

Lokalplan nr. 336

Boligområde ved Kirkevejen i Lading



Favrskov Kommune 2010 Ortofoto

April 2014

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 og 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 og baggrunden for og formålet med lokalplanen.

Praktiske oplysninger

Bemærkninger kan sendes til:

Favrskov Kommune
Teknik- og Kultur
Skovvej 20
8382 Hinnerup

E-mail: plan@favrskov.dk

Lokalplan 336 er udarbejdet af Favrskov Kommune, Teknik- og Kultur.

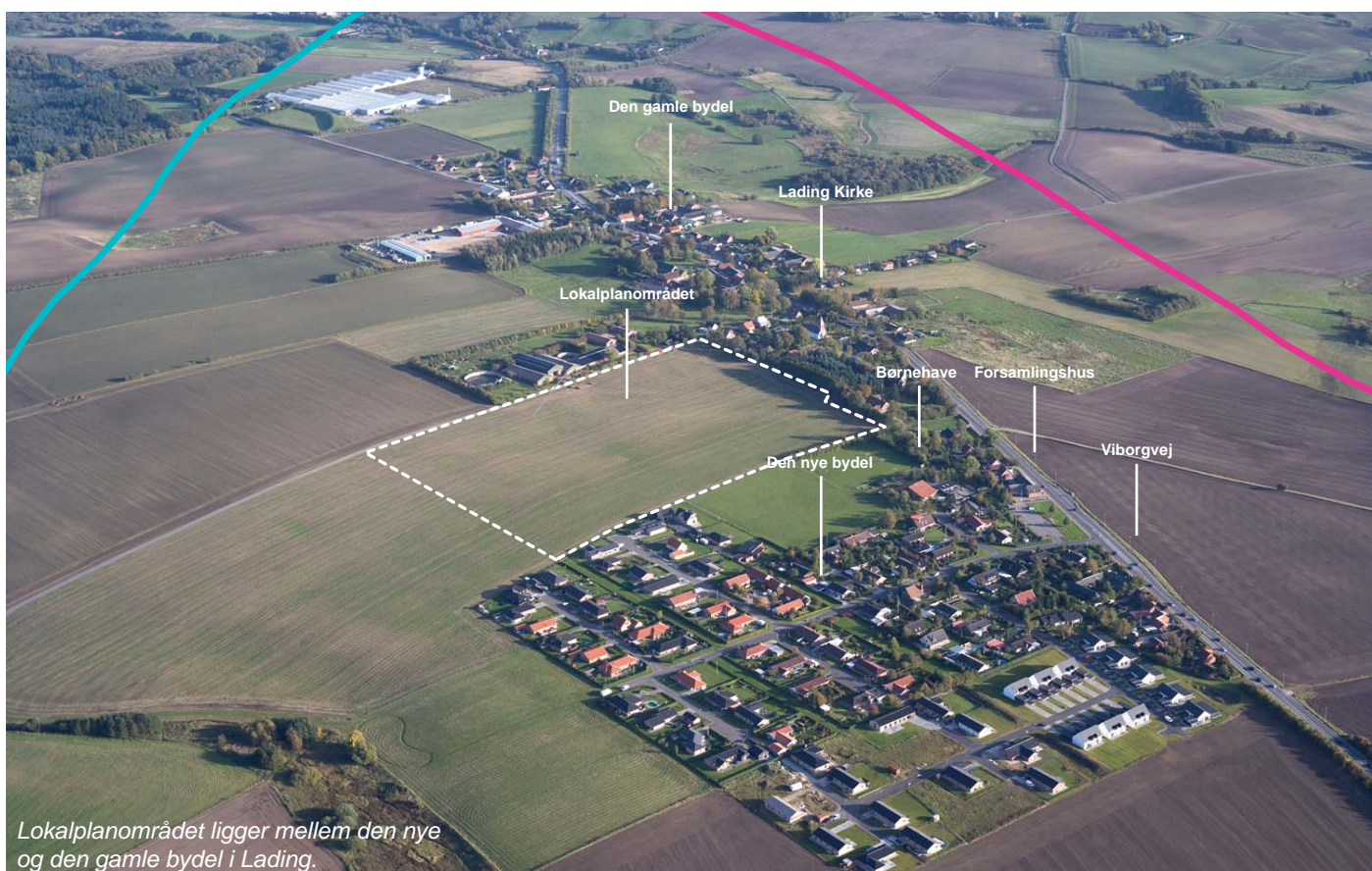
April 2014

INDHOLD

Hvad er en lokalplan?	2
Indhold	3
Redegørelse	5
Lokalplanområdet og dets omgivelser	5
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
<i>Kommuneplanen</i>	10
<i>Landbrugsloven</i>	10
<i>Vandforsyning</i>	10
<i>Afledning af spildevand og regnvand</i>	11
<i>Varmeforsyning</i>	11
<i>Serviceforsyning</i>	11
<i>Kollektiv trafik</i>	11
<i>Renovation</i>	11
<i>Jordforurening</i>	11
<i>Kirkebyggelinie og kirkeindsigtsområde</i>	12
<i>Grundvandsbeskyttelse</i>	12
<i>Miljøvurdering</i>	12
<i>Trafik og trafikstøj</i>	13
Tilladelser fra andre myndigheder	14
Servitutter	14
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	14
Favrskov Kommune, lokalplan nr. 336	15
Lokalplanens formål	15
Lokalplanens område og zonestatus	15
Områdets anvendelse	15
Udstykning	16
Veje, stier og parkering	17
Tekniske anlæg	18
Bebyggelsens omfang og placering	19
Bebyggelsens udseende	20
Ubebyggede arealer og beplantning	21
Miljøforhold	23
Grundejerforening	23
Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	23
Servitutter	24
Lokalplanens retsvirkninger	24
Vedtagelsespåtegning	24
Kortbilag 1 - Matrikelkort	25
Kortbilag 2+3 - Lokalplankort A+B	26-27
Kortbilag 4+5 - Vejledende bebyggelsesplan A+B	28-29
Bilag 6 - Principsnit gennem lokalplanområdet	30
Bilag 7 - Servitutliste	31
Bilag 8 - Strategisk miljøvurdering	32



- Linjeføring Nord for rute 26, som vist i Vejdirektoratets VVM-redegørelse
- Linjeføring Midt for rute 26, som vist i Vejdirektoratets VVM-redegørelse



LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Denne lokalplan gælder for et område beliggende i Lading, nord for Viborgvej. Lokalplanområdet afgrænses af eksisterende bebyggelse ved Møllebakken mod vest, Kirkevejen mod øst, Lading Kirke og sognegården mod syd og åbne marker mod nord. Området er på ca. 8,8 ha, og det er ved lokalplanens udarbejdelse privatejet. Området ligger i landzone. Med den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres området til byzone. Ved udarbejdelsen af lokalplanen er området omfattet af landbrugspligt.

Området planlægges under hensyn til Lading Kirke, der ligger umiddelbart syd for området samt til den kommende motorvejsforbindelse mellem Aarhus og Hammel, der muligvis vil komme til at forløbe nord om byen.

Lokalplanområdets afgrænsning og de nuværende matrikelgrænser er vist på kortbilag 1. Lokalplanområdet ligger i et lettere kuperet terræn, som falder ned mod syd med et niveauspring på 10 meter fra højeste punkt, kote 77, til laveste punkt, kote 67.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 13 udlagt til boligområde. Idet Lading by ikke kan tilbyde ledige byggegrunde i dag, vil lokalplan nr. 336 give mulighed for at udvikle et nyt boligområde. Formålet er at skabe et boligområde med plads til ca. 70 nye boliger, og området forventes ifølge kommunens boligbyggeprogram realiseret inden for en ca. 12-årig periode.

Lading by er i dag opdelt i den gamle bydel mod øst, og den nyere bydel mod vest (se luftfoto side 4). Det nye boligområde skal bidrage til at skabe en mere sammenhængende by, og understøtte samlingspunktet omkring fælles sports- og fritidsaktiviteter ved forsamlingshuset, børnehaven og boldbanen.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at udvikle et boligområde for både åben-lav og tæt-lav boliger. Området opdeles i delområderne I, II, III, IV og V, der afgrænser de forskellige bebyggelsestyper, og delområde VI, der afgrænser de fælles rekreative arealer.

Da der fra området er god udsigt til både Lading Kirke og landskabet bag kirken (se foto nedenfor), arbejdes der med forskellige byggehøjder i hvert delområde, og enkelte byggefelter, for at sikre at flest mulige byggegrunde får mulighed for udsigt (se landskabssnit - bilag 6).



Udsigt fra lokalplanområdet mod Lading Kirke og landskabet bag kirken.

Bebyggelsens omfang, placering og udformning

Det er ønsket at skabe et på samme tid varieret og sammenhængende område. Lokalplanen indeholder derfor stramme krav til materialevalg, mens den arkitektoniske udformning af bygningskroppen er mere åben.

Lokalplanområdet har et skrånende terræn som falder ca. 10 meter fra nord mod syd. Det er ønsket at der skabes en arkitektur, der føjer sig smukt ind i terræn og landskab. Lokalplanen indeholder derfor krav om, at terrænfald optages i bebyggelsen, og der gives ikke mulighed for at terrænregulere med mere end 0,5 meter (+/-), som fastsat i Bygningsreglementet.

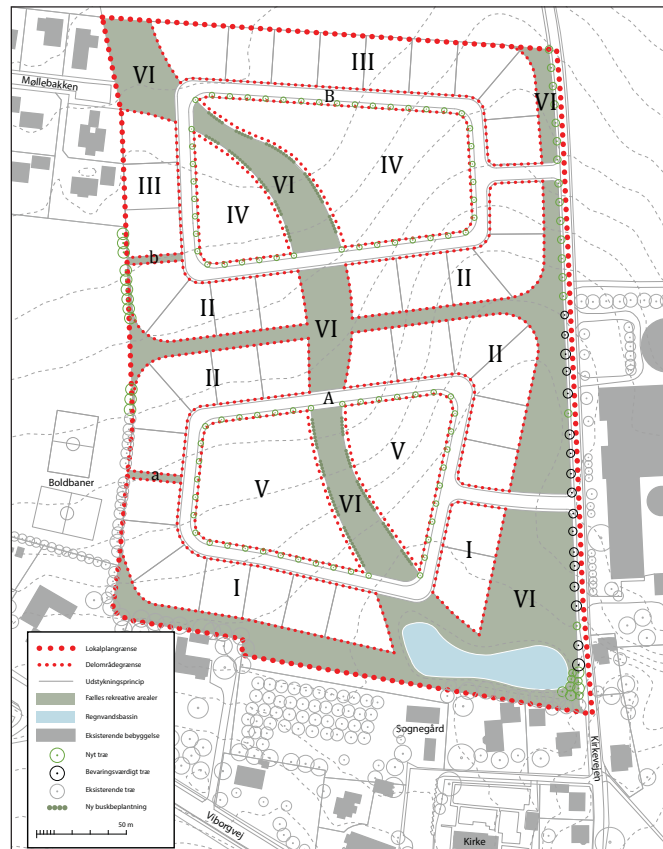
Lokalplanområdet ligger indenfor Lading Kirkes kirkeindsigtsområde. Bebyggelsen er derfor planlagt således, at der tages hensyn til kirkens status og oplevelsen af kirken, så kirken stadig fremstår som et markant element, når man ankommer til byen ad Kirkevejen.

Anvendelse og udstykning

Delområde I, II, III, IV og V er udlagt til boligformål, og delområde VI er udlagt til fælles rekreativt areal (se lokalplankort nedenfor).

Delområde I udlægges til åben-lav bebyggelse i form af 9 parcelhusgrunde. Ny bebyggelse kan maksimalt opføres i én etage og med en maksimal højde på 6 meter. Hver parcel må have en maksimal bebyggelsesprocent på 30.

Delområde II udlægges til åben-lav bebyggelse i form af 20 parcelhusgrunde. Ny bebyggelse kan maksimalt opføres i to etager og med en maksimal højde på 7,5 meter. Hver parcel må have en maksimal bebyggelsesprocent på 30.



Nedskaleret lokalplankort. Se kortet i fuld størrelse under kortbilag 2.

Delområde III udlægges til åben-lav bebyggelse i form af 12 parcelhusgrunde. Ny bebyggelse kan maksimalt opføres i to etager og med en maksimal højde på 8,5 meter. Hver parcel må have en maksimal bebyggelsesprocent på 30.

Delområde IV udlægges til tæt-lav bebyggelse i form af 15-20 gårdhavehuse. Ny bebyggelse kan maksimalt opføres i en etage og med en maksimal højde på 5 meter. Det enkelte gårdhavehus skal have et samlet areal på 200-300 m² (inkl. gårdhave). Gårdhavehusene opføres i princippet som vist på bebyggelsesplanen nedenfor, hvor husenes gårdhaver så vidt muligt vendes ind mod de rekreative arealer, samt mod syd. Det tilstræbes desuden at husene skygger mindst muligt for hinandens gårdhaver. Gårdhavehusene opføres vinkelret i forhold til hinanden.

Ved at bygge gårdhavehuse sikres der en privathed i den enkelte gårdhave og delområdet fællesarealer, på trods af at området ligger i midten af et parcelhuskvarter, da husene kan danne ryg mod boligvejen. Gårdhavehuse er en tæt-lav boform, der giver mulighed for mange af de samme beboelseskvaliteter som et parcelhus, da man har egen gård/have, og da huset kan have samme størrelse som et parcelhus.

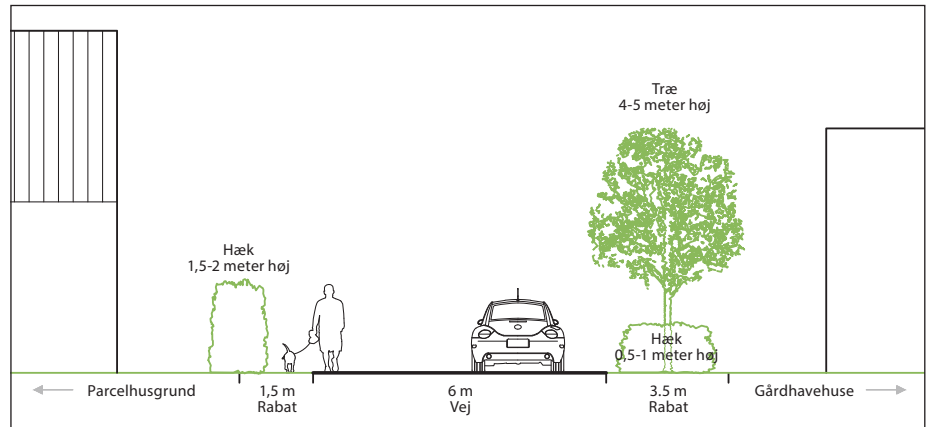
Delområde V udlægges til tæt-lav boligbebyggelse i form af 15-20 gårdhavehuse eller åben-lav boligbebyggelse i form af 8 parcelhusgrunde (se henholdsvis kortbilag 2 og 3). Den valgte bebyggelsestype skal være gældende for delområdet som helhed. Ved gårdhavehuse gælder de samme regler som for delområde IV. Ved parcelhusgrunde må hver parcel have en maksimal bebyggelsesprocent på 30, og ny bebyggelse kan maksimalt opføres i én etage og med en maksimal højde på 5 meter.



Nedskaleret bebyggelsesplan. Se planen i fuld størrelse under kortbilag 4.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via to overkørsler til Kirkevejen, som forsyner hver sin boligvej - vej A og vej B, som vist på kortbilag 2, lokalplankort. Boligvejene anlægges som vist i snittet nedenfor.



Da trafikmængden og hastigheden på boligvejene vil være begrænset, etableres der et 6 meter bredt køreareal, som skal benyttes af både bilister, cyklister og gående. Ved ikke at anlægge separate cykelstier og fortove bliver bredden på den befæstede del af vejudlægget minimeret og er således lettere at tilpasse lokalplanrådets skrånende terræn. Det samlede vejudlæg bliver 11 meter bredt (inkl. rabatter)

Der skal etableres en kørevej ned til regnvandsbassinet for pleje og vedligehold. Vejadgang til bassinet skal ske fra Kirkevejen. Vejen anlægges med græsarmering eller lignende grøn belægning for at syne mindst muligt i det rekreative område.

Fra både den nordlige og den sydlige boliggruppe etableres der stiforbindelser til det rekreative areal vest for lokalplanområdet ved Møllebakken - sti a og sti b, som vist på kortbilag 2, lokalplankort. Stierne skal hver have et udlæg på 4 meter.

Hvis delområde V etableres som åben-lav boligbebyggelse, skal stierne c og d etableres med et udlæg på 3 meter (se kortbilag 3, lokalplankort B).

Parkering etableres for delområderne I, II og III på egen grund, og for delområde IV delvis på egen grund (en parkeringsplads integreret i hvert gårdhavehus) og delvis som fælles parkering spredt ud mellem husene (se eksempel på kortbilag 4, vejledende bebyggelsesplan A).

Hvis delområde V etableres som åben-lavt byggeri, gælder samme regler for parkering som for delområde I, II og III. Hvis delområde V etableres som tæt-lavt byggeri, gælder de samme regler for parkering som for delområde IV. Samlet set vil alle parkerede biler herved være helt eller delvist skjult bag den beplantning som vokser langs boligvejene.

Antallet af parkeringspladser pr. bolig skal stemme over ens med Farvskov Kommunes gældende parkeringsregulativ.

Ubebyggede arealer og beplantning

Delområde VI udlægges til fælles rekreativt areal (se henholdsvis kortbilag 2 og 3). Delområdet etableres som et naturpræget sammenhængende forløb,

Eksempel på et rekreativt areal med lavt plejeniveau fra Holstebro Kommune.



lerne skal henligge med lavt plejeniveau (se foto ovenfor), og skal friholdes for bebyggelse og anlæg - bortset fra trampestier og spredt beplantning af plantearter, der ikke bliver højere end 2-3 meter, så de generer udsigten mod kirken og landskabet mindst muligt.

På grænsen mellem det grønne strøg og delområde IV og V, plantes der rækker af buskbeplantning, for at fremhæve overgangen mellem det store åbne fælles areal og de mere intime arealer mellem husene (se henholdsvis kortbilag 2 og 3). Plantesammensætningen skal være den samme langs hele strøget, og skal bestå af hjemmehørende arter, der ikke bliver højere end 2-3 meter, så det generer udsigten mod kirken og landskabet mindst muligt.

På delområde IV's ubebyggede arealer kan der opføres mindre anlæg til legeplads, bålplads, fælles terrasse og lignende (se kortbilag 4, vejledende bebyggelsesplan A). Herudover skal det ubebyggede areal ved delområdet færdiggørelse henligge med græs og evt. buskbeplantning, der ikke bliver højere end 2-3 meter.

Hvis delområde V etableres som tæt-lav boligbebyggelse gælder de samme regler for området ubebyggede arealer som for delområde IV. Hvis delområde V etableres som åben-lav boligbebyggelse, kan der opføres mindre anlæg til legeplads, bålplads, fælles terrasse og lignende i de fælles nærarealer (se kortbilag 3, lokalplankort B).

Der udlægges et regnvandsbassin i lokalplanområdets sydøstlige hjørne. Denne placering er mest hensigtsmæssig i forhold til at lede regnvand til bassinet, da det er det lavest beliggende område. Regnvandsbassinets nederste niveau forsynes med en membran, for at give et permanent vandspejl i bassinet.

Langs boligvejene plantes der træer og hække som vist i snittet på side 8. Træerne skal være af samme art langs den enkelte boligvej. Det skal være et hjemmehørende løvtræ, der ikke bliver højere end 4-5 meter. Træerne skal desuden fordeles med den angivne placering og afstand mellem træerne, som vist på henholdsvis kortbilag 2 og 3. Størrelse og placering sikrer at de

generer udsigten mod kirken og landskabet mindst muligt.

Alle hegn i skel mod naboparcel, vej- og stiskel og skel mod grønne områder skal etableres som levende hegn i form af bøgehække.

Den eksisterende beplantning af træer langs lokalplanområdet østlige og vestlige afgrænsning videreføres og udbygges (se kortbilag 2, lokalplankort), for at skabe en sammenhængende ramme omkring området. Træerne skal være af samme art som de eksisterende. De træer der på kortet er markeret med grønt er nytilløjede træer. De træer der er markeret med sort er bevarelsesværdige, og de må ikke fælles uden Favrskov Kommunes tilladelse.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at veje, parkeringspladser og fælles opholdsarealer i tilknytning til hvert delområde, skal være etableret før ibrugtagning af ny bebyggelse indenfor de respektive delområder.

Grundejerforening

Inden for lokalplanområdet skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere. Foreningen skal overtage og vedligeholde fælles veje, stier, parkeringspladser og opholdsarealer inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal stiftes senest, når halvdelen af boligerne i tilknytning til en af boligvejene er opført, eller når Favrskov Kommune kræver det.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er beliggende indenfor rammeområde 11.BO.1 i Kommuneplan 13 for Favrskov Kommune, der udlægger området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse og fællesanlæg, institutioner samt ikke generende erhverv.

Der må i rammeområdet maksimalt bygges i to etager og maksimalt 8,5 meters højde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udfærdigelse omfattet af landbrugspligt. Landbrugspligten forudsættes ophævet inden realiseringen af lokalplanen.

Vandforsyning

Området vandforsynes af Lading Vandværk.

Afledning af spildevand og regnvand

Området separatkloakeres. Spildevand afledes til Renseanlæg i Aarhus Kommune i henhold til Favrskov Kommunes spildevandsplan.

Regnvand fra veje, tage og befæstede arealer ledes til recipient via nyt regnvandsbassin (forsinkelsesbassin). Bassinskitsen vist på kortbilag 2 (lokalplankort), er en illustration og endelig placering, størrelse og udformning fastsættes i forbindelse med detailprojektering.

Varmeforsyning

Lokalplanen indeholder krav om, at ny bebyggelse inden for lokalplanens område skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

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

Byrådet har pligt til at meddele dispensation fra tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning, når en bygning opføres som en lavenergibebygning. Det vil sige bygning, hvor det kan dokumenteres, at det på tidspunktet for bygnings opførelse til lavenergibygnings opfylder de gældende klassificeringskrav til lavenergibygninger.

Serviceforsyning

Lokalplanområdet hører under skoledistrikt for Søndervangskolen i Hammel. En kombineret børnehave og SFO ligger umiddelbart vest for lokalplanområdet. De nærmeste indkøbsmuligheder findes i Sabro.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet betjenes i dag via busruterne 114 og 914X, som kører på Viborgvej lidt syd for området, mellem Aarhus, Hammel og Viborg, samt en skolebus (rute 9), der kører på strækningen mellem Lading og Hammel.

Renovation

Bortskaffelse af affald skal ske i henhold til affaldsplan og -regulativ for Favrskov Kommune, der nærmere fastsætter, hvordan affaldet bortskaffes og genanvendes. Der er desuden udlagt arealer til opstilling af genbrugscontainere i tilknytning til de områder, der etableres som tæt-lavt byggeri (se henholdsvis kortbilag 2 og 3)

Jordforurening

I lokalplanområdet er der ved lokalplanens udarbejdelse ingen kortlagte arealer i henhold til lov om forurenede jord. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes og arbejdet standses.

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

Der skal sikres størst mulig genanvendelse af overskudsjord på lokaliteten.

Museumsloven

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

Moesgård Museum har ikke registreret fortidsminder på selve det omhandlede areal, men i området umiddelbart vest for lokalplanområdet er der fundet bebyggelsesspor fra både bronzealder og ældre jernalder. Der er ligeledes registreret flere gravhøje i området. Beliggenheden nær Lading Kirke (lige syd for lokalplanområdet) finder Moesgård Museum også interessant.

Moesgård Museum har således vurderet, at der både ud fra lokalplanens arealmæssige størrelse samt beliggenhed vil være risiko for at støde på fortidsminder ved anlægsarbejdet.

For at sikre, at bygherre ved byggemodningen ikke standses af arkæologiske fund, der er beskyttet af Museumslovens § 27, anbefales det derfor, at der gennemføres en arkæologisk prøveudgravning forud for byggemodningen. Hvis det ved prøveudgravningen viser sig, at der er bevaret væsentlige arkæologiske levn, skal der herefter foretages en egentlig arkæologisk undersøgelse af disse.

Kirkebyggelinje og kirkeindsigtsområde

Naturbeskyttelseslovens § 19 (kirkebyggelinjen) tilsiger, at der ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 meter inden for en afstand af 300 meter fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. Da denne lokalplan ikke tillader byggeri over 8,5 meter, kræves der ikke dispensation efter kirkebyggelinjen.

Hele lokalplanområdet er udpeget som kirkeindsigtsområde i Kommuneplan 13, og nyt byggeri skal derfor placeres, så der tages hensyn til kirkens status og oplevelsen af kirken fra det åbne land. Der tages i lokalplanen hensyn til dette på følgende måder:

- Der er indarbejdet en kile langs Kirkevejen, som friholdes for bebyggelse, således at der er frit kig til Lading Kirke fra Kirkevejen.
- Et rekreativt forløb starter ved Møllebakken og forløber gennem den nye bebyggelse ned til sognegården med retning mod kirken. Herved får man let adgang til kirken og sognegården, og man vil få udsigt til kirken fra de rekreative arealer.
- Bestemmelser om bebyggelsens maksimale højde i de forskellige delområder sikrer, at flest mulige boliger får udsigt til kirken og landskabet bag kirken (se bilag 4, landskabsnit).

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanens nordøstlige område er udpeget som OSD område (område med særlige drikkevandsinteresser). Grundvandsstrømningen foregår her fra nord til syd mod Lading Sø, hvorfor det vurderes, at placeringen af det nye boligområde ikke har væsentlig betydning i forhold til grundvand/OSD. Området er ikke udpeget som nitratsårbart.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen (se bilag 8, strategisk miljøvurdering) efter lovens §3 bilag 2 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser ved lokalplanens gennemførelse er af sådan en karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

Trafik og trafikstøj

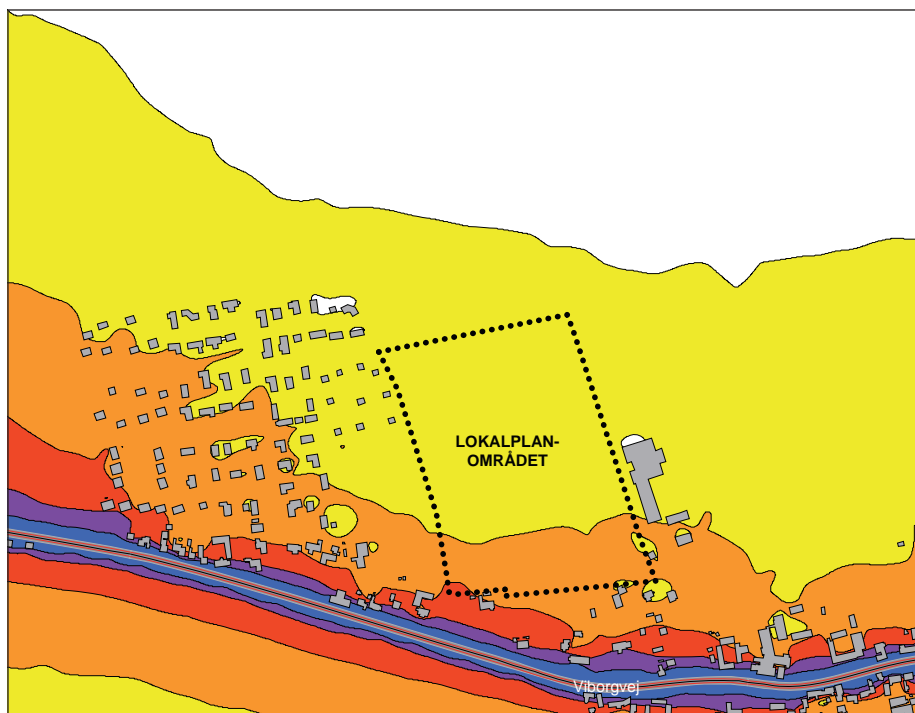
I forbindelse med planlægningen af den nye motorvej (rute 26), har vejdirek-

Note:

Den vejledende grænseværdi for støj i boligområder er 58 dB.

toratet udarbejdet støjkortlægninger for området (se illustrationer nedenfor). Kortlægningen viser, at der på nuværende tidspunkt (før anlæggelsen af motorvejen) kun er et støjproblem i en minimal del af lokalplanområdets sydvestlige hjørne (markeret med rødt), hvor der ikke er planlagt bebyggelse. Ved anlæggelsen af en motorvej nord for lokalplanområdet, vil hele lokalplanområdet være under grænseværdien. Det vurderes derfor ikke, at der er behov for at etablere støjdæmpende foranstaltninger inden for lokalplanområdet.

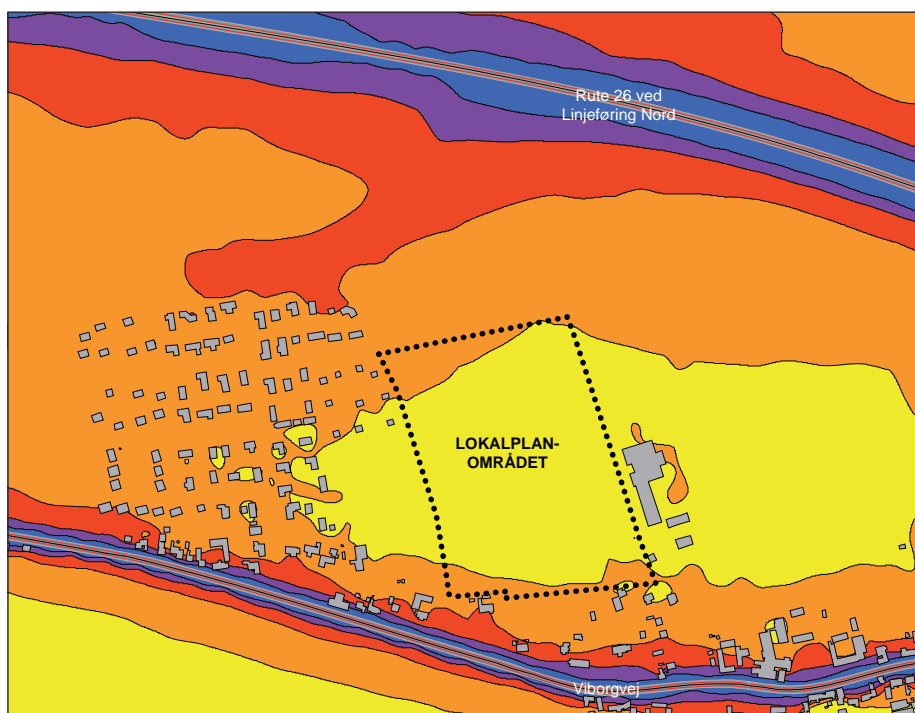
Støjudbredelse for lokalplanområdet i dag. Støjkortlægningen er taget fra Vejdirektoratets VVM-redegørelse i forbindelse med udbygning af rute 26 (Søbyvad - Aarhus) - hvor den kaldes "0-alternativet".

**Signaturforklaring**

Støjniveau L_{den} i dB

Hvid	Under 48
Gul farve:	48 - 53
Orange farve:	53 - 58
Rød farve:	58 - 63

Støjudbredelse for lokalplanområdet ved Linjeføring Nord. Støjkortlægningen er taget fra Vejdirektoratets VVM-redegørelse i forbindelse med udbygning af rute 26 (Søbyvad - Aarhus).



Det er en forudsætning for planens realisering, at Direktoratet for Fødevare-Erhverv giver tilladelse til at ophæve landbrugspligten for matr.nr. 2a1, som dækker hele lokalplanområdet.

SERVITUTTER

Servitutredeghørelse se bilag 7.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendomme inden for området kan dog fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Byrådet, dog højst 1 år efter offentliggørelsen. De blivende retsvirkninger fremgår af lokalplanens § 14.

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 om planlægning fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1

Formålet med lokalplanen er:

at åbne mulighed for et nyt boligområde med en blanding af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,

at sikre at flest mulige boliger får mulighed for udsigt,

at sikre at udstykning og bebyggelse tilpasses det naturlige terræn,

at fastlægge en grøn struktur for området,

at fastlægge beliggenhed og retningslinjer for brugen af fælles friarealer,

at sikre areal til etablering af regnvandsbassin i området,

at sikre vejadgang til boligområdet fra Kirkevejen,

at udlægge arealer til boligveje og stier,

at lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

§2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, matrikelkort, og omfatter matrikelnummer 2a1, Lading By, Lading, samt alle parceller, der efter den 1. november 2013 udstykkes inden for lokalplanens område.

2.2

Området opdeles i delområderne I, II, III, IV, V og VI som vist på kortbilag 2, lokalplankort.

2.3

Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

2.4

Der er landbrugspligt på matr.nr. 2a1, Lading By, Lading.

Note:

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

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Delområderne I, II og III

Delområderne må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

3.2 Delområde IV

Delområdet må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af 15-20

Note:

Gårdhavehuse: Enfamiliehuse der er sammenbygget med lignende huse og udformet, så der dannes en gårdhave med mur/facade på flere sider.
I dette tilfælde forstås et gårdhavehus desuden som en enhed af hus og gårdhave, der samlet set danner et kvadrat.

gårdhavehuse, samt fælles opholds- og friarealer, hvor der kan opføres mindre anlæg til legeplads, bålplads, fælles terrasse og lignende (se eksempel på kortbilag 4, vejledende bebyggelsesplan A).

3.3 Delområde V

Delområde V må kun anvendes til tæt-lav bebyggelse i form af 15-20 gårdhavehuse eller åben-lav bebyggelse i form af 8 parcelhusgrunde (se henholdsvis kortbilag 2 og 3). Den valgte bebyggelsestype skal være for delområdet som helhed.

3.4 Delområderne I, II, III, IV og V

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

3.5

Inden for området må der drives erhverv, som almindeligvis kan udføres i forbindelse med en bolig. Her tænkes der på erhverv af typen; frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed, dagpleje og lignende.

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.

§4

UDSTYKNING

4.1

Udstykning skal ske i overensstemmelse med det på lokalplankortet (kortbilag 2 eller 3) viste udstykningsprincip.

4.2 Delområderne I, II og III

Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 700 m².

4.3 Delområde IV

Ingen grund (inkl. gårdhave) må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 200 m², eller en større grundstørrelse end 300 m².

4.4 Delområde V

Hvis området etableres med tæt-lav bebyggelse gælder der de samme regler for udstykning som for delområde IV. Hvis området etableres med åben-lav bebyggelse, gælder der de samme regler for udstykning som for delområderne I, II og III.

Note:

I Favrskov Kommuneplan 13 er det bestemt at en grund i et tæt-lav område ikke må være mindre end 250 m² inklusiv andel i fællesarealer for den pågældende bebyggelse.

Da der udlægges store fællesarealer i delområderne med tæt-lav boligbebyggelse, vil det ikke være et problem at overholde kommuneplanen på dette område.

5.1

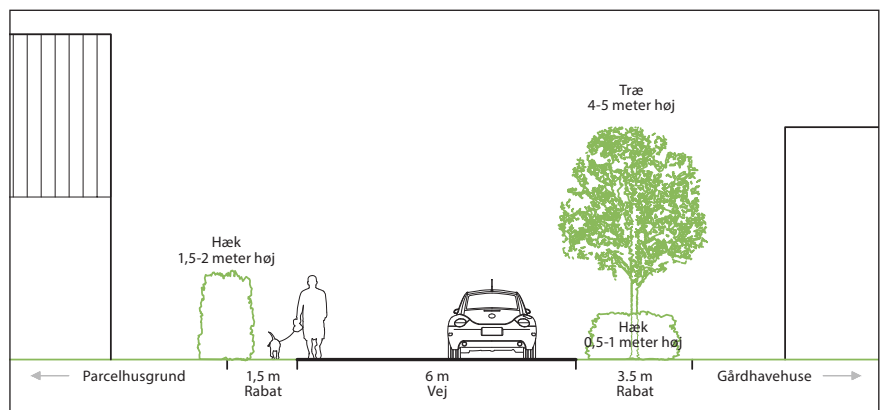
Lokalplanområdet skal vejbetjenes af to overkørsler til Kirkevejen, som forsyner hver sin boligvej - vej A og vej B, som vist på kortbilag 2, lokalplankort.

5.2

Der udlægges areal til overkørsler samt vejene A og B i variabel bredde fra 10 meter, hvor vejene forløber ligeud, og op til 16 meter, hvor vejene svinger, som vist på kortbilag 2, lokalplankort.

5.3

Vejene A og B etableres med rabatter, som vist på snittet nedenfor.

**5.4**

Der skal etableres en kørevej ned til regnvandsbassinet for pleje og vedligehold. Vejadgang til bassinet skal ske fra Kirkevejen. Vejen udlægges i en bredde af 5 meter, og etableres med en belægning af græsarmering.

5.5

Der udlægges areal til stierne a og b i en bredde af min. 4 meter fra skel til skel, som vist på kortbilag 2, lokalplankort A.

Hvis delområde V etableres som parcelhusgrunde, udlægges stierne c og d i en bredde af min. 3 meter fra skel til skel, som vist på kortbilag 3, lokalplankort B.

Sti a og b samt sti mellem vej B og Møllebakken skal anlægges som kombineret gang- og cykelsti med lav belysning. Ved byggemodning af lokalplanområdet skal det sikres, at sti a og b kan føres videre som kombineret gang- og cykelsti med lav belysning til forbindelse med børnehaven

5.6

Parkering etableres for delområderne I, II og III på egen grund, og for delområde IV delvis på egen grund (en parkeringsplads integreret i hvert gårdhavehus) og delvis som fælles parkering spredt ud mellem husene, (se eksempel på kortbilag 4, vejledende bebyggelsesplan A).

Hvis delområde V etableres som åben-lav byggeri, gælder samme regler for parkering som for delområde I, II og III. Hvis delområde V etableres

som tæt-lav byggeri, gælder de samme regler for parkering som for delområde IV.

5.7

Antallet af parkeringspladser pr. bolig skal stemme over ens med Favrskov Kommunes gældende parkeringsregulativ.

5.8

Ved henstilling af køretøjer inden for lokalplanområdet skal reglerne fra Favrskov Kommunes gældende parkeringsregulativ overholdes.

§6

TEKNISKE ANLÆG

6.1

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

6.2

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

6.3

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

Nedsivning af tag- og overfladevand kræver forudgående tilladelse fra Favrskov Kommune.

6.4

Belysning på boligveje samt stibelysning skal udføres i overensstemmelse med Favrskov Kommunes belysningsplan.

6.5

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

6.6

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

6.7

Der skal reserveres ét areal for hvert delområde med tæt-lav boligbebyggelse til opstilling af genbrugscontainere. Arealet skal placeres i den 3,5 meter brede rabat, der vender ind mod den tæt-lave boligbebyggelse.

6.8

Der skal placeres en brandhane i området. Den præcise placering af brandhanen fastlægges i forbindelse med byggemodningen.

6.9

Nybyggeri indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter forsyningselskabets til enhver tid gældende betingelser.

6.10

De nordligste 9 parceller i delområde III skal opfylde Bygningsreglemen-

Note:

Der henvises endvidere til Favrskov Kommunens spildevandsplan og til Favrskov Forsynings betalingsvedtægt.

Note:

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

Note:

Niveauplaner fastlægges for den enkelte grund i hht reglerne i byggeloven i forbindelse med meddelse af byggetilladelse.

Note:

Det maksimale antal boliger, der må bygges, og den maksimale grundstørrelse er beregnet, så bebyggelsesprocenten for delområdet ikke kommer til at overstige 40 %, som fastsat i Bygningsreglementet.

tets Lavenergiklasse 2020.

§7**BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****7.1**

Fritliggende garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, må højst være i én etage og med en taghældning på højst 30 grader.

7.2

Bebyggelse skal tilpasses terræn, således at terrænforskelle optages i bygningen/bebyggelsen. Bebyggelse kan således udformes med kælder, forskudte etager eller niveauspring. I delområderne II og III kan bebyggelsen desuden udformes med fritlagt underetage.

7.3 Delområde I

Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage og en bygningshøjde på max. 6 meter over fastlagt niveauplan.

7.4 Delområde II

Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end to etager og en bygningshøjde på max. 7,5 meter over fastlagt niveauplan.

7.5 Delområde III

Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end to etager og en bygningshøjde på max. 8,5 meter over fastlagt niveauplan.

7.6 Delområde IV

Ny bebyggelse skal opføres som tæt-lav boligbebyggelse i form af gårdhavehuse.

7.7

Ny bebyggelse må ikke opføres med et etageantal og en bygningshøjde der overstiger en etage og 5 meter over fastlagt niveauplan.

7.8

Der skal ikke udregnes bebyggelsesprocent for delområdet, og Bygningsreglementets bestemmelser om en udregning af bebyggelsesprocenten træder derfor ud af kraft.

Bebyggelsesprocenten er styret ved det maksimale antal boliger i delområdet og den maksimale størrelse på grundene.

7.9

Gårdhavehusene opføres i princippet som vist på kortbilag 4, vejledende bebyggelsesplan A, hvor husenes gårdhaver så vidt muligt vendes ind mod de rekreative arealer, samt mod syd. Det tilstræbes desuden at husene skygger mindst muligt for hinandens gårdhaver. Gårdhavehusene opføres vinkelret i forhold til hinanden.

7.10 Delområde V

Ny bebyggelse skal opføres som tæt-lav boligbebyggelse i form af 15-20 gårdhavehuse eller åben-lav boligbebyggelse i form af 8 parcelhusgrunde (se henholdsvis kortbilag 2 og 3). Der kan kun vælges en bebyggelsestype for delområdet som helhed.

7.11

Ny bebyggelse må ikke opføres med et etageantal og en bygningshøjde

der overstiger en etage og 5 meter over fastlagt niveauplan.

7.12

Ved parcelhuse må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstige 30. Ved gårdhavehuse gælder de samme regler for bebyggelsesprocent som for delområde IV.

7.13 Delområderne I, II og III

Ny bebyggelse skal opføres som fritliggende boligbebyggelse.

7.14

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30.

7.15

Beboelsesbygninger skal holdes mindst 2,5 m fra naboskel.

7.16

Beboelsesbygninger samt fritliggende garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger placeres med facade eller gavl mindst 2,5 meter og højest 5 m fra skel mod vej, og med hovedretning vinkelret på eller parallelt med vejen, hvis skel mod vej ikke er kurvet. Hvis skel mod vej er kurvet, skal blot en del af facade eller gavl være højest 5 m fra skel (se kortbilag 4, vejledende bebyggelsesplan A).

§8

BEBYGGELSENS UDSEENDE

8.1

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

8.2

Hvis facaderne er pudsede eller vandskurede, skal de fremstå i materialets naturlige farve eller gives en af følgende farver: Sort, hvid, grå, Dødenkop eller Brun Umbra, samt opblandinger af de to sidstnævnte farver med højest 20 % sort eller hvid.

8.3

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

8.4

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

Alternativt kan tage, der udføres som levende grønne tage, beklædes med mos-sedum eller lignende.

8.5

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

Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de

dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygningen, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens øvrige ydervægge.

Der må ikke opstilles anlæg til indvinding af solenergi eller lignende på terræn.

8.6

Kommerciel skiltning i området må ikke finde sted. Hvis der er behov for skiltning til en virksomhed, som er lovlig jf. § 3.4 kan der søges om dispensation.

8.7 Delområde IV

Alle bygningsfacader i delområdet skal bygges i det samme gennemgående materiale (et af materialerne som er nævnt i § 8.1). Mindre bygningsdele kan udføres i et af de andre materialer, der er nævnt i § 8.1. Ved mindre bygningsdele forstås et areal, der er mindre end 1/4 af det samlede facadeareal, herunder fx kviste og skorstene.

8.8

Alle tage i delområdet skal være af det samme gennemgående materiale (et af materialerne som er nævnt i § 8.1)

8.9 Delområde V

Hvis delområdet opføres som tæt-lav boligbebyggelse. gælder der de samme bestemmelser for bebyggelsens udseende som for delområde IV.

§9

UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

9.1

Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det naturlige terræn, eller et for området fastsat niveauplan. Dette gælder dog ikke for regnvandsbassinet i lokalplanområdets sydøstlige hjørne. Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m.

9.2

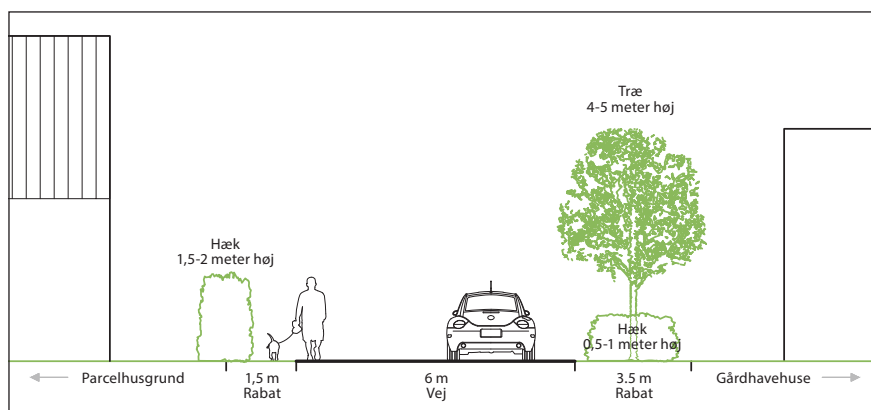
Terrænreguleringer i forbindelse med områdets byggemodning sker i henhold til en samlet terrænreguleringsplan ved projektdokumentationen.

9.3

På grænsen mellem det grønne strøg og delområde IV og V, plantes der rækker af buskbeplantning efter princippet som vist på henholdsvis kortbilag 2 og 3, hvor der skiftevis er åbning og beplantning. Plantesammensætningen skal være den samme langs hele strøget, og skal bestå af hjemmehørende arter, der ikke bliver højere end 2-3 meter.

9.4

Langs boligvejene plantes der træer og hække efter princippet, der er vist i snittet nedenfor. Træerne skal være af samme art langs den enkelte boligvej. Det skal være et hjemmehørende løvtræ, der ikke bliver højere end 4-5 meter. Træerne skal desuden fordeles med den angivne placering og afstand mellem træerne, som vist på kortbilag 2, lokalplankort.



9.5

Alle hegn i skel mod naboparcel, vej- og stikel og skel mod grønne områder skal etableres som levende hegn i form af bøgehække.

9.6

Den eksisterende beplantning af træer langs lokalplanområdets østlige og vestlige afgrænsning videreføres og udbygges. De nye træer (markeret med grønt på kortbilag 2, lokalplankort) skal være af samme art som de eksisterende.

9.7

De træer, der på kortbilag 2, lokalplankort, er markeret med sort, er bevaringsværdige, og må ikke fældes uden Favrskov Kommunes tilladelse.

9.8 Delområderne I, II og III

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

9.9 Delområde IV

På delområdets ubebyggede arealer kan der opføres mindre anlæg til legeplads, bålplads, fælles terrasse og lignende (se eksempel på kortbilag 4, vejledende bebyggelsesplan). Herudover skal det ubebyggede areal ved delområdets færdiggørelse henligge med græs og evt. buskbeplantning, der ikke bliver højere end 2-3 meter.

9.10

Der må der ikke foretages befæstelse på mere end 20 % for området som helhed. Det bebyggede areal samt vandgennemtrængelige belægninger som græsarmeringssten og grus medregnes ikke.

9.11 Delområde V

Hvis delområde V etableres som tæt-lav boligbebyggelse gælder de samme regler for områdets ubebyggede arealer som for delområde IV. Hvis delområde V etableres som åben-lav boligbebyggelse, kan der opføres mindre anlæg til legeplads, bålplads, fælles terrasse og lignende i de fælles nærarealer (se kortbilag 3, lokalplankort B).

9.12 Delområde VI

Delområdet etableres som fælles rekreativt areal, og skal henligge med lavt plejeniveau, samt friholdes for bebyggelse og anlæg. Der må etableres trampestier og spredt beplantning af plantesorter, der ikke bliver højere end 2-3 meter.

Note:

Med udgangspunkt i vejdirektoratets støjkortlægning fra deres VVM-redegørelse i forbindelse med udbygning af rute 26 (Søbyvad - Aarhus), vurderes det at det udendørs støjniveau for lokalplanområdet ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj fra veje (se desuden udredning på side 13).

9.13

Der skal etableres et regnvandsbassin i delområdet sydøstlige hjørne, som vist på kortbilag 2, lokalplankort. Bassinet skal være minimum 1500 m² inklusiv skråninger, og der skal indlægges en membran i bassinets nedre del, som sikrer et blivende vandspejl på minimum 1000 m².

§10 MILJØFORHOLD

10.1

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

§11 GRUNDEJERFORENING

11.1

Der skal stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

11.2

Grundejerforeningen skal stiftes senest, når 40 % af boligerne i tilknytning til en af boligvejene er opført, eller når Favrskov Kommune kræver det.

11.3

Grundejerforeningen har pligt til at modtage skøde på de i området udlagte fælles vej-, sti-, parkerings-, fri- og opholdsarealer, dog ikke fællesområderne i delområde IV, eller delområde V, hvis det udlægges til tæt-lav bebyggelse.

11.4

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles veje, stier, parkeringspladser, opholdsarealer samt beplantning indenfor lokalplanområdet.

11.5

Grundejerforeningen kan selv fastsætte nærmere regler for vedligeholdelse af fælles veje, stier, parkeringspladser, opholdsarealer samt beplantning.

11.6

Indtil arealerne overdrages til grundejerforeningen, har grundejeren pligten til at vedligeholde.

11.7

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

Ad 12.3

For bebyggelse, der opfylder gældende klassifikationskrav til lavenergi-huse, har kommunen pligt til at dispensere fra tilslutningspligten.

§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

12.1

Før ny bebyggelse kan tages i brug i det enkelte delområde, skal veje, parkeringspladser og fælles opholdsarealer i tilknytning til det enkelte

delområde være etableret.

12.2

Landbrugspligten forudsættes ophævet inden realiseringen af lokalplanen.

12.3

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

§13

SERVITUTTER

13.1

Oversigt over gældende servitutter fremgår af Bilag 7, Servitutliste.

§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 udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

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

14.2

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

14.3

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

14.4

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

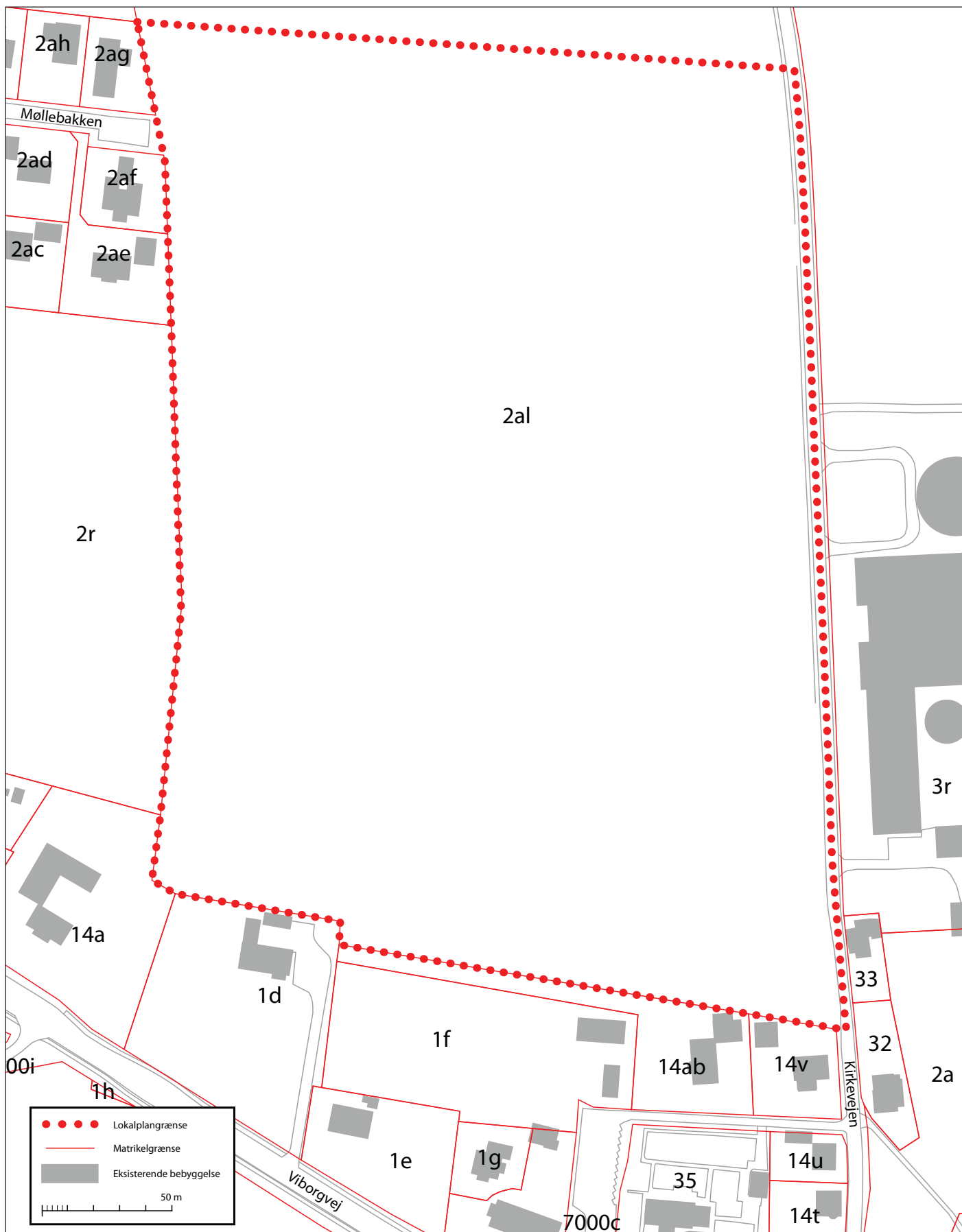
§15

VEDTAGELSESPÅTEGNING

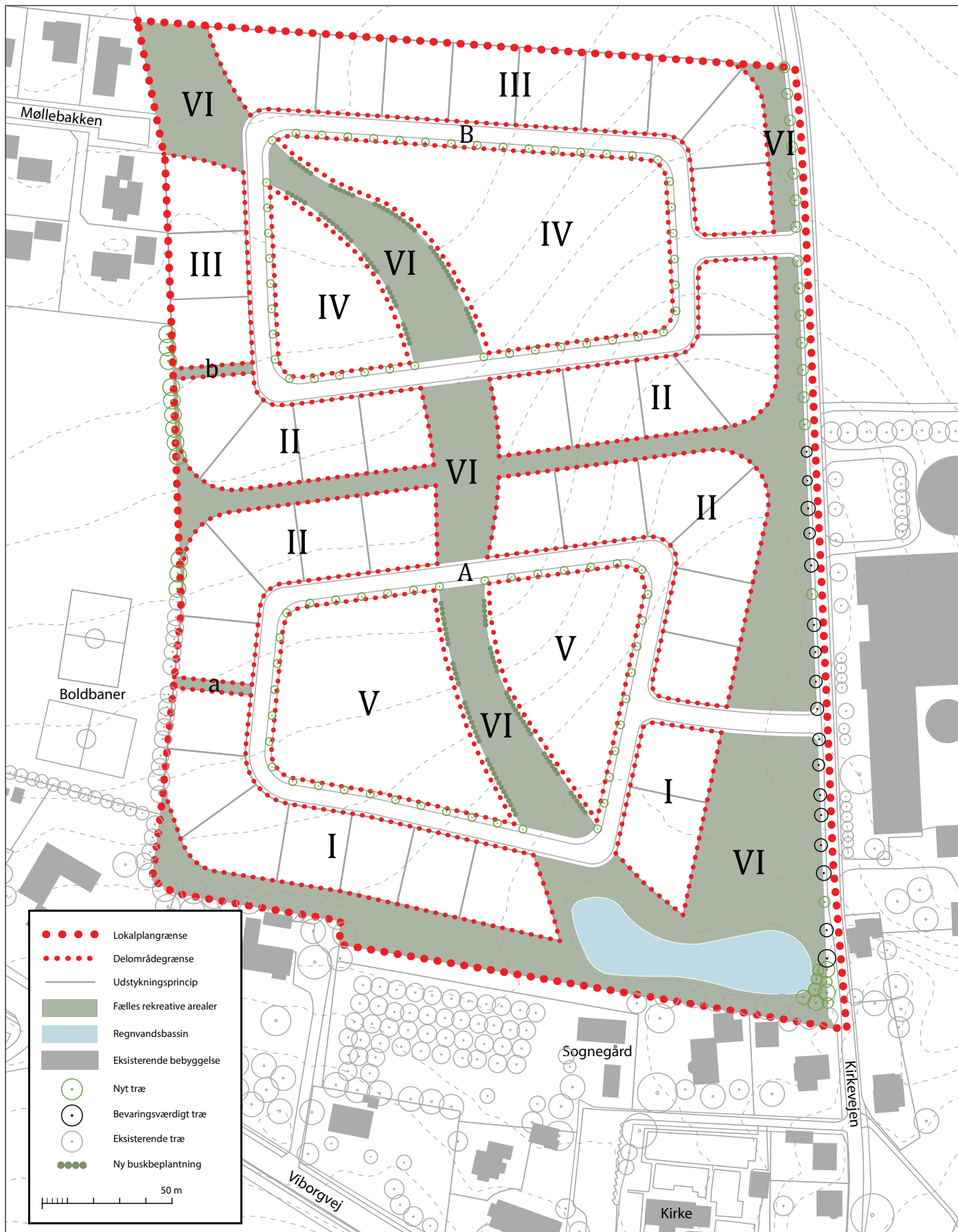
Lokalplanen er i henhold til § 27 i Lov om planlægning således endeligt vedtaget af Favrskov Byråd den 29. april 2014.

Nils Borring
borgmester

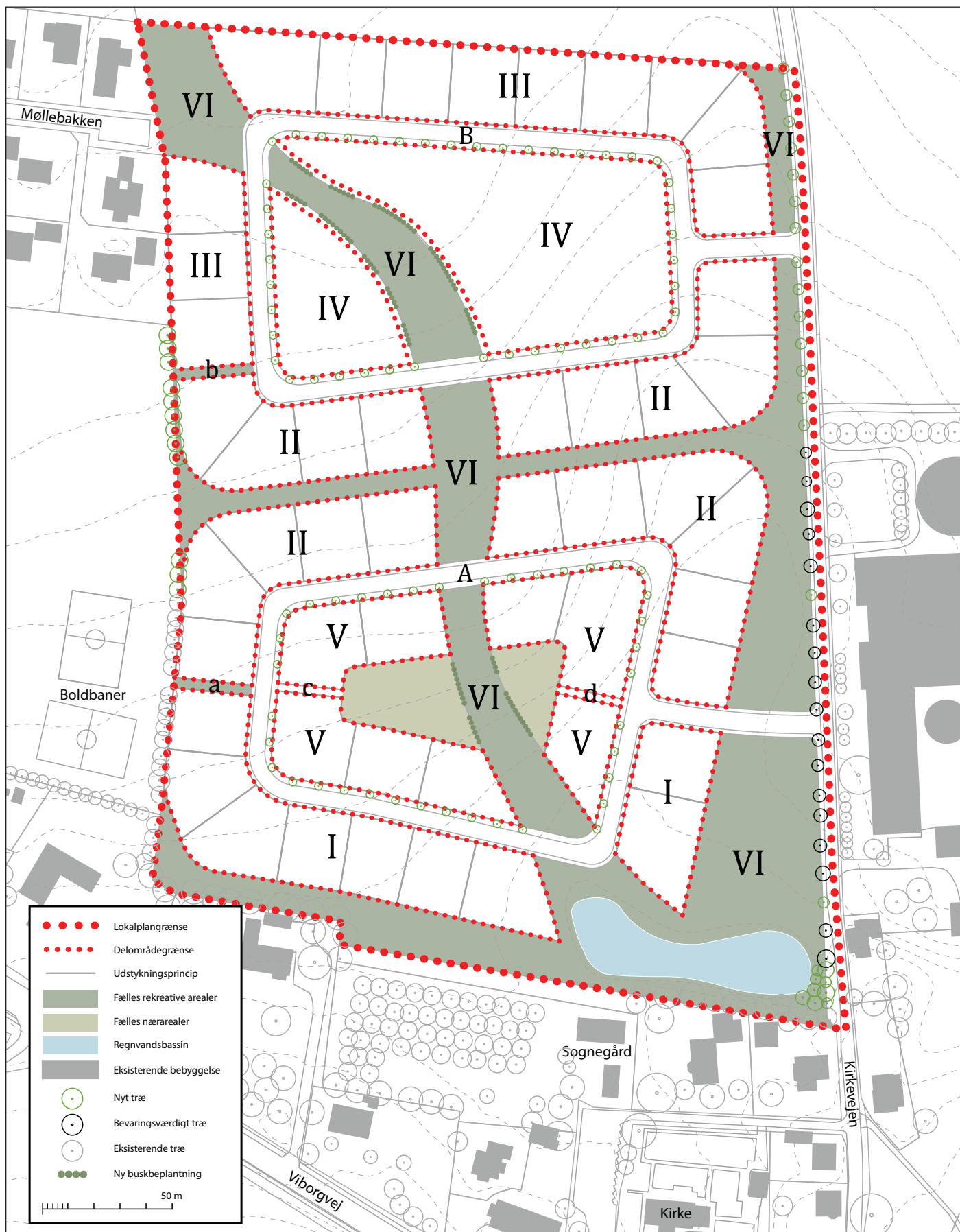
Jan Kallestrup
kommunaldirektør



Kortudsnit 1:2.000 (kilde Favrskov Kommune)



Kortudsnit 1:2.000



Kortudsnit 1:2.000

KORTBILAG 4 - VEJLEDENDE BEBYGGELSESPAN A



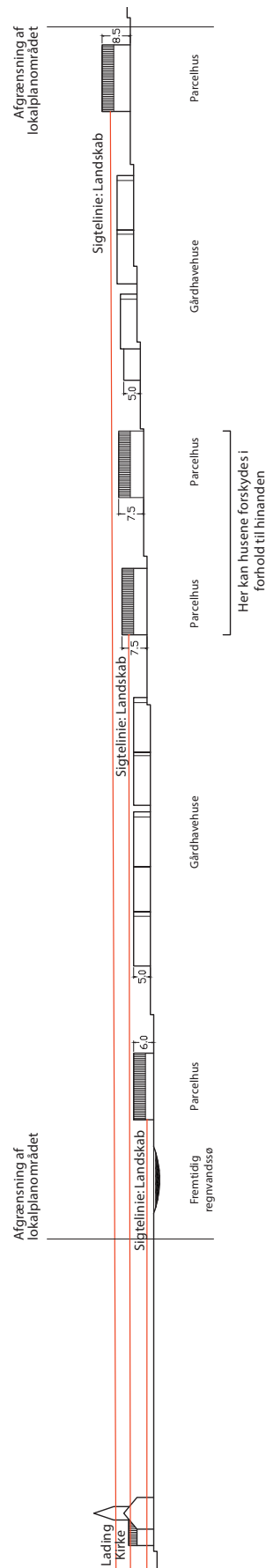
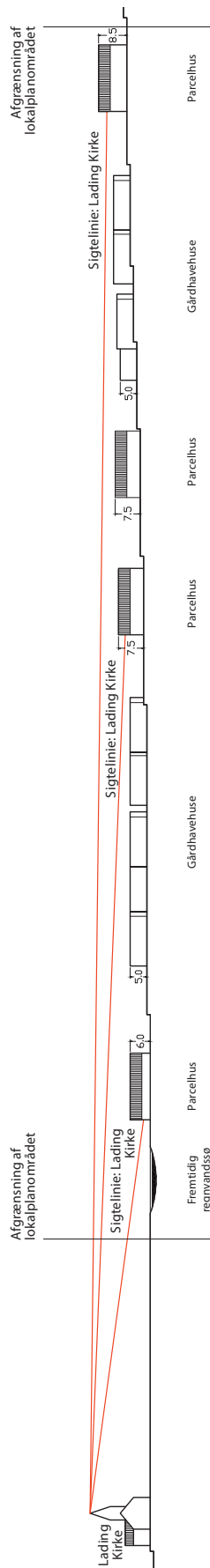
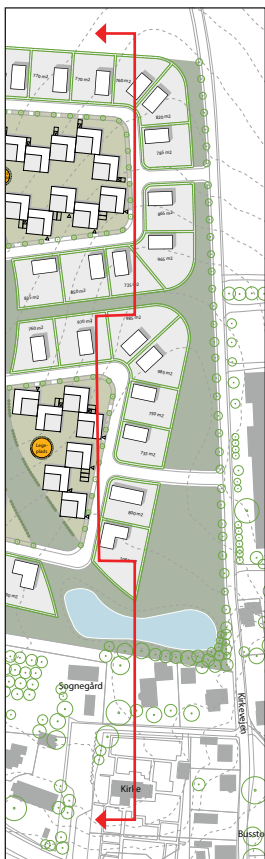
Kortudsnit 1:2.000

KORTBILAG 5 - VEJLEDENDE BEBYGGELSESPAN B



Kortudsnit 1:2.000

BILAG 6 - PRINCIPSNIT GENNEM LOKALPLANOMRÅDET



Snit 1:2.000

Den maksimale byggehøjde for de enkelte delområder er tilpasset så flest mulige huse får mulighed for udsigt til kirke og landskab.

BILAG 7 - SERVITUTLISTE

Lokalplanen omfatter matrikelnummer 2al, Lading By, Lading.

Matrikel 2al blev i 2010 udskilt fra matrikel 2z. De servituter fra før 2010, der omhandler matrikel 2z, gør sig derfor stadig gældende for matrikel 2al.

- | | | |
|----|------------|---|
| 01 | 08.05.1959 | Dok om vandtagningsret
Matrikel 2z er nævnt i dokumentet i forbindelse med et pantebrev. Vandtagningsretten i forbindelse med matrikel 2z er ikke beskrevet, og servituten gør sig derfor ikke gældende i forhold til nærværende lokalplan. |
| 02 | 19.02.1974 | Dok om fredning
Denne servitut vedrører ikke lokalplanområdet. |
| 03 | 08.04.1975 | Transformeranlæg
Denne servitut vedrører ikke lokalplanområdet. |
| 04 | 12.05.2010 | Anvendelsesforhold
Servituten er oprettet i forbindelse med, at matrikel 2al er udskilt fra matrikel 2z. Servituten omhandler en deklaration om landbrugsejendom uden beboelsesbygning. Denne servitut hæfter sig kun til matriklen i den tid, hvor området er udlagt til landbrug. Når landbrugspligten for området ophæves, kan servituten aflyses. |

Skema til miljø-screening i forbindelse med lokalplan nr. 336, Lading Kirkevej

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


Parameter	Ansv.	Nej	Ja i mindre grad	Ja i væsentlig grad	Bemærkninger	Evt. høring
Ressourcer Forbrug af energi og naturressourcer.	For- syning	x			Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning, og der er mulighed for etablering af anlæg til indvinding af solenergi og lignende.	
Klima	For- syning	x			Ingen særlige bemærkninger	
Biologisk mangfoldighed Flora, fauna	Miljø	x			Der findes ikke beskyttede naturtyper i henhold til naturbeskyttelsesloven inden for lokalplanområdet.	
Affald Mængder, Miljøfarlige stoffer, genanvendelighed.	Miljø	x			Bortskaffelse af affald skal ske i henhold til Affaldsplan og -regulativ for Favrskov Kommune, der nærmere fastsætter, hvordan affaldet bortskaffes og genanvendes.	
Grundvand/Drikkevand Indsatskortlægning, boringer	Miljø	x			Lokalplanens nordøstlige område er udpeget som OSD område (område med særlige drikkevandsinteresser). Grundvandsstrømningen foregår her fra nord til syd mod Lading Sø, hvorfor det vurderes, at placeringen af det nye boligområde ikke har væsentlig betydning i forhold til grundvand/ OSD. Området er ikke udpeget som nitratsårbart.	
Spildevand Spildevand, overfladevand, nedsivning.	Miljø	x			Området skal separatkloakeres. Spildevand afledes til Renseanlæg i Aarhus Kommune i henhold til Favrskov Kommunes spildevandsplan. Regnvand fra veje, tage og befæstede arealer ledes til recipient via nyt regnvandsbassin (forsinkelsesbassin).	
Luft Emissioner og lugt.	Miljø	x			Ingen særlige bemærkninger	
Støj og vibrationer	Miljø	x			Med udgangspunkt i vejdirektoratets støj kortlægning fra deres VVM-redegørelse i forbindelse med udbygning af rute 26 (Søbyvad - Aarhus), vurderes det at det udendørs støjniveau for lokalplanområdet ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj fra veje (se desuden udredning på side 13).	

BILAG 8 - STRATEGISK MILJØVURDERING - SCREENINGSSKEMA

<p>Jord Jordforurening</p>	<p>Miljø</p>	<p>x</p>			<p>I lokalplanområdet er der pr. 13. august 2012 ingen kortlagte arealer i henhold til lov om forurenede jord. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes og arbejdet standses.</p> <p>Lokalplanområdet har hidtil ikke været omfattet af områdeklassificeringen (arealer, der kan være lettere forurenede). Ved byrådets vedtagelse af lokalplanen overgår lokalplanområdet fra landzone til byzone. Favrskov Kommune har vurderet, at lokalplanområdet fortsat ikke skal være omfattet af områdeklassificeringen, idet lokalplanområdet kan karakteriseres som tidligere landbrugsareal uden kendte kilder til jordforurening. Efter planens vedtagelse vil Favrskov Kommunes hjemmeside blive ajourført i overensstemmelse hermed, jf. Favrskov Kommunes "Regulativ for områdeklassificering af lettere forurenede arealer".</p> <p>Der skal sikres størst mulig genanvendelse af overskudsjord på lokaliteten.</p>	
<p>Trafik Belastning og sikkerhed.</p>	<p>Trafik og Anlæg</p>	<p>x</p>			<p>Lokalplanområdet skal vejbetjenes via to overkørsler til Kirkevejen, som forsyner hver sin boligvej.</p> <p>Lokalplanområdet betjenes via busruterne 114 og 914X, som kører på Viborgvej lidt syd for området, mellem Århus, Hammel og Viborg, samt en skolebus (rute 9), der kører på strækningen mellem Lading og Hammel.</p>	
<p>Natur, geologi og landskab Områder under særlig beskyttelse (§ 3, EU, internationalt, eller områder med særlig bevarings værdi)</p>	<p>Miljø og Plan</p>	<p>x</p>			<p>Der findes ikke beskyttede områder i forhold til natur, landskab eller geologi inden for lokalplanområdet.</p>	
<p>Kulturarv – Fortidsminder</p>	<p>Miljø Og Plan</p>	<p>x</p>			<p>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.</p>	
<p>Kulturarv – Bebyggelse</p>	<p>Plan og Byg</p>	<p>x</p>			<p>Hele lokalplanområdet er udpeget som kirkeindsigtsområde i Kommuneplan 13. Der tages i lokalplanen hensyn til dette på følgende måder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der er indarbejdet en kile langs Kirkevejen, som friholdes for bebyggelse, således at der er frit kig til Lading Kirke fra Kirkevejen. - Et rekreativt forløb starter ved Møllebakken og forløber gennem den nye bebyggelse ned til sognegården med retning mod kirken. Herved får man let adgang til kirken og sognegården, og man vil få udsigt til kirken fra de rekreative arealer. - Bestemmelser om bebyggelsens maksimale højde i de forskellige delområder sikrer, at flest mulige boliger får udsigt til kirken og landskabet bag kirken (se bilag 4, landskabssnit). 	

BILAG 8 - STRATEGISK MILJØVURDERING - SCREENINGSSKEMA

Sundhed – velfærd Rekreative arealer Stiforbindelser Udsigt til/adgang til natur	Miljø og Anlæg	x			Lokalplanen sikrer fælles friarealer for bebyggelsen samt stier i tilknytning til bebyggelsen. Bestemmelser om bebyggelsens maksimale højde i de forskellige delområder sikrer, at flest mulige boliger får udsigt til landskabet (se bilag 4, landskabssnit).	
		Hvis "NEJ" eller "ja i mindre grad", fortsæt screening.	Hvis "ja i væsentlig grad", gå videre til MV			

 Favrskov Kommune
Skovvej 20
8382 Hinnerup

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

www.favrskov.dk
