

REFERAT Plan- og Landdistriktsudvalget d. 05-03-2026

Mødedato	Torsdag d. 05. marts 2026 kl. 16:00
Mødested	Hammel administrationsbygning, Torvegade 7, 8450 Hammel
Mødedeltagere	Eva Damsgaard (O), Thake Fogh Cordt (Ø), Søren Gade (A), Thomas Storm (V), Mette Nøhr (C)

Indholdsfortegnelse

Igangsætning af lokalplanlægning for boliger i Dommerparken i Hammel.....	3
Forslag til lokalplan nr. 394 Boligområde ved Haarvadbros i Haar.....	8
Forslag til lokalplan nr. 395 Boligområde syd for Engdalsvej i Søften og tillæg nr. 5 til Kommuneplanen.....	13
Orienteringspunkt.....	18
Digitalt underskriftsark.....	20

Punkt 1: Igangsætning af lokalplanlægning for boliger i Dommerparken i Hammel

2025-01644

Bilag

Startredegørelse (D26202414)

Igangsætning af lokalplanlægning for boliger i Dommerparken i Hammel

Tidl. politisk behandling

Forventet sagsgang PL-U

Lovgrundlag Planloven

Sags-ID: 2025-01644
Dok-ID: 26202413
Sagsbehandler: LABOG

SAGENS INDHOLD

Plan- og Landdistriktsudvalget skal i denne sag tage stilling til igangsætning af en lokalplan for tæt-lave og etageboliger i den nordlige del af Dommerparken i Hammel.

Den påtænkte lokalplan tager udgangspunkt i ønsket om at understøtte en fortsat byudvikling af Dommerparken, hvor området etapevis omdannes til et nyt og attraktivt bykvarter i forlængelse af Hammel midtby. Den påtænkte lokalplan skal bidrage til områdets omdannelse gennem etablering af attraktive, centralt beliggende etage- og tæt-lave boliger. Lokalplanområdet afgrænses til matr.nr. 5aæ, 5bc og 5be, Hammel By, Hammel, som udgør hele delområde H og dele af delområde K jf. delområdeafgrænsningen i den gældende lokalplan nr. 368. Alle nævnte matrikler er kommunalt ejede og er beliggende i byzone.

Den påtænkte lokalplan åbner mulighed for at opføre både etageboliger og tæt-lave boliger i maksimalt to etagers højde, som tilpasses den omkringliggende bebyggelse i henhold til skala og udtryk. Endvidere forventes det, at fælles opholdsarealer og parkeringsarealer etableres internt i lokalplanområdet. Idet der i planområdets nære omgivelser foregår støjende og luftforurenende erhvervsaktiviteter, skal der tages højde herfor i områdets indretning.

Lokalplanområdet er i dag underlagt Lokalplan nr. 368, som udlægger planområdet til ramme for helårsboliger i form af blandet boligbebyggelse samt parkering, veje, stier og fælles friarealer. Som følge heraf kræves det, at der udarbejdes en ny lokalplan, før området kan bebygges. Foruden dette er lokalplanområdet omfattet af kommuneplanramme 3.BO.9, hvis hensigt er at sikre, at områdets fremadrettede anvendelse ændres fra erhvervsområde til boligområde. Lokalplanprojektet er ikke i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan 2025-36, idet planområdets anvendelse ligeledes forventes udlagt til tæt-lave boliger. Derfor skal der udarbejdes et kommuneplantillæg til planen.

VURDERING

I 2014 vedtog Byrådet "Masterplan for Dommerparken i Hammel", som er et planlægningsredskab for kommunen til at formidle de overordnede tanker og visioner for områdets omdannelse.

I masterplanen præsenteres en etapevis omdannelse af Dommerparken til et nyt og attraktivt bykvarter i Hammel med en bred sammensætning af funktioner, herunder boliger, liberale erhverv og centrale servicefunktioner såsom Plejehjemmet Solhøj. Masterplanen lægger vægt på, at omdannelsen af Dommerparken skal styrke byens

grønne strukturer og landskabelige forbindelser med henblik på at sikre rekreativ kvalitet og fremme områdets karakter som en grøn bydel i Hammel.

I masterplanen foreslås det, at der opføres 51 rækkehuse i to etager, samt at der etableres et regnvandsbassin i planområdets vestlige del. Teknik og Miljø vurderer, at denne disponering ikke er realiserbar, idet planområdets faktiske areal er mindre end det skitserede areal i masterplanen, samt idet den nuværende erhvervsaktivitet i planområdets nærområde medfører en række miljøbetingede restriktioner, som begrænser, hvor der kan opføres boliger i planområdet. Den påtænkte lokalplan foreslår derfor en ny disponering af området med i alt 40 boliger fordelt på både tæt-lave boliger og etageboliger. Denne disponering af planområdet vægter især grønne opholdsarealer, fysiske sammenhænge med nærområdet samt at der etableres fællesskabsorienteret bebyggelse. Teknik og Miljø vurderer, at denne ændring er i overensstemmelse med de overordnede intentioner med Masterplanen for Dommerparken i Hammel.

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

- Områdets indretning, herunder udpegning af byggefeltet under hensyntagen til støj- og luftgener fra omgivelserne
- Sikring af områdets karakter som grønt boligområde
- Indretning af fælles opholdsarealer, hvor regnvandshåndtering indtænkes som en rekreativ kvalitet for området.

ØKONOMI

Vedtagelse af lokalplanen har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Favrskov Kommune. Lokalplanområdet ligger i byzone og vil forblive i byzone ved endelig vedtagelse af lokalplanen. På sigt kan der forventes en salgsindtægt af arealet, som er kommunalt ejet. Der vil blive fremlagt en separat sag herom til politisk behandling.

Udbygningen af området forventes udbudt som storparcel.

INDDRAGELSE

Borgerinddragelse og kommunikation om planforslaget 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 Plan- og Landdistriktsudvalget:

1. At igangsætning af en lokalplan for boliger i Dommerparken med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2025-36 godkendes.

BESLUTNING

Plan- og Landdistriktsudvalget 5. marts 2026:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

BESLUTNING

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Deltagere

Navn

Eva Damsgaard (O) (Deltog)

Thake Fogh Cordt (Ø) (Deltog)

Søren Gade (A) (Deltog)

Thomas Storm (V) (Deltog)

Mette Nøhr (C) (Deltog)

Punkt 2: Forslag til lokalplan nr. 394 Boligområde ved Haarvadbros i Haar

2022-03540

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 394 Boligområde ved Haarvadbros i Haar (D26264453)

Forslag til lokalplan nr. 394 Boligområde ved Haarvadbros i Haar

Tidl. politisk behandling PU, 04.06.19, pkt. 27

Forventet sagsgang PL-U, ØK, BY

Lovgrundlag Planloven

Sags-ID: 2022-03540
Dok-ID: 26231225
Sagsbehandler: JHNE

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage stilling til "Forslag til lokalplan nr. 394 Boligområde ved Haarvadbros i Haar" med henblik på, at sagen efterfølgende fremlægges i offentlig høring.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for et attraktivt boligområde med 9 fritliggende enfamiliehuse og 4 dobbelthuse, der alle harmonerer med det bevaringsværdige kulturmiljø, samtidig med at vejen Forten bevares som allé.

Lokalplanen tager udgangspunkt i en lokal lodsejers ønske om at etablere et nyt boligområde med i alt 17 boliger i landsbyen Haar. Lokalplanområdet ligger centralt placeret i Haar nord for landsbyens gadekær. Haar er registreret som et bevaringsværdigt kulturmiljø.

Lokalplanområdet har et areal på ca. 1,61 ha. Terrænet er let faldende fra nord mod syd. På ejendommen findes eksisterende udhuse fra et tidligere landbrug og et stuehus. Ejendommen nedrives i forbindelse med realiseringen af lokalplanen. Den nordlige del af lokalplanområdet grænser op til marker i det åbne land. Mod øst og vest grænser lokalplanområdet op til eksisterende boligområder. I lokalplanområdets vestlige del findes en vej, Forten, med allé træer, som giver vejadgang til to ejendomme nordvest for lokalplanområdet. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af vejen Haarvadbros.

Lokalplanområdet ligger i rammeområde 12.LB.10 i Kommuneplan 2025-36. Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne for rammeområdet.

VURDERING

Landsbyen Haar ligger i et storbakket morænelandskab, der mod øst gennemskæres af en smeltevandsdal, hvor Lilleåen løber. Nord for Haar gennemskæres dalsiden af en markant og dyb vandløbsdal, hvor Haar Bæk løber til Lilleåen. Flere mindre og knap så markante dale præger skrænterne øst for Haar, bl.a. Lunddal ved Haar Skov.

Omkring kæret ligger byens sidste gårde. Ingen af gårdene er i dag i drift, og det vurderes, at man med fordel vil kunne omdanne gårdene til andet formål, fx beboelse, da de ligger centralt i byen. En stor del af byens huse er typehuse, særligt i det nordvestlige hjørne af byen, hvor der ligger huse af nyere dato.

Haar by er udpeget som værdifuldt kulturområde. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser til sikring af kulturmiljøets karakteristika.

Af Kommuneplanen fremgår, at landsbyernes bosætningskvaliteter skal styrkes og synliggøres, hvilket forudsætter, at omdannelse og udvikling sker på et højt kvalitetsniveau og i respekt for landsbyernes størrelse, struktur, særlige værdier og særlige bygningskultur.

For at fastholde landsbyernes identitet samtidig med en rimelig udvikling, arbejdes der efter princippet om, at byggetakten i en landsby normalt ikke må overstige 10 boliger over fire år. Det betyder, at der inden for landsbyafgrænsningen ikke bør planlægges for mere end 30 nye boliger i en kommuneplans 12-årige planperiode.

I Haar er der senest lokalplanlagt for nye boliger med lokalplan nr. 137, vedtaget 2005. Boligerne som lokalplanen giver mulighed for, er opført. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje vedrørende byggetakten for landsbyer.

Det nye lokalplanområdet foreslås opdelt i fire delområder. Et delområde med vejen Forten, et delområde med boligbebyggelse i form af fire dobbelthuse, et delområde til enfamiliehuse samt et delområde til grønne fællesarealer, boligvej, sti og regnvandshåndtering.

Området disponeres således at grunde til enfamiliehuse placeres langs randen af lokalplanområdet. I midten placeres fire dobbelthuse, der omkranser et fælles opholdsareal med mulighed for etablering af et fælles orangeri. Ned mod Haarvadbro placeres regnvandsbassinet og et større grønt fælles opholdsareal med mulighed for etablering af en pavillon til fælles brug for beboerne i området. For at opretholde landsbyens karakteristika skal fremtidig bebyggelse understøtte og gerne forbedre landsbyens nuværende karakter. Boligbebyggelse skal derfor i orientering og proportioner referere til den eksisterende bebyggelse i Haar.

Det vurderes, at lokalplanen sikrer, at den fremtidige udvikling af Haar kan ske i respekt for den eksisterende bebyggelse i landsbyen, samtidigt med, at der gives mulighed for etablering af nye enfamiliehuse, der understøtter tilflytning til byen. Derudover giver lokalplanen mulighed for mindre boliger, der giver ældre borgere i Haar mulighed for at blive boende i byen, når de fraflytter deres eksisterende bolig.

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 bidrager til en rekreativ kvalitet for området. Vandhåndteringen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2025-36 vedrørende bæredygtig vandhåndtering, herunder indarbejdelse af LAR-løsninger i byudviklingen. Grundejer har underskrevet en aftale om forbud mod brug af pesticider inden for lokalplanområdet.

ØKONOMI

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

Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone ved den endelige vedtagelse af lokalplanen. Da lokalplanområdet ikke overgår til byzone, skal ejeren ikke underskrive en erklæring om fraskrivelse af kommunal overtagelsespligt, jf. Planlovens § 47 a.

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.

Udvikleren og kommunen har i forbindelse med udarbejdelsen af planforslaget været i tæt dialog med Haar Grundejerforening. Udvikler har afholdt åbent hus på projektgrunden, hvor byens borgere havde mulighed for at komme med kommentarer til projektet. Herudover har projektet været drøftet på grundejerforeningens generalforsamling og lokalplanforslaget er gennemgået med grundejerforeningens bestyrelse.

Lokalplanforslaget 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 lokalplan nr. 394 Boligområde ved Haarvadbro i Haar" godkendes og fremlægges i offentlig høring i otte uger.

BESLUTNING

Plan- og Landdistriktsudvalget 5. marts 2026:

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

BESLUTNING

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

Punkt 3: Forslag til lokalplan nr. 395 Boligområde syd for Engdalsvej i Søften og tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2025-36 (Åben)

2023-07897

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 395 Boligområde syd for Engdalsvej i S... (D26264491)

Forslag til tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2025-36 – Boligområde s... (D26256340)

Forslag til lokalplan nr. 395 Boligområde syd for Engdalsvej i Søften og tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2025-36 (Åben)

Tidl. politisk behandling	PU, 05.11.19, pkt. 44
Forventet sagsgang	PL-U, ØK, BY
Lovgrundlag	Planloven

Sags-ID: 2023-07897
Dok-ID: 26186453
Sagsbehandler: ASONI

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage stilling til "Forslag til lokalplan nr. 395 Boligområde syd for Engdalsvej i Søften" og "Forslag til tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2025-36", med henblik på, at de to planforslag efterfølgende fremlægges i offentlig høring.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra en privat bygherre om at etablere et varieret udbud af boligtyper med tilhørende rekreative fællesarealer i den sydlige del af Søften.

Lokalplanen sikrer mulighed for at udstykke 19 grunde til åben-lave boliger med grundstørrelser på minimum 900 m² og 79 grunde til tæt-lave boliger med grundstørrelser på minimum 85 m². Grunde der udstykkes ned til 85 m² er i et delområde med 2 etagers rækkehuse.

Fælles for det tæt-lave boligområde er, at der etableres fælles parkeringspladser i nicher langs boligvejene, så der kan ske uformelle møder for beboere omkring boligerne. Det sikres også, at området tilføres rekreative værdier og variation i fælles fri- og opholdsarealer, som kompenserer for de meget små grundstørrelser i den tæt-lave bebyggelse.

Området er ca. 9,2 ha og vejbetjenes fra Engdalsvej. Disponeringen tager afsæt i en vision om at skabe et levende boligområde med flere boligtyper, hvor opholdsarealer og rummene mellem husene indrettes med fokus på at skabe stærke sociale forbindelser. I den tæt-lave bebyggelse indrettes flere mindre fællesarealer, f.eks. orangeri og legeplads. Der arbejdes med blå-grønne forløb langs veje og stier for at styrke de rekreative kvaliteter.

Fritliggende familieboliger placeres i kanten af lokalplanområdet mod nord og øst. De omkranser de tæt-lave boligklynger og skaber en visuel sammenhæng med omkringliggende boligområder. Planen fortsætter den viftelignende struktur der allerede er etableret i boligområderne nord for Engdalsvej. Ud mod Engdalsvej skal der etableres en 1,2 m høj støjvold for at gældende støjkrav overholdes for boligerne. Støjtolden bliver sløret af beplantning.

Centralt i planområdet findes en grøn landskabskile, hvor det lange kig mod syd fra adgangsvejen afsluttes med placeringen af fælleshuse og legeplads. Den sydlige og østlige del af området er udlagt til rekreativt område, hvor der er sikret areal til lokal regnvandshåndtering på terræn.

Øst for lokalplanområdet ligger en grøn kile til rekreative formål og mod vest afgrænses lokalplanområdet af et planlagt idrætsanlæg. Mod syd grænser lokalplanområdet op til åbne marker, Den Jyske Længdebane og skove længere mod sydvest.

Der er i tilknytning til lokalplanforslaget udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2025-36.

Med tillægget udlægges to nye rammeområder, 5.BO.18 og 5.RE.6. De eksisterende rammeområders afgrænsning, 5.BO.12 og 5.RE.1, reduceres tilsvarende mod syd.

VURDERING

Lokalplanen indeholder særlige bestemmelser til bebyggelsens udseende. Det tæt-lave boligområde er inddelt i 3 delområder, som hver har sin karakterer i form af materiale-sammensætning, bygningshøjde og tagudformning. Der er indsat bestemmelser om at der ikke må udføres gesimsfremspring, som ører/hoveder på gavle, og at der ikke må udføres imiterede kvadersten på bebyggelsens hjørner.

Bestemmelserne er indarbejdet efter ønske fra bygherre, og det vurderes, at bestemmelserne kan håndhæves.

Lokalplanområdets afgrænsning er ikke i overensstemmelse med afgrænsningen af den eksisterende rekreative ramme 5.RE.1, samt bestemmelser om mindre bebyggelse til rekreative formål og teknisk forsyning. 5.BO.18 boligprogrammets indhold adskiller sig fra eksisterende boligprogramme 5.BO.12 og indeholder andre bestemmelser, hvad angår udstykninger. Rammeområde 5.RE.6 udlægges til rekreativt område til regnvandsbassin og andre anlæg til håndtering af regnvand, fritidsformål, grønt område, legeplads og lignende.

Det vurderes, at tillægget er i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2025-36.

ØKONOMI

Planforslagene medfører isoleret set ikke direkte afledte udgifter for Favrskov Kommune. Lokalplanområdet ligger i landzone, og rammeområde 5.BO.18 vil blive overført til byzone ved endelig vedtagelse af lokalplanen, mens rammeområde 5.RE.6 forbliver landzone.

Lokalplanen omfatter alene private arealer, hvorfor udgifter til byggemodning, herunder udgifter forbundet med vejtilslutning til Engdalsvej samt udvidelse af regnvandsbassin sydøstlige del af planområdet, påhviler 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. 395 Boligområde syd for Engdalsvej i Søften" godkendes og fremlægges i offentlig høring i otte uger.
2. At "Forslag til tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2025-36" godkendes og fremlægges i offentlig høring i otte uger.

BESLUTNING

Plan- og Landdistriktsudvalget 5. marts 2026:

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt med enkelte redaktionelle ændringer.

BESLUTNING

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt med enkelte redaktionelle ændringer.

Punkt 4: Orientierungspunkt

Orienteringspunkt

Tidligere politisk behandling _____

Forventet sagsgang _____ PL-U _____

Lovgrundlag _____

SAGENS INDHOLD

Gensidig orientering og eventuelt.

INDSTILLING

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

1. At tage orienteringen til efterretning.

BESLUTNING

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Punkt 5: Digitalt underskriftsark

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.

BESLUTNING

Fraværende: Ingen

Godkendt.