

Lokalplan 369

Boligområde ved Haarvej i Hinnerup

med tilhørende tillæg 18 til Kommuneplan 13



Favrskov Kommune 2014 luftfoto

December 2016

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 og offentliggøres på www.favrskov.dk.

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.

INDHOLD

Hvad er en lokalplan?	2
Indhold	3
Redegørelse	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>Internationale naturbeskyttelsesområder</i>	8
<i>Gældende lokalplaner og byplanvedtægter</i>	8
<i>Landbrugsloven</i>	8
<i>Vandforsyning</i>	8
<i>Kloakforsyning</i>	8
<i>Varmeforsyning</i>	8
<i>Serviceforsyning</i>	9
<i>Jordforurening</i>	9
<i>Museumsloven</i>	9
<i>Trafik og trafikstøj</i>	10
<i>Miljøvurdering</i>	10
Tilladelser fra andre myndigheder	10
<i>NaturErhvervstyrelsen</i>	10
<i>Moesgård Museum</i>	10
Servitutter	11
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	11
Bestemmelser	12
Lokalplanens formål	12
Lokalplanens område og zonestatus	12
Områdets anvendelse	12
Udstykning	13
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	18
Servitutter	18
Lokalplanens retsvirkninger	19
Vedtagelsespåtegning	19
Kortbilag 1 - Matrikelkort	20
Kortbilag 2 - Lokalplankort	21
Kortbilag 3 - Vejledende illustrationsplan	22

Bilag 4 - Servitutliste	23
Bilag 5- princip for bebyggelsens placering i terræn	24
Bilag 6 -Kommuneplantillæg nr. 18	28



Haarvej set fra syd med lokalplanområdet på begge sider



Bjergegårdsvej set fra vest



Den vestlige del af lokalplanområdet set fra nord



Den østlige del af lokalplanområdet set fra vest

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter et større rekreativt område samt et landbrugsareal i den nordlige del af Hinnerup i området mellem Rylevej og Haar Skov. Lokalplanområdet har en størrelse på ca. 13,4 ha og udgør en naturlig udvidelse af Hinnerup mod nord. Hele området ligger i landzone.

Den vestlige del af lokalplanområdet har tilkørsel fra Rylevej og anvendes til rekreative formål. Området ligger på et jævnt terræn, indrettet som fritidsområde herunder hundetræningsområde. Ved ankomsten ved Rylevej er der anlagt en grusparkering for bilister. Den benyttes som endestation for busrute 200. Området er afgrænset af tæt beplantning.

Den østlige del af lokalplanområdet er landbrugsjord beliggende i et kupe-ret terræn. Arealerne nord for området er planlagt anvendt til golfbane mv. Henover lokalplanområdet løber højspændingsledninger som planlægges jordlagt.

Lokalplanområdet omgives af det åbne land mod nord, et skovområde mod øst og boligområder mod syd og vest udlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Umiddelbart nord for området ligger Haar, som er en mindre landsby med ca. 100 indbyggere.

Lokalplanområdet afgrænses af Haldumvej mod nord, mod øst af skov, mod vest af Rylevej og mod syd af Bjergegårdsvej og boligområdet ved Lilleåbakken og Dalvænget.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en fortsat efterspørgsel på byggegrunde til åben-lav boligbebyggelse i Hinnerup. Med lokalplanen åbnes mulighed for, at der kan opføres enfamiliehuse i et attraktivt boligområde i det nordligste af Hinnerup.

Formålet med lokalplanen er at skabe et velfungerende boligområde, med gode stiforbindelser til de øvrige boligkvarterer mod syd og skabe en naturlig overgang mellem boligområdet og det åbne land mod nord.

LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Lokalplanen opdeles i tre delområder, to til beboelse og et til fælles friareal. Det ene boligområde vejbetjenes fra syd af Bjergegårdsvej det andet fra vest af Haarvej. Inden for boligområderne kan der etableres åben-lav boligbebyggelse i princippet som vist på illustrationen, kortbilag 3. Delområdet til fælles frisareal omfatter to arealer. Det ene ligger centralt i det østlige område og det andet i lokalplanens nordligste hjørne. Friarealet mod nord skal sikre at Haar og Hinnerup ikke vokser sammen, men fremstår som to selvstændige byer.

Bebyggelse og anlæg

Der kan inden for området opføres ca. 80 boliger som åben-lav bebyggelse med en minimum grundstørrelse på 800 m². Friarealerne skal indrettes til rekreative fælles formål, som for eksempel leg, ophold og bevægelse.

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

Vej- sti- og parkeringsforhold

Vejadgang til boligområdet øst for Haarvej skal ske fra Haarvej til en intern boligvej. Boligvejen forgrenes inde i området og tilpasses områdets kuperede terræn. Boligvejene vil mod det åbne land og mod syd have karakter af torv/plads. Der udlægges et stiforløb gennem området fra skoven mod øst til Haarvej mod vest.

Vejadgangen til boligområdet vest for Haarvej skal ske fra Bjergegårdsvej. Boligvejene inden for dette område skal anlægges, så biler færdes på de gåendes og cyklisterens præmisser. Vejene udformes med lavninger, med eventuelt grønne vækster, hvor der ved kraftig regnskyd og skybrud kan opsamles regnvand. Vejene vil derved fremstå som torve, der indrettes til leg, ophold og bevægelse, så det er sikkert at mødes og lege på vejene.

Der kan fra Rylevej fortsat være tilkørsel for busser til en endestation i lokalplanens nordvestlige hjørne. Lokalplanen giver mulighed for at busholdepladsen kan nedlægges og arealet kan anvendes til boligformål.

Grønne områder, fælles fri- og opholdsarealer

I det nordlige hjørne udlægges et område til fælles friareal, som sikrer at Hinnerup og Haar ikke vokser sammen, men fremstår som to selvstændige byer. Inden for dette område skal der etableres et regnvandsbassin som tilpasses området. Beplantningen rundet om friarealet langs Haldumvej og Haarvej skal fremstå åbent med enkelte træer langs vejen.

Beplantningen langs udstykningen mod Haar skal fremstå med bøggehæk og let spredte buske og træer, for at understrege overgangen mellem det åbne land og byen, se illustration til venstre.

Langs Rylevej udlægges et areal til beplantningsbælte. Beplantningsbæltet mod Rylevej, som er en hovedfærdselsåre i Hinnerup, skærmer for trafikken. Inden for dette areal kan der etableres en støjafskærmning, hvis det er nødvendigt for at overholde vejledende støjgrænser.

Langs Bjergegårdsvejs og Haarvej skal der etableres trægrupper, så der visuelt opstår en større åbenhed mellem boligområderne inden for lokalplanområdet og det eksisterende boligområde mod syd.

For at sikre, lokalplanområdet fremstår som et frodigt og grønt område, skal hegn i skel mod nabo, veje, stier og fælles friarealer etableres som levende hegn.

Inden for de fælles friarealer kan der opstilles legeredskaber, pavilloner, borde, bænke til leg, ophold og bevægelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger i rammeområde 2.BO.6 udlagt til boligformål og 2.RE.3 til rekreativt formål i Kommuneplan 13. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i rammeområderne.

Den nordligste del af lokalplanområdet er udlagt til rekreativt formål. Et areal på ca. 13.400 m² ønskes overført til boligformål for at udnytte arealet bedst muligt til beboelse.



Illustration af busholdeplads



Illustration af beplantning langs udstykningen mod Haar

Kommuneplantillægget omfatter endvidere en ændring af kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, således at hele området kan udbygges på samme tid. Med de gældende bestemmelser skal den østlige del af lokalplanområdet udbygges før den vestlige del.

Se Kommuneplantillæg 18 bagest i lokalplanen.

Der er udarbejdet en grundvands- og planredegørelse for den del af rammeområdet som overføres fra rammeområde 2.RE.3 til rammeområde 2.BO.6. Af redegørelsen fremgår at boligområdet er beliggende inden for OSD og NFI. Arealanvendelsen ændres fra rekreativ anvendelse til boligformål. For at kunne opfylde de statslige udmeldinger om arealanvendelse i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande i byudviklingsområder, skal der fastlægges bestemmelser om særlig grundvandsbeskyttende tiltag.

Grundvands- og planredegørelsen er vedlagt som bilag 8.

Anden planlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger indenfor områder med særlig drikkevandsinteresse (OSD) i et område, hvor grundvandet er særligt sårbart overfor nedsivning af forurenede stoffer til grundvandet.

OSD udgør rygraden i den fremtidige forsyning med drikkevand til borgere og virksomheder. Inden for lokalplanområdet er der tynde lerlag over grundvandet, og derfor er der en øget risiko for, at grundvandet kan forurennes. For at sikre, at grundvandet fortsat er så rent, at det kan bruges til drikkevand nu og i fremtiden, er det vigtigt, at der er særligt fokus på grundvandsbeskyttelsen i lokalplanområdet. Derfor skal beboerne være særligt opmærksomme på nedsivningsrisiko ved oplagering og håndtering af miljøfremmede stoffer som pesticider, opløsningsmidler, olie- og benzinprodukter. Endvidere skal de være opmærksomme på, at rengøringsmidler til facader og tagflader indeholder stoffer, der kan udgøre en risiko for grundvandet. Selv i små mængder udgør disse stoffer en væsentlig forureningsrisiko.

Da lokalplanområdet ligger oven på et nitratfølsomt indvindingsområde indgår bl.a. 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.
- Der skal i forbindelse med salg af grunde i området betinge skødet på de enkelte parceller eller på den samlede ejendom inden udstykning foretages, at der ikke må anvendes, opbevares eller håndteres pesticider. Ved overdragelse af fælles friarealer og private fællesveje og stier til grundejerforening, vil der tilsvarende blive sikret forbud mod brug af pesticider på disse arealer

Natur og landskab

Lokalplanområdet er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer, fredede områder eller fredede fortidsminder.

Der findes ingen beskyttede naturtyper inden for lokalplanområdet.



Kortbilag der viser beliggenheden af de internationale naturbeskyttelsesområder.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Ingen af kommuneplanens retningslinjer om natur (kapitel 15) gælder inden for lokalplanområdet.

Ifølge habitatbekendtgørelsen skal Favrskov Kommune foretage en vurdering af lokalplanens eventuelle indvirkning på en række internationale naturbeskyttelsesområder samt visse beskyttede arter og deres levesteder.

Projektområdet ligger uden for internationale naturbeskyttelsesområder. Afstanden fra projektområdet til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde, habitatområde nr. 233 Brabrand Sø med omgivelser vurderes at være ca. 15 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 og rensat spildevand ledes via Lille Å og Gudenåen til habitatområde nr. 14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord. Lokalplansområdet er omfattet af Spildevandsplan 2013. Gennemførelsen af Spildevandsplan 2013 medfører et samlet fald i næringsstoffer til habitatområdet.

Kommunen har foretaget en gennemgang af eksisterende viden og har ikke kendskab, at der inden for lokalplanområdet er 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.

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 118, offentligt område til hundetræning og fritidsaktiviteter/leg i Hinnerup Nord vedtaget 28. marts 2001. Lokalplan nr. 118 ophæves ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Landbrugsloven

Matr. nr. 7do Hår By, Haldum er omfattet af landbrugspligt. Landbrugspligten forudsættes ophævet på matriklen inden realiseringen af lokalplanen.

Vandforsyning

Området vandforsynes af Hinnerup Vandværk I/S

Hinnerup Vandværk I/S har tinglyst vandledninger på arealet, se figur 1. Vandledningerne skal respekteres. Vandledningerne skal omlægges på udstykkerens regning.



Figur 1. Vandledning

Kloakforsyning

Et mindre areal inden for lokalplanen er ikke med i den eksisterende spildevandsplan, hvilket betyder, at der skal lave et spildevandstillæg. Områderne skal separatkloakeres.

Favrskov Forsyning har en tinglyst spildevandsledning liggende over arealet, se figur 2. Spildevandsledningen skal respekteres. Spildevandsledningen kan omlægges på udstykkerens regning.



Figur 2. Spildevandsledning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal i henhold til kommunens Varmeplan forsynes med fjernvarme fra Hinnerup Fjernvarme A. m. b. a.

Ved kollektiv varmforsyning:

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

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

Serviceforsyning

Lokalplanområdet hører under skoledistriktet Haldum-Hinnerup Skolen.

Der ligger flere børneinstitutioner i nærheden af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger ca. 2 km fra Hinnerup midtby og Rønbækcentret med Hinnerupbadet, tennisbaner og øvrige idrætsanlæg.

Hinnerup har gode busforbindelser til blandt andet Skanderborg, Aarhus, Randers, Hadsten, Hinnerup m.fl. samt togforbindelse til Randers og Aarhus.

Jordforurening

Der er pr. 29. oktober 2015 ikke registreret arealer, der er kortlagt efter lov om forurenede jord. Lokalplanområdet er ikke omfattet områdeklassificeringen (områder der kan være lettere forurenede).

Museumsloven

Anlægsarbejder inden for 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 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 (jævnfør Museumslovens § 27, stk. 1) Moesgård Museum har i det nordvestligste hjørne af udstykningsområdet i 2001 foretaget en forundersøgelse i forbindelse med etablering af en hundetræningsplads med tilhørende klubhus. Der blev ikke fundet spor af forhistorisk aktivitet ved denne lejlighed. Området, der blev undersøgt, er imidlertid kun en ganske lille del af det samlede lokalplanområde. Det samlede areal er på ca. 13,4 hektar.

I den østlige del af lokalplanområdet er et dige vejledende registret som et beskyttet sten- og jorddige. Diget fremgår på historiske kortværk og vurderes at opfylde kriterierne for at være omfattet af museumslovens bestemmelser om beskyttede sten- og jorddiger. Diget er blevet nedlagt i perioden 2002-2004 for at forbedre landbrugsdriften på arealet. Den sydligste del af diget blev i 2008 omfattet af lokalplan nr. 307, hvorved denne del af diget kom til at ligge i byzone, og der er siden bygget boliger på diget. Diger i byzone er undtaget fra beskyttelsen i museumsloven. Med gennemførelsen af lokalplanen, hvor arealet overføres til byzone bortfalder beskyttelsen. Det vurderes, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at sikre diget igennem lokalplanens retningslinjer, da diget er nedlagt og en del af det oprindelige dige er bebygget.

Der skal søges dispensation, hvis dette skal nedlægges eller gennembrydes jf. Museumsloven §29a

Der er ikke fundet ydeligere fortidsminder på området, men på grund af dels det landskabsmæssige udtryk i området og dels arealets størrelse er det Moesgård Museums vurdering, at der ved kommende byggeri vil være stor risiko for at støde på hidtil uregistrerede fortidsminder. Derfor anbefaler museet, at der forud for byggemodning – og gerne i så god tid som muligt – foretages en arkæologisk prøvegravning. Da arealet overstiger 5000 m² skal en sådan forundersøgelse betales af bygherre.

Trafik og trafikstøj

Støj fra vejtrafik

Lokalplanområdet ligger syd for Haldumvej. Støjen fra vejtrafikken kan give anledning til støjgener i lokalplanområdet. Der kan inden for arealet udlagt til beplantningsbælte langs Haldumvej etableres en støjafskærmning.

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

Støj fra jernbane

Støj fra tog forventes ikke at få betydning, da jernbanen ligger ca. 500 meter fra lokalplanområdet, og da Støj-danmarkskortet viser, at støjniveauet 200 m fra jernbanen om dagen er på mellem 55-60 dB og om natten på mellem 50-55 dB. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".

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.

Miljøscreeningen er vedlagt lokalplanen, jf. bilag 6

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

NaturErhvervstyrelsen

Det er en forudsætning, at NaturErhvervstyrelsen giver tilladelse til at ophæve landbrugspligten for den del af matr.nr. 7do Hår By, Haldum, som ligger inden for lokalplanområdet.

Moesgård Museum

Moesgård Museum vurderer, at der ved kommende byggeri vil være stor risiko for at støde på hidtil uregistrerede fortidsminder. Derfor anbefaler museet, at der forud for byggemodning foretages en arkæologisk prøvegravning.

Hvis bygherre 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.



25.01.1982-1366-63

SERVITUTTER

Servitutliste se bilag 4

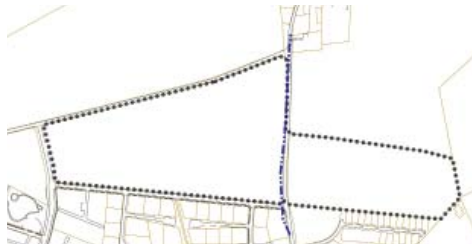
Følgende tilstandsservitutter vises til venstre:

27.06.2011 1002718482 Deklaration om afløbsledninger.
19.12.2013 1005046934 Deklaration om spildevandsanlæg.
Ledningerne skal respekteres eller omlægges for ejers regning.

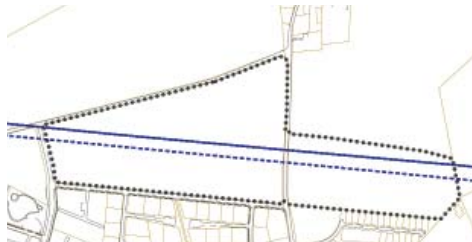
10.04.1974-05086, Dok om Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
Der er langs Haarvej udlagt et areal til træer og beplantningsbælte. Servitutten skal respekteres.

08.09.1962 2478-63, Dok om højspænding m.v. 150 kV luftledning
Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at højspændnings ledningerne henover området omlægges og jordføres.

21.01.1988 4924-63, Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Vandledningen skal respekteres eller omlægges for ejers regning.



10.04.1974-05086



08.09.1962 2478-63

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.



21.01.1988 4924-63

FAVRSKOV KOMMUNE, FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 369

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

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1

Formålet med lokalplanen er at:

- give mulighed for etableringen af et åben-lavt boligområde med tilhørende fælles friarealer,
- udlægge arealer til boligveje og stier,
- sikre at udstykning og byggeri tilpasses det byggemodnede terræn,
- sikre areal til etablering af regnvandsbassin i området.

§2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen omfatter matrikelnumrene 10h og del af 7do begge beliggende i Hår By, Haldum, samt alle parceller der efter 1. februar 2016 udstykes herfra, og som berøres af lokalplanen.

2.2

Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet, kortbilag 1.

2.3

Området opdeles i delområderne I a, I b og II som vist på lokalplankortet, kortbilag 2.

2.4

Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

2.5

Der er landbrugspligt på matr.nr. 7do Hår By, Haldum.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanen opdeles i to delområder:

Delområde I a og I b - 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.

3.2

Delområde II - fælles friareal.

Der kan på disse arealer opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.l. som understøtter anvendelse til leg, bevægelse og ophold.

3.3

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

Ad 2.5

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

Ad 3.3.

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

Ad 3.4

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje (p.t. Vejledning nr. 4 2007) skal overholdes i forhold til boligerne og deres udendørs opholdsarealer. Støjen kan fx. reguleres vha. støjafskærmning.

Ad 5.2

Busholdepladsen har i dag vejadgang fra Ryglevej. 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, jf. lokalplanens retningsvirkninger § 14.1.

Det er en forudsætning, at:

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

3.4

Inden for det areal, som er markeret til beplantningsbælte langs Rylevej på kortbilag 2, kan der etableres støjafskærmning i form af støjvold, støjmur eller lignende.

§4

UDSTYKNING

4.1

Udstykning skal i princippet ske som vist på kortbilag 2.

4.2

Grundene udstykkes i princippet som vist på kortbilag 2, med en minimumstørrelse på 800 m². Inden for delområdet kan der ikke ske yderligere udstykning eller sammenlægning af grundene.

§5

VEJE, STIER OG PARKERING

5.1

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

5.2

Lokalplanområdets boligområder vejbetjenes fra Bjerpegårdsvej og Haarvej, som vist på kortbilag 2.

Vejadgangen til den enkelte bolig må kun ske fra de nye udlagte boligveje inden for lokalplanafgrænsningen.

5.3

Vejene A-A, B-B og C-C, som er vist på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af minimum 8 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.

5.4

Boligvejene med vejadgang fra Bjerpegårdsvej samt dele af boligvejene i den østlige del af lokalplanområdet, skal anlægges som torve og pladser til leg, ophold og bevægelse, i princippet som vist på kortbilag 2.

5.5

Stier udlægges i en bredde på minimum 3 meter efter princippet, som vist på kortbilag 2. Stierne anlægges med grus eller fast belægning, som vist på kortbilag 2.

5.6

Vej 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.

5.7

Ved etablering af vejene anlægges skråningsanlæg jf. byggemodningsprojektet inde på den enkelte parcel.

5.8

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, jf. § 5.7.

5.9

Der skal sikres vendemulighed for renovationsbil og lignende på vejareal/torve/vendepladser.

5.10

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

Installationsbokse og lignende, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej- eller naboskel og skal have en diskret udformning og farve.

6.4

Lokalplanområdet forsynes med kollektiv varmforsyning.

6.5

Ny bebyggelse separatkloakeres, så spildevand ledes til Hinnerup Rensningsanlæg. Regnvand føres til Hårbæk og Lilleåen.

6.6

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

6.7

Der må ikke etableres tagvindmøller eller minimøller.

6.8

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

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.

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.

6.9

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

6.10

Der kan indenfor delområde II etableres regnvandsbassin.

§7

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Byggeri skal tilpasses terræn, således at terrænforskelle optages i bygningen, jf. § 7.2. Byggeriet kan således udformes med kælder og/eller fritlagt underetage, forskudte etager eller niveauspring. Jf. bilag 5.

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

Friarealer, arealer til vej og stiudlæg samt arealer der er udlagt til beplantningsbælter, indgår ikke som en del af beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

7.4

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse.

7.5

Byggeriet må højst opføres i to etager.

7.6

Byggeriet må have en højde af maksimalt 8,5 meter.

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

§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 meter fra facaden og stativer skal afskærmes mod omgivelserne.

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.

8.2

Ved etablering af virksomhed jf. § 3.3 må der opsættes et kommercielt skilt. Skiltet kan opsættes på postkassen eller facaden. Skiltet må have en maksimal størrelse på maksimal 0,13 m², svarende til en A3.

8.3

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

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

Træbygninger må ikke udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger.

8.4

Ydervægge på kældre, som frilægges jf. § 7.1, skal behandles som facade og skal fremstå som 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 og tage på mindre bygninger som fx skure, carporte eller overdækkede arealer kan udføres i andre materialer.

Mindre bygninger under 10 m² som legehuse, skure og pavilloner kan opføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger.

§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

Byggemodningsprojektet skal godkendes af Favrskov Kommune inden der påbegyndes en terrænregulering af lokalplanområdet.

9.3

Eventuel støjskærm eller støjvold skal tilplantes og fremstå grøn.

9.4

Der skal etableres beplantningsbælter i området af mindst 5 meters bredde som markeret på kortbilag 2.



Ad 9.7 og 9.8

Overgangen fra det åbne land til lokalplanområdet

9.5

Beplantningsbæltet langs Rylevej og den vestlige del af Haldumvej kan gennembrydes af stier og sigtelinier, når indtrykket af en samlet, tæt beplantning bevares.

9.6

Der skal mod Haar, langs Bjergegårdsvej og Haarvej etableres trægrupper og spredt beplantning. Beplantningsplanen skal godkendes af Favrskov Kommune.

9.7

Hække i skel mod Haar langs plantebæltet på 3 meter, som vist på kortbilag 2, skal etableres med bøgehæk i en maksimal højde på 1,8 meter.

9.8

Der skal inden for beplantningsbæltet på 3 meter etableres spredte grupper med buske i en højde på maksimalt 1,5 meter. Beplantningsplanen skal godkendes af Favrskov Kommune.

Inden for beplantningsbæltet skal der plantes egetræer, i princippet som vist på kortbilag 2.

9.9

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

9.10

Det bebyggede og belagte areal på den enkelte ejendom må maksimalt udgøre 60% af den samlede grundstørrelse.

9.11

Fælles friarealer skal for hvert delområde have en sammenhængende placering og kan indrettes med legeredskaber, bænke, pavilloner o.l. som understøtter anvendelse til leg, bevægelse og ophold.

§10

MILJØFORHOLD

10.1

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

§11

GRUNDEJERFORENING

11.1

Der skal stiftes en grundejerforening inden for henholdsvis delområde I a og I b med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

11.2

Grundejerforeningerne skal stiftes senest, når Byrådet kræver det.

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.

11.3

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

11.4

Grundejerforeningerne 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 jf. §§ 5.1, 5.3, 5.4, 5.5, 5.9, 9.4, 9.6, 9.8 og 9.11. Grundejerforeningen kan selv fastsætte nærmere regler for arealernes vedligeholdelse.

11.5

Veje og torve/pladser er klassificeret som private fællesveje med pligt til for de adgangsberettigede grundejerforeninger at afholde udgifter til drift og vedligeholdelse.

11.6

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

11.7

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Favrskov Kommune.

§12**FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE****12.1**

Landbrugspligten forudsættes ophævet på den del af matrikel 7do, der ligger inden for lokalplanafgrænsningen inden realiseringen af lokalplanen.

12.2

Før ny bebyggelse kan tages i brug, skal den tilsluttes kollektiv varmekforsyning,

12.3

Før ny bebyggelse kan tages i brug skal den tilsluttes separat kloakering,

12.4

Før ny bebyggelse kan tages i brug, skal højspændingsledningerne omlægges og jordføres.

12.5

Før ny bebyggelse kan tages i brug skal veje, stier og fælles opholdsarealer være anlagt og indrettet.

§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.

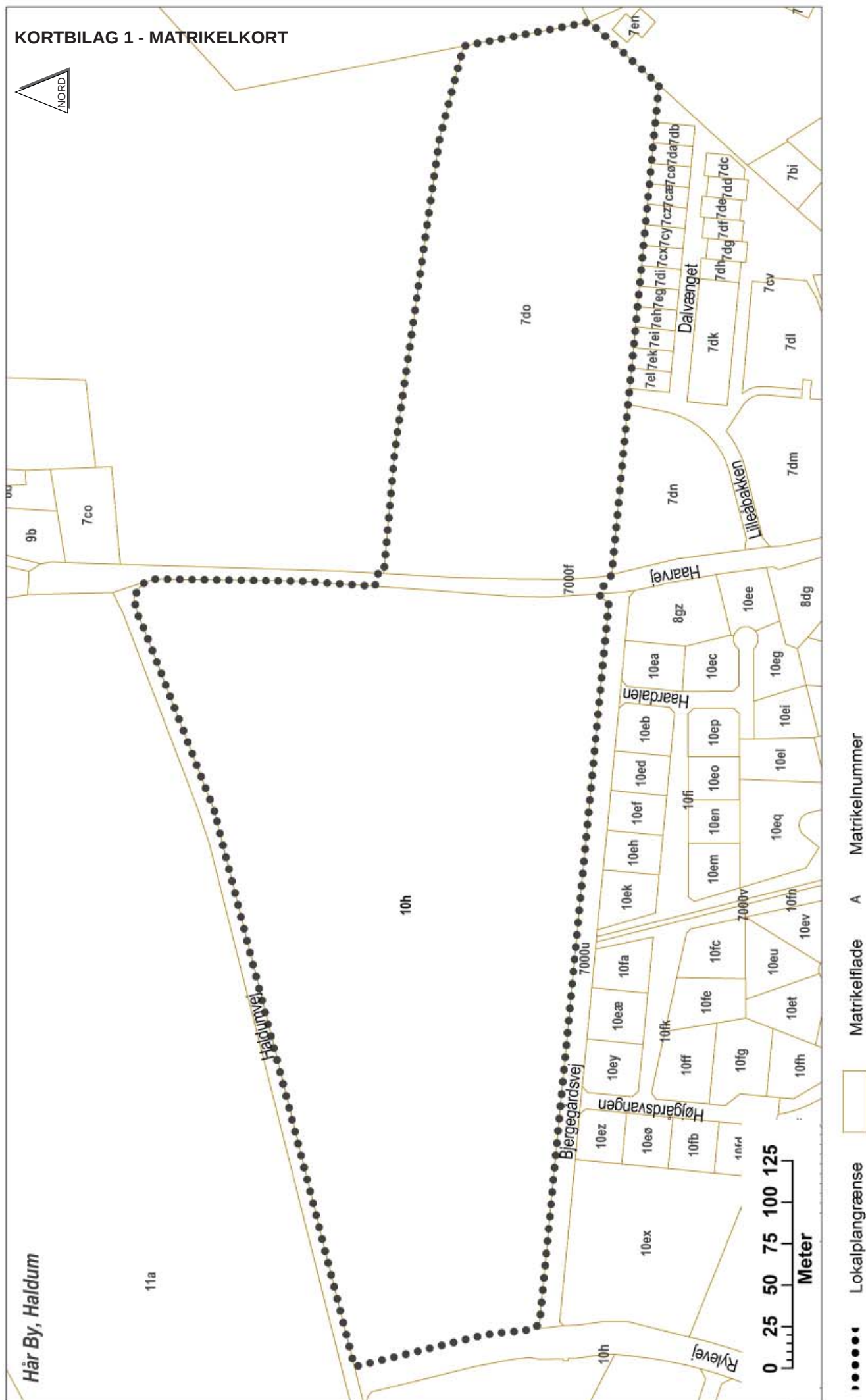
§15**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanen er i henhold til § 27 i Lov om planlægning således vedtaget af Farvskov Byråd 20. december 2016.

Nils Borring
borgmester

Jan Kallestrup
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort 22. december 2016.



KORTBILAG 2 - LOKALPLANKORT



•••••	Lokalplangrænse	■	Sti - fast belægning	■	Beplantningsbælte 5 meter - tæt beplantning	↕	Vejadgang	v	Vendeplads
•••••	Delområder	■	Sti - grus	■	Beplantningsbælte 5 meter - spredt beplantning	A - A	Vej	↕	Stiforbindelse
—	Nye skel	■	Vej	■	Beplantningsbælte 3 meter				
///	Støjvold	■	Torve	●	Egetræ				



BILAG 4 - SERVITUTLISTE

Servitutoversigt pr. 03.11.2015

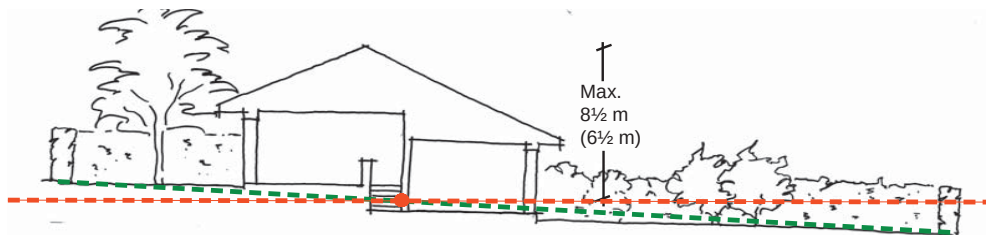
I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 369 - Boligområde i Hinnerup Nord

Ejendommen matr. nr. 10h Hår By, Haldum

Nr.	Dato	Løbenummer	Akt	Titel	Bemærkninger
1	08.09.1962	2478-63	63_Y-D_228	Dok om højspænding m.v. 150 kV luftledning	I strid med lokalplanen. Kræver jordlægning. Påtale: I/S Midtkraft
2	08.09.1962	2484-63	63_AD-D_652	Dok om højspænding m.v. 150 kV luftledning	I strid med lokalplanen. Kræver jordlægning. Påtale: I/S Midtkraft
3	12.09.1972	5725-63	63_AD-D_652	Dok om at et nærmere angivet areal ikke må anvendes til vejformål	Ikke i området
4	10.04.1974	5086-63	63_AD-D_652	Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.	Vandledning som løber langs Haarvej på 10h Påtale: I/S Hinnerup Vandværk
5	31.10.1977	25531-63	63_E-B_36	Ekspropriationsfortegnelse	
6	07.10.1987	66378-63	63_AD-D_652	Dok om transformerstation mv lavspændingskabler.	Ligger ikke i området men ved krydset Blåmejsevej/Rylevej
7	21.01.1988	4924-63	63_Y-D_228	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv	I strid med lokalplanen. Kræver omlægning. Vandledning imellem Haarvej og Rylevej
8	06.02.1990	7233-63	63_AD-D_652	Dok om afhændelse og samdrift med landbrugsejend mv	Omhandler området
9	12.10.1993	68180-63	63_Y-D_57	Dok om kabeltrace mm, Vedr 8A Riis by, Foldby	Ligger ikke i området Trace er placeret vest for området.
10	19.12.2013	1005046934		Deklaration om spildevandsanlæg	Går igennem 7do - 2 meter omkring ledning Påtale: Favrskov Spildevand A/S

Ejendommen matr. nr. 7do Hår By, Haldum

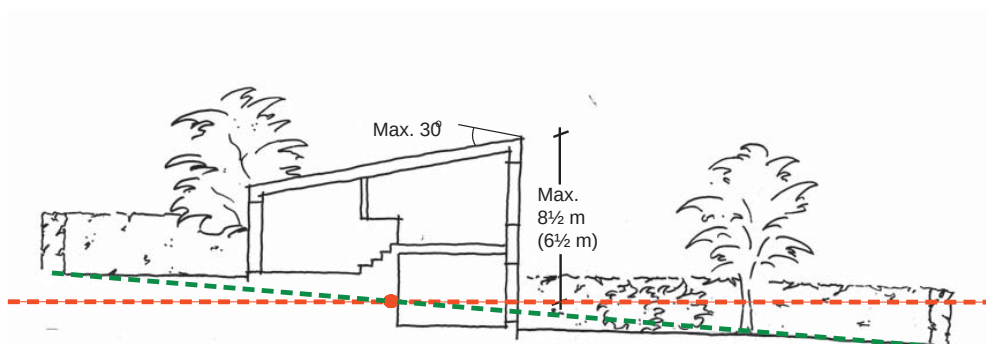
Nr.	Dato	Løbenummer	Akt	Titel	Bemærkninger
1	31.08.1875	980154-63	63_Y-D_228	Dok om færdselsret mv stigerum og ret til at hente vand af brønden,	Skøde
2	08.09.1962	479-63	63_Y-D_231	Dok om højspænding m.v.	I strid med lokalplanen. Kræver jordlægning. Påtale: I/S Midtkraft
3	08.09.1962	2478-63	63_Y-D_228	Dok om højspænding m.v. 150 kV luftledning	I strid med lokalplanen. Kræver jordlægning. Påtale: I/S Midtkraft
4	08.09.1962	2480-63	63_Y-D_231	Dok om højspænding m.v. 150 kV luftledning	I strid med lokalplanen. Kræver jordlægning. Påtale: I/S Midtkraft
5	08.09.1962	2481-63	63_Z-D_5	Dok om højspænding m.v. 150 kV luftledning	I strid med lokalplanen. Kræver jordlægning. Påtale: I/S Midtkraft
6	08.09.1962	2483-63	63_Y-D_228	Dok om højspænding m.v. 150 kV luftledning	I strid med lokalplanen. Kræver jordlægning. Påtale: I/S Midtkraft
7	23.09.1977	20176-63	63_Y-D_231	Dok om højspænding m.v. 150 kV luftledning	I strid med lokalplanen. Kræver jordlægning. Påtale: I/S Midtkraft
8	28.09.1977	20176-63	63_Y-D_231	Dok om højspænding m.v.	Samme dokument som ovenstående I strid med lokalplanen. Kræver jordlægning.
9	31.10.1977	25531-63	63_E-B_36	Ekspropriationsfortegnelse	
10	25.01.1982	1366-63	63_Y-D_228	Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v.	
11	04.11.1993	980140-63		Dok om kabler mv	
12	31.01.1994	21176-63	63_Y-D_218	Dok. ang. el-anlæg	Ligger ikke i området
13	18.12.2003	152802-63	63_Y-D_228	Dok. fællesveje, bebyggelse, hegn m.v.	
15	28.06.2010	1000825574		Deklaration for vandforsyningsledning	Påtaleret: HINNERUP VANDVÆRK
16	27.06.2011	1002718482		Deklaration om afløbsledninger	Ligger ikke i området Påtaleret: FAVRSKOV SPILDEVAND A/S



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.

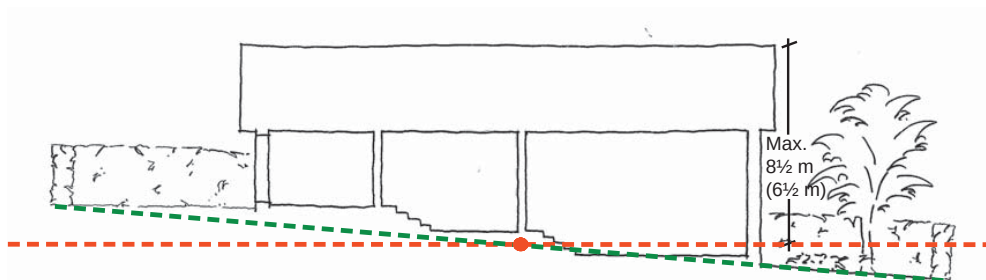
Eksemplet viser bolig på en grund med en hældning på ca. 50 promille, dvs. en højdeforskel på ca. 1,5 meter over en strækning på 30 meter.



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 8 1/2 m (6 1/2 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.

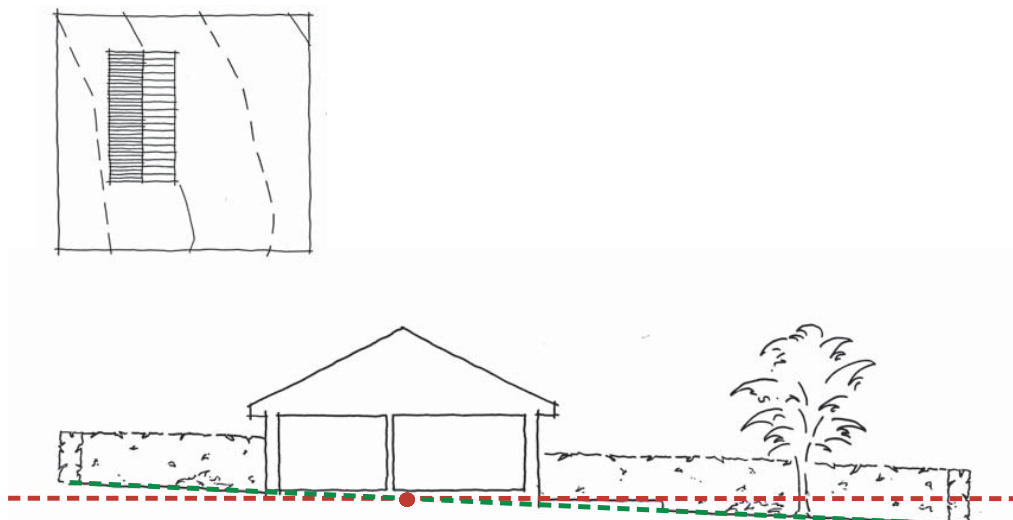


Eksempel 3 - Bolig på tværs af terrænfald med forskydning i tre niveauer

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 8 1/2 m (6 1/2 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.

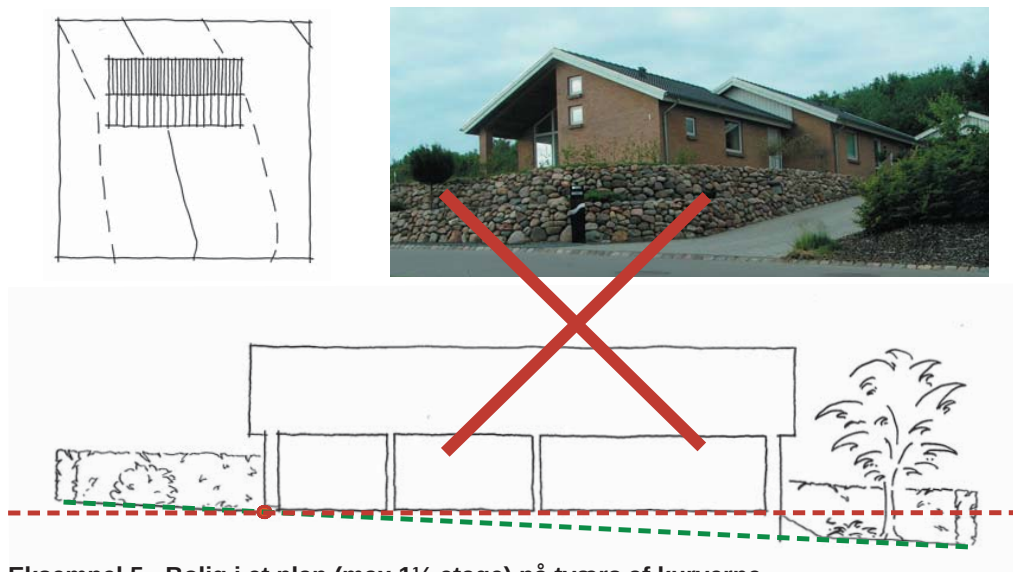
- Naturligt terræn
- Niveauplan
- Udgangspunkt for fastlæggelse af niveauplan



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

På nogle af områdets 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 terrænenændringer 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).



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.





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.

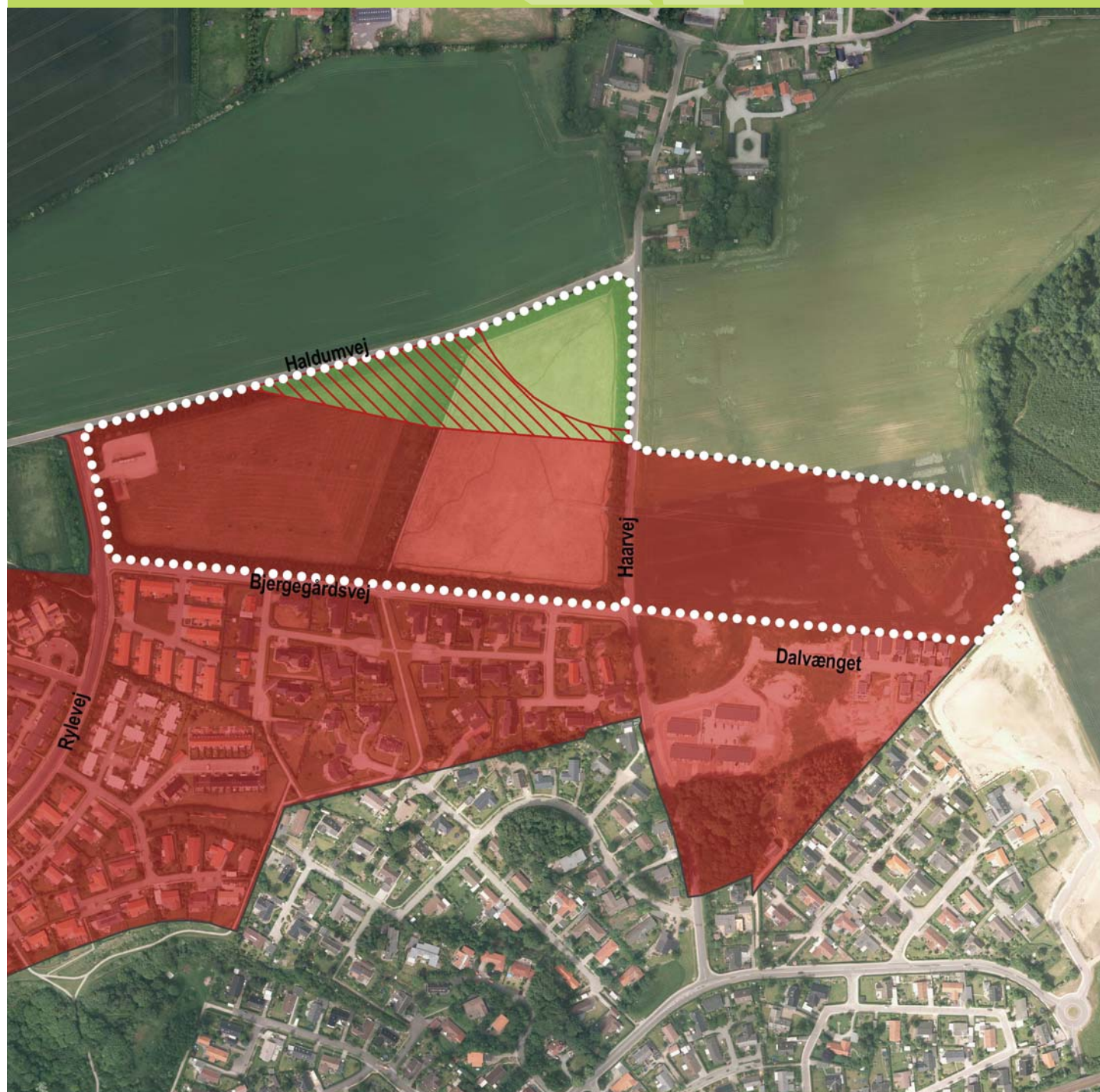
Nederst: Eksempel med fladt tag, der i modsætning til eksemplet til venstre har et mere sammenhængende udtryk.



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,.

Tillæg 18 til Kommuneplan 13



FAVRSKOV KOMMUNE, KOMMUNEPLANTILLÆG

Efter § 23 c i »Lov om planlægning« ændres grænserne mellem rammeområderne 2.BO.6 og 2.RE.3. En del af rammeområde 2.RE.3 overføres til rammeområde 2.BO.6.

FREMTIDIGE RAMMEBESTEMMELSER

Områdets nummer: 2.BO.6

Områdets anvendelse

Området er udlagt til boligområde.

Særlige bestemmelser

Langs Rylevej etableres et 3 m bredt plantebælte mellem vej og bebyggelse. Nyt boligområde syd for Haldumvej er GB-område (Grundvandsvenlig Byudvikling), hvis realisering forudsætter særlige hensyn til grundvandet. Se generel ramme 1

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.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

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

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone og landzone. Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone.

Ændringer

Kommuneplantillæg 18 overfører en del af rammeområde 2.RE.3 til rammeområde 2.BO.6, se fig. 1.

Kommuneplantillægget omfatter endvidere en ændring af kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, således at hele området kan udbygges på samme tid. Med de gældende bestemmelser skal den østlige del af lokalplanområdet udbygges før den vestlige del, se fig. 2.

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 der er tale om et mindre projekt på lokalt plan, der ikke vil blive påvirket af omgivelserne eller påvirke sine omgivelser i væsentlig grad, og at projektet ikke vil have væsentlig betydning på kommuneplanniveau.

GRUNDVANDS- OG PLANREDEGØRELSE

Området omkring Hinnerup ligger i område med særlig drikkevandsinteresser (OSD) og har været en del af Århus Amts grundvandskortlægning »Århus Nord« som afsluttedes i 2004. Efterfølgende er der udarbejdet

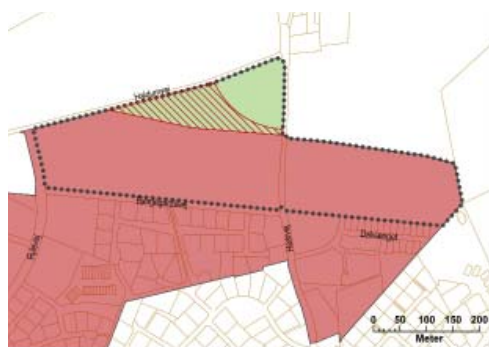


Fig. 1. Udvidelse af rammeområde 2.BO.6

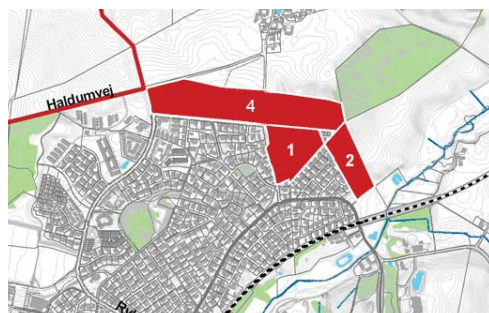
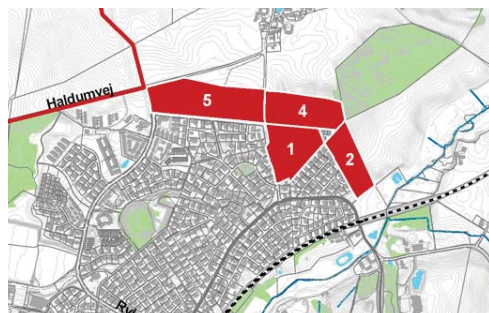


Fig. 2. Ændring af rækkefølgebestemmelser

"Indsatsplan Truelsbjerg" i 2006. Hinnerup ligger omringet af nitratfølsomme indvindingsområder (NFI). I Indsatsplan Truelsbjerg fremgår det, at der skal foretages indsatser over for nitrat i NFI områderne. Der planlægges for skovrejsning som indsats for en omfattende grundvandsbeskyttelse af den primære vandforsyning for Hinnerup.

Der er udarbejdet en grundvands- og planredegørelse for den del af rammeområdet, som overføres fra rammeområde 2.RE.3 til rammeområde 2.BO.6. Af redegørelsen fremgår at boligområdet er beliggende inden for OSD og NFI. Da arealanvendelsen ændres fra rekreativ anvendelse til boligformål, skal der fastlægges bestemmelser om særlig grundvandsbeskyttende tiltag for at kunne opfylde de statslige udmeldinger om byudvikling inden for OSD og NFI.

Begrundelsen for udlæg af boligområde indenfor et område, som er omkredset af nitratfølsomme indvindingsområder og skov, er, at der kun er begrænset udviklingsmuligheder i Hinnerup.

Grundvandsinteresserne omkring Hinnerup er primært mod øst og syd. Her iværksættes en omfattende grundvandsbeskyttelse i form af skovrejsning på ca. 180 hektar. Den lokale finansiering fra Hinnerup Vandværk og Favrskov Kommune er på plads, og skovrejsningsprojektet kan igangsættes, når Naturstyrelsens finansiering foreligger.

Grundvandet under arealet, hvor der ønskes boliger er sårbart. Der er begrænset naturlig beskyttelse i form af lerlag. Der er fund af nitrat i 20 m's dybde. Grundvandet strømmer fra arealerne ud af NFI og videre i Lilleåen.

Opførelse af boliger i det ønskede område accepteres under følgende forudsætninger:

- Der skal i forbindelse med salg af grunde i området betinge skødet på de enkelte parceller eller på den samlede ejendom inden udstykning foretages, at der ikke må anvendes, opbevares eller håndteres pesticider. Ved overdragelse af fælles friarealer og private fællesveje og stier til grundejerforening, vil der tilsvarende blive sikret forbud mod brug af pesticider på disse arealer
- Parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, tæthedsprøvning med videre.
- Regnvandsbassiner etableres med tæt bund og andre LAR-løsninger etableres uden nedsivning via faskiner.

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.

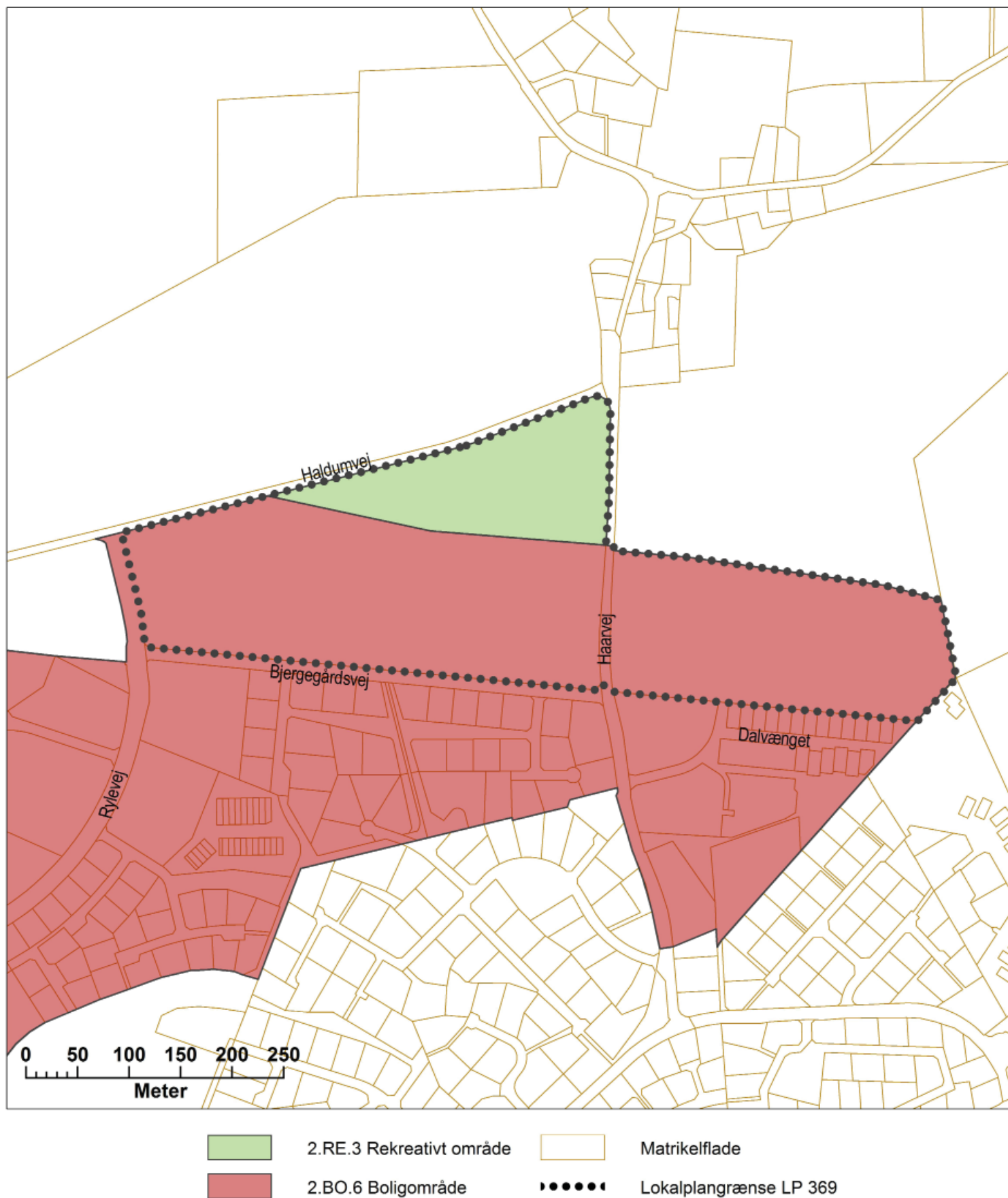
VEDTAGELSESPÅTEGNING AF KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 18

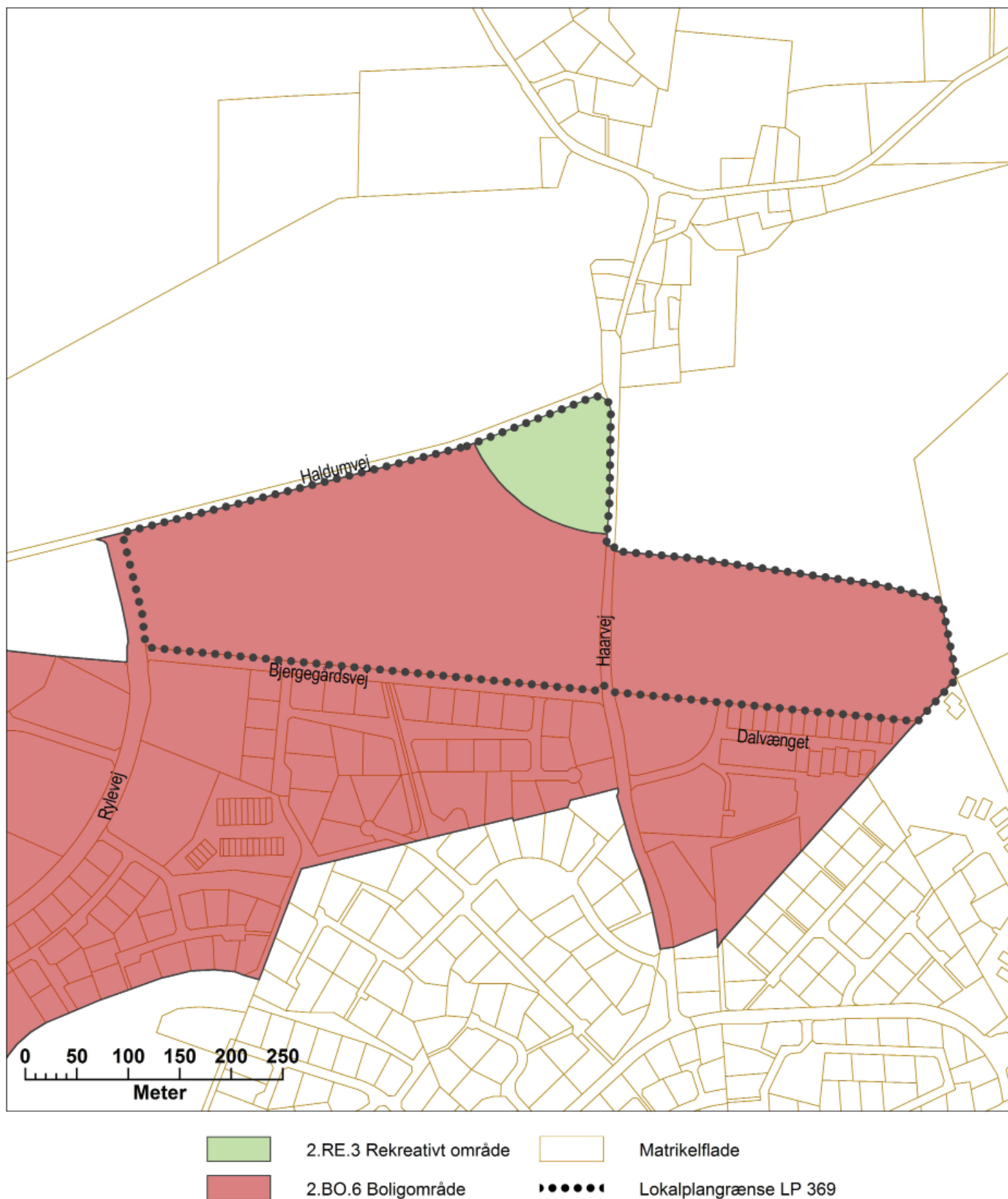
Kommuneplantillæg nr. 18 er i henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtaget af Favrskov Byråd 20. december 2016.

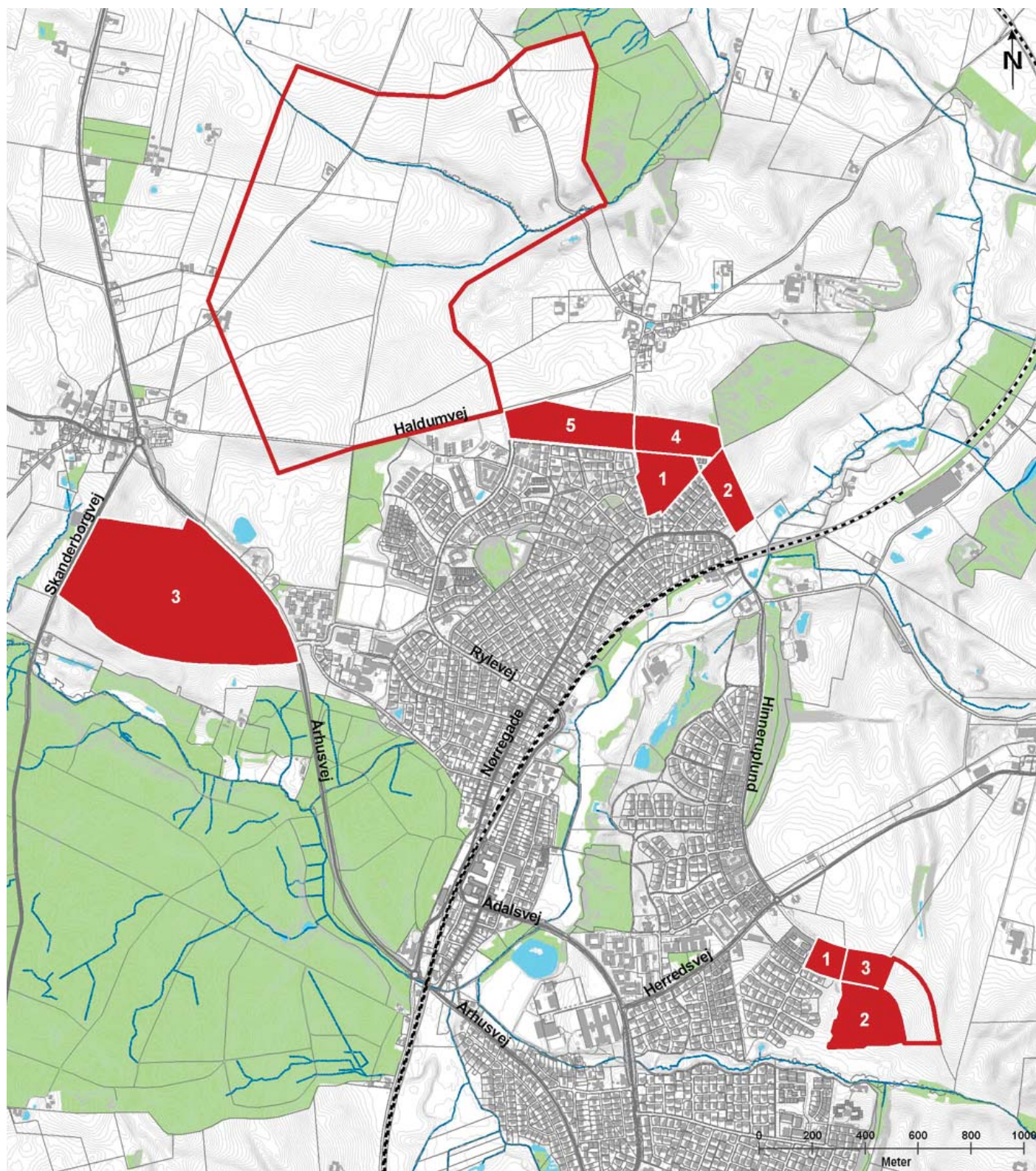
Nils Borring
borgmester

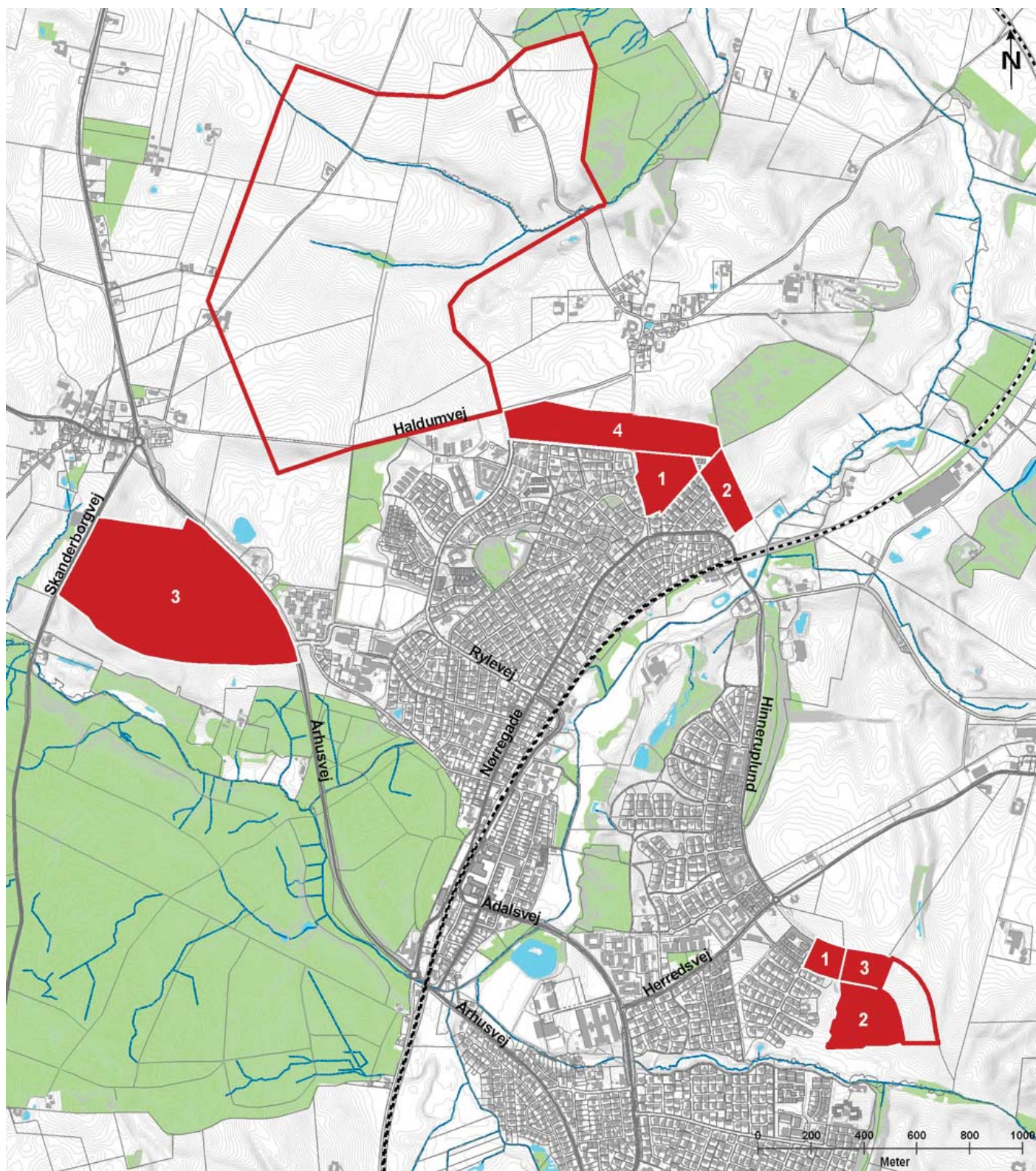
Jan Kallestrup
kommunaldirektør

Kommuneplantillæg nr. 18 til Kommuneplan 13 er offentliggjort den 22. december 2016.











Favrskov Kommune
Skovvej 20
8382 Hinnerup

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

www.favrskov.dk
