

Lokalplan nr. 324

Boligområde i Vadsted

Kommuneplantillæg nr. 3 til Kommuneplan 09.



Favrskov Kommune 2010 Ortofoto

Marts 2012

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdets anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter Byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen indberettet til PlansystemDK.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først "Redegørelse" og dernæst "Lokalplanbestemmelser". Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som tinglyses på den enkelte ejendom samt lokalplanens retsvirkninger. Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., som findes bagest i planen. I redegørelsen er der gjort rede for lokalplanens indhold samt planens forhold til anden planlægning. Som indledning til bestemmelser og redegørelse gives en kort præsentation af lokalplanområdet samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.

Denne lokalplan er udarbejdet af Favrskov Kommune, Teknik- og Kultur. Marts 2012.

INDHOLD

Hvad er en lokalplan?	2
Indhold	3
Redegørelse	5
Strukturplan for Vadstedområdet	5
Lokalplanområdet og dets omgivelser	9
Lokalplanens baggrund og formål	10
Lokalplanens indhold	10
Lokalplanens forhold til anden planlægning	11
<i>Kommuneplanen</i>	11
<i>Kommuneplan '09 og statslig planlægning</i>	12
<i>Grundvandsbeskyttelse</i>	12
<i>Natur og landskab</i>	12
<i>Landbrugsloven</i>	13
<i>Vandforsyning</i>	13
<i>Kloakforsyning</i>	13
<i>Varmeforsyning</i>	13
<i>Serviceforsyning</i>	13
<i>Jordforurening</i>	14
<i>Museumsloven</i>	14
<i>Støj fra erhverv</i>	14
<i>Trafik og trafikstøj</i>	14
<i>Miljøvurdering</i>	15
Tilladelser fra andre myndigheder	15
Servitutter	15
Favrskov Kommune,	
lokalplan nr. 324	16
Lokalplanens formål	16
Lokalplanens område og zonestatus	16
Områdets anvendelse	17
Udstykning	18
Veje, stier og parkering	19
Tekniske anlæg	20
Bebyggelsens omfang og placering	21
Bebyggelsens udseende	23
Ubebyggede arealer og beplantning	24
Miljøforhold	25
Grundejerforening	26
Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	26
Servitutter	27
Lokalplanens retsvirkninger	27
Vedtagelsespåtegning	27
Kortbilag 1 - Matrikelkort	28
Kortbilag 2 - Lokalplankort A	29
Kortbilag 3 - Lokalplankort B	30

Kortbilag 4 - illustrationsplan	31
Kortbilag 5 - Delområde IV tæt-lav bebyggelsesplan	32
Bilag 6 - Servitutredegørelse	33
Bilag 7 - Princip for bebyggelsens placering i terræn	40
Favrskov Kommune, Kommuneplantillæg nr. 3	45
Kommuneplantillæggets retsvirkninger	45
Vedtagelsespåtegning af kommuneplantillæg nr. 3	45
Bilag 8 - Fremtidige rammer i kommuneplanen	46
Bilag 9 - Eksisterende rammer i kommuneplanen	47
Bilag 10 - Miljøvurdering af lokalplan nr. 324	
Bilag 11 - Miljøvurdering af kommuneplantillæg nr. 3	



Landskabet i Vadstedområdet er meget varieret, her ses den øst-vest gående dal med søen i baggrunden.

STRUKTURPLAN FOR VADSTEDOMRÅDET

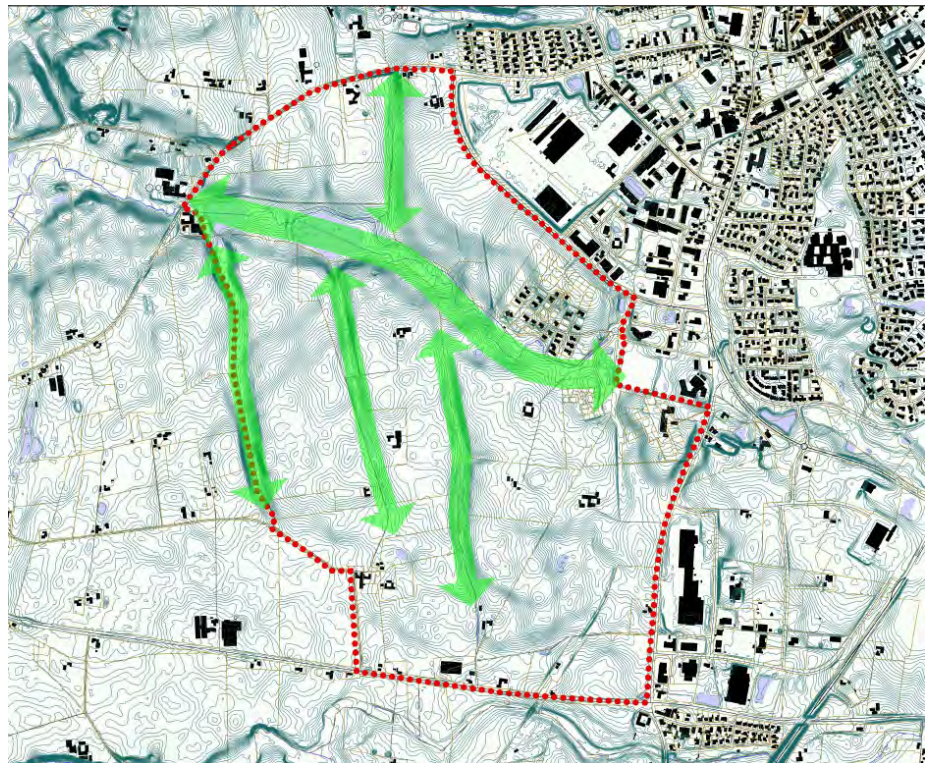
Strukturplanen

Vadstedområdet er betegnelsen for en ny bydel i den sydvestlige del af Hammel. Området afgrænses mod syd af Viborgvej, mod øst af Anbækvej og eksisterende boligområder, mod nord dels af Ringvejen og dels af Vadstedvej og mod vest grænser området op til dyrket landbrugsjord.

Arbejdet med strukturplanen for Vadstedområdet blev påbegyndt i den tidligere Hammel Kommune, hvor der i 2003 blev udarbejdet en strukturplan for området. Siden er denne strukturplan blevet justeret i forhold til de landskabelige elementer og ny viden om bl.a. grundvand, støj fra virksomheder samt infrastruktur, senest i Kommuneplan '09. I forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan er der sket en mere detaljeret bearbejdning af strukturplanen og særligt den del, der omfatter lokalplanens område.

Strukturplanen disponerer overordnet med byggeområder indpasset i landskabet på en måde, der udnytter landskabets potentialer og sikrer god adgang til naturen. Den nye bydel skal fungere som en integreret del af Hammel og der skal sikres god sammenhæng med den eksisterende by.

Byggeområderne inddeles i mindre enheder af beplantningsbælter, der giver struktur og identitet til de enkelte områder. I boligområderne etableres øst-vestgående beplantningsbælter og i erhvervsområderne er beplantningsbæltens retning nord-sydgående.



Illustrationen viser landskabets topografi. Strukturplanens afgrænsning er markeret med rødt og de markante dalstrøg er markeret med grønne pile

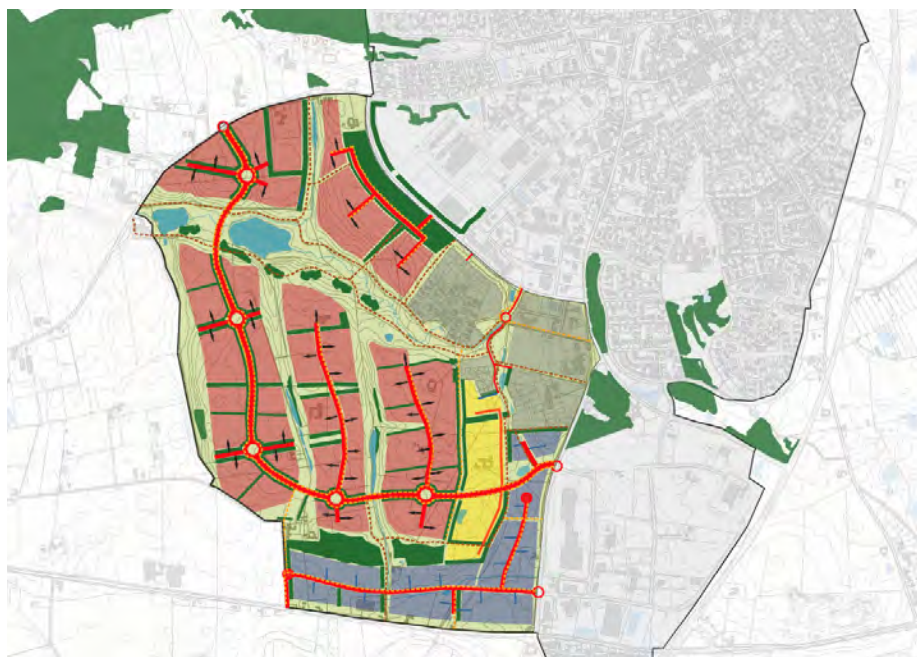
Landskabet

Vadstedområdet dækker et areal på ca. 266 ha og karakteriseres som et kuperet, grønt landskab med både åbne flader, bakker, smeltevandsdale, vandløb og søer.

Områdets landskabelige karakter skal være rygraden i udbygningen af området, der foruden det landskabelige rekreative element skal rumme boliger, institutioner og let erhverv.

Det mest markante øst-vest gående dalstrøg benyttes allerede idag til rekreative formål, hvor der er anlagt en sti langs de to søer. Tanken er, at det eksisterende stinet skal udbygges og at de nord-syd gående dalstrøg i området ligeledes skal benyttes rekreativt og skabe en naturlig opdeling af området i mindre byenheder. Sammen med de eksisterende vandløb og småsøer i dalene skal regnvandsbassiner indpasses i landskabet og indgå som rekreative elementer mellem bebyggelserne.

Funktioner	
	Bolig
	Erhverv
	Service
	Rekreativt
	Beplantning
	Eksisterende bebyggelse



Illustrationen viser strukturplanområdets sammenhæng med byen og fordeling af funktioner og grønne områder i den nye bydel.

Funktioner

Boligområderne udgør langt den største del af Vadstedområdet og er placeret mod nord og vest.

Langs Viborgvej og Anbækvej placeres erhverv i form af let erhverv som kontorerhverv, administration og lignende. Miljøklasse 1-2. Mod Viborgvej gives mulighed for pladskrævende varegrupper.

Mellem erhvervsområdet langs Anbækvej og boligområderne udlægges et areal til offentlige formål. Her kan der bygges institutioner og eventuelt en skole og anlægges boldbaner og andre udearealer til brug for institutioner og skole.

Mellem boligområderne og erhvervsområdet langs Viborgvej udlægges en bufferzone, der beplantes, så den får en skovagtig karakter, der kan bruges rekreativt af både boligområderne, det offentlige område og erhvervsområdet.

Boligbebyggelserne

Boligbebyggelserne placeres højt i terrænet, på naturlige plateauer, hvorved de landskabelige træk i området understreges og forstærkes. Boligbebyggelserne varierer i tæthed og højde og spiller sammen med landskabet.

Fra boligbebyggelserne skabes der gode udsigtsforhold til de lavereliggende grønne dalstrøg og der sikres kontakt til disse nærrekreative arealer imellem bebyggelserne via gode stiforbindelser.

Udbuddet af boligtyper og ejerformer skal være bredt og varieret, så det kan give basis for en blandet beboersammensætning og rumme beboere i alle aldersgrupper. Boligbebyggelserne i bydelen skal være varierede, give kontraster og understrege landskabet.

Beplantning

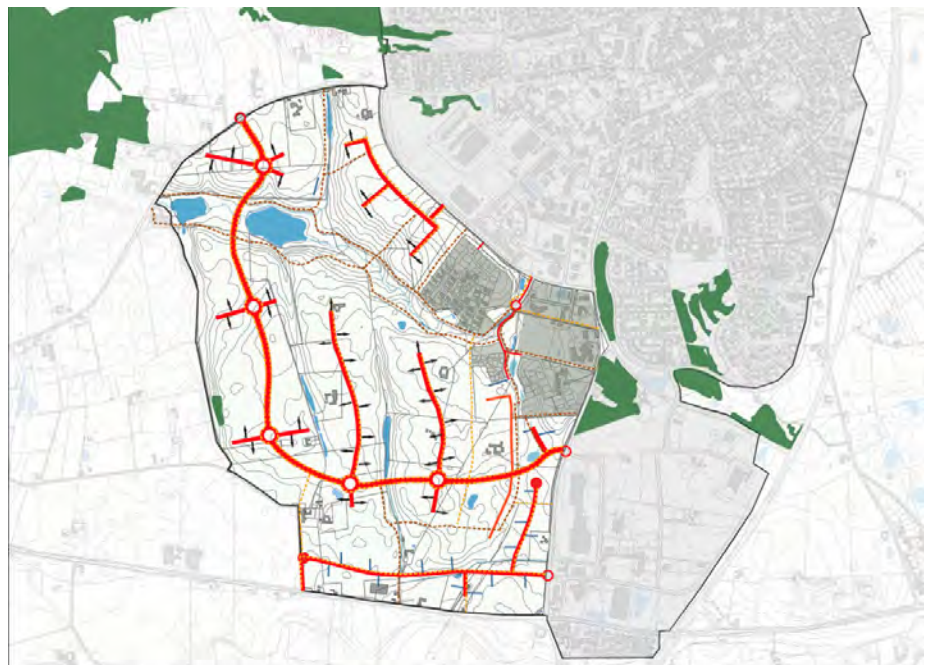
Beplantningsbælter indgår som et vigtigt karaktergivende element i såvel bolig- som erhvervsbebyggelserne. Beplantningsbælterne skal have forskellig karakter og indgår i en samlet beplantningsplan.

I overgangen mellem de "kultiverede" haver og det "naturlige" dallandskab vil der blive stillet særlige krav til beplantningstype og plejeniveau. I dalstrøgene, der udlægges som eng, vil der ligeledes være krav til beplantning og plejeniveau.

Langs fordelingsvejen etableres et beplantningsbælte, der skaber afstand og skærmer de bagvedliggende boliger fra trafikken.

Langs stamvejene plantes vejtræer, der markerer vejens forløb og understreger den grønne struktur i området.

Trafiksignatur	
	Fordelingsvej udlægsbredde 25 m
	Stamvej udlægsbredde 14 m
	Boligvej udlægsbredde 10 m
	Intern vej
	Sti med asfalt og lys - i vejudlæg
	Sti med stenmel
Trampestier i de grønne områder er ikke marke- ret	



Illustrationen viser princippet for infrastrukturen i strukturplanområdet

Infrastruktur

Områdets bolig- og offentlige del trafikbetjenes via fordelingsvejen, der forbinder Anbækvej og Vadstedvej. Fra fordelingsvejen betjenes boligområderne via stamveje og boligveje.



Udsnittet af strukturplanen viser hvordan fordelingsvejen, der går gennem lokalplanområdet, forbindes til Anbækvej med en rundkørsel ved Frankrigsvej.

Stamvejene forbindes med rundkørsler til fordelingsvejen. Langs fordelingsvejen og stamvejene anlægges enkeltrettede kombinerede cykel- og gangstier.

Der etableres en "intern vej" i det område, der er udlagt til offentlige formål til betjening af institutionsområdet. Der etableres en "skolesti", der forbinder til de øvrige asfalterede stier i området.

De nordligst beliggende boligområder betjenes fra Ringvejen via én overkørsel.

Erhvervsområdet betjenes fra Anbækvej via et "lukket" vejnet. Der er planer om at Viborgvej skal forlægges i et tracé syd om Anbæk, sandsynligvis som motorvej. Når Viborgvej er forlagt i et nyt tracé kan der etableres vejadgang fra erhvervsområdet til den "gamle" Viborgvej. Der etableres stier langs vejene, stierne forbinder til Viborgvej og Anbækvej flere steder, ligesom de forbinder til boligområderne og det offentlige område.

Der udlægges 3 typer stier i området:

Sti langs fordelingsvej og stamveje, der anlægges med asfalt og lys.

Sti i de grønne områder/dalstrøg, der anlægges med stenmel eller tilsvarende belægning.

Trampestier i kiler og landskabsstrøg, der ikke kræver anlæg.

Stinettet skal forbinde til det eksisterende stinet i Hammel.

Udbygningstakt

Boligområderne udbygges fra øst mod vest, hvor de nordligst beliggende boligområder indpasses i udbygningstakten afhængigt af efterspørgsel og i takt med etablering af infrastrukturen.

Fordelingsvejen påbegyndes ved Anbækvej, hvor der anlægges en rundkørsel ud for Frankrigsvej. Første etape af fordelingsvejen er indeholdt i en allerede vedtaget lokalplan nr. 317. Der udlægges et areal langs Anbækvej til erhverv.

Fordelingsvejen forlænges i takt med udbygningen af strukturplanområdet mod vest og siden mod nord.

På sigt vil der blive etableret institutioner og eventuelt en skole i området mellem erhvervsområdet langs Anbækvej og boligområderne. Det vil ske i takt med boligområdernes udbygning.

Erhvervsområderne langs Anbækvej og Viborgvej udbygges i takt med efterspørgslen.

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Nordøst for lokalplanområdet er der i dag etableret boligområder og en børneinstitution. Både lokalplanområdet og dets omgivelser dyrkes landbrugsmæssigt og der ligger spredte landbrugsejendomme i landskabet.

Lokalplanområdet ligger centralt i Vadstedområdet og har et areal på ca. 26 ha, der dækker en nord-syd gående dal og et plateau. Plateauet har et areal på ca. 17 ha, der udlægges til åben-lavt og tæt-lavt boligbyggeri.

Den nord-sydgående dal, som er en del af den overordnede landskabsstruktur, har et areal på ca. 9 ha og udlægges som et offentligt tilgængeligt grønt område mellem bebyggelsen i lokalplanområdet og de fremtidige bebyggelser i tilstødende lokalplanområder.

Terrænet indgår som et vigtigt parameter i områdets disponering og skal udnyttes til at skabe et spændende og varieret boligområde, der udnytter de muligheder, det naturlige terræn giver.

Lokalplanområdet er ved planens udarbejdelse ejet af en række private lods ejere og er beliggende i landzone. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres den bebyggede del af arealet fra landzone til byzone, mens den rekreative dal forbliver i landzone.



Lokalplanområdet vist i sammenhæng med den eksisterende by og landskabet.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Denne lokalplan er første etape, syd for det store grønne område syd for Harevænget, i realiseringen af den samlede strukturplan, der åbner for en fortsat byudvikling i Hammel.

Lokalplanen udlægger areal til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, veje, stier, fælles friarealer, beplantningsbælter og offentligt tilgængelige rekreative arealer, som er en del af det landskabelige element i den overordnede strukturplan.

Dalstrøget og beplantningen er vigtige temaer i lokalplanen. I boligområdet skal den grønne struktur have en særlig karakter. Der skal være forskel på beplantning og plejeniveau langs vejene og i haverne og det rekreative dalstrøg vest for bebyggelsen.

I lokalplanen lægges der vægt på at give de kommende bygherrer et klart billede af de enkelte grundes byggemuligheder og disponering i forhold til det byggemodnede terræn og udsigten.

Lokalplanen giver kun i begrænset omfang mulighed for terrænregulering og der er derved en række forhold, man som bygherre må forholde sig til, ved valg af grund og hustype.

Der er i lokalplanen lagt særlig vægt på, at de fremtidige boliger skal inddrage og tilpasse sig terrænet.

På bilag 7, bagest i lokalplanen, er vist eksempler på forskellige måder, hvorpå byggeriet kan tilpasses terrænet.

Eksempler på tæt-lavt byggeri



Christiansgave - kædehusbebyggelse i Hørsholm, tegnet af arkitekt Jean Fehmerling og opført i 1953-55.



Kingohusene - gårdhavehuse i Helsingør er tegnet af arkitekt Jørn Utzon og opført i 1957-58..

*Fotos fra KASB basen, Kunstakademiets Arkitektskoles bibliotek.
Fotograf: Andreas Trier Mørch*

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger et område med plads til ca. 180 til 200 boliger, hvoraf størstedelen er åben-lave. Lokalplanområdet inddeles i delområder, der afgrænser de forskellige typer af bebyggelse. Ét delområde udlægges til ca. 20 tæt-lave boliger og et andet delområde udlægges til enten 6 åben-lave eller 16 tæt-lave boliger. Det nordligst beliggende delområde udlægges til 27 tæt-lave boliger, der placeres i overensstemmelse med bebyggelsesplanen, som fastlægges i denne lokalplan.

De enkelte delområder adskilles af beplantningsbælter, der skaber struktur i området og giver identitet til de enkelte delområder.

Beplantningsbælterne tilplantes med egnstypiske træsorter og plantes af udstykker ved byggemodningen.

Beplantningen på de privatejede grunde, der ligger direkte ud til Dalen - det offentligt tilgængelige grønne område - skal ligeledes have en særlig karakter, der markerer overgangen mellem de "kultiverede" haver og det "naturlige" landskab.

Offentligt tilgængeligt rekreativt område

Godt en tredjedel af lokalplanområdet friholdes for bebyggelse og udlægges som offentligt tilgængeligt rekreativt område. Området er en del af den overordnede landskabsstruktur med et dalforløb, der i Kommuneplan '09, er

Eksempler på tæt-lavt byggeri



Slotshusene - gårdhavehuse og rækkehuse i Hørsholm er tegnet af arkitektfirmaet Arkitema og opført i 2006-2008. Fotos: Arkitema

udlagt til potentielt naturområde.

Dette område - Dalen - skal henligge som eng og fremtræde græsklædt med spredte træer og buske. I Dalen ligger en mindre sø samt et vandløb - Hedehuse Grøft, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Der er endvidere registreret to beskyttede diger i Dalen. Digerne er omfattet af Museumsloven.

Der vil blive anlagt et separat regnvandsbassin, som vil indgå som en del af det rekreative landskab i Dalen. Adgang til området vil ske via trampestier.

Der stilles krav til pleje og anvendelse af området i overensstemmelse med Kommuneplan '09's retningslinjer for potentielle naturområder.

Storparceller

På storparcellerne skal der opføres tæt-lav bebyggelse, og der skal være mulighed for variation i bebyggelsens udformning mellem de enkelte storparceller. Samtidigt skal den samlede bebyggelse inden for den enkelte storparcel sikres et fælles præg med hensyn til arkitektonisk udformning, materialer og farver.

På storparcellerne vil der være særlige krav til placering, hustype, placering af fællesarealer og vejadgang. Der er mulighed for at opføre et fælleshus for den tæt-lave bebyggelse inden for den enkelte storparcel.

Parcelhuse

På parcelhusgrundene er der ligeledes krav til bebyggelsens udformning og udnyttelse af terrænet.

For at tilpasse byggeriet til terrænet, vil der på nogle grunde være helt særlige krav til bebyggelsens placering og udformning, f.eks. med anvendelse af forskudte etager. Det er således ikke tilladt at opføre et hus i ét plan og efterfølgende udlægge større mængder jordopfyld omkring huset for at få terrasse og have til at ligge i niveau med boligens gulvplan.

Boliger kan opføres i op til to etager foruden evt. kælder.

Når der gives byggetilladelse, skal det sikres, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser og under hensyn til dens beliggenhed i terrænet, opnås en god helhedsvirkning.

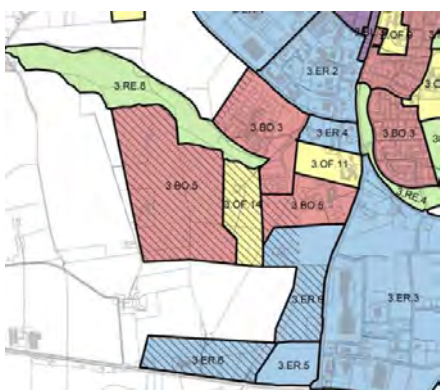
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen

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

Siden vedtagelsen af Kommuneplan '09 er forudsætningerne for lokalplanen og dens geografiske afgrænsning ændret.

Da lokalplanens afgrænsning ikke er i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan '09 er der udarbejdet et kommuneplantillæg, der regulerer på placeringen af de udlagte rammeområder i overensstemmelse med lokalplanen og strukturplanen.



Lokalplanområdet ligger dels inden for rammeområde 3.BO.5, 3.ER.6, 3.OF.14 og dels i perspektivområde i Kommuneplan '09. Størstedelen af rammeområderne skal ved lokalplanlægning overføres til byzone. Den del af rammeområde 3.BO.5, der udlægges til grønt rekreativt areal forbliver i landzone.

Kommuneplantillæg nr. 3 med tilhørende miljøvurdering findes bagest i denne lokalplan.

Kommuneplan '09 og statslig planlægning

Grundvandsbeskyttelse

Ifølge kommuneplan 09 ligger lokalplanområdet i et område med drikkevandsinteresser mens Vandplanen for Randers Fjord fra Miljøministeriet, Naturstyrelsen (oktober 2010) foreskriver at området ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Inden for OSD findes der generelt gode drikkevandsressourcer, som kan indgå i den regionale drikkevandsforsyning, og som skal beskyttes mod forurening.

Der er registreret flere begravede dale under og omkring hele Vadstedområdet, nogle af disse dale er ved lokalplanens udarbejdelse ikke veldokumenterede, idet data er mangelfulde. En af disse ikke-veldokumenterede dale ligger under lokalplanområdet. I forbindelse med den fremtidige kortlægning vil det blive belyst om de ikke-veldokumenterede dale har forbindelse til hinanden og til allerede veldokumenterede dale.

Med udgangspunkt i det forslag som Naturstyrelsen har lagt frem for Vandplan for Randers Fjord (oktober 2010) forventes det, at området vest for Hammel udpeges som sårbart og dermed som nitratfølsomt indvindingsområde. De nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) ligger på Danmarks Miljøportal som administrationsgrundlag.

Derfor indgår følgende virkemidler til beskyttelse af grundvandet:

- Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at "Veje og parkeringsarealer skal udføres med tæt belægning og tilstrækkelige sideanlæg med afledning af regnvand og saltholdigt smeltevand til kloaknet, så der ikke sker nedsivning af forurenede regnvand i området."
- Lokalplanen indeholder krav om tilslutning til kollektive forsyningsanlæg og at spildevand fra området skal ledes til renseanlæg.
- Favrskov Kommune vil i forbindelse med salg af grunde i området betinge skødet på de enkelte parceller, at der ikke må anvendes pesticider. Ved overdragelse af fælles friarealer og private fællesveje og stier til grundejerforening, vil der tilsvarende blive sikret forbud mod brug af pesticider på disse arealer.

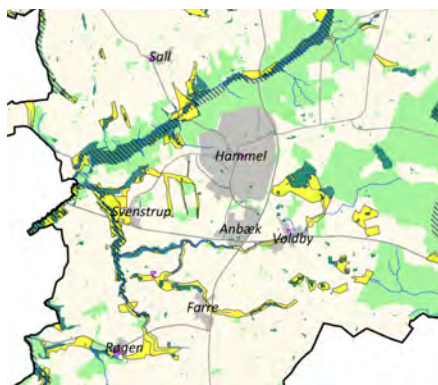
Natur og landskab

Inden for lokalplanområdet findes en mindre sø og et vandløb (Hedehus Grøft), der er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Søen og vandløbet bibeholdes, idet de indgår som rekreative elementer i områdets grønne struktur.

Hvis overfladevand skal ledes til Hedehus Grøft eller til søen, kræver det en udledningstilladelse og dispensation efter Naturbeskyttelsesloven.

Der er registreret to beskyttede diger inden for lokalplanområdet. Hvis digerne gennembrydes eller på anden måde ændres, kræver det en dispensation efter Museumsloven.

Den ene af de tre nord-sydgående dale forløber gennem lokalplanområdet og er en del af den overordnede landskabsstruktur. Den udlægges i lokalplanen som rekreativt offentligt tilgængeligt grønt område.



- Beskyttede vandløb
- Beskyttede naturtyper
- ▨ EF Habitat - områder
- ▨ Fredede områder
- Potentielle naturområder incl. lavbundsarealer
- Økologiske forbindelser
- Mulig genopretning af vådområder
- Skov

Udsnit af kort 14 fra Kommuneplan '09 - Potentielle naturområder

Dalen er i Kommuneplan '09 udlagt som potentielt naturområde og beskrives i retningslinje 14.3 - Potentielle naturområder:

Stk. 1. De potentielle naturområder fremgår af kort 14.

Stk. 2. I potentielle naturområder skal levesteder for vilde dyr og planter bevares og om muligt forbedres.

Stk. 3. Inddragelse af arealer i de potentielle naturområder til formål, der kan forringe naturindholdet, skal så vidt muligt undgås. Det samme gælder formål, som kan vanskeliggøre, at landbrugsjord, udpeget som muligt naturområde, på et senere tidspunkt udgår af omdrift.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan '09. Lokalplanrådets anvendelse til boligformål og påvirkningen af landskabet er vurderet i miljørapporten/miljøvurderingen.

Landbrugsloven

Matr.nr. 17m, 17l, 16a alle Hammel By, Hammel og 5b Vadsted By, Søby, 1 af, 1v og 1c alle Hedehusene, Søby er omfattet af landbrugspligt. Landbrugspligten forudsættes ophævet på den del af matriklerne, der ligger inden for lokalplanafgrænsningen inden realiseringen af lokalplanen.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Hammel Vandværk a.m.b.a.

Kloakforsyning

Området separatkloakeres. Spildevand afledes til Hammel Renseanlæg i henhold til kommunens spildevandsplan.

Regnvand fra veje, tage og befæstede arealer ledes til vandløb via regnvandsbassin (forsinkelsesbassin).

Bassinskitsen vist på Lokalplankort A er en illustration og endelig placering, størrelse og udformning fastsættes i forbindelse med detailprojektering.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes i henhold til allerede godkendt projekt.

Den 25. maj 2005 godkendte, daværende Hammel Byråd, et projektforslag til varmforsyning af 1. etape af Vadstedområder, der bl.a. omfatter lokalplanområdet. Med godkendelse af projektforslaget blev det vedtaget at al ny bebyggelse i området skal fjernvarmforsynes.

For enfamiliehuse, der opfylder klassifikationskravene for lavenergihuse, har kommunen dog pligt til at dispensere fra tilslutningspligten, jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg § 17, stk. 3.

Elvarme kan ikke tillades i henhold til "Cirkulære om forbud efter varmforsyningsloven mod etablering af elopvarmning af ny bebyggelse beliggende i kollektive forsyningsområder". Håndhævelsen af dette cirkulære sker i forbindelse med byggetilladelsen.

Serviceforsyning

Lokalplanområdet hører under skoledistriktet for Søndervangskolen i Hammel.

Inden for strukturplanområdet er der udlagt areal til offentlige formål, som på sigt kan udnyttes til skole- og institutionsbyggeri. Der ligger en børneinstitution umiddelbart nordøst for lokalplanens område. De nærmeste indkøbsmuligheder findes i Hammel midtby.

Jordforurening

I lokalplanområdet er der pr. 15. juni 2010 ingen kortlagte arealer i henhold til lov om forurenede jord. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens Miljøafdeling kontaktes og arbejdet standses.

Lokalplanområdet har hidtil ikke været omfattet af områdeklassificeringen (arealer, der kan være lettere forurenede). Ved Byrådets vedtagelse af lokalplanen overgår lokalplanområdet fra landzone til byzone. Favrskov Kommune har vurderet, at lokalplanområdet fortsat ikke skal være omfattet af områdeklassificeringen, idet lokalplanområdet kan karakteriseres som tidligere landbrugsareal uden kendte kilder til jordforurening. Efter planens vedtagelse vil Favrskov Kommunes hjemmeside blive ajourført i overensstemmelse hermed, jf. Favrskov Kommunes "Regulativ for områdeklassificering af lettere forurenede arealer".

Der skal sikres størst mulig genanvendelse af overskudsjord på lokaliteten.

Museumsloven

Anlægsarbejder indenfor lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven. Området vil ikke være undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Moesgård Museum har ikke registreret fortidsminder på selve det omhandlede areal, men områdets topografi og størrelse samt beliggenheden nær en tidligere undersøgt større jernalderlandsby ved Vadstedudstykningsen gør, at der vil være meget stor sandsynlighed for at støde på fortidsminder under anlægsarbejdet.

For at sikre, at byggherre ved et jordarbejde ikke standses af arkæologiske fund, der er beskyttet af Museumslovens § 27 anbefaler Moesgård Museum derfor, at man forud for jordarbejdet foretager en arkæologiske prøveudgravning af arealet.

Hvis det ved prøveudgravningen viser sig, at der er bevaret væsentlige arkæologiske levn, skal der herefter foretages en egentlig arkæologisk undersøgelse af disse.

Støj fra erhverv

I 2007 blev der foretaget beregninger, der viser støjbredden for Hammel Møbelfabrik. Beregningerne viser, at lokalplanområdet ligger uden for den radius, der overskrider Miljøstyrelsens krav til støjfølsom anvendelse og boligerne vil dermed ikke blive belastet af støj fra Hammel Møbelfabrik.

Trafik og trafikstøj

Viborgvej, der ligger ca. 360 meter syd for lokalplanområdet, er en statsvej der forbinder Århus og Viborg. I følge tal fra Vejdirektoratet vil trafikken, fremskrevet på et 10-årigt sigte, ikke belaste boligområdet med et støjniveau der overstiger Miljøstyrelsens grænseværdi på 58 L_{den}. Der skal således ikke gøres særlige tiltag i forhold til trafikstøj fra Viborgvej.

Med udbygning af lokalplanområdet vurderes trafikstøj fra fordelingsvejen ikke være et problem. Men når hele strukturplanområdet er udbygget vil det indeholde ca. 850 boliger, som anslået vil generere 3400 biler i døgnet. På den baggrund er det sandsynligt at fordelingsvejen, hvor der vil være mest trafik, vil kræve særlige tiltag med hensyn til trafikstøj.

For at sikre at boligerne i lokalplanområdet på sigt ikke belastes af vejstøj indlægges et beplantningsbælte med en bredde på 30 m på hver side af vejudlægget.

I beplantningsbæltet kan der på sigt etableres støjafskærmning i form af f.eks. en støjvold.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen, efter lovens § 3 bilag 2, er der udarbejdet en egentlig miljøvurdering til belysning af de miljømæssige konsekvenser af lokalplanens gennemførelse.

Miljørapporten er udarbejdet parallelt med lokalplanforslaget og i miljørapporten lægges der vægt på følgende temaer:

- grundvand
- natur
- sundhed
- støj
- landskab

I miljørapporten redegøres for planens påvirkning af ovennævnte forhold. Nærværende lokalplan tager højde for de temaer, der er vurderet i miljørapporten.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Direktoratet for FødevarerErhverv

Det er en forudsætning, at Direktoratet for FødevarerErhverv giver tilladelse til at ophæve landbrugspligten på den del af matr.nr. 17m, 17l, 16a alle Hammel By, Hammel og 5b Vadsted By, Søby, 1 af, 1v og 1c alle Hedehusene, Søby, der ligger inden for lokalplanområdet.

SERVITUTTER

Servitutredøgørelse se bilag 6.

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1

Formålet med lokalplanen er:

at skabe et nyt boligområde som en del af en ny bydel i Vadsted,

at give mulighed for områdets anvendelse til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende friarealer,

at fastlægge en grøn struktur for området,

at sikre at udstykning og bebyggelse tilpasses det byggemodnede terræn,

at sikre at Dalen bevares og gøres offentlig tilgængelig,

at fastlægge et plejeniveau for Dalen, så den fremtræder som eng,

at sikre areal til etablering af regnvandsbassin i området,

at fastlægge beliggenhed og retningslinjer for brugen af fælles friarealer,

at udlægge arealer til fordelingsvej, stamveje, boligveje og stier,

at sikre at den del af lokalplanområdet der udlægges til boligbyggeri mv. overføres fra landzone til byzone,

at sikre at Dalen bevares i landzone.

§2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen omfatter ejendommene eller dele af ejendommene på matrikelnumrene 17a, 17m, 17l, 16a alle Hammel By, Hammel og 5b Vadsted By, Søby, 1 af, 1v og 1c alle Hedehusene, Søby samt alle parceller der efter den 15. september 2010 udstykkes herfra og som berøres af lokalplanen.

2.2

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og 3, Lokalplankort A og B .

2.3

Området opdeles i delområderne I, II, III, IV, V, VI og VII jf. kortbilag 2, Lokalplankort A.

2.4

Delområderne I, II, III, IV, V og VI overføres fra landzone til byzone med lokalplanes endelige vedtagelse.

Ad. 2.5

Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen.

Ad. 3.1

Tæt-lav boligbebyggelse omfatter dobbelt-, gårdhave-, kæde- og rækkehuse. Jf. Byplanhåndbogen defineres de forskellige tæt-lav boligtyper sådan:

Dobbelthuse:

Bygning med to boliger adskilt med lodret lejlighedsskel. Dobbelthuse er omfattet af byggelovens § 10 A om, at de enkelte boliger skal kunne udstykkes.

Gårdhavehuse:

Enfamiliehuse der er sammenbygget med lignende huse og udformet, så der dannes en gårdhave med mur/facade på flere sider.

Kædehuse:

Form for rækkehus hvor f.eks. udhus eller garage er forskudt sammen med nabohuset, eller hvor beboelseshusene er bundet sammen af mellemiggende garager / udhuse.

Rækkehuse:

Tæt-lav bebyggelse bestående af enfamiliehuse der er bygget sammen med andre, tilsvarende huse, så de danner en række. Ofte i to etager med en have foran og bagved huset.

Sammenlægning af to parcelhusgrunde:

To naboparceller kan alternativt lægges sammen til én storparcel. Forudsætningen er, at der opføres boligbebyggelse på minimum 350 m² på grunden. Med en bebyggelsesprocent på 30 kan der opføres boligbebyggelse på op til ca. 600 m². Boligbebyggelsen skal opføres som én enhed.

Parcellen kan udnyttes til f.eks. storvilla til to eller flere familier, der ønsker at bo i et minibofællesskab. F.eks. til familier, der ønsker at bo flere generationer sammen eller et mini-seniorbofællesskab.

De op til ca. 600 m² kan f.eks. indrettes med private boligenheder på 100 m² og fællesarealer på 100 m².

Tilsvarende kan haven opdeles i private forhaver og fælles køkken- og/eller prydhave.

Delområde VII forbliver i landzone. Udnyttelse af delområdet i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser kræver ikke tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

2.5

Der er landbrugspligt på matr.nr. 17m, 17l, 16a alle Hammel By, Hammel og 5b Vadsted By, Søby, 1 af, 1v og 1c alle Hedehusene, Søby.

§3

OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanen opdeles i syv delområder:

Delområde I og II - åben-lav:

Delområderne må kun anvendes til helårsboliger i form af åben-lav boligbebyggelse. Der må kun opføres og indrettes én bolig på hver ejendom.

De med x markerede naboparceller kan alternativt bebygges hen over skel med én samlet bebyggelse på minimum 350 m². På disse parceller må der indrettes mere end én bolig på hver ejendom. Parcellerne er markeret på kortbilag 2, Lokalplankort A.

Delområde III - tæt-lav.

Delområdet må kun anvendes til helårsboliger i form af tæt-lav boligbebyggelse. Der må opføres et fælleshus for bebyggelsen.

Delområde IV - tæt-lav (gårdhavehuse):

Delområdet må kun anvendes til helårsboliger i form af tæt-lav boligbebyggelse (gårdhavehuse). Delområdet skal udstykkes og bebygges i princippet i overensstemmelse med kortbilag 2, Lokalplankort A og kortbilag 5.

Delområde V - tæt-lav eller åben-lav.

Delområdet må kun anvendes til helårsboliger i form af åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse. Den valgte bebyggelsestype skal være for delområdet som helhed.

Hvis der opføres tæt-lav boligbebyggelse må der opføres et fælleshus for bebyggelsen.

Hvis området anvendes til åben-lav boligbebyggelse skal det udstykkes i princippet i overensstemmelse med kortbilag 3, Lokalplankort B.

Delområde VI - fælles opholds- og friareal.

Delområdet må kun anvendes til fælles opholds- og friareal for boligbebyggelserne i delområde I, II, III, IV og V.

Delområde VII - Dalen

Delområdet må kun anvendes til rekreativt område med offentlig adgang. I delområdet kan der etableres et regnvandsbassin.

Fælles bestemmelser:

3.2

Inden for delområderne udlægges areal til beplantningsbælter, veje og stier, som vist på kortbilag 2 og 3, Lokalplankort A og B.

Ad 3.3.

Her tænkes der på erhverv af typen frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende erhverv samt dagpleje og lignende.

3.3

Indenfor lokalplanområdet kan der drives sådanne former for erhverv, som almindeligvis kan udføres i forbindelse med en bolig.

Det er en forudsætning at:

- virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- virksomheden efter Favrskov Kommunes skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
- virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan imødekommes på ejendommen, og
- virksomheden ikke omfatter detailhandel, herunder salg af dagligvarer og udvalgsvarer.

3.4

Inden for området må der endvidere opføres mindre anlæg til områdets tekniske forsyning.

§4

UDSTYKNING

4.1

Udstykning skal i princippet ske som vist på kortbilag 2, Lokalplankort A. Dog kan delområde V alternativt udstykkes til åben-lav boligbebyggelse i princippet som vist på kortbilag 3, Lokalplankort B.

For delområde I, II- og V hvis det udnyttes til åben-lav - gælder:

4.2

Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 800 m².

For delområde III - og V hvis det udnyttes til tæt-lav - gælder:

4.3

Delområdet udstykkes som en storparceller til bebyggelse med tæt-lav boligbyggeri. I princippet som vist på kortbilag 2, Lokalplankort A.

For delområderne III - og V hvis det udnyttes til tæt-lav - gælder:

4.4

Ved udstykning af delområderne til tæt-lav boligbebyggelse må ingen grund være mindre end 250 m².

For delområde IV gælder:

4.5

Bebyggelsen skal udformes som gårdhavehuse og placeres i princippet som vist på kortbilag 5.

Ad 4.3 og 4.4

Byggeloven § 10 A:

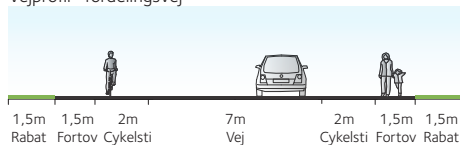
Når der opføres mere end eet enfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Mulighed for udstykning som nævnt i 1. pkt. skal også foreligge, når der ved til- eller ombygning eller andre forandringer af et bestående enfamilieshus sker en opdeling af huset i flere enfamilieshuse.

VEJE, STIER OG PARKERING

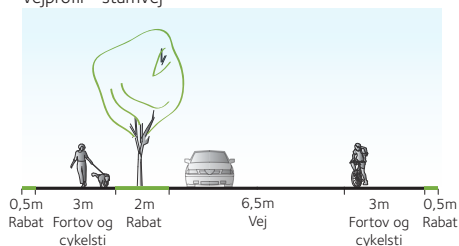
Ad 5.1

Sti a-a forbindes uden for lokalplanområdet til den eksisterende sti langs Harevænget.

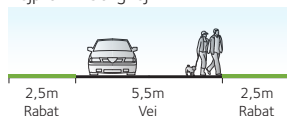
Vejprofil - fordelingsvej



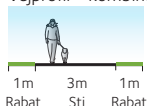
Vejprofil - stamvej



Vejprofil - boligvej



Vejprofil - kombineret cykel- og gangsti



Vejprofiler:

Fordelingsvej - udlæg 17 m

Stamvej - udlæg 15,5 m

Boligvej - udlæg 10,5 m

Kombineret cykel- og gangsti - udlæg 5 m

Fælles bestemmelser:

5.1

Der udlægges areal til følgende nye veje og stier:

Fordelingsvej A-A udlægges i 17 m bredde og anlægges med 7 m kørebane. Den resterende del af vejudlæggets reserveres til kombineret cykel- og gangsti og rabat.

Fordelingsvejen A-A og rundkørsel udlægges som offentlig vej.

Stamvejene B-B og C-C udlægges i 15,5 m bredde og anlægges med 6,5 m kørebane. Den resterende del af vejudlægget reserveres til kombineret cykel- og gangsti, rabat og beplantning.

I stamvejenes vestlige side plantes træer af sorten spidsløn i rabatten mellem kørebane og kombineret cykel- og gangsti.

Boligvejene D-D, E-E, F-F, G-G, H-H, I-I, J-J, K-K, L-L, M-M, N-N, O-O og P-P udlægges i 10,5 m bredde med 5,5 m kørebane. Det resterende areal reserveres til rabat. Der etableres vendepladser på boligvejene D-D, E-E, G-G, H-H, I-I, J-J, K-K, L-L, M-M, N-N, O-O og P-P.

Vendepladserne udlægges med en længde og bredde på ca. 22x14 meter. På hver vendeplads skal der etableres minimum to gæsteparkeringspladser.

Stierne a-a, b-b, c-c, d-d, e-e, f-f, g-g, h-h i-i, j-j, k-k, l-l, m-m, n-n, o-o og p-p udlægges i 5 m bredde, hvoraf 3 m anlægges med hård belægning. Det resterende areal reserveres til rabat. Stierne udlægges som kombineret cykel- og gangsti.

Stamvejene B-B og C-C, boligvejene D-D, E-E, F-F, G-G, H-H, I-I, J-J, K-K, L-L, M-M, N-N, O-O og P-P og stierne b-b, c-c, d-d, e-e, f-f, g-g, h-h i-i, j-j, k-k, l-l, m-m, n-n, o-o og p-p udlægges som private fællesveje.

Sti a-a og den del der har forbindelse til Grævlingevej udlægges som offentlig sti. Sti a-a skal placeres i et slyngnet forløb, så det omgivende beplantningsbælte har en bredde på minimum to rækker mod hhv. boligparceller, fælles friarealer og lokalplanområdets afgrænsning mod øst. I princippet som vist på kortbilag 3, Lokalplankort B.

Alle veje og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 3, Lokalplankort B.

5.2

Langtidsparkering af lastbiler og større varevogne med en totalvægt på over 3.500 kg, eller en højde over 2,20 meter, samt af campingvogne og lystbåde er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.

5.3

Veje og parkeringsarealer skal udføres med tæt belægning og tilstrækkeligt sideanlæg med afledning af regnvand og saltholdigt smeltevand til kloaknet, så der ikke sker nedsivning af forurenede regnvand i området.

For delområde I, II - og V hvis det udnyttes til åben-lav - gælder:

Ad 5.5

Oplysning om hældning og fremtidig vejkode kan fås hos Favrskov Kommune, Trafik og Anlæg.

5.4

Til hver ejendom må der anlægges én overkørsel i en bredde af max. 6 m. Overkørslen skal udføres i belægningssten af samme type som indkørslerne og skal udføres med samme hældning som rabatarealet.

5.5

I forbindelse med anlæg af vejene anlægges skråningsanlæg jf. bygge- og modningsprojektet inde på den enkelte parcel.

5.6

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til to biler pr. bolig på den enkelte ejendom.

For delområde III, IV - og V hvis det udnyttes til tæt-lav - gælder:

5.7

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til to biler pr. bolig inde på den enkelte storparcel.

Parkering kan ske ved de enkelte boliger, suppleret med fælles parkeringsplads.

5.8

Adgang til den enkelte storparcel skal ske som vist med pilsignatur på kortbilag 3, Lokalplankort B.

Placering af adgang til den enkelte storparcel skal ske mest hensigtsmæssigt i forhold til trafiksikkerhed og oversigtsforhold.

For delområde IV gælder:

5.9

Der udlægges areal til adgangsvej, torv, sti og parkeringsplads med en størrelse og udformning i princippet som vist på kortbilag 3, Lokalplankort B og kortbilag 5.

5.10

For hver bolig etableres minimum én parkeringsplads som en integreret del af boligen.

§6**TEKNISKE ANLÆG****6.1**

Alle former for data- og el-ledninger, herunder til vej og stibelysning skal fremføres som jordkabler.

6.2

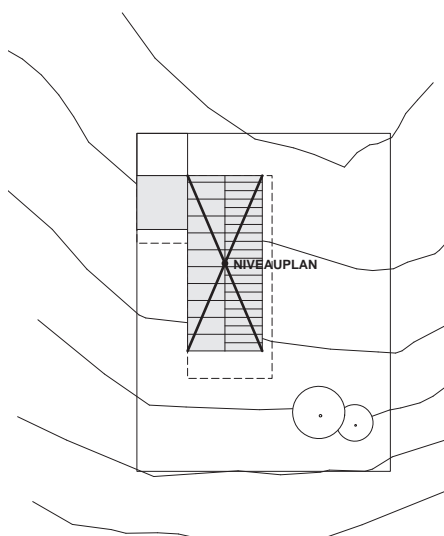
Områdets tekniske forsyning sker på de til enhver tid gældende leveringsbetingelser fra de pågældende selskaber.

6.3

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i overensstemmelse med projektforslag godkendt af Hammel Byråd i 2005.

6.4

Ny bebyggelse i området skal separatkloakeres. Alt sanitært spildevand samt regn- og overfladevand skal tilsluttes det offentlige kloaksystem.



Ad 7.2

Principskitse for niveauplan.

Niveauplanen fastlægges som udgangspunkt ved den byggemodnede terrænkote i diagonalskæringspunktet for linjerne mellem hushjørnerne.

Ad 7.4

Ved integrerede garager, carporte, forstås garager, carporte, der ligger under samme tagkonstruktion som enfamiliehuset.

Regn- og overfladevand fra f.eks. veje, tagflader, befæstede opholdsarealer o.l. skal ledes til et regnvandsbassin (forsinkelsesbassin) inden for lokalplanområdets sydvestlige del inden afledning til recipient.

Nedsivning af tag- og overfladevand på parceller er kun muligt, hvis der kan gives tilladelse hertil, og at jordbunden er egnet til nedsivning. Der henvises endvidere til kommunens spildevandsplan og til Favrskov Forsynings betalingsvedtægt.

6.5

Belysning på fordelingsvej, stamveje og boligvej samt stibelysning skal udføres i overensstemmelse med Favrskov Kommunes belysningsplan.

6.6

Inden for lokalplanområdet må der ikke opsættes udendørs antenner. Dog må eventuelle paraboler anbringes max. 1 m over terræn.

6.7

Der må ikke etableres tagvindmøller eller minimøller.

§7

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Fælles bestemmelser:

7.1

Bebyggelse skal tilpasses terræn, således at terrænforskellem optages i bygningen / bebyggelsen, jf. § 7.2. Bebyggelse kan således udformes med kælder og/eller fritlagt underetage, forskudte etager eller niveauspring. Jf. bilag 7.

7.2

Favrskov Kommune fastlægger, i forbindelse med byggetilladelse, et niveauplan i forhold til det byggemodnede terræn. Niveauplanen fastlægges som udgangspunkt ved den byggemodnede terrænkote i diagonalskæringspunktet for linjerne mellem hushjørnerne.

Ved større terrænforskellem mellem hushjørnerne fastlægges to eller flere niveauplaner. Niveauplanerne er gældende for det bebyggede areal. Ved øvrige terrænregulering af den enkelte grund henvises til § 9.1.

For tæt-lavt byggeri fastlægges niveauplaner for det samlede projekt under ét.

Forinden en byggetilladelse kan udstedes, skal der foreligge en godkendt terrænreguleringsplan for bebyggede og ubebyggede arealer.

7.3

Fritliggende og integrerede garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere vej- og stikel end 2,5 m.

7.4

På garager, carporte og udhuse, der ikke integreres i boligbebyggelsen må højden max. være 4 m og taghældning må ikke overstige 30 grader.

7.5

Langs stamvejene B-B og C-C og langs boligvejene D-D, E-E, F-F, G-G,

Ad 7.5

Vejskel er skellet mellem en enkelte matrikel og vejudlægget.

"Bebyggelse" omfatter alle bygninger, herunder garager, carporte, udhuse og småbygninger - også under 10 m².

Ad 7.8

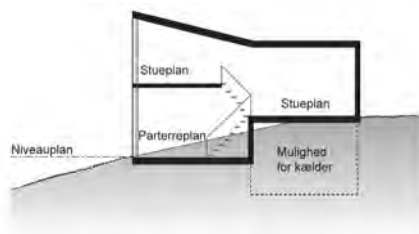
En etage er en vandret afdeling i en bygning, afgrænset af gulv og loft.

En etage med udnyttelig tagetage (1½ etage) betyder at hele eller dele af loftet er udnyttet.

To etager: Med fladt tag, skråt tag og trempel over 1,20 m eller kælder med én fritliggende facade (parterre).

Ad 7.9 og 7.11

Tage på boligerne skal syne som "flade" tage. Af "Anvisning om Bygningsreglement 2008" fremgår at for flade tage med tagpap eller tagfolie bør taghældningen være større end 1:40.



Principsnit:

Et parterreplan kan betegnes som et udnyttet kælderplan/ en forskudt etage med niveaufri adgang til det lavest liggende terræn på grunden.

H-H, I-I, J-J, K-K, L-L, M-M, N-N, O-O og P-P pålægges en byggelinje på 2,5 m fra vejskel.

Mellem byggelinjen og vejskel må der ikke placeres nogen form for bebyggelse.

For delområde I, II, III og V gælder:

7.6

Intet punkt på en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter målt fra det fastlagte niveauplan.

For delområde I, II - og V hvis det udnyttes til åben-lav - gælder:

7.7

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. De fælles friarealer, Dalen, vej- og stiareal samt beplantningsbælter indgår ikke som en del af beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

7.8

Bebyggelse må opføres i max. to etager. Bebyggelse beliggende på stærkt skrånende terræn skal udnytte terrænforskellen til at opføre en del af boligen i to etager (parterre). Se Bilag 7 eksempel 2.

7.9

Taghældninger på bebyggelse/boliger, hvor en del af bygningen er i to etager, må ikke overstige 30 grader.

Bebyggelse/boliger der opføres i to etager skal opføres med fladt tag.

7.10

På de grunde, hvor der er markeret en facadelinje skal boligbebyggelsens facade eller gavl placeres i denne facadelinje.

Facadelinjen er fastlagt 2,5 m fra vej- eller naboskel og fremgår af kortbilag 3, Lokalplankort B.

For delområde I gælder:

7.11

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage uden valm, tage med ensidig taghældning eller flade tage.

For delområde II - og V hvis det udnyttes til åben-lav - gælder:

7.12

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage. Der gives mulighed for halv- eller helvalm, tage med ensidig taghældning eller flade tage.

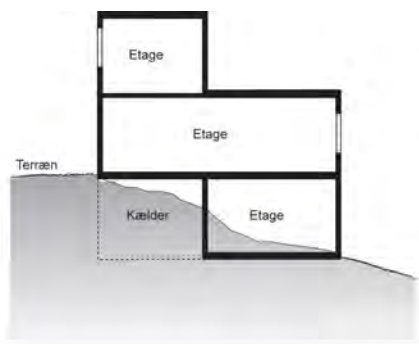
For delområderne III - og V hvis det udnyttes til tæt-lav - gælder:

7.13

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40. De fælles friarealer, Dalen, vej- og stiareal samt beplantningsbælter indgår ikke som en del af beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

7.14

Bebyggelsen inden for den enkelte storparcel skal opføres som tæt-lav boligbebyggelse.



Principsnit:

Der må ikke kunne indlægges et snit i bygningen, hvor der er mere end to etager der benyttes til beboelse over hinanden.

Ad 8.1

Zink og kobber som erfaringsmæssigt patinerer indenfor en kort årrække, betragtes i denne sammenhæng ikke som blanke.

Ad 8.3

Blank mur:
Facaden fremstår i ubehandlet mursten.

Træhuse:

Hensigten med bestemmelsen om træhusenes udtryk er at sikre at træhusene tilpasses en modernistisk og bymæssig træarkitektur, der kan indpasses i et moderne boligområde.

Træhuse, der har klare referencer til andre landes "vildmarksarkitektur" eller danske sommerhus- eller naturområder, kommer bedst til sin ret i andre omgivelser end et bymæssigt boligområde.

7.15

Bebyggelsen må opføres i skel til nabo inden for storparcellen.

7.17

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage uden valm, tage med ensidig taghældning eller flade tage.

7.18

Boligbebyggelse må opføres i max. to etager.

For delområde IV gælder:

7.19

Boligbebyggelse må opføres i max. 1½ etage.

7.20

Intet punkt på en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 meter målt fra det fastlagte niveauplan.

7.21

Tage skal udføres med ensidig taghældning med max. 45 graders hældning eller flade tage.

§8

BEBYGGELSENS UDSEENDE

Fælles bestemmelser:

8.1

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede tagsten, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygningen, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens øvrige facader.

Ved opsætning af solenergianlæg på flade tage skal disse placeres mindst 1½ meter fra facaden og stativer skal afskærmses mod omgivelserne.

8.2

Kommerciel skiltning i området må ikke finde sted. Hvis der er behov for skiltning til en virksomhed, som er lovlig jf. § 3.3 kan der søges om dispensation.

8.3

Bygningsfacader skal fremstå i blank mur, beton, træ, glas eller som vandskurede eller pudsede overflader. Mindre bygningsdele kan udføres i eternit eller forpatineret metal. Ved mindre bygningsdele forstås et areal, der er mindre end 1/4 af det samlede facadeareal.

Der må ikke opføres bjælkehuse, huse med rundtømmer beklædning eller beklædning med blokhusbrædder.

Mindre bygninger f.eks. skure, carporte eller overdækkede arealer kan ligeledes udføres i træ, glas og forpatineret metal, eller med pladebeklædning samt tegl.

Tage skal være ensfarvede og dækkes med enten tegl- eller cementtagsten, sort tagpap, træspån eller naturskifer.

Alternativt kan tage, der udføres som grønne tage, beklædes med mossedum eller lignende.

Bebyggelsen inden for den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed mht. udformning, materialevalg, farver, mv.

For delområde, III, IV - og V hvis det udnyttes til tæt-lav - gælder:

8.4

Ved opførelse af tæt-lav bebyggelse skal der gennem proportionering, materiale- og farvevalg sikres et sammenhængende arkitektonisk udtryk for det enkelte delområde.

Garager, carporte, udhuse og lignende skal opføres i samme materialer som boligerne. Alternativt kan de opføres i træ med træbeklædning, der males sort eller en farve der indgår i materiale- og farvevalg på boligerne.

§9

UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

Fælles bestemmelser:

9.1

Der må ikke uden tilladelse fra Favrskov Kommune foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 meter i forhold til det byggemodnende terræn på den enkelte grund. Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m. Terrænreguleringer skal så vidt muligt udformes som naturlige skråninger.

9.2

Beplantningsbæltet langs lokalplanområdets østgrænse tilplantes med egnskarakteristiske træer af sorten ask, el, lind, ahorn, spidsløn, birk, fuglekirsebær, eg, elm, avnbøg og navr.

I beplantningsbæltets nordlige del udlægges areal til sti a-a i beplantningsbæltet i princippet som vist på kortbilag 2 og 3, Lokalplankort A og B.

I den del af beplantningsbæltet der ligger nord for sti I-I tilplantes den del der ligger øst for sti a-a med egnskarakteristiske buske af typen sargent-sæble, dværgmispel, hylde, syren, grønne og benved.

De øst-vestgående beplantningsbælter, der adskiller de forskellige boligområder, udlægges i en bredde af 10 m og tilplantes med lavere egnskarakteristiske træer af typen spidsløn, fuglekirsebær, eg, avnbøg og navr samt hassel, skovæble, og hylde.

De øst-vestgående beplantningsbælter henholdsvis nord og syd for fordelingsvejen udlægges i en bredde af 30 m. Der kan på sigt etableres støjafskærmning i form af f.eks. en støjvold i beplantningsbæltet.

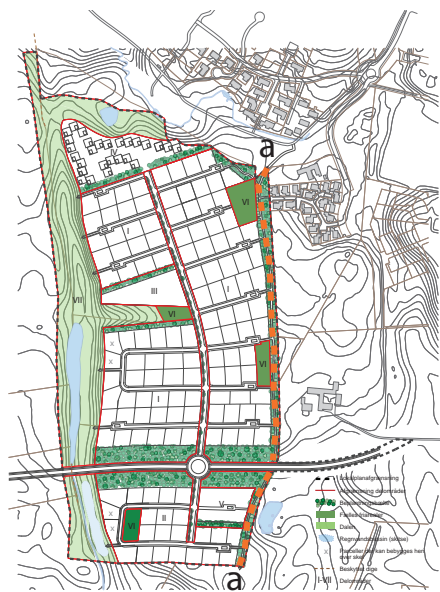
Beplantningsbælterne plantes af udstykker ved byggemodning.

Udstykker plejer og vedligeholder beplantningsbælterne de første to år, hvorefter de overtages af grundejerforeningen.

Ad 9.1

Som udgangspunkt, og efter en konkret vurdering i den enkelte sag, kan der meddeles dispensation til én terrasse med et areal på op til 20 m² i direkte tilknytning til boligen.

Der skal søges om tilladelse, hvis terrassen er hævet mere end 30 cm over byggemodnet terræn.



Ad 9.2

Sti a-a udlægges i beplantningsbæltet langs lokalplanområdets østlige afgrænsning.

Ad 9.4

Beplantningen skal fremstå som en "naturlig" afgrænsning mellem de "kultiverede" haver og det "naturlige" landskab.

Beplantning langs dalen må ikke have karakter af hæk, men skal være fritvoksende, hvilket vil sige den må beskæres men ikke klippes.

Ad 9.7

Græsset i dalen skal slås én gang om året for at hindre spredning af uønskede vækster og for at sikre et naturligt udseende af engen.

Ad 10.1

P.t. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4 2007.

Grænseværdi for udendørs opholdsarealer: L_{den} 58 dB.

Favrskov Kommune vil sikre at der foretages en samlet beregning eller måling der viser støjbelastningen fra vejstøj, som en del af overvågningsprogrammet i forbindelse med udbygningen af hele strukturplanområdet.

Beplantningsbælternes placering fremgår af kortbilag 2, Lokalplankort A.

9.3

Alle hegn i skel mod naboparcel, vej- og sti samt mod fælles friarealer skal etableres som levende hegn. Hegn mod vej- og sti og fælles friarealer skal placeres 0,3 meter inde på parcellen. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn med en max. højde på 1,2 m.

9.4

På de private parceller og storparceller hvis skel grænser op til delområde VII -Dalen - tilplantes dette skel med lav buskbeplantning af sorten hassel, skovæble, og hyld i en åben karakter.

Beplantningen skal placeres 0,3 m fra skel (på egen grund) til delområde VII og foretages af den enkelte grundejer.

For delområde V - hvis det udnyttes til tæt-lav - gælder:

9.5

Der skal plantes et beplantningsbælte med en bredde på 10 m, med en placering som vist på kortbilag 2, Lokalplankort A. Beplantningsbæltet tilplantes med lavere egns karakteristiske træer af typen spidsløn, fuglekirsebær, eg, avnbøg og navr samt hassel, skovæble, og hyld.

For delområde VI - fælles opholds- og friarealer gælder:

9.6

Delområderne udlægges til fælles opholds- og friarealer og placeres som vist på kortbilag 2, Lokalplankort A.

På de fælles opholds- og friarealer må der etableres boldbaner og opsættes legeredskaber til fælles brug for hele lokalplanområdet. De fælles opholds- og friarealer tilsås med græs.

For delområde VII - Dalen gælder:

9.7

Delområdet udlægges til rekreativt grønt område, hvortil der skal være offentlig adgang. Delområdet skal henligge som eng og tilsås med hjemmehørende græsarter, der slås én gang årligt.

Inden for området skal der udlægges areal til et regnvandsbassin, hvor regnvand fra lokalplanområdet skal tilledes.

Der må etableres trampestier i delområdet.

§10 MILJØFORHOLD

10.1

Det skal sikres, at det udendørs støjniveau som vejstøj påfører boligbebyggelsen, ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj fra veje.

10.2

Veje og fælles friarealer udformes under hensyntagen til grundvandsbeskyttelse.

Ad 10.2 og 10.3

Endvidere vil Favrskov Kommune i forbindelse med salg af grunde betinge skødet på de enkelte parceller, at der ikke må anvendes pesticider. Ved overdragelse af fælles friarealer og private fællesveje og stier til grundejerforening, vil der tilsvarende blive sikret forbud mod brug af pesticider på disse arealer.

§11

10.3

Bebyggelsen tilsluttes kollektiv varmforsyning og spildevand ledes til rensesanlæg under hensyntagen til grundvandsbeskyttelse.

GRUNDEJERFORENING

11.1

Der skal stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område.

11.2

Grundejerforeningen skal stiftes senest, når Byrådet kræver det.

11.3

Grundejerforeningen skal efter krav fra Favrskov Kommune gå sammen med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

11.4

Grundejerforeningen har pligt til at modtage skøde på og vedligeholde de i området udlagte fælles friarealer med tilhørende anlæg, og vej- og stiarealer med tilhørende anlæg (vej B-B, C-C, D-D, E-E, F-F, G-G, H-H, I-I, J-J, K-K, L-L, M-M, N-N, O-O og P-P samt sti b-b, c-c, d-d, e-e, f-f, g-g, h-h i-i, j-j, k-k, l-l, m-m, n-n, o-o og p-p) samt delområde VII - Dalen. Grundejerforeningen kan selv fastsætte nærmere regler for arealernes vedligeholdelse.

Delområde VII skal vedligeholdes i overensstemmelse med § 9.7.

11.5

Stamvejene B-B og C-C samt boligvejene D-D, E-E, F-F, G-G, H-H, I-I, J-J, K-K, L-L, M-M, N-N, O-O og P-P er klassificeret som private fællesveje med pligt til for de adgangsberettigede grundejerforeninger at afholde udgifter til drift og vedligeholdelse inklusiv gadelys. Omkostningerne til vedligeholdelse og drift fordeles efter antal boliger i grundejerforeningen.

11.6

Indtil arealerne overdrages til grundejerforeningerne, har udstykker pligten til at vedligeholde. Dette gælder dog ikke vintervedligeholdelse af veje.

11.7

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Favrskov Kommune og udarbejdes på baggrund af Favrskov Kommunes standardvedtægt. Grundejerforeningen skal holde Favrskov Kommune underrettet om sin adresse.

§12

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

12.1

Før ny bebyggelse inden for delområderne III, VI og V - hvis det udnyttes til tæt-lav, kan tages i brug skal parkeringspladser jf. kravet i § 5.7 være opfyldt. Hvis en del af parkeringspladserne anlægges som fælles skal disse ligeledes være etableret inden ibrugtagning af bebyggelsen.

Ad. 13.1

For så vidt angår øvige servitutter henvises til ejendommens blad i Tingbogen.

12.2

Landbrugspligten forudsættes ophævet på den del af matriklerne, der ligger inden for lokalplanafgrænsningen inden realiseringen af lokalplanen.

§13 SERVITUTTER

13.1

Oversigt over gældende servitutter fremgår af bilag 6 - Servitutredokumentation.

§14 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

14.1

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

14.2

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

14.3

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

14.4

Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

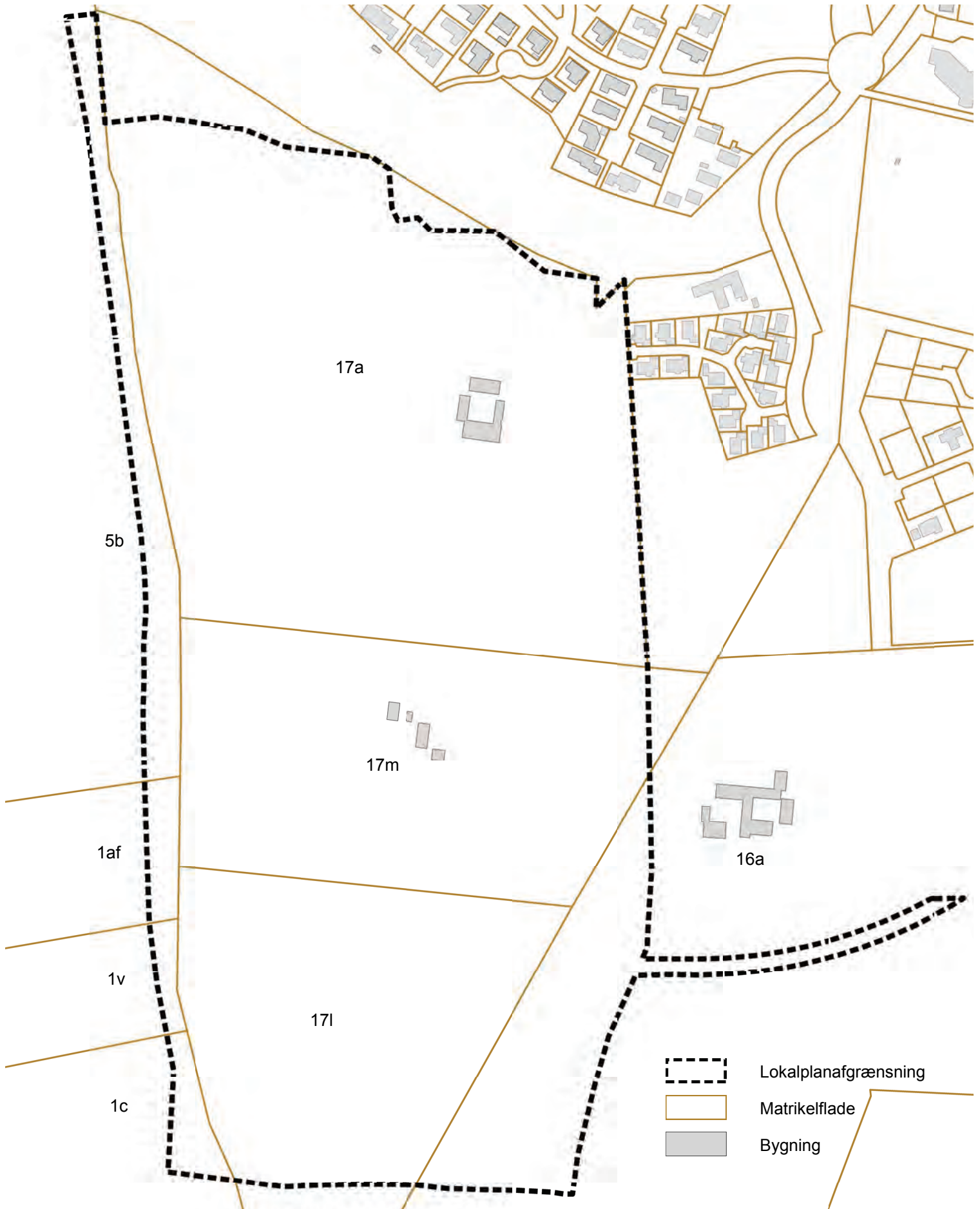
§15 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen er i henhold til § 27 i Lov om planlægning således endelig vedtaget af Favrskov Byråd den 27. marts 2012.

Nils Borring
borgmester

Jan Kallestrup
kommunaldirektør

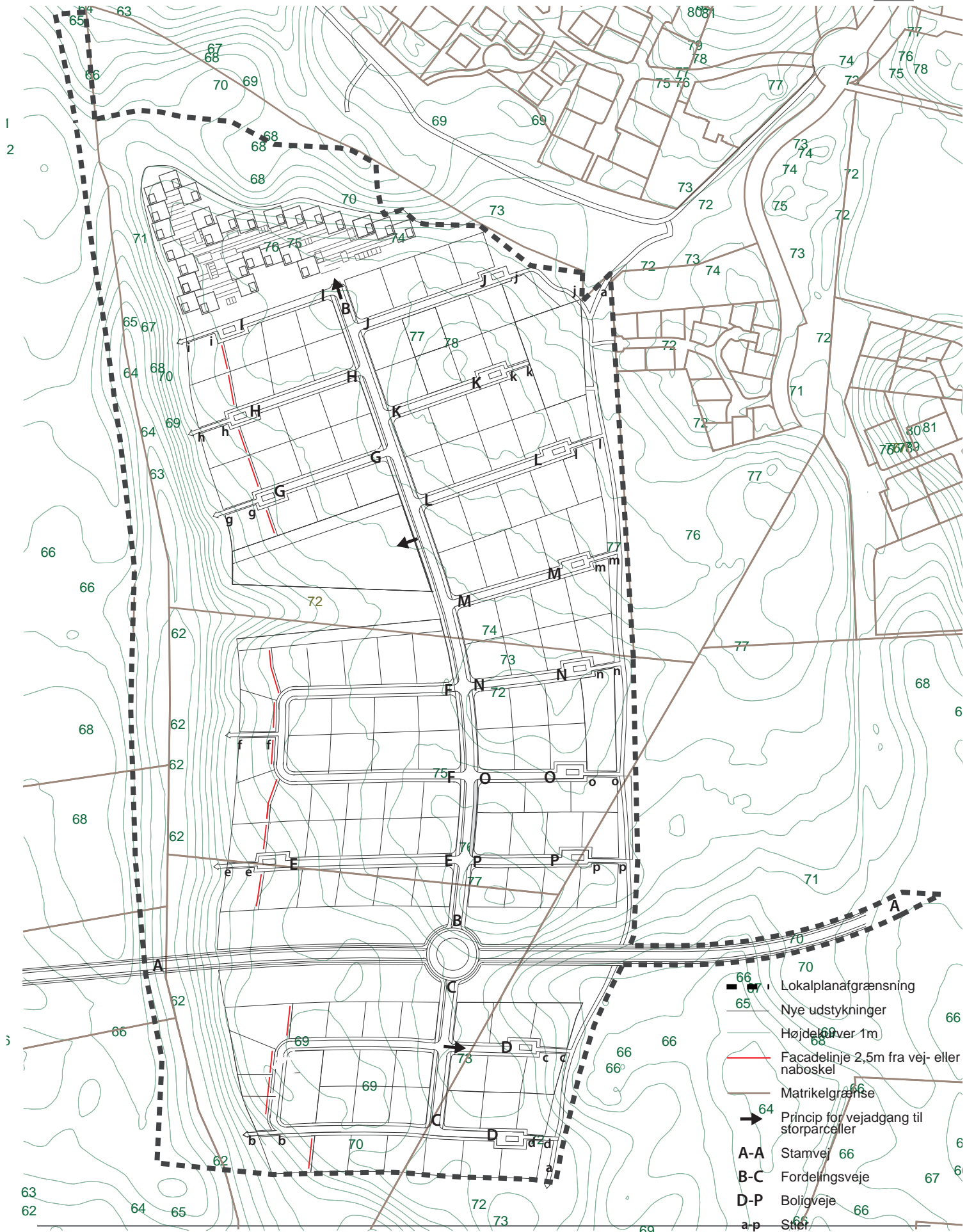
Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 4. april 2012.





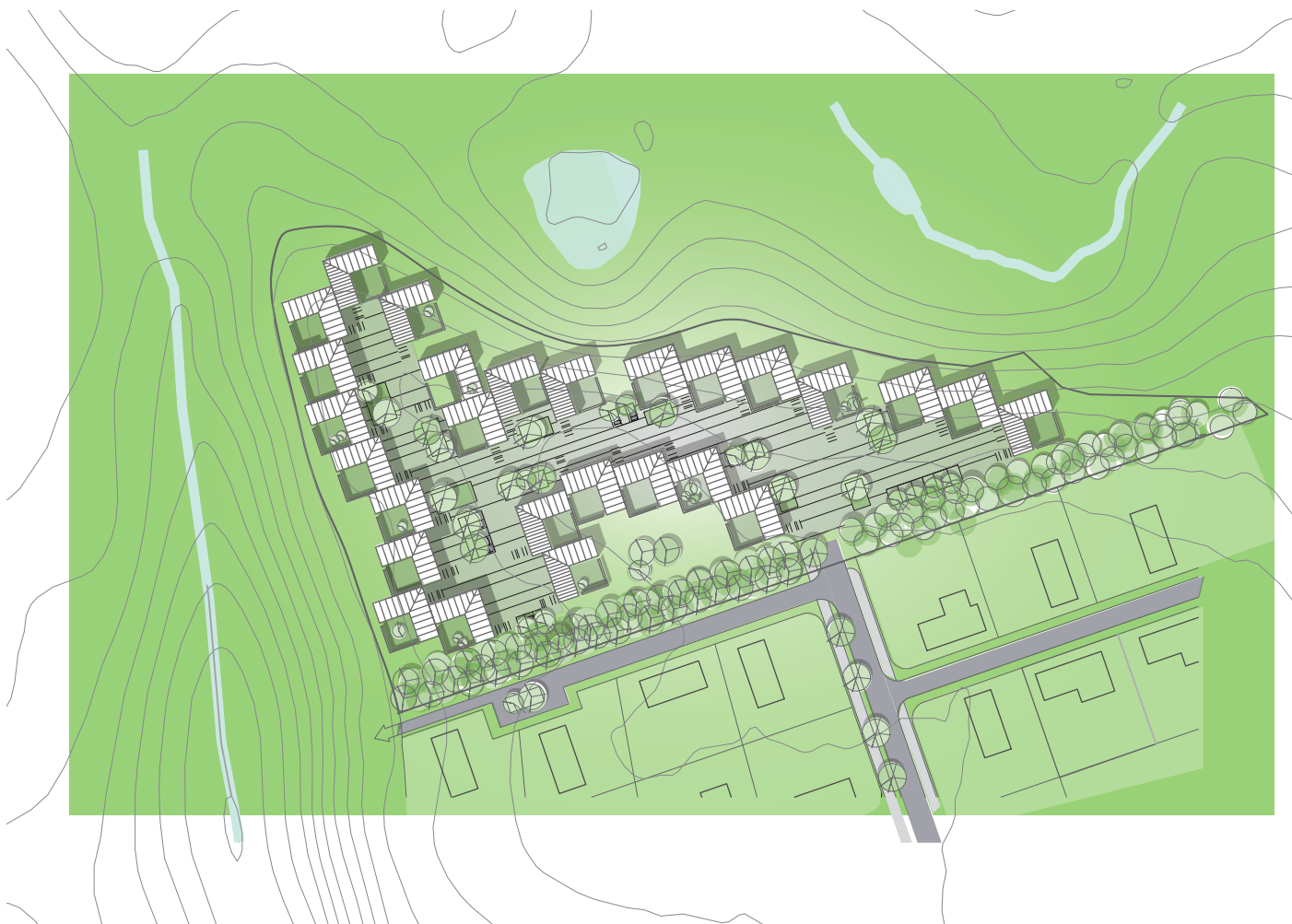
- Lokalplanafgrensning
- Afgrensning delområder
- Beplantningsbælte
- Fælles friarealer
- Dalen
- Regnvandsbassin (skitse)
- Parceller der kan bygges hen over skel
- Beskyttet dige
- Delområder

KORTBILAG 3 - LOKALPLANKORT B



- Lokalplanafgrænsning
- Nye udstykninger
- Højdelinje over 1m
- Facadelinje 2,5m fra vej- eller naboskel
- Matrikelgrænse
- Princip for vejadgang til storparceller
- A-A** Stamvej 66
- B-C** Fordelingsveje 67
- D-P** Boligveje 66
- a-p** Stier 66





Kortudsnittet viser hvordan delområde IV skal bebygges med gårdhavehuse samt fordeling af parkering og udnyttelse af de ubebyggede arealer. Der skal integreres minimum én parkeringsplads i hver bolig, mens den øvrige parkering etableres på terræn.

Kortudsnit 1:1500

Servitutundersøgelse vedr. lokalplan nr. 324

Ejendommen matr.nr. 17a Hammel By, Hammel

Dato:	Servitut:	Servitutens karakter:				Relation	Påtaleberettiget:
		off. retl.		priv. retl.			
		tils t.	rå d.	tils t.	rå d.		
11.11.1111	Dok om grænsebestemmelse					Findes ikke i akten.	
10.12.1953	Dok om færdselsret mv				x	Privat fællesvej over matr.nr. 17a som adgang for matr.nr. 17m Hammel By, Hammel. I uoverensstemmelse med lokalplanen og bør aflyses.	Statens jordbrugsudvalg og ejeren af 17m Hammel By, Hammel
25.05.1978	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv				x	Vandledning over 17a skal henligge uforstyret. Der må ikke foretages foranstaltninger, som kan være til hinder for adgangen ledningen, eller kan skade denne. Ledningen ligger langs eksisterende vej over matr.nr. 17a og vil skulle omlægges i forbindelse med realisering af lokalplanen. Servitutten er i uoverensstemmelse med lokalplanen, hvorfor tinglysningen skal ændres.	I/SHammel Vandværk og Hammel Kommunalbestyrelse

Ejendommen matr.nr. 17m Hammel By, Hammel

Dato:	Servitut:	Servitutens karakter:				Relation	Påtaleberettiget:
		off. retl.		priv. retl.			
		tils t.	rå d.	tils t.	rå d.		
25.05.1978	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv				x	Vandledning over 17m skal henligge uforstyret. Der må ikke foretages foranstaltninger, som kan være til hinder for adgangen ledningen, eller kan skade denne. Ledningen ligger langs eksisterende vej over matr.nr. 17m og vil skulle omlægges i forbindelse med realisering af lokalplanen. Servitutten er i uoverensstemmelse med lokalplanen, hvorfor tinglysningen skal ændres.	I/SHammel Vandværk og Hammel Kommunalbestyrelse

Ejendommen matr.nr. 171 Hammel By, Hammel

Dato:	Servitut:	Servitutens karakter:				Relation	Påtaleberettiget:
		off. retl.		priv. retl.			
		tils t.	rå d.	tils t.	rå d.		
28.03.1956	Dok om byggelinier mv, Vedr 16E	x				Byggelinier langs Århus – Viborg landevejen – Ikke indenfor lokalplan-området.	
11.06.1982	Dok om jordkabler				x	Jordkabler over 171 – Ikke indenfor lokalplanområdet.	Galten Elværk
06.12.1991	Dok om naturgas mv,				x	Naturgasledning over 171 Ligger i den sydlige ende af 171 – ikke indenfor lokalplanområdet.	Ledningsejerne (Naturgas Midt/Nord I/S)

Ejendommen matr.nr. 16a Hammel By, Hammel

Dato:	Servitut:	Servitutens karakter:				Relation	Påtaleberettiget:
		off. retl.		priv. retl.			
		tils t.	rå d.	tils t.	rå d.		
06.12.1977	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv				x	Kloakledning over 16a – ikke indenfor lokalplanområdet.	Hammel Byråd
11.06.1982	Dok om jordkabler				x	Jordkabler over 16a – Ikke indenfor lokalplanområdet.	Galten Elværk
16.11.1990	Dok om naturgas mv				x	Naturgasledning over 16a Ligger i den sydlige ende af 171 – ikke indenfor lokalplanområdet.	Ledningsejerne (Naturgas Midt/Nord I/S)
03.01.2008	Forbud i medfør af § 14 i lov om planlægning indtil 01.06.2008	x				Forbud i henhold til § 14 om planlægning gældende indtil 1. juni 2008 – deklarationen er derfor uden betydning, da den ifølge sin ordlyd kan aflyses.	Favrskov Kommune
09.03.2009	Dok om afløbsledninger og forsinkelsesbassin				x	Regn- og spildevandsledninger, samt forsinkelsesbassin over matr.nr 16a – ikke indenfor lokalplanområdet.	Favrskov Kommune
29.01.2010	Forkøbsret				x	Ved salg af ejendommen har Favrskov Kommune forkøbsret. Deklarationen har ingen betydning for lokalplanen.	Favrskov Kommune

Ejendommen matr.nr. 5b Vadsted By, Søby

Dato:	Servitut:	Servitutens karakter:				Relation	Påtaleberettiget:
		off. retl.		priv. retl.			
		tils t.	rå d.	tils t.	rå d.		
12.01.1864	Dok om færdselsret mv, mergelret mv, (13-212)					Findes ikke i akten.	
01.03.1934	Dok om vedligeholdelse af vej				x	Servitutten vedrører en vejret langs matr.nr. 5b's vestlige skel. - ikke indenfor lokalplanområdet.	

Dato:	Servitut:	Servitutens karakter:				Relation	Påtaleberettiget:
		off. retl.		priv. retl.			
		tils t.	rå d.	tils t.	rå d.		
06.12.1977	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv				x	Kloakledning over 5b – ikke indenfor lokalplanområdet	Hammel Byråd
14.09.1979	Dok om færdselsret mv,				x	Vejret fra bygningerne på matr.nr. 4b til Hedehusvej.– ikke indenfor lokalplanområdet	Den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 4b Vadsted by, Søby sogn
18.02.2002	Anmærkning Anm byrder og hæftelser Deklaration om spildevandsledning				x	Spildevandsledning over maatr.nr. 5b. – ikke indenfor lokalplanområdet.	Hammel Byråd
15.08.2005	Dok. om spildevandsledning				x	Spildevandsledning over maatr.nr. 5b. – ikke indenfor lokalplanområdet.	Hammel Byråd
19.06.2006	Lokalplan nr. 67		x			Vedrører ikke lokalplanområdet	

Ejendommen matr.nr. 1af Hedehusene, Søby

Dato:	Servitut:	Servitutens karakter:				Relation	Påtaleberettiget:
		off. retl.		priv. retl.			
		tils t.	rå d.	tils t.	rå d.		
29.06.1869	Dok om færdselsret mv					Findes ikke i akten.	
12.05.1908	Dok om skelkonstatering					Findes ikke i akten.	
30.05.1911	Dok om vandværk, Ikke til hinder for prioritering, (41-348)				x	Servitutten vedrører et vandværk – ikke indenfor lokalplanområdet.	
16.01.1912	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv				x	Servitutten vedrører en vandledning under Århus-Viborg landevejen. - ikke indenfor lokalplanområdet.	
06.08.1912	Dok om skelkonstatering				x	Servitutten vedrører fastlæggelse af skellet mellem matr.nr. 2b og 4a Svenstrup By, Søby.– ikke indenfor lokalplanområdet	
07.07.1914	Dok om vandværk				x	Servitutten vedrører et vandværk – ikke indenfor lokalplanområdet.	
27.04.1933	Dok om færdselsret mv				x	Servitutten vedrører en privat fællesvej som går nord/syd over ejendommen – ikke indenfor lokalplanområdet.	
19.05.1945	Dok om færdselsret mv				x	Vedrører ikke 1af Hedehusene, Søby	
16.06.1952	Dok om servitutter				x	Findes ikke i akten.	
17.10.1952	Dok om byggelinier mv	x				Byggelinier langs Århus – Viborg landevejen – Ikke indenfor lokalplan-området.	

Dato:	Servitut:	Servitutens karakter:				Relation	Påtaleberettiget:
		off. retl.		priv. retl.			
		tils t.	rå d.	tils t.	rå d.		
17.10.19 52	Dok om oversigt mv	x				Oversigtslinie vedrørende Århus – Viborg landevejen – Ikke indenfor lokalplanområdet..	
19.08.19 53	Dok om fredning	x				Vedrører ikke matr.nr. 1af Hedehusene, Søby men en af ejendommens øvrige matr.nr. – ikke indenfor lokalplanområdet.	
07.04.19 56	Dok om byggelinier mv	x				Byggelinier langs Århus – Viborg landevejen – Ikke indenfor lokalplan-området.	
25.08.19 59	Dok om adgangsbegrænsning mv		x			Adgangsbegrænsninger til Århus – Viborg landevejen – Ikke indenfor lokalplan-området.	
16.09.19 59	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv				x	Vedrører ikke matr.nr. 1af Hedehusene, Søby men en af ejendommens øvrige matr.nr. – ikke indenfor lokalplanområdet.	
16.09.19 59	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv				x	Vedrører ikke matr.nr. 1af Hedehusens, Søby men en af ejendommens øvrige matr.nr. - ikke indenfor lokalplanområdet.	
16.09.19 59	Dok om arealafgivelse, Prioritet forud for pantegæld				x	Vedrører ikke matr.nr. 1af Hedehusene, Søby men en af ejendommens øvrige matr.nr. – ikke indenfor lokalplanområdet.	
17.08.19 64	Dok om oversigt mv			x		Oversigtsarealer på 1af - ikke indenfor lokalplanområdet	Hammel-Voldby-Søby Sogneråd
10.04.19 69	Dok om oversigt mv			x		Vedrører ikke matr.nr. 1af Hedehusene, Søby men en af ejendommens øvrige matr.nr. – ikke indenfor lokalplanområdet.	
04.02.19 71	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv				x	Vedrører ikke matr.nr. 1af Hedehusene, Søby, men en af ejendommens øvrige matr.nr. - ikke indenfor lokalplanområdet.	Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 4x Svenstrup By, Søby
22.11.19 73	Dok om byggelinier mv	x				Byggelinier langs Århus – Viborg landevejen – Ikke indenfor lokalplan-området.	
21.06.19 77	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,				x	Vedrører ikke matr.nr. 1af Hedehusene, Søby men en af ejendommens øvrige matr.nr. – ikke indenfor lokalplanområdet.	I/S Anbæk Vandværk og Hammel Byråd

Dato:	Servitut:	Servitutens karakter:				Relation	Påtaleberettiget:
		off. retl.		priv. retl.			
		tils t.	rå d.	tils t.	rå d.		
06.12.1977	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv				x	Vedrører ikke matr.nr. 1af Hedehusene, Søby men en af ejendommens øvrige matr.nr. – ikke indenfor lokalplanområdet.	Hammel Byråd
31.05.1985	Dok om færdselsret mv				x	Vedrører ikke matr.nr. 1af Hedehusene, Søby men en af ejendommens øvrige matr.nr. – ikke indenfor lokalplanområdet.	Den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 4a Svenstrup by, Søby.
18.02.2002	Anmærkning Anm byrder og hæftelser Deklaration om spildevandsledning				x	Vedrører ikke matr.nr. 1af Hedehusene, Søby men en af ejendommens øvrige matr.nr. – ikke indenfor lokalplanområdet.	
26.01.2007	Dok om kabelanlæg med tilhørende transformerstationer vedr 3 E Vadsted by, Søby				x	Vedrører ikke matr.nr. 1af Hedehusene, Søby men en af ejendommens øvrige matr.nr. – ikke indenfor lokalplanområdet.	
20.08.2009	Tillæg til dok lyst 22.11.1973	x				Byggelinier langs Århus – Viborg landevejen – Ikke indenfor lokalplan-området.	

Ejendommen matr.nr. 1v Hedehusene, Søby

Dato:	Servitut:	Servitutens karakter:				Relation	Påtaleberettiget:
		off. retl.		priv. retl.			
		tils t.	rå d.	tils t.	rå d.		
29.06.1869	Dok om færdselsret mv, (15-301)					Findes ikke i akten.	
12.05.1908	Dok om skelkonstatering, (39-561)					Findes ikke i akten.	
07.07.1914	Dok om vandværk, Ikke til hinder for prioritering				x	Servituten vedrører et vandværk – ikke indenfor lokalplanområdet.	
21.06.1977	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,				x	Vandledning over 1v – ikke indenfor lokalplanområdet.	
06.12.1977	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv				x	Kloakledning over 1v – ikke indenfor lokalplanområdet.	
24.10.1986	Dok om sameje mv			x		Servituten indeholder bestemmelser om sameje – ingen betydning for lokalplanområdet	Bodil Bruun og Peter Agricole Iversen

Ejendommen matr.nr. 1c Hedehusene, Søby

Dato:	Servitut:	Servitutens karakter:				Relation	Påtaleberettiget:
		off. retl.		priv. retl.			
		tils t.	rå d.	tils t.	rå d.		
31.01.1854	Dok om færdsel, dam og brønd, (13-416)					Findes ikke i akten.	

Dato:	Servitut:	Servitutens karakter:				Relation	Påtaleberettiget:
		off. retl.		priv. retl.			
		tils. t.	rå d.	tils. t.	rå d.		
12.01.1864	Dok om færdselsret mv, (13-212)					Findes ikke i akten.	
06.09.1910	Dok om vandværk, (41-116)					Findes ikke i akten.	
30.05.1911	Dok om vandværk, Ikke til hinder for prioritering, (41-348)				x	Servituten omfatter en interessentskabskontrakt mellem nogle ejendommen i Vadsted. – ingen betydning for lokalplanområdet	
15.01.1912	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, (42-16)					Findes ikke i akten.	
06.08.1912	Dok om skelkonstatering, (42-479)			x		Servituten vedrører bestemmelser om skelfastlæggelse. Inden betydning for lokalplanen.	
10.09.1912	Dok om grøft mv,					Findes ikke i akten.	
07.07.1914	Dok om vandværk,				x	Servituten vedrører et vandværk – ikke indenfor lokalplanområdet.	
27.09.1943	Dok om færdselsret mv,					Findes ikke i akten.	
11.07.1952	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,				x	Vedrører ikke matr.nr. 1c Hedehusene, Søby men en af ejendommens øvrige matr.nr. – ikke indenfor lokalplanområdet.	
17.10.1952	Dok om byggelinier mv,	x				Byggelinier langs Århus – Viborg landevejen – Ikke indenfor lokalplan-området.	
28.03.1956	Dok om byggelinier mv, Vedr 1X	x				Byggelinier langs Århus – Viborg landevejen – Ikke indenfor lokalplan-området.	Skanderborg amtsråd
07.04.1956	Dok om byggelinier mv,	x				Byggelinier langs Århus – Viborg landevejen – Ikke indenfor lokalplan-området.	
25.08.1959	Dok om adgangsbegrænsning mv	x				Adgangsbegrænsning til Århus – Viborg landevejen – Ikke indenfor lokalplanområdet.	Ministeriet for offentlige arbejder og Skanderborg amtsråd
16.09.1959	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv				x	Vedrører ikke matr.nr. 1c Hedehusene, Søby men en af ejendommens øvrige matr.nr. – ikke indenfor lokalplanområdet.	
12.08.1967	Dok om oversigt mv,	x				Oversigt langs Århus – Viborg landevejen – Ikke indenfor lokalplan-området.	
22.11.1973	Dok om byggelinier mv,	x				Byggelinier langs Århus – Viborg landevejen – Ikke indenfor lokalplan-området.	

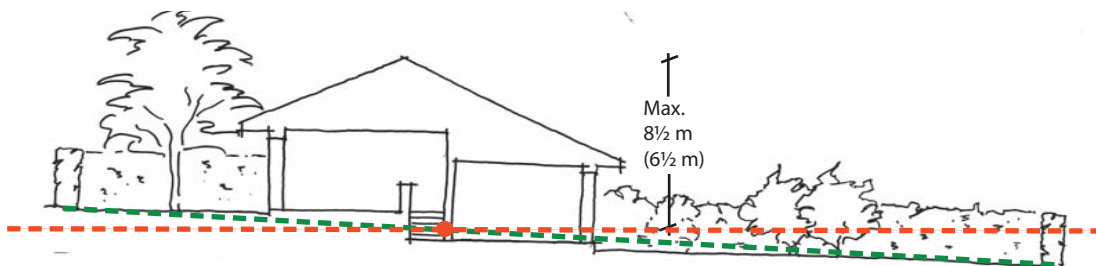
Dato:	Servitut:	Servitutens karakter:				Relation	Påtaleberettiget:
		off. retl.		priv. retl.			
		tils t.	rå d.	tils t.	rå d.		
13.05.1975	Dok om pligt til at afhænde lod af 8AV,				x	Vedrører ikke matr.nr. 1c Hedehusene, Søby men en af ejendommens øvrige matr.nr. – ikke indenfor lokalplanområdet.	
13.10.1975	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,				x	Vedrører ikke matr.nr. 1c Hedehusene, Søby men en af ejendommens øvrige matr.nr. – ikke indenfor lokalplanområdet.	
21.06.1977	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,				x	Vandledning over 1c – ikke indenfor lokalplanområdet.	I/S Anbæk Vandværk og Hammel Byråd
27.10.1988	Dok om transformerstation mv,				x	Vedrører ikke matr.nr. 1c Hedehusene, Søby men en af ejendommens øvrige matr.nr. – ikke indenfor lokalplanområdet.	
27.02.1989	Dok om oversigt mv,	x				Vedrører ikke matr.nr. 1c Hedehusene, Søby men en af ejendommens øvrige matr.nr. – ikke indenfor lokalplanområdet.	
06.12.1991	Dok om naturgas mv,				x	Naturgasledning over 1c – vedrører ikke lokalplanområdet	Ledningsejeren (Naturgas Midt/Nord I/S)
08.01.2001	Deklaration om samdrift				x	Servitutten indeholder bestemmelser om samdrift – ingen betydning for lokalplanområdet	Jordbrugskommissionen
18.02.2002	Anmærkning Anm byrder og hæftelser Deklaration om spildevandsledning				x	Vedrører ikke matr.nr. 1c Hedehusene, Søby men en af ejendommens øvrige matr.nr. – ikke indenfor lokalplanområdet.	
19.06.2006	Lokalplan nr. 67		x			Vedrører ikke matr.nr. 1c Hedehusene, Søby men en af ejendommens øvrige matr.nr. – ikke indenfor lokalplanområdet.	
26.01.2007	Dok om kabelanlæg med tilhørende transformerstationer vedr 3 E Vadsted by, Søby				x	Vedrører ikke matr.nr. 1c Hedehusene, Søby men en af ejendommens øvrige matr.nr. – ikke indenfor lokalplanområdet.	
20.08.2009	Tillæg til dok lyst 22.11.1973	x				Byggelinier langs Århus – Viborg landevejen – Ikke indenfor lokalplan-området.	

Silkeborg, den 10. januar 2012

Ole Nørgård
Landinspektør

For så vidt angår øvrige servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

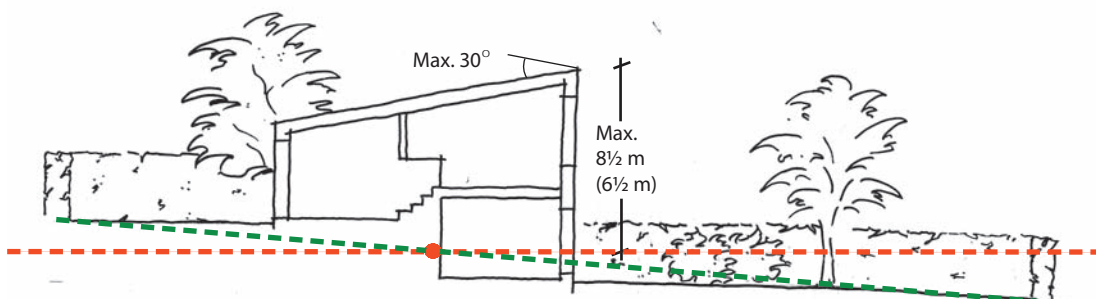
BILAG 7 - PRINCIP FOR BEBYGGELSENS PLACERING I TERRÆN



Eksempel 1 - Bolig med lille forskydning i niveauer

Typen er tilpasset terrænet ved hjælp af to niveauer og er velegnet til at optage højdeforskelle på en grund med lille terrænfald.

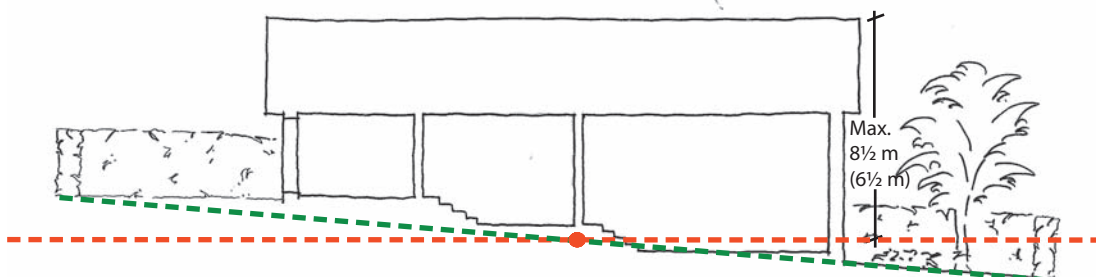
Eksemplet viser bolig på en grund med en hældning på ca. 50 ‰, dvs. en højdeforskel på ca. 1,5 meter over en strækning på 30 meter.



Eksempel 2 - Bolig i delvis 1 og 2 etager

Ved større terrænfald er denne bolig ideel, fordi den kan optage den store højdeforskel der er i terrænet. Max. højde for bebyggelse i lokalplanen er 8½ m (6½ m) og måles ud fra det fastsatte niveauplan. Huse, hvor en del af huset er i to etager må max. have en taghældning på 30 grader.

Eksemplet viser bolig på en grund med en hældning på ca. 67 ‰, dvs. en højdeforskel på ca. 2 meter over en strækning på 30 meter.

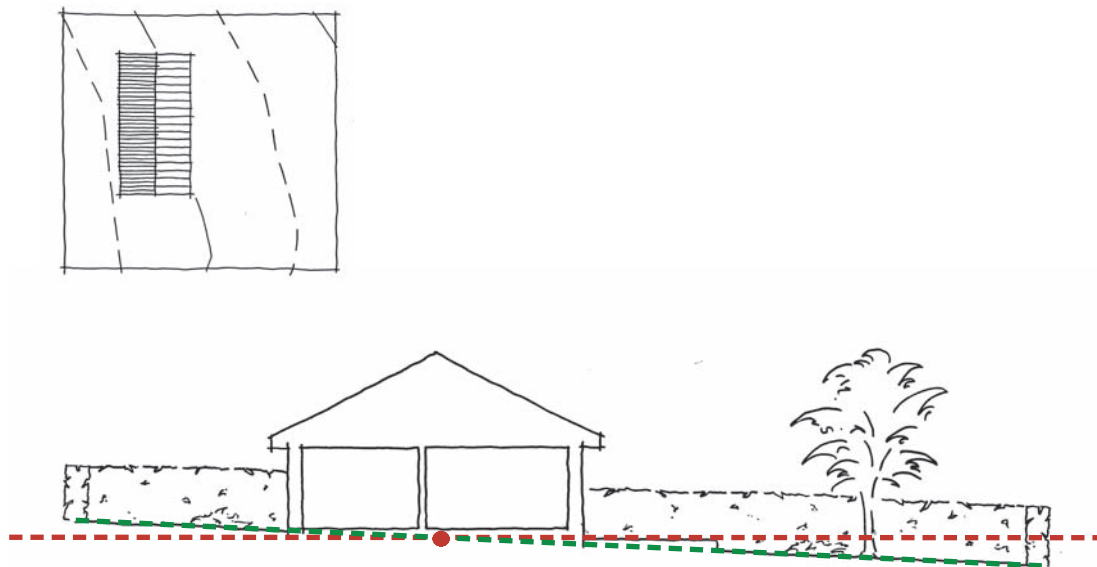


Eksempel 3 - Bolig på tværs af terrænfald med forskydning i tre niveauer

Boligtype der også kan anvendes på grund med større terrænfald. Den højeste del af bygningen kan evt. etableres i to etager. Max. højde for bebyggelse i lokalplanen er 8½ m (6½ m).

Eksemplet viser bolig på en grund med en hældning på ca. 67 ‰, dvs. en højdeforskel på ca. 2 meter over en strækning på 30 meter.

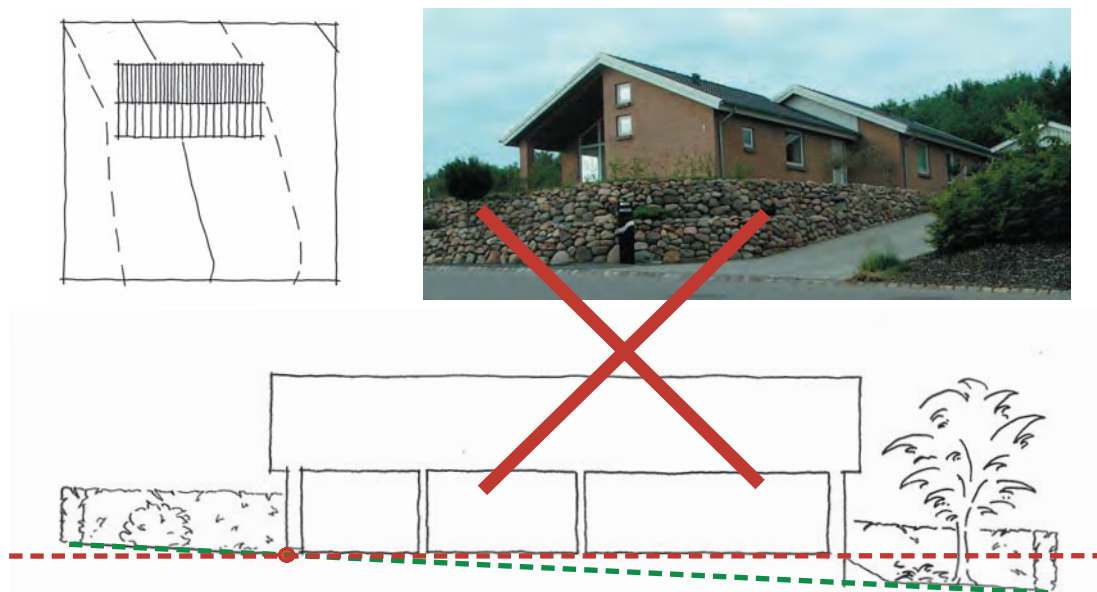
- Naturligt terræn
- Niveauplan
- Udgangspunkt for fastlæggelse af niveauplan



Eksempel 4 - Bolig i et plan (max 1½ etage) på langs med kurverne

På nogle af områdets grunde vil der kunne placeres bolig i et plan, men det kræver, at boligen placeres på langs af kurverne. Ønskes en vinkel på bygningen må man som bygherre være indstillet på, at vinklen skal etableres i et forskudt niveau.

Eksemplet viser bolig på en grund, hvor terrænet falder 1,5 meter over en strækning på 30 meter (hældning på 50 ‰).



Eksempel 5 - Bolig i et plan (max 1½ etage) på tværs af kurverne

Det vil ikke være muligt at placere en bolig i et plan på tværs af kurverne, da det vil medføre større terrænændringer end de +/- ½ m som lokalplanen tillader.

En bolig på tværs af kurverne kan i stedet opføres som vist i eksempel 3, hvor huset tilpasses terrænet, ved at bygge i flere niveauer. Herved undgås voldsom regulering og støttemure. Eksemplet viser bolig på en grund, hvor terrænet falder 1,5 meter over en strækning på 30 meter (hældning på 50 ‰).

BILAG 7 - PRINCIP FOR BEBYGGELSENS PLACERING I TERRÆNET - EKSEMPLER



Variant af eksempel 1

Boligen ligger i et skrånende terræn på langs af kurverne. Vinkeltilbygningen til boligen ligger på langs af kurverne så der fra den højeste del af byggeriet til underetagen i den laveste del af byggeriet er indarbejdet et mindre niveauspring.



Varianter af eksempel 2

Terrænfaldet er i begge tilfælde udnyttet til en bolig, der mod ud-sigten er i to etager og mod den bagvedliggende nabogrund/have eller vejen er i én etage.





Varianter af eksempel 3

Byggeriet er placeret på tværs af kurverne, hvilket giver mulighed for at udnytte terrænfaldet til en bolig i 2 etager.

Til venstre: Boligen har flere mindre niveauspring og brudte tagflader.

Nederst: Eksempel med fladt tag, der i modsætning til eksemplet til venstre har et mere sammenhængende udtryk.



Kombination af eksempel 2 og 3

Grunden, hvor denne bolig er placeret har et terrænfald til to sider, fordi bygningen er placeret på skrå af terrænkurverne. For at optage og udnytte terrænfaldet er byggeriet opdelt i flere sammenhængende bygningsenheder,.



FAVRSKOV KOMMUNE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

Efter § 23 c i »Lov om planlægning« ændres grænserne mellem rammeområderne 3.BO.5, 3.ER.6 og 3.OF. 14. Samtidig udvides rammeområde 3.BO.5 til også at omfatte en del af perspektivområdet, således at første etape af udbygningen af Vadsted kan gennemføres.

Siden vedtagelsen af Kommuneplan '09 har forudsætningerne for lokalplanen og dens afgrænsning ændret sig.

Afgrænsningen af rammeområderne ændres i overensstemmelse med lokalplanen og strukturplanen.

De fremtidige rammebestemmelser ændres ikke i forhold til de vedtagne rammebestemmelser i Kommuneplan '09.

Den del af rammeområde 3.BO.5 der udlægges til offentligt tilgængeligt rekreativt areal forbliver i landzone.

Kommuneplantillæg nr. 3 er miljøvurderet efter Lov om Miljøvurdering af planer og programmer. Der er udarbejdet en miljørapport, der findes som bilag 11 i lokalplanen.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

Ifølge § 24 i »Lov om planlægning« skal der oplyses om planlovens § 12 stk. 2 og 3 i forbindelse med kommuneplantillægget:

§ 12 stk. 2: Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan der er tilvejebragt før kommuneplanen.

§ 12 stk. 3: Inden for byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelsen af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål, eller området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

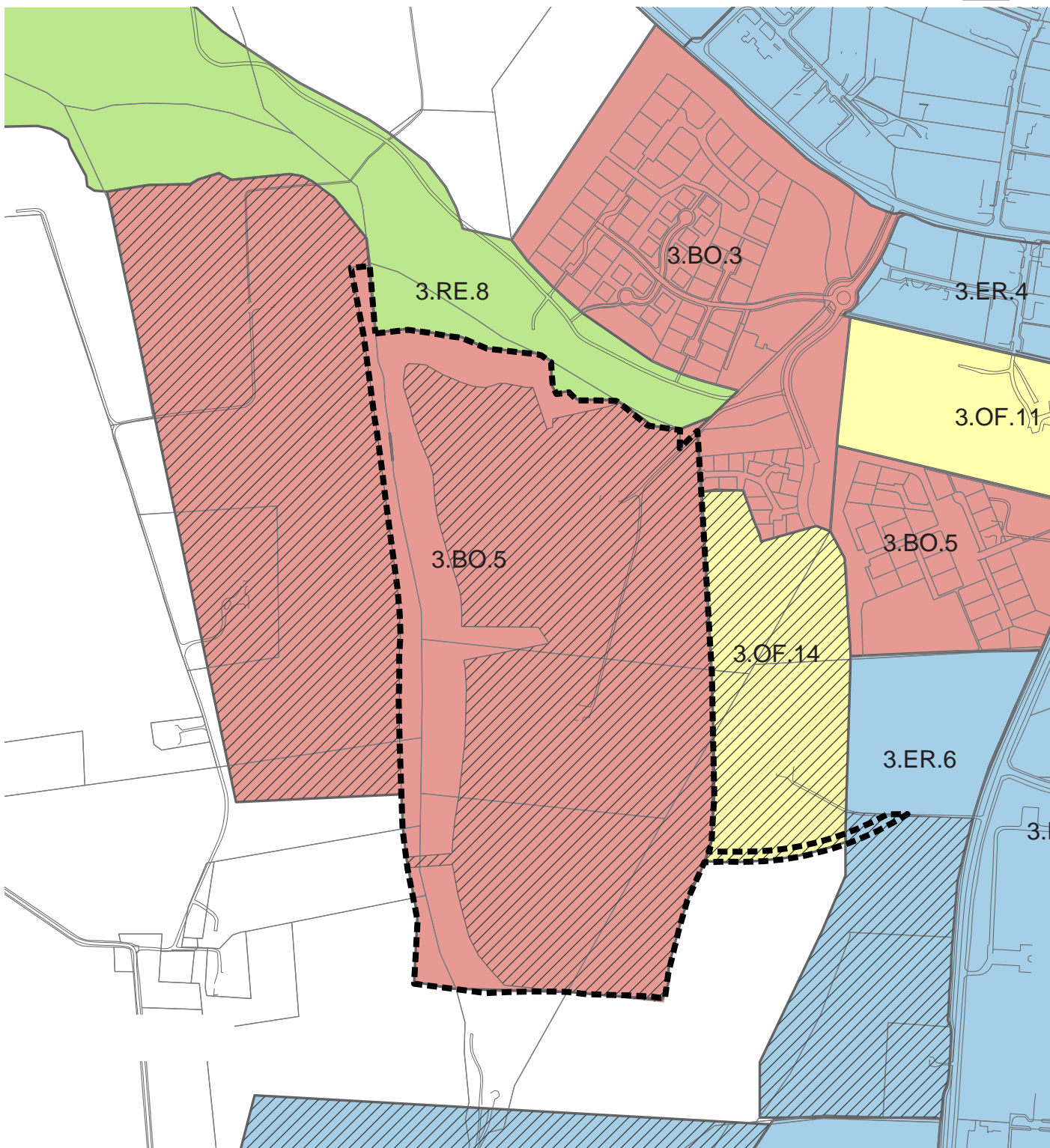
VEDTAGELSESPÅTEGNING AF KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3








Kommuneplantillæg nr. 3 er i henhold til § 24 i Lov om planlægning således vedtaget eneligt af Favrskov Byråd den 27. marts 2012.

Nils Borring
borgmester

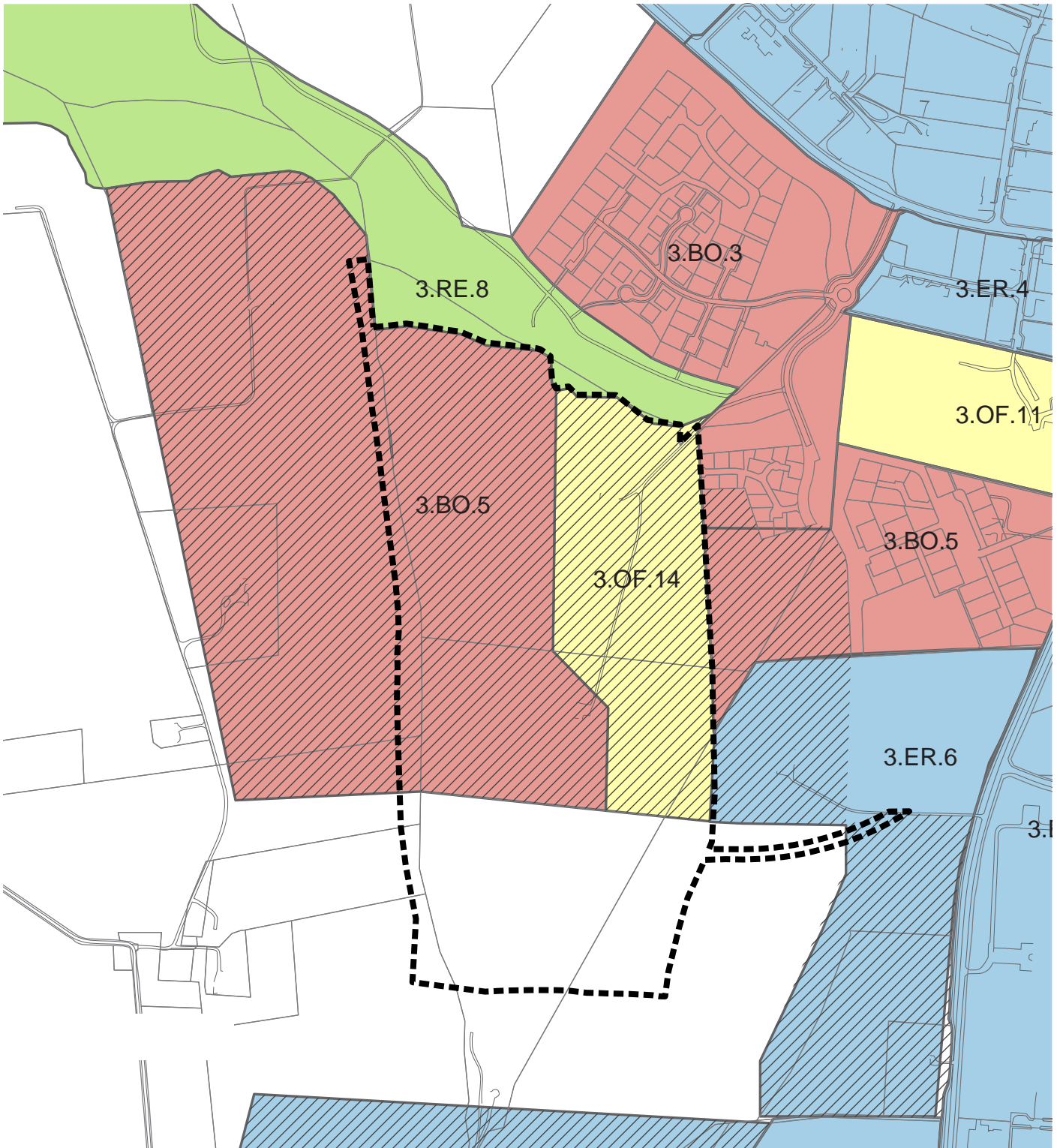
Jan Kallestrup
kommunaldirektør








Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 4. april 2012.



-  Lokalplanafgrensning
-  Matrikelflade
-  Område til offentlige formål
-  Boligområde
-  Erhvervsområde
-  Rekreativt område
-  Areal som overføres til byzone via lokalplan

Kortudsnit 1:7.500 (kilde Favrskov Kommune)



-  Lokalplanafrænsning
-  Matrikelblade
-  Område til offentlige formål
-  Boligområde
-  Erhvervsområde
-  Rekreativt område
-  Areal som overgård til byzone via lokalplan

Kortudsnit 1:7.500 (kilde Favrskov Kommune)

Lokalplan nr. 324

Miljøvurdering

Bilag nr. 10 til lokalplan nr. 324 Boligområde i Vadsted



Favrskov Kommune 2010 Ortofoto

Marts 2012

INDHOLD

Indhold	2
Indledning	3
Lovgrundlag	3
Beslutning om miljøvurdering	3
Ikke teknisk resumé	4
Vurdering af miljømæssige konsekvenser	4
Miljøforhold i de berørte områder	8
Kumulative effekter	8
Sammenfattende redegørelse	9
Miljøhensyn	9
Indsigelser	9
Alternativer	11
Overvågning	12
Screeningsskema og miljøvurderingsskema	13

INDLEDNING

Denne miljørapport udgør den lovpligtige miljøvurdering af forslag til lokalplan nr. 324 Åben-lav og tæt-lav boligområde i Vadsted.

LOVGRUNDLAG

I henhold til bekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009, "Bekendtgørelse om lov om miljøvurdering af planer og programmer", skal der udarbejdes en miljøvurdering når en offentlig myndighed tilvejebringer planer og programmer indenfor fysisk planlægning og arealanvendelse, som fastlægger rammerne for fremtidig arealanvendelse til projekter, som er omfattet af bekendtgørelsens bilag 3 og bilag 4.

Undtagelse fra pligt om miljøvurdering gælder for planer som omfatter et mindre området på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer. I disse planer skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

BESLUTNING OM MILJØVURDERING

Favrskov Kommune har vurderet at forslag til lokalplan 324 er omfattet af krav om miljøvurdering. Forinden der blev truffet denne afgørelse har kommunen foretaget en høring af berørte myndigheder.

Der er indkommet bemærkninger fra Moesgaard Museum, som anbefaler at der forud for jordarbejdet foretages en arkæologisk prøvegravning af arealet. Viser prøvegravningen, at der er bevaret væsentlige arkæologiske levn, skal der herefter foretages en egentlig arkæologisk udgravning af arealet.

Der er gennemført en screening og scoping af lokalplanen. På baggrund heraf er der i miljørapporten lagt vægt på følgende temaer:

- grundvand
- natur
- sundhed
- støj
- landskab

I miljørapporten redegøres for planens påvirkning af ovennævnte forhold.

I lokalplanen, der er udarbejdet parallelt med miljørapporten, sikres det, at der er sammenhæng mellem de temaer der er vurderet i miljørapporten og lokalplanens bestemmelser. Nærværende lokalplan tager højde for de temaer, der er vurderet i miljørapporten.

I den sammenfattende redegørelse der udarbejdes efter at lokalplanen er endelig vedtaget, beskrives en eventuel fremtidig overvågning af de vurderede parametre.

Lokalplanområdet berører hverken direkte eller indirekte områder, der er omfattet af internationale beskyttelsesområder, hvorfor dette ikke behandles.

Relevante alternativer til planforslaget

Der er ikke fundet relevante alternativer til den bebyggelse, som fastlægges i forslag til Lokalplan nr. 324.

Et 0-alternativ vil være at videreføre den eksisterende arealanvendelse ved

jordbrugsmæssig drift, hvilket ikke vil bidrage til at nedbringe efterspørgslen på boliger i området.

Planforslagets sammenhæng til andre planer

Da lokalplanens afgrænsning ikke er i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan '09 er der udarbejdet et kommuneplantillæg, der ændre placeringen af de udlagte rammeområder i overensstemmelse med lokalplanen og strukturplanen. De fremtidige rammebestemmelser ændres ikke i forhold til de vedtagne rammebestemmelser i Kommuneplan '09. Lokalplanen forventes ikke i væsentlig grad at påvirke øvrige planer, der skal dog udarbejdes et tillæg til Spildevandsplanen. Ligeledes vurderes lokalplanen ikke at have særlig betydning for gennemførelse af andre planer.

Screening og scoping er vedlagt som bilag.

IKKE TEKNISK RESUMÉ

Forslag til lokalplan 324 er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at kunne tilbyde attraktive byggegrunde i Vadsted tæt på Hammel by. Lokalplanens areal er på ca. 26 ha. der dækker en nord-syd gående dal og et plateau. Plateauet har et areal på ca. 17 ha., som udlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebygning. Dalen, der dækker et areal på 9 ha, indgår som en del af områdets overordnede landskabsstruktur. Den udgør et rekreativt grønt bånd mellem bebyggelserne i denne lokalplan og kommende boligområder.

Området disponeres med ca. 80% åben-lav boliger og ca. 20% tæt-lav boliger. Ét delområde udlægges til enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse. En del af en gennemgående fordelingsvej er også omfattet af lokalplanen.

Lokalplanområdet grænser mod vest og syd op til åbent land med dyrkede marker. Mod nord grænser området op til en grøn kile, "Slugten", som forbinder det planlagte boligområde med et eksisterende boligområde. Mod øst er der henholdsvis boligområde og dyrkede marker i et område afgrænset af Anbækvej. Øst for Anbækvej er der et eksisterende erhvervsområde.

VURDERING AF MILJØMÆSSIGE KONSEKVENSER

Miljøforhold i de berørte områder

De berørte områder vurderes primært at være lokalplanområdet samt de nære omgivelser. Lokalplanområdet grænser mod vest og syd op til åbent land med dyrkede marker. Mod nord grænser området op til en grøn kile, "Slugten", som forbinder det planlagte boligområde med et eksisterende boligområde.

Mod øst er der henholdsvis boligområde og dyrkede marker i et område afgrænset af Anbækvej. Øst for Anbækvej er der et eksisterende erhvervsområde.

I anlægsfasen vil nærområdet være påvirket af støj fra byggeri og fra trafik med tunge køretøjer. Området vil blive vejbetjent fra Anbækvej, hvorfra der vil blive anlagt en fordelingsvej, der med tiden forbindes til

Vadstedvej. Fra fordelingsvejen anlægges stamveje i nord-sydgående retning, de enkelte boligområder betjenes via boligvej fra stamvejene. Støjpåvirkning ved vejstøj forventes primært at være i anlægsfasen. I driftsfasen forventes vejstøj primært at være fra personbiltrafik til og fra lokalplanområdet.

Det forventes at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj kan overholdes i lokalplanområdet. Når hele strukturplanområdet er udbygget forventes trafikken på fordelingsvejen at overstige 3000 biler i døgnet. For at sikre at boligerne på sigt ikke belastes af vejstøj indlægges et bælte i en bredde på 30 m på hver side af vejudlægget.

I driftsfasen vil det primært være grundvand, natur og landskab som påvirkes.

Grundvand

Indenfor lokalplanområdet og de nære omgivelser er der gode grundvandsressourcer, som kan indgå i den lokale grundvandsforsyning og derfor skal beskyttes imod forurening. På baggrund af eksisterende datagrundlag har Naturstyrelsen med forslag til vandplan for Randers Fjord udpeget området vest for Hammel som sårbart og dermed som nitratfølsomt indvindingsområde.

Grundvandets sårbarhed vurderes typisk ud fra potentiel påvirkning af nitrat, hvor risiko for nitratpåvirkning er sat i forhold til tykkelse af lerlag over grundvandsmagasinet. For sammenhængende lerlag på mindst 15 meter i tykkelse er der lille nitrat sårbarhed og tilsvarende vil områder med et sammenhængende lerlag på mindre end 5 meter i tykkelse betegnes som stor sårbarhed.

I boligområder er det relevant, at foretage risikovurdering ud fra pesticidpåvirkning. Undersøgelser har vist at de steder, hvor der er konstateret pesticidforurening, som oftes kan henføres til tidligere tiders anvendelse af midler, som ikke længere er godkendt. I dag godkendes kun pesticider, som ved regelret anvendelse ofte vurderes at udgøre en begrænset trussel imod grundvandet.

I områder, hvor grundvandet vurderes at være særlig sårbar overfor pesticidforurening, har kommunen en planmæssig udfordring i at sikre en bæredygtig udvikling under hensyn til grundvandet.

Afværgeforanstaltninger i forhold til grundvand

I lokalplanen er der redegjort for en række tiltag som skal iværksættes for at beskytte grundvandet imod pesticidforurening og forurening iøvrigt.

Udover disse tiltag anbefales det at informere om grundvandets kvalitet og sårbarhed overfor forurening og der gøres tiltag i relation til borgerne for fremme af interesse og forståelse for grundvandsbeskyttende adfærd i området.

I vurdering af risiko for pesticidforurening af grundvandet tages der udgangspunkt i regelret anvendelse af pesticider, svarende til at boligejere og grundejerforeninger henholder sig til anvisninger for brug af pesticider.

Natur

Indenfor lokalplanområdet er der en mindre sø og et vandløb som er

beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Søen og vandløbet er i den vestlige del af lokalplanområdet. De indgår i et dalforløb, som har potentiale til et rekreativt område med naturkvaliteter.

Lokalplanen understøtter områdets potentiale for natur og rekreation ved at friholde dalen for bebyggelse.

Naturen i dalen er sårbar overfor tilgroning. Derfor vil der blive iværksat pleje som sikre arealet holdes lysåbent. Plejen kan være ved manuel slåning af græsset eller ved afgræsning.

Den rekreative anvendelse af dalen forventes ikke at ændre på områdets karakter af naturområde. Nye anlæg vil bestå af en natursti gennem området og eventuelt nogle bænke ved særlige udsigtspunkter.

Naturkvaliteterne i dalen vurderes således at blive styrket ved realisering af lokalplanen.

Sundhed

Omkring en tredjedel af lokalplanområdet friholdes for bebyggelse og udlægges som offentligt tilgængeligt rekreativt areal, der indgår som en del af et sammenhængende grønt område i hele strukturplanområdet. Arealet friholdes for bebyggelser og dominerende tekniske anlæg. Det grønne strøg, der er offentligt tilgængelige vil udgøre et aktiv for såvel de lokale beboere som for Hammel generelt.

Tidligere har området været i jordbrugsmæssig drift uden offentlig adgang. Lokalplanen vil derfor tilføre område øget mulighed for rekreativ anvendelse og således have en positiv betydning for sundhed.

Støj

Opførelse af ny bebyggelse med ca. 200 boliger vil påføre lokalplanområdet en øget trafikmængde.

I anlægsperioden vil der være en del tung trafik med materialer og bortkørsel af jord og byggeaffald.

I driftsfasen vil den tunge trafik være reduceret til et minimum. Den primære trafik vil være ved personbiler til lokalplanområdet.

Infrastrukturen i strukturplanen er bygget op omkring en fordelingsvej som forbinder mellem Anbækvej og Vadstedvej. Fra fordelingsvejen betjenes boligområderne via stamveje og boligveje. På fordelingsvejen er der fem rundkørsler, hvor den krydses af stamvejene. Rundkørslerne vil, udover at sikre en smidig afvikling af trafikken, også have en hastighedsdæmpende effekt.

Det fuldt udbyggede strukturplanområde vil indeholde ca. 850 boliger, som anslået vil generere 3400 biler i døgnet. På den baggrund er det sandsynligt at fordelingsvejen, hvor der vil være mest trafik, vil kræve særlige tiltag med hensyn til vejstøj. Men det skal sandsynliggøres om vejstøj fra fordelingsvejen fremadrettet kan overholdes.

Viborgvej, der er en statsvej som forbinder mellem Århus og Viborg, ligger ca. 360 meter syd for lokalplanområdet. Der er planer om at Viborgvej skal forlægges og udbygges til motorvej på sigt. På nuværende

tidspunkt er den fremtidige placering og trafikbelastning på den eventuelt kommende motorvej ukendt.

Afværgeforanstaltninger i forhold til støj

I forhold til Viborgvej, der ligger 360 m syd for lokalplanområdet, vurderes det at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj i boligområder (p.t. 58 dB L_{den}) fremadrettet kan overholdes med god margin.

Ifølge Vejdirektoratet kører der 9800 biler ÅDT (2008) på Viborgvej. Fremskrevet med 2% p.a. på 10-årigt sigte bliver trafikken anslået til 11.900 biler. En overslagsberegning, hvor der ikke tages højde for terrænet, viser at støjniveauet er på ca. 51 dB L_{den} i en afstand af 360 m fra Viborgvej på et 10-årigt sigte. Grænsen på 58 dB L_{den} vurderes at ligge i en afstand fra Viborgvej på ca. 90 m i dag. Denne grænse vil ligge i en afstand af ca. 100 m på et 10-årigt sigte.

Der er foretaget vurdering af støjbelastningen fra fordelingsvejen. For at sikre at boligerne i lokalplanområdet på sigt ikke belastes af vejstøj indlægges et bælte i en bredde på 30 m på hver side af vejudlægget.

Fordelingsvejen forventes primært at blive brugt af beboere i lokalplanområdet, og når strukturplanområdet er fuldt udbygget, af beboere i hele strukturområdet og af øvrige med ærinder til området.

Fordelingsvejen forventes kun i meget begrænset omfang at blive anvendt til gennemkørsel.

Med disse antagelser vurderes det, at der kan blive behov for afværgeforanstaltninger i forhold til trafikstøj fra fordelingsvejen i et fuldt udbygget strukturplanområde. Det kan være i form af støjdæmpende asfalt, støjafskærmning eller afstand til boliger og udendørs opholdsarealer.

På sigt kan det blive aktuelt at iværksætte tiltag for at kortlægge en eventuel støjpåvirkning fra Viborgvej og den kommende motorvej.

Landskab

Landskabet er karakteriseret ved et bakket morænelandskab med flere smeltevandsdale mindre søer og vandløb. I Lokalplanen er der lagt vægt på at fastholde en grøn struktur som styrker natur- og landskabskvaliteterne i området. Den grønne struktur har været afgørende for disponeringen af området og fordelingen mellem friarealer og bebyggelse samt bebyggelsens placering i landskabet.

Af principperne for strukturplanen fremgår det, at de markante dale skal indgå som rekreative grønne strøg som helt friholdes for bebyggelse. Boligområderne placeres højt i terrænet på morænefladen på kanten af de grønne dalstrøg.

Vedligeholdelse og drift af det grønne strøg i lokalplanområdet overgår til grundejerforeningen/grundejerforeningerne inden for lokalplanområdet.

Afværgeforanstaltninger i forhold til landskab.

Landskabeligt er området sårbart overfor tilsøring af det markante terræn med moræneflader i kontrast til smeltevandsdalene. Det er i den sammenhæng af stor værdi, at de grønne strøg friholdes for bebyggelse og dominerende tekniske anlæg, hvilket disponeringen af lokalplanområ-

det også lægger op til.

De grønne dale er vigtige at fastholde lysåben som eng med et naturligt udtryk. Dalene kan vedligeholdes ved afgræsning eller høslet. For at opnå den landskabelige kvalitet i de grønne strøg, er det vigtigt at sikre et ensartet udtryk gennem de grønne dalstrøg.

Der er en driftsmæssig udfordring i at sikre et ensartet vedligeholdelsesniveau i de grønne strøg, idet opgaverne skal varetages af flere grundejerforeninger for hele strukturplanområdet.

Usikkerheder og mangler i miljøvurderingen

Miljøvurderingens indhold, kvalitet og omfang skal ses i lyset af, hvad der med rimelighed kan etableres ud fra den aktuelle viden og brug af gængse metoder, samt ud fra planens detaljeringsniveau.

Konkret vurderes denne plans usikkerheder primært at være i forhold til:

Trafikmængder

Det vurderes, at de forventede trafikmængder og der med den afledte støjbelastning er forbundet med nogen usikkerhed, idet de fremtidige trafikmønstre ikke kendes i fuldt omfang.

MILJØFORHOLD I DE BERØRTE OMRÅDER

De berørte områder vurderes primært at være lokalplanområdet samt de nære omgivelser, hvilket omfatter det tilstødende erhvervsområde mod øst og boligområde mod nord/øst. Mod vest og syd er det åbent land.

KUMULATIVE EFFEKTER

Med forslag til lokalplan 324 ændres arealanvendelsen fra jordbrugs-mæssig drift til boligområde med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Den ændrede anvendelse betyder at trafikken til området øges i anlægsperioden. I driftsperioden forventes trafikken primært at være personbiler. Landskabeligt vil området ændre karakter fra dyrkede marker til et boligområde præget af bebyggelser, beplantning og tekniske anlæg.

I lokalplanen er der lagt vægt på at fastholde en grøn struktur ved hjælp af de naturlige dalstrøg som gennemskærer området. De grønne områder skal fremtræde lysåbne og have karakter af eng med græsser og lave buske. Områderne skal kunne anvendes til rekreative formål som kan forenes med naturkvaliteterne i området, eks. trampestier. I overgangen mellem de bolignære havearealer og dalstrøget stilles der særlige krav til plantevalg og plejeniveau.

Boligbebyggelserne placeres højt i terrænet, på naturlige plateauer hvorved de landskabelige træk i området understreges og forstærkes.

Det nære samspil mellem bolig og grønne områder skaber mulighed for en oplevelsesrig rekreativ anvendelse i varieret natur og terræn.

Indenfor lokalplanområdet er der et, endnu ikke kortlagt, grundvandsmagasin med drikkevandsinteresser. Den ændrede arealanvendelse til boligområde giver nogle planmæssige udfordringer som beskrives i lokalplanen. Herudover foreslås information til grundejerforening og lodsejere om tiltag der kan iværksættes for at undgå forurening af drikkevandet.

SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE

Miljøvurderingsrapporten har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 6. juli til den 21. september 2011.

Inden lokalplanen kan vedtages skal der i henhold til miljøvurderingslovens § 9 stk 2 udarbejdes en sammenfattende redegørelse for hvorledes miljøhensynet er integreret i planen og for hvorledes de indkomne indsigelser til lokalplanforslaget og miljørapporten er taget i betragtning i den endelige lokalplan.

Den sammenfattende redegørelse skal redegøre for:

- hvordan miljøhensynet er integreret i planen
- hvordan miljørapporten og udtalelser fra offentlighedsfasen er taget i betragtning
- hvorfor planen er valgt på baggrund af de opstillede alternativer
- hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planens gennemførelse.

MILJØHENSYN

Lokalplan nr. 324 udlægger området til ca. 180-200 åben-lave og tæt-lave boliger.

Samtidigt med udarbejdelse af lokalplanforslaget blev der igangsat en miljøvurdering af planen. Udarbejdelse af miljørapporten har været igang helt fra begyndelsen af planlægningen, og vurderes at have medvirket til at belyse relevante problemstillinger tidligt i processen. På den måde er der derfor allerede i planforslaget taget stilling til problemstillinger og en række afbødende foranstaltninger, hvilket er indarbejdet i planen.

INDSIGELSER

Der er kommet ni indsigelser til lokalplanforslaget.

To af indsigerenes ejendomme ligger uden for lokalplanområdet, men indsigerne mener de ligger inden for lokalplanområdet og har bemærkninger til den overordnede strukturplan. Indsigerne mener at kommunen bør overtage deres ejendomme, da de ligger inden for et område der i strukturplanen er udlagt til erhverv.

Vurdering

I Kommuneplan 2004-2016 for Hammel Kommune ligger ejendommen i et rammeområde, der er udlagt som fremtidig byudviklingsområde. Rammeområdet skal overføres til byzone via lokalplan. Der er overensstemmelse mellem den tidligere offentliggjorte strukturplan og lokalplanen. De to indsigeres ejendomme ligger uden for lokalplanområdet.

En indsiger mener at lokalplanen er i strid med kommunens tidligere planer og har bemærkninger til strukturplanen og lokalplanen. Der er bemærkninger til rundkørslerne i strukturplanen, trængselsproblemer uden for både struktur- og lokalplanområdet, beplantning mod delområde VII, de eksisterende boliger i lokalplanområdet, tidspunkt for etablering af dalen og indsiger mener desuden at der ikke er overensstemmelse mellem struktur-, kommune- og lokalplan.

Vurdering

Den strukturplan der vises i lokalplanen er i princippet i overensstemmelse med den der er udarbejdet, offentliggjort og godkendt i Hammel Kommune.

Løsningen med rundkørsler mellem fordelingsvejen og stamvejene i hele strukturplanområdet er valgt i samarbejde med Trafik og Anlæg af trafik-sikkerhedsmæssige årsager.

Krydset Anbækvej / Viborgvej ligger uden for lokalplanens område og lokalplanen angiver ikke en løsning på trængselsproblematikken her.

I margen beskrives i Ad 9.4 at beplantningen langs dalen må beskæres men ikke klippes.

Der har tidligere været vist en foreløbig bebyggelsesplan, hvor de eksisterende ejendomme var vist som en integreret del af den nye bebyggelsesplan. I bebyggelsesplanen i det fremlagte lokalplanforslag er de eksisterende boliger ikke indarbejdet.

Lokalplanen angiver ikke hvornår Dalen skal anlægges.

Der er overensstemmelse mellem strukturplanen, der er vist i lokalplanen, kommuneplantillægget og lokalplanen.

En gruppe af indsigere gør indsigelse mod at deres ejendomme bliver inddraget i byzone med lokalplanens endelige vedtagelse. De mener at arealerne bør inddrages efterhånden som der bliver brug for dem.

Vurdering

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 180-200 boliger. Der er næsten ingen restrummelighed i Hammel i dag og ifølge kommunens boligbyggeprogram forventes det, at der vil blive opført 30 boliger i om året Hammel frem til 2013 og derefter 50 boliger om året. Hvis den forventede udbygningstakt holder vil området være udbygget i løbet af 5-6 år.

Ændringen af ejendommenes zonestatus fra land- til byzone vil resultere i en ændret beskatning.

En indsiger ønsker at bevare en eksisterende beplantning inden for lokalplanens område indtil resten af deres ejendom skal udstykkes.

Vurdering

Når en lokalplan er endelig vedtaget kan den eksisterende lovlige anvendelse fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Lokalplanen angiver ikke hvornår dalen skal etableres og eksisterende beplantning evt. fjernes.

En tilstødende grundejerforening har bemærkninger til et stiforløb samt beplantningen, der afgrænser lokalplanområdet mod grundejerforeningens område.

Vurdering

Stiens tracé ændres, så den får et mere slynget forløb og beplantnings-sammensætningen ændres til buske i stedet for træer i den del af be-plantningsbæltet, der grænser op til grundejeforeningens område.

Miljøministeriet, Naturstyrelsen påpeger at der er overensstemmelse mellem lokalplanområdet og udpegning af muligt byvækstområde i Re-gionplan 2005. Naturstyrelsen gør opmærksom på at lokalplanens rede-gørelse for grundvandsinteresser ikke medtager nyeste viden. Endvidere bemærker Naturstyrelsen, at de tidligere har frarådet kommunen at bruge privatretlige servitutter til varetægels af grundvandsinteresser.

Vurdering

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget, der blev påbegyndt i foråret 2010 udarbejdede Teknik og Kultur et notat om grundvandsfor-holdene i Vadstedområdet på baggrund af den viden der var kendt på det tidspunkt.

Siden er der kommet ny viden til og Teknik og Kultur har efterfølgende re-videret teksten i lokalplan og miljøvurderinger på baggrund af den nyeste viden.

De privatretlige servitutter fastholdes med henblik på at begrænse bru-gen af pesticider i lokalplanområdet.

To indsigelser fra andre myndigheder omhandler arealforbruget i lokal-planområdet samt lokalplanrådets placering i forhold til eksisterende bebyggelse. Indsigerne mener ikke, at der er en klar adskillelse mellem by og det åbne land og at der ikke er taget tilstrækkeligt hensyn til de jordbrugsmæssige interesser.

Vurdering

I lokalplanen bruges der gennemsnitligt mere jord pr. bolig, da en stor del af lokalplanområdet udlægges til fælles friareal med offentlig adgang. Lokalplanen er disponeret med udgangspunkt i de landskabelige vær-dier i området, hvor ca. en tredjedel er en naturlig dal, der løber gennem lokalplanrådets vestlige del og ikke egner sig til bebyggelse.

Lokalplanen er en etape i den samlede strukturplan for Vadstedområdet. Lokalplanområdet støder mod nordøst op til det eksisterende boligom-råde på Grævlingevej.

Arealet mellem lokalplanområdet og erhvervsområdet ved Anbækvej er udlagt til offentlige formål og inddrages i lokalplanlægningen, når de udbyggede boligområder skaber behov for det.

ALTERNATIVER

Relevante alternativer til den bebyggelse, som fastlægges i forslag til Lo-kalplan 324 vil være at anvende området til jordbrugsmæssig drift, hvilket også svare til 0-alternativet.

Der er efterspørgsel på nye byggemuligheder for boliger i området tæt ved Hammel. At videreføre den eksisterende arealanvendelse vil ikke bidrage til at nedbringe efterspørgslen på boliger.

OVERVÅGNING

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer skal myndigheden overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger, som planerne medfører.

Favrskov Kommune vil, som en integreret del af kommunens opgaver, følge udviklingen i området.

Favrskov Kommune vil sikre at der foretages en samlet beregning eller måling, der viser støjbelastningen fra vejstøj fra fordelingsvejen, som en del af overvågningsprogrammet for det samlede lokalplanområde.

Herudover igangsættes ikke ekstra ordinær overvågning som følge af lokalplanen. Overvågningen forventes at kunne afdækkes via de ordinære tiltag, som eksempelvis trafiktællinger samt ved i videst muligt omfang at anvende øvrigt tilgængeligt data. På sigt kan det blive aktuelt at iværksætte tiltag for at kortlægge en eventuel støjpåvirkning fra Viborgvej og den kommende motorvej.

Screening

Hvis blot et af følgende spørgsmål kan besvares med et NEJ, skal projektet underkastes Miljøvurdering (MV).

Spørgsmål	Afdeling	JA	NEJ	Bemærkninger
Planen omfatter kun anvendelsen af mindre områder på lokalt plan? F.eks. lokalplaner, lokale anlægsprojekter og kloakplaner?	(Plan/Miljø)		X	Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 27 ha, hvoraf 18 ha udlægges til boliger og 9 ha udlægges til grønt område. Det vurderes ikke at være et mindre område.
Der er kun tale om mindre ændringer af en gældende plan? F.eks. et kommuneplantillæg?	(Plan/Miljø)		X	Lokalplan og kommuneplantillæg
Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde.	(Natur)	X		Der opstår forvirring i forståelse af spørgsmålet når man skal svare ja til et benægtende spørgsmål,
Planen giver ikke mulighed for anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 3 og 4 (bilag 2)	(Plan)	X		
Projektet har ikke indvirkning eller relevans for andre projekter og aktiviteter, eller anden planlægning. F.eks. hvis planen vil få væsentlig indflydelse på et område der i kommuneplanen er udlagt til naturgenopretning.	(Miljø/Natur)	X		Der opstår forvirring i forståelse af spørgsmålet når man skal svare ja til et benægtende spørgsmål, Her ville jeg gerne svare bekræftende nej
		Hvis kun JA, fortsæt screening	Hvis NEJ, gå videre til MV	

Medfører projektet væsentlige ændringer eller påvirkninger af miljøet?

Nedenstående skemaer udfyldes. Ved tvivl om en mulig miljøpåvirkning sendes skemaet videre til den ansvarlige for det pågældende miljøområde internt i forvaltningen. Ved tvivl om graden af miljøpåvirkning foretages evt. yderligere undersøgelser og evt. eksterne parter høres (for forslag til eksterne parter, se bilag 3B)

Vil projektet påvirke en eller flere af følgende parametre miljømæssigt negativt?

Hvis blot et af følgende spørgsmål kan besvares med et ja, skal projektet underkastes MV. Ansvarlig for de enkelte parametre sætter ✓ ved sin signatur efter udfyldelse af skemaet.

Screeningsskemaer:

Parameter	Ansv.	Nej	Ja i mindre grad	Ja i væsentlig grad	Bemærkninger	Evt. høring
Ressourcer Forbrug af energi og naturressourcer.	For- syning		X			
Klima	For- syning		X			
Biologisk mangfoldighed Flora, fauna	Natur	X				
Affald Mængder, Miljøfarlige stoffer, genanvendelighed.	Miljø	X				
Grundvand/Drikkevand Indsatskortlægning, boringer	Miljø		X	X	Vadstedområdet ligger inden for OSD og er udpeget som Nitratfølsomt indvindingsområde (NFI).	
Spildevand Spildevand, overfladevand, nedslivning.	Miljø		X	X	Se bemærkning under Natur, Geologi og Landskab Hvordan afledes overfladevandet fra bebyggelsen?	
Luft Emissioner og lugt.	Miljø	X				
Støj og vibrationer	Miljø	X				
Jord Jordforurening	Miljø	X				
Trafik Belastning og sikkerhed.	Trafik og Anlæg		X		En del tung trafik i anlægsfasen, og herefter normal trafiksituation i området.	
Natur, geologi og landskab Områder under særlig beskyttelse (§ 3, EU, internationalt, eller områder med særlig bevarings værdi)	Miljø og Plan		X	X	Ja i væsentlig grad (hvis nedenstående påtænkes) ellers i mindre grad, i forhold til § 3 sø og vandløb bæk beliggende i vestlige del af lokalplanområdet Hvis det påtænkes at overfladevand skal ledes til Hedehus Grøft eller til sø, kræver det en udledningstilladelse og dispensation efter naturbeskyttelsesloven. Er det planen at der skal ske udledning til	

					grøft/sø naturområdet, skal det overvejes om arealet skal fastholdes som kommunens ejendom, - ellers bliver det vel et kommunalt teknisk anlæg som beboerforeningen skal vedligeholde	
Kulturarv – Fortidsminder	Miljø Og Plan		X gsm		Moesgård Museum udtaler, at der vil være meget stor risiko for at støde på fortidsminder under anlægsarbejdet.	
Kulturarv – Bebyggelse	Plan og Byg	X Gs m				
Sundhed – velfærd Rekreative arealer Stiforbindelser Udsigt til/adgang til natur	Miljø og Anlæg		X		De grønne dalstrøg bliver offentligt tilgængelige via trampestier. I dag er området dyrket mark og ikke tilgængeligikke , det øger den	
		Hvis "NEJ" eller "ja i mindre grad", fortsæt screening.	Hvis "ja i væsentlig grad", gå videre til MV			

Nedenstående skemaer udfyldes. Hvis blot et af følgende spørgsmål kan besvares med et "ja i væsentlig grad", skal projektet underkastes miljøvurdering.

Karakteren af planens miljømæssige indvirkning	Ansv.	Nej	Ja i mindre grad	Ja i væsentlig grad	Evt. høring	Bemærkninger
Vil projektets omfang i form af røg, støj og møg belaste det omgivende miljø.	Miljø		X			
Vil den fysiske størrelse af projektet få betydning for miljøet ved at optage for meget plads rent geografisk?	Miljø/ Plan		X			Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 27 ha, hvoraf 18 ha udlægges til boliger og 9 ha udlægges til grønt område.
Vil projektet i etableringsfasen belaste omgivelserne væsentligt miljømæssigt?	Miljø		X			
Vil projektet på sigt give miljømæssige gener?	Miljø	X				
Vil flere miljøparametre i samspil få en sammenlagt større effekt på miljøet, end summen når de optræder hver for sig?	Miljø	X				
Vil projektet have indflydelse på andre planer	Plan		X			Der skal laves et tillæg til Kommuneplan '09

?						
Vil projektet give mulighed for at fremme en bæredygtig udvikling ?	Miljø/ Plan		X			I planlægningen af området skal der tages højde for landskab og miljø
Vil projektet danne grundlag for andre projekter og aktiviteter i området ?	Plan		X			Området skal på sigt udbygges efter en samlet plan
Har projektet relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning (eks. planer om affaldshåndtering og vandbeskyttelse)	Miljø		X			Tillæg til spildevandsplan
		Hvis "Nej" eller "ja i mindre grad", skal der ikke foretages MV		Hvis "ja i væsentlig grad", gå videre til MV		

Endeligt resultat af screening

Resultat	JA	NEJ	Ansv. signatur
Der skal ikke foretages en miljøvurdering af projektet.			
Der skal foretages en miljøvurdering af projektet. Gå videre til side 6	X		gsm
Evt. kommentarer:			

Fase II: Miljøvurdering

Det er nu besluttet, at der skal foretages en miljøvurdering af den aktuelle plan. Næste skridt er at foretage en såkaldt **scoping**. Ved scoping skaffes et samlet overblik over de miljøpåvirkninger, der kan fremkomme ved gennemførelse af planen. Til det formål anvendes nedenstående tjekliste og de indkomne hørings svar. Den ansvarlige for planen udpeger i samarbejde med de personer, hvis besvarelser har ført til MV, de væsentlige eller mulige miljøpåvirkninger, som skal behandles i miljøvurderingsrapporten.

Tjekliste	Påvirkningsgrad					
	Ikke relevant	Mindre	Væsentlig	Neutral	Positiv	Bemærkninger
Påvirkning af og betydning for:						
Ressourcer						
Forbrug i anlægsfasen (fornybare og ikke fornybare)			X			
Energiforbrug i drift		X				
Vandforbrug i drift		X				
Samlet vurdering		X				

Affald						
Miljøfarlige stoffer i anlægsfasen.		X				
Miljøfarlige stoffer i drift	X					
Mængde affald til deponi, forbrænding, destruktion eller genanvendelse		X				
Samlet vurdering		X				

Vand						
Udledning af spildevand til rensningsanlæg		X				
Påvirkning af overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder.			X			Ja i væsentlig grad (hvis nedenstående påtænkes) ellers i mindre grad, i forhold til § 3 sø og vandløb bæk beliggende i vestlige del af lokalplanområdet Hvis det påtænkes at overfladevand skal ledes til Hedehus Grøft eller til sø, kræver det en udledningstilladelse og dispensation efter naturbeskyttelsesloven.
Grundvandsforhold, herunder indflydelse på og fare for drikkevandsinteresser og risiko for forurening og nedsivning.		X	X			
Samlet vurdering		X	X			

Luft						
Lugt	X					
Emissioner under anlæggelsen, herunder støv, giftstoffer, drivhusgasser (f.eks. CO2).		X				
Emissioner under drift.	X					
Samlet vurdering	X					

Påvirkning af og betydning for:	Ikke relevant	Mindre	Væsentlig	Neutral	Positiv	Bemærkninger
Støj og vibrationer						
Støj i anlægsfase		X				
Støj i drift		X				
Vibrationer i anlægsfase		X				
Vibrationer i drift	X					
Samlet vurdering		X				

Jord						
Nedsivning af forurenende stoffer tilført i anlægsfasen eller som følge af tidl. forurening (kortlægning 1 eller 2).	X					
Nedsivning af forurenende stoffer i drift	X					
Påvirkning af jordens overflade, dykningsværdi eller anvendelighed.			x			
Samlet vurdering	X		X			

Trafik						
Trafikbelastning i anlægsfase		X				En del tung trafik i anlægsfasen, som kan være længe. Bør dog ikke give anledning til problemer i området.
Trafikbelastning i drift		X				Trafik til og fra området bør ikke give anledning til gener
Trafiksikkerhed				X		Veje og stier udføres efter gældende regler
Samlet vurdering						

Natur og landskab						
Beskyttede områder				X		§ 3 sø,
Flora (biodiversitet, truede arter..)	X					

Fauna (biodiversitet, truede arter..)	X					
Spredningskorridorer		X				
Naturtyper (skov, vandhuller og vandløb, eng, diger, hegn etc.)				X		§ 3 vandløb
Landskabelig værdi og overordnet landskabsstruktur.		X				Dalområdet (friarealet) indgår i kommuneplansretningslinje 14.3 Potentielle naturområder
Bynær natur og rekreative områder		X				Det må forventes at benyttelsesprocenten af Naturarealerne i Vadstedområdet (Lokalplan nr. 67) vokser, med øget negativ påvirkning af naturen.
Geologi		X				
Samlet vurdering						

Påvirkning af og betydning for:	Ikke relevant	Mindre	Væsentlig	Neutral	Positiv	Bemærkninger
Kulturarv og kulturmiljøer						
Kulturmiljø -natur og landskab (hulveje, græsningsskov, m.m.)		X				
Kulturmiljø – bebyggelse	X					
Fortidsminder og andre arkæologiske kulturminder		X	X			Moesgård Museum udtaler, at der vil være meget stor risiko for at støde på fortidsminder under anlægsarbejdet.
Samlet vurdering		X				

Sundhed og velfærd						
Indeklima		X				
Udendørs ophold og rekreative aktiviteter					X	Området bliver gjort tilgængeligt for områdets- og byens beboere.
Handicappede		X				Tilgængelighed i boligområde og til naturen/landskabet
Sociale forhold				X		
Samlet visuel kvalitet			X			
Luftforurening	X					
Ydre støjpåvirkning	X					
Samlet vurdering						

Projektets karakter						
Projektets størrelse		X				
Geografisk udbredelse		X				27 ha
Projektets varighed i anlægsfasen		X				
Projektets varighed i drift				X		
Kategoriernes kumulative karakter		X				
Overensstemmelse med Agenda 21 strategi og indsats for en bæredygtig udvikling.			X			
Samlet vurdering						

Evt. bemærkninger

Selv om Lokalplan nr. 67 giver mulighed for at føre fordelingsvejen gennem slugten i vadstedområdet, vil det opdele naturområdet og gøre det vanskeligt at afgrænse arealerne, og herved fastholde/forbedre et rekreativt naturområde. På trods af det kuperede terræn vurderes det at være muligt at føre en linjeføring ud til Vadstedvej syd for det lokalplanlagte (nr. 67) naturområde.

I Lokalplan nr. 65's bestemmelser om ubebyggede arealer pkt. 9.4 og 9.6 findes eksempler på hvordan man ønsker friarealer fastholdt som naturarealer. Lokalplanen er vedtaget i 2004 og der er således mulighed for at besigtige området for at se om lokalplanens intentioner med at fastholde naturområderne er en succes eller naturen bedre fastholdes ved at bevare arealerne som kommunalt ejede.

Kommuneplantillæg nr. 3

Miljøvurdering

Bilag nr. 11 til lokalplan nr. 324 Boligområde i Vadsted



Favrskov Kommune 2010 Ortofoto

Marts 2012

INDHOLD

Indhold	2
Indledning	3
Lovgrundlag	3
Beslutning om miljøvurdering	3
Ikke teknisk resumé	4
Vurdering af miljømæssige konsekvenser	4
Miljøforhold i de berørte områder	6
Kumulative effekter	6
Sammenfattende redegørelse	7
Miljøhensyn	7
Indsigelser	7
Alternativer	8
Overvågning	8
Screeningsskema	9

INDLEDNING

Denne miljørapport udgør den lovpligtige miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg nr. 3 til Kommuneplan '09.

LOVGRUNDLAG

I henhold til bekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009, "Bekendtgørelse om lov om miljøvurdering af planer og programmer", skal der udarbejdes en miljøvurdering når en offentlig myndighed tilvejebringer planer og programmer indenfor fysisk planlægning og arealanvendelse, som fastlægger rammerne for fremtidig arealanvendelse til projekter, som er omfattet af bekendtgørelsens bilag 3 og bilag 4.

Undtagelse fra pligt om miljøvurdering gælder for planer som omfatter et mindre området på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer. I disse planer skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

BESLUTNING OM MILJØVURDERING

Favrskov Kommune har vurderet at forslag til kommuneplantillæg nr. 3 er omfattet af krav om miljøvurdering. Forinden der blev truffet denne afgørelse har kommunen foretaget en høring af berørte myndigheder.

Der er indkommet bemærkninger fra Moesgaard Museum, som anbefaler at der forud for jordarbejdet foretages en arkæologisk prøvegravning af arealet. Viser prøvegravningen, at der er bevaret væsentlige arkæologiske levn, skal der herefter foretages en egentlig arkæologisk udgravning af arealet.

Der er gennemført en screening og scoping af kommuneplantillægget. På baggrund heraf er der i miljørapporten lagt vægt på den ændrede arealanvendelse som følge af at rammeområdernes placering ændres. Herudover vurderes på trafikstøj i forhold til en fuld udbygget strukturplan samt grundvand.

Kommuneplantillæggets område berører hverken direkte eller indirekte områder, der er omfattet af internationale beskyttelsesområder, hvorfor dette ikke behandles.

Relevante alternativer til planforslaget

Der er ikke fundet relevante alternativer til kommuneplantillæg nr. 3 idet kommuneplantillægget danner grundlag for lokalplan nr. 324, der udlægger området til boligformål.

Et 0-alternativ vil være at bevare rammeområderne som de er udlagt i Kommuneplan '09 og videreføre den eksisterende arealanvendelse ved jordbrugsmæssig drift, hvilket ikke vil bidrage til at nedbringe efterspørgslen på boliger i området.

Planforslagets sammenhæng til andre planer

Siden vedtagelsen af Kommuneplan '09 har forudsætningerne for den udarbejdede strukturplan og lokalplan nr. 324 og dens afgrænsning ændret sig.

Placering og afgrænsningen af rammeområderne ændres i overensstemmelse med lokalplanen og strukturplanen, så rammeområde 3.OF.14 flyttes mod vest i forhold til kommuneplantillæggets areal. Der ud over inddrages et areal

på ca. 9 ha fra perspektivområdet syd for kommuneplanrammen. Hele kommuneplantillæggets areal inddrages i rammeområde 3.BO.5.

De fremtidige rammebestemmelser ændres ikke i forhold til de vedtagne rammebestemmelser i Kommuneplan '09.

Kommuneplantillægget forventes ikke i væsentlig grad at påvirke øvrige planer. Ligeledes vurderes kommuneplantillægget ikke at have særlig betydning for gennemførelse af andre planer.

Screening og scoping er vedlagt som bilag.

IKKE TEKNISK RESUMÉ

Kommuneplantillæg nr. 3 er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at kunne tilbyde attraktive byggegrunde i Vadsted tæt på Hammel by. Kommuneplantillæggets areal er på ca. 26 ha. Inden for kommuneplantillæggets område forventes der at kunne opføres mellem 180 og 200 boliger.

VURDERING AF MILJØMÆSSIGE KONSEKVENSER

Miljøforhold i de berørte områder

De berørte områder vurderes primært at være kommuneplantillæggets område samt de nære omgivelser.

Ved at ændre på placeringen af rammeområderne og lægge et rammeområde til offentlige formål ind mellem to rammeområder udlagt til henholdsvis bolig og erhverv opnås en buffereffekt, der kan medvirke til at mindske eventuelle negative miljøpåvirkninger.

Kommuneplantillægget omfatter bl.a. et areal der i struktur- og lokalplanen er udlagt til fordelingsvej. Området vil blive vejbetjent fra Anbækvej, hvorfra der vil blive anlagt en fordelingsvej, der med tiden forbindes til Vadstedvej.

Det forventes at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj kan overholdes i kommuneplantillæggets område. Når hele strukturplanområdet er udbygget forventes trafikken på fordelingsvejen at overstige 3000 biler i døgnet. I lokalplanen vil der blive undersøgt muligheder for støjdæmpende foranstaltninger.

I driftsfasen vil det primært være grundvand, natur og vejstøj på omgivelserne som påvirkes.

Grundvand

Indenfor kommuneplantillæggets område og de nære omgivelser er der gode grundvandsressourcer, som kan indgå i den lokale grundvandsforsyning og derfor skal beskyttes imod forurening. På baggrund af eksisterende datagrundlag har Naturstyrelsen med forslag til vandplan for Randers Fjord udpeget området vest for Hammel som sårbart og dermed som nitrutfølsomt indvindingsområde.

I boligområder er det relevant, at foretage risikovurdering ud fra pesticidpåvirkning. Undersøgelser har vist at de steder, hvor der er konstateret

pesticidforurening, som oftes kan henføres til tidligere tiders anvendelse af midler, som ikke længere er godkendt. I dag godkendes kun pesticider, som ved regelret anvendelse ofte vurderes at udgøre en begrænset trussel imod grundvandet.

I områder, hvor grundvandet vurderes at være særlig sårbar overfor pesticidforurening, har kommunen en planmæssig udfordring i at sikre en bæredygtig udvikling under hensyn til beskyttelse af grundvandet.

Afværgeforanstaltninger i forhold til grundvand

Der foretages ikke særlige afværgeforanstaltninger i forhold til grundvand på kommuneplanniveau. I lokalplanen vil der blive redegjort for en række tiltag som skal iværksættes for at beskytte grundvandet imod pesticidforurening og forurening iverdigt.

Natur

Indenfor kommuneplantillæggets område er der en mindre sø og et vandløb, som er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Søen og vandløbet er i den vestlig del af kommuneplantillæggets område. De indgår i et dalforløb, som har potentiale til et rekreativt område med naturkvaliteter.

Naturkvaliteterne i dalen vurderes således at blive styrket ved realisering af lokalplanen. Naturkvaliteterne vurderes på lokalplanniveau.

Sundhed

Ved udbygning med boliger i området kan der forventes en øget efterspørgsel efter adgang til de nære naturarealer og det grønne dalstrøg. Disse interesser søges i videst muligt omfang imødekommet i lokalplanen for området.

Støj

Infrastrukturen i strukturplanen er bygget op omkring en fordelingsvej som forbinder mellem Anbækvej og Vadstedvej.

Det fuldt udbyggede strukturplanområde vil indeholde ca. 850 boliger, som anslået vil generere 3400 biler i døgnet. På den baggrund er det sandsynligt at fordelingsvejen, hvor der vil være mest trafik, vil kræve særlige tiltag med hensyn til trafikstøj. Men det skal sandsynliggøres om vejstøj fra fordelingsvejen fremadrettet kan overholdes.

Viborgvej, der er en statsvej som forbinder mellem Århus og Viborg, ligger ca. 360 meter syd for lokalplanområdet. Der er planer om at Viborgvej skal forlægges og udbygges til motorvej på sigt. På nuværende tidspunkt er den fremtidige placering og trafikbelastning på den eventuelt kommende motorvej ukendt.

Afværgeforanstaltninger i forhold til støj

I forhold til Viborgvej, der ligger 360 m syd for kommuneplantillæggets område, vurderes det at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj i boligområder (p.t. 58 dB L_{den}) fremadrettet kan overholdes med god margen.

Ifølge Vejdirektoratet kører der 9800 biler ÅDT (2008) på Viborgvej. Fremskrevet med 2% p.a. på 10-årigt sigte bliver trafikken anslået til 11.900 biler. En overslagsberegning, hvor der ikke tages højde for terrænet, viser at støjniveauet er på ca. 51 dB L_{den} i en afstand af 360 m fra

Viborgvej på et 10-årigt sigte. Grænsen på 58 dB L_{den} vurderes at ligge i en afstand fra Viborgvej på ca. 90 m i dag. Denne grænse vil ligge i en afstand af ca. 100 m på et 10-årigt sigte.

Der er foretaget vurdering af støjbelastningen fra fordelingsvejen. For at sikre at boligerne i lokalplanområdet på sigt ikke belastes af vejstøj indlægges et bælte i en bredde på 30 m på hver side af vejudlægget.

Fordelingsvejen forventes primært at blive brugt af beboere i lokalplanområdet. Når strukturplanområdet er fuldt udbygget, af beboere i hele strukturområdet og af øvrige med ærinder til området.

Fordelingsvejen forventes kun i meget begrænset omfang at blive anvendt til gennemkørsel.

Med disse antagelser vurderes det, at der kan blive behov for afværgeforanstaltninger i forhold til trafikstøj fra fordelingsvejen i et fuldt udbygget strukturplanområde. Det kan være i form af støjdæmpende asfalt, støjafskærmning eller afstand til boliger og udendørs opholdsarealer.

På sigt kan det blive aktuelt at iværksætte tiltag for at kortlægge en eventuel støjpåvirkning fra Viborgvej og den kommende motorvej.

Landskab

Landskabeligt vil området ændre karakter fra dyrkede marker til et boligområde præget af bebyggelser, beplantning og tekniske anlæg.

Usikkerheder og mangler i miljøvurderingen

Miljøvurderingens indhold, kvalitet og omfang skal ses i lyset af, hvad der med rimelighed kan etableres ud fra den aktuelle viden og brug af gængse metoder, samt ud fra planens detaljeringsniveau.

Konkret vurderes denne plans usikkerheder primært at være i forhold til:

Trafikmængder

Det vurderes, at de forventede trafikmængder og der med den afledte støjbelastning er forbundet med nogen usikkerhed, idet de fremtidige trafikmønstre ikke kendes i fuldt omfang.

MILJØFORHOLD I DE BERØRTE OMRÅDER

De berørte områder vurderes primært at være kommuneplantillæggets område samt de nære omgivelser, hvilket omfatter det tilstødende erhvervsområde mod øst og boligområde mod nord/øst. Mod vest og syd er det åbent land.

KUMULATIVE EFFEKTER

Med forslag til kommuneplantillæg nr. 3 ændres rammeområdernes placering, rammen udvides og hele området rammelægges til boligformål.

Den ændrede anvendelse betyder at trafikken til området øges i anlægsperioden. I driftsperioden forventes trafikken primært at være personbiler. Landskabeligt vil området ændre karakter fra dyrkede marker til et boligområde præget af bebyggelser, beplantning og tekniske anlæg.

Indenfor kommuneplantillæggets område er der et, endnu ikke kortlagt, grundvandsmagasin med drikkevandsinteresser. Den ændrede arealanvendelse til boligområde giver nogle planmæssige udfordringer som beskrives i lokalplanen. Grundvandsmagasinet's sårbarhed er endnu ikke kortlagt.

SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE

Miljøvurderingsrapporten har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 6. juli til den 21. september 2011.

Inden kommuneplantillægget kan vedtages skal der i henhold til miljøvurderingslovens § 9 stk 2 udarbejdes en sammenfattende redegørelse for hvorledes miljøhensynet er integreret i planen og for hvorledes de indkomne indsigelser til kommuneplantillæggetforslaget og miljørapporten er taget i betragtning i det endelige kommuneplantillæg.

Den sammenfattende redegørelse skal redegøre for:

- hvordan miljøhensynet er integreret i planen
- hvordan miljørapporten og udtalelser fra offentlighedsfasen er taget i betragtning
- hvorfor planen er valgt på baggrund af de opstillede alternativer
- hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planens gennemførelse.

MILJØHENSYN

Med kommuneplantillæg nr. 3 ændres grænserne mellem rammeområderne 3.BO.5, 3.ER.6 og 3.OF.14 samtidig udvides rammeområde 3.BO.5 til også at omfatte en del af perspektivområder, således at første etape af udbygningen af Vadsted j´kan gennemføres.

Samtidigt med udarbejdelse af kommuneplantillægget blev der igangsat en miljøvurdering af planen. Udarbejdelse af miljørapporten har været igang helt fra begyndelsen af planlægningen, og vurderes at have medvirket til at belyse relevante problemstillinger tidligt i processen. På den måde er der derfor allerede i planforslaget taget stilling til problemstillinger og en række afbødende foranstaltninger, hvilket er indarbejdet i planen.

INDSIGELSER

Der er kommet ni indsigelser, to af dem omhandler kommuneplantillægget.

Der i en af indsigelserne et ønske om, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, der beskriver vejforbindelser, om eksisterende bebyggelse fjernes og de geografiske afgrænsninger af de enkelte områder.

Vurdering

De overordnede vejforbindelser i Vadstedområdet beskrives i strukturplanen, der laves ikke et kommuneplantillæg for hele Vadstedområdet under et. Området inddrages i planlægningen og udvikles over tid. Spørgsmålet om eksisterende bebyggelse behandles på lokalplanniveau. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte, når der vedtages en lokal-

plan. De geografiske afgrænsninger følger den reviderede strukturplan og justeres løbende i kommuneplan, kommuneplantillæg og lokalplanlægningen.

Rammeområdet 3.OF.14 flyttes mod øst. Indsiger har tidligere påpeget, at det er vigtigt at friholde den nordlige del af dette område for bebyggelse. Indsiger foreslår at den nordlige del udlægges til naturområde / eng, da det er rasteplass for rovfugle og samtidig vil et grønt område skabe en buffer for det eksisterende boligområde, som de mener, vil få brug for et grønt åndehul, når området udbygges.

Vurdering

Rammeområdet flyttes med kommuneplantillægget uden for lokalplanområdet. I kommuneplantillægget tages der ikke stilling til rammeområdets indretning, hvilket må afvente en konkret lokalplanlægning.

ALTERNATIVER

Relevante alternativer til ændring af rammerne vil være at bevare rammernes placering som de er udlagt i Kommuneplan '09, hvilket også svare til 0-alternativet.

Der er efterspørgsel på nye byggemuligheder for boliger i området tæt ved Hammel. At videreføre den eksisterende arealanvendelse og udlæg af rammeområder vil ikke bidrage til lokalplan nr. 324's gennemførelse og dermed at nedbringe efterspørgslen på boliger.

OVERVÅGNING

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer skal myndigheden overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger, som planerne medfører. Favrskov Kommune vil, som en integreret del af kommunens opgaver, følge udviklingen i området.

Der igangsættes ikke ekstra ordinær overvågning som følge af lokalplanen. Overvågningen forventes at kunne afdækkes via de ordinære tiltag, som eksempelvis trafiktællinger samt ved i videst muligt omfang at anvende øvrigt tilgængeligt data. På sigt kan det blive aktuelt at iværksætte tiltag for at kortlægge en eventuel støjpåvirkning fra Viborgvej og den kommende motorvej.

Screening

Hvis blot et af følgende spørgsmål kan besvares med et NEJ, skal projektet underkastes Miljøvurdering (MV).

Spørgsmål	Afdeling	JA	NEJ	Bemærkninger
Planen omfatter kun anvendelsen af mindre områder på lokalt plan? F.eks. lokalplaner, lokale anlægsprojekter og kloakplaner?	(Plan/Miljø)		X	Kommuneplantillægget omfatter et areal på ca. 26 ha, hvoraf ca. 9 ha ligger i perspektivområdet udlagt i KP '09.
Der er kun tale om mindre ændringer af en gældende plan? F.eks. et kommuneplantillæg?	(Plan/Miljø)		X	Der er tale om et kommuneplantillæg, der ændre placeringen af udlagte rammeområder og inddrager en del af et udlagt perspektivområde i den 12-årige planperiode.
Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde.	(Natur)	X		
Planen giver ikke mulighed for anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 3 og 4 (bilag 2)	(Plan)	X		
Projektet har ikke indvirkning eller relevans for andre projekter og aktiviteter, eller anden planlægning. F.eks. hvis planen vil få væsentlig indflydelse på et område der i kommuneplanen er udlagt til naturgenopretning.	(Miljø/Natur)	X		
		Hvis kun JA, fortsæt screening	Hvis NEJ, gå videre til MV	

Medfører projektet væsentlige ændringer eller påvirkninger af miljøet?

Nedenstående skemaer udfyldes. Ved tvivl om en mulig miljøpåvirkning sendes skemaet videre til den ansvarlige for det pågældende miljøområde internt i forvaltningen. Ved tvivl om graden af miljøpåvirkning foretages evt. yderligere undersøgelser og evt. eksterne parter høres (for forslag til eksterne parter, se bilag 3B)

Vil projektet påvirke en eller flere af følgende parametre miljømæssigt negativt?

Hvis blot et af følgende spørgsmål kan besvares med et ja, skal projektet underkastes MV. Ansvarlig for de enkelte parametre sætter ✓ ved sin signatur efter udfyldelse af skemaet.

Screeningsskemaer:

Parameter	Ansv.	Nej	Ja i mindre grad	Ja i væsentlig grad	Bemærkninger	Evt. høring
Ressourcer Forbrug af energi og naturressourcer.	For- syning		X			
Klima	For- syning		X			
Biologisk mangfoldighed Flora, fauna	Miljø	X				
Affald Mængder, Miljø- farlige stoffer, genanvendelighed.	Miljø	X				
Grundvand/Drikkevand Indsatskortlægning, boringer	Miljø		X		Vadstedområdet ligger inden for OSD og er udpeget som Nitratfølsomt indvindingsområde (NFI).	
Spildevand Spildevand, overfladevand, nedsivning.	Miljø		X			
Luft Emissioner og lugt.	Miljø	X				
Støj og vibrationer	Miljø	X				
Jord Jordforurening	Miljø	X				
Trafik Belastning og sikkerhed.	Trafik og Anlæg		X		En del tung trafik i anlægsfasen, og herefter normal trafiksituation.	
Natur, geologi og landskab Områder under særlig beskyttelse (§ 3, EU, internationalt, eller områder med særlig bevarings værdi)	Miljø og Plan		X		Ja, i mindre grad i forhold til § 3 sø og vandløb / bæk beliggende i kommuneplantillæggets vestlige del. (§3 området miljøvurderes på lokalplanniveau).	
Kulturarv –	Miljø Og		X		Moesgård museum udtaler at der vil være	

Fortidsminder	Plan				meget stor risiko for at støde på fortidsminder under anlægsarbejdet.	
Kulturarv – Bebyggelse	Plan og Byg	X				
Sundhed – velfærd Rekreative arealer Stiforbindelser Udsigt til/adgang til natur	Miljø og Anlæg		X		Ca. 1/3 af kommuneplantillæggets areal bliver offentligt tilgængeligt og bevares i landzone.	
		Hvis "NEJ" eller "ja i mindre grad", fortsæt screening.	Hvis "ja i væsentlig grad", gå videre til MV			

Vil et eller flere af disse punkter få negativ betydning for projektets indvirkning på miljøet?

Nedenstående skemaer udfyldes. Hvis blot et af følgende spørgsmål kan besvares med et "ja i væsentlig grad", skal projektet underkastes miljøvurdering.

Karakteren af planens miljømæssige indvirkning	Ansv.	Nej	Ja i mindre grad	Ja i væsentlig grad	Evt. høring	Bemærkninger
Vil projektets omfang i form af røg, støj og møg belaste det omgivende miljø.	Miljø	X				
Vil den fysiske størrelse af projektet få betydning for miljøet ved at optage for meget plads rent geografisk?	Miljø/ Plan		X			Kommuneplantillæggets areal udgør ca. 26 ha, hvoraf ca. 9 ha ligger i perspektivområde.
Vil projektet i etableringsfasen belaste omgivelserne væsentligt miljømæssigt?	Miljø		X			
Vil projektet på sigt give miljømæssige gener?	Miljø	X				
Vil flere miljøparametre i samspil få en sammenlagt større effekt på miljøet, end summen når de optræder hver for sig?	Miljø	X				
Vil projektet have indflydelse på andre planer?	Plan	X				
Vil projektet give mulighed for fremme en bæredygtig udvikling?	Miljø/ Plan	X				
Vil projektet danne	Plan		X			Der skal udarbejdes

grundlag for andre projekter og aktiviteter i området ?						lokalplan for området.
Har projektet relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning (eks. planer om affaldshåndtering og vandbeskyttelse)	Miljø		X			Tillæg til spildevandsplanen
		Hvis "Nej" eller "ja i mindre grad", skal der ikke foretages MV		Hvis "ja i væsentlig grad", gå videre til MV		

Endeligt resultat af screening

Resultat	JA	NEJ	Ansv. signatur
Der skal ikke foretages en miljøvurdering af projektet.			
Der skal foretages en miljøvurdering af projektet.	X		
<p>Evt. kommentarer: Kommuneplantillægget udgør et areal på 26 ha, hvoraf ca. 9 ha ligger i perspektivområde. Rammeområdernes placering ændres, så et område udlagt til offentlige formål placeres vest for kommuneplantillæggets område og hele kommuneplantillæggets areal udvides og inddrages i rammeområde 3.BO.5. Der vurderes endvidere på trafikstøj i forhold til en fuld udbygget strukturplan samt grundvand.</p>			



Favrskov Kommune
Teknik og Kultur
Skovvej 20
8382 Hinnerup

E-mail: favrskov@favrskov.dk
Hovedtelefonnummer: 89 64 10 10

www.favrskov.dk
