 mio. kr. eksklusive energitillæg.

Ud over det kommunale grundkapitalindskud påtager kommunen sig en kommunal garanti for den del af lånet, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantikravet opgøres først, når byggeriet er opført.

Der vil endvidere være en salgsindtægt for ejendommene Ådalsvej 11, 13 og 15, som er kommunalt ejede. 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 ti uger.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Byrådet:

1. At forslag til ”Forslag til lokalplan nr. 402 Etageboliger på Ådalsvej i Hinnerup og tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2017-29” godkendes og fremlægges i offentlig høring i ti uger.

BESLUTNING

Bilag

Forslag til "Lokalplan nr. 402 Etageboliger på Ådalsvej i Hinnerup" [710-2020-141978](#)

Planudvalget, 6. maj 2020:

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt med den bemærkning, at muligheden for at der tilføjes et krav om etablering af el-ladestander i lokalplanen undersøges.

Bilag

Forslag til "Lokalplan nr. 402 Etageboliger på Ådalsvej i Hinnerup"

Punkt 78: Forslag til "Lokalplan nr. 399 Centerområde i Hadsten"

Sagsfremstilling

Planudvalget

6. maj 2020

Sagsnr. 710-2019-32463

Dok.nr. 710-2020-110872

Sagsbehandler DPGSMI

78. Forslag til "Lokalplan nr. 399 Centerområde i Hadsten" - Åbent

Tidl. politisk behandling	
Forventet sagsgang	PU, ØK, BY høring PU, ØK, BY
Lovgrundlag	Planloven

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage stilling til "Forslag til lokalplan nr. 399 Centerområde i Hadsten og tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2017-29". Planforslagene fremlægges efterfølgende i offentlig høring.

Lokalplanområdet ligger centralt i Hadsten midtby nord for jernbanen og afgrænses af Vesselbjergvej, Nørregade, Østergade og Skanderborgvej. Lokalplanområdet har et areal på ca. 1,3 ha. Lokalplanområdet er delvist kommunalt ejet og delvist privat ejet.

Baggrunden for lokalplanen er, at en privat butiksudvikler ønsker at opføre en dagligvarebutik på parkeringsarealerne øst for "Sundhedshuset Hadsten" på et areal, der i dag anvendes til parkering.

I den gældende lokalplan nr. 02.03 er der udlagt afgrænsede byggefelter og lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre byggeri på de arealer, der er udlagt til parkering og hvor der ønskes opført en dagligvarebutik.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af et konkret projekt for en dagligvarebutik på 1.200 m² med tilhørende parkeringsplads samt at opdatere plangrundlaget med de eksisterende forhold i området samt at fastlægge krav til parkering og indretning af parkeringsarealerne. Lokalplanen giver mulighed for at nedrive eksisterende bygninger, anlægge nye parkeringspladser og opføre etageboliger, hvor Hadsten Bio ligger i dag.

VURDERING

Ønsket om at opføre højere og tættere byggeri falder godt i tråd med hensigten i "Plan- og bæredygtighedsstrategi 2030+", som Byrådet vedtog i november 2019 efter afsluttet høring. Både "Plan- og bæredygtighedsstrategi 2030+" og "Hadsten midtbyplan" sigter mod flere bynære boliger, øget fortætning i hovedbyerne samt et mere varieret boligudbud.

Byggemuligheden for en dagligvarebutik øst for "Sundhedshuset Hadsten" er også i overensstemmelse med "Hadsten midtbyplan". Midtbyplanen har fokus på at forbedre midtbyens kvalitet som et levende bycenter. Det vurderes, at etableringen af en dagligvarebutik vil bidrage til et koncentreret og konkurrencedygtigt centerområde på den nordlige side af jernbanen.

Samtidig med lokalplanforslaget fremlægges også forslag til tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2017-29. Tillægget er nødvendigt fordi det påtænkte projekt ikke er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme.

Lokalplanområdet ligger aktuelt i rammeområde 1.CE.1, som blandt andet fastlægger at ny bebyggelse skal opføres med et etageantal på minimum 2½ etager.

Vedlagte forslag til kommuneplantillæg nr. 14, fastholder de øvrige gældende bestemmelser i kommuneplanrammen og gør det muligt at opføre byggeri i én etage efter nærmere vurdering i en lokalplan.

ØKONOMI

Lokalplanen har i sig selv ingen direkte økonomiske konsekvenser for Favrskov Kommune.

Realiseres lokalplanens byggemuligheder må der forventes en salgsindtægt for arealer, der aktuelt er kommunalt ejede. Tilsvarende må der forventes udgifter til indretning af området, tilvejebringelse af nye parkeringsarealer samt renovering og modernisering af de eksisterende parkeringsarealer i området. 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 ti uger.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Byrådet:

1. At forslag til ”Forslag til lokalplan nr. 399 Centerområde i Hadsten og tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2017-29” godkendes og fremlægges i offentlig høring i ti uger.

BESLUTNING

Bilag

Forslag til "Lokalplan nr. 399 Centerområde i Hadsten" [710-2020-142002](#)

Planudvalget, 6. maj 2020:

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

Bilag

Forslag til "Lokalplan nr. 399 Centerområde i Hadsten"

Punkt 79: Orienteringspunkt

Sagsfremstilling

Planudvalget

6. maj 2020

Sagsnr. 710-2018-224

Dok.nr. 710-2020-124150

Sagsbehandler DPHMV

79. Orienteringspunkt - Åbent

Tidl. politisk behandling	
Forventet sagsgang	PU
Lovgrundlag	

SAGENS INDHOLD

Gensidig orientering og eventuelt.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Planudvalget:

1. At tage orienteringen til efterretning.

BESLUTNING

Planudvalget, 6. maj 2020:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Punkt 80: Digitalt underskriftsark

Sagsfremstilling

Planudvalget

6. maj 2020

Sagsnr. 710-2018-49023

Dok.nr. 710-2020-142444

Sagsbehandler DPMARIR

80. Digitalt underskriftsark - Åbent

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, 6. maj 2020:

Fraværende: Ingen

Godkendt.