

# **REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 02-12-2010**

**Mødedato** Torsdag d. 02. december 2010 kl. 16:00

**Mødested** Kollerup Mølle Kro, Bavnehøjvej 2, Hadsten

## Indholdsfortegnelse

|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Foroffentlighedsfase om ny sognegård i Hinnerup.....                                                | 3  |
| Overtagelsespligt - lokalplanlægning.....                                                           | 5  |
| Forslag til "Lokalplan nr. 328 - Boliger og erhverv syd for Hadsten - med tilhørende miljørapport o | 7  |
| Forslag til "Lokalplan nr. 324 - Boligområde i Vadsted - med kommuneplantillæg nr. 3 til Favrskov   | 10 |
| Forslag til "Lokalplan nr. 327 - Boligområde ved Århusvej i Hinnerup med tilhørende miljørapport'   | 12 |
| Endelig vedtagelse af "Lokalplan nr. 329 - Nyt boligområde ved Korsagervej og Gammelager i Fol      | 14 |
| Naturgasforsyning af nyt boligområde ved Amstrup Bakker i Ulstrup.....                              | 16 |
| Anlægsbevilling - vejbidrag til Favrskov Forsyning.....                                             | 18 |
| Gensidig orientering i Teknik- og Miljøudvalget.....                                                | 20 |

# Punkt 101: Foroffentlighedsfase om ny sognegård i Hinnerup

## Sagsfremstilling

### Teknik- og Miljøudvalget

2. december 2010

Sagsnr. 710-2009-12589

Dok.nr. 710-2010-196739

Sagsbehandler DPGSMI

## 101. Foroffentlighedsfase om ny sognegård i Hinnerup - Åbent

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Tidl. politisk behandling | BY, 28.09.10, pkt. 161 |
| Forventet sagsgang        | TM-U                   |
| Lovgrundlag               | Planloven              |

### SAGENS INDHOLD

I perioden fra 6. oktober til 20. oktober 2010 har der været afholdt forudgående høring om evt. planlægning for en ny sognegård i Hinnerup, da menighedsrådet i Hinnerup har anmodet Favrskov Kommune om at igangsætte en planlægning for opførelse af ny sognegård på et areal ved Rønbækcentret. Der har tidligere været planer om at opføre en ny sognegård / kirkecenter ved det nuværende menighedshus på Ådalsvej i Hinnerup, ligesom der er overvejelser om andre placeringer, bl.a. i forbindelse med biblioteks- og kulturhuset.

I høringsperioden har kommunen modtaget 39 høringssvar, hvoraf 15 anbefaler en placering ved Rønbækcentret, 15 anbefaler en placering ved Ådalsvej, mens de resterende 9 høringssvar ikke anbefaler en konkret placering. Svarenes synspunkter og argumenter er resumeret og fremgår af notat af 26. oktober 2010 "Resumé af høringssvar".

### VURDERING

Efter høringsperiodens udløb har menighedsrådet i Hinnerup rettet henvendelse til kommunen og oplyst, at menighedsrådet 16. november 2010 besluttede at opgive ønsket om placering af ny Sognegård på Rønbækcentrets område. Menighedsrådet har besluttet sig for i stedet at arbejde videre med en helhedsløsning, der skaber tilfredshed hos så mange som muligt.

### INDDRAGELSE/KOMMUNIKATION

Ny sognegård i Hinnerup har været i forudgående høring i perioden fra 6. oktober til 20. oktober 2010. Offentliggørelsen er sket i form af annoncering i FavrskovPosten og på kommunens hjemmeside samt ved fremlæggelse af en folder om sagen.

### ØKONOMISKE KONSEKVENSER

En evt. lokalplan for området ved Rønbækcentret vil åbne mulighed for salg af kommunalt areal til sognegårdsformål. Derudover vil sagen ikke have økonomiske konsekvenser for Favrskov Kommune.

### INDSTILLING

Den konstituerede teknik- og kulturdirektør indstiller til Teknik- og Miljøudvalget:

1. At godkende, at der ikke arbejdes videre med planer om placering af en ny sognegård i Hinnerup indenfor området ved Rønbækcentret.

### BESLUTNING

### Bilag

Folder vedr. foroffentlighedsfase om ny sognegaard [710-2010-178952](#)

Resumé af høringssvar [710-2010-194943](#)

Høringssvar - samlet oversigt [710-2010-210045](#)

***Teknik- og Miljøudvalget, 2. december 2010:***

Fraværende: Ingen

Godkendt.

## **Bilag**

Folder vedr. foroffentlighedsfase om ny sognegaard

Resumé af høringssvar

Høringssvar - samlet oversigt

# Punkt 102: Overtagelsespligt - lokalplanlægning

## Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget

2. december 2010

Sagsnr. 710-2010-49593

Dok.nr. 710-2010-214160

Sagsbehandler DPHEJA

## 102. Overtagelsespligt - lokalplanlægning - Åbent

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Tidl. politisk behandling |              |
| Forventet sagsgang        | TM-U, ØK, BY |
| Lovgrundlag               | Planloven    |

### SAGENS INDHOLD

Efter Planlovens § 47 A kan en ejer af fast ejendom, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, hvis ejendommen helt eller delvis overføres fra landzone til byzone, inden fire år efter overførslen forlange den overførte del af ejendommen overtaget af kommunen. Beløbet til dækning af overtagelsessummen fastsættes af taksationsmyndighederne efter de samme regler, som gælder for ekspropriation.

### VURDERING

Det kan i visse situationer være relevant at tage højde for muligt krav om overtagelse ved på forhånd at sikre sig ejerens fraskrivelse af muligheden for kommunal overtagelse. Det gælder, f.eks. hvis Favrskov Kommune ikke på samme måde som den private ejer har nogen klar interesse i at overtage det pågældende areal.

I forlængelse af Kommuneplan 09 er flere lokalplaner under udarbejdelse, som hver især åbner mulighed for udstykning og byggemodning af grunde til fortrinsvis boligformål, og som tilsammen forventes at dække behovet i en årrække.

Overgang af et areal fra landzone til byzone vil kunne udløse forøgede udgifter for grundejeren i form af højere ejendomsskatter mv., uden at der nødvendigvis samtidig sker tilsvarende indtægtsforøgelse. Det gælder særligt i de tilfælde, hvor anvendelsen til byudviklingsformål ikke umiddelbart bliver realiseret, således at den hidtidige drift af ejendommen, eksempelvis som landbrugsejendom, fortsætter som hidtil på trods af zoneovergangen.

Det er i sådanne situationer planlovens § 47 A giver grundejeren mulighed for at kræve den del af ejendommen, der er overgået til byzone overtaget af kommunen for et beløb fastsat af taksationsmyndighederne.

Kommunens forpligtelse til at overtage ejendommen er ubetinget, hvis ejendommen benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, og denne ejendom helt eller delvis overføres til byzone eller sommerhusområde, og begæringen fremsættes af den pågældende ejer inden fire år efter overførslen.

Når en ejer ønsker et areal overført fra landzone til byzone, har kommunen hjemmel i planlovens § 13, stk. 4 til at kræve sikkerhedsstillelse for kommunens udgifter til overtagelse af arealet efter planlovens § 47 A, med mindre ejeren fraskriver sig retten til at forlange arealet overtaget af kommunen.

Planlovens § 13, stk. 4 lyder således:

*”Når ejeren ønsker et areal overført fra landzone til byzone med henblik på udførelse af et bygge- eller anlægsarbejde, kan kommunalbestyrelsen forlange, at ejeren af arealet stiller en af kommunen godkendt sikkerhed for, at kommunen, hvis arbejdet ikke udføres, kan få dækket udgifterne til tilvejebringelse af lokalplan og kommuneplantillæg samt, medmindre ejeren fraskriver sig retten til at forlange arealet overtaget af kommunen efter § 47 A, udgifterne til overtagelse af arealet*

*efter § 47 A. Udgifterne til lokalplanarbejdet kan kræves betalt, hvis bygge- eller anlægsarbejdet ikke er påbegyndt inden fire år efter, at arealet er overført til byzone.”*

Bestemmelsen om betaling af lokalplanarbejdet vil ikke være relevant i de tilfælde, hvor ejerne selv har leveret udkast til lokalplanen, hvilket ofte vil være tilfældet i Favrskov Kommune.

Det kan imidlertid være relevant for Favrskov Kommune

1. enten at kræve, at ejer stiller sikkerhed for kommunens udgifter til at overtage det pågældende areal på ejerens begæring,
2. eller at anmode ejeren om at fraskrive sig retten til at kræve kommunal overtagelse af arealet, jf. § 13. stk. 4.

For kommunen imødegår sikkerhedsstillelsen de tilfælde, hvor overførslen til byzone er sket efter anmodning fra ejeren, men hvor kommunen er uden indflydelse på, om det pågældende projekt rent faktisk realiseres som forudsat.

Udgift til sikkerhedsstillelse kan dog undgås, idet der jf. § 13, stk. 4, er adgang for den pågældende ejer til helt at fraskrive sig retten til at kræve kommunal overtagelse af arealet efter planlovens § 47 A.

Punkt 1. eller 2. skal afklares, inden lokalplanen vedtages endeligt, idet zoneændringen derved træder i kraft.

Teknik og Kultur anbefaler, at forholdet afklares med ejeren inden arbejdet med udarbejdelse af lokalplanforslag igangsættes. På den baggrund foreslås det, at teknik- og kulturdirektøren bemyndiges til at indgå aftale med ejeren om fraskrivelse. Aftalen indgås med forbehold for Byrådets efterfølgende godkendelse i forbindelse med behandling af lokalplanen..

#### **INDDRAGELSE/KOMMUNIKATION**

En aftale om fraskrivelse af ret til kommunal overtagelse indgås mellem to parter, en privat lodsejer og Favrskov Kommune, og vil ikke være omfattet af særlige offentlighedskrav.

#### **ØKONOMISKE KONSEKVENSER**

I de tilfælde, hvor Favrskov Kommune ikke skønnes at have nogen interesse i et konkret areal, der ved lokalplan overføres til byzone, sikres muligheden for udgifter til kommunal overtagelse undgået ved, at der indgås aftale med den private lodsejer om fraskrivelse af retten til at forlange kommunal overtagelse efter Planlovens § 47 A forud for en lokalplans endelige vedtagelse. Dermed undgås en potentiel uønsket kommunal arealerhvervelse og udgifterne forbundet hermed.

#### **INDSTILLING**

Den konstituerede teknik- og kulturdirektør indstiller til Byrådet:

1. At teknik- og kulturdirektøren bemyndiges til indgå aftale om fraskrivelse af ejers ret til at forlange kommunal overtagelse efter planlovens § 47 A med forbehold for Byrådets endelige godkendelse.

#### **BESLUTNING**

***Teknik- og Miljøudvalget, 2. december 2010:***

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

# Punkt 103: Forslag til "Lokalplan nr. 328 - Boliger og erhverv syd for Hadsten - med tilhørende miljørapport og tillæg nr. 4 til Favrskov Kommuneplan 09"

## Sagsfremstilling

### Teknik- og Miljøudvalget

2. december 2010

Sagsnr. 710-2009-44432

Dok.nr. 710-2010-164056

Sagsbehandler DPEJBA

## 103. Forslag til "Lokalplan nr. 328 - Boliger og erhverv syd for Hadsten - med tilhørende miljørapport og tillæg nr. 4 til Favrskov Kommuneplan 09" - Åbent

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Tidl. politisk behandling |              |
| Forventet sagsgang        | TM-U, ØK, BY |
| Lovgrundlag               | Planloven    |

### SAGENS INDHOLD

Teknik og Kultur har udarbejdet et forslag til lokalplan med tilhørende miljørapport og tillæg nr. 4 til Favrskov Kommuneplan '09 for et nyt, større område til boliger og erhverv syd for Hadsten.

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af en helhedsplan for et nyt byområde syd for Hadsten. Både lokalplan og helhedsplan er udarbejdet med udgangspunkt i strukturplanen for hele området mellem Hadsten og Hinnerup, der er vist og beskrevet i Kommuneplan 09. Området skal anvendes til boliger, erhverv og stationsområde omkring en planlagt letbane gennem området.

Den overordnede disponering af området tager udgangspunkt i hensyn til landskab og drikkevandsinteresser. Den nye bebyggelse placeres i det højtliggende, bølgede landskab. Planen er udformet under hensyn til områdets værdifulde landskaber.

Lokalplanen indeholder forslag til forskellige typer af ny bebyggelse:

**Stationsbyen:** Omkring en planlagt letbanestation lægges rammer for en tæt bebyggelse med boliger, station og institution, så flest mulig får hurtig og let adgang til letbanen. Den maksimale bebyggelsesprocent er her på 125 %, og ny bebyggelse kan opføres med op til fire etager, hvilket samlet giver mulighed for at opføre op til ca. 350 boligenheder.

**Erhvervsbyen:** Arealet mellem Skanderborgvej og den nye interne vej/letbane planlægges anvendt til kontor erhverv, administration, butikker til pladskrævende varegrupper samt produktions- og værksteds virksomhed inden for miljøklasse 1-4. Dermed kan arealet danne bufferzone mellem ny boligbebyggelse mod øst og mulige miljøgener fra eksisterende erhvervsområder vest for Skanderborgvej samt trafikstøj fra Skanderborgvej.

**Parcelhusbyen:** Nye parcelhuse placeres i områdets østlige del mod Lilleådal. Den åbne, lave bebyggelse indpasses i det skrånende terræn, og der sikres udsigt over naturområder, skov og mod Hadsten by samt adgang via stier. I lokalplanen afgrænses områder med stejlt terræn, hvor ny bebyggelse vil få en særlig markant og synlig placering. Her er det ønsket at skabe en arkitektonisk stram bebyggelse, der følger sig smukt ind i terræn og landskab. Lokalplanen indeholder derfor krav til udformning af byggeriets facader og tage samt krav om, at terrænspring optages i bebyggelsen, så der ikke opstår behov for omfattende opfyldninger omkring husene. På de mere flade arealer indeholder lokalplanen

kun få krav til byggeriets udseende. Et mindre område er i lokalplanen forbeholdt træhuse. Samlet kan der opføres ca. 210 parcelhuse på grunde fra 800 m<sup>2</sup> til godt 1.200 m<sup>2</sup>.

Der udlægges grønne nærrecreative områder for leg og ophold samt grønne naturprægede områder med lavt plejeniveau, som skal friholdes for bebyggelse og anlæg med undtagelse af trampestier og regnvandsbassiner. Regnvandsbassiner indgår som rekreative elementer i bebyggelsen.

Det samlede lokalplanområde er på ca. 60 ha, hvilket, hvoraf ca. 8,5 ha er udlagt til erhvervsformål. Den gennemsnitlige boligthed på resten er med sin blanding af tæt og åben bebyggelse således 12 boliger pr. ha, idet der dog indgår arealer til institutions- og andre formål. Området er ved planens udarbejdelse dels privat ejet og dels offentligt ejet og ligger i landzone. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres hovedparten af området fra landzone til byzone, idet de grønne, naturprægede områder bevares i landzone. Området forventes byggemodnet og udbygget i etaper i takt med efterspørgslen. Boligbebyggelserne ventes udbygget inden 2025.

Lokalplanområdet vejbetjenes via en stamvej gennem området, der forbindes til Skanderborgvej med to overkørsler. Stamvej og fordelingsveje anlægges med kombinerede gang- og cykelstier, der forbindes med det eksisterende stinet i Hadsten.

## **VURDERING**

### **Lokalplanforslag**

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for en byudvikling i den sydlige del af Hadsten. Området er første etape af den samlede strukturplan for et nyt byområde mellem Hadsten og Hinnerup.

Indenfor denne etape er der udlagt areal til boliger, erhverv og institutioner. En eventuel ny skole kan opføres på arealer syd for lokalplanområde 328 efter lokalplanlægning og efter en nærmere kapacitetsanalyse af de eksisterende folkeskoler sammenholdt med befolkningsprognosens fremskrivninger af befolkningstallet.

### **Tillæg nr. 4 til Favrskov Kommuneplan 09**

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med teksten i kommuneplanens rammer for 1.BO.22, 1.BL.2 og 1.ER.9.

Tillæg nr. 4 indeholder følgende ændringer til kommuneplanens hovedstruktur og rammekort:

1. Afgrænsning af rammeområde 1.BO.22 justeres svarende til afgrænsningen af lokalplan 328. Der er tale om en mindre justering, der har til formål at skabe en naturlig afgrænsning af lokalplanområdet mod det åbne land, herunder udtages nogle meget kuperede områder af rammerne, og naturområder bevares i landzone.
2. Kommuneplanens hovedstruktur ændres således, at en arealreservation til ringvej sydøst om Hadsten fra Ødumvej til Skanderborgvej udgår. Desuden fastlægges letbanens forløb svarende til indholdet i lokalplan nr. 328.

### **Miljørapport**

Teknik og Kultur har på baggrund af en indledende screening af planforslaget besluttet, at lokalplan nr. 328 skal miljøvurderes. Emnerne for miljøvurderingen er trafik, trafikstøj, grundvand, beskyttede naturområder, jordforurening, landskabspåvirkning, højspændingsanlæg, rekreation og friluftsliv.

## **INDDRAGELSE/KOMMUNIKATION**

Borgerinddragelse og kommunikation sker efter reglerne i planloven. Det er et selvstændigt formål med planloven, at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

Når Byrådet har godkendt lokalplanforslaget med det tilhørende kommuneplantillæg skal det offentliggøres ved annoncering i de lokale og regionale dag- og /eller ugeblade med en indsigelsesfrist på mindst otte uger. I dette tilfælde foreslås 9 uger på grund af juleferien.

## **ØKONOMISKE KONSEKVENSER**

I den udstrækning Favrskov Kommune vælger selv at udvikle området, vil det være forbundet med betydelige økonomiske konsekvenser at realisere lokalplanen. Udgifter til jorderhvervelse, etapevis byggemodning og udstykning, der vil falde forud for indtægter ved salg af parcelhusgrunde og storparceller samt grunde til institutions- og erhvervsformål, der vil komme over en årrække.

## **INDSTILLING**

Den konstituerede teknik- og kulturdirektør indstiller til Byrådet:

1. At forslag til "Lokalplan nr. 328 – Boliger og erhverv syd for Hadsten med tilhørende miljørapport og tillæg nr. 4 til Kommuneplan 09" godkendes og fremlægges i offentlig høring i 9 uger.

## BESLUTNING

### Bilag

Helhedsplan for ny bydel syd for Hadsten

[710-2010-177706](#)

Forslag til "Lokalplan nr. 328 - Boliger og erhverv syd for Hadsten med tilhørende miljørapport og tillæg nr. 4 til Kommuneplan 09 for Favrskov Kommune", rev. 24.11.2010

[710-2010-216632](#)

*Teknik- og Miljøudvalget, 2. december 2010:*

Fraværende: Ingen

Sagen udsat.

### Bilag

Helhedsplan for ny bydel syd for Hadsten

Forslag til "Lokalplan nr. 328 - Boliger og erhverv syd for Hadsten med tilhørende miljørapport og tillæg nr. 4 til Kommuneplan 09 for Favrskov Kommune", rev. 24.11.2010

# Punkt 104: Forslag til "Lokalplan nr. 324 - Boligområde i Vadsted - med kommuneplantillæg nr. 3 til Favrskov Kommuneplan 09"

## Sagsfremstilling

### Teknik- og Miljøudvalget

2. december 2010

Sagsnr. 710-2010-13806

Dok.nr. 710-2010-136298

Sagsbehandler DPGSMI

## 104. Forslag til "Lokalplan nr. 324 - Boligområde i Vadsted - med kommuneplantillæg nr. 3 til Favrskov Kommuneplan 09" - Åbent

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Tidl. politisk behandling |              |
| Forventet sagsgang        | TM-U, ØK, BY |
| Lovgrundlag               | Planloven    |

### SAGENS INDHOLD

Teknik og Kultur har udarbejdet forslag til lokalplan med tilhørende tillæg nr. 3 til Favrskov Kommuneplan '09 for et nyt større boligområde i Vadsted.

Vadsted-området er betegnelsen for en ny bydel i den sydvestlige del af Hammel. Der er udarbejdet en strukturplan for området, der dækker et areal på ca. 266 ha. Strukturplanen åbner mulighed for en fortsat byudvikling i Hammel og lokalplanen er første etape, syd for det store øst-vestgående grønne strøg, i realiseringen af denne strukturplan.

Lokalplanområdet, der er på ca. 26 ha, er ved planens udarbejdelse privat ejet og er beliggende i landzone. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres hovedparten af arealet fra landzone til byzone. Den del, der udlægges til offentligt rekreativt område, bevares i landzone.

Lokalplanområdet, der ligger centralt i Vadsted-området, omfatter en nord-syd gående dal og et plateau. Plateauet har et areal på ca. 17 ha, der udlægges til åben-lav og tæt-lav boligbyggeri. De resterende ca. 9 ha omfatter en nord-sydgående dal, som er en del af den overordnede landskabsstruktur. Arealet udlægges som et offentligt tilgængeligt rekreativt grønt område mellem bebyggelsen i lokalplanområdet og de fremtidige bebyggelser i tilstødende lokalplanområder.

Med lokalplanen åbnes mulighed for at udvikle området med ca. 160 – 175 boliger, hvoraf størstedelen er åben-lav. Det svarer til en boligtæthed indenfor lokalplangrænsen på 6 – 7 boliger pr. ha., hvilket er relativt lavt. Lokalplanområdet inddeles i delområder, der afgrænser de forskellige typer af bebyggelse. Ét delområde udlægges til ca. 12 tæt-lave boliger og et andet delområde udlægges til enten 13 åben-lave eller 26 tæt-lave boliger. De øvrige delområder udlægges til åben-lav boligbebyggelse og fælles friarealer.

Lokalplanområdet vejbetjenes via en fordelingsvej med forbindelse til Anbækvej og med tiden til Vadstedvej. Fra fordelingsvejen betjenes boligområderne via stamveje og boligveje. Der anlægges stier i området, der forbindes med det eksisterende stinet i Hammel.

Området tænkes udbygget fra syd og fra øst mod vest.

### VURDERING

#### Lokalplanforslag

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for en fortsat byudvikling i den sydvestlige del af Hammel og at skabe et attraktivt boligområde med varierede boligtyper i tilknytning til Hammel by og med god adgang til rekreative grønne

arealer.

### **Tillæg nr. 3 til kommuneplanen**

Siden vedtagelsen af Kommuneplan '09 er forudsætningerne for lokalplanen og dens afgrænsning ændret efter en konkretisering af den overordnede planlægning.

Lokalplanområdet ligger således dels i rammeområderne 3.BO.5, 3.ER.6 og 3.OF.14 og dels i perspektivområde i Kommuneplan '09. Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i rammeområde 3.BO.5.

Da lokalplanens afgrænsning ikke er i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan '09 er der udarbejdet et kommuneplantillæg, der ændrer afgrænsningen af de udlagte rammeområder i overensstemmelse med lokalplanen og strukturplanen. De fremtidige rammebestemmelser ændres ikke i forhold til de vedtagne rammebestemmelser i Kommuneplan '09.

### **Miljørapport**

Teknik og Kultur har på baggrund af en indledende screening af planforslaget besluttet, at lokalplan nr. 324 skal miljøvurderes. Emnerne for miljøvurderingen er natur, grundvand, landskab, sundhed og støj.

Da der indgår en ændring af kommuneplanrammen, er der endvidere udarbejdet en miljørapport, der vurderer forslaget til kommuneplantillæg med hensyn til natur, grundvand, landskab, sundhed og støj på kommuneplanniveau.

### **INDDRAGELSE/KOMMUNIKATION**

Borgerinddragelse og kommunikation sker efter reglerne i planloven. Det er et selvstændigt formål med planloven, at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

Når Byrådet har godkendt lokalplanforslaget med det tilhørende kommuneplantillæg skal det offentliggøres ved annoncering i de lokale og regionale dag- og /eller ugeblade med en indsigelsesfrist på mindst otte uger. I dette tilfælde foreslås 9 uger på grund af juleferien.

### **ØKONOMISKE KONSEKVENSER**

I den udstrækning Favrskov Kommune vælger selv at udvikle området, vil det være forbundet med betydelige økonomiske konsekvenser at realisere lokalplanen. Udgifter til jorderhvervelse, etapevis byggemodning og udstykning, der vil falde forud for indtægter ved salg af parcelhusgrunde og storparceller, der vil komme over en årrække.

### **INDSTILLING**

Den konstituerede teknik- og kulturdirektør indstiller til Byrådet:

1. At forslag til "Lokalplan nr. 324 – Boligområde i Vadsted med kommuneplantillæg nr. 3 til Kommuneplan '09" og miljørapport godkendes og fremlægges i offentlig høring i 9 uger.

### **BESLUTNING**

#### **Bilag**

Forslag til "Lokalplan nr. 324 - Boligområde i Vadsted med kommuneplantillæg nr. 3 til Kommuneplan '09"

[710-2010-216173](#)

*Teknik- og Miljøudvalget, 2. december 2010:*

Fraværende: Ingen

Sagen udsat.

#### **Bilag**

Forslag til "Lokalplan nr. 324 - Boligområde i Vadsted med kommuneplantillæg nr. 3 til Kommuneplan '09"

# Punkt 105: Forslag til "Lokalplan nr. 327 - Boligområde ved Århusvej i Hinnerup med tilhørende miljørapport"

## Sagsfremstilling

### Teknik- og Miljøudvalget

2. december 2010

Sagsnr. 710-2010-21794

Dok.nr. 710-2010-182970

Sagsbehandler DPEJBA

## 105. Forslag til "Lokalplan nr. 327 - Boligområde ved Århusvej i Hinnerup med tilhørende miljørapport" - Åbent

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Tidl. politisk behandling |              |
| Forventet sagsgang        | TM-U, ØK, BY |
| Lovgrundlag               | Planloven    |

### SAGENS INDHOLD

Teknik og Kultur har udarbejdet forslag til lokalplan for et nyt boligområde ved Århusvej i Hinnerup.

Lokalplanen er udarbejdet efter initiativ fra en privat lodsejer, som ønsker at udstykke en del af sin ejendom til boligformål i overensstemmelse med Kommuneplan 09. En mindre del af lokalplanområdet, matr.nr. 2 u, Haldum by, Haldum, er ved lokalplanens udarbejdelse kommunalt ejet.

Lokalplanområdet ligger med en særdeles god beliggenhed på en sydvestvendt skrænt med udsigt over Hinnerup Skov, der er en del af Frijsenborg-skovene. Området ligger således naturskønt og samtidig med kort afstand til skole, børnehave, idrætsanlæg, Hinnerup midtby og dermed også gode kollektive trafikforbindelser.

I lokalplanen udlægges arealer til boligformål i form af ca. 100 åben-lav boliger og ca. 50 tæt-lav boliger med tilhørende veje, stier og fælles friarealer. Samlet set er der tale om et relativt åbent boligområde, og indenfor lokalplanafgrænsningen vil der således være en tæthed på ca. 6 boliger pr. ha.

Vejadgang sker fra Århusvej via rundkørsel til en fordelingsvej, der giver adgang til interne boligveje, der forsyner de enkelte boligenklaver. Langs fordelingsvejen anlægges en gang- og cykelsti, der føres under Århusvej i en tunnel.

Lokalplanområdets fælles friarealer gives forskellig karakter. Et tidligere grusgravareal i den nordlige del af området er nu opfyldt med ren jord. Dette areal skal i fremtiden udgøre et stort, centralt friareal, der beplantes med høj beplantning. Grønne kiler mellem de enkelte boligenklaver må kun beplantes med lav beplantning for at bevare udsynet mod Hinnerup Skov. Langs Århusvej udlægges areal til støjvold.

### VURDERING

#### Lokalplanforslag

Lokalplanen skaber mulighed for en byudvikling i den vestlige del af Hinnerup. Denne byudvikling planlægges sideløbende med byudvikling ved Haarvej i Hinnerup nord og ved Engelbjerggård i Hinnerup syd.

Området ventes i udbygget i etaper i takt med efterspørgslen.

#### Miljørapport

Teknik og Kultur har på baggrund af en indledende screening af planforslaget besluttet, at lokalplan nr. 327 skal miljøvurderes. Emnerne for miljøvurderingen er trafik, trafikstøj, grundvand, jordforurening og landskabspåvirkning.

## **INDDRAGELSE/KOMMUNIKATION**

Borgerinddragelse og kommunikation sker efter reglerne i planloven. Det er et selvstændigt formål med planloven, at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

Når Byrådet har godkendt lokalplanforslaget med det tilhørende kommuneplantillæg skal det offentliggøres ved annoncering i de lokale og regionale dag- og /eller ugeblade med en indsigelsesfrist på mindst otte uger. I dette tilfælde foreslås 9 uger på grund af juleferien.

## **ØKONOMISKE KONSEKVENSER**

De økonomiske konsekvenser for Favrskov Kommune vil afhænge af i hvilket omfang og på hvilken måde, kommunen vælger at deltage i områdets udvikling. Størstedelen af området er privatejet, og lokalplanen kan realiseres under forskellige former for samarbejde mellem kommunen og den private lodsejer og udstykker.

Det sikres ved aftale med udstykkeren, hvis projektet udvikles og udstykkes privat, at etablering af rundkørsel og stiunderføring på Århusvej etableres uden udgift for Favrskov Kommune.

## **INDSTILLING**

Den konstituerede teknik- og kulturdirektør indstiller til Byrådet:

1. At forslag til "Lokalplan nr. 327 – Boligområde ved Århusvej i Hinnerup med tilhørende miljørapport" godkendes og fremlægges i offentlig høring i 9 uger.

## **BESLUTNING**

### **Bilag**

Forslag til Lokalplan nr. 327 - Boligområde ved Århusvej i Hinnerup med tilhørende miljørapport.

[710-2010-216945](#)

### ***Teknik- og Miljøudvalget, 2. december 2010:***

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt med følgende ændringer:

§ 4.2 ændres således, at grunde til åben-lav ikke må udstykkes med en grundstørrelse mindre end 800 m<sup>2</sup> og at mindst fire grunde skal have en størrelse på min. 1.100-1.200 m<sup>2</sup>.

I § 7.11 tilføjes, "herunder med henblik på at sikre en arkitektonisk helhedsvirkning".

Susanne Hammelboe og Anne Neergaard kunne ikke tiltræde indstillingen. Anne Neergaard er betænkelig ved forudsætningen bag beregningen vedr. trafikstøj, da hun er i tvivl om, der er taget tilstrækkelig højde for en eventuel øget trafikmængde, som følge af den kommende byudvikling mellem Hadsten og Hinnerup.

### **Bilag**

Forslag til Lokalplan nr. 327 - Boligområde ved Århusvej i Hinnerup med tilhørende miljørapport.

# **Punkt 106: Endelig vedtagelse af "Lokalplan nr. 329 - Nyt boligområde ved Korsagervej og Gammelager i Foldby, inklusive tillæg nr. 2 til Favrskov Kommuneplan 09"**

## **Sagsfremstilling**

### **Teknik- og Miljøudvalget**

2. december 2010

Sagsnr. 710-2010-12615

Dok.nr. 710-2010-198576

Sagsbehandler DPEJBA

## **106. Endelig vedtagelse af "Lokalplan nr. 329 - Nyt boligområde ved Korsagervej og Gammelager i Foldby, inklusive tillæg nr. 2 til Favrskov Kommuneplan 09" - Åbent**

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Tidl. politisk behandling | BY, 31.08.10, pkt. 143 |
| Forventet sagsgang        | TM-U, ØK, BY           |
| Lovgrundlag               | Planloven              |

### **SAGENS INDHOLD**

Forslag til "Lokalplan nr. 329 – Nyt boligområde ved Korsagervej og Gammelager i Foldby, inklusive tillæg nr. 2 til Favrskov Kommuneplan 09" har været fremlagt i offentlig høring i perioden 8. september til 3. november 2010.

Der er kommet ét høringssvar, der vedrører en sti, der ligger i et perspektivområde uden for lokalplanens område. Den viste sti vil på sigt skabe en sammenhængende stiforbindelse fra Nørager til Skanderborgvej nord om lokalplanområdet. I høringssvaret vurderes det som vigtigt at gennemføre denne stiforbindelse af hensyn til både skolebørn, løbere, dagplejere og andre borgere i området.

Desuden er der kommet forslag til to tekniske korrektioner til den endelige lokalplan:

1. Et landinspektørfirma har udarbejdet en udstykningsplan/måleblad for områdets 13 parcellusgrunde. Udstykningsplanen følger lokalplanforslagets udstykningsprincip, men facadebredden på enkelte grunde foreslås justeret en smule.
2. HMN Naturgas har udarbejdet et projektforslag for forsyning af området. Favrskov Kommune ønsker ikke at have tilslutningspligt til naturgas, og HMN Naturgas har oplyst, at tilslutningspligt ikke er en forudsætning for deres forsyning af området. Det foreslås derfor, at afsnit om varmforsyning udgår og erstattes af en tekst i redegørelsens afsnit om Teknisk forsyning, der oplyser om, at "kommende bygherrer anbefales at søge oplysninger hos forsyningsvirksomheden om tilslutningsmuligheder og –vilkår mv., herunder om mulighed for kollektiv varmforsyning".

### **VURDERING**

#### **Lokalplanforslag**

Forslaget om anlæg af sti nord for lokalplanområdet kan ikke umiddelbart imødekommes, da lokalplanen ikke kan indeholde bestemmelser for anlæg, der ligger uden for planens geografiske område. Forslaget videresendes til områdets ejer med anbefaling om, at stien anlægges hurtigst muligt.

Forslagene til tekniske korrektioner kan umiddelbart imødekommes, da de ikke ændrer på principperne i lokalplanforslagets bindende bestemmelser og sker efter aftale med områdets ejer.

### **Miljøvurdering**

Favrskov Kommune vurderede ved lokalplanens udarbejdelse, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og kommunen har derfor ikke udarbejdet en miljørapport. Der er ikke kommet bemærkninger eller indsigelser til dette.

### **INDDRAGELSE/KOMMUNIKATION**

Lokalplanforslag 329 med tilhørende tillæg nr. 2 til Kommuneplan 09 samt beslutning om ikke at udarbejde miljørapport har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger. Høringssvar fremgår af ovenstående tekst.

### **ØKONOMISKE KONSEKVENSER**

Lokalplanforslaget har ingen umiddelbare økonomiske konsekvenser for Favrskov Kommune. Der forudsættes indgået aftale om fraskrivelse af retten til overtagelseskrav jf. Planlovens § 47 A.

### **INDSTILLING**

Den konstituerede teknik- og kulturdirektør indstiller til Byrådet:

1. At "Lokalplan nr. 329 – Nyt boligområde ved Korsagervej og Gammelager i Foldby, inklusive tillæg nr. 2 til Favrskov Kommuneplan 09" vedtages endeligt med tekniske korrektioner, som angivet ovenfor.

### **BESLUTNING**

#### **Bilag**

Bemærkning til lokalplanforslag nr 329

[710-2010-215788](#)

Forslag til "Lokalplan nr. 329 - Nyt boligområde ved Korsagervej og Gammelager i Foldby, inklusive tillæg nr. 2 til Favrskov Kommuneplan 09"

[710-2010-217046](#)

Måleblad

[710-2010-217967](#)

#### ***Teknik- og Miljøudvalget, 2. december 2010:***

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

#### **Bilag**

Bemærkning til lokalplanforslag nr 329

Forslag til "Lokalplan nr. 329 - Nyt boligområde ved Korsagervej og Gammelager i Foldby, inklusive tillæg nr. 2 til Favrskov Kommuneplan 09"

Måleblad

# Punkt 107: Naturgasforsyning af nyt boligområde ved Amstrup Bakker i Ulstrup

## Sagsfremstilling

### Teknik- og Miljøudvalget

2. december 2010

Sagsnr. 710-2010-44218

Dok.nr. 710-2010-195110

Sagsbehandler DPLVSO

## 107. Naturgasforsyning af nyt boligområde ved Amstrup Bakker i Ulstrup - Åbent

|                           |                                                                                                        |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tidl. politisk behandling |                                                                                                        |
| Forventet sagsgang        | TM-U                                                                                                   |
| Lovgrundlag               | Lov om varmforsyning og bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg. |

### SAGENS INDHOLD

HMN Naturgas har 18. oktober 2010 fremsendt projektforslag for naturgas distributionsnet til forsyning af et nyt boligområde i Amstrup Bakker i Ulstrup. Projektforslaget fremsendes med anmodning om godkendelse i henhold til bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg.

Området omfatter 11 nye parcelhuse. Forsyningsområdet er omfattet af lokalplan nr. 67 for Amstrup Bakker II, Ulstrup, og er vist på ledningsplan, der sammen med projektforslaget er vedlagt sagen som bilag. Ifølge lokalplanen er der tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Amstrup Bakkers første etape, der er omfattet af lokalplan nr. 37, er ligeledes forsynet med naturgas.

HMN Naturgas er ansvarlig for projektet og forestår anlæg og drift af distributions- og stikledninger.

### VURDERING

En teknisk vurdering af projektforslaget er foretaget af rådgivende ingeniørfirma Rambøll, der anbefaler projektet godkendt.

Projektet omfatter 160 m ø 40 distributionsledning (ekskl. stikledninger) og anlægget har kapacitet til at levere den nødvendige naturgasmængde på ca. 5 m<sup>3</sup>/h.

Projektet indebærer en investering på 68.000 kr. ekskl. moms (ekskl. stikledninger). Investeringen skal betales af udstykkeren, som er Favrskov Kommune. Ledningerne forventes anlagt ultimo 2010 og udgiften finansieres over byggemodningen.

Brugerøkonomiske beregninger viser, at der ved valg af naturgas opnås en årlig besparelse pr. bolig på ca. 21 % i forhold til brug af gasolie, og på ca. 6 % i forhold til brug af jordvarme.

Samfundsøkonomiske beregninger viser, at besparelsen ved valg af naturgas i forhold til gasolie/jordvarme (halvt af hver) for en 20 års periode, er ca. 502.000 kr., svarende til ca. 29 %.

Energi- og miljømæssige beregninger viser, at der ved gennemførelse af projektet opnås en samlet udledning af CO<sub>2</sub>-ækvivalenter, der er ca. 20 % lavere end ved valg af gasolie/jordvarme.

Fra 2011 medfører det skærpede bygningsreglement en reduktion af kravet til nybyggede huses varmebehov med 25 % i forhold til i dag. Det vil medføre en yderligere forbedret samfunds- og brugerøkonomi ved valg af naturgas i forhold til både gasolie og jordvarme.

Projektet som helhed vurderes således som værende både samfundsøkonomisk og miljømæssigt fordelagtigt at gennemføre.

#### **INDDRAGELSE/KOMMUNIKATION**

Projektforslaget har været sendt i høring ved Ulstrup Kraftvarmeværk, der i mail af 29. oktober 2010 har meddelt, at de ikke har bemærkninger til projektet.

#### **ØKONOMISKE KONSEKVENSER**

Projektforslaget indebærer en investering på kr. 68.000 ekskl. moms. Udgiften afholdes af Favrskov Kommune i forbindelse med byggemodningen.

#### **INDSTILLING**

Den konstituerede teknik- og kulturdirektør indstiller til Teknik- og Miljøudvalget:

1. At godkende projektforslag nr. 710.8160 af oktober 2010 for naturgasforsyning af nyt boligområde i Amstrup Bakker II, Ulstrup.

#### **BESLUTNING**

##### **Bilag**

Projektforslag for naturgasforsyning af Amstrup Bakker II [710-2010-193980](#)

Ledningsplan, naturgasforsyning af Amstrup Bakker II [710-2010-193982](#)

Supplerende brugerøkonomiske beregning [710-2010-196832](#)

#### ***Teknik- og Miljøudvalget, 2. december 2010:***

Fraværende: Ingen

Godkendt.

##### **Bilag**

Projektforslag for naturgasforsyning af Amstrup Bakker II

Ledningsplan, naturgasforsyning af Amstrup Bakker II

Supplerende brugerøkonomiske beregning

# Punkt 108: Anlægsbevilling - vejbidrag til Favrskov Forsyning

## Sagsfremstilling

### Teknik- og Miljøudvalget

2. december 2010

Sagsnr. 710-2010-48193

Dok.nr. 710-2010-203407

Sagsbehandler DPBMJE

## 108. Anlægsbevilling - vejbidrag til Favrskov Forsyning - Åbent

|                           |                                                                                     |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Tidl. politisk behandling |                                                                                     |
| Forventet sagsgang        | TM-U, ØK, BY                                                                        |
| Lovgrundlag               | Lov om betalingsregler for spildevandsanlæg m.v. og betalingsvedtægt for spildevand |

### SAGENS INDHOLD

For kommunale veje og private fællesveje skal Favrskov Kommune i henhold til betalingsvedtægten for spildevand og efter lovens [§ 2 a](#), stk. 10, betale et årligt bidrag til kloakforsyningen på højst 8 pct. af udgifterne til kloakledningsanlæggene. Ud over almindelige kloakledninger, pumpestationer m.v. medregnes til sådanne anlæg også forsinkelsesbassiner, overløbsbygværker og anlæg til rensning af regnvand.

Det antages normalt, at tilledningen af vejvand til kloakkerne indebærer en forøgelse af anlægsudgifterne til kloakledningerne på op til 8 pct. Det er således alene *anlægs* udgifterne til kloakledningsanlæggene, der indgår i beregningen af vejbidraget.

Procentsatsen skal fremgå af kommunens betalingsvedtægt og er i Favrskov Kommune fastsat til 8%.

Det årlige bidrag skal hvert år beregnes på baggrund af de faktiske anlægsudgifter til kloakledningsanlæg det pågældende år.

### ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Kloakforsyningen har i 2010 udført kloakanlæg for i alt 19.375.000 kr.

Vejbidraget udgør således 1.550.000 kr.

Der er i budgettet afsat et rådighedsbeløb på 1.600.000 kr. Det foreslås, at bevillingen finansieres af det afsatte rådighedsbeløb, og at restbeløbet tilgår kassen.

### INDSTILLING

Den konstituerede teknik- og kulturdirektør indstiller til Byrådet:

1. At der godkendes en anlægsbevilling til vejbidrag til Favrskov Forsyning A/S på 1,55 mio. kr. finansieret af rådighedsbeløbet til vejbidrag.
2. At restrådighedsbeløbet på 50.000 kr. tilgår kassen.

### BESLUTNING

*Teknik- og Miljøudvalget, 2. december 2010:*

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

# Punkt 109: Gensidig orientering i Teknik- og Miljøudvalget

## Sagsfremstilling

### Teknik- og Miljøudvalget

2. december 2010

Sagsnr. 710-2010-659

Dok.nr. 710-2010-217504

Sagsbehandler DPJALJ

## 109. Gensidig orientering i Teknik- og Miljøudvalget - Åbent

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Tidl. politisk behandling |      |
| Forventet sagsgang        | TM-U |
| Lovgrundlag               |      |

### SAGENS INDHOLD

Gensidig orientering og eventuelt.

### INDSTILLING

Den konstituerede teknik- og kulturdirektør indstiller til Teknik- og Miljøudvalget:

1. At punktet tages til orientering.

### BESLUTNING

***Teknik- og Miljøudvalget, 2. december 2010:***

Fraværende: Ingen

Taget til orientering.