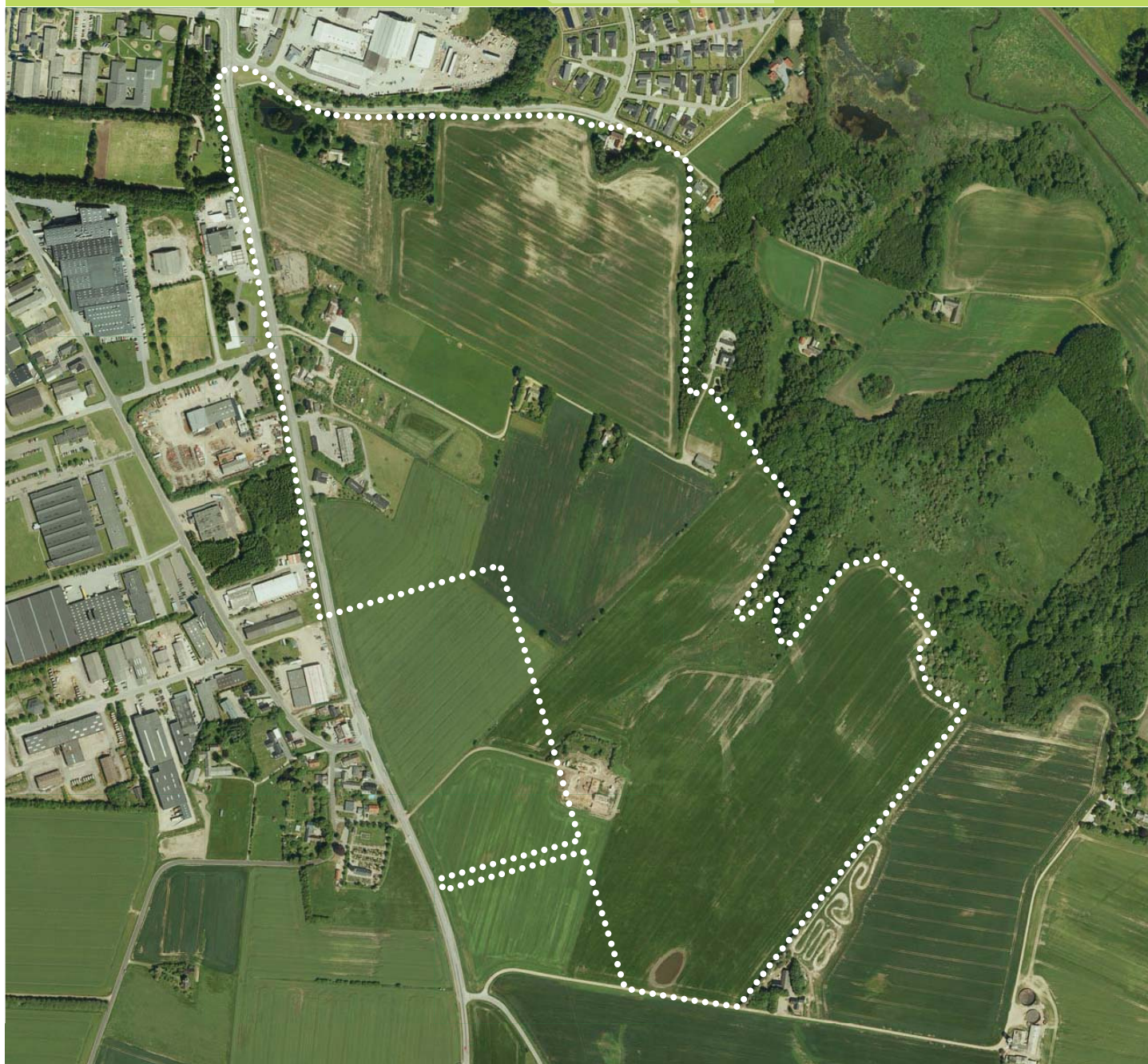


Lokalplan nr. 328

# Ginneruplund

## Boliger og erhverv syd for Hadsten

med tilhørende miljørapport og tillæg nr. 4 til Kommuneplan 09 for Favrskov kommune



Favrskov Kommune, ortofoto 2010

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.

### **Praktiske oplysninger**

*Bemærkninger kan sendes til:*

Favrskov Kommune  
Teknik- og Kultur  
Skovvej 20  
8382 Hinnerup

E-mail: [favrskov@favrskov.dk](mailto:favrskov@favrskov.dk)

*Denne lokalplan er udarbejdet af Favrskov Kommune, Teknik- og Kultur i samarbejde med Cowi a/s.*

## INDHOLD

---

<b>Hvad er en lokalplan?</b>	<b>2</b>
<b>Indhold</b>	<b>3</b>
<b>Redegørelse</b>	<b>5</b>
Lokalplanområdet og dets omgivelser	5
Et bæredygtigt og mangfoldigt nyt byområde	5
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
<i>Kommuneplan 09</i>	8
<i>Natur, Landskab og Grundvand</i>	10
<i>Gældende lokalplaner, byplanvedtægter mv.</i>	11
<i>Landbrugsloven</i>	11
<i>Vandforsyning</i>	11
<i>Kloakforsyning</i>	11
<i>Overfladevand</i>	12
<i>Varmeforsyning</i>	12
<i>Serviceforsyning</i>	12
<i>Butiksforsyning</i>	13
<i>Jordforurening</i>	13
<i>Museumsloven</i>	14
<i>Støj fra erhverv</i>	14
<i>Trafik og trafikstøj</i>	14
<i>Højspændingsledninger</i>	15
<i>Miljøvurdering</i>	16
Tilladelser fra andre myndigheder	16
Servitutter	16
<b>Favrskov Kommune, Lokalplan nr. 328</b>	<b>17</b>
§1 Lokalplanens formål	17
§2 Lokalplanens område og zonestatus	17
§3 Områdets anvendelse	18
§4 Udstykning	19
§5 Veje, stier og parkering	20
§6 Tekniske anlæg	23
§7 Bebyggelsens omfang og placering	24
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	26
§9 Ubebyggede arealer og beplantning	28
§10 Miljøforhold	30
§11 Grundejerforening	31
§12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	32
§13 Servitutter	32
§14 Lokalplanens retsvirkninger	32
§15 Vedtagelsespåtegning	33
Kortbilag 1 - Matrikelkort	34
Kortbilag 2 - Lokalplankort	35
Kortbilag 3 - Vejledende illustrationsplan	36
Bilag 4 - Servitutliste	37



Bilag 5 - Strategisk miljøvurdering	43
-------------------------------------	----

<b>Favrskov Kommune, Kommuneplantillæg nr. 4</b>	<b>77</b>
Kommuneplantillæggets retsvirkninger	77
Vedtagelsespåtegning af kommuneplantillæg nr. 4	77
Bilag 6 - Eksisterende rammer i kommuneplanen	78
Bilag 7 - Fremtidige rammer i kommuneplanen	79
Bilag 8 - 15 punkter om bæredygtighed og 10 måder at bo på	80



Lokalplanområdet ligger ved Skanderborgvej og Gammel Sallingvej syd for Hadsten.



## LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Denne lokalplan gælder for et område i den sydlige del af Hadsten. Lokalplanområdet afgrænses af Skanderborgvej mod vest, Gammel Sellingvej mod nord, det tilstødende naturområde mod øst, samt delvist af Sandbyvej og delvist af det åbne land mod syd.

Området er på ca. 60,6 ha, og er ved lokalplanens udarbejdelse delvist privatejet og delvist offentligt ejet. Området ligger i landzone. Med den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres området til byzone. I den vestlige del mod Skanderborgvej er der et eksisterende erhvervsområde og i den øvrige del af området er der flere eksisterende landbrugs- og beboelsesejendomme. Ved udarbejdelsen af lokalplanen er hovedparten af området omfattet af landbrugspligt.

Lokalplanområdets afgrænsning og de nuværende matrikelgrænser er vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet ligger i et meget kuperet terræn, hvor den sydvestlige del udgør et plateau, og herfra falder terrænet ned mod Lilleådalene i øst og mod områdets nordlige del. Området kendetegnes af to markante slugter hhv. i den nordvestlige og sydøstlige del af området. Området indeholder store landskabsmæssige kvaliteter med muligheder for udsigt over Lilleådalene.

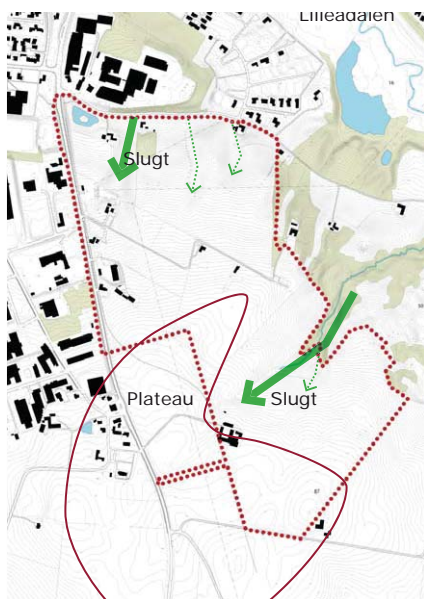
## ET BÆREDYGTIGT OG MANGFOLDIGT NYT BYOMRÅDE

Lokalplan 328 er udarbejdet for at sikre det planmæssige grundlag for, at der kan udvikles et fremsynet, bæredygtigt og mangfoldigt nyt byområde.

Områdets bæredygtighed kommer bl.a. til udtryk ved, at planlægningen bygger på en række principper om bæredygtighed. Det drejer sig bl.a. om hensyn til grundvand, natur, landskab, energi, trafik, stier, miljø og klima.

Områdets mangfoldighed kommer bl.a. til udtryk ved, at området rummer forskellige anvendelser som erhverv, boliger, institution, station, rekreative områder og naturområder. Det nye boligområde rummer mulighed for en række alternative måder at bo på. Forskellige boligtyper kan opfylde ønsker om at bo individuelt, kollektivt eller med elementer fra begge boformer. De forskellige boligtyper kan efter bygherrens ønske opføres som ejerboliger, andelsboliger eller lejeboliger.

Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i strukturplanen for hele om-



Fremtrædende terrænforhold



Udsigten fra den nordvendte skrænt set mod nordøst. Fotostandpunkt er vist på oversigtskortet på modstående side





Det nye byområde er opdelt i fem delområder med hver sin hovedanvendelse:

Delområde I: Erhverv i op til 2 etager.

Delområde II: Fritliggende parcelhuse i op til 2 etager + grønne nærrekreative områder til leg og ophold.

Delområde III: Tæt boligbebyggelse i op til 4 etager omkring planlagt letbanestation + mulighed for daginstitution.

Delområde IV: Boliger langs Gl. Sellingvej i op til 2-3 etager.

Delområde V: Grønne rekreative naturprægede områder.



rådet mellem Hadsten og Hinnerup samt Helhedsplanen for ny bydel syd for Hadsten.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet kan udvikles til et nyt byområde med erhverv i miljøklasse 1-4, boliger, offentlige formål i form af institutioner, station og rekreative områder. Området opdeles i delområderne I, II, III, IV og V.

### Anvendelse og udstykning

Delområde I er udlagt til erhvervsformål med mulighed for at opføre ny bebyggelse i 2 etager med en max. højde på 10 meter. Der kan etableres lager-, produktions- og værkstedsvirksomhed, kontor erhverv, administration, klinikker og servicevirksomhed, samt butikker til særligt pladskrævende varegrupper. I den nordligste enklave gives der endvidere mulighed for at etablere regnvandsbassin.

I delområde II kan opføres ca. 210 parcelhuse med en grundstørrelse på minimum 800 m<sup>2</sup>. Mindre dele af området kan bebygges med alternative boligformer som dobbelthuse, storvilla, minibofællesskab eller tæt-lav boliger. Ny bebyggelse kan opføres i 1 og 2 etager.

Der afgrænses områder med stejlt terræn, hvor ny bebyggelse vil få en særlig markant og synlig placering. Her er det ønsket at skabe en arkitektonisk stram bebyggelse, der følger sig smukt ind i terrænet og landskabet. Lokalplanen indeholder derfor krav til udformning af byggeriets facader og tage samt krav om, at terrænspring optages i bebyggelsen, så boligbebyggelsen nøje tilpasses terrænets hældning på den enkelte grund. På de mere flade arealer indeholder lokalplanen kun få krav til byggeriets udseende. Et mindre område er i lokalplanen forbeholdt træhuse, mens to delområder er forbeholdt lavenergi-bebyggelse. Ved lavenergi-bebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder den energiramme for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Delområde III er udlagt til blandede bymæssige funktioner med mulighed for at opføre ny bebyggelse i op til 4 etager med en max. højde på 16 meter. Der kan etableres op til 300 boliger samt bebyggelse til offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til stationsformål.

Delområde IV er udlagt til boligformål med mulighed for at opføre åben-lav og tæt-lav bebyggelse i op til 2-3 etager med en max. højde på 8,5-10,0 meter.

Der udlægges grønne nærrekreative områder for leg og andre aktiviteter inden for delområderne II og III. Arealerne etableres som kiler i boligbebyggelsen og skal friholdes for bebyggelse, bortset fra anlæg til legeplads, bålplads og lignende, samt stier.

Delområde V udlægges som grønne rekreative naturprægede områder, som skal henligge med lavt plejeniveau og som skal friholdes for bebyggelse og anlæg med undtagelse af trampestier og regnvandsbassiner.

Der tilstræbes en markeret overgang mellem de bebyggede områder og de grønne landskabsområder. I skel mellem åben-lav boliger og landskabet skal der etableres levende hegn, og skel kan endvidere markeres med enkeltstående træer. I skel mellem etageboligområder og landskabet skal områdets

*Et vejudlæg i en lokalplan består alene i en arealreservation. Vejrettigheder kan ikke tillægges i en lokalplan, men kun efter reglerne i privatvejsloven.*

kant defineres med et sten- eller beplantningsdige.

### **Vej, stier og parkering**

Området skal vejbetjenes af to overkørsler til Skanderborgvej, som sammenbindes af en stamvej gennem området. Overkørsler til Skanderborgvej, der er i konflikt med denne lokalplan, nedlægges og skal fremover vejbetjenes fra den nye stamvej. Dog skal delområde IV og den nordligste enklave af delområde I vejbetjenes fra Gammel Sellingvej via overkørsler til eksisterende vej.

Ved stamvejenes tilslutninger til Skanderborgvej forventes der, ud fra over- sigts- og sikkerhedsmæssige betragtninger, at være behov for, at der på Skanderborgvej etableres venstresvingsbaner.

Stamvejen og fordelingsvejene anlægges med kombineret gang- og cykelsti, således at de bløde trafikanter sikres en sikker og attraktiv adgang til området.

De enkelte delområder vejbetjenes af fordelingsveje og i delområde II endvi- dere af boligveje.

Fra stamvejen etableres stiforbindelse til det eksisterende stisystem ved Gammel Sellingvej. Stien anlægges som dobbeltrettet kombineret cykel- og gangsti.

I forlængelse af boligveje kan der etableres trampestier mellem boligen- klaverne for at binde området sammen på tværs og for at skabe adgang til landskabet og områderne i Lilleådal.

I forbindelse med etablering af regnvandsbassiner skal der etableres kørevej frem til bassinerne.

Parkering kan etableres som fælles parkering eller på egen grund. I delom- råde II skal parkering etableres på egen grund.

Nuværende matrikulære vejudlæg på matr. nr. 6c, 6cm, 6d, 6af og 6e, jf. Kortbilag 1, kan sløjfes. I givet fald skal der sikres adgang fra matrikel nr. 31b fra fordelingsvejen E–E eller fra Gammel Sellingvej.

Lokalplanen forudsætter, at de eksisterende private fællesveje på matr. nr. 6c, 6d, 6af, 6e, 31b og 5a, Hadsten By, Over- og Neder Hadsten nedlægges som vej efter vejlovens regler. En del af vejen opretholdes som privat vej på matr. nr. 6c.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **Kommuneplan 09**

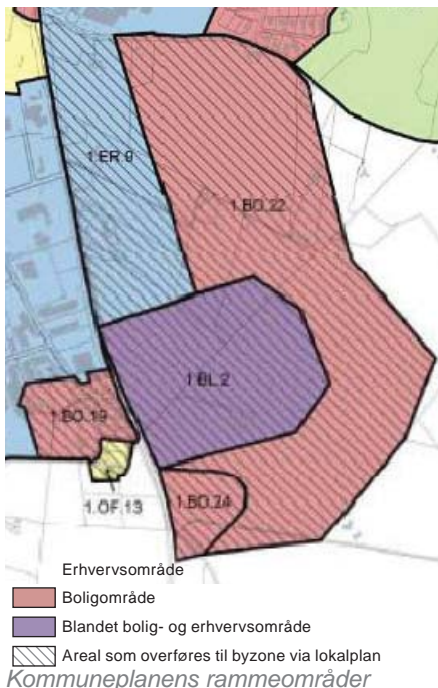
Lokalplanområdet er beliggende inden for rammeområderne 1.ER.9, 1.BO.22 og 1.BL.2 i Kommuneplan 09 for Favrskov Kommune. Følgende rammebe- stemmelser er gældende:

#### **1.ER.9 Rammer for Erhvervsområde**

*Områdets status:* Erhvervsområde

*Fremtidig anvendelse:* Erhvervsområde til lager-, produktions- og værksteds-





virksomhed, kontorerhverv, administration, klinikker og servicevirksomhed, butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Miljøklasse 1 - 4.  
*Bebyggelsesprocent:* Max. 50 for den enkelte ejendom. Max. 33% af den enkelte grunds areal må bebygges.

*Bygningens etageantal og højde:* Max. 2 etager og max. 10 m.

*Zonestatus:* Byzone og landzone

*Særlige bestemmelser:* Området retter sig særligt mod facadeorienterede virksomheder. Ved bebyggelsens udformning skal der tages særlige hensyn til facadernes udformning i forhold til Skanderborgvej. Der skal etableres en afskærmende beplantning mod tracé og boligområde mod øst.

### **1.BO.22 Rammer for boligområde**

*Områdets status:* Boligområde

*Fremtidig anvendelse:* Åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke genevende erhverv.

*Bebyggelsesprocent:* Max. 30 i åben-lav, max. 40 i tæt-lav og max. 60 i etagebebyggelse.

*Bygningens etageantal og højde:* Max. 3 etager.

*Zonestatus:* Landzone

*Særlige bestemmelser:* En del af området skal udlægges som grønt landskabsområde. Der skal sikres udikig til Lilleådalene. I princippet som vist på illustrationsplanen i Hovedstrukturens kapitel 1. Der skal sikres mulighed for et tracé, der kan rumme tog-, bil-, knallert og cykeltrafik samt forgængere m.m. Området skal principielt udvikles fra nord.

### **1.BL.2 Rammer for blandet bolig- og erhvervsområde**

*Områdets status:* Bolig- og erhvervsområde

*Fremtidig anvendelse:* Miljøvenlige bymæssige funktioner, boliger, erhverv og offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål samt stationsformål. Miljøklasse 1-3.

*Bebyggelsesprocent:* Max. 200.

*Bygningens etageantal og højde:* Max. 4 etager efter en konkret vurdering under hensyn til O. Hadsten Kirke og således, at bebyggelsen nærmest Skanderborgvej opføres med en højde på max. 8,5 m.

*Zonestatus:* Landzone

*Særlige bestemmelser:* Der skal sikres mulighed for et tracé, der kan rumme bil, letbane samt sti for bløde trafikanter.

### **Kommuneplantillæg nr 4**

Lokalplanen er i overensstemmelse med teksten i kommuneplanens ram-

mer, men lokalplanens områdeafgrænsning er ikke sammenfaldende med afgrænsningen af rammeområde 1.BO.22 mod Lilleådalene. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg. Med den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 4 justeres rammeområdet svarende til lokalplanens afgrænsning mod øst. Områder udtages af kommuneplanen, da det ikke ønskes at anvende disse områder til byudviklingsformål.

I forbindelse med planlægningen af området er der i januar 2010 udarbejdet trafikrapporten "Trafikal vurdering af behov for nye vejanlæg i Hadsten". Heri konkluderes det, at der ikke forventes, at være behov for den i Kommuneplan 09 beskrevne arealreservation til "ringvej syd om Hadsten fra Ødumvej til Skanderborgvej". Med den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 4 udgår vejreservationen derfor af kommuneplanen, og tilsvarende udgår arealreservationen på hovedstrukturkort nr. 9.

Planlægningen af området inkluderer fastlæggelse af linjeføring for den planlagte letbane. Med den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 4 fastlægges ny principskitse for letbanens forløb og de to alternative forløb udgår på hovedstrukturkort nr. 9.

### **Natur, Landskab og Grundvand**

Lokalplanområdet udgør en del af et planlagt, større byudviklingsområde mellem Hadsten og Hinnerup, der har været anvendt som case i et udviklingsprojekt om "Grundvand og byudvikling", med deltagelse af Miljøcenter Århus. Helhedsplanen for området, der er vist og beskrevet på siderne 16 og 17 i hovedstrukturen i Kommuneplan 09, er disponeret under hensyn til landskab og drikkevandsinteresser. Ny bebyggelse placeres på det højtbeliggende morænelandskab, mens planen i hovedtræk friholder Lilleådalens bevaringsværdige landskaber, geologiske bevaringsinteresser og særlige naturområder for ny bebyggelse. Planens hoveddisponering og valg af bebyggelser er valgt under hensyn til sikring af grundvandsinteresserne. Nye parcelhusbebyggelser er primært placeret i den nordøstlige del af området mod Lilleådalene. Den åbne, lave bebyggelse kan indpasses i det skrånende terræn mod Lilleådalene, og der kan sikres udsigt over dalen samt adgang via stier. Parcelhusbebyggelsen er primært placeret på arealer, hvor kortlægning viser, at grundvandet er godt beskyttet.

#### *Grundvandsbeskyttelse*

Indtil de statslige vandplaner er vedtaget gælder regionplanens retningslinjer og mål for beskyttelse af grundvandet. Denne lokalplan omfatter et område, der i regionplanen er udpeget som indsatsområde. Ved lokalplanens udarbejdelse var der ikke udarbejdet indsatsplan for området.

Lokalplanområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), og den nordligste fjerdedel er udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde (Kilde: Miljøportalen).

Hele området er beliggende over et større grundvandsmagasin, som forløber øst-vest og som rækker ind under Hadsten by. Magasinet er ca. 100 meter dyb og formodes at bestå af overvejende kvartære sandaflejringer.

Grundvandets strømningsforhold viser, at der sker en nordlig vandstrømning op mod Lilleåen og en del af det grundvand, som nedsiver inden for lokalplanområdet, strømmer antageligt til vandløbet og en mindre del til grundvandsmagasinet.

Bogligområdets placering i forhold til det større grundvandsmagasin kan ac-



cepteres ud fra følgende betragtninger:

1. En del af det grundvand som dannes i lokalplanområdet vil antageligt strømme til vandløb og dermed ikke nå de dybe grundvandsmagasiner.
2. Der foregår i dag ingen indvinding til almene vandværker inden for selve lokalplanområdet.
3. Den eksisterende del af Hadsten by er placeret ind over det samme magasin som den nye lokalplanområde berører, og derfor udgør det nye lokalplanområde forholdsmæssigt en lille andel i forhold til den eksisterende arealanvendelse.

Det anbefales i øvrigt, at man i forbindelse med nye bolig- og erhvervsudstyknings så vidt muligt søger at begrænse brugen af pesticider, da området med stor sandsynlighed er pesticidfølsomt, hvilket både gælder i forhold til udvaskning til vandløb og grundvand.

Samtidig anbefales det, at afledt tagvand / regnvand fra erhvervsområdet ledes til regnvandsbassiner med fast bund.

#### *Beskyttet natur*

Der er inden for lokalplanafgrænsningen mindre områder, dels i slugten ned mod Lilleådal og dels i det nordvestlige hjørne, der er beskyttet i henhold til § 3 i naturbeskyttelsesloven, som fastlægger at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af de beskyttede områder.

Områder, som i Kommuneplan 09 er udpeget som Naturområder og som er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3, bibeholdes og indarbejdes som rekreative elementer i områdets grønne struktur.

#### *Kirkebyggelinje*

Et mindre område i den sydvestlige del af lokalplanområdet ligger inden for kirkebyggelinjen omkring Over Hadsten Kirke, hvilket medfører at der ikke må opføres bebyggelse højere end 8,5 meter inden for en afstand af 300 m fra kirken, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. Beskyttede områder og beskyttelseszonen er vist på kortbilag 1.

#### **Gældende lokalplaner, byplanvedtægter mv.**

Der er ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter indenfor lokalplanområdet.

#### **Landbrugsloven**

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt, undtaget herfra er erhvervsområdet ved Skanderborgvej mod øst og en ejendom ved Gammel Sellingvej mod nord - matrikel numrene 17b, 6f, 6eæ, 6ez, 6cm, 6d og 27b. Landbrugspligten forudsættes ophævet inden realiseringen af lokalplanen.

#### **Vandforsyning**

Området vandforsynes fra Neder Hadsten Vandværk.

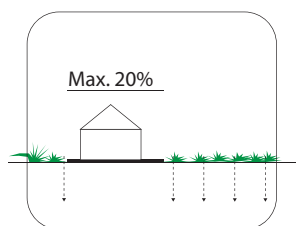
#### **Kloakforsyning**

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

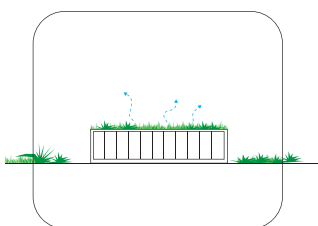
#### **Overfladevand**

Regnvand fra tage, veje og befæstede arealer, der ikke nedsives lokalt,

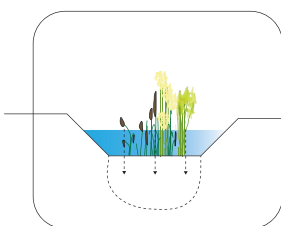
Lokalplanen åbner mulighed for at tage en række metoder i brug til lokal håndtering af regnvand.



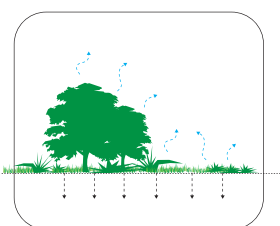
Befæstelsesgrad



Grønne tage



Regnbede



Grønne områder med vedvarende græs og beplantning

ledes til vandløb via regnvandsbassin, der indgår som rekreative elementer i områdets grønne struktur. Bassinskitserne vist på kortbilag er en illustration og endelig placering, størrelse og udformning fastsættes i forbindelse med detailprojektering.

Nedsivning af tag- og overfladevand på parceller er kun muligt, hvis der kan gives tilladelse hertil, og at jordbunden er egnet til nedsivning. Lokalplanen åbner mulighed for at tage en række metoder i brug til lokal håndtering af regnvand, fx grønne tage, regnbede og ved udlæg af grønne områder med græs med lavt plejeniveau og grupper af træer og buske. Endelig indeholder lokalplanen bestemmelse om, hvor store arealer, der må befæstes.

### Varmeforsyning

Lokalplanen indeholder krav om, at ny bebyggelse inden for lokalplanens område skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Samtidig er et par mindre områder i lokalplanen forbeholdt lavenergibebyggelse.

Planloven giver kommunalbestyrelsen hjemmel til at beslutte, at ny bebyggelse i et kommende lokalplanområde ved ibrugtagning skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg. Tilslutningspligten er dog betinget af, at kommunalbestyrelsen efterfølgende godkender et projektforslag efter varmforsyningsloven, og at der rent faktisk kan opnås forsyning fra anlægget ved byggeriets ibrugtagning.

Byrådet er pligtig til at meddele dispensation fra tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, når en bebyggelse opføres som en lavenergibygning. Det vil sige bebyggelser, hvor det kan dokumenteres, at de på tidspunktet for bygningens opførelse til lavenergibygninger opfylder de gældende klassificeringskrav til lavenergibygninger i Bygningsreglementet. I praksis skal bygningen således overholde en maksimal energiramme for at kunne klassificeres som lavenergibyggeri. Eventuel suppleringsenergi (supplement til egen energiproduktion) skal vælges således, at energirammen ikke overskrides. I denne sammenhæng er fjernvarme begunstiget af en lav faktor.

### Serviceforsyning

#### Boligbyggeprogram og befolkningsprognose

Favrskov Kommune udarbejder hvert år et boligbyggeprogram og en befolkningsprognose over forventninger til boligbyggeri og befolkningstal 20 år frem i tiden. Befolkningsprognosen bygger bl.a. på forventninger til antal fødte, døde, flytninger og indflytning i nyt byggeri.

Nyt boligbyggeri inden for lokalplanområdet er indregnet i Boligbyggeprogram 2010-2030 og Befolkningsprognose 2010-2030. De kommende 20 år er der således regnet med indflytning i alle godt 200 nye parcelhuse inden for lokalplanens delområde II og i de tæt-lave boliger og etageboliger inden for lokalplanens delområde III og IV. Befolkningsprognosen beregner herefter, hvor mange børn, unge, voksne og ældre, der forventes at bo inden for de enkelte skoledistrikter i årene 20 år frem.

Lokalplan 328 udgør kun første etape af et planlagt, større nyt byområde, der planlægges udviklet fra Hadsten mod Hinnerup. Prognosen angiver, at det samlede befolkningstal i Hadsten by vil vokse fra 7.774 i 2010 til 8618 i 2020 og til 9.997 i 2030. I skoledistrikterne omkring Østervangsskolen, Hadsten Skole og Bavnehøjskolen estimeres følgende udvikling:

	2010	2020	2030
0 – 2 årige	378	355	410
3 – 6 årige	580	543	636
7 – 16 årige	1.444	1.486	1.617

#### *Daginstitution*

Lokalplan nr. 328 reserverer et areal på godt 5000 m<sup>2</sup> til en ny daginstitution, der skal placeres inden for lokalplanens delområde III. Tidspunktet for eventuel etablering af en ny daginstitution vil bero på en nærmere kapacitetsanalyse for de eksisterende institutioner sammenholdt med den faktiske befolkningsudvikling og befolkningsprognosens fremskrivninger.

#### *Folkeskole*

Befolkningsprognosen beregner, at elevtallet i Østervangsskolens distrikt vil stige i de kommende år, kraftigst i perioden fra 2020 til 2030. Der angives 495 7-16 årige i 2010, 608 i 2020 og 842 i 2030. Det stigende elevtal kan kun i begrænset omfang rummes ved at ændre på skoledistrikterne fordi der er begrænset rummelighed på Hadsten Skole og Bavnehøjskolen.

Gennem en fortsat planlægning ventes udlagt areal til en fremtidig ny skole på arealer syd for lokalplanområde 328 som en integreret del af det samlede nye byområde. Tidspunktet for en eventuel lokalplanlægning for en ny skole vil bero på en nærmere undersøgelse af lokalekapacitet og udbygningsmuligheder på de eksisterende folkeskoler sammenholdt med den faktiske befolkningsudvikling og befolkningsprognosens fremskrivninger.

#### **Butiksforsyning**

Den nye bydel indgår i oplandet for det eksisterende bycenter i Hadsten Midtby.

#### **Jordforurening**

I erhvervsområdet omfattet af lokalplanen er der efter lov om forurenede jord pr. 7. september 2010 kortlagt en transformerstation på Skanderborgvej 1 på vidensniveau 1 (3.453 m<sup>2</sup>) og en olieforurening på Skanderborgvej 13 på vidensniveau 2 (44 m<sup>2</sup>). Bygge- og anlægsarbejder eller etablering af bolig, institution, offentlig legeplads, rekreativt område eller alment tilgængeligt område på de kortlagte arealer kræver tilladelse efter § 8 i 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 hovedparten af 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 samt mindre erhvervsområde. 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.

Områdets topografiske forhold samt arealets størrelse gør, at Moesgård Museum vurderer, at der vil være overordentlig stor risiko for at støde på fortidsminder ved et kommende anlægsarbejde.

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

### Støj fra erhverv

Lokalplanen regulerer virksomhedsstøjen i området, således at virksomheder, der etablerer sig i området, ikke må påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger fastlagte grænseværdier. Disse grænseværdier fastsættes for lokalplanområdet og for naboområderne, afhængig af disse områders planlagte og eksisterende anvendelse. Lokalplanområdet grænser op til eksisterende erhvervsområde vest for Skanderborgvej og nord for Gammel Sellingvej.

Nærmeste eksisterende boligområde ligger nordøst for Gammel Sellingvej. Nærmeste fremtidige boligområde er beliggende inden for lokalplanområdet.

De til enhver tid gældende grænseværdier angiver det maksimale støjniveau, som den enkelte virksomhed skal overholde, både i det delområde, hvori den ligger, og i naboområderne i og uden for lokalplanområdet målt i dB(A). Eventuelle grænseværdier i forhold til det åbne land fastsættes i hvert enkelt tilfælde.

De aktuelle grænseværdier for virksomhedsstøj er vist i nedenstående skema.

*Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder"*

	Dag kl. 07-18 Lørdag kl. 07-14	Aften kl. 18-22 Lørdag kl. 14-22 Søn- og hellig- dage: kl. 07-22	Nat kl. 22-07	Maksimalværdi nat kl. 22-07
Områdetype 2 (erhvervsområder)	60 dB (A)	60 dB (A)	60 dB (A)	60 dB (A)
Områdetype 3 (centerområder)	55 dB (A)	45 dB (A)	40 dB (A)	55 dB (A)
Områdetype 4 (etageboliger)	50 dB (A)	45 dB (A)	40 dB (A)	55 dB (A)
Områdetype 5 (boligområder)	45 dB (A)	40 dB (A)	35 dB (A)	50 dB (A)
Områdetype 6 (grønne områder mv)	40 dB (A)	35 dB (A)	35 dB (A)	50 dB (A)

### Trafik og trafikstøj

#### Støj fra vejtrafik

Det skal sikres, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra vejtrafik" (p.t. vejledning nr. 4/2007). Støjniveauet på facader og udendørs opholdsarealer ved boliger må således ikke overstige  $L_{den} = 58$ , ligesom det indendørs støjniveau ikke må overstige  $L_{den} = 33$  i sove- og opholdsrum.

Støjniveauet på de grønne rekreative områder må ikke overstige  $L_{den} = 58$ , idet områderne kan betegnes som rekreative områder nær byområde.

Støjniveauet på facader ved liberale erhverv og lignende må ikke overstige  $L_{den} = 63$ , ligesom det indendørs støjniveau ikke må overstige  $L_{den} = 38$ .

Lokalplanområdet grænser op til Skanderborgvej, der er en af de primære indfaldsveje til Hadsten. Årsdøgntrafikken er omkring 6.700 biler. En udbygning af området med 500-600 nye boliger og op mod 40.000 m<sup>2</sup> erhverv vil resultere i en mertrafik på op mod 4.000 (ÅDT). Med en fremskrivning til 2021 med 1,3 % p.a. er der en beregnet trafik på Skanderborgvej på ca. 11.500 (ÅDT).

Der er på lang sigt mulighed for at etablere en vestlig ringvej omkring Hadsten, som vil kunne aflaste trafikken på Skanderborgvej, og som vil få betydning for støjniveauet fra vejtrafik.

Internt i området er der for en fuld udbygning beregnet, at stamvejen vil få en trafikbelastning på ca. 2.500 (ÅDT).

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal det ved målinger og/eller beregning eftervises, at de gældende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

#### *Støj fra jernbane*

Lokalplanområdet gennemskæres af det planlagte tracé for letbanetog. På baggrund af støjberegninger i *VVM-redegørelsen for 1. etape af Letbane i Århus-området* forventes det ikke, at støjbelastningen fra eldrevne letbanetog vil påvirke lokalplanområdet med støj, der overskrider de gældende grænseværdier. Beregningerne viser, at der typisk vil være et støjbidrag på mellem 40 og 50 dB som døgnværdi  $L_{den}$  langs letbanen. Støjbidraget ved dieseldrift ligger ca. 1 dB højere end for eldrift.

Det skal dog altid sikres, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj og vibrationer fra jernbaner" (p.t. vejledning nr. 1/1997). Lokalplanen indeholder derfor en bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug før det ved målinger og/eller beregning er eftervist, at de gældende grænseværdier kan overholdes.

#### **Højspændingsledninger**

Lokalplanområdet gennemskæres af tre højspændingsledninger på master. Der må ikke etableres anlæg eller bebyggelse inden for henholdsvis et 20 m bredt tracé omkring en 60 kV luftledning og 10 m omkring en 10 kV luftledning uden forudgående kontakt til elforsyningsselskabet ELRO.

Ledninger søges kabellagt i overensstemmelse med et generelt ønske om, at luftledninger kabellægges. Kabellægning foretages løbende i de berørte områder i takt med områdets udbygning.

Der skal foretages kabellægning før luftledninger kan fjernes, og før etableringen af bebyggelse i delområde I, den nordlige enklave af delområde II, samt i delområde IV. Der er således ikke udlagt byggelinjer langs de nuværende tracéer.

#### **Miljøvurdering**

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kom-

mune- 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 med lokalplanforslaget, og i miljørapporten lægges der vægt på følgende temaer:

- trafik og trafikstøj
- grundvand
- beskyttede naturområder
- jordforurening
- landskabspåvirkning
- højspændingsanlæg

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**

Det er en forudsætning, at Direktoratet for FødevareErhverv giver tilladelse til at ophæve landbrugspligten inden for området.

#### **SERVITUTTER**

Servitutredagelse se bilag 4.



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

## **§1 LOKALPLANENS FORMÅL**

### **1.1**

Formålet med lokalplanen er at sikre det planmæssige grundlag for:

- at der kan udvikles et mangfoldigt nyt byområde, der indeholder erhverv i miljøklasse 1-4, boliger, offentlige formål i form af institutioner, station og rekreative områder,
- at området udvikles på grundlag af en række punkter om bæredygtighed,
- at området udvikles med mulighed for at opføre en variation i boligtyper som grundlag for forskellige boformer,
- at der reserveres areal for tracé til letbane gennem området, og der udbygges med en høj bebyggelsestæthed omkring eventuelt kommende letbanestation for at styrke grundlaget for den kollektive trafik,
- at udformning af bebyggelse og ubebyggede arealer sker under hensyn til sikring af grundvandet,
- at der fastlægges rammer for den nye bebyggelses omfang, placering og fremtræden,
- at bebyggelsen tilpasses landskabets terræn, og der gennem grønne kiler skabes kig til landskabet mod Lilleådalene,
- at den overordnede vej- og stistruktur for området fastlægges,
- at områdets vejadgang sker fra Skanderborgvej og Gammel Sellingvej,
- at de planlagte grønne rekreative områder friholdes for bebyggelse og
- at overgangen mellem bebyggelse og landskab defineres.

## **§2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS**

### **2.1**

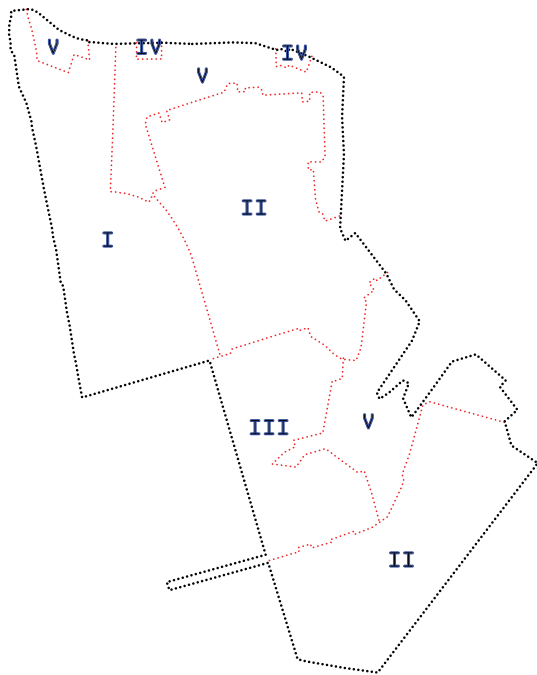
Lokalplanen omfatter ejendommene på matrikelnumrene 6c, 6cm, 6d, 6ez, 6eæ, 6f, 6i, 17b, 25a, 25g, 27b, 30b og del af matrikelnumrene 5a, 6af, 6e, 17c og 31b alle Hadsten By, Over- og Neder Hadsten, samt alle parceller der efter den 9. juni 2010 udstykkes herfra og som berøres af lokalplanen.

### **2.2**

Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1 og 2.

#### Ad. 2.6

Ophævelse af landbrugspligten er en forudsætning for lokalplanens realisering og sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningsplanen.



Delområderne I-IV kan anvendes til bebyggelse

### §3

## OMRÅDETS ANVENDELSE

### 3.1

Inden for delområderne I-IV kan der opføres mindre anlæg til områdets tekniske forsyning.

### 3.2

Delområde I må alene anvendes til erhverv inden for miljøklasse 1-4 og regnvandsbassin.

Uanset miljøklasse må der ikke etableres erhverv, der påfører den planlagte boligbebyggelse støj eller andre gener udover gældende grænseværdier.

Der kan opføres og indrettes bebyggelse til erhvervsformål som lager-, produktions- og værkstedsvirksomhed, kontorhverv, administration, klinikker og servicevirksomheder samt butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

### 3.3

Delområde II må alene anvendes til åben-lav boligbebyggelse og tilknyttede funktioner og fællesanlæg.

De på kortbilag 2, lokalplankort, med x markerede naboparceller kan alternativt bebygges henover skel med én samlet boligbebyggelse på minimum 350 m<sup>2</sup>. På disse parceller må indrettes en eller flere boliger på hver ejendom.

De på kortbilag 2, lokalplankort, med vandret, rød skravering markerede parceller kan anvendes til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse. Den valgte bebyggelsestype skal være gældende for delområdet som helhed.

De på kortbilag 2, lokalplankort, med skrå skravering markerede parceller skal opføres som lavenergibebyggelse. Bebyggelse kan opføres som Energi-0-boliger eller Energi-plus-boliger.

### 3.4

Delområde III må alene anvendes til boligformål og tilknyttede funktioner samt stationsformål. Der kan opføres og indrettes tæt-lav og tæt-høj bebyggelse til boligformål og fællesanlæg, institutioner og lignende til

### 2.3

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III, IV og V, som vist på kortbilag 1.

### 2.4

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Området overføres til byzone ved den offentlige bekendtgørelse af den endelige lokalplan.

### 2.5

Der er landbrugspligt på matr. nr. 5a, 6af, 6c, 6e, 6i, 17c, 25a, 30b og 31b alle Hadsten By, Over- og Neder Hadsten. Den del af ejendommene, som ligger inden for lokalplanafgrensningen, skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil den tages i brug til den lokalplan bestemte anvendelse.

### **Ad. 3.3**

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder den energiramme for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Energi-0-boliger betyder, at husene ikke bruger energi i sig selv. Den nødvendige energi produceres ved hjælp af f.eks. solceller, ekstra isolering, ventilationsanlæg med varmegenindvinding og varmepumper. Energi-plus-boliger betyder, at der i forbindelse med boligen produceres mere energi, end der forbruges

### **Ad. 3.6**

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

dækning af bydelens behov, samt funktioner tilknyttet station/stoppested på letbanen, efter en samlet bebyggelsesplan.

Eventuel daginstitution skal placeres på arealet vist på kortbilag 2, lokalplankort. Vurderer Favrskov Kommune, at der ikke er behov for ny daginstitution inden for lokalplanområdet, kan det markerede areal alternativt anvendes til boligbebyggelse.

### **3.5**

Delområde **IV** må alene anvendes til boligformål og tilknyttede funktioner. Der kan opføres og indrettes åben-lav og tæt-lav bebyggelse til boligformål samt fællesanlæg.

### **3.6**

Indenfor delområde **II**, **III** og **IV** 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.

### **3.7**

Inden for delområde **II** og **III** udlægges fælles friarealer med mulighed for leg, ophold og rekreation. Områderne skal friholdes for bebyggelse og anlæg, med undtagelse af mindre anlæg i form af legeplads, bålplads og lignende samt trampestier.

### **3.8**

Delområde **V** udlægges til grønne rekreative områder, der skal fremstå med lavt plejeniveau. Området skal friholdes for bebyggelse og anlæg, med undtagelse af trampestier og tekniske anlæg i form af regnvandsbassiner og adgangsveje hertil.

Med undtagelse af trampestier, må der ikke etableres nogen form for anlæg mv. inden for de beskyttede naturområder.

## **§4**

## **UDSTYKNING**

### **4.1**

Delområde **I** kan udstykkes således at den enkelte grund er minimum 3.000 m<sup>2</sup>.

### **4.2**

I delområde **II** kan der udstykkes til de enkelte boliger, dog således at den enkelte grund er minimum 800 m<sup>2</sup>. Udstykning skal i princippet ske som vist på kortbilag 2, lokalplankort.



Parceller over 1000 m<sup>2</sup> kan alternativt bebygges og udstykkes som dobbelthuse.

Delområder vist med vandret, rød skravering på kort 2, lokalplankort, kan alternativt udstykkes som sokkelgrunde, en storparceller eller til grunde på minimum 300 m<sup>2</sup>.

Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafikforhold afrundes.

#### 4.3

I delområde III og IV kan der udstykkes til de enkelte boligenheder med en grundstørrelse på minimum 300 m<sup>2</sup>. Alternativt kan områderne udstykkes som storparceller svarende til delområdernes afgrænsning.

#### 4.4

Delområdernes V kan udstykkes i overensstemmelse med delområdets afgrænsning. Herudover må der ske udstykning af regnvandsbassiner og dertil hørende anlæg. Eksisterende matrikelnumre inden for delområdet kan sammenlægges.

## §5

### VEJE, STIER OG PARKERING

#### 5.1

Der udlægges areal til nye veje, i princippet som vist på kortbilag 2.

De eksisterende adgangsveje til Skanderborgvej på matr. nr. 6c, 6d, 6af, 6e, 31b og 5a, Hadsten By, Over- og Neder Hadsten, vil blive nedlagt i henhold til vejlovgivningen.

Vejadgang til matr. nr. 6c, 6d, 6af, 6e og 5a gives fra vej A–A.

#### 5.2

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Skanderborgvej via to tilslutninger til eksisterende vej, som vist i princippet på kortbilag 2.

Dog skal vejadgang til delområde IV og til den nordligste enklave af delområde I ske fra Gammel Sellingvej, i princippet som vist på kortbilag 2.

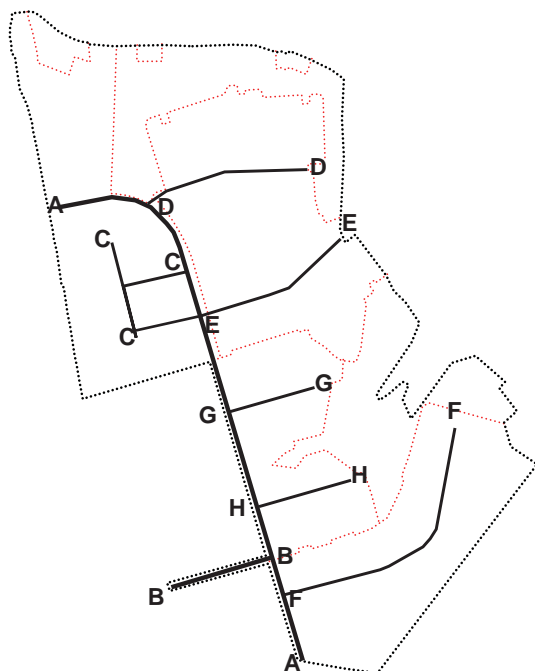
#### 5.3

Der skal sikres areal til etablering af svingbaner på Skanderborgvej ved tilslutningen af stamvejene A–A og B–B. Der skal sikres areal til udvidelse af Skanderborgvej, som følge af etableringen af svingbanerne.

#### 5.4

Der udlægges areal til letbane. Fra lokalplanområdets sydlige grænse etableres letbanen i samme tracé som stamvejen A–A frem til det punkt hvor fordelingsvejen D–D tilsluttes stamvejen, herfra etableres letbanen i et selvstændigt tracé frem til Skanderborgvej, hvor letbanen etableres i samme tracé som Skanderborgvej.

Letbanetracéet udlægges i en bredde af 3,5 meter. På strækninger parallelt med stamvejen og Skanderborgvej, adskilles vejene fra tracéet af 3,0 meter græsabat.



Skitse for vejudlæg til stamveje og fordelingsveje.



Illustration af vejprofil for stamvej med tracé for letbane.

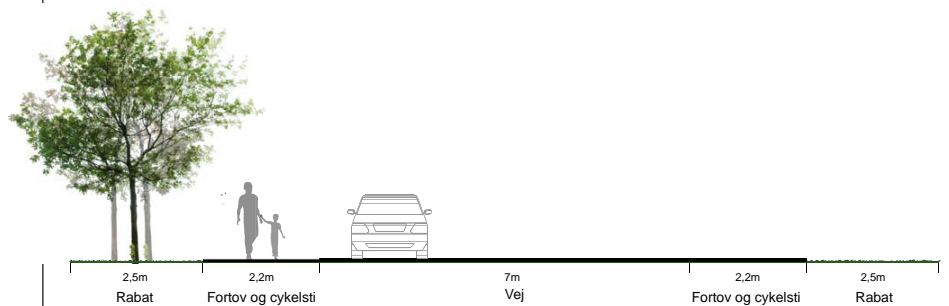


Illustration af vejprofil for stamvej.

## 5.5

Der udlægges areal til stamvejene A–A og B–B, som forbinder de to overkørsler til Skanderborgvej. Vej A–A udlægges i en bredde af 20,4 meter på den del, som inkluderer letbanens tracé. Den øvrige del af vej A–A og vej B–B udlægges i en bredde af 16,4 meter.

Stamvejene A–A og B–B anlægges med en kørebanebredde på 7,0 meter, samt enkeltrettet kombineret cykel- og gangsti på 2,2 meter og græsrabat på 2,5 meter på hver side. For vej A–A anlægges græsrabat med allébeplantning på vest/syd siden og for vej B–B på nordsiden.

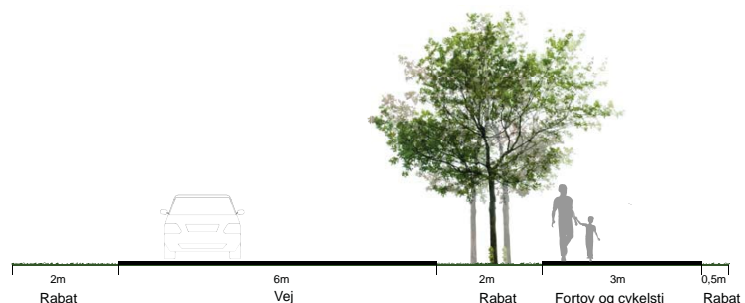


Illustration af vejprofil for fordelingsvej.

## 5.6

Der udlægges areal til fordelingsvejene C–C, D–D, E–E, F–F, G–G og H–H i en bredde af 13,5 meter.

Fordelingsvejene anlægges med en kørebanebredde på 6,0 meter, dobbeltrettet kombineret cykel- og gangsti på 3,0 meter, adskilt fra kørebanelen af græsribat på 2,0 meter med allébeplantning, samt med 0,5 meter græsribat som kantafgrænsninger.

Der skal for hver 100-150 meter etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af f.eks. belægningsskift og/eller krydsbare midterheller.

Fordelingsvejene anlægges som private fællesveje.

## 5.7

Delområde II vejforsynes fra boligveje. Der må ikke etableres permanent vejadgang/overkørsel til den enkelte bolig inden for delområde II fra fordelingsvejene.

Boligvejene skal etableres med vejudlæg i en bredde af 8,0 meter og anlægges med en kørebanebredde på 6,0 meter og med 1,0 meter græsribat som kantafgrænsninger på begge sider.

Ved hver boligvej skal der etableres vendepladser, som udlægges med en længde og bredde på ca. 22x14 meter. På hver vendeplads skal der etableres minimum 2 gæsteparkeringspladser.

Boligvejene anlægges som private fællesveje.



Illustration af vejprofil for boligvej.

## Ad. 5.8

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

## 5.8

I forbindelse med anlæg af vejene anlægges skråningsanlæg jf. byggeordningsprojektet inde på den enkelte parcel.

## 5.9

Der udlægges areal til stien a–a i en bredde af 4,0 meter. Stien udlægges som dobbeltrettet kombineret cykel- og gangsti på 3,0 meter, samt med 0,5 meter græsribat som kantafgrænsninger.

Stien a–a kan placeres som vist i princippet på kortbilag 2 og skal udføres med en hældning på maks. 50 ‰.

Der kan anlægges trampede stier i delområde II og V. Stierne kan placeres som vist i princippet på kortbilag 2 og skal etableres således, at de følger naturligt terræn.

## 5.10

Der skal anlægges køreveje til regnvandsbassiner. Køreveje skal etableres med en minimumsbredde på 4 meter og skal dimensioneres så de kan benyttes af en slamsuger og lastbil med grab.



#### **Ad. 5.11**

*Fælles parkeringsarealer skal etableres efter byggelovgivningens regler. Parkering for handicappede borgere skal etableres efter gældende regler og skal placeres hensigtsmæssigt og udføres med befæstet overflade.*

#### **5.11**

Inden for lokalplanområdet skal der etableres de nødvendige p-pladser så parkering på vejarealer undgås.

I delområde I kan parkering etableres på egen grund eller som fælles parkering. Der skal etableres parkering svarende til:

- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> kontorareal
- 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> lager- og værkstedsareal

I delområde II skal parkering etableres på egen grund og der skal etableres parkering svarende til:

- 2 p-pladser pr. åben-lav bolig

I delområde III kan parkering på terræn etableres mellem bebyggelsen og langs vejene, samt som kælderparkering. Der skal etableres parkering svarende til:

- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> kontorareal
- 1 p-plads pr. 37,5 m<sup>2</sup> ved institutioner og kulturformål
- 1 p-plads pr. bolig

I delområde IV skal parkering etableres svarende til:

- 2 p-pladser pr. bolig

Det er grundejerens pligt til enhver tid at dokumentere, at de nødvendige parkeringspladser er anlagt.

#### **5.12**

Langtidsparkering af lastbiler og større varevogne med en totalvægt på over 3500 kg, eller en højde over 2,2 meter, samt campingvogne og lystbåde er ikke tilladt inden for lokalplanens delområder II - V.

#### **5.13**

Vejarealer, vendepladser og parkeringsanlæg skal udføres med fast belægning og tilstrækkelige sideanlæg med afledning af regnvand og saltholdigt smeltevand til kloaknet, så der ikke sker nedsivning af forurennet regnvand i området.

#### **5.14**

Større parkeringsarealer skal opdeles i mindre grupper á højst 16 p-pladser. Opdeling kan f.eks. ske som rækker adskilt af plantefelter med træer og lave hække eller lignende beplantning.

### **§6**

## **TEKNISKE ANLÆG**

#### **6.1**

Ledningsanlæg, herunder til belysning, må kun fremføres som jordkabler.

#### **6.2**

Ny bebyggelse i området skal separatkloakeres. Spildevand og regn- og overfladevand skal tilsluttes det offentlige kloaknet. Regn- og overfladevand ledes til nye regnvandsbassiner (forsinkelsesbassin) inden for lokalplanområdet.

Nedsivning af tag- og overfladevand på parceller er muligt, hvis der kan gives tilladelse hertil, og at jordbunden er egnet til nedsivning. Der henvi-

ses endvidere til kommunens spildevandsplan og til Favrskov Forsynings A/S betalingsvedtægt.

Der er reserveret areal til regnvandsbassiner, som vist på kortbilag 2, svarende til det beregnede maksimale udstræk af anlæggene. Bassiner skal etableres, så de ikke påvirker de beskyttede naturområder.

### 6.3

Belysning på interne veje, stier og parkeringspladser, må kun foretages med fritstående nedadrettede armaturer med en maks. lyspunkthøjde på 3,5 meter over terræn.

Belysning af veje, stier og fælles parkeringsarealer skal ske ud fra et samlet belysningskoncept med ensartede armaturer.

I delområde V kan der etableres belysning af sti a-a, men ikke ved trampestier.

### 6.4

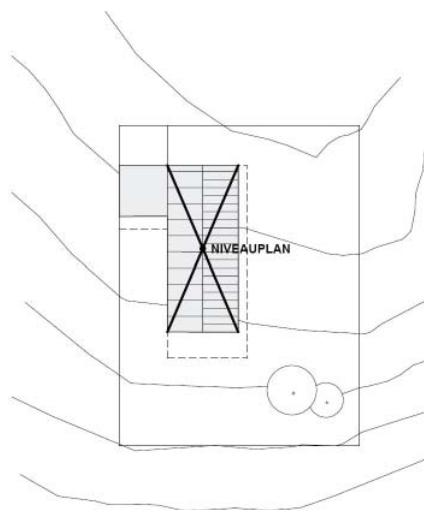
Inden for området må der ikke opsættes udendørs antenner. Eventuelle paraboler må maksimalt anbringes 1 meter over terræn.

### 6.5

Der kan opsættes/indpasses anlæg til vedvarende energi, f.eks. solcelleanlæg. Der skal dog sikres en god harmoni ift. omgivelserne eller bygningen, som anlægget opsættes på - se desuden §8.1. Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygninger eller indgå bevidst som arkitektoniske elementer i bebyggelsen.

### 6.6

I forbindelse med lokalplanområdets byggemodning skal der ske en kabellægning af de berørte højspændingsledninger, jf. kortbilag 2. Ved kabellægning skal sikres, at beboelser og daginstitution ikke udsættes for magnetfelter større end 0,4 mikro Tesla.



#### Ad. 7.2

*Principskitse for niveauplan.*

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

## §7

### BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

#### 7.1

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

#### 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 terrænforskellet 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 et. Niveauplanerne er gældende for det bebyggede areal. Ved øvrig terrænregulering af den enkelte grund henvises til § 9.1.

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

### 7.3

I delområde I må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 50 og der må maksimalt ske bebyggelse på 1/3 af grundarealet.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og ingen del af bebyggelsen må overstige en højde på 10 meter målt i forhold til eksisterende terræn, et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller i henhold til et fastlagt niveauplan.

Mod Skanderborgvej pålægges en 25 meter byggelinje fra vejmidte og mod stamvejen A–A pålægges en 15 meter byggelinje fra vejskel, jf. kortbilag 2. I byggelinjearealet må der ikke etableres parkering, oplag, udstilling eller skiltning.

Ny bebyggelse skal respektere de på kortbilag 2 viste byggelinjer, således at bebyggelse placeres min. 25 meter fra vejmidte mod Skanderborgvej, 15 meter fra vejskel mod stamvejen og min. 2,5 meter fra vejskel mod interne veje.

### 7.4

I delområde II må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30. De fælles friarealer indgår ikke som en del af beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten. (Hvis de på kortbilag 2, lokalplan-kortet, med vandret, rød skravering viste området anvendes til tæt-lavt byggeri skal bebyggelsen udformes efter en samlet bebyggelsesplan og en maksimale bebyggelsesprocent for disse områder på 40).

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og ingen del af bebyggelsen må overstige en højde på 8,5 meter målt fra fastlagt niveauplan - se dog særlige bestemmelser i punkt 7.5.

Såfremt der på den enkelte grund er mere end 1 meters terrænforskel skal der efter ansøgning til byggemyndigheden fastlægges niveauplaner.

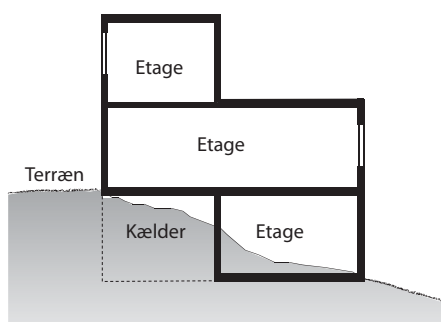
Ny bebyggelse må ikke opføres nærmere vejskel mod stamvejen A–A og fordelingsvejene D–D, E–E og F–F end 5 meter og ikke nærmere skel i øvrigt end 2,5 meter.

### 7.5

I den del af delområde II, som er markeret med gul farve på kortbilag 2, skal terrænforskelle optages i bygningen, således at denne om nødvendigt opføres med forskudte planer.

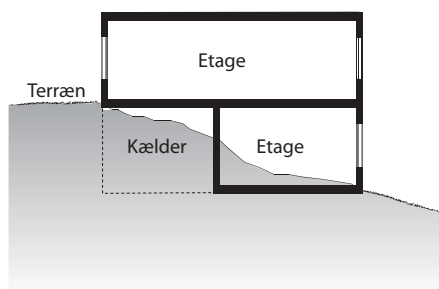
Ved et faldende terræn eller et næsten plant terræn fra boligvejen må bebyggelsen kun opføres, så facade mod boligvejen udgør 1 etage og en maksimal bygningshøjde på 4,5 m. Det faldende terræn fra boligvejen skal optages i bygningen, så denne om nødvendigt opføres med forskudte planer.

Ved et stigende terræn fra boligvejen, der nødvendiggør byggeri med forskudte planer, må bebyggelsen opføres, så facade mod boligvejen udgør højst 2 etager og en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Det stigende terræn fra boligvejen skal optages i bygningen.



#### Ad. 7.4

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



#### Ad. 7.5

I områder, som er markeret med gul raster på kortbilag 2, må bygningens profil mod vej kun udgøre 1 etage, hvis terrænet herfra er faldende. Terrænforskelle skal optages i bygningen, så denne om nødvendigt opføres med forskudte planer.

## 7.6

I delområde III må bebyggelsesprocenten for området ikke overstige 125. De nærrekreative områder vist på lokalplankortet indgår ikke som en del af beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 4 etager, og ingen del af bebyggelsen må overstige en højde på 16 meter målt i forhold til eksisterende terræn, et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller i henhold til et fastlagt niveauplan.

Ny bebyggelse skal gives størst højde mod stamvejen og aftage mod øst. Således skal højden varieres fra op til 4 etager ved stamvejen, 3-4 etager i den centrale del og ikke højere end 2-3 etager i den østlige del mod de ubebyggede områder.

Ved bebyggelse i 4 etager skal parkering etableres som kælderparkering.

Ny bebyggelse skal orienteres enten parallelt med eller vinkelret i forhold til fordelingsvejene G–G og H–H og må ikke opføres nærmere vejskel mod vejen A–A end 5 meter og ikke nærmere vejskel mod interne veje end 2,5 meter.

## 7.7

I delområde IV må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40. De fælles friarealer indgår ikke som en del af beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

Bebyggelsen i det vestlige byggefelt må ikke opføres med mere end 3 etager, og ingen del af bebyggelsen må overstige en højde på 10,0 meter målt fra fastlagt niveauplan. Bebyggelsen i det østlige byggefelt må ikke opføres med mere end 2 etager, og ingen del af bebyggelsen må overstige en højde på 8,5 meter målt fra fastlagt niveauplan.

Såfremt der på den enkelte grund er mere end 1 meters terrænforskel skal der efter ansøgning til byggemyndigheden fastlægges niveauplaner.

Ny bebyggelse må ikke opføres nærmere vejskel mod Gammel Sellingvej end 5 meter og ikke nærmere skel i øvrigt end 2,5 meter, undtagen hvor bebyggelse sammenbygges over skel.

## §8

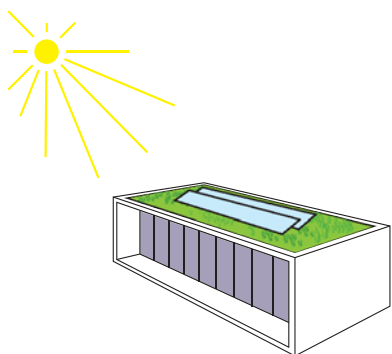
### BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

#### 8.1

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

Hvis der etableres anlæg til udnyttelse 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 ydervægge. Ved opsætning af solenergianlæg på flade tage skal disse placeres mindst 1½ meter fra facaden og højst rage 1 meter over tagfladen. Solenergianlæg skal være udformet med anti-refleksbehandlet glas, og ejeren skal ved ansøgning om byggetilladelse dokumentere, at det påtænkte anlæg ikke vil være til gene for den omgivende bebyggelse i form af refleksioner.





### Grønne tage

Lokalplanen giver mulighed for, at alle tage inden for lokalplanens område kan udføres som grønne tage.

Et grønt tag er et tag med planter som tagbeklædning. De fleste grønne tage er enten beplantet med græs eller stenurter. Grønne tage virker kølende om sommeren og holder på varmen om vinteren. Taget kan optage store mængder af regn- og smeltevand, og kan dermed aflaste kloaksystemet. Vegetation og drænlag, som planterne vokser i, holder på vandet, så kloaken ikke belastes med store mængder vand på meget kort tid, når der kommer voldsomme regnskyl. Når regnvandet ledes ned i kloaken i et mere jævnt tempo, nedsættes risikoen for, at kloaken løber over, så der kommer oversvømmelser. Et grønt tag kan desuden medvirke til at sikre bedre levevilkår for fugle og insekter.

Der må ikke etableres tagvindmøller/minivindmøller inden for området.

### 8.2

Bebyggelsen i delområde I skal farvemæssigt fremtræde i naturlige (materialernes naturfarve) og afdæmpede farver.

Udvendige bygnings sider, herunder tage, må ikke fremtræde i blanke og reflekterende materialer, undtaget polerede natursten og glaspartier. Bygninger og anlæg skal arkitekturgodkendes jvf. bestemmelser i "Arkitekturgodkendelse for erhvervsbyggeri i Favrskov Kommune".

Skiltning på bygninger må alene ske på lodrette facader og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmanavn og/eller logo, og dens udformning, størrelse, skrifttype og farve skal tilpasses bygningens arkitektur.

### 8.3

I delområde II skal bygningsfacader fremstå i materialer som tegl, glas og beton eller som vandskurede eller pudsede overflader. Mindre bygningsdele kan udføres i træ og forpatineret metal. Ved mindre bygningsdele forstås et areal, der er mindre end 1/4 af det samlede facadeareal.

Hvis ydermurene er pudsede eller vandskurede, må de kun gives farve inden for skalaen "jordfarver" og "kystfarver".

Mindre bygninger, f.eks. skure, carporte eller overdækkede arealer kan udføres i samme materialer, samt i træ, glas og forpatineret metal eller som pladebeklædning.

Tage skal være ensfarvede og dækkes med enten tegl- eller cementtagsten, sort tagpap eller naturskifer. Alternativt kan tage, der udføres som grønne tage.

Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed mht. udformning, materialevalg, farve mv.

Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene.

### 8.4

Inden for den del af delområde II, som er markeret med gul raster på kortbilag 2, skal boligbebyggelse placeres med facade eller gavl i enudgangsbyggelinje 2,5 meter fra skel mod boligveje.

Ny bebyggelse skal fremstå i facade med glas og tegl. Tegl skal fremstå i farverne grå, blådæmpet eller sort, jf. farveskala nedenfor. Tage skal udformes som flade tage.

Mindre bygningsdele som lette facadepartier eller elementer der ikke er en del af den primære facade kan udføres i træ, der skal fremstå i sort eller materialets naturfarve, eller som pudsede flader, der skal fremstå i hvid, sort eller varme grå nuancer.

Murværk skal fremstå som blank mur med afdæmpede nuancer. Husene skal holdes i "jordfarver" og gerne med nuanceforskelle i murfladen. Farverne er grupperet i to kategorier, Varme nuancer og Kolde nuancer. De varme nuancer tænkes stadig afdæmpet og må ikke blive for rød i tonen.



### 8.5

Inden for den del af delområde II, som er markeret med krydsskravering på kortbilag 2, skal ny bebyggelse opføres som træhus, som skal udføres med facadebeklædning 1 på 2 eller klink.

### 8.6

I delområde III skal bygningsfacader fremstå i materialer som tegl, beton og facadetegl eller som vandskurede eller pudsede overflader, samt træ, glas og forpatineret metal.

Bebyggelse inden for hver af de to enklaver skal fremtræde med en god helhedsvirkning mht. arkitektonisk udtryk, udformning, materialevalg, farve mv.

Skiltning på bygninger må alene ske på lodrette facader og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmanavn og/eller logo, og dens udformning, størrelse, skrifttype og farve skal tilpasses bygningens arkitektur.

### 8.7

I delområde IV skal bygningsfacader fremstå enten som blank mur, vandskurede eller pudsede overflader og glas. Mindre bygningsdele kan udføres i træ og forpatineret metal. Ved mindre bygningsdele forstås et areal, der er mindre end 1/4 af det samlede facadeareal.

Hvis ydermurene er pudsede, vandskurede eller træbeklædte, må de kun gives farve inden for skalaen "jord- og kystfarver".

Tage skal være ensfarvede og dækkes med enten tegl- eller cementtagsten, sort tagpap eller naturskifer. Alternativt kan tage udføres som grønne tage.

Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed mht. udformning, materialevalg, farve mv.

Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene.

## §9

### UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

#### 9.1

Der må ikke uden tilladelse fra Favrskov Kommune foretages terrænguleringer 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 og der må ikke etableres støttemure/skråningsanlæg mod skel, jf. dog § 9.6.

## **9.2**

Inden for delområde II og III udlægges fælles friarealer med mulighed for leg, ophold og rekreation. Områderne skal friholdes for bebyggelse og anlæg, med undtagelse af mindre anlæg i form af legepladser, bålpladser, pavilloner og lignende samt trampestier.

Der må ikke etableres udendørs oplag i delområde II, III og IV.

I tilknytning til områder til lavenergibebyggelse kan der opføres fælles solenergianlæg. Solenergianlæg skal udformes med antirefleksbehandlet glas, og ejeren skal ved ansøgning om byggesagsbehandling dokumentere, at det påtænkte anlæg ikke vil være til gene for den omgivende bebyggelse i form af refleksioner

## **9.3**

Stamveje og fordelingsveje skal markeres med allétræer, i rabatten mellem vejbane og sti.

Som allé træer skal anvendes arterne opstammet røn, naur, spidsløn, hæg, prydpære eller småbladet lind.

## **9.4**

I delområde I skal der på byggelinjearealet mod stamvejen etableres et beplantningsbælte med mindst tre rækker af højstammede løvtræer, i form af arterne birk, bøg, eg, el, ask eller løn.

Byggelinjearealet mod Skanderborgvej skal henligge som grønt areal med med klippet græs eller lav beplantning.

Naboskel skal markeres med levende løvfældende hegn, eventuelt suppleret med enkeltstående træer.

## **9.5**

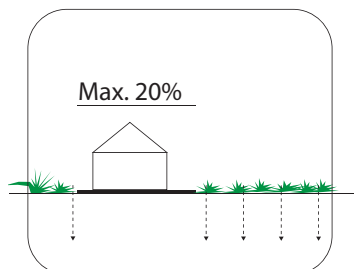
I delområde II skal der, i skel mod fællesarealer og de ubebyggede arealer i delområde V, etableres et levende løvfældende hegn.

Inden for den del af delområde II, som er markeret med gul raster på kortbilag 2, skal hegn i skel mod fællesarealer og de ubebyggede arealer i delområde V etableres som lav, uklippet beplantning i en eller flere rækker. Beplantningen skal bestå af lave, blomstrende buske som f.eks. arter af roser, rododendron eller lave kvædesorter som lille japankvæde (*Chaenomeles japonica*).

Der må ikke plantes rynket rose (hybenrose) *rosa rugosa*, der af Skov og Naturstyrelsen betragtes som en invasiv art og skal bekæmpes.

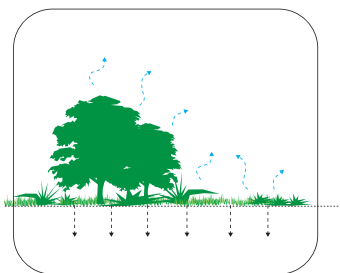
Hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med et let tråd hegn. Mod vej og sti må hegn ikke placeres nærmere skel end 30 cm.

Ad 9.5. Befæstelsesgrad  
Maksimalt 20 % af den enkelte boligparcel må befæstes for at mindske risikoen for oversvømmelser og belastning af kloaksystemet ved voldsomme regnskyl



Ad 9.8 og 9.9

De grønne rekreative områder i delområdet V skal henligge i med lavt plejeniveau i græs og enkeltstående træer eller mindre grupper af træer, så områdets åbne karakter fastholdes og regnvand kan nedsives fra områderne



Der må ikke foretages befæstelse på mere end 20% af den enkelte grunds areal. Det bebyggede areal, vandgennemtrængelige belægninger som græsarmeringssten og grus medregnes ikke.

### 9.6

I delområde III skal der etableres en grøn korridor, som vist i princippet på kortbilag 2, med et beplantningsbælte med minimum tre rækker af løvfældende træer på grøn bund med en plejet karakter.

Plantebælterne udformes som lysskov med overvejende egnstypiske arter og frugttræer som f.eks. ask, eg, mirabel, æble, hvidtjorn, hunderose, hyld eller hassel.

I skel mod de ubebyggede arealer, som vist på kortbilag 2, skal der etableres et sten- eller beplantningsdige, som skal gives en højde på minimum 0,5 meter. Diget skal etableres med opbrud, som vist i princippet på kortbilag 3. Diget kan eventuelt suppleres med et levende hegn på den side der vender ind mod bebyggelsen.

Mod vej og sti må hegn kun etableres som levende hegn og ikke placeres nærmere skel end 30 cm.

Hegn i naboskel kan etableres som faste hegn i materialer, der er i overensstemmelse med bygningernes facader.

Ubebyggede arealer skal indrettes som fælles friareal for bebyggelsen og skal henligge velplejede med græs, grus, belægning, beplantning, regnvandsbed, o.l. i et afpasset forhold. Der skal udlægges fælles opholdsarealer, svarende til 10 % af boligernes bruttoetageareal.

### 9.7

I delområde IV skal der, i skel mod de ubebyggede arealer i delområde V, etableres et levende løvfældende hegn.

Mod vej og sti må hegn kun etableres som levende hegn og ikke placeres nærmere skel end 30 cm.

Hegn i naboskel kan etableres som faste hegn i materialer, der er i overensstemmelse med bygningernes facader.

Ubebyggede arealer skal enten befæstes eller udlægges og vedligeholdes som grønt område.

Der skal udlægges fælles opholdsarealer, svarende til 15 % af boligernes bruttoetageareal.

### 9.8

Inden for delområde I og V kan der etableres regnvandsbassiner (våd-bassin).

Den resterende del af delområde V skal henligge med lavt plejeniveau i form af græsbevoksning, samt enkeltstående træer eller mindre grupper af træer, så områdets åbne karakter fastholdes.

Trampestier kan etableres som slået græs.

### 9.9

For fælles friarealer i delområde V skal der udarbejdes en plejeplan for at



sikre områdets åbne karakter og særlige hensyn vedrørende beskyttede naturområder. Plejeplanen skal godkendes af Favrskov Kommune.

## §10 MILJØFORHOLD

### 10.1

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet inden for lokalplannområdet konstateres tegn på jordforurening skal kommunens miljøafdeling kontaktes og arbejdet standses.

### 10.2

Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

### 10.3

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

### 10.4

Det skal sikres, at det indendørs støjniveau, som vejstøj påfører bebyggelsen overholder Bygningsreglementets gældende bestemmelser for støjbelastning af beboelses- og opholdsrum, samt støjfølsomme arbejdsrum.

### 10.5

Veje og fælles friarealer udformes under hensyntagen til grundvandsbeskyttelse.

### 10.6

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

#### Ad. 10.3 og 10.4

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

Udendørs opholdsarealer:  $L_{den}$  58 dB.

Indendørs opholdsarealer:  $L_{den}$  33 dB.

Støjfølsomme arbejdsrum:  $L_{den}$  38 dB.

#### Ad. 10.5 og 10.6

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 GRUNDEJERFORENING

### 11.1

Der skal stiftes to grundejerforeninger, en for erhvervsområdet i delområde I og en for boligområderne i delområderne II, III og IV, med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor områderne.

### 11.2

Grundejerforeningerne skal stiftes senest, når Byrådet kræver det.

### 11.3

Grundejerforeningerne 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

Grundejerforeningernes formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de opgaver, der hører under foreningens

område, herunder administration, drift og vedligeholdelse af de under § 5.6, § 5.7, samt § 9.5, § 9.6, § 9.7 og § 9.8 anførte veje, stier og fælles friarealer.

Fælles friarealer skal plejes efter en af Favrskov godkendt plejeplan, jf. § 9.9.

#### **11.5**

Udlagte fælles friarealer, veje og stier, der ikke overtages af offentlige myndigheder, tilskødes grundejerforeningerne af udstykkeren. De forpligtelser, der er og vil komme på disse arealer, påhviler herefter grundejerforeningen.

#### **11.6**

Grundejerforeningernes vedtægter og eventuelle ændringer skal godkendes af Favrskov Kommune og udarbejdes på baggrund af Favrskov Kommunes standard vedtægt. Grundejerforeningerne skal holde Favrskov Kommune underrettet om deres adresse.

#### **11.7**

Kun Favrskov Kommune har påtale- og dispensationsretten. Byrådet har pligt til at høre berørte grundejerforeninger i tilfælde af ansøgning om dispensation fra lokalplanens bestemmelser.

### **§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**

#### **12.1**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, den i § 6 nævnte tilslutning til kloakering har fundet sted,

#### **12.2**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, de i § 5 nævnte vejanlæg og parkeringspladser er anlagt.

#### **12.3**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, eksisterende berørte luftledninger er fjernet eller kabellagt, jf. § 6.6 og kortbilag 2.

#### **12.4**

Nybyggeri inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter forsyningsselskabets til enhver tid gældende betingelser. Tilslutningspligten er dog betinget af, at kommunalbestyrelsen efterfølgende godkender et projektforslag efter varmforsyningsloven, og at der kan opnås forsyning fra anlægget ved byggeriets ibrugtagning.

#### **Ad. 12.4**

*For bebyggelse, der opfylder gældende klassifikationskrav for lavenergihuse, har kommunen pligt til at dispensere fra tilslutningspligten.*

### **§13 SERVITUTTER**

#### **13.1**

Oversigt over gældende servitutter fremgår af bilag 4.

### **§14 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

#### **14.1**

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må

de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens § 18 kun udstykses, 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 § 24 i Lov om planlægning således foreløbig vedtaget af Favrskov Byråd den 27. september 2011.

Nils Borring  
*borgmester*

Jan Kallestrup  
*kommunaldirektør*

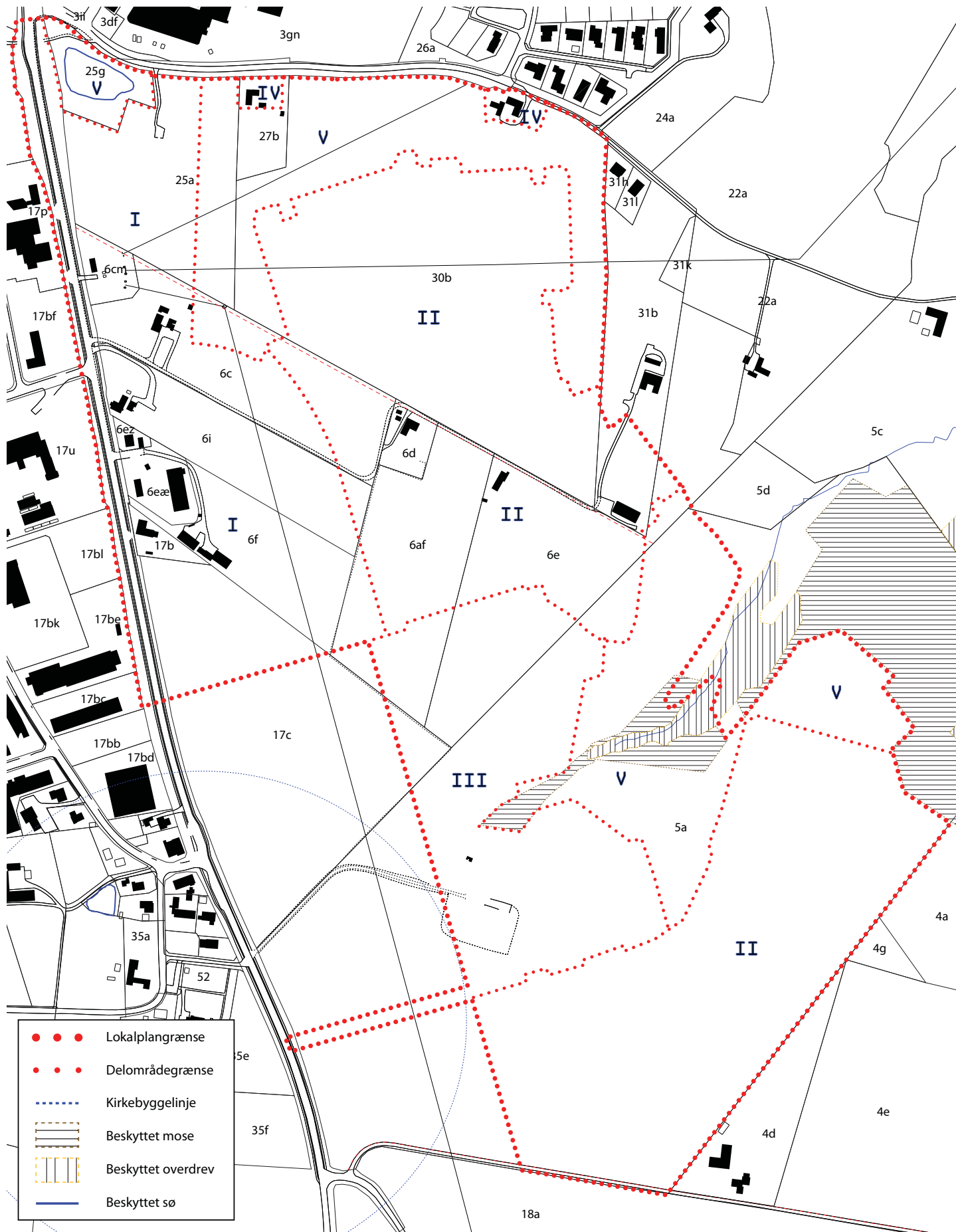
Lokalplanen er i henhold til § 27 i Lov om planlægning således endeligt vedtaget af Favrskov Byråd den 27. marts 2012.

Nils Borring  
*borgmester*

Jan Kallestrup  
*kommunaldirektør*

Lokalplanen har været offentliggjort som forslag i perioden fra den 12. oktober til den 7. december 2011.

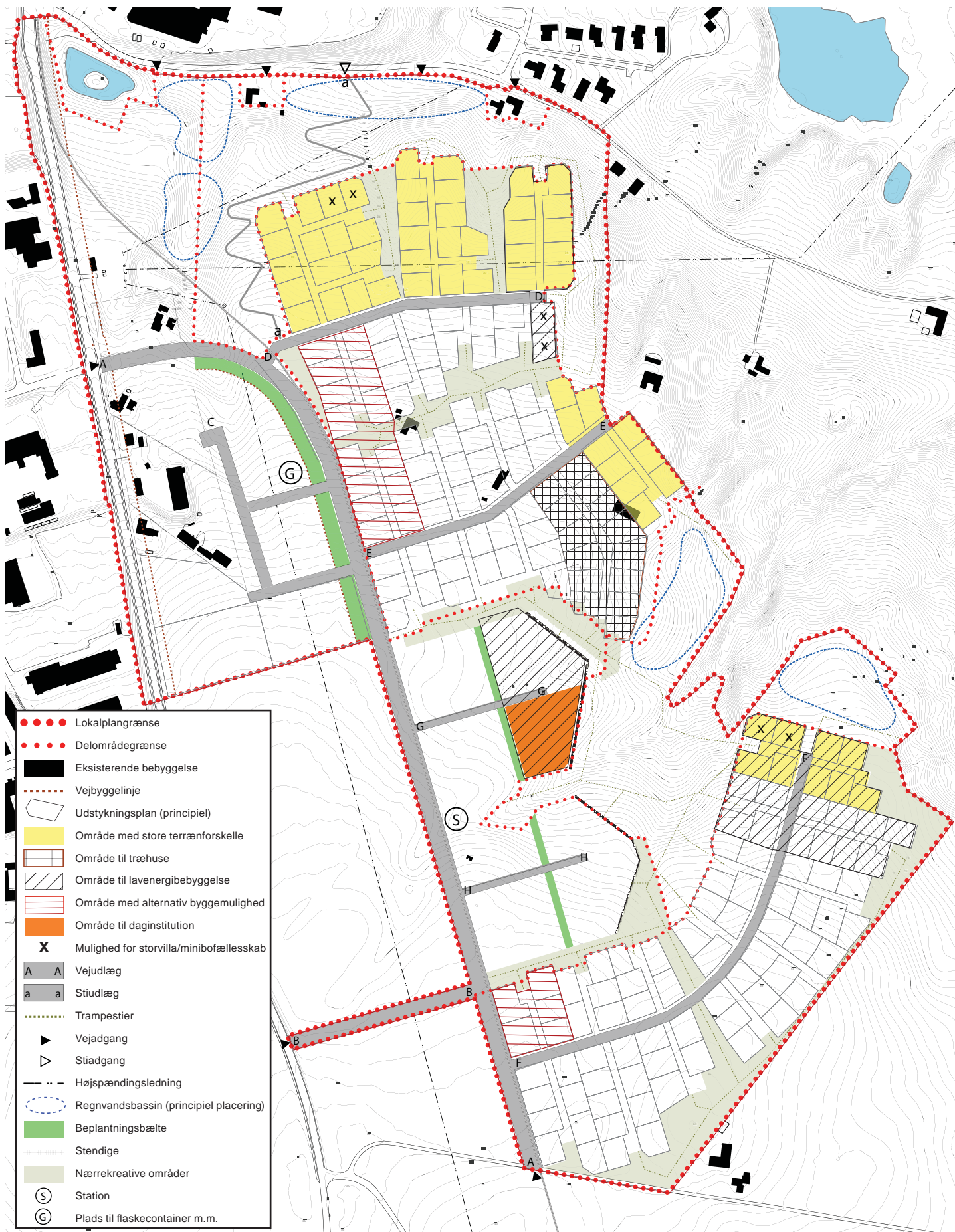
Den vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 11. april 2012.



- ● ● Lokalplangrænse
- ● ● Delområdegrænse
- - - - - Kirkebyggelinje
- Beskyttet mose
- Beskyttet overdrev
- Beskyttet sø

Kortudsnit 1:5.000 (kilde Favrskov Kommune)





- Lokalsplanrænse
- Delområdegænse
- Eksisterende bebyggelse
- Vejbyggelinje
- Udstykningsplan (princiel)
- Område med store terrænforskelle
- ▨ Område til træhuse
- ▧ Område til lavenergibebyggelse
- ▩ Område med alternativ byggemulighed
- Område til daginstitution
- X Mulighed for storvilla/minibofællesskab
- A A Vejudlæg
- a a Stiudlæg
- ⋯ Trampestier
- ▶ Vejadgang
- ▽ Stiadgang
- Højspændingsledning
- Regnvandsbassin (princiel placering)
- Beplantningsbælte
- Stendige
- Nærrekreative områder
- Ⓢ Station
- ⓐ Plads til flaskecontainer m.m.

Kortudsnit 1:5.000





16



Kortudsnit 1:5.000

## BILAG 4 - SERVITUTLISTE

Servitutundersøgelse af 29. juni 2010  
I forbindelse med udarbejdelse af og vedtagelse  
Favrskov Kommunes lokalplan nr. 328

Lokalplanen omfatter ejendommene på matrikelnumrene 5a, 6af, 6c, 6cm, 6d, 6e, 6ez, 6eæ, 6f, 6i, 17b, 17c, 25a, 25g, 27b, 30b og 31b alle Hadsten By, Over- og Neder Hadsten.

### Ejendommene matr. nr. 5a Hadsten By, Over- og Neder Hadsten

Nr.	Dato	Fil	Titel	Bemærkninger
001	08.01.1941	67_B-H_483	Dok om færdselsret mv vedr. matr. nr. 4a	Vejret ad 3,77 m bredt jordstykke langs matr. nr. 18a. Påtale: Ejer af matr. nr. 4a
002	10.10.1945	67_B-H_21	Dok om byggelinier mv.	Vejbyggelinie på 8 m fra vejmidte mod Skanderborgvej. Påtale: Favrskov Kommune
003	29.05.1963	67_B-H_460	Dok om adgangsbegrænsning	Der må alene etableres følgende overkørsler til Skanderborgvej: - til landbrugsejendom - markoverkørsel - privatfællesvej (Sandbyvej) Påtale: Favrskov Kommune
004	28.07.1977	-	Dok om anbringelse af luftledning på master mv	Luftledninger forventes kabellagt. (se evt. hovedakt: 67_B-H_483)
005	11.07.1991	67_B-H_483	Dok om oversigt mv.	Højdebegrænsning. Vedrører ikke lokalplanområdet
006	12.10.1993	67_B-H_600	Dok om telefonkabler/anlæg mv	Telefonkabler nedgravet som vist på korttrids Påtale: TDC a/s

### Ejendommene matr. nr. 6af og 6e Hadsten By, Over- og Neder Hadsten

Nr.	Dato	Fil	Titel	Bemærkninger
001	25.04.1961	67_00-L_0	Dok om ret til at tage vand, Vedr 6E	Akt findes ikke
002	09.07.1964	67_00-L_0	Dok om ret til at tage vand, Vedr 6AF	Akt findes ikke

### Ejendommen matr. nr. 6c Hadsten By, Over- og Neder Hadsten

Nr.	Dato	Fil	Titel	Bemærkninger
001	10.10.1945	67_B-H_21	Dok om byggelinier mv	Vejbyggelinie på 8 m fra vejmidte mod Skanderborgvej. Påtale: Favrskov Kommune
002	29.05.1963	67_B-H_460	Dok om adgangsbegrænsning mv	Der må alene etableres følgende overkørsler til Skanderborgvej: - privatfællesvej (til matr. nr. 6d, 6e og 31b) Påtale: Favrskov Kommune
003	23.04.1968	-	Dok om højspænding mv master mv	Luftledninger forventes kabellagt. (se evt. hovedakt: 67_B-H_488)
004	28.07.1977	-	Dok om anbringelse af luftledning på master mv	Luftledninger forventes kabellagt. (se evt. hovedakt: 67_B-H_488)

**Ejendommen matr. nr. 6cm Hadsten By, Over- og Neder Hadsten**

Nr.	Dato	Fil	Titel	Bemærkninger
001	10.10.1945	67_00-L_0	Dok om byggelinier mv	Akt findes ikke (jf. dog evt. nr. 2 for matr. nr. 5a)
002	29.05.1963	67_00-L_0	Dok om adgangsbe­grænsning mv	Akt findes ikke (Der er en eksisterende overkørsel til Skanderborgvej)

**Ejendommen matr. nr. 6d Hadsten By, Over- og Neder Hadsten**

Der findes ingen byrder på ejendommen

**Ejendommen matr. nr. 6ez Hadsten By, Over- og Neder Hadsten**

Nr.	Dato	Fil	Titel	Bemærkninger
001	10.10.1945	67_B-H_21	Dok om byggelinier mv	Vejbyggelinie på 8 m fra vejmidte mod Skanderborgvej. Påtale: Favrskov Kommune
002	29.05.1963	67_B-H_460	Dok om adgangsbe­grænsning mv	Der må ikke etableres overkørsler til Skanderborgvej. Påtale: Favrskov Kommune
003	28.07.1977	-	Dekl. om anbringelse af luftledning på master mv	Luftledninger forventes kabellagt. (se evt. hovedakt: 67_T-L_564)
004	16.08.1999	-	Dekl om betingelser for tilladelse til opførelse af enfamiliehus	Akt findes ikke

**Ejendommen matr. nr. 6eæ Hadsten By, Over- og Neder Hadsten**

Nr.	Dato	Fil	Titel	Bemærkninger
001	10.10.1945	67_B-H_21	Dok om byggelinier mv	Vejbyggelinie på 8 m fra vejmidte mod Skanderborgvej. Påtale: Favrskov Kommune
002	29.05.1963	67_B-H_460	Dok om adgangsbe­grænsning mv	Der må alene etableres følgende overkørsler til Skanderborgvej: - til ejendommen, fælles med matr. nr. 6ez. Påtale: Favrskov Kommune

**Ejendommen matr. nr. 6f Hadsten By, Over- og Neder Hadsten**

Nr.	Dato	Fil	Titel	Bemærkninger
001	10.10.1945	67_B-H_21	Dok om byggelinier mv	Vejbyggelinie på 8 m fra vejmidte mod Skanderborgvej. Påtale: Favrskov Kommune
002	29.05.1963	67_B-H_460	Dok om adgangsbe­grænsning mv	Der må alene etableres følgende overkørsler til Skanderborgvej: - til ejendommen. Påtale: Favrskov Kommune
003	28.07.1977	-	Dekl. om anbringelse af luftledning på master mv	Luftledninger forventes kabellagt. (se evt. hovedakt: 67_B-H_503)
004	16.08.1999	-	Dekl om betingelser for tilladelse til opførelse af enfamiliehus	Akt findes ikke



**Ejendommen matr. nr. 6i Hadsten By, Over- og Neder Hadsten**

Nr.	Dato	Fil	Titel	Bemærkninger
001	10.10.1945	67_00-L_0	Dok om byggelinier mv	Akt findes ikke (jf. dog evt. nr. 2 for matr. nr. 5a)
002	29.05.1963	67_00-L_0	Dok om adgangsbe­grænsning mv	Akt findes ikke
003	28.07.1977	-	Dekl. om anbringelse af luftledning på master mv	Luftledninger forventes kabellagt. (se evt. hovedakt: 67_B-H_504)
004	10.01.2005	-	Dokument om fjernelse af jordvold og støjskærm	Akt findes ikke

**Ejendommen matr. nr. 17b Hadsten By, Over- og Neder Hadsten**

Nr.	Dato	Fil	Titel	Bemærkninger
001	10.10.1945	67_B-H_21	Dok om byggelinier mv	Vejbyggelinie på 8 m fra vejmidte mod Skanderborgvej. Påtale: Favrskov Kommune
002	21.11.1957	-	Dok om bestemmelser for opførelse af møddingsmur	Akt findes ikke
003	29.05.1963	67_B-H_460	Dok om adgangsbe­grænsning mv	Der må alene etableres følgende overkørsler til Skanderborgvej: - til ejendommen. Påtale: Favrskov Kommune

**Ejendommen matr. nr. 17c Hadsten By, Over- og Neder Hadsten**

Nr.	Dato	Fil	Titel	Bemærkninger
001	10.10.1945	67_B-H_21	Dok om byggelinier mv	Vejbyggelinie på 8 m fra vejmidte mod Skanderborgvej. Påtale: Favrskov Kommune
002	29.05.1963	67_B-H_460	Dok om adgangsbe­grænsning mv	Der må alene etableres følgende overkørsler til Skanderborgvej: - 3 markoverkørsler. Påtale: Favrskov Kommune
003	28.07.1977	-	Dekl. med I/S Midtkraft, resp. lån i off. midler	se evt. hovedakt: 67_C-H_530
004	07.06.1984	-	Dok om forsynings-/af­løbsledninger mv, vedr 13Z, 13Ø	
005	12.10.1993	67_A-H_600	Dok om telefonkabler/anlæg mv, vedr 3A	Vedrører ikke lokalplanområdet
006	04.01.1994	67_D-H_302	Dekl m ELRO, Resp lån i off midler, Vedr 12A	Vedrører ikke lokalplanområdet
007	03.08.1994	-	Dok. om betingelser for fraskillelse, Jordbrugs­kommissionen skal tiltræde ved salg	

**Ejendommen matr. nr. 25a Hadsten By, Over- og Neder Hadsten**

Nr.	Dato	Fil	Titel	Bemærkninger
001	10.10.1945	67_B-H_21	Dok om byggelinier mv	Vejbyggelinie på 8 m fra vejmidte mod Skanderborgvej. Påtale: Favrskov Kommune
002	29.05.1963	67_B-H_460	Dok om adgangsbe­grænsning mv	Der må alene etableres følgende overkørsler til Skanderborgvej: - markoverkørsel Påtale: Favrskov Kommune
003	23.04.1968	-	Dekl om anbringelse af luftledning på master mv	Luftledninger forventes kabellagt. (se evt. hovedakt: 67_D-H_505)

004	16.08.1968	67_D-H_505	Dok om anbringelse af master m tilbehør mv, Resp lån i off midler, vedr 13X	
005	28.07.1977	--	Dekl om anbringelse af luftledning på master mv	Luftledninger forventes kabellagt. (se evt. hovedakt: 67_D-H_505)
006	26.04.1978	67_D-H_397	Ekspropriationsfortegnelse spildevandsanlæg	
007	07.12.1983	67_D-H_505	Dekl om ELRO, Resp lån i off midler	
008	11.07.2005	67_D-H_397	Lokalplan nr. 149 samt tillæg nr. 4 til Kommuneplanen. Vedr 3 ii	Vedrører ikke lokalplanområdet

#### Ejendommen matr. nr. 25g Hadsten By, Over- og Neder Hadsten

Nr.	Dato	Fil	Titel	Bemærkninger
001	29.05.1963	67_D-H_333	Dok om adgangsbegrænsning mv	Der må ikke etableres overkørsler til Skanderborgvej.
002	26.04.1978	67_D-H_397	Ekspropriationsfortegnelse spildevandsanlæg	
003	15.12.1978	67_B-H_154	Dok om oversigt mv	Højdebegrænsning på 1 m på servitut-areal mod hhv. Skanderborgvej og Gammel Sellingvej.
004	15.12.1978	67_B-H_21	Dok om byggelinier mv	Vejbyggelinie på 8 m fra vejmidte mod Skanderborgvej. Påtale: Favrskov Kommune
005	07.12.1983	67_D-H_505	Dekl om ELRO, Resp lån i off midler	
006	11.07.2005	67_D-H_397	Lokalplan nr. 149 samt tillæg nr. 4 til Kommuneplanen. Vedr 3 ii	Vedrører ikke lokalplanområdet

#### Ejendommen matr. nr. 27b Hadsten By, Over- og Neder Hadsten

Nr.	Dato	Fil	Titel	Bemærkninger
001	23.04.1968	67_D-H_526	Dekl med ELRO om anbringelse af luftledninger på master m v	
002	26.04.1978	67_D-H_397	Ekspropriationsfortegnelse spildevandsanlæg	
003	11.07.2005	67_D-H_397	Lokalplan nr. 149 samt tillæg nr. 4 til Kommuneplanen. Vedr 3 ii	Vedrører ikke lokalplanområdet

#### Ejendommen matr. nr. 30b Hadsten By, Over- og Neder Hadsten

Nr.	Dato	Fil	Titel	Bemærkninger
001	30.07.1937	67_F-H_21	Fortegnelse over til jernbanen af 5C, 14D exproprierede arealer, vedr 5C	Vedrører ikke lokalplanområdet
002	27.11.1948	67_B-H_484	Dok om færdselsret mv, vedr 5C	Ikke omtalt i akten
003	17.09.1963	--	Dok om at gården skal bære navnet "Hegegaard", vedr 3HZ, 30B, 30F	
004	23.04.1968	67_D-H_526	Dekl med ELRO om anbringelse af luftledninger på master mv	
005	14.05.1968	67_D-H_380	Dok om anbringelse af luftledning og master med tilbehør mm, vedr 4B	Vedrører ikke lokalplanområdet
006	16.08.1968	67_B-H_475	Dekl ang anbringelse af luftledning mm, Resp lån i off midler, vedr 22A	Vedrører ikke lokalplanområdet
007	16.08.1968	67_D-H_505	Dok om anbringelse af master m tilbehør mv, Resp lån i off midler, vedr 13X	Vedrører ikke lokalplanområdet

008	01.07.1969	--	forp kontrakt mellem Harald Mark og Erik Ib-Larsen og Grethe Ib-Larsen, årlig afgift 13.800,- kr, vedr 5C	Vedrører ikke lokalplanområdet
009	29.12.1970	67_B-H_21	Dok om fjernvarme mv	Pligt til tilslutning til Hadsten Værmværk. Kan opsiges med 1 års varsel.
010	26.04.1978	67_D-H_397	Ekspropriationsfortegnelse spildevandsanlæg	
011	11.07.2005	67_D-H_397	Lokalplan nr. 149 samt tillæg nr. 4 til Kommuneplanen. Vedr 3 ii	Vedrører ikke lokalplanområdet
012	12.09.2005	67_D-H_561	Dok med Elro ang. elanlæg m.v.	
013	19.12.2006	-	Dok om ekspropriation m.v. vedr. 30B	se evt. hovedakt: 67_D-H_561

#### **Ejendommen matr. nr. 31b Hadsten By, Over- og Neder Hadsten**

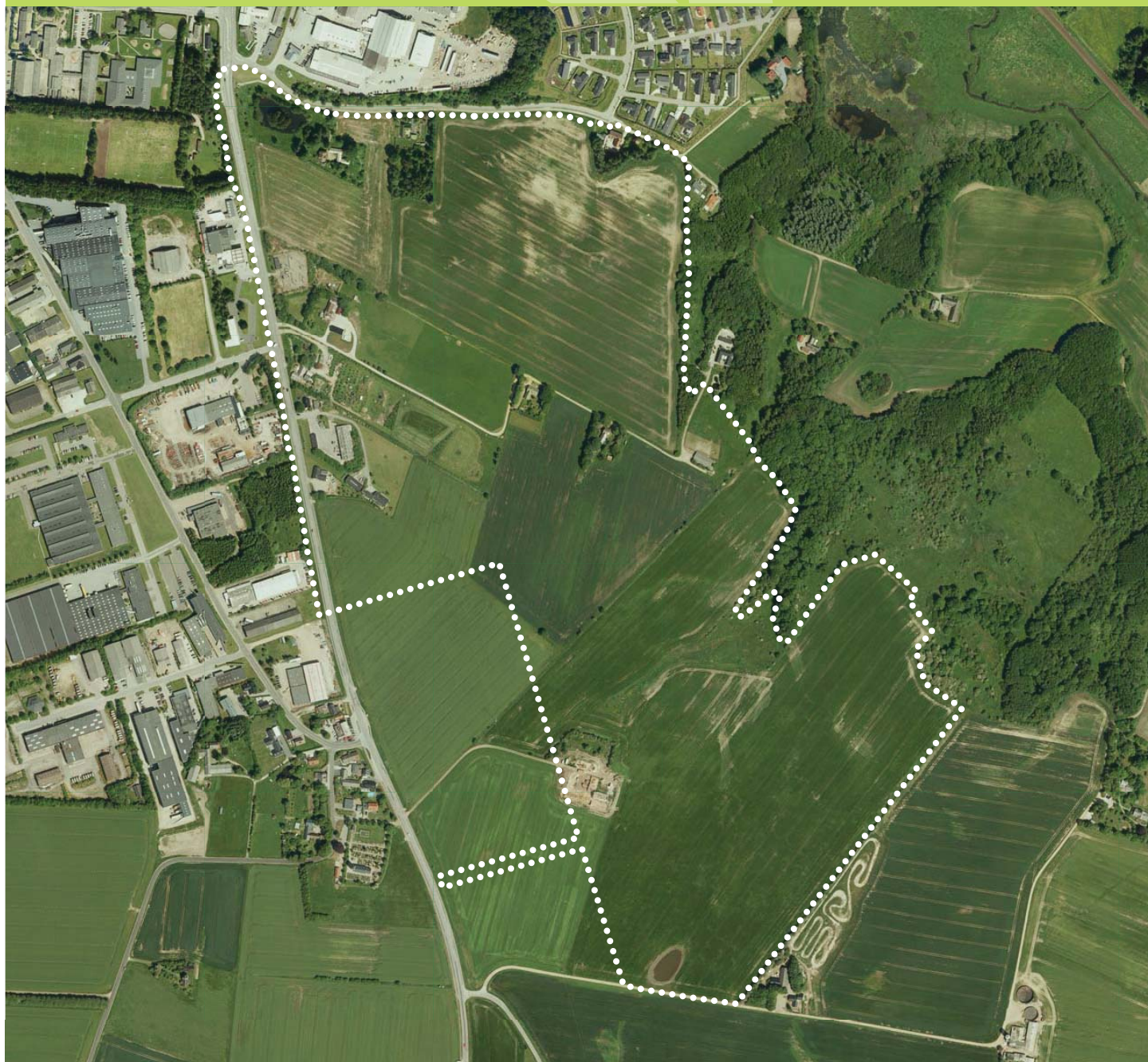
<b>Nr.</b>	<b>Dato</b>	<b>Fil</b>	<b>Titel</b>	<b>Bemærkninger</b>
001	23.04.1968	67_D-H_566	Dekl om luftledning master mv	Vedrører ikke lokalplanområdet





# Miljørapport

Bilag 5 til Lokalplan nr. 328 - Boliger og erhverv syd for Hadsten og tillæg nr. 4 til Kommuneplan 09



Favrskov Kommune, ortofoto 2010



## INDHOLD

---

<b>Indhold</b>	<b>44</b>
<b>Indledning</b>	<b>45</b>
Historik	45
Planforslagets indhold og formål	45
Forhold til anden planlægning	46
Høring af parter	46
<b>Ikke teknisk resumé</b>	<b>47</b>
<b>Afgrænsning af miljøvurdering</b>	<b>49</b>
Lovgrundlag	49
Metode og afgrænsning	49
0-alternativet	50
<b>Miljøvurdering</b>	<b>50</b>
Trafik	51
Trafikstøj	52
Højspændingsmaster og ledninger	54
Landskabspåvirkning	55
Beskyttede naturområder	59
Rekreation og friluftsliv	61
Vand	62
Jordforurening	64
<b>Sammenfattende redegørelse</b>	<b>66</b>
<b>Materiale til rådighed for vurderingen</b>	<b>66</b>
<b>Bilag 1: Screening</b>	<b>67</b>
<b>Bilag 2: Scoping</b>	<b>71</b>

## INDLEDNING

Denne miljørapport udgør den lovpligtige miljøvurdering af forslag til lokalplan nr. 328 - Boliger og erhverv syd for Hadsten.

## HISTORIK

Forslag til lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i strukturplanen for hele området mellem Hadsten og Hinnerup, samt Helhedsplanen for ny bydel syd for Hadsten, hvor grundlaget har været et ønske om at udvikle de attraktive muligheder for bosætning og erhvervsudvikling, samt et stations- og centerområde ved den kommende letbane.

Den gunstige beliggenhed ved den kommende letbane og de store landskabsmæssige kvaliteter gør området attraktivt for både erhvervsbyggeri og bosætning.

## PLANFORSLAGETS INDHOLD OG FORMÅL

Lokalplanen omfatter et område på ca. 60,6 ha, og formålet er at muliggøre etablering af en ny bydel i den sydlige del af Hadsten, som kan drage fordel af en mulig etablering af en letbane og som udnytter områdets landskabsmæssige kvaliteter optimalt.



*Planområdet ligger i Hadsten's sydlige del, mellem Over Hadsten i vest og Lilleådalene i øst.*

Områdets beliggenhed er vist på luftfotoet ovenfor. Lokalplanområdet afgrænses af Skanderborgvej mod vest, Gammel Sallingvej mod nord, det tilstødende naturområde mod øst, samt delvist af Sandbyvej og delvist af det åbne land mod syd.

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af erhvervsbyggeri i miljøklasse 1 - 4 og boliger i form af både tæt-høj, tæt-lav og åben-lav bebyggelse, samt stationsformål. Lokalplanen indeholder bestemmelser om fordeling af arealanvendelsen i delområder, hvor alene området mod Skanderborgvej kan anvendes til erhvervsformål.

Planen vil medføre øget trafik til og fra området og parkering i området. Byudviklingsområdet er i sin størrelse, udformning og placering tilpasset bl.a. under hensyntagen til landskabet og de nærliggende naturområder, og der er tiltag for at minimere biltrafik til området, ligesom cykeltrafikken søges fremmet. Endvidere vil områdets værdi for friluftsliv og rekreation blive øget.

### **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

Lokalplanen er i overensstemmelse med teksten i kommuneplanens rammer og lokalplanområdet er beliggende inden for rammeområderne 1.ER.9, 1.BO.22 og 1.BL.2. Dog er lokalplanens områdefafgrænsning ikke sammenfaldende med afgrænsningen af rammeområde 1.BO.22 mod Lilleådalene. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg. Med den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 4 justeres afgrænsningen af rammeområdet mod øst. En del af rammeområdet udtages af kommuneplanen, da det ikke ønskes at anvende dette til byudviklingsformål.

I forbindelse med planlægningen af området er der i januar 2010 udarbejdet trafikrapporten "Trafikal vurdering af behov for nye vejanlæg i Hadsten". Heri konkluderes det, at der ikke forventes at være behov for den i Kommuneplan 09 beskrevne arealreservation til "*ringvej syd om Hadsten fra Ødumvej til Skanderborgvej*". Med den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 4 udgår vejreservationen derfor af kommuneplanen og tilsvarende udgår arealreservationen på hovedstrukturkort nr. 9.

Planlægningen af området inkluderer fastlæggelse af linjeføring for den planlagte letbane. Med den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 4 fastlægges ny principskitse for letbane-forløb og de to alternative forløb udgår på hovedstrukturkort nr. 9.

Ifølge Regionplan 2005 ligger lokalplanområdet i et område med særlige grundvandsinteresser. En del af området i den nordligste trediedel er udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde.

Lokalplanen forventes ikke i væsentlig grad at påvirke øvrige planer. Ligeledes vurderes lokalplanen ikke at have særlig betydning for gennemførelsen af andre planer.

### **HØRING AF PARTER**

Før kommunen træffer afgørelse om, hvorvidt planen er omfattet af bestemmelserne i Lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal andre myndigheder, hvis område berøres af forslaget til planen høres.

I denne sag har følgende parter været hørt/givet kommentarer:

#### **Århus Bymuseum:**

Den skitserede lokalplan vil medføre ændringer i det kulturlandskab, der befinder sig i området. Området er karakteriseret ved spredte landbrugsbygninger, der er typiske for kommunen.

Især langs Gl. Sallingvej findes der flere ældre bygninger og haver, der bør betragtes som værende bevaringsværdige.

Bymuseet opfordrer kommunen og planlæggerne til at agte de ovenstående forhold i den videre planlægning.

### **Moesgård Museum**

På det pågældende areal er der kun registreret ganske få fortidsminder bl.a. i form af en overpløjet gravhøj. I områderne omkring det aktuelle område er der dog gjort mange fund fra forskellige perioder af forhistorien. Områdets topografiske forhold samt arealets størrelse gør, at Museet vurderer, at der vil være overordentlig stor risiko for at støde på fortidsminder ved et kommende anlægsarbejde.

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

### **ELRO Net A/S**

Ved Skanderborgvej er et område bebygget med 60/10 kV friluftstation med deraf mulig støjgenering (50 Hz tone), som enkelte finder generende især i tyste perioder.

Området krydses af 2 stk. 60 kV luftledninger mrkt. hhv. 3x281 SA og 3x130 SA og 1 stk. 10 kV 2 systemluftledning mellem 60/10 kV stationen og Andreas Gadebergs Vej

### **Erhvervs og Byggestyrelsen**

EBST har ingen bemærkninger til denne høring.

### **HMN Naturgas I/S**

HMN Naturgas har ikke umiddelbart kommentarer til høringen.

### **Favrskov Kommune - Natur og Miljø**

Skanderborgvej 13 (erhvervsvejendom) er kortlagt på vidensniveau 1 som følge af tidligere arealanvendelse, der kan have forårsaget forurening. Der er efterfølgende foretaget undersøgelser og fjernet forurenede jord, men der er stadig en restforurening.

Region Midtjylland skal vurdere, hvorvidt ejendommen fremover skal være kortlagt på vidensniveau 1, vidensniveau 2 eller udgå af kortlægningen.

## **IKKE TEKNISK RESUMÉ**

Favrskov Kommune har ud fra en indledende screening af planforslaget besluttet, at lokalplan 328 skal miljøvurderes. Udgangspunktet for miljøvurderingen er en afgrænsning af de emner miljøvurderingen skal omfatte. Her er det besluttet, at planforslaget skal vurderes med hensyn til trafikforhold og trafikstøj, grundvand, beskyttede naturområder, jordforurening, samt landskabs påvirkning og højspændingsanlæg.

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 lokalplanen er endeligt vedtaget, beskrives en eventuel fremtidig overvågning af de vurderede parametre.

*Trafik*

Det vurderes, at en fuld udbygning af området vil generere en trafik på ca. 4.000 bilture pr. døgn. På grund af beliggenheden ved det overordnede vejnet vurderes trafikforøgelsen ikke at udgøre en væsentlig belastning på det omgivende vejnet.

Hvis der (eksempelvis) etableres en sydvestlig ringvejsforbindelse, vil det forbedre trafikforholdene på det overordnede vejnet.

#### *Trafikstøj*

Planområdet er belastet af støj fra Skanderborgvej og den planlagte stamvej gennem området. Der er gennemført beregninger, der viser støjniveauet i planområdets forskellige delområder.

Det er vurderet, at støjkrav i forhold til den planlagte anvendelse i delområderne vil kunne overholdes alene ved placering af ny bebyggelse med afstand til vejene. Ved bebyggelse nærmest vejene anbefales, at udendørs opholdsarealer placeres hvor de er skærmet bag bebyggelsen.

#### *Højspændingsanlæg*

En kabellægning af de tre højspændingsledninger i områdets vestlige og nordlige del, hvor masterne er op til 40 meter høje, vil have en positiv effekt for opfattelsen af landskabet.

Der foreslås ikke afbødende foranstaltninger eller særlig overvågning.

#### *Landskabspåvirkning*

Lokalplanen fastlægger en række bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden. Bestemmelserne skal sikre hensyntagen til områdets synlige placering og bebyggelsens højde, samt at bebyggelsen indordner sig efter de terrænmæssige forhold.

Der er udarbejdet visualiseringer, som viser, at bebyggelse i området vil være meget synligt fra omgivelserne, da området er højt beliggende i forhold til den nordlige del af Hadsten og Lilleådalene.

Der foreslås ikke afbødende foranstaltninger eller særlig overvågning ud over det, der sker i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

#### *Beskyttede naturområder*

De beskyttede naturområder er alle beliggende i planforslagets delområde V, som alene kan anvendes til grønne rekreative områder, der skal fremstå med lavt plejeniveau. §3 områder udlægges i sammenhæng med andre arealer til rekreative formål. Naturområderne vil, afhængig af graden af udnyttelse til rekreative formål, blive påvirket i større eller mindre grad.

Stier kan alene etableres i de beskyttede arealer, under forudsætning af dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

#### *Rekreation/friluftsliv*

Planforslaget udlægger anvendelsen af større sammenhængende arealer til grønne områder og til fælles opholdsarealer.

#### *Vand*

Det vurderes, at planforslaget i vidt omfang følger de anbefalinger som Favrskov Kommunes projekt for grundvand og byudvikling angiver for lokalplaner. Det vurderes derfor, at planforslaget ikke udgør en væsentlig risiko for grundvandsforurening.



Neder Hadsten Vandværk, som skal levere vand til bebyggelsen, har tilstrækkelig kapacitet.

Der foreslås ikke særlig overvågning af vandforsyning og grundvandsbeskyttelse.

#### *Jordforurening*

Der er i planområdet kortlagt potentielt forurenede arealer på vidensniveau 1 (V1) på et større areal og på vidensniveau 2 (V2) en enkelt lokalitet. Der planlægges for at etablere følsom arealanvendelse på de forurenede arealer.

Der skal foretages en nærmere kortlægning og afgrænsning af de forurenede arealer i planområdet. Det forudsættes, at der udarbejdes en jordhåndteringsplan, der nærmere beskriver, hvordan den forurenede jord håndteres i forbindelse med planlægningen af det øvrige jordarbejde i området.

#### *0-alternativ*

Der er ikke vurderet hovedalternativer til planområdets udbygning.

0-alternativet karakteriseres ved den forventede udvikling, hvis planforslaget ikke vedtages, dvs. hvis den nuværende anvendelse af området til erhvervs- og landbrugsformål fortsættes.

## **AFGRÆNSNING AF MILJØVURDERING**

Miljøvurderingen tager afsæt i Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 936 af 24/09/2009), som fastsætter kravene til miljøvurderingens proces og indhold. Rapportens indhold er baseret på lovens anvisninger, og opfylder de krav om miljøvurdering, som stilles til gennemførelse af lokalplanlægningen.

Indledningsvist beskrives miljøvurderingens grundlag og fremgangsmåde. Dernæst beskrives scoping, dvs. de planmæssige tiltag, som er vurderet at kunne have indvirkning på miljøet og derfor inkluderes i miljøvurderingen, samt alternativer til planforslaget.

### **LOVGRUNDLAG**

Denne miljørapport er udarbejdet efter reglerne i Miljøvurderingsloven. Ifølge loven skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, hvis planerne fastlægger rammerne for anlægstilladelser for projekter omfattet af bilag 3 eller 4, eller hvis planerne påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Nærværende lokalplanforslag er omfattet af bilag 4 punkt 10b: Infrastrukturprojekter, anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af parkeringspladser og punkt 10c: Anlæg af jernbaner og anlæg til kombineret transport og af intermodale terminaler.

Favrskov Kommune har på baggrund af en screening af planforslagets mulige miljøpåvirkninger besluttet, at der skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget.

### **METODE OG AFGRÆNSNING**

Miljøvurderingen er udført efter principperne beskrevet i vejledning om miljø-

vurdering af planer og programmer, nr. 94 af 18. juni 2006.

I henhold til vejledningen er der først udarbejdet en screening (en forundersøgelse), der kort undersøger, om planerne kan medføre væsentlig indvirkning på miljøet, og om der derfor er pligt til at udarbejde en miljøvurdering. Screeningsskemaerne er vist i bilag 1.

Da screeningen resulterede i, at der skulle gennemføres en miljøvurdering, er der efterfølgende gennemført en scoping (afgrænsning) af de emner, miljøvurderingen skal omfatte. Scoping er gennemført i et skema, der indeholder de temaer, en miljøvurdering jf. lovgivningen skal indeholde. Skemaet er vist i bilag 2.

På baggrund af scoping er det vurderet, at planforslaget kan have væsentlige indvirkning på miljøet med hensyn til:

- Trafik
- Befolkning og sundhed, herunder trafikstøj, rekreation/friluftsliv og højspændingsanlæg
- Landskabspåvirkning, herunder visuelle forhold og højspændingsledninger
- Jordforurening
- Grundvandsbeskyttelse

Vurderingen af de udvalgte emner omfatter beskrivelse af relevante miljømål og status/miljøproblemer, konsekvensvurdering af planforslaget, beskrivelse af 0-alternativ, afbødende foranstaltninger og overvågningstiltag.

### **0-ALTERNATIVET**

Der er ikke vurderet hovedalternativer til planområdets udbygning. 0-alternativet karakteriseres ved den forventede udvikling, hvis planforslaget ikke vedtages. Hvis planforslaget ikke vedtages vil området fortsat henligge hovedsageligt ubebygget i landzone.

En stor del af området er i dag opdyrket landbrugsområde med landbrugspligt. Mod øst grænser lokalplanområdet op til et større skov- og naturområde ned mod Lilleådal. Mindre arealer i området er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3, som sø, overdrev og mose. Morænelandskabet udgøres af intensivt dyrkede markarealer, kombineret med en blandet mosaik af mere ekstensivt anvendte arealer som brak, afgræssede enge, krat og skov.

I den østlige del af området er ådalen mest markeret med stejle dalskrånninger og slugter. Naturområdet i og omkring Lilleådal er ikke særlig tilgængeligt for rekreativ aktivitet.

Disse rammebetingelser er fastlagt som 0-alternativ i denne miljøvurdering og dermed det sammenligningsgrundlag, som miljøvurderingen er foretaget på baggrund af.

## **MILJØVURDERING**

Selve vurderingen af planforslaget bygger på screeningsskemaerne og den miljømæssige scoping i hhv. bilag 1 og 2. En væsentlig del af miljøvurderingen er at give forslag til tiltag, der kan afbøde negative indvirkninger på miljøet. Endvidere er der inkluderet forslag til overvågning af påvirkningernes omfang og udvikling, samt forhold vedrørende 0-alternativet.

Hvor det er relevant er kumulative effekter ligeledes beskrevet og vurderet.

## TRAFIK

I forbindelse med den planlagte byudvikling i Hadsten i området mellem Skanderborgvej og Vesselbjergvej har Favrskov Kommune fået udarbejdet et sammenfattende beslutningsgrundlag for fremtidige vejanlæg, samt en konkret trafikteknisk vurdering af vejnettet i og omkring den nye byudviklingsplan for Hadsten syd.

Der er foreslået tre nye ringvejsløsninger omkring Hadsten; Østre Ringvej, Sydøstre Ringvej og Sydvestre Ringvej. Etablering af nye veje omkring Hadsten vil kunne fjerne dele af den gennemkørende trafik og dermed forbedre kapaciteten både på eksisterende vejstrækninger og i eksisterende kryds i Hadsten.

Der er udført en vurdering af den forventede trafikmængde, bl.a. på vejnettet ved lokalplanområdet, og det er forudsat en udbygning af byudviklingsområdet med ca. 800 boliger. Det er vurderet, at området dagligt vil generere 4.000 ture, svarende til 4.000 ÅDT (2006-tal).

Tabellen nedenfor viser en oversigt over de beregnede trafikmængder på de eksisterende trafikveje i Hadsten. Trafikmængderne er opgjort for 2021 for et basisscenario, hvor der ikke er etableret nye ringvejsforbindelse samt for scenarier, hvor hver af de tre foreslåede ringvejsforbindelser er etableret. Trafikmængderne er angivet for vejene umiddelbart inden for tilslutningspunktet af eksisterende og foreslåede ringveje.

	Basis	Østre	Sydøstre	Sydvestre
Skanderborgvej	11.500	11.500	8.500	7.100
Randersvej	6.000	6.150	6.000	3.800
Vesselbjergvej	10.500	8.100	7.500	10.500
Kirkevej	4.000	2.400	4.000	3.400
Hammelvej	4.500	4.500	4.500	3.650

*Beregnete trafiktal for eksisterende veje inden for Ringvejene i Hadsten. ÅDT i 2021.*

Selv uden etablering af ringvejsforbindelser vil trafikvejene i Hadsten principielt have tilstrækkelig kapacitet frem til 2021. Den frie kapacitet på en 2-sporet vej er op til 2.000 køretøjer pr. time pr. spor, og den maksimale belastning er beregnet til ca. 1.000 køretøjer pr. time på Skanderborgvej ved en retningsfordeling på 60/40 i spidstimen.

Krydsområdet Skanderborgvej/Hammelvej har flere veje, der mødes i et relativt afgrænset område, hvor Hammelvej og Gammel Sellingvej er tilsluttet Skanderborgvej i to forsatte T-kryds, hvor venstresvingende til sidevejene kan risikere at spærre for hinanden og også for de ligeudkørende på Skanderborgvej. Krydsområdet er beskrevet som kompliceret, og det er vurderet, at der vil være risiko for, at der opstår afviklingsproblemer som følge af begrænset svingbanekapacitet og tætliggende kryds.

I beslutningsgrundlaget er det anbefalet at byudviklingsområdet tilsluttes Skanderborgvej ca. 200 meter syd for Gammel Sellingvej, hvor det er vurderet at der vil kunne etableres en løsning med tilfredsstillende kapacitet og sikkerhed.

I vurderingen af de trafikale forhold er der ikke medtaget konsekvenser ved etablering af letbanen. Etablering af en letbane og et standsningssted i byudviklingsområdet vil betyde, at trafikforøgelsen på de omgivende veje mindskes. Der er ikke foretaget en vurdering af omfanget for letbanens betydning.

Endvidere vil en forventet etablering af en vestlig omfartsvej reducere trafikken på Skanderborgvej betragteligt, jf. tabellen ovenfor. Omfartsvejen forventes anlagt før området er fuldt udbygget.

I beslutningsgrundlaget er det anbefalet, at den i KP09 anviste ringvej mellem Skanderborgvej og Ødumvej udgår planlægningen. Dette vurderes generelt at få en positiv effekt på miljøet, da der ikke skal anlægges vej henover Lilleådalen, jf afsnittet "Landskabspåvirkning".

### **0-alternativ**

Lokalplanen ændrer i anvendelsen og udnyttelsen af området. Hvis planforslaget ikke vedtages, vil der ikke genereres mertrafik i området og dermed vil der ikke ske væsentlige ændringer i forhold til trafikmængde, tilgængelighed og sikkerhed set i forhold til nuværende plan.

### **Afhjælpende foranstaltninger**

Der foreslås ikke afhjælpende foranstaltninger.

### **Overvågning**

Der foreslås ingen særskilte overvågningstiltag. Afviklingen af trafikken kan følges løbende af Favrskov Kommune på baggrund af bl.a. trafiktællinger og uhedsstatistik.

## **TRAFIKSTØJ**

Planområdet er belastet af trafikstøj på grund af beliggenheden tæt på Skanderborgvej, samt den planlagte stamvej i området.

I Kommuneplan 09 for Favrskov Kommune er der følgende bestemmelse for nye byområder og støj fra veje: *Ved udlæg af areal til støjfølsomme anvendelser i nærheden af veje skal det sikres, at det udendørs støjniveau ikke overskrider de vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".*

Der må som hovedregel ikke udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse (boliger) i områder, der er belastet af et støjniveau over  $L_{den} = 58$  dB fra eksisterende eller planlagt vejtrafik. For rekreative områder i det åbne land er den tilsvarende grænseværdi  $L_{den} = 53$  dB og for kontorer, hoteller, erhverv og lignende i byområder er den  $L_{den} = 63$  dB.

Med udgangspunkt i trafiktællinger (2006), oplysninger om trafikmængder fra Vejcenter Østjylland for 2021 og vurdering af trafikgenereringen i området, samt en fremskrivning med 1,3 % pr. år er der foretaget en beregning af trafikmængder i 2021. For den planlagte stamvej i lokalplanområdet forventes det, at trafikken til og fra området fordeles med hhv. 65 % og 35 % ved den nordlige og sydlige overkørsel til Skanderborgvej.

	Trafikmængde	Hastighed
Skanderborgvej (basisvejnet)	11.500	60 km/t

Skanderborgvej (med vestlig omfartvej)	7.100	60 km/t
"Stamvejen" (nordlig del)	2.500	50 km/t
"Stamvejen" (sydlig del)	1.500	50 km/t
Gammel Sellingvej	-	50 km/t

Beregnete trafikmængder og skiltet hastighed. ÅDT i 2021.

Der er gennemført overslagsberegninger for trafikstøjen i beregningsprogrammet N2kR-TC på basis af beregningsmetoden Nord2000 for de nævnte veje, der viser støjdbredelsen i planområdet som  $L_{den}$  1,5 m over terræn.

	Støjniveau 10m fra vejmidte	Afstandskrav	
		63 dB	58dB
Skanderborgvej (basisvejnet)	73,8 dB	31m	54m
Skanderborgvej (med vestlig omfartvej)	71,7 dB	25m	42m
"Stamvejen" (nordlig del)	63,3 dB	11m	20m
"Stamvejen" (sydlig del)	61,1 dB	-	15m
Gammel Sellingvej	-		

Beregnete støjniveauer og afstandskrav for, at efterkomme grænseværdier.

De beregnede værdier for afstandskrav kan eventuelt reduceres, hvis der etableres støjdæmpende foranstaltninger mellem bebyggelsen og vejen.

Ved en forventet reduktion i trafikken ved anlæggelsen af en vestlig omfartsvej skal der ved ny erhvervsbebyggelse i delområdet mod Skanderborgvej, sikres en afstand på 25 m fra vejmidte. Opholdsarealer vil kun kunne etableres, hvis de skærmes af bebyggelsen. Der er ikke planlagt for boliger mod Skanderborgvej.

Mod Stamvejen er det for erhvervsbebyggelsen vurderet, at der ikke vil være problemer med overholdelse af grænseværdier, bl.a. på grund af krav i planforslaget om byggeinjeareal og beplantning mod stamvejen.

For boligbebyggelse mod stamvejen vil der, afhængig af trafikmængden på den pågældende del af strækningen, være behov for, at denne gives en afstand på mellem 15 og 20 meter målt fra vejmidte. Endvidere kan der være behov for, at boligernes opholdsareal skærmes af bebyggelsen mod stamvejen.

Planforslagets §§ 10.3 og 10.4 indeholder krav til dokumentation for overholdelse af hhv. udendørs og indendørs støjniveau.

### Beskrivelse af kumulative effekter

Der forekommer i planområdet støj fra forskellige støjildetyper. Det er imidlertid praksis, at forskellige støjildetyper vurderes hver for sig. Således er der heller ikke metoder til beregning/påvisning af et samlet støjniveau fra vejtrafik, letbanetog og erhvervsstøj.

Det vurderes dog at der - i perioder af dagen - vil være kumulative effekter mellem forskellige støjildtyper.

### 0-alternativ



Hvis planforslaget ikke vedtages, vil der ikke kunne ske en udbygning af området, og der vil ikke kunne opføres støjfølsom bebyggelse. Eksisterende bebyggelse mod Skanderborgvej vil forsat være støjbelastet.

### **Afhjælpende foranstaltninger**

Det er vurderet, at støjkrav i forhold til den planlagte anvendelse i delområderne vil kunne overholdes alene ved placering af ny bebyggelse med afstand til vejene. Disse afstandskrav kan eventuelt suppleres med let afskærmning eller beplantning for at give bedre udnyttelse af de enkelte ejendomme.

Grænseværdien for udendørs opholdsarealer er  $L_{den} = 58$  dB. Det anbefales derfor, at opholdsarealer i visse områder etableres, hvor den er skærmet af bebyggelse.

Bygningsreglementets krav til det indendørs støjniveau i nye boliger er  $L_{den} = 33$  dB og for liberale erhverv mv.  $L_{den} = 38$  dB, hvilket svarer til den støj-dæmpning, der opnås med sædvanlige, lukkede vinduer med 2-lags glas, når den vejledende grænseværdi overholdes lige udenfor facaden.

### **Overvågning**

I lokalplanforslaget er ikke fastsat krav om støjafskærmning som betingelse for ibrugtagning. Det anbefales, at der fastsættes krav om dokumentation for overholdelse af det indendørs støjniveau jf. planens § 10.4.

Herudover foreslås ikke overvågning af trafikstøjen.

## **HØJSPÆNDINGSMASTER OG LEDNINGER**

Fra ELRO's 60/10 kV friluftstation i områdets nordvestlige del ved Skanderborgvej krydses området af to 60 kV luftledninger mod hhv. syd om øst, og af en 10 kV systemluftledning mod nordøst.

Luftledninger kan opfattes som generende, dels grundet frygt for gener ved magnet- og elektriske felter omkring ledningerne og dels grundet ledninger og masters meget synlige tilstedeværelse i landskabet.

Planforslaget forudsætter at berørte luftledninger kabellægges i forbindelse med byggemodning af området, før området kan udbygges. Dette er dels gjort pga. de nævnte gener og dels pga. servitutbælter omkring ledningerne som begrænser udnyttelsen i området. For luftledninger er det anbefalet, at der anvendes et forsigtighedsprincip, således at der ikke etableres beboelse inden for en afstand på 20 meter fra 60 kV ledninger og 10 meter fra 10 kV ledninger.

Jordkabler kan anlægges i tracé med nye veje eller i de åbne grønne områder, hvilket minimerer begrænsningerne i områdets fremtidige anvendelse. Kabellægning af luftledningerne fjerner master og ledningers påvirkning af landskabet og minimerer gener fra magnetfelter. Det anbefales at anvende et tilsvarende forsigtighedsprincip for jordkabler med en afstand på hhv. 3 og 0 meter.

### **0-alternativ**

Hvis planforslaget ikke vedtages, vil der sandsynligvis ikke ske en kabellægning af luftledninger i området, og således vil master og ledninger forsat sætte deres præg på landskabet.

Det forventes, at kabellægningen på kort sigt alene vil ske, hvis den finansieres gennem byggemodning og udstykning af området. Fra ELRO er det oplyst, at 60 kV og 10 kV ledninger vil kunne kabellægges for hhv. ca. 1,5 og 0,2 mio. kr/km, svarende til ca. 2,2 mio. kr. totalt for de tre luftledninger i området i.

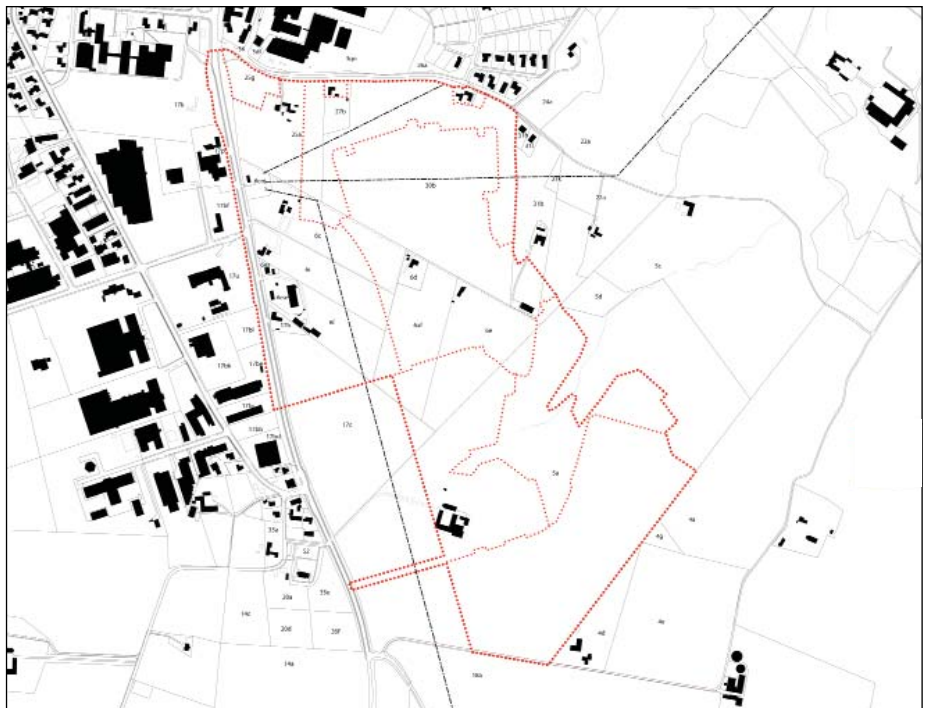
Der vurderes ikke at være forskel på 0-alternativet mht. afstand og følsomhed i forhold til højspændingsanlægget.

#### **Afhjælpende foranstaltninger**

Der foreslås ikke afhjælpende foranstaltninger.

#### **Overvågning**

Der foreslås ingen særskilte overvågningstiltag.



*Planområdet gennemskæres af 3 højspændingsledninger.*

#### **LANDSKABSPÅVIRKNING**

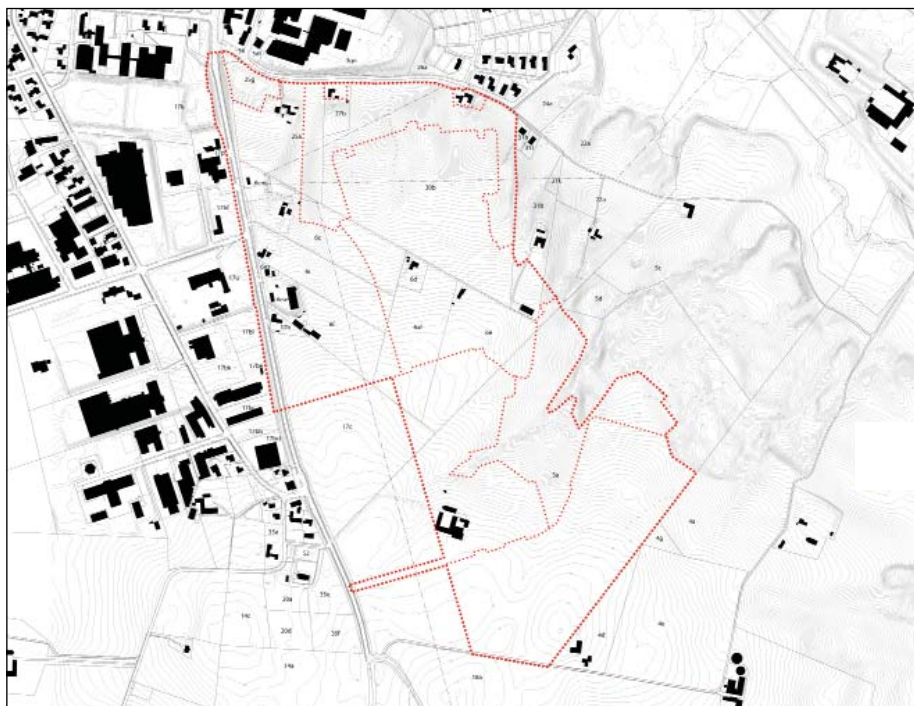
Lokalplanområdet ligger i et meget kuperet terræn, hvor den sydvestlige del udgør et plateau, og herfra falder terrænet ned mod ådalen i øst og mod områdets nordlige del og det eksisterende byområde. Området defineres af to markante slugter hhv. i den nordvestlige og sydøstlige del af området.

Området indeholder store landskabsmæssige kvaliteter med muligheder for udsigt over Lilleådalen.

De landskabelige karakteristika er sårbare overfor markante anlæg og terrænreguleringer, som kan sløre landskabet. De nord og østvendte skrånninger er meget synlige, og visuelle påvirkninger vil kunne ses fra stor afstand.

Plateau, skrånninger og slugter udgør et morænelandskab, som opstod i sidste istid, og er i landskabelig henseende ikke særegent. Men der er tale om et varieret landskab med ådal, slugter, skov og marker, som indeholder store landskabsmæssige kvaliteter i kraft af terræn og nærhed til naturelementer i og omkring Lilleådalen.

*Lokalplanområdet ligger i et meget kuperet terræn, og defineres bl.a. af to markante slugter hhv. i den nordvestlige og sydøstlige del af området.*



En stor del af det nye byudviklingsområde ligger på kanten eller lige ovenfor skråningen mod Lilleådal. Denne placering i landskabet betyder, at det er yderst vigtigt, at bebyggelsen indpasses i landskabet, således at bebyggelsen ikke kommer til at dominere det visuelle indtryk fra de omkringliggende naturområder mod øst og de eksisterende byområder mod nord.

Helhedsplanen for området, der er vist og beskrevet på siderne 16 og 17 i hovedstrukturen i Kommuneplan 09, har udgangspunkt i en overordnet landskabsanalyse, der har resulteret i, at området er disponeret under hensyn til landskab og drikkevandsinteresser. Ny bebyggelse er således placeret på det højtbeliggende morænelandskab, mens planen i hovedtræk friholder Lilleådalens bevaringsværdige landskaber, geologiske bevaringsinteresser og særlige naturområder for ny bebyggelse.

Det planlagte boligområde på skråningerne er åben-lav bebyggelse, som er med til at skabe overgang til landskabet mod nord, syd og øst, hvor det endvidere er bestemmelser om, at friholde større arealer til rekreation i det oprindelige landskab.

Yderligere skal bebyggelsen placeres i respekt for områdets terræn, således at f.eks. områdets karakteristiske slugter naturligt danner grønne kiler i bebyggelsesstrukturen. Derved kommer bebyggelsen til at ligge som forgreninger i landskabet og skaber en naturlig overgang mellem det bebyggede og landskabet.

Når ny bebyggelse således skal opføres i respekt for områdets terræn, vil det betyde, at det i visse områder kan være nødvendigt at bygge i forskudte plan, så bebyggelsen indordner sig efter de terrænmæssige forhold og ikke omvendt. I de områder, hvor boligerne er meget synlige, er det fastlagt, at arkitekturen skal være let og enkel i sit udtryk, således det ikke virker dominerende i forhold til landskabet.



For at vise byggeriets synlighed i landskabet er der udarbejdet visualiseringer af det konkrete projekt, der er baggrund for udarbejdelse af lokalplanen. Visualiseringerne, der indgår i lokalplanens redegørelse, illustrerer byudviklingsområdet og den nye bebyggelse mht.:

- Områdets og bebyggelsens synlighed i landskabet
- Markeret overgang mellem de bebyggede områder og de grønne landskabsområder
- Byggeriets tilpasning til landskabet.
- Placeringen af bebyggelsesstrukturen i forhold til landskabets bevægelser og retninger.

Standpunkterne for visualiseringerne er vist på nedenstående figur.

Visualiseringerne viser, at byggeriet på grund af dets højde og de store terrænforskelte vil kunne ses på stor afstand og bliver meget markant i området. Påvirkningen af det karakteristiske landskab er begrænset ved generelt, at udgå terrænreguleringer og ved at tilpasse bebyggelsen til det eksisterende landskab.

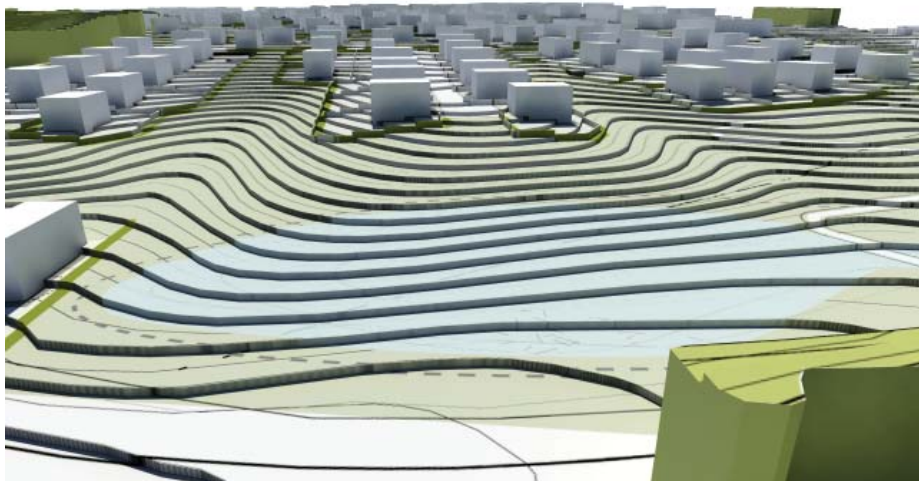


Visualiseringer af byudviklingsområdet er foretaget ud fra 4 standpunkter.

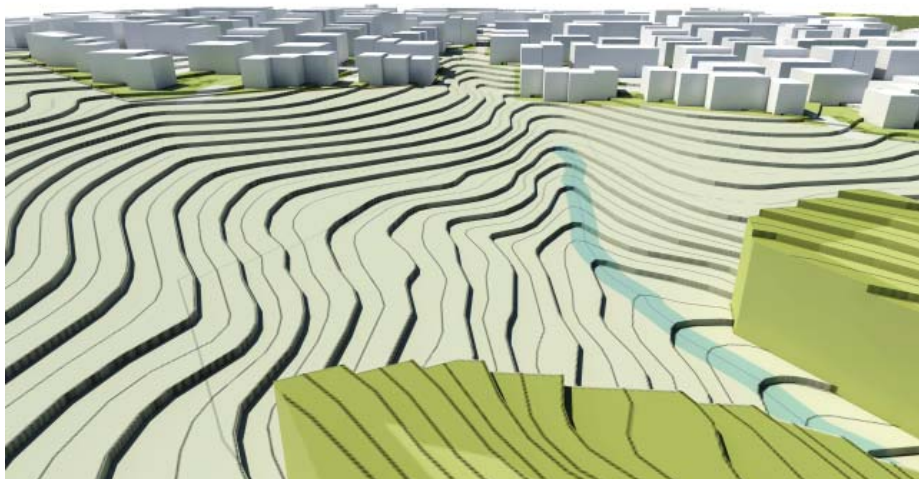


1. Stamvejen og den nordlige del af bebyggelsen, set fra krydset Skanderborgvej/Gammel Sellingvej.

2. Bebyggelse ved de nordlige slugter, set fra Gammel Sellingvej.



3. Delområde III ved den østlige slugt, set fra øst.



4. Den sydlige del af bebyggelsen, set fra Skanderborgvej mod den østlige slugt.





Lokalplanområdets placering i landskabet ned til Lilleådalens medfører, at det er vigtigt, at den nye bebyggelses ydre fremtræden tilpasses landskabet. Bebyggelsens udseende, størrelse m.v. reguleres i lokalplanen, således at byggeriet ikke kommer til at virke dominerende i storskalalandskabet. Linjeføringen af den planlagte ringvej mellem Skanderborgvej og Ødumvej syd om Hadsten forløber gennem et landskab, der stort set er upåvirket af større tekniske anlæg. Vejen fragmenterer derfor væsentlige natursammenhænge og forventes at forringe de landskabelige værdier betydeligt, da vejanlægget vil have væsentlig visuel påvirkning af det meget kuperede terræn i Lilleådalens.

Udtagning af ringvejsprojektet af planlægningen vil betyde, at de anførte miljøkonsekvenser ikke opstår. Således er der tale om en positiv påvirkning af miljøet.

#### **0-alternativ**

Morænelandskabet består af intensivt dyrkede landbrugsflader, som opdeles af hegn og mindre beplantninger, samt enkeltstående ejendomme og erhvervsbebyggelse ved Skanderborgvej.

Hvis planforslaget ikke vedtages, forventes der ingen påvirkninger eller reguleringer af landskabet. Det visuelle indkig over området vil således forblive uændret.

#### **Afhjælpende foranstaltninger**

Der foreslås ikke afhjælpende foranstaltninger.

#### **Overvågning**

Overholdelse af lokalplanens bestemmelser sker i forbindelse med byggesagsbehandlingen, og der fastlægges ikke særlig overvågning af indvirkningen på landskabet.

Overvågningen af virkninger på omgivelser i anlægsfasen vil ske gennem det almindelige kommunale tilsyn med større anlægsarbejder.

Der vil ikke i forbindelse med planforslaget blive iværksat andre selvstændige programmer til overvågning.

### **BESKYTTEDE NATUROMRÅDER**

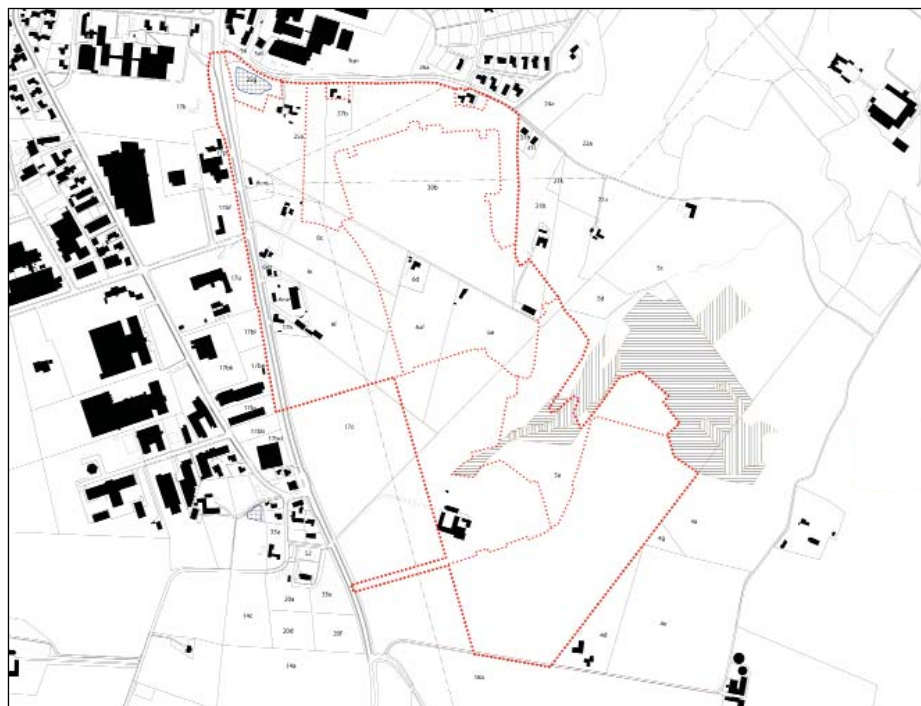
Inden for planområdet er der mindre arealer, som i Kommuneplan 09 er udpeget som Naturområder og som er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3. I områdets nordøstlige hjørne er der en beskyttet sø og i den østlige slugt er der arealer udpeget som beskyttet mose og overdrev.

Områderne bibeholdes, og indarbejdes som rekreative elementer i områdets grønne struktur. Planforslaget indeholder bestemmelse om, at der ikke må etableres bebyggelse, anlæg mv. inden for beskyttede naturområder.

I henhold til naturbeskyttelsesloven er der specielle naturtyper, der er beskyttede, det drejer sig blandt andet om søer, moser og overdrev, der er beskyttede efter § 3 i naturbeskyttelsesloven.

De beskyttede naturområder er alle beliggende i planforslagets delområde V, som alene kan anvendes til grønne rekreative områder, der skal fremstå med lavt plejeniveau. Delområdet skal friholdes for bebyggelse og anlæg, med

Der er flere beskyttede naturtyper i planområdet. En sø i det nordvestlige hjørne, samt mose og overdrev i slugten mod Lilleådalen i øst.



undtagelse af trampestier og tekniske anlæg i form af regnvandsbassiner.

Planforslaget indeholder bestemmelse om, at regnvandsbassiner alene kan etableres, hvor de ikke påvirker de beskyttede naturområder.

De beskyttede naturområder udlægges i sammenhæng med andre arealer til rekreative formål. Naturområderne vil, afhængig af graden af udnyttelse til rekreative formål, blive påvirket i større eller mindre grad.

Etableringen af rekreative stier, som dels binder boligenklaver sammen og dels giver adgang til naturområdet i Lilleådalen, skal ske som trampestier. Stier kan etableres i de beskyttede arealer, under forudsætning af dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

#### **0-alternativ**

Planområdet er præget af landbrugsdrift, dele af jorden ligger ud i græsarealer, mens andet dyrkes. Den intensive landbrugsdrift foregår helt op til grænsen for de beskyttede naturområder. En fortsat intensiv dyrkning af området vil fortsætte presset på naturarealer og biotoper i området.

#### **Afhjælpende foranstaltninger**

Der foreslås ikke afhjælpende foranstaltninger.

#### **Overvågning**

For at sikre naturområder og de grønne arealer som velegnede biotoper for fauna og flora i området, skal der laves en plejeplan for disse områder. Plejeplanen skal bl.a. beskrive hvad der må plejes, hvordan der må plejes, og hvor der skal tages særlige hensyn.

## REKREATION OG FRILUFTSLIV

Byudviklingsområdets størrelse, nærheden til naturområder og afvekslende landskab gør det muligt at planlægge grønne områder og rekreative elementer og give mulighed for et afvekslende friluftsliv. Forbedringer af adgangen til grønne områder sker primært ved etablering af trampestier mellem boligklaverne og opkobling til det eksisterende stisystem i Hadsten, samt mulighed for etablering af trampestier til naturområdet i og ved Lilleådalene.

Målsætningen for naturområder er, at de både tilgodeser det vilde dyre- og planteliv og kan anvendes til rekreative formål for befolkningen. Øget benyttelse kan underlægges en naturfaglig vurdering af områdets bæreevne og i mange områder er der mulighed for at intensivere friluftslivet uden negative påvirkninger for naturen. Tilgængeligheden af områderne kan øges ved at etablere stier hvorfra besøgende kan iagttage naturen uden at betræde eller forstyrre den.

Planforslaget fastlægger, at større sammenhængende og åbne grønne områder opretholdes, hvilket vil påvirke brugernes sundhedstilstand overvejende positivt, ligesom områdets værdi for friluftsliv og rekreation vil blive øget. Der sikres områder til udendørs aktiviteter, hvilket medfører en styrkelse af friluftslivet og de rekreative interesser.

Diffus fodgængertrafik gennem mindre robuste naturarealer skal så vidt muligt undgås ved etablering af trampestier gennem de grønne områder. Det skal derfor sikres, at trampestierne også binder boligområderne sammen foruden at skabe adgang til natur og grønne områder.

Området rummer fællesarealer, der vil være attraktive som rekreative områder, også for borgere der ikke bor i selve området. Endvidere kan disse uglejede grønne områder medvirke til at beskytte drikkevand, forbedre natur og give mulighed for bynært friluftsliv.



*Der er udlagt større sammenhængende grønne rekreative områder.*

En udbygning af stinettet med øget offentlig adgang vil medvirke til væsentlige forbedringer for friluftsliv og rekreation. De nærrekrereative områder kan blive samlingspunkter for området beboere og brugere.

#### **0-alternativ**

Planområdet er præget af landbrugsdrift, og rummer i dag kun ganske få rekreative faciliteter og muligheder. Der er ikke knyttet særlige friluftssinteresser til lokalplanområdet, idet der ikke er specielt god, offentlig adgang til arealerne.

#### **Afhjælpende foranstaltninger**

Der foreslås ikke afhjælpende foranstaltninger.

#### **Overvågning**

Der fastlægges ikke særlig overvågning.

#### **VAND**

Planområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område) og er beliggende i indsatsområdet Lyngå, hvor der endnu ikke er udarbejdet en indsatsplan. Kortlægningen i indsatsområdet af grundvandet, dets sårbarhed, grundvandsmagasinerne udbredelse mv. er i gang ved Naturstyrelsen Århus og forventes afsluttet ultimo 2011. I indsatsplanen kan der fastlægges konkrete indsatser og anbefalinger for den fremadrettede grundvandsbeskyttelse overfor byfladekilder.

I området er den simplificerede jordbundstype angivet som lerblandet sandjord, dog er det i et mindre område i og omkring den østlige slugt angivet som svær lerjord. Sårbarheden for grundvandsressourcen i området er angivet som lille.

Planområdet er indvindingsopland for Neder Hadsten vandværk. En eventuel forurening af grundvandet i området kan betyde, at der skal etableres nye borer, såfremt der ikke kan iværksættes afværgeforanstaltninger for de eksisterende borer.

I Kommuneplan 09 er det fastlagt, at der ved lokalplanlægning for nye byudviklingsområder skal foretage en nærmere vurdering af grundvandsforhold og hensyn hertil. I lokalplanen skal der beskrives, hvordan der tages hensyn til grundvandsbeskyttelse.

Favrskov Kommune har gennemført et Plan09-projekt om grundvand og byudvikling: Grundvand og byudvikling i Favrskov Kommune. Heri beskrives en række virkemidler for grundvandsvenlig byudvikling. Virkemidlerne retter sig mod den overordnede planlægning, sektorplanlægning og lokalplanlægningen.

Lokalplanområdet udgør en del af et planlagt, større byudviklingsområde mellem Hadsten og Hinnerup, der har været anvendt som case i Plan 09, med deltagelse af Miljøcenter Århus. Helhedsplanen for området, der er vist og beskrevet på siderne 16 og 17 i hovedstrukturen i Kommuneplan 09, er disponeret under hensyn til landskab og drikkevandsinteresser. Planens hoveddisponering og valg af bebyggelser er således valgt under hensyn til sikring af grundvandsinteresserne.

Vurderingen nedenfor er udført i forhold til projektets virkemidler i forbindelse med lokalplanlægning.

Virkemiddel	Vurdering
Inkludering af grundvandsbeskyttelse i planens formålsbestemmelse	Planforslagets formålsbestemmelse indeholder følgende: <i>Udformning af bebyggelse og ubebyggede arealer sker under hensyn til sikring af grundvandet</i>
Fastlægge anvendelser, der er foreneligt med grundvandsbeskyttelse. Som eksempel på anvendelser i klasse 1, som potentielt udgør den mindste risiko for grundvandet nævnes kontor- erhverv, liberale erhverv, hotel og restaurationsvirksomhed.	Planforslagets anvendelser er i overensstemmelse hermed.
Krav til håndtering af overfladevand fra veje- og parkeringsarealer	Planforslaget indeholder følgende bestemmelse: <i>Vejarealer, vendepladser og parkeringsanlæg skal udføres med fast belægning og tilstrækkelige sideanlæg med afledning af regnvand og saltholdigt smeltevand til kloaknet, så der ikke sker nedsvivning af forurenede regnvand i området</i>
Krav om tilslutning til kollektive forsyningsanlæg	Planforslaget fastlægger, at spildevand fra området skal ledes til Hadsten Renseanlæg
En tæt bystruktur anses, at have indirekte positive konsekvenser for grundvandsbeskyttelsen, fordi der giver et mindre befæstet areal, hvorfra der skal ske afledning af regnvand.	Planforslaget som helhed har en forholdsvis lav bebyggelsesprocent. Der er bestemmelse om at der skal etableres bassiner til nedsvivning af rent regnvand.
I projektet anbefales, at bestemmelser om at dele af områderne skal henligge som grønne områder og suppleres med krav til beplantning som er mindst mulig vedligeholdelseskrævende.	Planforslaget fastlægger, at grønne områder skal henligge helt og delvist uoplejet.

*Vurdering af Plan-09 projektets virkemidler i planforslaget.*

Vurderingen viser, at planforslaget i vidt omfang følger de anbefalinger, projektet om grundvand og byudvikling angiver for lokalplaner. Det vurderes derfor, at planforslaget ikke udgør en væsentlig risiko for grundvandsforurening.

### 0-alternativ

Hvis planforslaget ikke vedtages, vil området fast anvendes til intensivt landbrug, samt erhvervsvirksomheder, i form af håndværk og mindre ikkeforurenende industri, som kan udgøre en større risiko for grundvandsforurening.

### Afbødende foranstaltninger

Planforslaget fastlægges krav til anvendelse, udformning, forsyning og nedsvivning, samt pleje af grønne områder, som er med til at sikre grundvandet mod forurening.

For at forebygge negative konsekvenser af uheld/spild under bygge- og anlægsarbejder kan byggepladsen indrettes, således at tankning af maskiner og håndtering af stoffer sker på særlige pladser, hvor et eventuelt spill kan samles op og håndteres, uden risiko for grundvandsforurening.

Med henblik på at mindske udvaskning og nedsvivning kan ejendomme i



området pålægges forbud mod sprøjtning med pesticider i forbindelse med vedligeholdelse af grønne arealer, f.eks. ved aftale eller deklaration. Information og samarbejde med områdets grundejerforeninger vil ligeledes kunne bidrage til en miljømæssig skånsom anvendelse og vedligeholdelse af haver og fællesarealer.

For at minimere udvaskning af næringsstoffer kan det endvidere overvejes:

- at anvende ikke næringskrævende græssorter som fx rødsvingel i området,
- at gøde hyppigere, men i mindre doseringer, og
- at opsamle afklippet græs, da det har et betydeligt kvælstofindhold.

Ved valg af byggematerialer kan det endvidere sikres, at der ikke anvendes materialer, som afgiver grundvandstruende stoffer.

### **Overvågning**

Der foreslås ikke særlig overvågning af grundvand og vandforbrug i forbindelse med planforslaget.

### **JORDFORURENING**

Inden for delområde I er der efter lov om forurenede jord pr. 7. september 2010 kortlagt en transformerstation på Skanderborgvej 1 på vidensniveau 1 (3.453 m<sup>2</sup>) og en olieforurening på Skanderborgvej 13 på vidensniveau 2 (44 m<sup>2</sup>). Bygge- og anlægsarbejder eller etablering af bolig, institution, offentlig legeplads, rekreativt område eller alment tilgængeligt område på de kortlagte arealer kræver tilladelse efter § 8 i lov om forurenede jord. Kortlægning på V1 er i matrikelregistret knyttet til matrikelnummeret og omfatter hele matriklen. Kortlægning på V2 er også knyttet til matrikelnummeret, men omfatter kun det areal, hvor der er konstateret forurening.

Der planlægges for at etablere følsom arealanvendelse på de forurenede arealer. I forbindelse med udnyttelsen af lokalplanens byggemuligheder er der behov for at udføre jord- og gravearbejde i de forurenede dele af planområdet.

Det forventes, at der findes forurenede jord inden for planområdet, og håndteringen af dette er vurderet potentielt at kunne få en væsentlig negativ indvirkning på omgivelserne, såfremt jordforureningen ikke kan håndteres i henhold til gældende regler.

Kortlagte områder på vidensniveau 1 betyder, at der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet. Kortlagte områder på vidensniveau 2 betyder, at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. På ejendommene er der planlagt etableret erhverv i miljøklasse 1-4, parkering og opholdsareal.

Endvidere betragtes alle eksisterende og tidligere vejarealer pr. definition som lettere jordforurenede pga. forurening fra biltrafikken, jf. jordflytningsbekendtgørelsen.

Der skal foretages en nærmere kortlægning og afgrænsning af de forurenede arealer i planområdet. Det forudsættes, at der udarbejdes en jordhåndteringsplan, der nærmere beskriver, hvordan den forurenede jord håndteres i

forbindelse med planlægningen af det øvrige jordarbejde i området.

Der stilles krav om størst mulig genanvendelse af overskudsjord på lokaliteten.

#### **0-alternativ**

Planforslaget og 0-alternativet vurderes at have samme effekt på håndteringen af jordforurening.

#### **Afbødende foranstaltninger**

Forurenet jord skal håndteres efter Lovbekendtgørelsen nr. 282 af 22. marts 2007 om forurenet jord med seneste ændringer (Jordforureningsloven). Af jordforureningsloven fremgår at jordflytning fra arealer, der er områdeklassificeret eller kortlagt efter Jordforureningsloven, skal anmeldes til Favrskov Kommune.

Der foreslås ikke yderligere afbødende foranstaltninger.

#### **Overvågning**

I forbindelse med grave- og anlægsarbejdet skal der føres tilsyn med jordarbejdet i de forurenede områder, jf. jordforureningsloven. Der skal udarbejdes en samlet plan for jordhåndtering, bortskaffelse og genanvendelse af jord. Der skal udarbejdes en systematisk registrering af jordhåndteringen og registrering af områder, hvor der efterlades jordforurening.

*To ejendomme i områdets østlige del mod Skanderborgvej er kortlagt som forurenet på vidensniveau 1 (V1).*



## SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE

Miljøvurderingsrapporten har været fremlagt i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget og forslag til kommuneplantillæg i perioden fra den 12. oktober til den 7. december 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,

I det følgende opsummeres planens miljøhensyn inden for Miljørapportens emner. I det omfang, der er indkommet indlæg i høringsperioden om de miljømæssige konsekvenser eller foreslået alternativer, kommenteres og vurderes disse. Endvidere konkretiseres planens overvågningsprogram som i henhold til § 11 stk. 1 skal sikre, at kommunen kan identificere uforudsete negative virkninger på et tidligt tidspunkt og være i stand til at træffe hensigtsmæssige afhjælpende foranstaltninger.

### MILJØHENSYN

Lokalplanen omfatter et nyt stort område til byudvikling på ca. 60,6 ha. i den sydlige del af Hadsten. Området er første etape af den samlede strukturplan for et nyt byområde mellem Hadsten og Hinnerup. Lokalplanområdet skal anvendes til boliger, erhverv og stationsområde omkring en planlagt letbane gennem området. Samtidigt med udarbejdelse af lokalplanforslaget blev der igangsat en miljøvurdering af planen.

Udarbejdelse af miljørapporten har været i gang 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.

Emnerne for miljøvurderingen var trafikale forhold, trafikstøj, grundvand, beskyttede naturområder, jordforurening, landskabspåvirkning, højspændingsanlæg, rekreation og friluftsliv. Den overordnede disponering af området tager udgangspunkt i hensyn til landskab og drikkevandsinteresser. Den nye bebyggelse placeres i det højtliggende, bølgede landskab og planens struktur er udformet under hensyn til områdets værdifulde landskaber og beskyttede naturområder. I Kommuneplan 09 beskrives 15 punkter, der ved lokalplanlægning skal være fokus på for at fremme bæredygtigt og energibesparende byggeri. Alle 15 punkter er indarbejdet i lokalplanen i det omfang det er relevant.

### HØRINGSSVAR

I den offentlige høringsperiode er der i alt indkommet 17 bemærkninger/indsigelser til lokalplanforslaget og miljørapporten. Ingen offentlige myndigheder har fremsendt bemærkninger. Nogle af høringssvarene i offentlighedsperioden vedrører miljøforhold. Kommunen har behandlet bemærkningerne og foretaget en vurdering.



I de indkomne høringssvar peges der på:

1. Danmarks Naturfredningsforening foreslår, at der gives mulighed for køb af dagligvarer inden for stationsområdet, da dette vurderes at kunne spare en del trafik. Detailhandelsanalyse udarbejdet i 2011 viste, at der ikke vil være grundlag for en butik i området. Det er derfor vurderet at bemærkningen ikke kan efterkommes.
2. Danmarks Naturfredningsforening efterspørger mulighed for at etablere større fælles solenergianlæg i områdets fællesarealer. I tilknytning til delområder, hvor der er krav om lavenergibebyggelse, er det vurderet at det vil være hensigtsmæssigt at give mulighed for solenergianlæg. § 9.2, der handler om anvendelse af fælles friarealer i delområde II og III, suppleres derfor med følgende bestemmelse: "I tilknytning til områder til lavenergibebyggelse kan der opføres fælles solenergianlæg. Solenergianlæg skal udformes med anti-refleksbehandlet glas, og ejeren skal ved ansøgning om byggesagsbehandling dokumentere, at det påtænkte anlæg ikke vil være til gene for den omgivende bebyggelse i form af refleksioner".
3. Danmarks Naturfredningsforening efterspørger krav om grænseværdier for kabellagte elledninger. Grundet de meget lave anbefalede afstande fra kabellagte 60/10 kV kabler - på hhv. 3 m og 0 m - vurderes det, at kabellægning kan ske uden miljøgener. Ud fra et forsigtighedsprincip er det vurderet at § 6.6, vedr. krav om kabellægning i forbindelse med byggemodning suppleres med følgende bestemmelse: "Ved kabellægning skal det sikres at beboelser og daginstitution ikke udsættes for magnetfelter større end 0,4 mikro Tesla".
4. Private grundejere ønsker at regnvandsafledningen ændres og udtrykker bekymring over at der etableres store regnvandsbassiner ved stien langs Gl. Sellingvej uden tiltænkt sikring. Regnvandsbassiner til forsinkelse før afledning til recipient er planlagt med særligt hensyn til terræn, jordbundsforhold og grundvandsstand i området. Bassiner er dimensioneret i forhold til den mulige afledning til recipient. Det vurderes, at der ikke hensigtsmæssigt kan ændres på bassinernes volumen. I anlægsfasen vil bassin vest for matrikel 27b blive placeret så sydligt som muligt. Når bassinerne er etableret, tages der beslutning om der skal opsættes et naturhegn langs Gl. Sellingvej.
5. Private grundejere ønsker ikke bebyggelse i 3 etager i delområde IV, med henvisning til indbliksgener og reduktion af nuværende udsynsværdier og foreslår, at højt byggeri flyttes til den vestlige del af delområde IV. Det vurderes, at det vil være hensigtsmæssigt at reducere bebyggelseshøjden i den østlige del af delområdet. § 7.7, vedr. bebyggelsens omfang, ændres således at den maksimale bygningshøjde den østlige del af delområde IV ændres til højst 2 etager og højst 8,5 meter (i stedet for 3 etager og 10 meter).
6. Privat grundejer ønsker at der gives mulighed for at opføre højhus i den nordlige del af området. Det er vurderet, at det mht. landskabelige hensyn måske kunne være en mulighed, at etablere et højere byggeri i området, men det vil kræve, at der tilvejebringes en ny planlægning for området, inkl. visualisering og miljøvurdering, med tilhørende offentlig debat. Det er derfor vurderet at bemærkningen ikke kan efterkommes.
7. Private grundejere er bekymrede for, at fordelingsvej C-C ligger tæt på boliger og ønsker vejen udtaget af planlægningen. Vej C-C er en forudsætning for udvikling af det planlagte er-

hvervsområde. Men det er vurderet at vejen vil ligge for tæt på eksisterende boliger og det derfor vil være hensigtsmæssigt at ændre linjeføringen. Planen ændres så vej C-C flyttes 10 meter mod øst, og der etableres ekstra vejtilslutning fra vej A-A syd for den indtegnede.

#### ALTERNATIVER

Der er ikke vurderet hovedalternativer til planområdets udbygning. 0-alternativet karakteriseres ved den forventede udvikling, hvis planforslaget ikke vedtages. Hvis planforslaget ikke vedtages vil området fortsat henligge hovedsageligt ubebygget i landzone og med det eksisterende erhvervsområde ved Skanderborgvej. Lokalplanen ændrer væsentligt i anvendelsen og udnyttelsen af området. 0-alternativet vurderes at have følgende konsekvenser for de vurderede emner:

Hvis planforslaget ikke vedtages, vil der ikke ske væsentlige ændringer i forhold til trafikmængde, tilgængelighed og sikkerhed set i forhold til den nuværende situation ved Skanderborgvej. Eksisterende bebyggelse mod Skanderborgvej vil fortsat være støjbelastet. I 0-alternativet vil der sandsynligvis ikke ske en kabellægning af luftledninger i området, og således vil master og ledninger fortsat sætte deres præg på landskabet. De dyrkede landbrugsflader vil bestå og der vil ikke ske påvirkninger eller reguleringer af landskabet. Det visuelle indkig over området vil således forblive uændret. Ved en intensiv landbrugsdrift som foregår helt op til grænsen for de beskyttede naturområder vil kunne

sætte pres på naturarealer og biotoper i området. Planområdet rummer i dag kun ganske få rekreative faciliteter og muligheder. Der er ikke adgang gennem området til de rekreative arealer i Lilleådal. En fortsættelse af den nuværende arealanvendelse kan udgøre en risiko for grundvandsforurening. Planforslaget og 0-alternativet vurderes at have samme effekt på håndteringen af jordforurening.

#### OVERVÅGNINGSPROGRAM

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer skal myndigheden overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger, som planen medfører. Overvågning af planens indvirkninger på miljøet sker gennem en række lovgivninger, der særskilt regulerer de gældende aktiviteter herunder den almindelige kommunale kontrol med overholdelsen af bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplaner og andre lovgrundlag som f.eks. Byggelovens bestemmelser. Der er således ikke fastlagt særlig overvågning i forbindelse med etablering af bebyggelse og anlæg – og deres påvirkning af omgivelserne - ud over byggesagsbehandlingen og det almindelige kommunale tilsyn med større anlægsarbejder.

Trafikafviklingen kan følges løbende af Favrskov Kommune på baggrund af bl.a. trafiktællinger og uheldsstatistik. Endvidere opgør statens og kommunernes støjhandlingsplaner antallet af støjbelastede boliger fra større trafikanlæg. Mindst hvert 5. år revideres planerne, og der gøres status på udviklingen i antallet af støjbelastede boliger. Der fastsættes krav om at grænseværdier for det indendørs støjniveau skal overholdes, jf. planens § 10.4. Herudover foreslås ikke overvågning af trafikstøjen. For at sikre naturområder og de grønne arealer som velegnede biotoper for fauna og flora i området, skal der udarbejdes en plejeplan for disse områder. Der skal udarbejdes en samlet plan for jordhåndtering, bortskaffelse og genanvendelse af jord, samt en systematisk registrering af jordhåndteringen og registrering af områder, hvor der efterlades jordforurening.



## MATERIALE TIL RÅDIGHED FOR VURDERINGEN

Forslag til Lokalplan nr. 328 "Boliger og erhverv syd for Hadsten" og Kommuneplantillæg nr. 4

Kommuneplan 09 for Favrskov Kommune.

Høringssvar fra høring af berørte myndigheder og organisationer.

Helhedsplan - Ny bydel syd for Hadsten, september 2010.

Strukturplan for byudviklingsområdet mellem Hadsten og Hinnerup

VVM-redegørelse og miljørapport for Letbane i Århus-området - etape 1.

Trafikalvurdering af behov for nye vejanlæg i Hadsten. Cowi, 2010.

Plan09-projekt: Grundvand og byudvikling i Favrskov Kommune. Cowi, 2009.

Danmarks Miljøportal (<http://kort.arealinfo.dk>)

Støjkortlægning (<http://noise.mst.dk>)

Høringssvar fra høring om forslag til lokalplan nr. 328.

## BILAG 1: SCREENING

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

Spørgsmål	JA	NEJ	Bemærkninger
Planen omfatter kun anvendelsen af mindre områder på lokalt plan? F.eks. lokalplaner, lokale anlægsprojekter og kloakplaner?	X		
Der er kun tale om mindre ændringer af en gældende plan? Fx et kommuneplantillæg?	X		
Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde.	X		
Planen giver ikke mulighed for anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 3 og 4		X	Bilag 4, pkt 10c: Anlæg af jernbaner og anlæg af til kombineret transport og intermodale terminaler
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.	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.

## Screeningsskemaer

Parameter	Nej	Ja i mindre grad	Ja i væsentlig grad	Bemærkninger	Evt. høring
<b>Ressourcer</b> Forbrug af energi og naturressourcer	X				
<b>Klima</b>	X			Lokalplanen fastlægger, at bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, samt at der kan benyttes alternative forsyninger hvis reduktion af energiforbrug kan dokumenteres.	
<b>Biologisk mangfoldighed</b> Flora, fauna	X				
<b>Affald</b> Mængder, Miljøfarlige stoffer, genanvendelighed	X				
<b>Grundvand/Drikkevand</b> Indsatskortlægning, boringer			X	Neder Hadsten Vandværks tilladelse er stor nok til de nye boliger. LP ligger i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Dette bør anføres i LP samt skærpet opmærksomhed på grundvandsbeskyttelse. LP ligger i grundvandsdannende opland til Neder Hadsten vandværker.	
<b>Spildevand</b> Spildevand, overfladevand, nedsivning	X				
<b>Luft</b> Emissioner og lugt	X				
Støj og vibrationer		X		Området påvirkes af støj fra Skanderborgvej og på sigt af støj fra den planlagte stamvej i området.	
<b>Jord</b> Jordforurening		X		To ejendomme i området er registreret som forurenet (V1).	
<b>Trafik</b> Belastning og sikkerhed		X		Det er vurderet at området vil generere en trafik svarende til en ÅDT på 4.000. Langt hovedparten af denne skal afvikles via Skanderborgvej.	

Parameter	Nej	Ja i mindre grad	Ja i væsentlig grad	Bemærkninger	Evt. høring
<b>Natur, geologi og landskab</b> Områder under særlig beskyttelse (§ 3, EU, internationalt, eller områder med særlig bevarings værdi)		X		En lille del af området er omfattet af Kirkebyggelinie (NBL §16). Der er ikke planlagt bebyggelse i denne del af området. Der findes flere beskyttede naturtyper (NBL §3) i området. De beskyttede natur-områder (sø, mose og overdrev) planlægges at indgå som rekreative elementer i de åbne grønne områder.	
<b>Kulturarv – Fortidsminder</b>	X				
<b>Kulturarv – Bebyggelse</b>	X				
<b>Sundhed – velfærd</b> Rekreative arealer Stiforbindelser Udsigt til/adgang til natur		X		Der planlægges for større rekreative arealer i området og nye stier åbner for adgangen til ådalen.	
	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	Nej	Ja i mindre grad	Ja i væsentlig grad	Bemærkninger	Evt. høring
Vil projektets omfang i form af røg, støj og mæg belaste det omgivende miljø	X				
Vil den fysiske størrelse af projektet få betydning for miljøet ved at optage for meget plads rent geografisk?	X				
Vil projektet i etableringsfasen belaste omgivelserne væsentligt miljømæssigt?	X				
Vil projektet på sigt give miljømæssige gener?	X				
Vil flere miljøparametre i samspil få en sammenlagt større effekt på miljøet, end summen når de optræder hver for sig?	X				
Vil projektet have indflydelse på andre planer?	X				
Vil projektet give mulighed for fremme en bæredygtig udvikling?		X		Planforslaget muliggør etablering af en letbane. En letbane vurderes, at kunne mindske biltrafikken fra området - og øvrige dele af Hadsten)	
Vil projektet danne grundlag for andre projekter og aktiviteter i området ?	X				
Har projektet relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning (eks. planer om affaldshåndtering og vandbeskyttelse)	X				
	Hvis "NEJ" eller "ja i mindre grad", fortsæt screening.	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.		X	
Der skal foretages en miljøvurdering af projektet.	X		
Evt. kommentarer:			



## BILAG 2: SCOPING

Det er nu besluttet, at der skal foretages en miljøvurdering af den aktuelle plan. Næste skridt er at foretage en såkaldt scoping. Ved scopingens skaffes et samlet overblik over de miljøpåvirkninger, der kan fremkomme ved gennemførelse af planen. Til det formål anvendes nedenstående tjekliste og de indkomne høringsvar. 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.

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

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

<b>Vand</b>						
Udledning af spildevand til rensningsanlæg				X		
Påvirkning af overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder.				X		
Grundvandsforhold, herunder indflydelse på og fare for drikkevandsinteresser og risiko for forurening og nedsivning.		X				Område med særlige drikkevandsinteresser. Planen vurderes i forhold til Plan09-projektet <i>Drikkevand og byudvikling</i> .
<b>Samlet vurdering</b>		X				

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

<b>Støj og vibrationer</b>						
Støj i anlægsfase				X		
Støj i drift		X				
Vibrationer i anlægsfase				X		
Vibrationer i drift		X				
<b>Samlet vurdering</b>						

Påvirkning af og betydning for:	Ikke relevant	Mindre	Væsentlig	Neutral	Positiv	Bemærkninger
<b>Jord</b>						
Nedsivning af forurenende stoffer tilført i anlægsfasen eller som følge af tidl. forurening (kortlægning 1 eller 2).					X	Ved omdannelse af den eksisterende erhvervsbebyggelse skal der foretages en oprydning af jordforurening.
Nedsivning af forurenende stoffer i drift				X		
Påvirkning af jordens overflade, dykningsværdi eller anvendelighed.		X				
<b>Samlet vurdering</b>						

<b>Trafik</b>						
Trafikbelastning i anlægsfase				X		
Trafikbelastning i drift		X				Trafikken fra området øges væsentligt ved en fuld udbygning
Trafiksikkerhed				X		
<b>Samlet vurdering</b>						

<b>Natur og landskab</b>						
Beskyttede områder	X					
Flora (biodiversitet, truede arter..)	X					
Fauna (biodiversitet, truede arter..)	X					
Spredningskorridorer	X					
Naturtyper (skov, vandhuller og vandløb, eng, diger, hegn etc.)		X				Der er flere §3-områder. Disse skal friholdes for bebyggelse.
Landskabelig værdi og overordnet landskabsstruktur.			X			De landskabelige karakteristika er sårbare overfor markante anlæg og terrænreguleringer som kan sløre landskabet.
Bynær natur og rekreative områder					X	Planen regulerer oprettholdelsen af større sammenhængende grønne områder.
Geologi	X					
<b>Samlet vurdering</b>		X				

<b>Kulturarv og kulturmiljøer</b>						
Kulturmiljø -natur og landskab (hulveje, græsningsskov, m.m.)	X					
Kulturmiljø – bebyggelse	X					
Fortidsminder og andre arkæologiske kulturminder	X					
<b>Samlet vurdering</b>	X					

Påvirkning af og betydning for:	Ikke relevant	Mindre	Væsentlig	Neutral	Positiv	Bemærkninger
<b>Sundhed og velfærd</b>						
Indeklima	X					
Udendørs ophold, rekreative aktiviteter og friluftsliv					X	Planen indeholder tiltag til at forbedre mulighederne for borgenes rekreative interesser og friluftsliv.
Handicappede				X		
Sociale forhold				X		
Samlet visuel kvalitet		X				De nord og østvendte skrån timer er meget synlige og visuelle påvirkninger vil kunne ses fra stor afstand.
Luftforurening	X					
Ydre støjpåvirkning		X				I mindre dele af området forventes en ydre støjpåvirkning tæt på grænseværdier for vejstøj.
<b>Samlet vurdering</b>		X				

<b>Projektets karakter</b>						
Projektets størrelse		X				
Geografisk udbredelse				X		
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	
<b>Samlet vurdering</b>		X				

<b>Evt. Bemærkninger</b>	<p>Der skal udarbejdes miljørapport, der belyser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trafikale forhold</li> <li>- Støj fra vejtrafik</li> <li>- Højspændingsmaster og ledninger</li> <li>- Landskabspåvirkning</li> <li>- Beskyttede naturområder</li> <li>- Rekreation og friluftsliv</li> <li>- Grundvand</li> <li>- Jordforurening</li> </ul>
--------------------------	--

## **FAVRSKOV KOMMUNE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4**

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 09 for Favrskov Kommune justerer afgrænsningen af rammeområde 1.BO.22.

Rammeområdets afgrænsning ændres, således at disse er i overensstemmelse med afgrænsningen i lokalplan nr. 328 Boliger og erhverv syd for Hadsten.

Begrundelsen for at udtage en del af rammeområde 1.BO.22 af kommuneplanen er, at dette areal ikke ønskes anvendt til byudvikling, men også fremover fremtræder som natur- og landbrugsområder i det fremtrædende landskab i Lilleådalene.

Områdets rammebestemmelser ændres ikke i forhold til Kommuneplan 09.

Med tillæg nr. 4 til Kommuneplan 09 fastlægges ny principskitse for letbanens forløb og de to alternative forløb udgår på hovedstrukturkort nr. 9. Endvidere fastlægges, at arealreservation til "ringvej syd om Hadsten fra Ødumvej til Skanderborgvej" udgår af kommuneplanen, og tilsvarende udgår arealreservationen på hovedstrukturkort nr. 9.

### **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.

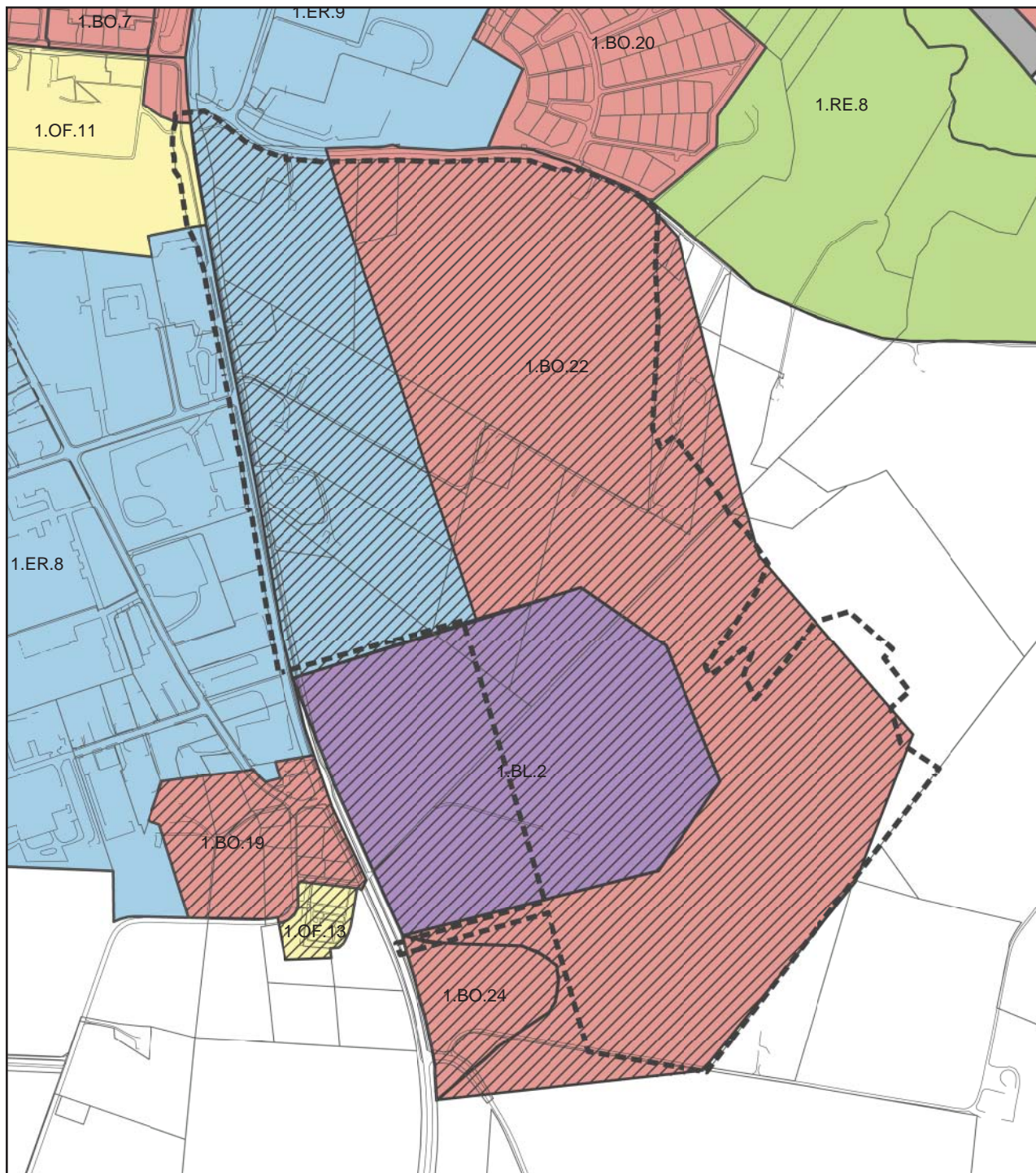
Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål, eller området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

### **VEDTAGELSESPÅTEGNING AF KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4**

Kommuneplantillæg nr. 4 er i henhold til § 27 i Lov om planlægning således endeligt vedtaget af Favrskov Byråd den 27. marts 2012.

Nils Borring  
*borgmester*

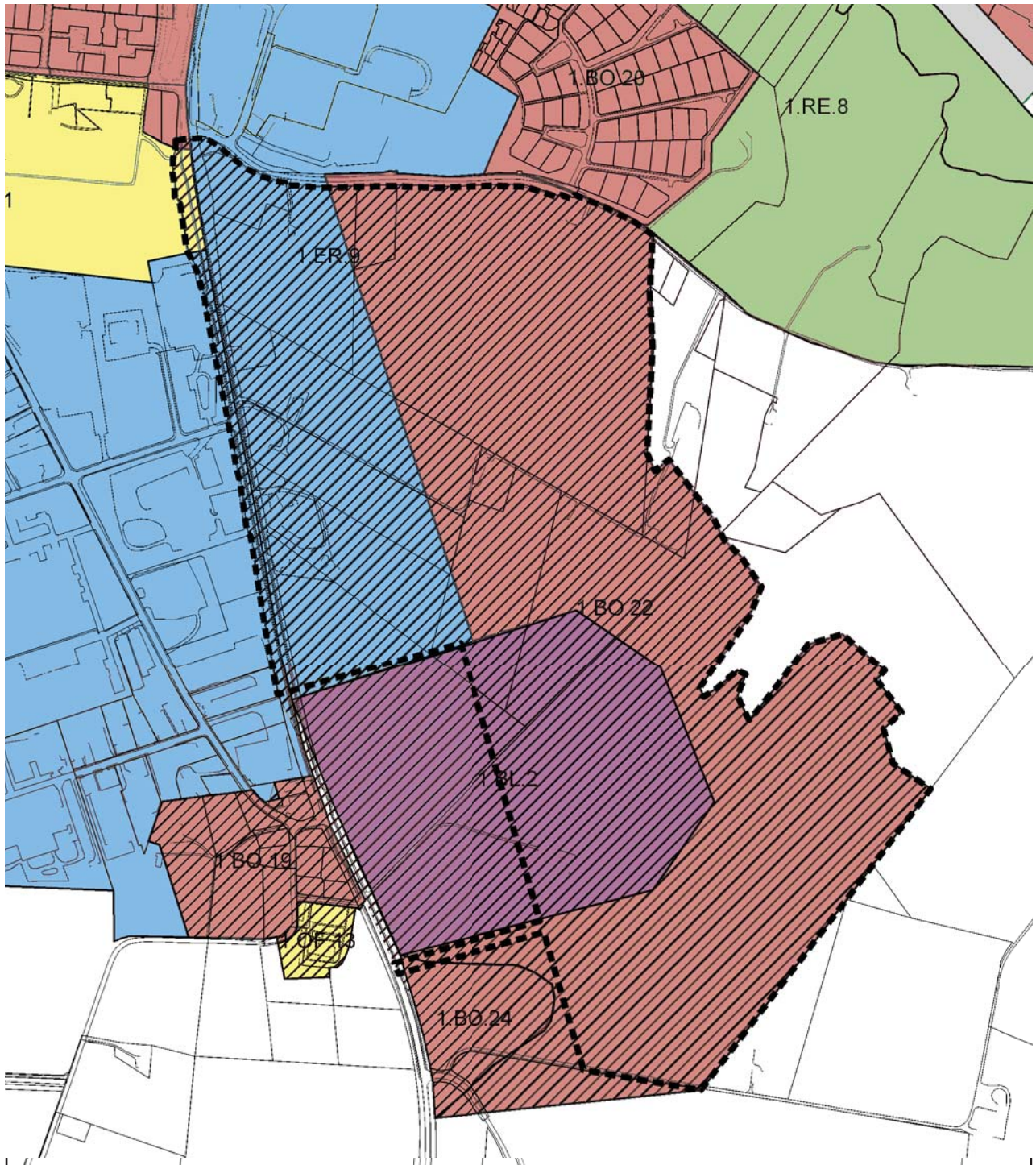
Jan Kallestrup  
*kommunaldirektør*










- Lokalplanafgrænsning
- Areal som overføres til byzone via lokalplan
- Blandet bolig og erhverv
- Boligområde
- Erhvervsområde
- Område til offentlige formål
- Rekreativt område
- Tekniske anlæg

Kortudsnit 1: Eksisterende rammer  
kilde Favrskov Kommune





-  Lokalplanafgrænsning
-  Areal som overføres til byzone via lokalplan
-  Blandet bolig og erhverv
-  Boligområde
-  Erhvervsområde
-  Område til offentlige formål
-  Rekreativt område
-  Tekniske anlæg

Kortudsnit 2: Fremtidige rammer  
kilde Favrskov Kommune

## 15 punkter om bæredygtighed og 10 måder at bo på

Lokalplan 328 er udarbejdet for at sikre det planmæssige grundlag for, at der kan udvikles et fremsynet, bæredygtigt og mangfoldigt nyt byområde.

En bæredygtig udvikling vil sige en udvikling, der skaber de bedst mulige betingelser for mennesker og miljø, både nu og i den fjerne fremtid. Med ordene fra Brundtlandrapporten fra 1987 er en bæredygtig udvikling "en udvikling, som opfylder de nuværende behov, uden at bringe fremtidige generationers muligheder for at opfylde deres behov i fare".

Favrskov Byråd vedtog i Kommuneplan 09 (Side 59 i planens hovedstruktur) 15 punkter om bæredygtigt og energibesparende byggeri, der skal være fokus på ved lokalplanlægningen. Det drejer sig bl.a. om hensyn til grundvand, natur, landskab, energi, transport, stier, miljø og klima. De 15 punkter vedrører alle forhold, som det efter Planloven er muligt/lovligt at regulere i en lokalplan på forskellige måder.

Områdets mangfoldighed kommer bl.a. til udtryk ved, at byområdet rummer forskellige anvendelser som erhverv, boliger, institution, station, rekreation og naturområder. Det nye boligområde rummer mulighed for en række alternative måder at bo på. Ti måder, der kan opfylde ønsker om at bo individuelt, kollektivt eller med elementer fra begge boformer.

Efter Planloven kan Byrådet i en lokalplan foreskrive bestemte boligtyper, f.eks. parcelhuse, rækkehuse eller etageboliger. En lokalplan må derimod ikke foreskrive en bestemt ejerform eller om beboerne organiserer sig meget privat eller i en form for fællesskab. Lokalplanen kan således fastlægge nogle rammer, men det er op til bygherren og kommende beboere, hvordan de vil udnytte disse rammer.

På de følgende sider beskrives kort

- 15 punkter om bæredygtighed og
- 10 måder at bo på – social bæredygtighed.



*Grønt tag på Sløjfen i Hadsten.*



## 15 principper om bæredygtighed

I Kommuneplan 09 beskrives 15 punkter, der ved lokalplanlægning skal være fokus på for at fremme bæredygtigt og energibesparende byggeri. Herunder gennemgås de 15 punkter suppleret med en kort beskrivelse af, hvorledes forholdene er behandlet i forslag til lokalplan nr. 328 for Hadsten syd:

### 1. Forebygge miljøkonflikter ved velplanlagt lokalisering af nye boliger i forhold til andre anvendelser, som for eksempel at større trafik anlæg eller virksomheder kan medføre støj- og lugtgener med videre.

Lokalplan 328 udlægger nye boligområder, der beskyttes mod støj fra Skanderborgvej og fra eksisterende erhvervsområder, dels gennem afstand til Skanderborgvej og dels gennem etablering af et nyt, miljøvenligt erhvervsområde, der skal fungere som en bufferzone og beskytte nye boligområder mod støj, lugt og andre gener. Mod øst ligger boligområderne mod Lilleådalens skov- og naturområder

### 2. Beskytte grundvandet.

Lokalplan 328 er forud for reservationen i Kommuneplan 09, vurderet som egnet til nyt boligbyggeri under hensyn til risiko for grundvandsforurening. Favrskov Kommune deltog i 2009 i et Plan09 projekt om "Grundvand og byudvikling". Her blev byudviklingsområdet mellem Hadsten og Hinnerup anvendt som case, og de udpegede områder i Kommuneplan 09, herunder lokalplanområde nr. 328, er valgt som de mest velegnede til byudvikling under hensyntagen til grundvandet. Desuden indeholder lokalplanen krav om bl.a. håndtering af overfladevand fra veje- og parkeringsarealer samt pleje af grønne områder.

### 3. Respekttere natur- og kulturværdier.

Lokalplan 328 er udarbejdet på grundlag af en samlet landskabskarakteranalyse af hele landskabsrummet mellem Lilleåen og Skanderborgvej. Overordnede hensyn til natur- og kulturværdier resulterede i, at skrænterne mod Lilleå i det store hele friholdes for ny bebyggelse. Bebyggelsen er primært placeret på plateauerne i landskabet. Lokalplanen indeholder krav til ny bebyggelses udformning og indpasning i terrænet, så bebyggelsen indpasses bedst muligt i landskabet. Områdets karakteristiske slugter danner grønne kiler imellem bebyggelsen.

Der er inden for lokalplanafgrænsningen mindre områder, der er beskyttet efter § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Disse områder bibeholdes og indarbejdes som rekreative elementer i områdets grønne struktur. Moesgård Museum oplyser, at der vil være stor risiko for at støde på fortidsminder, og museet anbefaler derfor prøvegravninger.

### 4. Begrænse arealforbruget.

Lokalplan 328 reserverer arealet til en blanding af åben og tæt boligbebyggelse. Omkring den planlagte letbanestation indeholder lokalplanen krav om en forholdsvis tæt og høj bebyggelse, der kræver et begrænset arealforbrug. Samlet forudsætter planen dog et relativt stort arealforbrug, bl.a. til de mange parcelhusgrunde, til grønne rekreative arealer og til sikring af beskyttede naturområder.



1. Erhvervsområde.
2. Boligområde.
3. Stationsområde.



Grundvand og byudvikling  
i Favrskov Kommune - marts 2009

PLANOS COWI Favrskov Kommune



Rekreation og grønne områder.

## 5. Udnytte alternative energiformer blandt andet ved at optimere solindfald og udnytte solenergi.

Lokalplan 328 tillader, at der kan opsættes/indpasses anlæg til vedvarende energi, fx solcelleanlæg, hvis der sikres god harmoni i forhold til omgivelserne og bygningen. Lokalplanområdet er meget kuperet. Placering af byggegrunde og veje er derfor i høj grad disponeret under hensyn til det kuperede terræn. Se desuden punkt 6.

## 6. Sikre fælles vand- og varmeforsyning, hvor det er muligt, og udforme lavenergibebyggelse under hensyn til kollektive varmeforsyningsanlæg.

Lokalplan 328 indeholder krav om, at nybyggeri indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes alment vandværk samt kollektiv varmeforsyning. Favrskov Kommune arbejder for udbredelse af en effektiv fjernvarmeforsyning baseret på CO<sub>2</sub>-neutrale brændsler. Efter loven har kommunen pligt til at dispensere fra tilslutningspligten ved lavenergihuse.

Fra 2015 gælder krav om, at alle nye boliger skal opfylde "Energiklasse 2015". Det forventes derfor, at nye boliger inden for lokalplanområde 328 skal opfylde disse krav, da området først forventes realiseret fra omkring 2015.

Byrådet ønsker at udpege forsøgs- og demonstrationsprojekter, hvorigennem der kan høstes erfaringer med miljø- og energirigtige løsninger, der kan bruges i fremtidens byggeri (Kommuneplan 09, hovedstruktur, side 59). I lokalplanen udpeges derfor to mindre områder med krav om, at nyt byggeri skal udføres som lavenergi-bebyggelse, og med bemærkning om, at bebyggelse kan opføres som Energi-0-boliger eller Energi-plus-boliger. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder den energiramme for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet. Bygningsreglementets energikrav er de senere år blevet strammet ved hver ny udgave af reglementet, og dette forventes også at ske ved næste revision.

Energi-0-boliger betyder, at husene ikke bruger energi i sig selv. Den nødvendige energi produceres ved hjælp af f.eks. solceller, ekstra isolering, ventilationsanlæg med varmegenindvinding og varmepumper.

## 7. Sikre adgang til kollektiv trafik blandt andet gode stiforbindelser til stoppesteder.

Lokalplan 328 er bl.a. bygget op omkring en planlagt kommende letbanestation, der er placeret centralt i området. Uanset om der etableres en letbane til Hadsten, eller der bliver tale om en busrute, vil der fra byområdet være kort og let adgang til kollektiv trafik via områdets gang- og cykelstier. Byudviklingen i området understøtter således den kollektive trafikbetjening.

## 8. Sikre gode forhold for fodgængere og cyklister via stier til blandt andet butikker, kollektiv trafik og ud i det åbne land.

Lokalplan 328 sikrer stier både internt i området og med tilslutning til eksisterende stier uden for området, bl.a. til hovedstien langs Gl. Sellingvej med tunnel under



Skanderborgvej til bl.a. skole. I forlængelse af boligveje planlægges etableret trampestier mellem boligenklaverne for at binde området sammen på tværs og for at skabe adgang til landskabet og områderne i Lilleådal.

### **9. Sikre grønne områder og beplantning med friarealer til blandt andet boldspil og rekreative formål.**

Lokalplan 328 sikrer arealer til nærrekreative områder, der kan indrettes til leg, ophold, boldspil m.m. Desuden udlægges større arealer som grønne rekreative områder, der skal fremstå med lavt plejeniveau. De grønne, rekreative områder har direkte sammenhæng med naturområderne langs Lilleåen. Bosætning i dette område indbyder derfor til et aktivt udeliv og giver beboerne mulighed for at opleve natur og dyreliv på tæt hold.

### **10. Eventuel støjafskærmning.**

Lokalplan 328 sikrer ved afstand ny boligbebyggelse mod støj fra Skanderborgvej og eksisterende erhvervsområder vest for denne. I helhedsplanen for Hadsten syd er planlagt etableret støjvolde mod Skanderborgvej øst for det nye stationsområde.

### **11. Genanvende overskudsjord.**

Lokalplan 328 indeholder formulering om, at der skal sikres størst mulig genanvendelse af overskudsjord på lokaliteten

### **12. Opstilling af affaldscontainere og kompostering af haveaffald.**

Lokalplan 328 reserverer centralt placeret areal til bl.a. flaskecontainer og papircontainer. Kompostering af haveaffald planlægges at ske på private parceller eller ved aflevering på genbrugsstation uden for lokalplanområdet.

### **13. Bevare bebyggelse og beplantning.**

Lokalplan 328 er som nævnt under punkt 3 udarbejdet på grundlag af en samlet landskabskarakteranalyse af hele landskabsrummet mellem Lilleåen og Skanderborgvej. Grænsen følger bl.a. eksisterende skovplantninger, der således bevares på skrænterne mod Lilleåen. Der vurderes ikke at være bevaringsværdig bebyggelse inden for lokalplanområdet.

### **14. Konsekvenser af klimaforandringer, herunder øget vandstand i vandløbene, øget nedbør og dermed belastninger på veje, bygninger og kloaksystemet.**

Lokalplan 328 er overordnet disponeret således, at bygninger er placeret højt i terrænet, mens de grønne områder med bl.a. regnvandsbassiner er placeret i de lavt liggende dele af udviklingsområdet. Alene disse tiltag vil medvirke til at begrænse skader på bygninger som følge af voldsomme regnskyl.

I Spildevandsplan 2009-2012 er der sat fokus på klimatilpasning. Det fastlægges, at der ved planlægning og dimensionering af bl.a. nye bassiner tages højde for de kommende kraftige regnskyl. Bassinanlæg dimensioneres derfor for en større vandmængde end tidligere tiders danske praksis. Se desuden punkt 15.





## 15. Aflede overfladevand.

Lokalplan 328 åbner mulighed for, at tag- og overfladevand efter tilladelse kan nedsives på egen parcel, hvis jordbunden er egnet til nedsivning.

Inden Favrskov Forsyning kan igangsætte detailprojektering af kloak for lokalplanområde 328, skal Favrskov Kommune tage beslutning om i hvilke oplande, der skal kloakeres for både regn- og spildevand på de enkelte parceller, og i hvilke oplande der alene skal kloakeres for spildevand på de enkelte parceller. Afledningsformen på de enkelte parceller skal fastlægges inden Favrskov Forsyning kan dimensionere og optimere regnvandsledninger og bassiner indenfor lokalplanen.

Hvis et område alene kloakeres for spildevand, og regnvand skal nedsives på den enkelte grund, opkræves der kun tilslutningsbidrag til spildevand. Det svarer til 60 % af det fulde tilslutningsbidrag. Favrskov Forsyning sætter en skelbrønd ind på hver parcel til alene spildevand. Den enkelte parcel kan efterfølgende ikke blive tilsluttet Forsyningens regnvandssystem, idet hovedregnvandsledningen ikke er dimensioneret til at kunne modtage den ekstra regnvandsmængde fra parcellen. Endvidere er der ikke betalt tilslutningsbidrag for regnvand.

Kloakeres området for både regn- og spildevand på de enkelte parceller skal der betales fuld tilslutningsbidrag. Favrskov Forsyning sætter en skelbrønd til henholdsvis regn- og spildevand ind på hver parcel.

Det er derfor afgørende, at man er sikker på, at jorden er egnet til nedsivning på den enkelte parcel, idet det efterfølgende ikke er muligt at blive tilsluttet Forsyningens regnvandssystem.

Geofysiske målinger og prøver fra borerer viser, at de øverste jordlag i

1. Den nordlige tredjedel af lokalplanområde 328 overvejende består af sandede aflejringer med indslag af ler,
2. De sydlige to tredjedele af lokalplanområdet overvejende består af lerede aflejringer i form af moræneler, og sand i begrænset omfang
3. Den østlige grænse af lokalplanområdet og skrænterne mod Lilleå består af fed grågrøn eocæn ler, som er fuldstændig vandstandsende.

Set i et større hydrologisk perspektiv er det fornuftigt, at der lokalt nedsives så meget regnvand som muligt. Herved omdannes vandet til grundvand og forsinkes i tilgangen til Lilleå, som i forvejen er meget belastet i forbindelse med store nedbørsmængder. Det vurderes, at der fra mange parceller i den øverste tredjedel af området vil kunne ske lokal nedsivning, og at de sydlige to tredjedele af området kun i begrænset omfang vil kunne bruges som lokalt nedsivningsområde. Den østlige del af området er ikke velegnet til etablering af lokale nedsivningsanlæg. De eksisterende geofysiske målinger og borerer er ikke præcise nok til at træffe beslutning om, fra hvilke parceller, der vil kunne ske lokal nedsivning. Det vil kræve borerer på de enkelte parceller, som foretages i forbindelse med byggemodning af (del)området.



## LAR

**LAR – Lokal Afledning af Regnvand kan udover nedslivningsanlæg også fremmes via en række andre initiativer:**

**Befæstelsesgrad:** Lokalplan 328 fastlægger, at maksimalt 20 % af den enkelte boligparcels areal må befæstes for at mindske risikoen for oversvømmelser og belastning af kloaksystemet ved voldsomme regnskyl. Det bebyggede areal, vandgenemtrængelige belægninger som fx græsarmeringssten og grus medregnes ikke.

**Grønne tage:** Lokalplan 328 åbner mulighed for, at tagfladen på både bolig- og erhvervsbygninger kan etableres som grønne tage. Et grønt tag er et tag med planter som tagbeklædning. De fleste grønne tage er enten beplantet med græs eller stenerter. Grønne tage virker kølende om sommeren og holder på varmen om vinteren. Taget kan optage store mængder af regn- og smeltevand og kan dermed aflaste kloaksystemet. Vegetation og drænlag, som planterne vokser i, holder på vandet, så kloakken ikke belastes med store mængder vand på meget kort tid, når der kommer voldsomme regnskyl. Når regnvandet ledes ned i kloakken i et mere jævnt tempo, nedsættes risikoen for, at kloakken løber over, så der kommer oversvømmelser. Et grønt tag kan desuden medvirke til at skabe bedre levevilkår for fugle og insekter, samt at byggeriet falder godt ind i naturen.

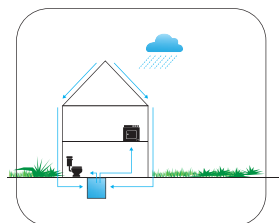
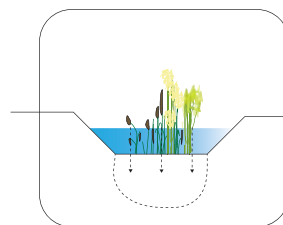
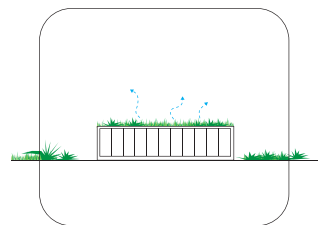
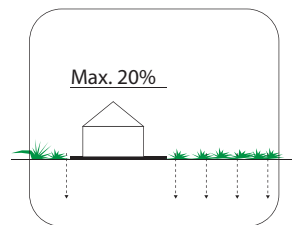
**Regnbede:** Lokalplan 328 åbner mulighed for anlæg af regnvandsbede. I regnbedet opsamles og opbevares vandet, indtil det af sig selv synker ned i jorden eller fordamper til luften. Regnbede sikrer gode vilkår for fugl og smådyr.

Regnvandsbede kan se meget forskellige ud, fra stærkt havepræg til stærkt naturpræg. I private haver vil regnvandsbede typisk fremtræde med højt plejeniveau og stor variation i buske og stauder. På fællesarealer vil træer og buske med et lavere plejeniveau ofte være et bedre valg. Regnvandsbede kan fremme bylandskabets kvaliteter. De kan give karakter til et område og skabe læ, og på samme måde som grønne tage kan de i nogen grad kompensere for tab af naturlige biotoper.

**Opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine:** Planloven giver mulighed for at stille krav om opsamling af tagvand i forbindelse med vedtagelse af en ny lokalplan, dog ikke for fx skoler, daginstitutioner, hoteller og andre steder med offentlig adgang.

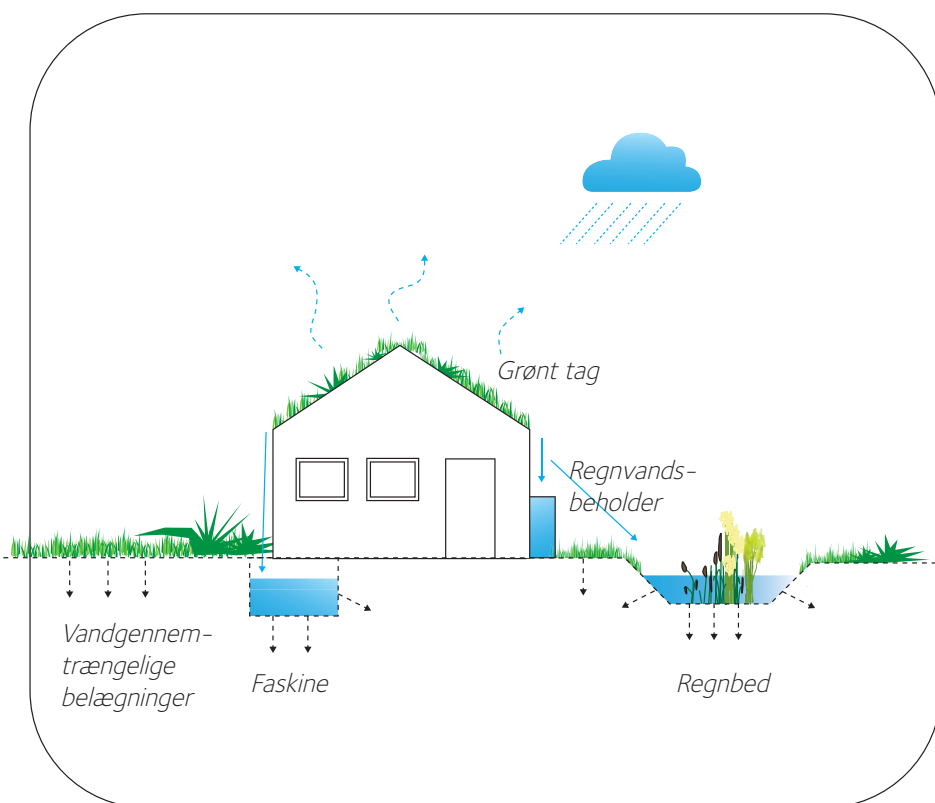
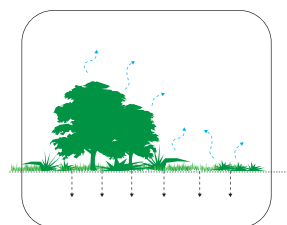
Favrskov Kommune, Danva og Vandrådet i Favrskov Kommune (vandværkerne) anbefaler, at man ikke anvender regnvand i husholdningen pga. risiko for sammenblanding af drikkevand og forurening af ledningsnettet. Embedslægerne påpeger desuden, at anvendelse af regnvand udgør en sundhedsrisiko. Regnvand indeholder miljøgifte, bakterier og vira.

Lokalplan 328 indeholder derfor ikke anbefaling om opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.



**Grønne, rekreative områder:** Lokalplan 328 indeholder bestemmelser, der sikrer grønne rekreative områder, som skal henligge med lavt plejeniveau i form af græsbevoksning samt enkeltstående træer eller mindre grupper af træer. Derved sikres, at disse områder kan optage store mængder af regnvand samt skabe nedsivning til grundvand.

Favrskov Byråd har i Kommuneplan 09 beskrevet, at kommunen aktivt vil bidrage til bedre vandkvalitet og vandmiljø ved fortsat at undlade brug af sprøjtemidler på offentlige arealer. Endvidere beskrives i lokalplan nr. 328, at Favrskov Kommune i forbindelse med salg af grunde, vil 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.



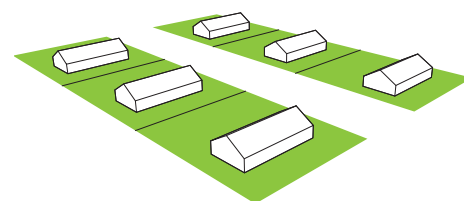
Metoder til lokal afledning af regnvand.

## Boligtper – 10 måder at bo på – social bæredygtighed

Det nye boligområde syd for Hadsten rummer mulighed for en række alternative måder at bo på. 10 alternative boligtyper kan opfylde ønsker om at bo individuelt, kollektivt eller med elementer fra begge boformer. De forskellige boligtyper kan efter bygherrens ønske opføres som ejerboliger, andelsboliger eller lejeboliger. Flere forhold peger i retning af, at kommende tilflyttere til det nye boligområde vil efterspørge forskellige boformer.

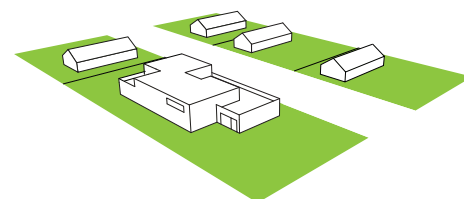
### 1. Traditionelt parcelhus med tilhørende privat have

Lokalplanens delområde II rummer godt 200 parcelhusgrunde på mellem ca. 800 og 1100 m<sup>2</sup>. Med en bebyggelsesprocent på 30 kan her opføres individuelle boliger på op til 240 til 330 m<sup>2</sup>. Mange (børne)familier ønsker at bo i et traditionelt parcelhus med tilhørende privat have.



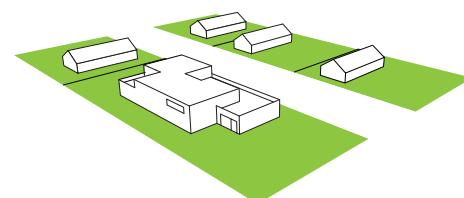
### 2. Storvilla

Tre steder i området giver lokalplanen mulighed for, at to parcelhusgrunde alternativt kan lægges sammen til én stor parcel. Forudsætningen er, at der opføres boligbebyggelse på minimum 350 m<sup>2</sup> på grunden. Med en bebyggelsesprocent på 30 kan der opføres boligbebyggelse på op til ca. 600 m<sup>2</sup>. Lokalplanområdet har en smuk beliggenhed på kanten af Lilleådal. Områdets store landskabelige kvaliteter forventes at kunne tiltrække ressourcerstærke købere med ønske om en unik bolig, eventuelt også enkelte ønsker om storvillaer.



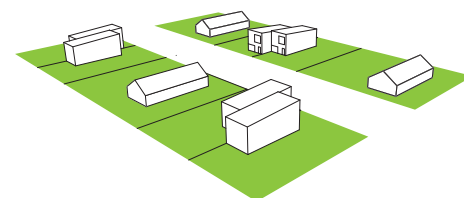
### 3. Minibofællesskab

Bebyggelse på storparcellerne nævnt under punkt to kan også opføres af to eller flere familier, der ønsker at bo i et minibofællesskab. Nogle familier prioriterer et øget fællesskab i tilknytning til en god og velbeliggende bolig. Det kan f.eks. være familier, der ønsker at bo flere generationer sammen, familier med en travl hverdag, eller et miniseniorbofællesskab. De op til ca. 600 m<sup>2</sup> kan f.eks. indrettes med private boligenheder på 100 m<sup>2</sup> og fællesarealer på 100 m<sup>2</sup>. Tilsvarende kan haven opdeles i private forhaver og fælles køkken- og/eller prydhave.



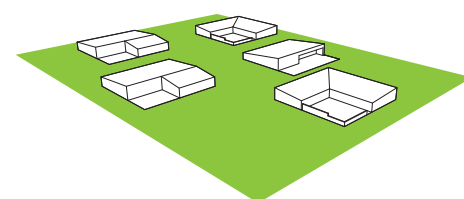
### 4. Dobbeltbuse

Ud af de godt 200 parcelhusgrunde i området er ca. ti grunde over 1000 m<sup>2</sup>. Disse grunde kan efter Kommuneplan 09 og lokalplan 328 tillades bebygget med dobbeltbuse. Familier med få personer eller med ønske om en mindre, billigere bolig eller en mindre have kan vælge dobbeltbuse som boligform.



### 5. Fritliggende boliger på sokkelgrunde med fælles friarealer

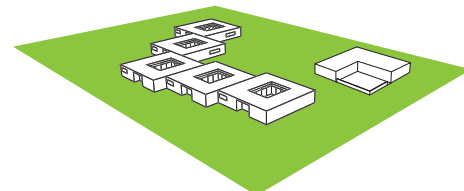
To områder i bebyggelsen kan udnyttes til alternative boformer til det traditionelle parcelhus, f.eks. kan området udstykkes som sokkelgrunde. Bebyggelsen fremtræder åben og med stor afstand mellem de private boliger, som i det traditionelle parcelhusområde. Familier, der ikke prioriterer eller har kræfter til at holde stor privat have, kan vælge sokkelgrunde som boform. Tanken er, at hovedparten af de ubebyggede arealer udlægges og drives som fælles opholdsarealer i form af græsarealer, urte-, frugt- og/eller prydhaver.





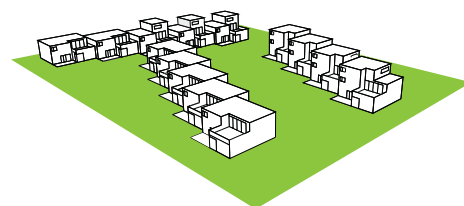
## 6. Husgrupper på sokkelgrunde med fælles friarealer

De to områder nævnt under punkt 5 kan alternativt også udstykkes med husgrupper på sokkelgrunde. Bebyggelsen fremtræder mere tæt og med flere boligenheder end i det traditionelle parcelhusområde. Ønsket om fællesskab kan understreges ved at opføre et fælleshus i tilknytning til bebyggelsen. Tanken er, at hovedparten af de ubebyggede arealer udlægges og drives som fælles haver som opholdsarealer i form af græsarealer, urte-, frugt- og/eller prydhaver. De nævnte to områder kan også udnyttes som beskrevet under punkt 7 og 8.



## 7. Tæt-lave boliger som individuelle boliger

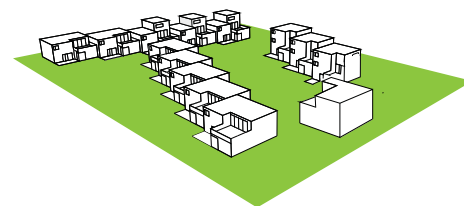
Lokalplanen udlægger den østlige del af delområde III til tæt-lav boligbebyggelse i op til 2-3 etager. Tæt-lav boliger kan for eksempel opføres som rækkehuse, kædehuse, klyngehuse eller gårdhavehuse.



De tæt-lave boliger kan opføres som individuelle boliger med private haver og terrasser.

## 8. Tæt-lave boliger som bofællesskab

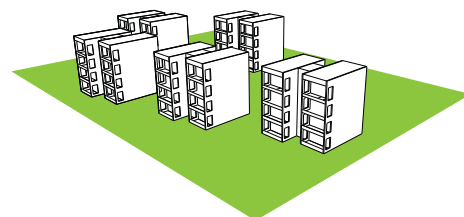
Lokalplanen udlægger den østlige del af delområde III til tæt-lav boligbebyggelse i op til 2-3 etager. Tæt-lav boliger kan for eksempel opføres som rækkehuse, kædehuse, klyngehuse eller gårdhavehuse.



Boligerne kan opføres som bofællesskaber med vægt på fælleshus og fællesanlæg.

## 9. Etageboliger som individuelle boliger

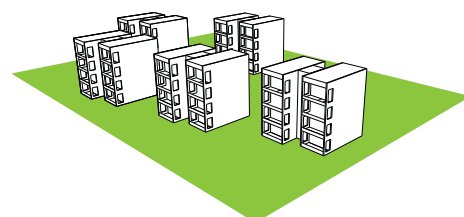
Lokalplanen udlægger den vestlige del af delområde III til etageboliger i op til 4 etager. Etageboliger kan for eksempel opføres som punkthuse, stang- eller karrébebyggelse.




Etageboligerne kan opføres som traditionelt, individuelt lejlighedsbyggeri. Fra de øverste etager vil der være fri udsigt over det lavere byggeri mod øst og mod Lilleådal.

## 10. Etageboliger som bofællesskab

Lokalplanen udlægger den vestlige del af delområde III til etageboliger i op til 4 etager.



Etageboligerne kan opføres med større vægt på fællesskab, f.eks. hvor de private boliger på hver etage suppleres med forskellige typer af fællesarealer.

 Favrskov Kommune  
Skovvej 20  
8382 Hinnerup

E-mail: [favrskov@favrskov.dk](mailto:favrskov@favrskov.dk)  
Hovedtelefonnummer: 89 64 10 10

[www.favrskov.dk](http://www.favrskov.dk)

---