

REFERAT Planudvalget d. 05-10-2021

Mødedato Tirsdag d. 05. oktober 2021 kl. 16:00

Mødested Hammel administrationsbygning, mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Vedtagelse af lokalplan nr. 390 Boligområde vest for Elmelundsvej i Hadbjerg.....	3
Vedtagelse af "Lokalplan nr. 410 Udvidelse af erhvervsområdet ved Kappa i Søften".....	8
Orienteringspunkt.....	13
Digitalt underskriftsark.....	16

Punkt 1: Vedtagelse af lokalplan nr. 390 Boligområde vest for Elmelundsvej i Hadsbjerg

EMN-2020-29079

Bilag

Indkomne høringssvar

Vurdering af høringssvar

Lokalplan 390 - boligområde vest for Elmelundsvej i Hadsbjerg

1. Vedtagelse af lokalplan nr. 390 Boligområde vest for Elmelundsvej i Hadbjerg (Åben)

Tidl. politisk behandling BY, 25.05.2021, pkt. 10

Forventet sagsgang PU, ØK, BY

Lovgrundlag Planloven

Planudvalget
05-10-2021 16:00

Sagsnr. EMN-2020-29079
DokID: 2478396
Sagsbehandler hws0

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage endelig stilling til "Forslag til lokalplan nr. 390 Boligområde vest for Elmelundsvej i Hadbjerg".

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.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 27. maj til 5. august 2021. Der er i perioden indkommet 9 høringssvar. Høringssvarene er beskrevet i vedhæftede bilag sammen med Teknik og Miljø kommentarer og indstilling. Den fulde ordlyd af høringssvarene er også vedhæftet.

Lokalplanen udgør en del af en mark. Lodsejeren har gjort forvaltningen opmærksom på, at der skal sikres vejadgang til den del af marken, som vil komme til at ligge vest for lokalplanområdet. Det foreslås, at der i lokalplanens bestemmelser tilføjes, at der skal sikres en vejadgang til marken fra Bavnehøjvej, i princippet som den er i dag. Vejadgangen kan samtidig anvendes som adgangsvej til regnvandsbassinet.

Der er på lokalplanforslagets kortmateriale illustreret fire små grunde i delområde II indenfor boligområde D mod naboerne langs Elmelundsvej. De fire grunde reduceres i den endelige lokalplan til tre grunde af normal størrelse for åben-lav boligbebyggelse. Herved skabes sammenhæng mellem kortbilaget og lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

VURDERING

I høringsperioden er der indkommet 9 høringssvar omhandlende følgende:

- Bekymring for trafikafvikling ved det nye boligområde.
- Generel bekymring for trafikafviklingen i Hadbjerg, herunder hastighed, vejenes dimensionering og sikkerhed.
- Det øgede indbyggertal og konsekvenser ved den forventede befolkningstilvækst.
- Bekymringer for indkigsgener og mistet udsigt.

Høringssvarene giver anledning til indstilling om følgende ændringer i lokalplanen:

- At delområde II langs boligerne på Bavnehøjvej i boligområde A ændres til at være omfattet af delområde I, hvor der må bebygges i et plan i op til 6,5 meter.

Teknik og Miljø foreslår følgende ændring og tilretning:

- Bestemmelse om, at der skal skabes vejadgang til mark og regnvandsbassin fra Bavnehøjvej syd for regnvandsbassinet.
- Kortmaterialet tilrettes, så det er i overensstemmelse med bestemmelserne gældende for delområde II i boligområde D langs naboerne på Elmelundvej.

Baggrunden for at koble det nye byområde på Elmelundsvej er at sikre, at den nye bydel bliver en del af Hadsbjerg by og en naturlig udvidelse af byen. De eksisterende vejudlæg i Hadsbjerg vurderes at kunne håndtere den øgede trafik og det etablerede stisystem i byen servicerer de bløde trafikanter med sikker færdsel.

Det vurderes, at den bedste metode til at sikre et godt og velfungerende boligområde ved en udvidelse af Hadsbjerg, er at lave en samlet lokalplan for området, der tager hensyn til veje, vand, boligtyper med mere. Det er op til den private ejer og fremtidige købere, hvor hurtigt området bliver udbygget. Det kan resultere i udsving med mange tilflyttere til området på få år, og det kan have en indflydelse på børnetallet. Når der ses på udviklingen i Hadsbjerg og lignende byer, vurderes det dog, at tilflytningen til området vil ske gradvist.

Det nye boligområde i Hadsbjerg er indarbejdet i Favrskov Kommunes boligbyggeprogram. Boligbyggeprogrammet beskriver antallet af boliger, der forventes bygget hvert år, og er en væsentlig faktor i udregningen af befolkningsprognosen og derved også i elevprognoserne for skolerne. Når der ses på elevprognosen for Hadsbjerg, ser det ud til, at der ikke vil være behov for en udvidelse af skolen.

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

Planforslaget har i overensstemmelse med planloven været fremlagt i offentlig høring i ti uger i perioden fra 27. maj til 5. august 2021.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Byrådet:

1. At "Lokalplan nr. 390 Boligområde ved Elmelundsvej i Hadsbjerg" vedtages med de foreslåede ændringer og tilretninger.

BESLUTNING

Planudvalget, 5. oktober 2021

Fraværende: Bodil Kvistgaard Olsen

.

Sagen udsættes med henblik på, at det undersøges, hvordan der kan skabes forbedrede trafikforhold på Elmelundsvej. Samtidig skal de trafikale forhold i Hadsbjerg undersøges nærmere i forbindelse med den fremtidige strukturplan for Hadsbjerg.

Bilag

1. Indkomne høringssvar ([2476575](#))
2. Vurdering af høringssvar ([2451224](#))
3. Lokalplan 390 - boligområde vest for Elmelundsvej i Hadsbjerg ([2429378](#))

Punkt 2: Vedtagelse af "Lokalplan nr. 410 Udvidelse af erhvervsområdet ved Kappa i Søften"

EMN-2021-01034

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 410 Udvidelse af erhvervsområdet ved Kappa i Søften

Høringssvar til forslag til lokalplan nr. 410

Kort med ændret lokalplanafgrensning

2. Vedtagelse af "Lokalplan nr. 410 Udvidelse af erhvervsområdet ved Kappa i Søften"

(Åben)

Tidl. politisk behandling BY 22.06.21 pkt. 16

Forventet sagsgang PU, ØK, BY

Lovgrundlag Planloven

Planudvalget
05-10-2021 16:00

Sagsnr. EMN-2021-01034
DokID: 2479906
Sagsbehandler gsmi

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage endelig stilling til "Forslag til lokalplan nr. 410 Udvidelse af erhvervsområdet ved Kappa i Søften".

Formålet med lokalplanen er at give en virksomhed mulighed for at lokalisere sig i området samt at give mulighed for at etablere et anlæg til fritidsaktiviteter samt butik i tilknytning til virksomheden. Butikken må have et samlet bruttoetageareal på maksimalt 250 m², og skal lokaliseres i tilknytning til virksomhedens e-handelsaktiviteter og lagerfaciliteter.

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at give en konkret virksomhed mulighed for at opføre nye lokaler i et område, der kun delvist er omfattet af en eksisterende lokalplan.

I lokalplanen udlægges desuden et areal til en ny vej og plads til tekniske anlæg som fx regnvandsbassin i den østlige del af området.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 28. juni til 9. august 2021. Der er indkommet høringssvar fra en nabo til lokalplanområdet, hvis ejendom på Ølstedvej 3 ligger delvist indenfor afgrænsningen for lokalplanområdet. Høringssvaret er efter aftale med Teknik og Miljø indsendt efter høringsfristens udløb. Den fulde ordlyd af høringssvaret er vedhæftet.

Herudover er der rettet henvendelse til forvaltningen fra en eksisterende virksomhed på Kappa 3, som ønsker at udvide ind i det område, som er omfattet af lokalplanforslaget.

VURDERING

Naboen på Ølstedvej 3 mener, at en udvidelse af erhvervsområdet vil forringe bokvaliteten i området. Naboen er bekymret for den trafik, udvidelsen af erhvervsområdet forventeligt vil medføre, og ønsker, at den eksisterende beplantning øst for ejendommen bevares for at skærme for indkig til erhvervsområdet.

Naboen udtrykker ærgrelse over, at Ølstedvej nedlægges som sti, da en meget benyttet adgang til naturen derved vil forsvinde. Naboen er desuden bekymret for færdslen for de bløde trafikanter i erhvervsområdet og adgangen til de rekreative funktioner, der ligger nordøst for erhvervsområdet.

Naboen er bevidst om, at deres ejendom ligger i en 12-årig erhvervsramme i Kommuneplan 2021-32, og er usikre på, hvilken betydning det vil få, at en del af deres ejendom er omfattet af lokalplanen. Naboen oplyser, at de ønsker at afhænde deres ejendom.

Teknik og Miljø kan oplyse, at der i forbindelse med behandlingen af lokalplanforslaget i juni 2021 var forventning om, at der ville blive indgået en privat aftale om overtagelse af ejendommen, Ølstedvej 3. På denne baggrund blev en del af ejendommen omfattet af lokalplanforslaget.

Da det har vist sig, at det ikke er lykkedes at indgå aftale mellem virksomheden og naboen, om overtagelse af det omhandlede areal, anbefaler Teknik og Miljø, at den berørte del matr.nr. 10g Søften By, Søften udtages af lokalplanområdet.

Det kan i forlængelse af høringssvaret oplyses, at den strækning af Ølstedvej, som er nedlagt i forbindelse med byggemodningen af erhvervsområdet på Kappa, ikke har status som sti.

Teknik og Miljø vurderer, at det vil være af underordnet betydning for lokalplanens realisering, at del af matr.nr. 10g Søften By, Søften ikke medtages i lokalplanområdet.

Teknik og Miljø har drøftet henvendelsen fra virksomheden på Kappa 3 med den virksomhed, som påtænker at lokalisere sig indenfor lokalplanområdet. Sidstnævnte er indforstået med at imødekomme ønsket fra virksomheden på Kappa 3, som betyder, at det af lokalplanforslaget omfattende grundstykke reduceres med en ca. 9 meter bred bræmme langs det eksisterende skel mod Kappa 3. Teknik og Miljø anbefaler på denne baggrund, at lokalplanområdet reduceres tilsvarende, så de to ejendomme i deres helheder hver vil være omfattet af en enkelt lokalplan.

Kort over ovennævnte ændringer af lokalplanområdets afgrænsning er vedhæftet.

ØKONOMI

Vedtagelse af lokalplanen medfører udgifter til byggemodning, herunder anlæg af vej og regnvandsbassin for Favrskov Kommune. Regnvandsbassinet ligger udenfor lokalplanområdet, og skal anlægges som en del af byggemodningen.

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved endelig vedtagelse af lokalplanen.

Der vil være en salgsindtægt for erhvervsgrunden, som er kommunalt ejet. Der vil blive fremlagt en separat sag herom til politisk behandling.

INDDRAGELSE

Planforslaget har i overensstemmelse med planloven været fremlagt i offentlig høring i seks uger i perioden 28. juni til 9. august 2021

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Byrådet:

1. At "Lokalplan nr. 410 Udvidelse af erhvervsområdet ved Kappa i Søften" vedtages med den ændring, at matr.nr. 10g Søften By, Søften udtages af lokalplanafgrænsningen samt at lokalplanområdets vestlige afgrænsning reduceres som anbefalet.

BESLUTNING

Planudvalget, 5. oktober 2021

Fraværende: Bodil Kvistgaard Olsen

.

Indstilles godkendt.

Bilag

1. Forslag til lokalplan nr. 410 Udvidelse af erhvervsområdet ved Kappa i Søften ([2453555](#))
2. Høringssvar til forslag til lokalplan nr. 410 ([2480867](#))
3. Kort med ændret lokalplanafgrænsning ([2501280](#))

Punkt 3: Orientierungspunkt

EMN-2020-22850

3. Orienteringspunkt (Åben)

Tidl. politisk behandling		Planudvalget 05-10-2021 16:00
Forventet sagsgang	PU	Sagsnr. EMN-2020-22850 DokID: 2502219 Sagsbehandler siho
Lovgrundlag		

SAGENS INDHOLD

Gensidig orientering og eventuelt.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Planudvalget:

1. At tage orienteringen til efterretning.

BESLUTNING

Planudvalget, 5. oktober 2021

Fraværende: Bodil Kvistgaard Olsen

.

Godkendt.

Punkt 4: Digitalt underskriftsark

EMN-2020-30610

4. Digitalt underskriftsark (Åben)

Planudvalget
05-10-2021 16:00

Planudvalget skal godkende beslutningsprotokollen for mødet. Det foregår digitalt.

Sagsnr. EMN-2020-30610
DokID: 2502215
Sagsbehandler marir

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