

Lokalplan nr. 347

# Boligområde nord for Voldum- Rud Vej i Voldum

med tilhørende kommuneplantillæg nr. 8 til  
Kommuneplan 13



*Favrskov Kommune 2014 luftfoto*

September 2015

## HVAD ER EN LOKALPLAN?

---

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes 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 otte 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.

*Lokalplanen er udarbejdet af Favrskov Kommune, Teknik- og Kultur.*

*September 2015*

## 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
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
<i>Kommuneplanen</i>	7
<i>Anden planlægning</i>	8
<i>Vandforsyning</i>	9
<i>Kloakforsyning</i>	9
<i>Varmeforsyning</i>	9
<i>Serviceforsyning</i>	9
<i>Jordforurening</i>	9
<i>Museumsloven</i>	10
<i>Grundejerforening</i>	10
<i>Miljøvurdering</i>	10
Servitutter	10
<b>Favrskov Kommune,</b>	
<b>Lokalplan nr. 347</b>	<b>11</b>
Lokalplanens formål	11
Lokalplanens område og zonestatus	11
Områdets anvendelse	11
Udstykning	12
Veje, stier og parkering	13
Tekniske anlæg	14
Bebyggelsens omfang og placering	15
Bebyggelsens udseende	15
Ubebyggede arealer og beplantning	16
Miljøforhold	17
Grundejerforening	17
Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
Servitutter	18
Lokalplanens retsvirkninger	18
Vedtagelsespåtegning	19
Kortbilag 1 - Matrikelkort	20
Kortbilag 2A - Lokalplankort A	21
Kortbilag 2B - Lokalplankort B	22
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	23
Bilag 4 - Servitutliste	24
Bilag 5 - Strategisk miljøvurdering Lokalplan nr. 347	25

<b>Favrskov Kommune,</b>	
<b>Kommuneplantillæg nr. 8</b>	<b>29</b>
Fremtidige bestemmelser	29
<i>Områdets anvendelse</i>	29
<i>Særlige bestemmelser for Voldum Nielstrup Bramstrup</i>	29
<i>Bebyggelsens art og anvendelse</i>	29
<i>Bebyggelsesforhold</i>	29
<i>Zonestatus</i>	29
Miljøvurdering	29
Kommuneplantillæggets retsvirkninger	29
Vedtagelsespåtegning af kommuneplantillæg nr. 8	30
Bilag 6 - fremtidige rammer i kommuneplanen - Nyt rammeområde 9.BO.3	31
Bilag 7 - Strategisk miljøvurdering kommuneplantillæg nr. 8	32



Den eksisterende boligbebyggelse vest for lokalplanområdet

### LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger centralt i Voldum vest for Voldum-Hallen og Voldumegens Friskole. Området afgrænses mod syd af Voldum-Rud Vej, mod vest grænser området op til den eksisterende husrække langs Voldum-Rud Vej og i matrikelskellet er et markant beplantningsbælte.

Mellem lokalplanområdet og Voldum-Hallen ligger et areal, der dyrkes landbrugs-mæssigt. Den del af arealet, der ligger nærmest Voldum-Hallen er i kommuneplanen udlagt til offentlige formål og kan fx anvendes til en udvidelse af hallen eller sportssbaner.

Nord for lokalplanområdet løber Revens Møllebæk, der er et karakteristisk landskabstræk. Mellem områdets nordlige afgrænsning og bækken ligger et regnvandsbassin, hvor også regnvand fra lokalplanområdet skal tilledes.

Terrænet falder svagt mod nord med et fald i hele lokalplanområdets længde på 3-4 meter.

Lokalplanområdet, der har et areal på ca. 2,7 ha, er ved planens udarbejdelse kommunalt ejet og ligger i landzone. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres arealet fra landzone til byzone.

### LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at kunne tilbyde attraktive parcelhusgrunde og storparceller til tæt-lav boligbyggeri i Voldum. I udviklingsplanen for Voldum, der er udarbejdet i 2013, er et af udviklingsønskerne flere byggegrunde.

Lokalplanen udlægger området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, veje, stier samt fælles friarealer, der kan disponeres til leg og ophold.

Andre temaer i lokalplanen er overgangen til landskabet og den visuelle kontakt fra Voldum-Rud Vej gennem lokalplanområdet til landskabet mod nord.

Lokalplanområdet ligger inden for kildepladszonen til Nielstrup-Bramstrup vandværk, som forsyner områdets borgere og virksomheder med rent drikkevand. Derfor indeholder lokalplanen grundvandsbeskyttende tiltag i form af krav til veje og parkeringsarealernes udformning.

Lokalplanen åbner mulighed for, at det eksisterende rørlagte vandløb kan ledes i en åben rende langs stamvejen. En åben vandrende vil tilføre boligområdet et karakteristisk element og vil højne kvaliteten af de fælles friarealer.

### LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet inddeles i to delområder til boligbebyggelse. I det ene delområde kan der kun opføres åben-lav boliger, mens der i det andet kan opføres enten tæt-lav eller åben-lav boliger. I et af delområderne kan der opføres dobbelthuse, hvis man vælger at udnytte det til åben-lave boliger. Hvis der opføres dobbelthuse kan der indrettes to boligheder på en parcel. De fælles friarealer udlægges i et delområde for sig.

I lokalplanområdets nordlige del udlægges arealer til fælles opholds- og friareal, der friholdes for bebyggelse og sikrer overgangen det åbne land, regnvandsbassin og Revens Møllebæk.



Lokalplanområdet ligger centralt i Voldum vest for Voldum-Hallen og Voldumegnens Friskole. Lokalplanområdet ligger ud til åbne marker og Revens Møllebæk mod nord



Lokalplanområdet set fra sydvest med beplantningsbæltet i baggrunden



Revens Møllebæk løber nord for lokalplanområdet

De fælles friarealer syd for bebyggelsen sikrer oversigtsarealer og afstand mellem boligerne og Voldum-Rud Vej.

Langs lokalplanområdets østlige og vestlige skel udlægges arealer til beplantningsbælter, der danner afgrænsning mod naboparcellen mod vest og de åbne marker mod øst.

I områdets sydlige del udlægges ligeledes areal til beplantningsbælte, som visuel afskærmning mod Voldum-Rud Vej.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra en facadeløs stamvej, der tilsluttes Voldum-Rud Vej. Boligerne betjenes fra boligveje, der afsluttes med en vendeplads. På vendepladserne kan der anlægges op til fire gæsteparkeringspladser.

Stamvejen placeres centralt i lokalplanområdet, så trafikken til boligerne fordeles jævnt.

Der etableres stiforbindelse til regnvandsbassinet nord for lokalplanområdet. Regnvandsbassinets kapacitet udvides ved byggemodning af området og det er tanken, at bassinet får en rekreativ karakter i form af en sø en svagt skrånende brinker.

#### *Storparcel*

I de to delområde II kan der opføres tæt-lav bebyggelse. Den samlede bebyggelse inden for den enkelte storparcel skal sikres et fælles præg med hensyn til arkitektonisk udformning, materialer og farver. Det vil være op til bygherre at udvikle et projekt, der kan indpasses i terrænet og omgivelserne.

#### *Særlig beplantning*

Langs lokalplanområdets østlige og vestlige skel og langs de sydligste grundens syd skel plantes et fem meter bredt 2-3 rækket beplantningsbælte bestående af hvidtjørn, æblerose, røn, eg, mirabelle, sargents æble, fjeldribs og gedebled.

Plantebælterne danner en ensartet overgang til det åbne land og er et motiv, der går igen i det omgivende landskab.

Beplantningsbæltet plantes efter en beplantningsplan, hvor 90% består af buske der i naturlig vækst bliver op til 3-4 meter høje og kun 10% udgøres af højere træer.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **Kommuneplanen**

Lokalplanområdet ligger i rammeområde 9.BO.1 i Kommuneplan 13. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i rammeområde 9.BO.1, der fastlægger etageantallet til én med udnyttelig tagetage.

For at denne lokalplan er i overensstemmelse med Kommuneplan 13 er der udarbejdet et kommuneplantillæg, hvor det eksisterende rammeområde får nyt rammebetegnelse og etageantallet øges til to.

Kommuneplantillæg nr. 8 findes bagest i denne lokalplan.

## Anden planlægning

### Grundvandsbeskyttelse

Ifølge Kommuneplan 13 ligger lokalplanområdet i et område med særlige grundvandsinteresser. Lokalplanområdet ligger inden for kildepladszonen til det almene vandværk Nielstrup-Bramstrup. Kildepladszonen udgør en 300 m beskyttelseszone omkring borerne til almene vandværker. Kildepladszonen er en del af indvindingsoplandet og derved har denne status af Område med Særlig Drikkevandsinteresse.

En konkret vurdering viser, at kildepladszonen er sårbar overfor nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Inden for dette område er risikoen for forurening af det vand, der skal indvindes til drikkevand, så stor, at der ikke kan tillades potentielt grundvandstruende aktiviteter.

Nielstrup-Bramstrup vandværk forsyner borgerne og virksomheder i området med rent drikkevand. Derfor bør der ikke anvendes pesticider eller forekomme anden form for forurening, som ved nedsivning kan forurene grundvandet i området.

Områdets ejere og brugere bør desuden være opmærksomme på nedsivningsrisiko ved oplagring og håndtering af forurenende stoffer som fx opløsningsmidler, som er meget mobile i jord, og som selv i relativt små mængder udgøre en væsentlig forureningsrisiko.

For at sikre bedst mulig beskyttelse af grundvandet indgår følgende virkemidler i lokalplanen:

- Veje og fælles parkeringsarealer skal udføres med tæt belægning og tilstrækkelige sideanlæg med afledning af regnvand og saltholdigt smeltevand til kloaknet, så der ikke sker nedsivning af forurenede regnvand i området.
- Tilslutning til kollektive forsyningsanlæg.
- Spildevand fra området ledes til renseanlæg.
- Regnvand ledes via bassin til Revens Møllebæk.
- Der må ikke forekomme nedsivning af overfladevand.



Kort der viser beliggenheden af de internationale naturbeskyttelsesområder.

### Natur og landskab

Der findes ingen beskyttede naturtyper, arealer, der er fredede eller omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer, fredede fortidsminder eller beskyttede sten- og jorddiger eller arealer, der er omfattet af retningslinjer i kommuneplanens kapitel 15 om natur inden for lokalplanområdet. Umiddelbart nord for lokalplanområdet findes et eksisterende regnvandsbassin, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 som naturtypen sø. En ændring af regnvandsbassinet kræver en dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

### Internationale naturbeskyttelsesområder

Lokalplanen ligger udenfor internationale naturbeskyttelsesområder. Afstanden fra lokalplanområdet til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde, habitatområde nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov er ca. 9 km. En eventuel påvirkning af arter og naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget for det internationale naturbeskyttelsesområde vurderes, at være uvæsentlig eller af underordnet betydning, dels pga. lokalplanens indhold og dels pga.



stor afstand fra lokalplanområdet til det nærmeste naturbeskyttelsesområde.

#### *Generel beskyttelse af visse arter*

Kommunen har foretaget en gennemgang af eksisterende viden og har ikke kendskab til forekomster af de særligt beskyttede arter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV. Der er heller ikke fundet potentielle levesteder for disse arter indenfor lokalplanområdet. På baggrund heraf vurderes det, at lokalplanen ikke får nogen indvirkning på beskyttelsen af visse arter og deres levesteder.

#### *Rørlagt vandløb*

Der er registreret et privat rørlagt vandløb, der løber på langs af lokalplanområdet fra Voldum-Rud Vej til Revens Møllebæk. Vandløbet ligger i en dybde af ca. 1,5 - 2 meter.

Lokalplanen åbner mulighed for, at vandløbet kan fritlægges på en del af strækningen ved byggemodning og placeres i et tracé langs stamvejen. På lokalplankortene er den nordligste halvdel af vandløbet vist som fritlagt.

Uanset om vandløbet ved byggemodning omlægges i nyt rør eller fritlægges, overgår vedligehold af vandløbet til grundejerforeningen, når den stiftes.

#### **Vandforsyning**

Området vandforsynes fra Nielstrup Bramstrup Vandværk.

#### **Kloakforsyning**

Området seperatkloakeres. Spildevand afledes til Voldum Renseanlæg i henhold til kommunens spildevandsplan. Regnvandet ledes til Revens Møllebæk via bassin nord for området.

#### **Varmeforsyning**

Lokalplanområdet ligger i et område med individuel varmforsyning.

#### **Serviceforsyning**

Lokalplanområdet hører under skoledistriktet Hadbjerg Skole. Voldumegens Friskole, der er den lokale friskole, ligger få hundrede meter øst for lokalplanområdet. Voldum Børnehave ligger godt en kilometer øst for området. De nærmeste indkøbsmuligheder findes i Hadsten og Randers.

#### **Jordforurening**

I lokalplanområdet er der pr. 28. november 2014 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. Der skal sikres størst mulig genanvendelse af overskudsjord på lokaliteten.

### **Museumsloven**

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

Moesgård Museum har foretaget en arkivalsk kontrol af ovennævnte område, med det formål at lokalisere eventuelle spor efter menneskelige aktiviteter, der er omfattet af Museumslovens § 27, dvs.: Strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng hvori disse spor er anbragt (jævnfør Museumslovens § 27 stk. 1).

Lokalplanområdet ligger på et sydvendt svagt skrående terræn. På sådanne lokaliteter er der erfaringsmæssigt ofte spor efter forhistorisk bebyggelse.

Moesgård Museum anbefaler, på den baggrund, at der forud for anlægsarbejder foretages en større arkæologisk forundersøgelse.

Hvis det ved prøvegravningen viser sig, at der på området er bevaret væsentlige arkæologiske fortidsminder, skal der efterfølgende foretages en egentlig arkæologisk undersøgelse.

### **Grundejerforening**

Der skal oprettes en eller flere grundejerforeninger for samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningerne skal varetage grundejernes interesser i området. Det sikres, at de forpligtigelser, der overdrages til grundejerne, kan varetages kollektivt.

Foreningerne skal bl.a. overtage og vedligeholde de veje, stier, beplantningsbælter og fælles friarealer, som skal være private inden for lokalplanområdet samt det private rørlagte vandløb.

Favrskov Kommune kan afgøre, om der skal oprettes en eller flere selvstændige grundejerforeninger for lokalplanområdet eller, om grundejerne skal optages i en allerede eksisterende grundejerforening.

### **Miljøvurdering**

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

### **SERVITUTTER**

Servitutredøgørelse se bilag 3.

# FAVRSKOV KOMMUNE, LOKALPLAN NR. 347

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 i sammenhæng med det øvrige Voldum
- give mulighed for områdets anvendelse til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende friarealer
- fastlægge en grøn struktur for området
- fastlægge beliggenhed og retningslinjer for brugen af fælles friarealer
- udlægge arealer til stamvej, boligveje og sti
- overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone
- beskytte grundvandet mod forurening

## §2

### LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

#### 2.1

Lokalplanen omfatter del af matrikelnummer 18 ap Voldum By, Voldum samt alle parceller der efter den 28. november 2014 udstykkes herfra og som berøres af lokalplanen.

#### 2.2

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2A og 2B.

#### 2.3

Området opdeles i delområderne I, IIa, IIb og III.

#### 2.4

Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

## §3

### OMRÅDETS ANVENDELSE

#### 3.1

Lokalplanen opdeles i tre delområder:

*Delområde I - åben-lav:*

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

*Delområde IIa og IIb - åben-lav eller tæt-lav:*

Delområdet må kun anvendes til helårsboliger i form af åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsestypen skal være den samme inden for det enkelte delområde. Dog kan der i tilfælde af åben-lav bebyggelse opføres et dobbelthus på hver parcelhusgrund i delområde IIa.

#### Ad. 3.1

*Tæt-lav boligbebyggelse omfatter dobbelt-, gårdhave-, kæde- og rækkehuse.*

*Jf. Byplanhåndbogen defineres de forskellige tæt-lav boligtyper sådan:*

#### **Dobbelthuse:**

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

#### **Gårdhavehuse:**

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

#### **Kædehuse:**

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

#### **Rækkehuse:**

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

### **Ad 3.1**

Opsætning af legeredskaber kræver byggetilladelse.

### **Ad 3.2.**

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

I området må der ikke udøves virksomhed som kan medføre risiko for nedsvivning der forurener grundvandet. Favrskov Kommune, Natur og Miljø kan fastlægge nærmere betingelser for virksomhedens indretning og drift.

### **Ad 4.3**

Byggeloven § 10 A:

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

*Delområde III - fælles opholds- og friareal.*

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

Der kan etableres en eller flere legepladser inden for området.

### **3.2**

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

Det er en forudsætning at:

- virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

- virksomheden efter Favrskov Kommunes skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning eller lignende, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

- virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,

- virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan imødekommes på ejendommen, og

- virksomheden ikke omfatter detailhandel, herunder salg af dagligvarer og udvalgsvarer.

### **3.3**

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

## **§4**

## **UDSTYKNING**

### **4.1**

Udstykning skal i princippet ske som vist på kortbilag 2A og 2B.

*For delområde I åben-lav gælder:*

### **4.2**

Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 700 m<sup>2</sup>.

*For delområde IIa og IIb - åben-lav eller tæt-lav gælder :*

### **4.3**

Ved udstykning til åben-lav boligbebyggelse må ingen grund udstykkes med en mindre grundstørrelse end 700 m<sup>2</sup>.

Ved udstykning til tæt-lav boligbebyggelse må ingen grund være mindre end 250 m<sup>2</sup>.

*For delområde III - fælles friarealer gælder:*

### **4.4**

Området må ikke udstykkes.

**Ad 5.1**

Vejudlægget til stamvejen har en variabel bredde på op til 26 meter.

Det brede vejudlæg er netop det der giver området sit særlige præg. Dels giver det et kig fra Voldum-Rud Vej gennem området til det bagvedliggende landskab og dels giver det et varieret oplevelsesforløb, når man færdes i området.

**Ad 5.2**

Fælles parkeringsarealer, interne veje og manøvrearealer skal udføres med en tæt belægning og tilstrækkelig sideanlæg, der sikrer mod nedsivning af regnvand og saltholdigt smeltevand. Regnvand fra disse arealer skal via afløbsanlæg, godkendt af Favrskov Kommune ledes til regnvandsbassin (kloaknettet) i lokalplannområde.

**5.1**

Der udlægges areal til følgende nye veje og stier:

Stamvej A-A: Vejen placeres i et vejudlæg med en variabel bredde på op til 26 meter. Ved overkørslen til Voldum-Rud Vej er bredden 26 meter.

Kørebanen anlægges med en bredde på 6 m med et slynget forløb i princippet som vist på kortbilag 2A og 2B. Den resterende del af vejudlægget reserveres til rabat i varierende bredde. I rabatarealet kan anlægges en åben vandrende.

Boligvej B-B, C-C, D-D og E-E placeres i et vejudlæg med en bredde på 16 meter. Kørebanen anlægges med en bredde på 5 meter. For enden af hver boligvej anlægges en vendeplads med et areal på 18x14 m. På hver vendeplads kan der etableres op til fire gæsteparkeringspladser.

Den resterende del af vejudlægget reserveres til rabat.

Hvis vandløbet fritlægges skal boligveje, der krydser vandløbet forbindes til stamvejen via broer.

Sti a-a anlægges i en bredde på fire meter. I princippet som vist på kortbilag 2A og 2B. Stien anlægges med et en meter bredt græsarmeringsspor i hver side og et to meter bredt spor med stenmel i midten.

Alle veje og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 2A og 2B. Hvis delområde II udnyttes til tæt-lav bebyggelse skal vejadgang til området placeres i princippet som angivet på kortbilag 2B.

Der kan etableres trampestier i de fælles friarealer.

**5.2**

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

For delområde I samt IIa og IIb, hvis de anvendes til åben-lav gælder:

**5.3**

Til hver ejendom må der anlægges én overkørsel i en bredde af max. 6 meter (for ejers regning). Overkørslen skal udføres af samme type belægningssten som indkørslerne.

Hvis der opføres dobbelthuse inden for delområde IIa kan der anlægges en overkørsel til hver boligenhed.

Overkørslerne skal udføres med samme hældning som rabatarealet.

**5.4**

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

### 5.5

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

Ved opførsel af dobbelthuse i delområde IIa skal der anlægges to parkeringspladser pr. boligenhed.

*For delområde IIa og IIb, hvis de anvendes til tæt-lav gælder:*

### 5.6

Der anlægges én overkørsel med en bredde på 6 m og en placering i princippet som vist på kortbilag 2B.

### 5.7

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til to biler pr. bolig inde på storparcellen.

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

## §6

### TEKNISKE ANLÆG

#### 6.1

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

#### 6.2

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

#### 6.3

Lokalplanområdet forsynes med individuel varmforsyning.

#### 6.4

Ny bebyggelse i området seperatkloakeres. Spildevand afledes til Voldum Renseanlæg i henhold til kommunens spildevandsplan. Regnvandet ledes til Revens Møllebæk via bassin nord for området.

Der må ikke etableres nedsivning af regnvand via faskiner.

#### 6.5

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

#### 6.6

Der må ikke etableres tagvindmøller eller minimøller.

#### 6.7

Der kan etableres anlæg til indvinding af solenergi på bebyggelsen, jf. § 8.1.

#### 6.8

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

#### Ad 6.3

*Jordvarmeanlæg må først etableres efter tilladelse fra Favrskov Kommune, Natur og Miljø. Af hensyn til grundvandsbeskyttelsen, må der kun anvendes IPA-sprit som frostsikring.*

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

Bebyggelse skal tilpasses terræn, således at terrænforskelle optages i bygningen / bebyggelsen, jf. § 7.2.

**7.2**

Favrskov Kommune fastlægger, i forbindelse med byggetilladelse, et niveauplan i forhold til det byggemodnede terræn. Niveauplanet fastlægges som udgangspunkt som et gennemsnit af den byggemodnede terrænkote ved hushjørnerne.

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

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

**7.3**

De fælles friarealer og arealer til vej- og stiudlæg indgår ikke som en del af beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

*For delområde I samt IIa og IIb, hvis de udnyttes til åben-lav gælder:*

**7.4**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

*For delområde IIa og IIb, hvis de udnyttes til tæt-lav eller dobbelthuse i IIa gælder:*

**7.5**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

**7.6**

Boligbebyggelse i hele lokalplanområdet må opføres i max. to etager.

**§8****BEBYGGELSENS UDSEENDE****8.1**

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

Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygningen, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens øvrige facader. Ved opsætning af solenergianlæg på flade tage skal disse placeres mindst 1½ m fra facaden og stativer skal afskærmes mod omgivelserne.

**8.2**

Kommerciel skiltning i området må ikke finde sted. Hvis der er behov for skiltning til en virksomhed, som er lovlig jf. § 3.2 kan der søges om dispensation.

**8.3**

Bygningsfacader skal fremstå i blank mur, beton, træ, glas eller som vandskurede eller pudsede overflader. Mindre bygningsdele kan udføres i eternit eller forpatineret metal. Ved mindre bygningsdele forstås et areal,

**Ad 8.1**

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

*Anlæg til solenergi eller lignende kan tillades anbragt på tagfladen under forudsætning af, at anlægget følger tagets hældning.*

*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.*

**Ad 8.3**

*Blank mur:  
Facaden fremstår i ubehandlet mursten.*

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

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

der er mindre end 1/4 af det samlede facadeareal.

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

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

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

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

*For delområde II, hvis det udnyttes til tæt-lav gælder:*

#### **8.4**

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

## **§9**

### **UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING**

#### **9.1**

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

#### **9.2**

Langs lokalplanområdets østlige og vestlige skel og langs de sydligste grundens sydskel plantes et fem meter bredt beplantningsbælte bestående af hvidtjørn, æblerose, røn, ask, mirabelle, slåen, sargents æble, fjeldribs og gedebled. Plantesammensætningen skal være 90% buske og 10% træer.

Plantebælterne beplantes af udstykker, som også vedligeholder dem de to første år for at sikre deres levedygtighed.

Beplantningsbælternes placering fremgår af kortbilag 2A og 2B.

Plantebælterne skal enten holdes i en ensartet højde eller variere i højde efter en samlet plan.

#### **9.3**

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

#### **9.4**

Rabatarealet langs stamvej A-A skal tilsås med græs og fremstå som et lysåbent areal, hvori der kan plantes solitære eller grupper af egns karakteristiske træer.



#### **Ad 9.5**

Med tiden kan græsarealer der ikke omlægges oftere end hvert syvende år udvikle sig til beskyttet natur og dermed være omfattet af naturbeskyttelsesloven. Hvis arealet får status af beskyttet eng/natur efter naturbeskyttelsesloven vil det efterfølgende være vanskeligt at meddele dispensation jf. naturbeskyttelsesloven til fx etablering af legeplads.

#### **Ad 9.6**

Fritlægning af vandløb kræver tilladelse fra Vandløbsmyndigheden.

#### **Ad 10.1 og 10.2**

Under udbygning af området skal anvendelse, opbevaring og håndtering af miljøfremmede stoffer ske på en sådan måde, at der ikke sker spild på jordoverfladen således grundvandet forurenes. Opbevaring og håndtering af kemikalier, opløsningsmidler, olieprodukter og lignende må kun ske på tætte belægnings, der sikrer mod nedsivning, så der ikke ved uheld kan ske nedsivning i jord eller afløb til kloak.

#### **9.5**

Det fælles friareal nord for parcellerne skal henligge som græsareal og tilsås med hjemmehørende græsarter.

#### **9.6**

Hvis vandløbet fritlægges skal det føres i udlægget til stamvej A-A og i samme side af stamvejen i hele forløbet. I princippet som vist på kortbilag 2A og 2B.

### **§10 MILJØFORHOLD**

#### **10.1**

Vej og fælles friarealer udformes og vedligeholdes under hensyntagen til grundvandsbeskyttelse.

#### **10.2**

Bebyggelsen varmforsynes individuelt, spildevand ledes til renseanlæg og regnvand ledes via bassin til Revens Møllebæk under hensyntagen til grundvandsbeskyttelse.

### **§11 GRUNDEJERFORENING**

#### **11.1**

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

#### **11.2**

Grundejerforeningen skal stiftes senest, når Byrådet kræver det.

#### **11.3**

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

#### **11.4**

Grundejerforeningen har pligt til at modtage skøde på og vedligeholde de i området udlagte fælles friarealer med tilhørende anlæg, og vej- og stiarealer med tilhørende anlæg. Vej A-A, B-B, C-C, D-D og E-E samt sti a-a. Drift og vedligehold af det private vandløb overgår også til grundejerforeningen. Grundejerforeningen kan selv fastsætte nærmere regler for arealernes inklusiv beplantningsbælternes vedligeholdelse.

#### **11.5**

Vejene A-A, B-B, C-C, D-D og E-E er klassificeret som private fællesveje med pligt til for de adgangsberettigede grundejerforeninger at afholde udgifter til drift og vedligeholdelse. Omkostningerne til vedligeholdelse og drift fordeles efter antal boliger i grundejerforeningen.

#### **11.6**

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

### **Ad 11.7**

Grundejerforeningens vedtægter kan med fordel udarbejdes på baggrund af Favrskov Kommunes standardvedtægt for grundejerforeninger.

Grundejerforeningen opfordres til at holde Favrskov Kommune underrettet om sin adresse.

### **Ad 12.3**

Foranstaltninger til grundvandsbeskyttelse er bl.a.:

- Veje og fælles parkeringsarealer skal udføres med tæt belægning og tilstrækkelige sideanlæg med afledning af regnvand og saltholdigt smeltevand til kloaknet, så der ikke sker nedsivning af forurenede regnvand i området.
- Spildevand fra området ledes til renseanlæg.
- Regnvand ledes via bassin til Rovens Møllebæk.
- Der må ikke forekomme nedsivning af overfladevand.

### **11.7**

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Favrskov Kommune.

## **§12**

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

#### **12.1**

Samtlige nye boliger indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes de under § 6 anførte forsyningsselskaber.

#### **12.2**

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

#### **12.3**

Området må ikke tages i brug før foranstaltninger til grundvandsbeskyttende tiltag er etableret.

## **§13**

### **SERVITUTTER**

#### **13.1**

Oversigt over gældende servitutter fremgår af Bilag 3 Servitutundersøgelse

## **§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 bygge Lovgivningen.

**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanen er i henhold til § 27 i Lov om planlægning således vedtaget endeligt af Farvskov Byråd 22. september 2015.

Nils Borring  
*borgmester*

Jan Kallestrup  
*kommunaldirektør*

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort 23. september 2015.



••••••••	Lokalplanafgrænsning	—	Eksisterende rørlagt vandløb
—	Matrikelskel		
18ap	Matrikel nummer		

Kortudsnit 1:2.000 (kilde Favrskov Kommune)



Kortudsnit 1:2.000 (kilde Favrskov Kommune)



- |        |                         |     |                      |   |                                    |
|--------|-------------------------|-----|----------------------|---|------------------------------------|
| ●●●●●● | Lokalplanafgrensning    | I   | Delområdebetegnelse  | ■ | Beplantningsbælte<br>5 meter bredt |
| ●●●●●● | Delområdeafgrensning    | A-A | Vejbetegnelse        | ■ | Regnvandsbassin                    |
| —      | Matrikelskel            | a-a | Stibetegnelse        | ■ | Sti                                |
| ▶      | Placering af overkørsel | — — | Muligt åbent vandløb |   |                                    |

Kortudsnit 1:2.000 (kilde Favrskov Kommune)



*Ikke bindende illustration (kilde Favrskov Kommune)*



**Servitutundersøgelse - November 2014**  
**I forbindelse med udarbejdelse af og vedtagelse af lokalplan nr. 347**

Lokalplanen omfatter en del af ejendommen matr.nr. 18ap, Voldum By, Voldum.

Ejendommen matr. nr. 18ap, Voldum By, Voldum

Nr.	Dato	Fil	Titel	Bemærkninger
001	31.03.1978	67_F-H_212	Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv. prioriteret forud for pantegæld, vedr. 2D.	Ang. Spildevands- og regnvandsledninger med brønde og overløbsbygværker, samt færdselsret til regnvandsbassin i 4 m bredde fra Voldum-Rud Vej langs regnvandsledning til regnvandsbassin





## Screening

Hvis alle spørgsmål kan besvares med kryds i "grønt felt" giver den indledende screeningen ikke anledning til at der skal udarbejdes en Miljøvurdering (MV) af projektet.

Spørgsmål	Afdeling	JA	NEJ	Bemærkninger
Planen omfatter kun anvendelsen af mindre områder på lokalt plan? F.eks. lokalplaner, lokale anlægsprojekter og kloakplaner?	(Plan/Miljø)	x		
Der er kun tale om mindre ændringer af en gældende planlægning? F.eks. et kommuneplantillæg?	(Plan/Miljø)	x		
Påvirker planen et internationalt naturbeskyttelsesområde?	(Natur)		x	
Giver planen mulighed for anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 3 og 4 (bilag 2)?			x	
Har projektet indvirkning eller relevans for andre projekter og aktiviteter, eller anden planlægning? Eks. Hvis planen vil få væsentlig indflydelse på et område der i kommuneplanen er udlagt til naturgenopretning.			x	

### Ved tvivl om projektets 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).

### Vurdering af projektets påvirkning.

I henhold til bekendtgørelsen skal der screenes for påvirkninger. Bekendtgørelsen skelner ikke imellem positive og negative påvirkninger, men blot om påvirkningen vurderes som væsentlig. I tilfælde af en positiv påvirkning bør der laves en kort beskrivelse i feltet - bemærkninger. Ansvarlig for de enkelte parametre sætter ✓ ved sin signatur efter udfyldelse af skemaet.

## Screeningsskemaer:

Parameter	Ansv.	Nej	Ja i mindre grad	Ja i væsentlig grad	Bemærkninger	Evt. høring
<b>Ressourcer</b> Forbrug af energi og naturressourcer.	Miljø	X				
<b>Klima</b>	Miljø	X				
<b>Biologisk mangfoldighed</b> Flora, fauna	Miljø	X				
<b>Affald</b> Mængder, Miljøfarlige stoffer, genanvendelighed.	Miljø	X				
<b>Grundvand/Drikkevand</b> Indsatskortlægning, borer	Miljø		X		Lokalplanområdet ligger delvis i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men inden for kildepladszonen til Nielstrup-Bramstrup Vandværk. Grundvandsmæssigt acceptabel placering af byudvikling, idet der er nogen beskyttelse. Området er dog sårbart overfor nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Derfor skal lokalplanen sikre, at der ikke sker forurening ved nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.	
<b>Spildevand</b> Spildevand, overfladevand, nedsivning.	Miljø		X		Der må ikke etableres nedsivning af regnvand via faskiner.	
<b>Luft</b> Emissioner og lugt.	Miljø	X				
<b>Støj og vibrationer</b>	Miljø	X				
<b>Jord</b> Jordforurening	Miljø	X				
<b>Trafik</b> Belastning og sikkerhed.	Trafik og Anlæg	X				
<b>Natur, geologi og landskab</b> Områder under særlig beskyttelse (§ 3, EU, internationalt, eller områder med særlig bevarings værdi)	Miljø og Plan	X				
<b>Kulturarv – Fortidsminder</b>	Miljø og Plan	X				
<b>Kulturarv – Bebyggelse</b>	Plan	X				



	og Byg					
<b>Sundhed - velfærd</b> Rekreative arealer Stiforbindelser Udsigt til/adgang til natur	Miljø og Anlæg	X				
		<b>Hvis "NEJ" eller "ja i mindre grad", fortsæt screening.</b>	<b>Hvis "ja i væsentlig grad", gå videre til MV</b>			

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

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

Karakteren af planens miljømæssige indvirkning	Ansv.	Nej	Ja i mindre grad	Ja i væsentlig grad	Evt. høring	Bemærkninger
Vil projektets omfang i form af røg, støj og møg belaste det omgivende miljø.	Miljø	X				
Vil den fysiske størrelse af projektet få betydning for miljøet ved at optage for meget plads rent geografisk?	Miljø/ Plan	X				
Vil projektet i etableringsfasen belaste omgivelserne væsentligt miljømæssigt?	Miljø	X				
Vil projektet på sigt give miljømæssige gener?	Miljø	X				
Vil flere miljøparametre i samspil få en sammenlagt større effekt på miljøet, end summen når de optræder hver for sig?	Miljø	X				
Vil projektet have indflydelse på andre planer?	Plan	X				
Vil projektet give mulighed for at fremme en bæredygtig udvikling?	Miljø/ Plan	X				
Vil projektet danne grundlag for andre projekter og aktiviteter i området?	Plan	X				
Har projektet relevans for gennemførelse af anden	Miljø		X			



miljølovgivning (eks. planer om affaldshåndtering og vandbeskyttelse)						
		Hvis "Nej" eller "ja i mindre grad", skal der ikke foretages MV	Hvis "ja i væsentlig grad", gå videre til MV			

## Endeligt resultat af screening

Resultat	JA	NEJ	Ansv. signatur
Der skal foretages en miljøvurdering af projektet.		X	GSMI
<b>Evt. kommentarer:</b> Projektets omfang og indflydelse på omgivelserne er af så lille betydning, at en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.			

## **FAVRSKOV KOMMUNE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 8**

Efter § 23 c i "Lov om planlægning" afløses en del af rammeområde 9.BO.1 af et nyt rammeområde 9.BO.3, hvor etageantallet øges til to. Afgrænsningen af området ændres ikke.

### **FREMTIDIGE RAMMEBESTEMMELSER**

Kommuneplanramme nr. 9.BO.3

#### **Områdets anvendelse**

Området er udlagt til boligområde.

#### **Særlige bestemmelser for Voldum Nielstrup Bramstrup**

Der kan placeres butikker inden for byafgrænsningen langs Voldum-Rudvej og Rigtrupvej.

Dagligvare: 1000 m<sup>2</sup> Udvalgsvare: 500 m<sup>2</sup> I alt max.: 2000 m<sup>2</sup>.

Se Kommuneplanens afsnit 7 om butikker.

Ved lokalplanlægning af nyt område skal der ske en nærmere vurdering af grundvandsforhold og hensyntagen hertil.

#### **Bebyggelsens art og anvendelse**

Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse og fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv.

Se fællesramme 1.

#### **Bebyggelsesforhold**

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

Bebyggelsesprocent max. 30 % i åben- lav og max. 40 % i tæt-lav bebyggelse.

#### **Zonestatus**

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone og landzone.

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone.

### **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 kommuneplantillægget efter lovens §3 bilag 2 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af kommuneplantillæggets gennemførelse er af sådan en karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig. Det vurderes at påvirkningen af en forøget bebyggelsesprocent inden for rammeområdet ikke vil have væsentlig betydning på kommuneplanniveau.

### **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.

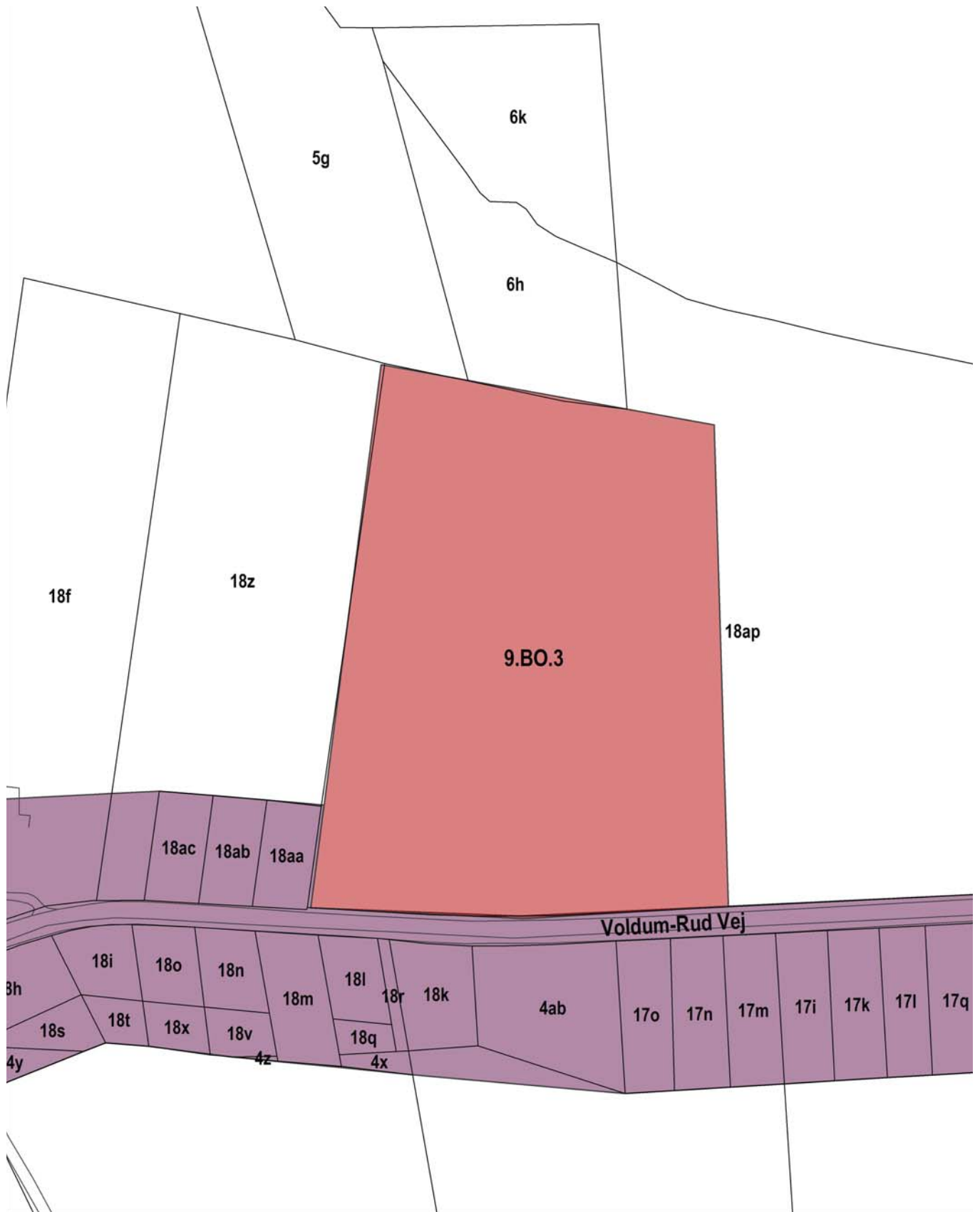
#### **VEDTAGELSESPÅTEGNING AF KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 8**





Kommuneplantillæg nr. 8 er i henhold til § 27 i Lov om planlægning således vedtaget endeligt af Favrskov Byråd 22. september 2015.

Nils Borring  
*borgmester*

Jan Kallestrup  
*kommunaldirektør*

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentligt bekendtgjort 23. september 2015.



- |   |               |   |                             |
|---|---------------|---|-----------------------------|
|  | Matrikelflade |  | Kommuneplanramme nr. 9.BO.3 |
|  | Kørebane kant |  | Kommuneplanramme nr. 9.BL.1 |



## Screening

Hvis alle spørgsmål kan besvares med kryds i "grønt felt" giver den indledende screeningen ikke anledning til at der skal udarbejdes en Miljøvurdering (MV) af projektet.

Spørgsmål	Afdeling	JA	NEJ	Bemærkninger
Planen omfatter kun anvendelsen af mindre områder på lokalt plan? F.eks. lokalplaner, lokale anlægsprojekter og kloakplaner?	(Plan/Miljø)	x		
Der er kun tale om mindre ændringer af en gældende plan? F.eks. et kommuneplantillæg?	(Plan/Miljø)	x		
Påvirker planen et internationalt naturbeskyttelsesområde ?	(Natur)		x	
Giver planen mulighed for anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 3 og 4 (bilag 2) ?			x	
Har projektet indvirkning eller relevans for andre projekter og aktiviteter, eller anden planlægning ? Eks. Hvis planen vil få væsentlig indflydelse på et område der i kommuneplanen er udlagt til naturgenopretning.			x	

### Ved tvivl om projektets 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).

#### Vurdering af projektets påvirkning.

I henhold til bekendtgørelsen skal der screenes for påvirkninger. Bekendtgørelsen skelner ikke imellem positive og negative påvirkninger, men blot om påvirkningen vurderes som væsentlig. I tilfælde af en positiv påvirkning bør der laves en kort beskrivelse i feltet – bemærkninger. Ansvarlig for de enkelte parametre sætter  ved sin signatur efter udfyldelse af skemaet.





### Screeningsskemaer:

Parameter	Ansv.	Nej	Ja i mindre grad	Ja i væsentlig grad	Bemærkninger	Evt. høring
<b>Ressourcer</b> Forbrug af energi og natur ressourcer.	Miljø	X				
<b>Klima</b>	Miljø	X				
<b>Biologisk mangfoldighed</b> Flora, fauna	Miljø	X				
<b>Affald</b> Mængder, Miljø-farlige stoffer, genanvendelighed.	Miljø	X				
<b>Grundvand/Drikkevand</b> Indsatskortlægning, boringer	Miljø	X				
<b>Spildevand</b> Spildevand, overfladevand, nedsivning.	Miljø	X				
<b>Luft</b> Emissioner og lugt.	Miljø	X				
<b>Støj og vibrationer</b>	Miljø	X				
<b>Jord</b> Jordforurening	Miljø	X				
<b>Trafik</b> Belastning og sikkerhed.	Trafik og Anlæg	X				
<b>Natur, geologi og landskab</b> Områder under særlig beskyttelse (§ 3, EU, internationalt, eller områder med særlig bevarings værdi)	Miljø og Plan	X				
<b>Kulturarv – Fortidsminder</b>	Miljø Og Plan	X				

<b>Kulturarv – Bebyggelse</b>	Plan og Byg	X				
<b>Sundhed – velfærd</b> Rekreative arealer Stiforbindelser Udsigt til/adgang til natur	Miljø og Anlæg	X				
		<b>Hvis "NEJ" eller "ja i mindre grad", fortsæt screening.</b>	<b>Hvis "ja i væsentlig grad", gå videre til MV</b>			

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

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


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



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

## Endeligt resultat af screening

Resultat	JA	NEJ	Ansv. signatur
Der skal foretages en miljøvurdering af projektet. Gå videre til side 8		X	GSMI
<b>Evt. kommentarer:</b> Projektets omfang og indflydelse på omgivelserne er af så lille betydning, at en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.			

 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)

---