

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 06-08-2025

Mødedato Onsdag d. 06. august 2025 kl. 16:00

Mødested Mødelokale 1, Administrationsbygningen i Hammel

Indholdsfortegnelse

Budget 2026-29 - fagudvalgenes behandling af forslag til budgettet.....	3
Anlægsbevilling – Nye boligudstyknings på Havrebakken og Kornmarken i Hammel.....	6
Anlægsbevilling – Ny udstykning til boliger og dagligvarebutik ved Voldum-Rud Vej i Voldum.....	10
Omlægningsplan, Lokal Trepert Randers Fjord.....	14
Miljøkonsekvensvurdering af nyt idrætsanlæg i Søften.....	18
Godkendelse af endeligt byggetegn for udvidelsen af Plejecenter Solhøj.....	22
Orienteringspunkt.....	27
Digitalt underskriftsark.....	29

Punkt 1: Budget 2026-29 - fagudvalgenes behandling af forslag til budgettet

Beslutning

Drøftet.

1. Budget 2026-29 - fagudvalgenes behandling af forslag til budgettet

Tidl. politisk behandling	BY, 25.02.25, pkt. 2
Forventet sagsgang	Fagudvalg, ØK
Lovgrundlag	

Sags-ID: 2024-07197
Dok-ID: 26142851
Sagsbehandler: MIM

SAGENS INDHOLD

Fagudvalgene og Økonomiudvalget skal i denne sag drøfte de reduktions-, udvidelses- og anlægsforslag, der er fremsendt til Byrådet forud for budgetseminaret 20. og 21. august 2025.

På baggrund af den økonomiske situation har Byrådet besluttet, at administrationen skal udarbejde forslag til reduktioner på minimum 1 procent af serviceudgifterne svarende til ca. 25,4 mio. kr. samt forslag til udvidelser på op til 0,5 procent svarende til ca. 12,7 mio. kr. Herudover skal administrationen udarbejde forslag til anlægsprojekter.

I henhold til processen blev foreninger mv. i april 2025 inviteret til at komme med forslag til budgettet.

På de politiske udvalgsmøder i juni 2025 blev fagudvalgene præsenteret for oversigter over administrationens foreløbige forslag til reduktioner, udvidelser og anlæg inden for de respektive udvalgsområder. Herudover drøftede fagudvalgene de eksterne forslag fra foreninger mv.

Det samlede budgetmateriale blev sendt til Byrådet 1. august 2025. I forlængelse blev de administrative forslag til reduktioner, udvidelser og anlægsprojekter offentliggjort på kommunens hjemmeside www.favrskov.dk 2. august 2025.

De politiske partier har frem til senest 7. august 2025 mulighed for at stille forslag til budgettet, som ønskes drøftet på budgetseminaret.

VURDERING

Administrationens forslag til reduktioner og udvidelser er fordelt mellem fagudvalgene i forhold til udvalgenes andel af serviceudgifterne.

Administrationens forslag til anlægsprojekter er udarbejdet med baggrund i en vurdering af de aktuelle og fremadrettede behov for nybygning, ombygning, vedligehold og renovering af kommunale bygninger og faciliteter.

ØKONOMI

De økonomiske konsekvenser fremgår af de enkelte forslag til reduktioner, udvidelser og anlæg. De samlede økonomiske konsekvenser for Budget 2026-29 vil fremgå af den budgetaftale, som Byrådet skal tage endelig stilling til 7. oktober 2025.

INDDRAGELSE

Foreninger mv. har haft mulighed for at stille forslag til budgettet indtil 16. april 2025. Ligeledes har institutionsbestyrelser og samarbejdsudvalg haft mulighed for at komme med input til forvaltningernes udarbejdelse af forslag til budgettet.

Kommunens ledere og medarbejderrepræsentanter bliver orienteret om status på budgetarbejdet primo september 2025.

Byrådets budgetforslag sendes efterfølgende i høring.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Teknik- og Miljøudvalget:

1. At forslagene til reduktioner, udvidelser og anlæg inden for Teknik- og Miljøudvalgets område drøftes.

BESLUTNING

Teknik- og Miljøudvalget, 6. august 2025:

Fraværende: Ingen

Drøftet.

Bilag

Punkt 2: Anlægsbevilling – Nye boligudstyknings på Havrebakken og Kornmarken i Hammel

Beslutning

Indstilles godkendt.

Bilag

Kortbilag - Nye boligområder på Havrebakken og Kornmarken i Hamm...

Havrebakken og Kornmarken - Hovedtidsplan for byggemodning

2. Anlægsbevilling – Nye boligområder på Havrebakken og Kornmarken i Hammel

Tidl. politisk behandling	
Forventet sagsgang	TM-U, ØK, BY
Lovgrundlag	Lokalplan nr. 421, vejloven

Sags-ID: 2025-03324
Dok-ID: D-26145219
Sagsbehandler: CHHN

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage stilling til en anlægsbevilling på i alt 34,45 mio. kr. til udstykning og byggemodning af nye boligområder på Havrebakken og Kornmarken i Hammel.

De nye udstykninger, som omfatter ca. 46 parcelhusgrunde samt et delområde til etablering af tæt-lav bebyggelse, vil realisere den sydlige del af lokalplan 421.

Herudover indeholder byggemodningsprojektet en forlængelse af Kornmarken frem til lokalplanområdet, etablering af ny rundkørsel, nedrivning af eksisterende bebyggelse tilhørende Hedehusvej 75 og 79 samt etablering af separat stiforbindelse til Hvedebakken i den nordlige del af projektområdet.

Projektafgrænsningen fremgår af det vedhæftede kortbilag "Nye boligområder på Havrebakken og Kornmarken i Hammel".

Byggemodningen vil ske i overensstemmelse med lokalplan nr. 421 – Boligområde i Vadsted.

Tidsplanen for byggemodningen af området indebærer, at projektering, myndighedsbehandling samt udbud af anlægsprojekt forventes afsluttet i 4. kvartal 2026. Anlægsarbejdet forventes gennemført i perioden marts til oktober 2027.

VURDERING

Grundsaget i den tidligere udstykning på Hvedebakken har oplevet fremgang i 2024 og 2025. De aktuelle byggemuligheder begrænser sig derfor hovedsageligt til storparceller, hvor der kan etableres tæt-lav bebyggelse.

Teknik og Miljø vurderer derfor, at der er behov for at påbegynde byggemodningen af nye boligområder på Havrebakken og Kornmarken, for at kunne imødekomme den fremtidige efterspørgsel på parcelhusgrunde i området.

Den fysiske planlægning af udstykningen har imidlertid afventet erhvervelse af de nødvendige arealer, som blev afsluttet i 2. kvartal 2025.

Myndighedssagsbehandlingen i forbindelse med udledning af regnvand fra nye byudviklingsområder er generelt blevet mere omfattende. Dette skyldes, at centrale dele af Miljøstyrelsens vejledning om håndtering af udledningstilladelser er blev opdateret og nu stiller krav om øget dokumentation af vandkvalitet. Det forventes at medføre krav

om, at der skal planlægges med yderligere rensning inden udledning til vandmiljøet. Kravene til forbedringen af vandkvaliteten følger af lovgivningen, herunder miljøbeskyttelsesloven og lov om vandplanlægning.

Der er taget højde for kravene til vandkvaliteten i den overordnede projekttidsplan, hvilket bevirker, at projektering og myndighedsbehandling strækker sig over en længere periode end det har været tilfældet for tidligere udstykninger.

Udbud og salg af boliggrunde vil forventeligt kunne påbegyndes i 4. kvartal 2027.

ØKONOMI

Anlægsudgifterne til projektering og byggemodning udgør overslagsmæssigt 34,45 mio. kr. fordelt som følger:

Aktivitet	Beløb kr.
Jord- og miljøtekniske undersøgelser	350.000
Arkæologi	2.400.000
Opmåling og udstykning	1.100.000
Projektering, udbud, tilsyn og projektledelse	500.000
Vej- og stianlæg	15.700.000
Nedrivning af eksisterende bebyggelse	1.200.000
Belysning	1.500.000
Beplantning og fællesarealer	750.000
Tilslutningsafgifter	8.500.000
Drift af området i salgsperioden	200.000
Uforudsete udgifter	2.250.000
I alt	34.450.000

Udover ovennævnte anlægsudgifter vil der i 2027 være en udgift til vejafvandingsbidrag på overslagsmæssigt 560.000 kr., der skal konteres som en driftsudgift.

Vejafvandingsbidraget bliver endeligt fastsat på baggrund af Favrskov Spildevands takster som en procentdel af anlægsudgiften til regnvandsanlægget.

Der er i budget 2025-28 afsat et samlet rådighedsbeløb på 17,25 mio. kr., fordelt med 5,0 mio. kr. overført fra 2024 og 12,25 mio. kr. i 2026, til etablering af adgangsvej samt udstykning af det sydlige boligområde, som indeholder ca. 19 parcelhusgrunde.

I 2027 vil der derfor være behov for at udvide rådighedsbeløbet med yderligere 17,2 mio. kr., hvilket hovedsageligt kan tilskrives det forøgede projektareal, udgifter til håndtering af arkæologi, nedrivning af eksisterende bygninger samt indregning af uforudsete udgifter.

Den nødvendige udvidelse af rådighedsbeløbet vil blive indarbejdet i forbindelse med budgetlægningen for 2026-29 på jordforsyningsområdet.

Favrskov Kommunes årlige udgifter til drift og vedligehold af de færdige vej- og stianlæg vil udgøre overslagsmæssigt 180.000 kr. og omfatter hovedsageligt vintervedligehold, drift af vejbelysning, drift af rabatgræs og vejtræer, kantstensfejning, drift og vedligehold af vejafvandingsanlæg samt vedligehold af asfaltbelægninger. Driftsudgifterne vil blive indarbejdet i forbindelse med den tekniske budgetlægning for 2027-30 på vejdriftsområdet.

Udgifterne til byggemodningen af området vil blive modsvaret af løbende indtægter fra salg af grunde.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Byrådet:

1. At der i forbindelse med budgetlægningen for 2026-29 indarbejdes et rådighedsbeløb på 17,2 mio. kr. på jordforsyningsområdet i 2027 til byggemodning og udstykning af boligområdet på Havrebakken.
2. At der gives en anlægsbevilling på 34,45 mio. kr. til byggemodning og udstykning af boligområder på Kornmarken og Havrebakken, finansieret af de afsatte rådighedsbeløb på 5,0 mio. kr. i 2024, 12,25 mio. kr. i 2026 og 17,2 mio. kr. i 2027.
3. At der i forbindelse med budgetlægningen for 2027-30 indarbejdes en enkeltstående udgift i 2027 på 560.000 kr. til afholdelse af vejafvandingsbidrag.
4. At der i forbindelse med budgetlægningen for 2027-30 indarbejdes en årlig udgift på 180.000 kr. til drift af vej- og stianlæg.

BESLUTNING

Teknik- og Miljøudvalget, 6. august 2025:

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

Bilag

1. Kortbilag – Nye på Havrebakken og Kornmarken i Hammel ([D-24026495](#))
2. Havrebakken og Kornmarken – Hovedtidsplan for byggemodning ([D-26140827](#))

Punkt 3: Anlægsbevilling – Ny udstykning til boliger og dagligvarebutik ved Voldum-Rud Vej i Voldum

Beslutning

Indstilles godkendt.

Bilag

Kortbilag - Nyt boligområde og dagligvarebutik ved Voldum-Rud Ve...

Voldum-Rud Vej - Hovedtidsplan for byggemodning

3. Anlægsbevilling – Ny udstykning til boliger og dagligvarebutik ved Voldum-Rud Vej i Voldum

Tidl. politisk behandling	
Forventet sagsgang	TM-U, ØK, BY
Lovgrundlag	Lokalplan 432, vejloven

Sags-ID: 2023-04539
Dok-ID: D-26145816
Sagsbehandler: CHHN

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage stilling til en anlægsbevilling på i alt 6,65 mio. kr. til udstykning og byggemodning af boliggrunde samt et delareal til etablering af en dagligvarebutik ved Voldum-Rud Vej i Voldum.

Den nye udstykning omfatter et samlet areal på ca. 3,0 ha og er beliggende øst for Møllebækken.

Projektafgrænsningen fremgår af det vedhæftede kortbilag "Nyt boligområde og dagligvarebutik ved Voldum-Rud Vej i Voldum".

Byggemodningen vil ske i overensstemmelse med lokalplan nr. 422 – Boliger og dagligvarebutik ved Voldum-Rud Vej i Voldum.

Tidsplanen for byggemodningen af området indebærer, at projektering, myndighedsbehandling samt udbud af anlægsprojekt forventes afsluttet i 4. kvartal 2026. Anlægsarbejdet forventes gennemført i perioden marts til september 2027, så der ikke kommer udgifter til vinterforanstaltninger.

VURDERING

Teknik og Miljø har modtaget flere forespørgsler omkring tidshorizonten for etablering af yderligere boliggrunde i Voldum.

Herudover er Teknik og Miljø bekendt med, at lokale kræfter arbejder på at rejse kapital til grundkøb og etablering af dagligvarebutik i lokalplanområdet.

Udstyknings- og byggemodningsprojektet bør derfor iværksættes på nuværende tidspunkt.

Myndighedssagsbehandlingen i forbindelse med udledning af regnvand fra nye byudviklingsområder er generelt blevet mere omfattende. Dette skyldes, at centrale dele af Miljøstyrelsens vejledning om håndtering af udledningstilladelser er blev opdateret og nu stiller krav om øget dokumentation af vandkvalitet. Det forventes at medføre krav om, at der skal planlægges med yderligere rensning inden udledning til vandmiljøet. Kravene til forbedringen af vandkvaliteten følger af lovgivningen, herunder miljøbeskyttelsesloven og lov om vandplanlægning.

Der er taget højde for kravene til vandkvaliteten i den overordnede projekttidsplan, hvilket bevirker, at projektering og myndighedsbehandling strækker sig over en længere periode end det har været tilfældet for tidligere udstykninger.

Udbud og salg af grunde vil forventeligt kunne påbegyndes i 3. kvartal 2027.

ØKONOMI

Anlægsudgifterne til projektering og byggemodning udgør overslagsmæssigt 6,65 mio. kr. fordelt som følger:

Aktivitet	Beløb kr.
Jord- og miljøtekniske undersøgelser	125.000
Arkæologi	500.000
Opmåling og udstykning	350.000
Projektering, udbud, tilsyn og projektledelse	200.000
Vej- og stianlæg	2.250.000
Belysning	425.000
Beplantning og fællesarealer	350.000
Tilslutningsafgifter	1.900.000
Drift af området i salgsperioden	100.000
Uforudsete udgifter	450.000
I alt	6.650.000

Udover ovennævnte anlægsudgifter vil der i 2027 være en udgift til vejafvandingsbidrag på overslagsmæssigt 150.000 kr., der skal konteres som en driftsudgift.

Vejafvandingsbidraget bliver endeligt fastsat på baggrund af Favrskov Spildevands takster som en procentdel af anlægsudgiften til regnvandsanlægget.

Der er i budget 2025-28 afsat et samlet rådighedsbeløb på 5,4 mio. kr., fordelt med 1,4 mio. kr. overført fra 2024 og 4,0 mio. kr. i 2026, til udstykning af lokalplanområdet.

I 2027 vil der derfor være behov for at udvide rådighedsbeløbet med yderligere 1,25 mio. kr., hvilket hovedsageligt kan tilskrives udgifter til håndtering af arkæologi, indregning af uforudsete udgifter samt etablering af anlæg til håndtering af regnvand på overfladen.

Den nødvendige udvidelse af rådighedsbeløbet vil blive indarbejdet i forbindelse med budgetlægningen for 2026-29 på jordforsyningsområdet.

Favrskov Kommunes årlige udgifter til drift og vedligehold af de færdige vej- og stianlæg vil udgøre overslagsmæssigt 26.000 kr. og omfatter hovedsageligt vintervedligehold, drift af vejbelysning, drift af rabatgræs, drift og vedligehold af vejafvandingsanlæg samt vedligehold af asfaltbelægninger. Driftsudgifterne vil blive indarbejdet i forbindelse med den tekniske budgetlægning for 2027-30 på vejdriftsområdet.

Udgifterne til byggemodningen af området vil blive modsvaret af løbende indtægter fra salg af grunde.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Byrådet:

1. At der i forbindelse med budgetlægningen for 2026-29 indarbejdes et rådighedsbeløb på 1,25 mio. kr. på jordforsyningsområdet i 2027 til byggemodning og udstykning af boligområde og butiksgrund ved Voldum-Rud Vej.
2. At der gives en anlægsbevilling på 6,65 mio. kr. til byggemodning og udstykning af boligområde og butiksgrund ved Voldum-Rud Vej, finansieret af de afsatte rådighedsbeløb på 1,4 mio. kr. i 2024, 4,0 mio. kr. i 2026 og 1,25 mio. kr. i 2027.
3. At der i forbindelse med budgetlægningen for 2027-30 indarbejdes en enkeltstående udgift i 2027 på 150.000 kr. til afholdelse af vejafvandingsbidrag.
4. At der i forbindelse med budgetlægningen for 2027-30 indarbejdes en årlig udgift på 26.000 kr. til drift af vej- og stianlæg.

BESLUTNING

Teknik- og Miljøudvalget, 6. august 2025:

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

Bilag

1. Kortbilag – Nyt boligområde og dagligvarebutik ved Voldum-Rud Vej i Voldum ([D-24065559](#))
2. Voldum-Rud Vej – Hovedtidsplan for byggemodning ([D-26140712](#))

Punkt 4: Omlægningsplan, Lokal Trepert Randers Fjord

Beslutning

Indstilles godkendt.

Bilag

Status på udkast til arealomlægninger for Lokal Trepert for Randers Fjord og Århus Bugt i Favrskov Kommune per ultimo juni 2025

Kort for forslag til foreløbige arealomlægninger for Lokal Trepert for Randers Fjord og Århus Bugt i Favrskov Kommune per august 2025

4. Orientering om status på omlægningsplaner og Grøn Trepert

Tidl. politisk behandling BY, 25.03.25, pkt. 14

Forventet sagsgang TM-U, PL-U, ØK, BY

Lovgrundlag Planloven og Aftale om Implementering af et Grønt Danmark

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage stilling til hovedlinjerne i arbejdet med Favrskovs del af omlægningsplanen i 2025 for Lokal Trepert Randers Fjord i forlængelse af Aftalen om Grønt Danmark.

Med sagen orienteres Byrådet samtidig om status for omlægningsplan for Lokal Trepert Randers Fjord og Aarhus Bugt indmeldt til SGAV ultimo juni 2025.

Udarbejdelsen af omlægningsplanen sker i samarbejde med Lokal Trepert for Randers Fjord og Aarhus Bugt. I regi af arbejdet med omlægningsplan for Randers Fjord og Aarhus Bugt er der kommet henvendelser fra lodsejere og DN Favrskov. DNs henvendelse er lavet i samarbejde med dele af Grønt Råd i Favrskov Kommune. Henvendelserne er under vurdering og bliver i realiserbart omfang medtaget i omlægningsplanen i kommende versioner.

Omlægningsplanen indeholder for nuværende forslag fra Favrskov Kommune til arealomlægninger til lavbunds- og vådområder (Bilag 1). Forslagene til arealomlægninger for lavbund og vådområder vil potentielt udtage kulstofrige lavbundsjord med henblik på at minimere udslip af CO₂ og tilbageholdelse af kvælstof.

Det væsentligste mål for omlægningsplanerne i 2025 er kvælstofreduktion. Reduktionsmålene fremgår af bilag 1. Både i Randers Fjord og Aarhus Bugt er der i omlægningsplanen medtaget mulige forslag til arealomlægninger i et omfang, så målet om kvælstofreduktion for de to vandoplade forventes at kunne indfries.

Lokal Trepert for Randers Fjord har indikeret et ønske om at være ambitiøse udover at nå målet om kvælstofreduktion. Der er et ønske om at foreslå arealomlægninger for store sammenhængende naturområder samt arealer til grundvandsbeskyttelse og/eller skovrejsning.

Ift. større sammenhængende naturområder foreslår Teknik og Miljø at medtage tre større områder i omlægningsplanen i 2025. Det drejer sig om større sammenhængende områder ved Granslev ådal, Nørreådal og Gudenådal. (bilag 2). Disse områder medtages, som de også fremgår af Grønt Danmarkskort jf. 'Kommuneplan 2021-2032'.

- Granslev ådal ligger geografisk udelukkende i Favrskov Kommune, er tilløb til Gudenåen og rummer adskillige eksisterende naturområder.
- Nørreådal rækker geografisk ind i Viborg og Randers Kommuner. Nørreådal har i de sidste fire år været omdrejningspunkt for et lokalt nedsat råd med lokale foreninger, politikere og lodsejere. Der er udarbejdet principper for frem-

tidig arealudlægning i Nørreådalene med udgangspunkt i et klimascenarie for udbredelsen af åens vand i år 2050.

- Det er besluttet i Lokal Trepert for Randers Fjord, at afgrænsningen af Gudenåplanen medtages i omlægningsplanen. Indenfor afgrænsningen er der allerede skitseret arealer, der kan blive til lavbundsprojekter eller vådområder. Arealer medtaget fra Grønt Danmarkskort i Gudenåområdet strækker sig uden for Gudenåplanens afgrænsning, og har potentiale som større sammenhængende naturområder.

Ift. områder til grundvandsbeskyttelse og skovrejsning foreslår Teknik og Miljø at medtage arealer, som forventes omlagt til bl.a. skov som grundvandsbeskyttelse ved Hadsten. Dertil mindre, områder med planlagt bynær skovrejsning ved Gerning og Voldum.

VURDERING

Teknik og Miljø vurderer, at Favrskov Kommunes forslag til arealomlægning bidrager til at sikre, at omlægningsplanen for både Aarhus Bugt og Randers Fjord, når det fastsatte mål for 2025 tilbageholdelse af kvælstof.

Reduktionskravet for så vidt angår CO₂ er ikke kendt endnu. Omlægningsplanen for Randers Fjord reducerer allerede nu CO₂ udledningen med omtrent 15.000 CO₂ ækvivalenter, da tørvejorde er med medtaget som forslag til arealomlægninger.

Teknik og Miljø vurderer, at indmelding af yderligere arealer til natur med fordel kan afvente den statslige udmelding i 2026 om, hvor meget beskyttet og strengt beskyttet natur, der skal indgå i arealomlægningen.

Teknik og Miljø har i begrænset omfang medtaget projekter med grundvandsbeskyttelse som formål i omlægningsplanen, samt kun mindre arealer med skovrejsning. Yderligere arealer til grundvandsbeskyttelse afventer opdaterede grundvandsdata fra Miljøstyrelsen, som forventes udmeldt i løbet af 2025/2026. Skovrejsningsprojekter kan indmeldes i takt med, at disse projekter muliggøres.

Teknik og Miljø planlægger at gennemføre en landskabsanalyse i 2025/2026, som vil give bedre muligheder for at vurdere potentialerne for omlægning af arealer til naturområder og skov.

ØKONOMI

Til omlægningsopgaven vil Favrskov Kommune fra 2025-31 via bloktilskuddet få tilført samlet 1,54 mio. kr. med størst tilskud i 2025 og med faldende profil frem til 2031.

Implementeringen af arealomlægningen vil som udgangspunkt ske via statslige tilskudsordninger. Hvis det bliver relevant, at Favrskov Kommune går aktivt ind i realiseringen af konkrete projekter, strategiske opkøb og lignede, vil Byrådet blive forelagt selvstændige politiske sager herom.

Der vil være et ressourceforbrug i Teknik og Miljø til implementering og opdatering af omlægningsplanen i de kommende år.

INDDRAGELSE

Der er i april 2025 afholdt to lodsejermøder sammen med landbrugsorganisationerne, hvor potentielt berørte lodsejere med arealer over to hektar var inviteret. På møderne var der mulighed for at kigge på kortmateriale og drøfte muligheder for arealomlægninger. Efter mødet har 70 lodsejere henvendt sig for en yderligere drøftelse af eventuel arealomlægning.

Der er afholdt særskilte møder med DN Favrskov, som også har været penneførende på et samlet bidrag til arealomlægninger fra dele af Grønt Råd i Favrskov Kommune. Disse arealomlægninger er primært naturområder.

Teknik og Miljø vil fortsætte arbejdet med de indkomne henvendelser fra lodsejerne, og i samarbejde med landbruget gennem det etablerede partnerskabsnetværk drøfte konkrete muligheder for arealomlægninger. DN Favrskov inddrages i det omfang, det efterhånden bliver relevant.

Teknik og Miljø har orienteret de berørte lodsejere om de forslag til arealer der for nuværende indgår i omlægningsplanen. Det er frivilligt for lodsejerne, om de ønsker at omlægge deres arealer. Dialogen om konkrete projekter begynder i efteråret 2025 i samarbejde med de lokale landboforeninger.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Byrådet:

1. At status for omlægningsplan pr. ultimo juni 2025 tages til efterretning.
2. At større sammenhængende naturområder, grundvandsbeskyttelse og skovrejsning medtages i omlægningsplanen, som beskrevet.

BESLUTNING

Teknik- og Miljøudvalget, 6. august 2025:

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

Bilag

1. Status på udkast til arealomlægninger for Lokal Trepert for Randers Fjord og Århus Bugt i Favrskov Kommune per ultimo juni 2025
2. Kort for forslag til foreløbige arealomlægninger for Lokal Trepert for Randers Fjord og Århus Bugt i Favrskov Kommune per august 2025

Punkt 5: Miljøkonsekvensvurdering af nyt idrætsanlæg i Søften

Beslutning

Indstilles godkendt.

5. Miljøkonsekvensvurdering af nyt idrætsanlæg i Søften

Tidl. politisk behandling	BY, 29.08.23, pkt. 8
Forventet sagsgang	TM-U, KF-U, ØK, BY
Lovgrundlag	Miljøvurderingsloven

Sags-ID: 2025-04699
Dok-ID: 26146899
Sagsbehandler: H MV

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage stilling til en anlægsbevilling på 200.000 kr. til at gennemføre en miljøkonsekvensvurdering af det fremtidige nye idrætsanlæg i Søften.

Som led i forberedelsen af anlægsprojektet blev der i en periode frem til januar 2025 udarbejdet en screening af det samlede projekts miljøkonsekvenser på baggrund af den på dette tidspunkt gældende praksis. Heri indgår vurdering af foranstaltninger vedrørende beskyttelse af drikkevand, §3 sø, lysgener og støjgener.

Miljøscreeningen konkluderede, at projektet med de planlagte afværgetiltag ikke var miljøvurderingspligtigt. Afgørelsen om ikke at gennemføre en egentlig miljøkonsekvensvurdering blev i februar-marts 2025 sendt i høring hos de nærmeste naboer til det kommende anlæg. Der indkom to høringssvar på vegne af i alt 6 naboer. Høringssvarene kritiserede især de forventede støjgener fra anlægget samt pegede på, at der bør gennemføres en samlet miljøkonsekvensvurdering af anlægget.

Efter udmeldinger fra miljø- og ligestillingsministeren i maj og juni 2025 om, at han vil tage initiativ til at ændre de nuværende regler for håndtering af støj fra idrætsanlæg, har Favrskov Kommune genvurderet sagen, og anbefaler nu, at der gennemføres miljøkonsekvensvurdering af anlægget.

VURDERING

Sideløbende med forberedelserne af anlægsarbejdet og gennemførelsen af miljøscreeningen er praksis i Miljø- og Fødevarerklagenævnet skærpet i forbindelse med behandlingen af klager over støj fra idrætsanlæg.

Skærpelsen, som blandt andet kommer til udtryk i en afgørelse fra klagenævnet i februar 2025, vedrører primært kravene til reduktion af støj fra idrætsanlæg. Klagenævnet har her med baggrund i de aktuelle bekendtgørelser og vejledninger fra Miljøstyrelsen afgjort, at der ved en række af landets idrætsanlæg skal opføres omfattende støjreducerende anlæg – typisk i form af støjdæmpende vægge.

Blandt andet som følge af den skærpede praksis i klagenævnet har Favrskov Kommune sammen med en række andre kommuner, Kommunernes Landsforening, Dansk Boldspil-Union og Dansk Idrætsforbund været i dialog med miljø- og ligestillingsministeren samt kulturministeren med henblik på at få ændret de regler, som regulerer støj fra idrætsanlæg. Kommunerne og idrætsorganisationerne har påpeget at reguleringen er uhensigtsmæssig, blandt andet fordi den gør det urimeligt vanskeligt at etablere og drive idrætsanlæg i nærheden af de børn, unge og ældre, som skal anvende anlæggene. Hovedproblemet, som parterne ønsker løst, er at støj fra idrætsanlæg i

gældende bekendtgørelse og vejledning sidestilles med og reguleres som støj fra industrivirksomheder.

Interessevaretagelsen overfor de berørte ministerier medførte blandt andet, at miljø- og ligestillingsministeren i maj 2025 varslede, at han inden sommerferien 2025 ville udsende en ny vejledning, som ikke længere sidestiller støj fra idrætsanlæg med støj fra industrien.

Primo juli 2025 er det på baggrund af Kommunernes Landsforenings dialog med Miljøstyrelsen forventningen, at en ny vejledning vedrørende støj fra idrætsanlæg et langt stykke hen ad vejen vil imødekomme kommunernes og idrætsorganisationernes ønsker.

Til gengæld er det ikke afklaret, hvornår en ny vejledning vil blive offentliggjort og kan træde i kraft. Det må dog forventes, at Miljøstyrelsen snarest og senest i løbet af efteråret 2025 udsender udkast til ny vejledning. Indtil den nye vejledning formelt træder i kraft, gælder de hidtidige regler på området uændret.

På baggrund af miljø- og ligestillingsministerens varslede vejledning, samt det forhold, at de hidtidige regler gælder, indtil nye regler er trådt i kraft, har Favrskov Kommune vurderet forskellige handlemuligheder for det videre arbejde med realisering af det nye idrætsanlæg i Søften. Resultatet af disse vurderinger er, at udarbejdelsen af en egentlig miljøkonsekvensvurdering giver de bedste muligheder for at stille vilkår til projektet, som afvejer projektets samlede miljøpåvirkning på tværs af støj og landskabspåvirkning og samtidig iagttager relevante proportionalitetsbetragtninger.

På den baggrund anbefaler forvaltningen, at der snarest igangsættes en miljøkonsekvensvurdering af det samlede nye idrætsanlæg i Søften med særlig opmærksomhed på, at den statslige regulering af støj fra idrætsanlæg forventeligt bliver lempet, inden miljøkonsekvensvurderingen er afsluttet. En miljøkonsekvensvurdering vil i videst muligt omfang blive gennemført, så den bygger videre på de forhold (grundvandinteresser, naturbeskyttelse, lysforhold og støj), der indgik i miljøscreeningen i foråret 2025.

Teknik og Miljø vurderer, at undersøgelsen vil koste ca. 200.000 kr. til ekstern rådgivning og rapportering.

Da miljøkonsekvensvurderingen i de fleste forhold bygger på data fra miljøscreeningen, er det vurderingen, at miljøkonsekvensvurderingen kan gennemføres inden for en termin på ca. 6 måneder efter en ny vejledning er offentliggjort – forventeligt i foråret 2026. Hvis den tidsplan holder, vil det potentielt være muligt at tage kunstgræsbanen i brug ultimo 2026 eller primo 2027. Tennisbaner, græsbaner og klubhus færdiggøres i forlængelse heraf. Der skal dog tages forbehold for vejrlig og eventuelle klager samt Miljø- og Fødevarerklagenævnets eventuelle sagsbehandlingstid.

ØKONOMI

Der er i forbindelse med tidligere budgetlægninger afsat 38,8 mio. kr. til at etablere det nye idrætsanlæg, hvortil der kommer 10 mio. kr., der er finansieret inden for jordforsyningsområdet. Senest har Byrådet 29. august 2023 givet anlægsbevilling til anlæggelse af kunstgræsbaner, tennisbaner, græs-fodboldbaner, klubhus, adgangsvej, parkering m.v.

Teknik og Miljø foreslår, at der bevilges 200.000 kr. til ekstern rådgivning vedrørende miljøkonsekvensvurdering af anlægget. Bevillingen foreslås finansieret af kassen.

Afhængig af konklusionerne af miljøkonsekvensvurderingen vil der kunne opstå krav om yderligere støjbegrænsning af anlægget. Eventuelle udgifter forbundet hermed vil blive forelagt Byrådet til konkret stillingtagen.

INDDRAGELSE

Det nye idrætsanlæg i Søften er blevet til i et samspil med repræsentanter for Søften Gymnastikforening (SGF). SGF har ligeledes bidraget aktivt til dialogen med de berørte ministerier, som nu forventeligt munder ud i en ny vejledning, som afskaffer den u hensigtsmæssige sidestilling af industristøj med lydbilledet (jubel, klapsalver m.v.) fra idrætsanlæg.

INDSTILLING

Direktørerne for Teknik og Miljø og Børn og Kultur indstiller til Byrådet

1. At der bevilges 200.000 kr. finansieret af kassen til udarbejdelse af en samlet miljøkonsekvensvurdering for den nye idrætsanlæg i Søften,

BESLUTNING

Teknik- og Miljøudvalget, 6. august 2025:

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

Bilag

Punkt 6: Godkendelse af endeligt byggeregnskab for udvidelsen af Plejecenter Solhøj

Beslutning

Indstilles godkendt.

Bilag

Skema C boliger

Skema C servicearealer

Revisionspåtegning - anlægsregnskab

Revisionspåtegning – skema C Solhøj – 12 boliger

Revisionspåtegning – skema C Solhøj – servicearealer

6. Godkendelse af endeligt byggeregnskab for udvidelsen af Plejecenter Solhøj

Tidl. politisk behandling	BY, 15.12.20, pkt. 12, BY, 23.3.21, pkt. 9
Forventet sagsgang	SS-U, TM-U, ØK, BY
Lovgrundlag	Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

Sags-ID: 2024-07266
Dok-ID: 26143805
Sagsbehandler: NAKO

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal i denne sag tage stilling til anlægsregnskab og Skema C for udvidelsen af Plejecenter Solhøj med 12 plejeboliger og servicearealer i tilknytning hertil.

Byrådet gav tilsagn til opførslen af projektet 23. marts 2021. Skema B blev administrativt godkendt 25. maj 2022 jf. Favrskov Kommunes kompetencefordelingsplan.

VURDERING

Anlægsregnskabet viser en samlet anskaffelsessum for de 12 plejeboliger på 21,882 mio. kr. inkl. moms og 4,907 mio. kr. ekskl. moms for servicearealerne inkl. salg af jord.

Arealet for boligdelen, inklusive fællesarealer, er endeligt opgjort til 767 m². Det er en stigning på 35 m² i forhold til Skema B. For servicearealet er det samlede areal 30 m², hvilket er det samme som ved Skema B. Stigningen i boligarealet skyldes en ændret fordeling af de samlede adgangsarealer på plejecentret og er opgjort på baggrund af opgørelse fra Aakjær Landinspektører.

Boligdelen

Anskaffelsessummen inkl. moms for plejeboligerne fordeler sig således ved Skema B og C:

Anlægsøkonomi	Skema B (inkl. moms)	Skema C (inkl. moms)	Afvigelser (inkl. moms)
Grundudgifter	0,767 mio. kr.	0,692 mio. kr.	-0,075 mio. kr.
Entrepriseudgifter	15,504 mio. kr.	18,591 mio. kr.	3,087 mio. kr.
Omkostninger	1,993 mio. kr.	1,014 mio. kr.	-0,970 mio. kr.
Gebyrer	0,268 mio. kr.	0,286 mio. kr.	0,018 mio. kr.
Anskaffelsessum i alt	18,532 mio. kr.	20,583 mio. kr.	2,051 mio. kr.

Mindreforbrug er angivet med minus.

Beløbet indeholdt i skema C udgør det maksimale finansieringsberettigede anskaffelsessum, som Favrskov Kommune kan medregne i skema C. Beløbet er omfattet af det bindende maksimumsbeløb pr. kvm., også kaldet rammebeløbet for almene boliger, som samlet udgør 19,282 mio. kr. Dertil kan tillægges indeksering af entreprisen på 1,301 mio. kr., samlet anskaffelsessum på 20,583 mio. kr.

Det endelige anlægsregnskab udviser på boligdelen samlet udgifter på 21,882 mio. kr. inkl. moms. Det vil sige en udgift på 1,299 mio. kr. over den finansieringsberettigede

anskaffelsessum. Beløbet udover rammebeløbet skal finansieres af Favrskov Kommune.

Anlægsregnskabet inkl. moms:

Anlægsøkonomi	Bevilling (inkl. moms)	Regnskab (inkl. moms)	Afvielser (inkl. moms)
Grundudgifter	0,767 mio. kr.	0,692 mio. kr.	-0,075 mio. kr.
Entrepriseudgifter	15,504 mio. kr.	18,591 mio. kr.	3,087 mio. kr.
Omkostninger	1,993 mio. kr.	2,313 mio. kr.	0,320 mio. kr.
Gebyrer	0,268 mio. kr.	0,286 mio. kr.	0,018 mio. kr.
Anskaffelsessum i alt	18,532 mio. kr.	21,882 mio. kr.	3,350 mio. kr.

Mindreforbrug er angivet med minus

Byggeriet blev forsinket ca. 1 år, da betonelementleverandørerne ikke kunne levere betonelementer. Byggeriet var planlagt til opstart i maj 2021, men blev først opstartet sommeren 2022. Der er en merudgift på 1,561 mio. kr., som blandt andet skyldes stigende materialepriser fra udbud var givet, og til byggeriets opstart. Der er herudover merudgifter på 0,356 mio. kr. til bygherreleverancer og uforudsete udgifter, som blandt andet skyldes ekstra udgifter til at holde byggeriet tørt grundet store regnvandsmængder i efteråret 2022. Der er merudgifter på 0,216 mio. kr. til tilslutningsafgifter. Tilslutningsudgifterne var planlagt til at ligge under hovedentreprisen, men blev ved en fejl ikke indregnet i entreprisen, og blev derfor en uventet udgift. Der var desuden en merudgift på 1,171 mio. kr. til indeksering, da entreprenøren på grund af udsættelse af byggeriet havde krav på indeksregulering af hele entreprisensummen.

Merudgiften på 3,350 mio. kr. finansieres af kassen med 1,299 mio. kr., som er forskellen på rammebeløbet inkl. indeksering på 20,583 mio. kr. og de samlede anvendte udgifter på byggeriet på boligdelen på 21,882 mio. kr. Den resterende andel på 2,051 mio. kr., som er forskellen mellem anlægsbevillingen på 18,532 mio. kr. og rammebeløbet inkl. indeksering på 20,583 mio. kr. finansieres med lån på 88%, grundkapital på 10% og beboerindskud på 2%. Heraf finansierer kassen de 10% grundkapital. Samlet set vil kassebeholdningen dermed skulle finansiere 1,504 mio. kr. Udgifterne til lån og beboerindskud vil blive finansieret af beboerne via huslejen.

Servicearealer inkl. ekstra omkostninger, genhusning og salg af jord

Resultatet for servicearealerne fremgår nedenfor:

	Bevilling (ekskl. moms)	Regnskab (ekskl. moms)	Afvielser (ekskl. moms)
Servicearealer	1,756 mio. kr.	1,290 mio. kr.	-0,466 mio. kr.
Ekstra omkostninger (ustøttet)	1,558 mio. kr.	1,907 mio. kr.	0,349 mio. kr.
Genhusning (ustøttet)	2,400 mio. kr.	2,762 mio. kr.	0,362 mio. kr.
Salg af jord	-1,052 mio. kr.	-1,052 mio. kr.	0,000 mio. kr.
Sum	4,662 mio. kr.	4,907 mio. kr.	0,245 mio. kr.

Mindreforbrug/indtægter er angivet med minus.

Ekstraomkostninger (ustøttet byggeri) indeholder udgifter til carport, 14 p-pladser til personale, hjælpemidler, internt rådgiverhonorar og byggelånsrenter efter skæringsdato. Genhusningen er udgifter til flytning af beboere, husleje, ekstra nattevagt samt istandsættelse af korttidsboligerne efter fraflytning.

ØKONOMI

Den finansieringsberettigede anskaffelsessum på 20,583 mio. kr. for boligerne finansieres således:

Realkreditlån (88 %)	18,113 mio. kr.
Kommunalt grundkapitalindskud (10 %)	2,058 mio. kr.
Beboerindskud (2 %)	0,412 mio. kr.

Til støttet byggeri er låntypen lovbestemt. Lånet skal finansieres som et rentetilpasningslån med fast rente i 10 år og en løbetid på 30 år. KommuneKredit tilbyder lånet med en renteudgift på 2,44 % p.a.

Den endelige husleje i Skema C bliver 1.188 kr. pr. m² pr. år, hvilket svarer til 6.534 kr. pr. måned for en gennemsnitlig bolig på 66 m². Driftsbudget for boligerne fremgår af Skema C, der er vedlagt som bilag.

Kommunens revision, BDO, har godkendt og fremsendt revisionspåtegning på:

- Anlægsregnskabet for 12 plejeboliger og servicearealer.
- Skema C for de 12 plejeboliger.
- Skema C for servicearealerne.

INDSTILLING

Direktøren for Job og Økonomi indstiller til Byrådet:

1. At Skema C for de 12 plejeboliger godkendes.
2. At Skema C for servicearealerne godkendes.
3. At den endelige husleje godkendes.
4. At der optages et lån på 18,113 mio. kr. i KommuneKredit, hvortil der samtidig søges rådighedsbeløb og anlægsbevilling
5. At anlægsregnskabet for de 12 boliger på Solhøj, servicearealer, ekstraomkostninger og genhusning godkendes.
6. At merudgiften på 1,504 mio. kr. på boligdelen og 0,245 mio. kr. på servicearealerne finansieres af kassen.

BESLUTNING

Teknik- og Miljøudvalget, 6. august 2025:

Fraværende: Ingen

Indstilles godkendt.

Bilag

1. Skema C boliger ([D-26134046](#))
2. Skema C servicearealer ([D-26134047](#))
3. Revisionspåtegning – anlægsregnskab ([D-26134032](#))
4. Revisionspåtegning – skema C Solhøj – 12 boliger ([D-26134030](#))
5. Revisionspåtegning – skema C Solhøj – servicearealer ([D-26134031](#))

Punkt 7: Orienteringspunkt

Beslutning

Godkendt.

7. Orienteringspunkt

Tidl. politisk behandling

Forventet sagsgang TM-U

Lovgrundlag

Sags-ID: 2021-10523
Dok-ID: 26157324
Sagsbehandler: CHPO

SAGENS INDHOLD

Gensidig orientering og eventuelt.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller til Teknik- og Miljøudvalget:

1. At tage orienteringen til efterretning.

BESLUTNING

Teknik- og Miljøudvalget, 6. august 2025:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Bilag

Punkt 8: Digitalt underskriftsark

Beslutning

Godkendt.

8. Digitalt underskriftsark

Teknik- og Miljøudvalget skal godkende beslutningsprotokollen for mødet. Det foregår digitalt.

Sags-ID: 2021-10518
Dok-ID: 26157325
Sagsbehandler: CHPO

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem i Teknik- og Miljøudvalget, som har deltaget i mødet, underskrive ved at trykke på "Godkend" i øverste højre hjørne.

BESLUTNING

Teknik- og Miljøudvalget, 6. august 2025:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Bilag