

Forslag til

Lokalplan nr. 366

Boligområde ved Lunden i Laurbjerg



Favrskov Kommune 2016 Luftfoto

Forslag November 2017

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.

Praktiske oplysninger

Bemærkninger kan sendes til:

Favrskov Kommune
Teknik- og Kultur
Skovvej 20
8382 Hinnerup

E-mail: plan@favrskov.dk

Dette forslag er udarbejdet af Favrskov Kommune, Teknik- og Kultur.

November 2017

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	6
<i>Kommuneplanen</i>	6
<i>Anden planlægning</i>	7
<i>Landbrugsloven</i>	7
<i>Vandforsyning</i>	8
<i>Kloakforsyning</i>	8
<i>Varmeforsyning</i>	8
<i>Serviceforsyning</i>	8
<i>Jordforurening</i>	8
<i>Museumsloven</i>	9
<i>Støj fra erhverv</i>	9
<i>Trafik og trafikstøj</i>	9
<i>Miljøvurdering</i>	10
<i>Tilladelser fra andre myndigheder</i>	10
<i>NaturErhvervstyrelsen</i>	10
<i>Moesgård Museum</i>	10
<i>Naturstyrelsen</i>	10
Servitutter	10
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	10
Bestemmelser	11
Lokalplanens formål	11
Lokalplanens område og zonestatus	11
Områdets anvendelse	11
Udstykning	12
Veje, stier og parkering	12
Tekniske anlæg	13
Bebyggelsens omfang og placering	14
Bebyggelsens udseende	15
Ubebyggede arealer og beplantning	15
Miljøforhold	16
Grundejerforening	16
Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
Servitutter	17
Lokalplanens retsvirkninger	17
Vedtagelsespåtegning	18
Kortbilag 1 - Matrikelkort	19
Kortbilag 2 - Lokalplankort	20
Kortbilag 3 - Vejledende illustrationsplan	21
Bilag 4 - Servitutliste	22
Bilag 5 - Princip for bebyggelsens placering i terræn	23
Bilag 6 - Miljøscreening	27



Lokalplanområdet ligger nord Lunden og 'tjørnevejene' og ud til åbne marker.



Lokalplanområdet set fra eksisterende sti mod nordøst.



Lokalplanområdet set fra enden af Lunden mod nord.



Eksisterende sti i området.

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter et markareal i den nordlige del af Laurbjerg. Området er ubebygget og anvendes ved lokalplanens udarbejdelse til landbrugsformål.

Udstykningen af lokalplanområdet udgør en videre udbygning af boligområdet ved Laurbjerg nord. Herudover er landskabet omkring lokalplanområdet karakteriseret ved åbent land med grønne områder. Terrænet omkring lokalplanområdet er kuperet.

Lokalplanområdet, der er på cirka 1,6 ha, er ved planens udarbejdelse kommunalt ejet og ligger i landzone. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres hele arealet fra landzone til byzone.

Lokalplanområdets afgrænsning og den nuværende matrikelgrænse er vist på kortbilag 1.



Orthofoto af lokalplanområdet.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

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

Formålet med lokalplanen er at skabe et velfungerende boligområde, med gode rekreative forbindelser til de øvrige boligkvarter mod syd og det åbne land mod nord, øst og vest.

Der skal sikres vejadgang til området og skabes et attraktivt boligmiljø med stier, fælles friareal og et støjniveau, der overholder gældende støjkraav.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet inddeles i to delområder, et delområde til åben-lave boliger, og et delområde til rekreative arealer.

Inden for delområde I kan der opføres 8 parcelhuse på grunde med en minimumsstørrelse på 900 m²



Illustration af en mulig udbygning af arealerne nord-vest for lokalplanområdet samt angivelse af en videregøring af Lunden mod nord.

Lokalplanen muliggør bebyggelse i en højde på 8,5 meter i maksimalt to etager med en bebyggelsesprocent på 30.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om materialer, farver og udformning som skal sikre at bebyggelsen inden for lokalplanområdet fremstår med et helhedspræg.

Det er hensigten med lokalplanens bestemmelser at skabe et attraktivt boligområde, der kan inspirere til at opføre attraktive boliger, der er tilpasset terrænet.

Ved udstykning er arealet kommunalt ejet. Langs den østlige afgrænsning af lokalplanområdet videreføres den eksisterende sti langs Tjørnevejene. På kortbilag 2 er stien angivet som sti b-b.

Delområde II omfatter et fælles friareal til brug for lokalplanområdets beboere. På arealet udlægges en sti langs den vestlige del af lokalplanområdet, som forlængelse af eksisterende sti. På kortbilag 2 er stien angivet som sti a-a.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger i rammeområde 8.BO.1 i Kommuneplan 13. Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i rammeområdet.



Indenfor rammeområde 8.BO.1 er der en restrumlighed, som giver mulighed for en yderligere udbygning af boligområdet. Her har det vist sig at være hensigtsmæssigt at justere lidt på kommuneplanrammen for at give mulighed for en bedre helhedsplan for området. Ændringen forudsætter imidlertid, at der forud for en videre udbygning af området udarbejdes et kommuneplantillæg hvori afgrænsning af rammeområde 8.BO.1 er justeret af hensyn til ejergrænser og arrondering. Indenfor området skal der samtidigt afsættes plads til et forsinkelsesbassin til regnvand.

Anden planlægning

Grundvandsbeskyttelse

Ifølge Kommuneplan 13 ligger lokalplanområdet i et nitratfølsomt område med særlige grundvandsinteresser og der indgår blandt andet følgende virkemidler til beskyttelse af grundvandet:

- Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at "Veje og parkeringsarealer skal udføres med tæt belægning og tilstrækkelige sideanlæg med afledning af regnvand og saltholdigt smeltevand til kloaknet, så der ikke sker nedsivning af forurenede regnvand i området."
- Lokalplanen indeholder krav om tilslutning til kollektive forsyningsanlæg og at spildevand fra området skal ledes til renseanlæg.
- Inden salg af grunde vil Favrskov Kommune sikre, at der tinglyses et forbud mod brug af pesticider på de enkelte parceller samt på de fælles friarealer, private fællesveje og stier, der overdrages til grundejerforeningen. Se § 10.2 med tilhørende supplerende tekst.
- De kommende ejere og brugere af området skal være opmærksomme på at beskytte grundvandet ved nænsom håndtering af opløsningsmidler og sprøjtemidler. Disse stoffer er meget mobile i jorden, derfor vil selv små mængder i jorden udgøre en forureningsrisiko.

Natur og landskab

Der findes ingen beskyttede naturtyper inden for lokalplanområdet.

Hele lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje, som er pålagt arealet efter naturbeskyttelseslovens § 17. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bygninger, skure m.v.

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 69, stk. 1, kan Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning (SVANA) ophæve skovbyggelinjen. Der søges derfor med denne lokalplan om ophævelse af skovbyggelinjen i det omfang den berører lokalplanområdet.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Lokalplanen ligger uden for internationale naturbeskyttelsesområder. Afstanden fra lokalplanområdet til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde, habitatområde nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov med omgivelser vurderes at være ca. 3,9 km. En eventuel påvirkning af de arter og naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget for det internationale naturbeskyttelsesområde vurderes, at være uvæsentlig eller af underordnet betydning, pga. afstanden til det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde. Udledning af regnvand fra lokalplanområdet sker via Lopbæk til Lilleåen, Gudenåen og Randers Fjord. Spildevand ledes til Langå renseanlæg, hvor det rensede spildevand udledes til Gudenå. Sammen med de øvrige planer og projekter i Spildevandsplan 2013, sker der et samlet fald i udledning af næringsstoffer til habitatområde 14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord.

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 inden for lokalplanområdet. Der er heller ikke fundet potentielle levesteder for disse arter. På baggrund heraf vurderes det at projektet ikke får nogen indvirkning på beskyttelsen af visse arter og deres levesteder.

Landbrugsloven

Matr.nr. 1br Laurbjerg by, Laurbjerg er omfattet af landbrugspligt. Landbrugspligten forudsættes ophævet på den del af matriklen, der ligger inden for lokalplanafgrænsningen inden realiseringen af lokalplanen.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Laurbjerg Vandværk.

Kloakforsyning

Afledning af spildevand og overfladevand skal ske i henhold til Favrskov Kommunes spildevandsplan og Favrskov Forsynings betalingsvedtægt. Området skal separatkloakeres.

Regnvand fra lokalplanområdet skal ledes til eksisterende regnvandssystem syd for lokalplanområdet. Favrskov Forsyning planlægger at etablere et nyt forsinkelsesbassin syd for lokalplanområdet og tæt ved Østergade som vist med blå prik på kortet. Bassinet skal modtage overfladevand fra eksisterende kloakplande og vurderes også at have kapacitet til at modtage overfladevand fra de otte parceller, som er omfattet af denne lokalplan.

På kortet til venstre er der angivet et blå areal, hvor terrænet ikke umiddelbart giver mulighed for afledning af overfladevand til Favrskov Forsynings regnvandsledning, medmindre der sker en terrænregulering til niveau omkring kote 41. Alternativt kan der søges tilladelse til nedsivning af overfladevand, såfremt jordlagene er egnede hertil. Tilladelse til nedsivning, f.eks. i faskine, skal forinden indhentes fra Favrskov Kommune. Der må ikke ske nedsivning af miljøfarlige stoffer, eksempelvis stoffer fra tagrensningsmidler eller stoffer til pleje af fliser.

Regnvandsbassinet har ikke kapacitet til håndtering af yderligere overfladevand, hvorfor der i forbindelse med en eventuel videre udbygning af boligområdet vil det være nødvendigt at etablere et nyt forsinkelsesbassin inden for rammeområde 8.BO.1.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal i henhold til Favrskov Kommunes varmeplan, tilsluttes kollektiv varmforsyning efter forsyningselskabets 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.

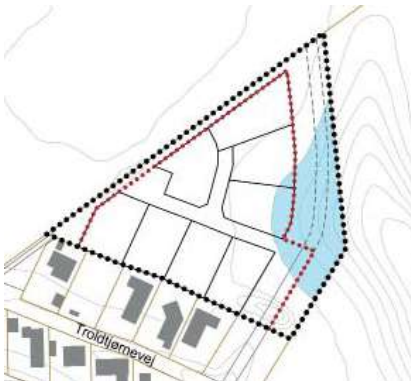
Elvarme kan ikke tillades i henhold til "Cirkulære om forbud efter varmforsyningsloven mod etablering af elopvarmning af ny bebyggelse beliggende i kollektive forsyningsområder". Håndhævelsen af dette cirkulære sker i forbindelse med byggetilladelsen.

Serviceforsyning

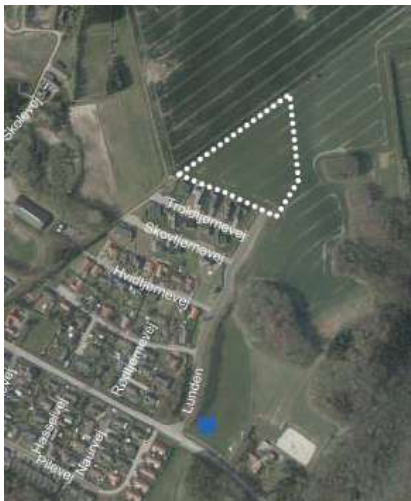
Lokalplanområdet hører under skoledistriktet Lilleåskolen. Der findes en daginstitution og en SFO i Laurbjerg. Der er daglig kollektiv busforbindelse til Langå og til Aarhus.

Jordforurening

Inden for lokalplanområdet er der pr. 1. maj 2017 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.



Skitsen viser (blå farve) at en del af lokalplanområdet mod øst ikke kan kloakeres.



Kortet viser en omtrentlig placering af et forsinkelsesbassin i overensstemmelse med Favrskov Kommunes Spildevandsplan.

Lokalplanområdet er ikke tidligere omfattet af en områdeklassificering (områder 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 fra byggemodningen på lokaliteten.

Museumsloven

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

Moesgård Museum har foretaget arkivalisk 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 (jf. Museumslovens § 27 stk. 1)

Der er ikke registreret fortidsminder inden for det aktuelle område. Derimod findes der mange fredede gravhøje om de tilgrænsende områder. De fredede høje ligger i et mindre skovområde umiddelbart sydøst for lokalplanområdet men dog mere end 100 meter herfra. I det hele taget er Laurbjerg området særdeles rigt på særligt gravhøje fra sten- og bronzealder, og det kan derfor ikke udelukkes, at der inden for lokalplanområdet vil være spor efter netop gravhøje. Erfaringen viser, at der i tilknytning til højene vil kunne påtræffes andre typer fortidsminder såsom sekundære begravelser og bebyggelse.

Støj fra erhverv

Laurbjerg Kraftvarmeværk har i dag tilladelse til at køre fuld drift på deres egne naturgasmotorer, men er siden 2009 blevet forsynet med store mængder overskudsvarme fra biogasanlægget OL Bioenergi (ca. 80 % af varmebehovet). I værket's miljøgodkendelse er der krav, der skal overholdes i forhold til både emissioner og støj. Værket ligger i forvejen meget tæt på et eksisterende boligkvarter uden at det har givet anledning til problemer eller klager. Hvis værket på længere sigt skal udvide, er der allerede andre boliger tættere på, som der skal tages hensyn til. Det vurderes derfor ikke, at det nye lokalplanområde vil udgøre et problem i den forbindelse.

Trafik og trafikstøj

Støj fra vejtrafik

Det skal sikres, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra veje" (p.t. vejledning nr. 4 / 2007).

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.

Miljøscreening er vedlagt lokalplanen, jf. bilag 6

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Landbrugs og Fiskeristyrelsen

Det er en forudsætning, at landbrugs- og Fiskeristyrelsen giver tilladelse til at ophæve landbrugspligten på matr.nr. 1br, der ligger inden for lokalplanområdet.

Moesgård Museum

Hvis byggherre i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder finder spor af fortidsminder, skal arbejdet i følge museumslovens § 27 standses og fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for fortidsminder jf. museumsloven, før der er givet tilladelse hertil fra Moesgård Museum.

SVANA

Området er underlagt skovbyggelinje, der søges ophævet med denne lokalplan.

SERVITUTTER

Servitutrederegørelse se bilag 4, Servitutliste.

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.

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.

FAVRSKOV KOMMUNE, FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 366

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere ændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1

LOKALPLANENS FORMÅL

1.1

Formålet med lokalplanen er:

at skabe mulighed for udbygning og afrunding af bebyggelsen i den nordlige del af Laurbjerg med åben-lav boligbebyggelse med tilhørende friarealer,

at udlægge arealer til boligveje og stier, herunder reservere areal til fremtidig forlængelse af 'Lunden',

at opnå en tilpasning af fremtidig bebyggelse til eksisterende bebyggelse i naboområderne.

§2

LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen omfatter matrikelnummer 1br Laurbjerg By, Laurbjerg samt alle parceller der efter 22. september 2015 udstykkes herfra og som berøres af lokalplanen.

2.2

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, Matrikelkort.

2.3

Området opdeles i delområderne I og II.

2.4

Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

2.5

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Arealerne skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil området tages i brug til det lokalplanen bestemmer.

Ad. 2.5

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

§3

OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanen opdeles i to 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 II - fælles opholds- og friareal:

Delområdet må kun anvendes til rekreativt område med offentlig adgang med mulighed for etablering af fremtidig vejareal til udbygning mod nord-øst.

Ad. 3.1

Åben-lav boligbebyggelse omfatter en fritliggende bolig i form af enfamiliehus, villa eller parcelhus.

Ad 3.2.

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

3.2

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

Det er en forudsætning at:

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

3.3

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

§4 UDSTYKNING

4.1

Udstykning til åben-lav boligbebyggelse skal ske efter en samlet plan i princippet som vist på kortbilag 2. Der må kun opføres og indrettes en bolig på hver ejendom. Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 900 m².

4.2

Det fælles opholds- og friareal, delområde II, må ikke udstykkes.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

Der udlægges areal til følgende nye veje og stier:

5.1

Adgang til lokalplanområdet skal ske fra fordelingsvejen Lunden, som vist på kortbilag 2.

5.2

Fordelingsvejen A-A udlægges som en offentlig vej i en bredde af 12 meter og anlægges med en kørebanebredde på 7 meter.

5.3

Stamvejene B-B og C-C udlægges i 9 meters bredde og anlægges med en kørebanebredde på minimum 5 meter. Den resterende del af vejudlægget reserveres til rabat.

5.4

Sti a-a og sti b-b udlægges i en bredde af 2,5 meter.

Ad 5.5

Oplysning om hældning og fremtidig vejkote kan fås hos Favrskov Kommune, Trafik og Veje.

Alle veje og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 2, Lokalplankort.

5.5

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

For delområde I - åben-lav gælder:

5.6

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

5.7

Ingen boliger må have udkørsel til fordelingsvej A-A.

5.8

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

5.9

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

§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

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

Tilslutningspligten er dog betinget af, at kommunalbestyrelsen efterfølgende godkender et projektforslag efter varmforsyningsloven, og at der kan opnås forsyning fra anlægget ved byggeriets ibrugtagning.

6.4

Afledning af spildevand og regnvand skal ske i henhold til Favrskov Kommunes spildevandsplan og Favrskov Forsynings betalingsvedtægt. Området skal separatkloakeres. På kortbilag 2 er der angivet et område, som ikke umiddelbart kan kloakeres. Kloakering forudsætter at Favrskov Kommune meddeler tilladelse til en terrænregulering. Alternativt kan regnvand fra dette område afledes til nedsivning efter indhentet tilladelse fra Favrskov Kommune.

6.5

Inden for lokalplanområdet må der ikke opsættes udendørs antenner. Dog må eventuelle paraboler anbringes maksimalt 1 meter 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.

§7

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

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

7.2

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

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

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

7.3

Fælles friarealer, arealer til vej og stiudlæg indgår ikke som en del af beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

For delområde I - åben-lav gælder:

7.4

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

7.5

Bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager.

7.6

Bebyggelse inden for lokalplanområdet må opføres i en byggehøjde på op til 8,5 meter, over fastlagt niveauplan.

Skorstene, ventilationsafkast og lignende, kan dog have en større højde.

Ad. 7.5

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

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

To etager: Med fladt tag, skråt tag og træmpel over 1,25 m eller kælder med én fritliggende facade.

BEBYGGELSENS UDSEENDE

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 anlæg må ikke 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.

8.1

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede tagsten, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi. Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygningen, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens øvrige facader. Ved opsætning af solenergianlæg på flade tage skal disse placeres mindst 1½ meter fra facaden og stativer skal afskærmes mod omgivelserne.

8.2

Ved etablering af virksomhed jf. § 3.2 må der opsættes et kommercielt skilt. Skiltet kan opsættes på postkassen eller facaden. Skiltet må have en maksimal størrelse på 0,13 m² svarende til en A3 og må ikke være belyst.

8.3

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

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

Træbygninger må ikke udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger.

8.4

Ydervægge på kælder, som frilægges jf. 7.1 skal behandles som facade og skal fremstå som en del heraf.

8.5

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.

8.6

Facader på mindre bygninger som fx cykelskure, carporte eller overdækkede arealer kan udføres i andre materialer. Mindre bygninger under 10 m² som legehuse, redskabsskure og pavilloner kan opføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger.

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.

Ad 10.1

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

Grænseværdi for udendørs opholdsarealer: Lden 58 dB.

Ad 10.2

Inden salg af grunde vil Favrskov Kommune sikre, at der tinglyses et forbud mod brug af pesticider på de enkelte parceller samt på de fælles friarealer, private fællesveje og stier, der overdrages til grundejerforeningen.

9.2

Alle hegn i skel mod naboparcel, 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 maksimal højde på 1,2 meter.

9.3

På de fælles friarealer må der kun foretages beplantning med naturligt hjemmehørende danske arter. Desuden kan der tillades opstillet bænke, legeredskaber o.l. som understøtter anvendelsen til leg, bevægelse og ophold. Herudover må de fælles opholds- og friarealer ikke bebygges.

§10**MILJØFORHOLD****10.1**

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

10.2

Veje og fælles friarealer udformes 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 i delområde II med tilhørende anlæg, og vej- og stiarealer med tilhørende anlæg (B-B og C-C samt sti a-a). Grundejerforeningen kan selv fastsætte nærmere regler for arealernes vedligeholdelse.

11.5

Vej B-B og C-C er klassificeret som private fællesveje med pligt til for de adgangsberettigede grundejerforeninger at afholde udgifter til drift og vedligeholdelse. Samme drifts- og vedligeholdelses forpligtelser gælder for sti a-a. 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, der kan findes på kommunens hjemmeside.

Grundejerforeningen skal holde Favrskov Kommune underrettet om sin adresse.

11.7

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Favrskov Kommune.

§12

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

12.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte veje, stier og parkeringspladser er etableret.
- der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning,
- landbrugspligten er ophævet.
- skovbyggelinjen er ophævet eller meddelt dispensation.
- der er etableret et forsinkelsesbassin uden for lokalplanområdet, der sikrer en forsinkelse og rensning af overfladevand, således at der ikke som følge af lokalplanområdet sker en væsentlig øget påvirkning af den i forvejen overbelastede Lopbæk,

§13

SERVITUTTER

13.1

Oversigt over gældende servitutter fremgår af bilag 4, 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.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen er i henhold til § 24 i Lov om planlægning således foreløbig vedtaget af Farvskov Byråd den **x. måned 201x.**

Nils Borring
borgmester

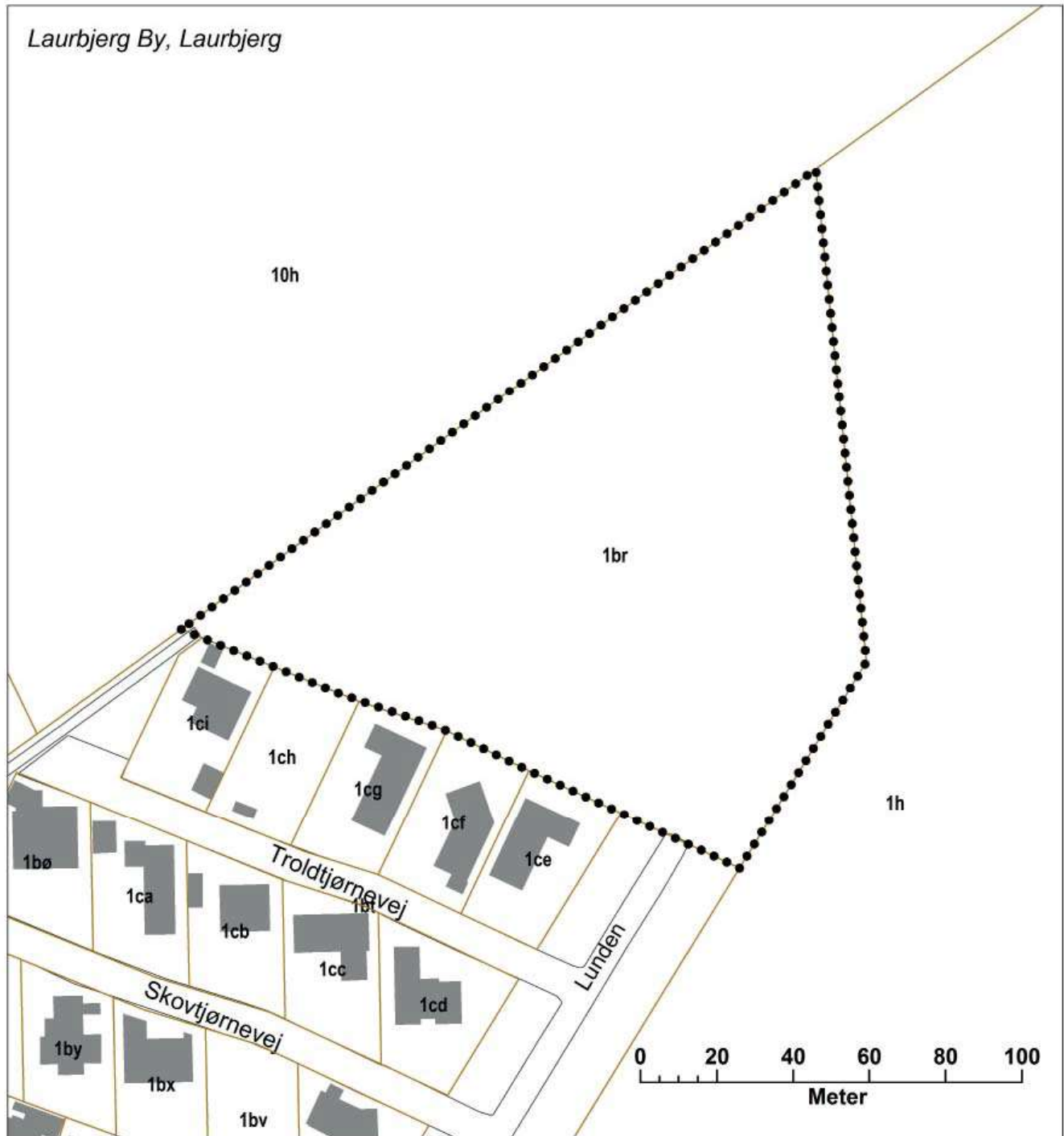
Jan Kallestrup
kommunaldirektør

Forslag:

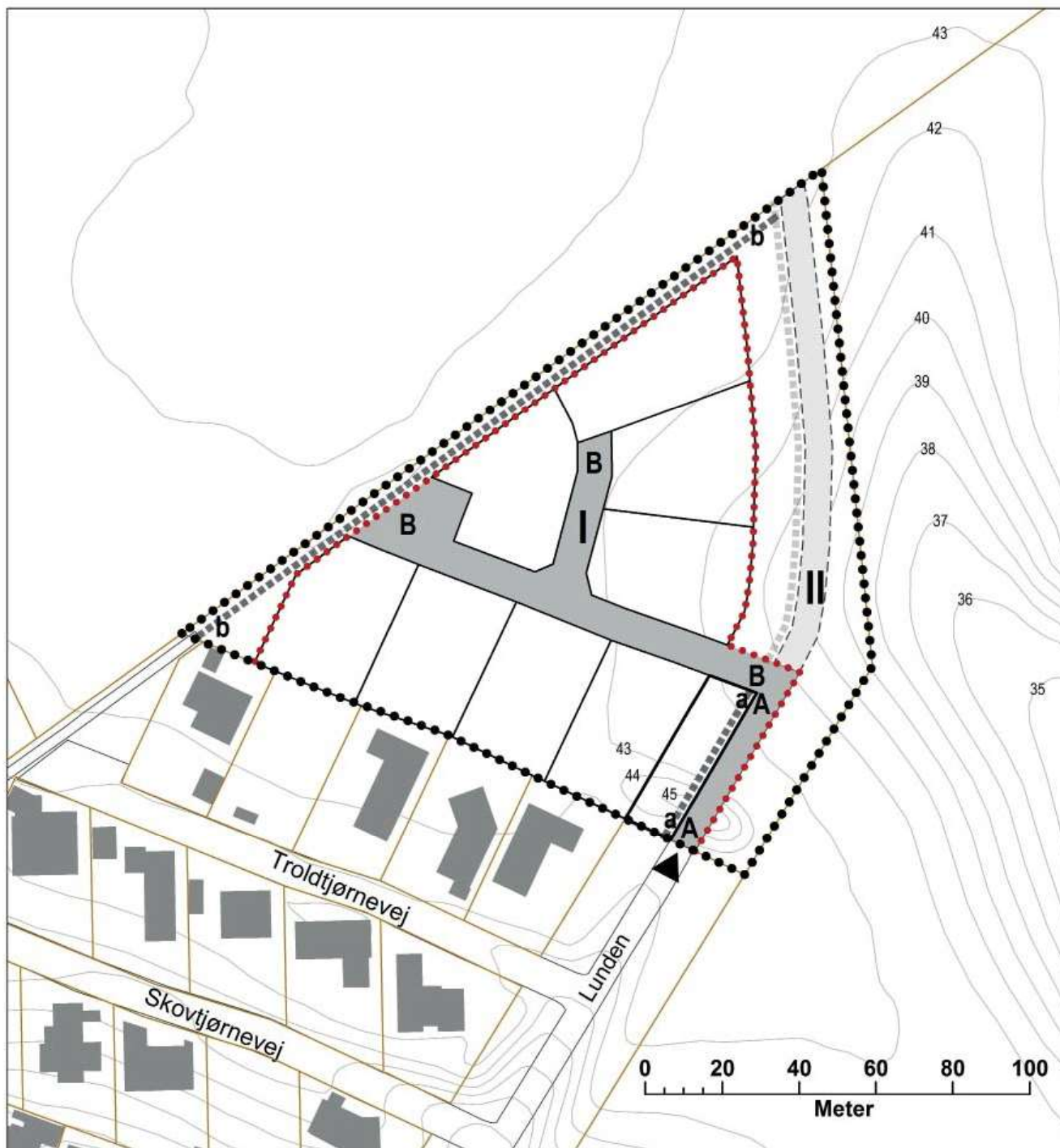
Lokalplanen er offentliggjort som forslag i perioden fra den XX. XX til den XX. XX 2017.

Endelig vedtaget:

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den XX.XX 2017.



- | | | | | | |
|-------|-----------------|-----|----------------|--|---------|
| ••••• | Lokalplangrænse | | Matrikelflade | | Bygning |
| | | 1br | Matrikelnummer | | Vejkant |



•••••	Lokalplangrænse	□	Rabat	□	Matrikelflade
•••••	Delområder	□	Fremtidig sti	■	Bygning
□	Nye skel	□	Fremtidig vej	44	Koter
•••••	Sti - fast belægning	—	Kørebanekant	—	Højdekurver 1 meter
■	Kørebane	▶	Vejadgang		

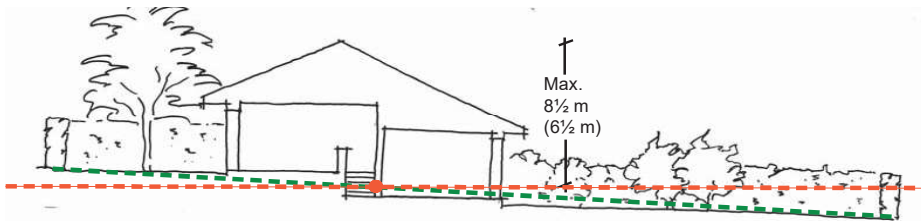


BILAG 4 - SERVIDUTLISTE

Servitutredøgørelse pr. 12.10.2017 I forbindelse med Lokalplan 366 Boliger i Laurbjerg

Nr.	Dato	Løbenummer	Akt	Titel	Bemærkninger
1	12.05.1934	924594-67	67_F-H_216	Dok om færdselsret	Sti skal respekteres
2	14.04.1980	5705-67	67_D-H_297	Dok om ret til anlæg, tilegn og vedligeholdelse af vandforsyningsanlæg. Fortrinsret.	Påtale: Laurbjerg Vandværk
3	09.04.1999	15968-67	67_A-H_417	Dekl. Om fortsat tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg. Fortrinsret.	Påtale: Favrskov Kommune
4	31.01.2011		1002249960	Varmedledning	Ligger udenfor området. Påtale: Favrskov Kommune og GREEN FARM ENERGY A/S
5	07.05.2014		1005333579	Deklaration om fortsat tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg.	Vedrører området

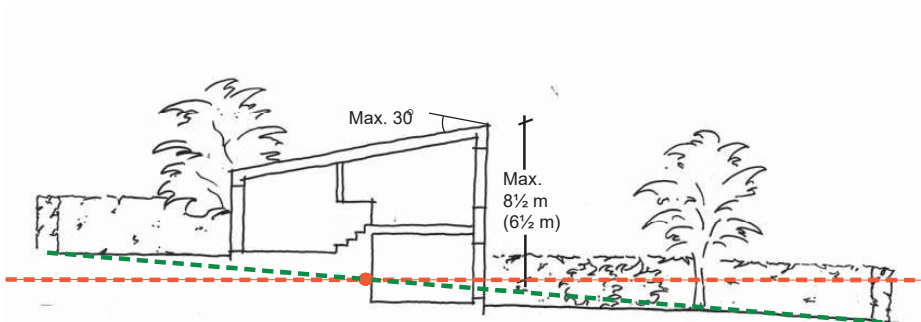
BILAG 5- PRINCIP FOR BEBYGGELSENS PLACERING I TERRÆN



Eksempel 1 - Bolig med lille forskydning i niveauer

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

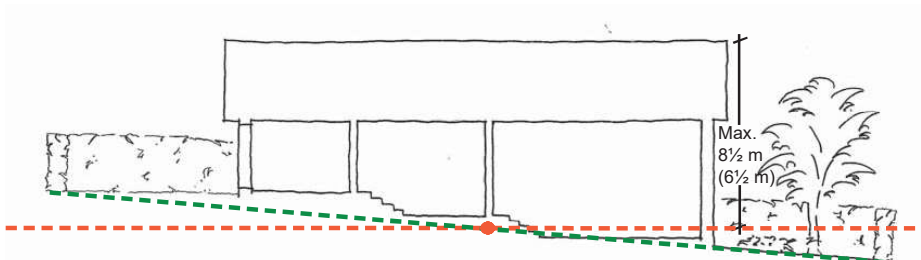
Eksemplet viser bolig på en grund med en hældning på ca. 50 promille, dvs. en højdeforskel på ca. 1,5 meter over en strækning på 30 meter.



Eksempel 2 - Bolig i delvis 1 og 2 etager

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

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



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

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

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

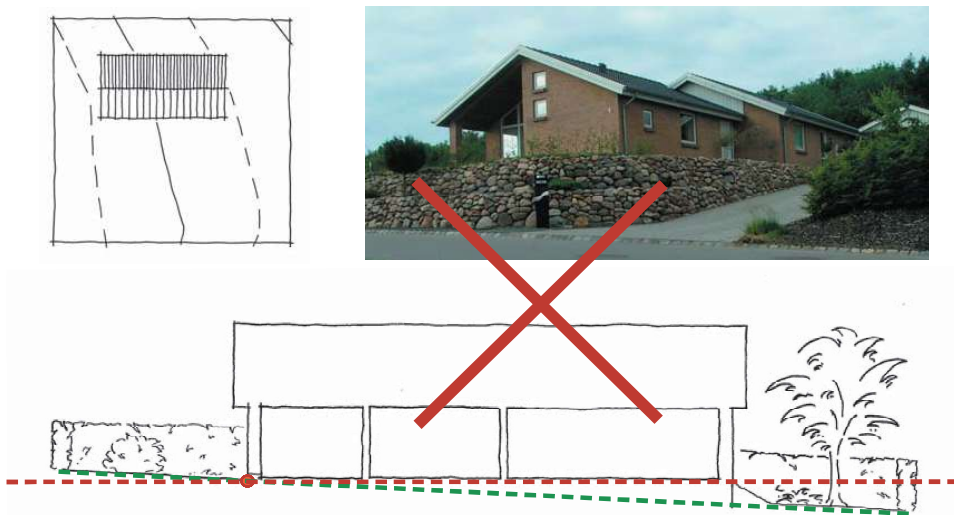
- Naturligt terræn
- Niveauplan
- Udgangspunkt for fastlæggelse af niveauplan

BILAG 5- PRINCIP FOR BEBYGGELSENS PLACERING I TERRÆN



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

På nogle af området's grunde vil der kunne placeres en bolig i et plan, men det kræver, at boligen placeres på langs af kurverne. Ønskes en vinkel på bygningen må man som bygherre være indstillet på, at vinklen skal etableres i et forskudt niveau. Eksemplet viser bolig på en grund, hvor terrænet falder 1,5 meter over en strækning på 30 meter (hældning på 50 promille).



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

Det vil ikke være muligt at placere en bolig i et plan på tværs af kurverne, da det vil medføre større terrænændringer end de +/- ½ m som lokalplanen tillader. En bolig på tværs af kurverne kan i stedet opføres som vist i eksempel 3, hvor huset tilpasses terrænet, ved at bygge i flere niveauer. Herved undgås voldsom regulering og støttemure. Eksemplet viser bolig på en grund, hvor terrænet falder 1,5 meter over en strækning på 30 meter (hældning på 50 promille).

BILAG 5 - PRINCIP FOR BEBYGGELSENS PLACERING I TERRÆNET - EKSEMPLER



Variant af eksempel 1

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



Varianter af eksempel 2

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



BILAG 5 - PRINCIP FOR BEBYGGELSENS PLACERING I TERRÆNET - EKSEMPLER



Varianter af eksempel 3

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

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

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



Kombination af eksempel 2 og 3

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

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		Området omfatter et mindre lokalt område udlagt til boligformål med mulighed for åben-lav bebyggelse.
Der er kun tale om mindre ændringer af en gældende plan? F.eks. et kommuneplantillæg?	(Plan/Miljø)	x		Med nærværende lokalplan åbnes der for mulighed for at udstykke området til åben-lav boligbebyggelse. Lokalplanområdet er udlagt til boligformål i kommuneplanramme 8.BO.1, og er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025.
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 lavet 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
Ressourcer Forbrug af energi og naturressourcer.	Miljø	x			Området bliver udlagt i lokalplan 366 til boligformål. Området er ikke udbygget.	
Klima	Miljø	x			Lokalplanen udlægger området til boligformål og er ikke skadeligt for klimaet. Området er et nitratfølsomt indvindingsområde.	
Biologisk mangfoldighed Flora, fauna	Miljø	x			Ingen bemærkninger	
Affald Mængder, Miljøfarlige stoffer, genanvendelighed.	Miljø	x			Området muliggør ikke etablering af virksomheder eller andre aktiviteter der afleder miljøfarlige stoffer.	
Grundvand/Drikkevand Indsatskortlægning, borerer	Miljø	x			Det almene vandværk Laurbjerg Vandværk indvinder fra en boring placeret vest for områdeafgrænsningen. Lokalplanområdet er beliggende inden for område med særlig drikkevandsinteresse som til dels er nitratfølsomme indvindingsområde. Bebyggelse af traditionelle boliger hvorfor der ikke vurderes at være en væsentlig risiko for forurening af drikkevandet/grundvandet.	
Spildevand Spildevand, overfladevand, nedsivning.	Miljø	x			Spildevand og overfladevand skal afledes til Favrskov Forsynings spildevands- og regnvandsledninger i henhold til spildevandsplanen. Overfladevand skal ledes via et nyt forsinkelsesbassin, der etableres udenfor lokalplanområdet. I et delområde mod øst kan der ikke umiddelbart ske afledning af overfladevand til forsinkelsesbassin, det forudsætter at Favrskov Kommune. Alternativt at der meddeles tilladelse til nedsivning, men der er aktuelt ingen viden om jordbundsforholdene er egnede til nedsivning.	
Luft	Miljø	x			Ingen bemærkninger	



Støj og vibrationer	Miljø		x		Der kan forekomme støj i anlægsfasen.
Jord Jordforurening	Miljø	x			Der er pr. 1. maj 2017 ikke registreret arealer, der er kortlagt efter lov om forurenede jord. Lokalplanområdet er ikke omfattet områdeklassificeringen (områder der kan være lettere forurenede).
Trafik Belastning og sikkerhed.	Trafik og Anlæg	X			Når området er udbygget vil det udgøre en mindre øget trafikmængde.
Natur, geologi og landskab Områder under særlig beskyttelse (§ 3, EU, internationalt, eller områder med særlig bevarings værdi)	Miljø og Plan	x			Området er omfattet af skovbyggelinje som skal søges ophævet eller dispenseret fra.
Kulturarv – Fortidsminder	Miljø Og Plan	x			Der er ingen fortidsminder der skal tages hensyn til.
Kulturarv – Bebyggelse	Plan og Byg	x			Området ligger i forlængelse af et boligområde. Der er ingen bebyggelse af særlig karakter der skal tages hensyn til.
Sundhed – velfærd Rekreative arealer Stiforbindelser Udsigt til/adgang til natur	Miljø og Anlæg	x			Der er god adgang til rekreative områder i tilknytning til lokalplanområdet.
		Hvis ”NEJ” eller ”ja i mindre grad”, fortsæt screening.	Hvis ”ja i væsentlig grad”, gå videre til MV		På baggrund heraf vurderes planen kun at have en meget begrænset miljøpåvirkning, hvorfor der ikke er foretaget en miljøvurdering af planen.

➔ Favrskov Kommune
Skovvej 20
8382 Hinnerup

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

www.favrskov.dk
