

Lokalplan nr. 354

Erhvervsområde i Søften nord

og Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017-29



Favrskov Kommune 2016 Luftfoto

Marts 2018

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst otte uger. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter Byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen indberettet til PlansystemDK.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først "Redegørelse" og dernæst "Lokalplanbestemmelser". Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som tinglyses på den enkelte ejendom samt lokalplanens retsvirkninger. Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., som findes bagest i planen. I redegørelsen er der gjort rede for lokalplanens indhold samt planens forhold til anden planlægning. Som indledning til bestemmelser og redegørelse gives en kort præsentation af lokalplanområdet samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.

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

Marts 2018

INDHOLD

Hvad er en lokalplan?	2
Indhold	3
Redegørelse	5
Lokalplanområdet og dets omgivelser	5
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens indhold	7
Bygninger og landskab	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	9
<i>Kommuneplanen</i>	9
<i>Anden planlægning</i>	9
<i>Natur og landskab</i>	10
<i>Konsekvensvurdering i henhold til habitatsdirektivet</i>	10
<i>Landbrugsloven</i>	11
<i>Vandforsyning</i>	11
<i>Kloakforsyning</i>	11
<i>Vandløb og dræn</i>	11
<i>Varmeforsyning</i>	11
<i>Jordforurening</i>	12
<i>Museumsloven</i>	12
<i>Støj fra erhverv</i>	12
<i>Trafik og trafikstøj</i>	13
<i>Miljøvurdering</i>	13
Tilladelser fra andre myndigheder	14
Servitutter	14
Favrskov Kommune, lokalplan nr. 354	15
Lokalplanens formål	15
Lokalplanens område og zonestatus	15
Områdets anvendelse	15
Udstykning	16
Veje, stier og parkering	16
Tekniske anlæg	17
Bebyggelsens omfang og placering	17
Bebyggelsens udseende	18
Ubebyggede arealer og beplantning	19
Miljøforhold	20
Grundejerforening	20
Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	21
Servitutter	21
Lokalplanens retsvirkninger	21
Vedtagelsespåtegning	22
Kortbilag 1 - Matrikelkort	23
Kortbilag 2 - Lokalplankort	24
Kortbilag 3 - Vejledende illustrationsplan	25
Bilag 4 - Servitutliste	26

Favrskov Kommune, Kommuneplantillæg nr. 3	27
Fremtidige rammebestemmelser	27
Planredegørelse - Den aktuelle planlægning	28
Grundvand	30
Miljøvurdering	30
kommuneplantillæggets retsvirkninger	31
Vedtagelsespåtegning af kommuneplantillæg nr. 3	31
Bilag 1 - eksisterende rammer i kommuneplanen	32
Bilag 2 - fremtidige rammer i kommuneplanen	33
Bilag 3 - Supplerende grundvandsredegørelse for kommuneplantillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017-29	34



Lokalplanområdet ligger nord for det eksisterende erhvervsområde, tæt på E 45 og tilslutningsanlæg TSA 46. Der planlægges for letbane mellem Aarhus og Hinnerup med et Parker og Rejs-anlæg nordvest for tilslutningsanlægget til E 45.

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet, der har et areal på ca. 14 ha., ligger nord for det eksisterende erhvervsområde og afgrænses mod nord af Ølstedvej. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Alfa og mod øst grænser lokalplanområdet op til en eksisterende lagervirksomhed.

Langs skel til lagervirksomheden er der etableret et beplantningsbælte, der med tiden vil danne en visuel afskærmning mod virksomhedens containeroplagsplads.

Ved lokalplanens udarbejdelse er lokalplanområdet delvist privat ejet og delvist kommunalt ejet og ligger i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet til byzone.

Der ligger tre beboelsesejendomme inden for lokalplanområdet og umiddelbart nord for Ølstedvej ligger endnu en beboelsesejendom.

Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at der ikke er boliger i lokalplanområdet. Det betyder, at de eksisterende boliger og landbrug skal afvikles før lokalplanområdet kan udnyttes til erhvervsformål.

Lokalplanområdet ligger højt i landskabet og gennemskæres af tre markante beplantningsbælter. Rundt om de eksisterende boliger er der haver og høj beplantning. Den resterende del af lokalplanområdet dyrkes landbrugsmæssigt.

Terrænet stiger svagt ind mod midten af lokalplanområdet. Over en afstand på ca. 250 meter er der godt tre meters højdeforskel mellem det højeste og laveste punkt, så området må siges at være stort set fladt.

Inden for lokalplanområdet findes tre søer og en mose, der er beskyttede af naturbeskyttelseslovens § 3. Tilstanden af de beskyttede naturområder må ikke ændres uden en dispensation fra kommunen. De naturbeskyttede områder vil indgå som en del af erhvervsgrundene, men naturområderne skal fortsat reguleres efter de regler, der gælder for § 3 beskyttet natur.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at kunne tilbyde erhvervsgrunde i Søften Erhverv. Søften Erhverv er et attraktivt erhvervsområde tæt på motorvej E 45 og den kommende letbane med Parker og Rejsanlæg ved motorvejskrydset Aarhus Nord.

Formålet med lokalplanen er at give flere virksomheder mulighed for at placere sig i Søften, hvor efterspørgslen efter erhvervsgrunde er stor.

Nogle af de eksisterende virksomheder, der støder op til lokalplanområdet har ønsket om at udvide. Denne lokalplan åbner mulighed for både udvidelser af eksisterende virksomheder og etablering af nye.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere de samme virksomhedstyper, som i det tilstødende erhvervsområde. Planen åbner desuden mulighed for at opføre bebyggelse med en højde på op til 25 meter for at imødekomme efterspørgslen efter mulighed for at opføre fx højlagre.

Det er hensigten at skabe et attraktivt erhvervsområde, hvor virksomhederne kan være sikre på, at forudsætningerne om et smukt område med en høj arkitektonisk standard også vil gælde i fremtiden.



En del af lokalplanområdet set fra Ølstedvej mod syd. Området dyrkes ved lokalplanens udarbejdelse landbrugsmæssigt. Et af de markante beplantningsbælter ses til højre.



Lokalplanområdet grænser mod sydøst op til den eksisterende lagervirksomhed. Beplantningsbæltet vil med tiden danne en visuel afskærmning mellem de to erhvervsområder.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at etablere erhvervstyper som produktions-, industri-, entreprenør-, lager- og værkstedsvirksomheder samt vognmands-, og speditjonsvirksomheder og lignende trafikintensive virksomheder.

Derfor åbner planen mulighed for, at der kan opføres byggeri i op til fire etager og 25 meters højde, så der kan opføres fx højlagre.

Der må opføres kontor og administration i tilknytning til den enkelte virksomhed, men ikke selvstændige virksomheder med kontor erhverv eller andre forureningsfølsomme virksomhedstyper.

Der må ikke etableres boliger i lokalplanområdet.

Bebyggelsesprocenten er 50 og højst 40% af den enkelte parcel må bebygges.

Området vejbetjenes fra Alfa og der udlægges en ny adgangsvej på tværs af området. Alle parceller betjenes fra denne vej.

Krydset ved Alfa og den nye vej skal dimensioneres, så lokalplanområdet kan betjenes med modulvogntog.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om imagearealer, der udlægges langs Alfa og den nye adgangsvej.

Imagearealerne anlægges på de enkelte grunde som åbne græsklædte arealer, hvor der må plantes spredte træer og buske. Imagearealerne medvirker til at give erhvervsområdet en åben og grøn karakter.

Erhvervsområdet afgrænses mod det åbne land mod nord af et 10 meter bredt beplantningsbælte.

For hele lokalplanområdet gælder, at der skal ske en arkitekturvurdering af nyt byggeri før byggetilladelse, for at sikre en høj arkitektonisk standard, herunder en positiv indvirkning på den visuelle helhedsopfattelse af erhvervsområdet. Arkitekturgodkendelsen sker jævnfør "Arkitekturgodkendelse for Favrskov Kommune".

BYGNINGER OG LANDSKAB

Lokalplanen giver mulighed for at opføre bygninger med en højde på op til 25 meter. Det er væsentligt højere end de bygningshøjder, der tillades i erhvervsområdet i øvrigt. Dog undtaget på Delta 8, hvor der er mulighed for at opføre et højhus på 10 etager og en maksimal højde på 45 meter jf. lokalplan nr. 344.

Da lokalplanområdet ligger højt i landskabet vil bygninger med en højde på 25 meter markere sig synlige over lange afstande.

For at undersøge, hvor synlige bygninger med en højde på 25 meter vil være, er der udarbejdet visualiseringer fra fire standpunkter, henholdsvis nord, syd øst og vest for lokalplanområdet.

Visualiseringerne viser, at især fra E 45 nord og syd for erhvervsområdet vil bygninger med en højde på 25 meter markere sig synligt i landskabet. En nærmere vurdering af bebyggelsens indvirkning på landskabet fremgår af den tilhørende miljørapport, hvor også visualiseringerne, der ses på forgående side, er gengivet i en større udgave.



Oversigtskort med lokalplanområdet og standpunkter for de fire visualiseringer. Kort og visualiseringer er gengivet i større udgave i miljørapporten.



Visualisering 1 set fra E 45 nord for Søften. Visualiseringen viser erhvervsbyggeri med en højde på 25 meter med et ni meter højt beplantningsbælte mod Ølstedvej som afgrænser lokalplanområdet mod nord.



Visualisering 2 fra Rute 15 Djurslandsmotorvejen. Visualiseringen viser et højhus med en højde på 45 meter ved Aarhusvej og den nordligt beliggende erhvervsbebyggelse med en højde på 25 meter.



Visualisering 4 fra Damsbrovej vest for Søften. Visualiseringen viser et højhus med en højde på 45 meter ved Aarhusvej og den nordligt beliggende erhvervsbebyggelse med en højde på 25 meter.



Visualisering 3 fra E 45 syd for Søften. Visualiseringen viser et højhus med en højde på 45 meter ved Aarhusvej og den nordligt beliggende erhvervsbebyggelse med en højde på 25 meter.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger i rammeområde 5.ER.4 i Kommuneplan 2017-29. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne for rammeområdet.

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg, der udlægger en ny ramme 5.ER.5, der åbner mulighed for andre erhvervstyper og muliggør et etageantal på fire og en bygningshøjde på 25 meter. Kommuneplantillægget findes bagest i lokalplanen.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg var i høring i perioden 6. november 2017 til 2. januar 2018, hvor kommuneplantillægget var fremlagt som nr. 24 til Kommuneplan 13.

Byrådet vedtog Kommuneplan 2017-29 i december 2017. Rammerne i Kommuneplan 13 for Søften Erhvev blev videreført i Kommuneplan 2017-29, hvorfor det vedtagne kommuneplantillæg skifter navn til "tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017-29".

Anden planlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlig drikkevandsinteresse (OSD), samt nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) og indvindingsoplande til Århus Vands kildepladser Truelsbjerg og Kasted.

Inden for OSD er der skærpet opmærksomhed på beskyttelse af drikkevandsressourcen. Der skal foretages særlige grundvandsbeskyttende foranstaltninger for at sikre, at grundvandet ikke forurenes.

Dette understøttes af retningslinje i Indsatsplan for Truelsbjerg området: Inddragelse af grundvandsbeskyttelseshensyn i planlægningen mv.

Der er med lokalplanen lagt op til en ændret arealanvendelse af potentielt mere forurenende karakter, hvorfor der er lavet en plan- og en grundvandsredegørelse jf. Vejledning om kommunernes fysiske planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger (OSD vejledningen) samt tilhørende Bekendtgørelse.

En konkret vurdering viser, at forurening af grundvandet samt af flere drikkevandsforsyninger kan ske ved frembringelse, oplag og anvendelse af forurenende stoffer. Stofgrupper, der er mobile i forhold til grundvand, skal undgås.

Det sikres gennem tekniske tiltag i lokalplanen, at faren for forurening af grundvandet forebygges. Det betyder, at virksomheder - på baggrund af en konkret vurdering af ansøgte forhold - kan forvente, at der stilles vilkår om grundvandsbeskyttelse.

- 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 nedsvivning af forurenede regnvand i området."
- Lokalplanen indeholder et forbud mod at etablere virksomheder, der i betydeligt omfang håndterer og/eller fremstiller mobile stoffer, der potentielt kan forurene grundvandet.



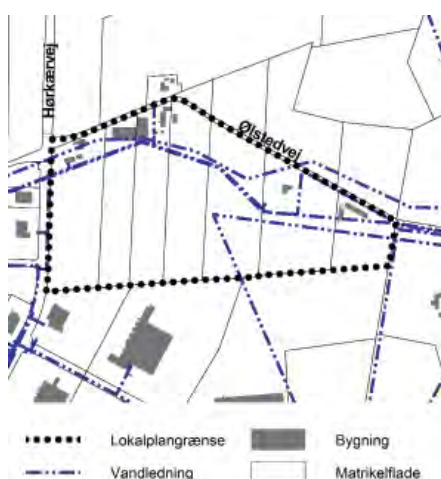
Kortbilag der viser beliggenheden af de internationale naturbeskyttelsesområder.

- Lokalplanen indeholder krav om tilslutning til kollektive forsyningsanlæg og at spildevand fra området skal ledes til renseanlæg.

Desuden vil de virksomheder, der ønsker at etablere sig i området blive vurderet konkret, og der kan blive stillet særlige krav til den enkelte virksomhed med henblik på sikring af grundvandet.

Foruden de ovennævnte tekniske tiltag, der følges op af lokalplanens bestemmelser kan følgende tekniske tiltag sikre mod forurening:

- Opbevaring af råvarer og affald på tætte belægnings og med kontrolleret afløb.
- Sikring af, at virksomheder med udendørs opbevaring og håndtering af materialer eller stoffer, der let udvaskes til jord og grundvand, er passende sikret mod voldsomme klimatiske ændringer, fx at store regnvandsmængder, der potentielt er forurenede, kan bortledes forsvarligt.
- Minimering af risiko for uopdagede spild, når tanke og rørføringer med kemikalier etableres over jorden, med kontrolleret opsamling af spild og kontrolprogram for anlægget.
- Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning og om muligt opsamling af uforurenede regnvand fra tage til genbrug i bebyggelsen til toiletskyl el.lign.
- Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel.
- Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.



Søften Vandværks forsyningsledninger er vist med blå signatur.

Natur og landskab

Der findes tre søer og en mose, der er beskyttede af naturbeskyttelseslovens § 3 inden for lokalplanområdet. Tilstanden af de beskyttede naturområder må ikke ændres uden en dispensation fra kommunen.

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

Konsekvensvurdering i henhold til habitatsdirektivet

Favrskov Kommune har foretaget en vurdering af lokalplanens eventuelle indvirkning på en række internationale naturbeskyttelsesområder samt visse beskyttede arter og deres levesteder.

Lokalplanområdet ligger uden for internationale naturbeskyttelsesområder. Afstanden fra lokalplanområdet til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde, habitatnr. 233 Brabrand Sø med omgivelser vurderes at være ca. 10 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.

Forvaltningen 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 lokalplanen ikke får nogen indvirkning på beskyttelsen af visse arter og deres levesteder.

Landbrugsloven

Matr.nr. 48a, 49a, 50a, 52, 53a og 61c alle Søften By, Søften er omfattet af landbrugspligt. Landbrugspligten forudsættes ophævet på matriklerne, der ligger inden for lokalplanområdet inden realiseringen af lokalplanen.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Søften Vandværk.

Søften Vandværk har ved lokalplanens udarbejdelse ikke kapacitet til at forsyne større forbrugere, fx virksomheder med et stort vandforbrug. Ved en ansøgning fra en stor vandforbrugers virksomhed, skal det undersøges om virksomheden kan forsynes fra andet vandværk.

Jf. Indsatsplan Truelsbjerg er grundvandsressourcen under pres i området.

Vandværkets forsyningsledninger ligger tværs over området, og skal evt. flyttes ved byggemodning.

Kloakforsyning

Området separatkloakeres. Spildevand ledes til Hinnerup renseanlæg i henhold til kommunens spildevandsplan. Overfladevand ledes til forsinkelsesbassin uden for lokalplanområdet.

Der er begrænset kapacitet i forsyningselskabets regnvandsledninger og forsinkelsesbassiner. Der må derfor højst ledes regnvand til afløbssystemet fra, hvad der svarer til 85 % befæstelse af matriklen. Hvis matriklen ønskes yderligere befæstet, skal den overskydende mængde regnvand forsinkes inden afledning til afløbssystemet.

Vandløb og dræn

Lokalplanområdet er drænet.

Vandløb, herunder dræn, må ikke omlægges eller sløjfes uden vandløbsmyndighedens tilladelse.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal i henhold til kommunens varmeplan forsynes med kollektiv varmforsyning. Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Jordforurening

Der er pr. 17. august 2017 ingen kortlagte arealer i henhold til lov om forurenede jord. Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificeringen (arealer, der kan være lettere forurenede).

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

Der skal sikres størst mulig genanvendelse af overskudsjord på lokaliteten.

Museumsloven

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

Moesgård Museum har foretaget arkivalsk kontrol af lokalplanområdet 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).

I lokalplanområdet er der fundet ganske få fortidsminder i form af flint-redskaber fra ældre stenalder samt bopladserester fra ældre jernalder.

I områderne umiddelbart syd, vest og nordvest for lokalplanområdet er der derimod fundet betydelige fund fra især vikingetiden. Her har museet inden for det seneste årti udgravet en vikingetidsplads med fine værkstedhuse og velbevaret kulturlag.

Det er Museets vurdering, at denne vikingetidslokalitet ikke er fuldt afdækket. Det er derfor Moesgård Museums vurdering, at der er en overordentlig stor risiko for at støde på arkæologiske fund på området. Museet anbefaler derfor, at der forud for anlægsarbejdet – og gerne i så god tid som muligt foretages en arkæologisk forundersøgelse.

Da arealet overstiger 5.000 m² afholdes udgifterne til en arkæologisk forundersøgelse af bygherre.

Støj fra erhverv

Lokalplanens bestemmelser under §10 regulerer virksomhedsstøjen i området.

Ifølge §10 må virksomheder, der etablerer sig i området, ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens fastlagte grænseværdier.

Disse grænseværdier fastsættes for lokalplanområdet og for naboområderne, afhængig af disse områders planlagte og eksisterende anvendelse.

Grænseværdierne for virksomhedsstøj i naboområderne er vist i nedenstående skema. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som den enkelte virksomhed skal overholde, både i det område, hvori den ligger, og i naboområderne i og uden for lokalplanområdet målt i dB(A).

	Dag kl. 07-18	Aften kl. 18-22 Søn- og helligdage kl. 07-18 Lørdage kl. 14-18	Nat kl. 22-07	Max. værdi nat kl. 22-07
I Søften boligområde sydvest for lokalplanområdet.	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	50 dB(A)
De omgivende erhvervsområder mod syd, vest og øst.	65 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)	-
Blandet bolig- og erhvervsområde samt i skel til boliger i det åbne land.	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)

Lokalplanområdet grænser op til det åbne land og en eksisterende bolig mod nord. Mod syd, øst og vest er lokalplanområdet omgivet af erhvervsområder.

Eventuelle grænseværdier i forhold til det åbne land fastsættes i hvert enkelt tilfælde.

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).

Lokalplanområdet ligger tæt på motorvej E 45 og grænser op til Alfa, der er den primære vej i erhvervsområdet med forbindelse til Århusvej. Området ligger i en afstand fra motorvejen, så der også bliver tale om støjpåvirkning fra trafikken herfra.

En udbygning af erhvervsområdet vil betyde øget trafik på både Århusvej og Alfa samt måske øget trafik i erhvervsområdet generelt.

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

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 § 8, bilag 3 er der udarbejdet en egentlig miljøvurdering til belysning af de miljømæssige konsekvenser af lokalplanens gennemførelse.

Miljørapporten er udarbejdet parallelt med lokalplanforslaget og i miljørapporten lægges der vægt på følgende temaer:

- grundvand
- landskabspåvirkning

I miljørapporten redegøres for planens påvirkning af ovennævnte forhold. Nærværende lokalplan tager højde for de temaer, der er vurderet i miljørapporten.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Det er en forudsætning, at NaturErhvervstyrelsen giver tilladelse til at ophæve landbrugspligten matr.nr. 48a, 49a, 50a, 52, 53a og 61c alle Søften By, Søften.

SERVITUTTER

Servitutredøgørelse se bilag 4.

FAVRSKOV KOMMUNE, LOKALPLAN NR. 354

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018 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, at:

- området kan anvendes til erhvervsformål
- fastlægge rammer for den nye bebyggelses omfang, placering og fremtræden
- sikre området en høj arkitektonisk standard
- give området karakter af et grønt erhvervsområde
- de eksisterende vandhuller og mose, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, bevares og indpasses i den grønne struktur
- sikre grundvandet mod forurening fra virksomheder i lokalplanområdet
- overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen omfatter matr.nr. 48a, 49a, 50a, 52, 53a og 61c alle Søften By, Søften samt alle parceller, der efter 1. august 2016 udstykkes herfra og som berøres af lokalplanen.

2.2

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2. Der er landbrugspligt på alle ejendommene inden for lokalplanområdet. Ejendommene må drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler indtil de tages i brug til det lokalplanen bestemmer.

2.3

Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanområdet må anvendes til produktions-, industri-, entreprenør-, lager- og værkstedsvirksomheder samt vognmands-, og speditjonsvirksomheder og lignende trafikintensive virksomheder.

Der må opføres kontor og administration i tilknytning til den enkelte virksomhed, men ikke selvstændige virksomheder med kontorerhverv eller andre forureningsfølsomme virksomhedstyper.

Ad. 2.2

Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen.

Ad 3.1 og 3.2

For at beskytte grundvandet mod en eventuel forureningsrisiko skal de virksomheder, der ønsker at etablere sig i området vurderes konkret. Herunder skal det vurderes i hvilket omfang virksomheden er i stand til at indrette sig med henblik på at sikre grundvandet mod forurening.

Der kan blive stillet særlige krav til den enkelte virksomhed med henblik på sikring af grundvandet.

Mobile stoffer kan fx være organiske opløsningsmidler, herunder især chlorerede opløsningsmidler, bromerede forbindelser fra brandhæmmere, fluorforbindelser fra kølemidler, produktion, opblanding, tapning og oplag af pesticider, herunder biocider i industriel målestok samt større oplag af flydende og faste kemikalier, der tilhører gruppen af stoffer, der kan udpeges som mere kritiske.

Der må ikke etableres virksomheder, der i betydeligt omfang håndterer og/eller fremstiller mobile stoffer, der potentielt kan forurene grundvandet.

Der må ikke etableres boliger inden for lokalplanområdet.

3.2

Favrskov Kommune kan tillade, at andre virksomheder kan etablere sig i området, hvis virksomhederne efter en konkret vurdering af produktions- og miljøtekniske forhold kan sidestilles med virksomhederne nævnt i § 3.1, og virksomhederne er forenelige med lokalplanens formål jf. § 1.1.

3.3

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

§4

UDSTYKNING

Ad 4.1 og 4.2

I forbindelse med udstykning etablere udstykker et beplantningsbælte i naboskel. Lodsejer vedligeholder og plejer beplantningsbæltet, der for stedse skal bevares. Se § 9.7 og 9.8.

4.1

Udstykning skal i princippet ske som vist på kortbilag 2. Nye skel skal være vinkelret på vej A-A.

4.2

Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 10.000 m².

§5

VEJE, STIER OG PARKERING

Ad 5.1

Krydset mellem vej A-A og Alfa skal udformes, så lokalplanområdet kan betjenes med modulvogntog.

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Alfa, som vist på kortbilag 2.

Der udlægges areal til en ny vej.

Vej A-A udlægges i 16 m bredde og anlægges med minimum 7,5 m kørebane. Den resterende del af vejudlægget reserveres cykelsti og rabat. For enden af vej A-A anlægges en kombineret vende- og parkeringsplads.

Udlægsbredden ved krydset mellem Alfa og vej A-A skal være tilstrækkelig til, at krydset kan betjenes med modulvogntog.

Vej A-A udlægges i princippet som vist på kortbilag 2.

5.2

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.

5.3

På de enkelte parceller skal der etableres de nødvendige parkeringspladser for ansatte og gæster, så parkering på vejarealer undgås.

Anlæg af parkeringspladser skal som minimum svare til kommuneplannens krav:

- 1 p-plads pr. 50 m² ved kontorer
- 1 p-plads pr. 100 m² ved produktions-, lager- og værkstedsarealer

Ad 5.2

Ved en tæt impermeabel belægning forstås en fast belægning, der er uigennemtrængelig for de forurenende stoffer, som findes fx i biler, der håndteres på arealet.

Alternativt kan der anvendes en membran under belægningen, der sikrer at ingen forurenende stoffer kan sive ned til grundvandet.

Den impermeable belægning giver mulighed for opsamling af spild og kontrolleret opsamling af nedbør.

Belægning og udformning af vej- og parkeringsarealer skal udføres så ønsket om en høj arkitektonisk kvalitet tilgodeses og matcher byggeriet på grunden.

Det er grundejers pligt til enhver tid at dokumentere, at de nødvendige pladser er anlagt.

5.4

Vendepladser og manøvreplads skal etableres inde på de enkelte parceller, så unødigt vending på vejareal undgås.

§6

TEKNISKE ANLÆG

6.1

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

6.2

Lokalplanområdet forsynes med kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning.

6.3

Området separatkloakeres. Spildevand ledes til Hinnerup renseanlæg i henhold til kommunens spildevandsplan. Overfladevand ledes til forsinkelsesbassin uden for lokalplanområdet.

Der må højst ledes regnvand til afløbssystemet fra, hvad der svarer til 85 % befæstelse af matriklen. Hvis matriklen ønskes yderligere befæstet, skal den overskydende mængde regnvand forsinkes inden afledning til afløbssystemet.

6.4

Belysning på vej A-A skal udføres i overensstemmelse med Favrskov Kommunes belysningsplan.

§7

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Mindst 10% af den enkelte parcel skal være bebygget.

7.2

Langs Alfa og vej A-A pålægges en byggelinje på 10 m fra vejskel, inden for byggelinjerne må der ikke placeres nogen form for bebyggelse. Areaerne udlægges som imagearealer på de enkelte grunde.

7.3

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

7.4

Højst 40% af den enkelte grund må bebygges.

7.5

Bygninger må ikke opføres i mere end fire etager.

7.6

Intet punkt af en bygning må være højere end 25 m over terræn målt i forhold til det byggemodnede terræn eller i henhold til byggelovgivningens fastlagt niveauplan.

Ad 7.2

Imagearealer skal have en åben, grøn karakter, og beplantes med solitære eller grupper af egnskarakteristiske træer og buske.

Ad 7.6

Se også § 8.2.

En større højde kan tillades på dele af virksomheden, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det. Dette gælder fx skorstene, antenner, kraner, ventilationsanlæg og lignende.

§8

BEBYGGELSENS UDSEENDE

8.1

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

8.2

Såfremt der på tage etableres teknikhus, overdækninger, ventilation, vejrstationer til styring af bebyggelsens indeklima, antenner til mobiltelefoni, solenergianlæg og lignende, trappe- og elevatortårne og lignende skal disse udformes, så de indgår på en harmonisk måde i en samlet arkitektonisk helhed.

8.3

Bygninger og anlæg skal arkitekturgodkendes jf. bestemmelser i "Arkitekturgodkendelse for erhvervsbyggeri i Favrskov Kommune".

8.4

Skiltning og reklamering må ikke finde sted på de på lokalplankortet angivne imagearealer. Undtaget er ét lavt skilt med navn og logo med en maksimal størrelse 75 x 150 cm, og med en maksimal højde på 1,2 m eller én pylon med en maksimal bredde på 1,2 meter og maksimal højde på 3,5 m.

8.5

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

Placeres flere skilte på samme facade skal skiltene samordnes med hensyn til størrelse og placering.

8.6

Hvis der er flere virksomheder inden for lokalplanområdet, kan der opsættes orienteringsskilte med en samordning af firmanavne/logoer. Skilte må maksimalt have samme dimensioner som nævnt i § 8.4.

Placeringen må alene ske, hvor trafikken tillader det.

8.7

Skilte med belysning må ikke virke distraherende på trafikanterne og skal godkendes af Favrskov Kommune.

8.8

På hver erhvervsparcel tillades der kun opstillet et flag, eller en gruppe med 3 flag med firmalogo m.v.

Placering af master og flag skal fremgå af dispositionsplanen for grunden.

8.9

Opsætning af lysmaster og armatur til belysning af udendørs arealer skal godkendes af Favrskov Kommune. Ved ansøgning om opsætning af belysning skal det godtgøres, at der ikke opstår blændingsgener for omgivelserne.

§9

UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

9.1

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

9.2

Beplantning må kun ske i overensstemmelse med en godkendt beplantningsplan for hver enkel grund. Imagearealer (jf. § 7.2) skal have en åben, grøn karakter, og beplantes med solitære eller grupper af egnskarakteristiske træer og buske.

9.3

For den enkelte grund skal der godkendes en dispositionsplan, der viser de enkelte funktioners placering og anvendelse.

Maksimalt 85% af den enkelte grund må befæstes.

9.4

Udendørs oplag må kun ske i lukkede varegårde. Varegårde skal afskærmes med fast hegn eller begrønnet trådhegn. Varegårdenes udtryk skal tilpasses byggeriet og indgå som en del af den arkitektoniske helhed for den enkelte virksomhed.

9.5

Der må ikke placeres hegn i imagearealet.

9.6

Langs Ølstedvej etableres et beplantningsbælte med en bredde på minimum 10 m. Beplantningsbæltet har en udstrækning som vist på kortbilag 2.

Beplantningsbæltet skal bestå af naturligt hjemmehørende buske og træer. Beplantningsbæltet etableres af udstykker i forbindelse med byggemodning og vedligeholdes af lodsejer.

Beplantningsbæltet skal for stedse bevares.

9.7

I naboskel mellem de enkelte grunde skal der etableres et beplantningsbælte med en samlet bredde på 5 m, fordelt med 2,5 m på hver side af skel.

Plantebælterne skal tilplantes med sargensæble, dværgmispel, buskrose, narv, almindelig røn, amerikansk rødeg, hvidel og vintereg.

Ad 9.3

Formålet med dispositionsplanen er, at områdets samlede kvalitet bliver så høj som mulig af hensyn til virksomhedernes og områdets image.

Byrådet har mulighed for at vejlede og i tilfælde af uenighed kræve ændringer hvis den helhed, som planen viser, ikke skønnes at opfylde hensigterne for området.

Ad 9.6

Beplantningsbæltet må ikke have karakter af hæk, men skal være fritvoksende, hvilket vil sige den må beskæres men ikke klippes.

Et gennembrud mellem to grunde med en maksimal bredde på 6 m pr. beplantningsbælte kan tillades.

Der må opsættes trådhegn i skel.

9.8

Beplantningsbælterne plantes af udstykker i forbindelse med udstykning og vedligeholdes af lodsejer. Plantebælterne skal for stedse bevares.

§10 MILJØFORHOLD

10.1

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

10.2

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

10.3

Veje og parkeringsarealer 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 Favrskov Kommune kræver det.

11.3

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

11.4

Grundejerforeningen har pligt til at modtage skøde på og vedligeholde de i området udlagte fælles friarealer med tilhørende anlæg, og vej- og stiarealer med tilhørende anlæg med mindre de optages som offentlige. Grundejerforeningen kan selv fastsætte nærmere regler for arealernes vedligeholdelse.

11.5

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.6

Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Favrskov Kommune.

Ad 11.6

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.

§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

12.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den i § 6.2 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.

12.2

Boligerne inden for lokalplanområdet forudsættes nedlagt før ibrugtagning af ny erhvervsbebyggelse.

12.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den i §§ 9.2 og 9.7 nævnte beplantning er etableret på den enkelte ejendom.

12.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før parkeringspladserne i § 5.3 er anlagt.

12.5

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det ved beregning eller måling er dokumenteret, at det konstante indendørs støjniveau, som vejstøj påfører støjfølsomme opholds- og arbejdsrum i kontorbebyggelsen, ikke overstiger 35 dB(A) på døgnbasis.

§13 SERVITUTTER

13.1

Oversigt over gældende servitutter fremgår af Bilag 4 Servituliste.

§14 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

14.1

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

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

14.2

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

14.3

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

14.4

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

§15 **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanen er i henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtaget af Farvskov Byråd 20. marts 2018.






Nils Borring
borgmester

Jan Kallestrup
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort 23. marts 2018.

KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT
 Ejerlav: Søften By, Søften



- | | | | |
|---|----------------------|---|--------------------|
|  | Lokalplanafgrensning |  | Bygning |
|  | Matrikelskel |  | Sø/Regnvandsbassin |
| 48a | Matrikelnummer |  | Skov |

Kortudsnit 1:5.000



- | | | | | | |
|-----------|------------------------------|-----------|--------------------|---|------------|
| ● ● ● ● ● | Lokalplanafgrensning | | Bygning | | Vejudlæg |
| — — — — — | Matrikelskel | | § 3 sø | | Kørebane |
| 48a | Matrikelnummer | | Skov | A | Vejbogstav |
| - - - - - | Princip for nye matrikelskel | | Imageareal | ▶ | Vejadgang |
| | | ● ● ● ● ● | Bepplantningsbælte | | |

Kortudsnit 1:5.000

KORTBILAG 3 - VEJLEDENDE ILLUSTRATIONSPLAN



Kortudsnit 1:5.000

Servitutliste pr. 01.08.2016

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 354

Ejendommen matr. nr. 53a Søften By, Søften

Nr.	Dato	Løbenummer	Akt	Titel	Bemærkninger
1	17.08.1988	54460-63	63_I-B_245 s. 393 - 398	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Se rids side 398	Vedrører området. Afvandingsledningen langs Ølstedvej. Respekt afstand på 4 meter.
2	22.03.1993	18527-63	63_J-B_665 s. 5 - 17	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Se rids side 12	Vedrører området. Påtaleberettiget: Jysk telefon (Teledanmark)
3	19.01.2016	1007023608		Deklaration om fjernelse af plads Anvendelsesforhold	Vedrører området. Påtaleberettiget: Favrskov Kommune

Ejendommen matr. nr. 49a, 50a, 61c, 52 Søften By, Søften

Nr.	Dato	Løbenummer	Akt	Titel	Bemærkninger
1	06.07.1910	941-63	63_K-B_531 s. 30 - 31	Dok om vej m.v.	Ligger ikke i området.
2	21.12.1966	12832-63	63_H-B_122 s. 36 - 39	Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v. Vedr. ejers forpligtelse til at vedligeholde dræned.	Ligger ikke i området.
3	06.12.1972	17726-63	63_K-B_531 s. 28 - 29	Endeligt skøde - Forbud mod salg	Vedrører området. Påtaleberettiget: Gudrun Rasmussen
4	02.05.1986	41743-63	63_K-B_531 s. 15	Dok om evt fjernelse af vindmølle	Vedrører området. Påtaleberettiget: Århus Amt (Favrskov Kommune)
5	17.08.1988	54460-63	63_I-B_245 s. 393 - 398	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Se rids side 398	Vedrører området. Afvandingsledningen langs Ølstedvej. Respekt afstand på 4 meter.
6	11.03.2003	29634-63	63_K-B_531 s. 32 - 34	Dekl om haglnedfald Se rids side 33	Ligger ikke i området.
7	11.02.2005	22327-63	63_K-B_531 s. 35 - 40	Dekl for elkabler m.v. Vedr 10Q og 10H	Ligger ikke i området.

Ejendommen matr. nr. 48a Søften By, Søften

Nr.	Dato	Løbenummer	Akt	Titel	Bemærkninger
1	17.08.1988	54460-63	63_I-B_245 s. 393 - 398	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Se rids side 398	Vedrører området. Afvandingsledningen langs Ølstedvej. Respekt afstand på 4 meter.
2	27.02.2001	14940-63	63_H-B_122 s. 20 - 23	Deklaration ang. vandledning	Vedrører området. Påtaleberettiget: Søften Vandværk
3	19.12.2013	1005046934		Deklaration om spildevandsanlæg Afløb: ledninger og tekniske anlæg	Vedrører området. Påtaleberettiget: Favrskov Spildevand A/S

FAVRSKOV KOMMUNE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

Efter § 23 c i »Lov om planlægning« udlægges et nyt rammeområde 5.ER.5, der erstatter en del af rammeområde 5.ER.4. I rammeområde 5.ER.5 ændres anvendelsen til andre erhvervstyper og der gives mulighed for at opføre byggeri med en højde på op til 25 meter.

FREMTIDIGE RAMMEBESTEMMELSER

Områdets nummer
5.ER.5

Særlige bestemmelser for Søften

Placering og udformning af friarealer skal medvirke til en god helhedsvirkning. Der lægges afgørende vægt på de enkelte bygningers arkitektur og indpasning i landskabet.

I lokalplaner kan der i visse områder blive tale om indskrænkning af byggemulighederne. Målet er et smukt og harmonisk område med stor værdi for de enkelte virksomheder. Lokalplaner skal fastlægge mindste grundstørrelse af hensyn til områdets særlige fremtræden.

Der skal ved lokalplanlægning stilles krav om tæt belægning for veje, parkeringspladser og oplagsarealer. Oplag af mobile stoffer må kun foretages på arealer med tæt belægning eller i tankgårde med tæt belægning, så det sikres, at der ikke sker nedsivning fra arealer, hvor der håndteres eller oplagres stoffer, som kan forurene grundvandet. Oplagsarealer og tankgårde skal have kant og mulighed for opsamling. Forurenede regnvand skal afledes via kloak eller regnvandsbassiner (og lignende) med tæt bund. Området retter sig særligt mod facadeorienterede virksomheder og virksomheder med megen godstransport. Området skal lokalplanlægges under grundvandshensyn.

Følgende tekniske tiltag skal sikre mod forurening:

- Opbevaring af råvarer og affald på tætte belægnings og med kontrolleret afløb.
- Sikring af, at virksomheder med udendørs opbevaring og håndtering af materialer eller stoffer, der let udvaskes til jord og grundvand, er passende sikret mod voldsomme klimatiske ændringer, fx at store regnvandsmængder, der potentielt er forurenede, kan bortledes forsvarligt.
- Minimering af risiko for uopdagede spild, når tanke og rørføringer med kemikalier etableres over jorden, med kontrolleret opsamling af spild og kontrolprogram for anlægget.
- Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning og om muligt opsamling af uforurenede regnvand fra tage til genbrug i bebyggelsen til toiletskyl el.lign.
- Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel.

- Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Bebyggelsens art og anvendelse

Området må anvendes til produktions-, industri-, entreprenør-, lager- og værkstedsvirksomheder samt vognmands-, og speditjonsvirksomheder og lignende trafikintensive virksomheder.

Der må opføres kontor og administration i tilknytning til den enkelte virksomhed, men ikke selvstændige virksomheder med kontor erhverv eller andre forureningsfølsomme virksomhedstyper.

Der må ikke etableres boliger inden for området.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 50.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end fire etager

Bygningshøjden i området må ikke overstige 25 meter

Maksimalt tilladte miljøklasse er 4

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Zonestatus

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

PLANREDEGØRELSE - DEN AKTUELLE PLANLÆGNING

Med kommuneplantillægget åbnes mulighed for etablering af de samme typer erhverv som kan etableres i det eksisterende erhvervsområde, der mod syd, øst og vest grænser op til området for kommuneplantillægget

Lokalplanområdet blev rammelagt til erhverv i Kommuneplan 09 for Favrskov Kommune og ligger som en naturlig udbygning af det eksisterende erhvervsområde efter inde fra og ud princippet.

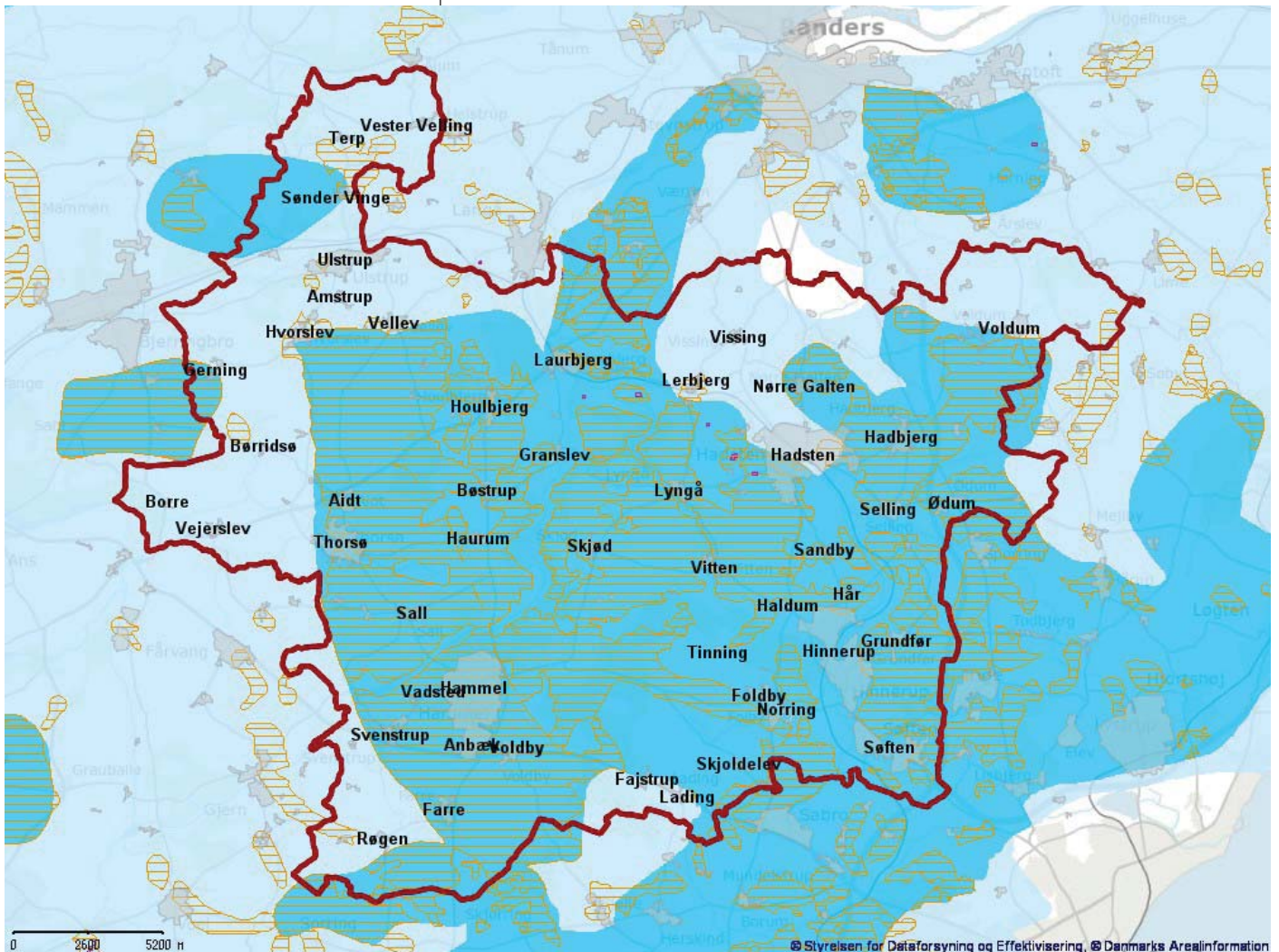
Der er udarbejdet en grundvands- og planredegørelse for den del af rammeområdet, som overføres fra rammeområde 5.ER.4 til rammeområde 5.ER.5. Grundvandsredegørelsen findes som bilag 3 til dette kommuneplantillæg.

Af redegørelsen fremgår, at erhvervsområdet er beliggende inden for område med særlig drikkevandsinteresse (OSD), samt NFI og indvindingsoplande til Århus Vands kildepladser Truelsbjerg og Kasted.

Da arealanvendelsen ændres fra *erhvervsformål som servicevirksomheder, kontorerhverv, administration, forskning- og uddannelsesrettede funktioner* til *erhvervsformål som produktions-, industri-, entreprenør-, lager- og værkstedsvirksomheder samt vognmands-, og speditjonsvirksomheder og lignende trafikintensive virksomheder og kontor og administration i tilknytning til den enkelte virksomhed, men ikke selvstændige virksomheder med kontorerhverv eller andre forureningsfølsomme virksomhedstyper samt butikker med særligt pladskrævende varegrupper,*

skal der fastlægges bestemmelser om særlig grundvandsbeskyttende tiltag for at kunne opfylde "Bekendtgørelse nr. 1697 af 21. december 2016 om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse".

Begrundelsen for at ændre anvendelsen til potentielt mere forurenende erhvervstyper er, at der kun er begrænsede udviklingsmuligheder i Søften Erhverv, og at efterspørgslen efter netop denne type udvidelsesmuligheder fra eksisterende virksomheder i området og byggegrunde til nye virksomheder, der ønsker at lokalisere sig i Søften Erhverv er stor.



Signaturforklaring

- Kommunegrænse
- Områder med særlige drikkevandsinteresser
- Områder med drikkevandsinteresser
- Nitratfølsomme indvindingsområder
- Sprøjttemiddelfølsomme indvindingsområder
- Bypolygoner
- Bynavne alle

Grundvandsinteresser i Favrskov Kommune

Kortet viser grundvandsinteresserne Favrskov Kommune.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget er alternative placeringmuligheder af lokalplanområdet uden for OSD og NFI undersøgt.

I Favrskov Kommune er cirka 70 % af kommunens areal udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser, hvor staten kortlægger grundvandskvalitet, mængde og naturlige beskyttelse. Alle kommunens centerbyer med undtagelse af Ulstrup ligger i OSD områder. Omkring Ulstrup, der ligger lige syd for Gudenåen er der landskabs- og naturinteresser

Kommuneplanrammen er udlagt, så den understøtter bymønstret og

infrastrukturen med en placering tæt på E45 og det overordnede vejnet i kommunen, hvor der også er gode pendlingsmuligheder med kollektiv trafik.

Da alle kommunens 11 centerbyer med undtagelse af Ulstrup ligger i OSD-områder skal alternative placeringer derfor som udgangspunkt søges indenfor den samme type by og med tilsvarende rummelighed.

Favrskov Kommune vurderer, at der ikke er alternative placeringer udenfor OSD og NFI for det konkrete erhvervsområde.

I planlægningen for erhvervsområdet indgår grundvandshensyn i det omfang det er muligt at stille generelle krav for hele lokalplanområdet.

Beskyttelsen af grundvandet indgår i lokalplanens formålsbestemmelse. Herudover indgår hensyn til grundvandet som et gennemgående beskyttelseshensyn ved lokalplanens bestemmelser for udformning af veje og parkeringsarealer samt krav om tilslutning til kollektive forsyningsanlæg og at spildevand fra området skal ledes til renseanlæg.

Desuden indeholder lokalplanen et forbud mod at etablere virksomheder, der i betydeligt omfang håndterer og/eller fremstiller mobile stoffer, der kan være til fare for grundvandet.

Mobile stoffer kan fx være organiske opløsningsmidler, herunder især chlorerede opløsningsmidler, bromerede forbindelser fra brandhæmmere, fluorforbindelser fra kølemidler, produktion, opblanding, tapning og oplag af pesticider, herunder biocider i industriel målestok samt større oplag af flydende og faste kemikalier, der tilhører gruppen af stoffer, der kan udpeges som mere kritiske.

For at beskytte grundvandet mod en eventuel forureningsrisiko skal de virksomheder, der ønsker at etablere sig i området vurderes konkret. Herunder skal det vurderes i hvilket omfang virksomheden er i stand til at indrette sig med henblik på at sikre grundvandet mod forurening. Der kan blive stillet særlige krav til den enkelte virksomhed med henblik på sikring af grundvandet.

Konklusion

Planmæssigt vurderes et erhvervsområde af denne karakter at være bedst placeret i forlængelse af det eksisterende erhvervsområde. Kommuneplantillægget og lokalplanen giver mulighed for at etablere de samme typer virksomheder som i det tilgrænsende område. Desuden muliggør kommuneplantillægget, at der etableres butikker med pladskrævende varegrupper nærmest Alfa.

For at beskytte grundvandet er bestemmelserne i denne lokalplan skærpet, så virksomheder, der i betydeligt omfang håndterer en bestemt række stoffer ikke kan placere sig i lokalplanområdet.

GRUNDVAND

Der er udarbejdet en supplerende grundvandsredegørelse til dette kommuneplantillæg. Grundvandsredegørelsen fremgår af bilag 3 til tillæg nr. 24 til Kommuneplan 13.

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 § 8, bilag 3 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af kommuneplantillæggets gennemførelse er af sådan en karakter,

at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering er nødvendig.

Miljørapporten er udarbejdet parallelt med forslag til kommuneplantillæg og lokalplan og i miljørapporten lægges der vægt på følgende temaer:

- grundvand
- landskab

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. 3

Kommuneplantillæg nr. 3 er i henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtaget af Favrskov Byråd 20. marts 2018.

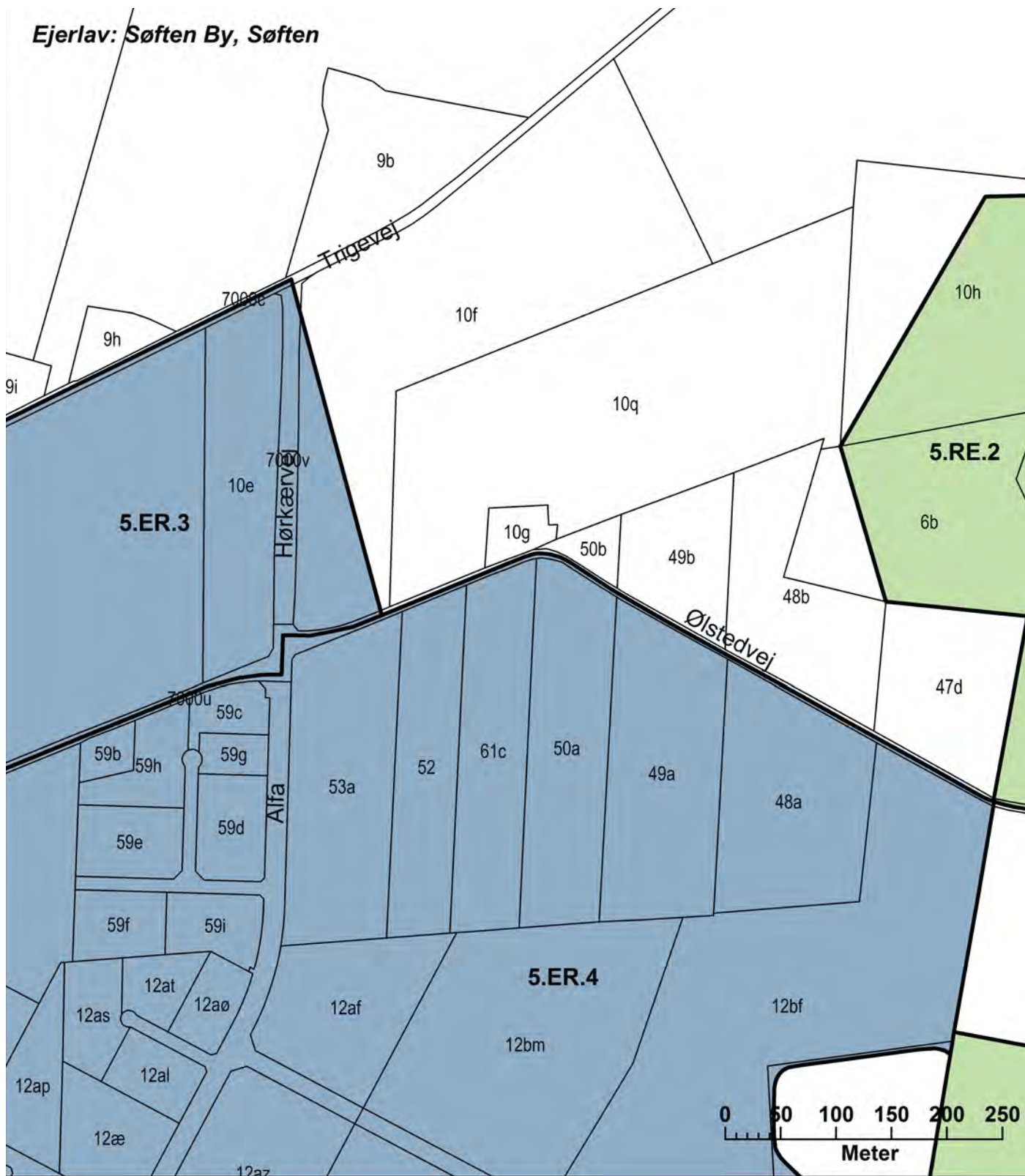
Nils Borring
borgmester



Jan Kallestrup
kommunaldirektør

Kommuneplantillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017-29 er offentliggjort 23. marts 2018.



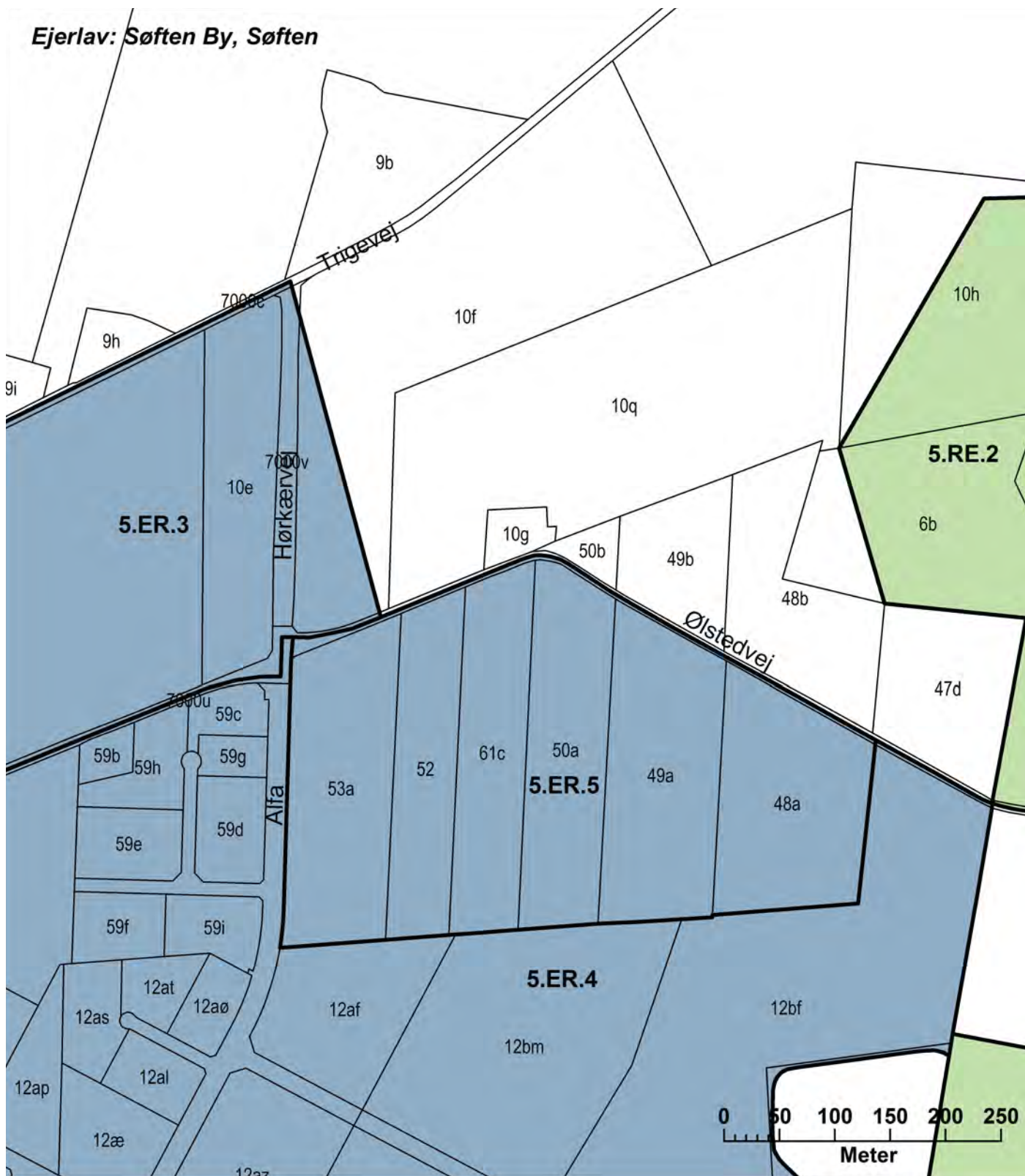
Ejerlav: Søften By, Søften





5.ER.4	Rammenummer	53a	Matrikelnummer
	Erhvervsformål		Matrikelflade



Ejerlav: Søften By, Søften



5.ER.5	Rammenummer	53a	Matrikelnummer
	Erhvervsformål		Matrikelflade

**BILAG 3 - SUPPLERENDE GRUNDVANDSREDEGØRELSE FOR KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3
TIL KOMMUNEPLAN 2017-29**

Indhold

Lokalplan og kommuneplantillæg	33
Grundlag	34
Grundvandsressourcen i Favrskov Kommune	35
Grundvandsressourcen.....	35
Vandkvalitet og sårbarhed	36
Konklusion på grundvandsressourcen og -kvaliteten for Favrskov Kommune.....	36
Grundvandsvurdering, Søften Erhverv	37
Grundvandsmæssige forhold	37
Sårbarhed overfor nedsivende stoffer.....	38
Konklusion	40

Lokalplan og kommuneplantillæg

Der skal udarbejdes en lokalplan for et erhvervsområde i Søften.

Det fremgår af Kommuneplan 13, at der ved lokalplanlægning af nyt område skal ske en nærmere vurdering af grundvandsforhold og hensyntagen hertil.

Lokalplanområdet, der har et areal på ca. 14 ha. ligger nordvest for det eksisterende erhvervsområde og afgrænses mod nord af Ølstedvej. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Alfa og mod øst grænser lokalplanområdet op til eksisterende lagervirksomhed.

Der gives mulighed for erhvervstyper som produktions-, industri-, entreprenør-, lager- og værkstedsvirksomheder samt vognmands-, og speditjonsvirksomheder og lignende trafikintensive virksomheder. Der må opføres kontor og administration i tilknytning til den enkelte virksomhed, men ikke selvstændige virksomheder med kontorerhverv eller andre forureningsfølsomme virksomhedstyper.

Der må ikke etableres boliger i lokalplanområdet.

Området vejbetjenes fra Alfa og der udlægges en ny adgangsvej på tværs af området. Alle parceller betjenes fra denne vej.

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanramme 5.ER.4. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammen, så der er udarbejdet et kommuneplantillæg, der giver mulighed for ovennævnte anvendelser og bygningshøjder på op til 25 meter.

Lokalplanområdet må med kommuneplantillæg og lokalplan bebygges med mere grundvandstruende virksomheder som potentielt kan være have væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

Begrundelsen for at ændre anvendelsen til potentielt mere forurenende erhvervstyper er, at der kun er begrænsede udviklingsmuligheder i Søften Erhverv, og at efterspørgslen efter netop denne type udvidelsesmuligheder fra eksisterende virksomheder i området og byggegrunde til nye virksomheder, der ønsker at lokalisere sig i Søften Erhverv er stor.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget er alternative placeringmuligheder af lokalplanområdet udenfor OSD og NFI undersøgt.

I Favrskov Kommune er cirka 70 % af kommunens areal udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser, hvor staten kortlægger grundvandets kvalitet, mængde og naturlige beskyttelse. Alle kommunens centerbyer med undtagelse af Ulstrup ligger i OSD områder.

Kommuneplanrammen er udlagt, så den understøtter bymønstret og infrastrukturen med en placering tæt på E45 og det overordnede vejnet i kommunen, hvor der også er gode pendlingsmuligheder med kollektiv trafik.

Da alle kommunens 11 centerbyer med undtagelse af Ulstrup ligger i OSD-områder skal alternative placeringer derfor som udgangspunkt søges indenfor den samme type by og med tilsvarende rummelighed.

Favrskov Kommune vurderer, at der ikke er alternative placeringer udenfor OSD og NFI for det konkrete erhvervsområde.

Grundlag

Jf. Bekendtgørelse nr. 1697 af 21. december 2016 skal Kommunalbestyrelsen i kommuneplanlægningen friholde områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Der skal foretages en supplerende grundvandsredegørelse, hvis der med et kommuneplantillæg er tale om en ændring i anvendelse af et erhvervsområde, som medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Efter planlovens §11e, stk. 1, skal kommuneplanen ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger, herunder planlægningsmæssig begrundelse for placeringen og varetagelse af grundvandshensyn.

Lokalplanområdet ligger inden for Indsatsplan for Truelsbjerg området vis retningslinjer foreskriver: Ved inddragelse af grundvandsbeskyttelsehensyn i planlægningen mv. skal der foretages særlige grundvandsbeskyttende foranstaltninger for at sikre, at grundvandet ikke forurenes.

Grundvandsressourcen i Favrskov Kommune

I det følgende gives kortfattet resume af grundvandsressourcen i Favrskov Kommune. For mere viden henvises til Grundvandsredegørelsen for Kommuneplan 13, Favrskov Kommune: https://www.favrskov.dk/sites/default/files/grundvandsressourcen_i_favrskov_kommune.pdf.

Grundvandsressourcen

Geologien varierer meget selv inden for små afstande i Favrskov Kommune, og de komplicerede geologiske forhold har afgørende betydning for udbredelsen og sårbarheden af grundvandsmagasinerne. I Favrskov Kommune er undergrunden kendetegnet af et kompliceret netværk af dybe begravede dale, der indeholder kommunens vigtigste grundvandsmagasiner. De begravede dale er udformet af smeltevand i tidligere istider og senere fyldt op med moræne- og smeltevandsaflejringer.

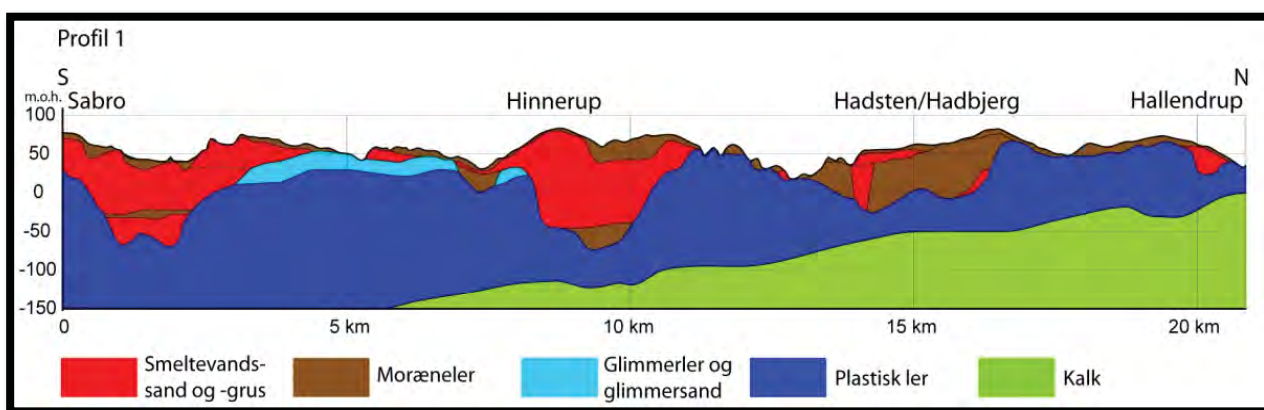
Mellem de begravede dale ligger de tertiære aflejringer af plastisk ler samt glimmerler, glimmersand og kvartssand meget højt og dermed tæt på terræn. I sådanne områder er der kun få muligheder for vandindvindning og det meste af indvindingen i Favrskov Kommune foregår derfor fra lag af smeltevandsand i de begravede dale.

Nedenstående principskitse (Profil 1) viser de geologiske forhold i Favrskov Kommune. Indvinding af grundvand kan foretages i de aflejringer, der er markeret med rød (sandede istidsaflejringer), lys blå (glimmersand) eller grøn (kalk). Den nedre hydrauliske bund for de røde og lyseblå magasiner er den fede uigennemtrængelige ler vist med mørkeblåt. Det er vurderet at den nedre grænse for vandindvinding fra kalken er 30 m under kalkens overflade hvorefter kalken bliver for tæt til at vandet kan løbe til boringen.

Som det fremgår af profilet er vandindvindingsmuligheder i Favrskov Kommune uens fordelt. I nogle områder af kommunen er der bedre muligheder for at finde gode grundvandsmagasiner.

Omkring Søften er der meget begrænsede grundvandsmagasiner.

Hele området omkring Søften ligger på "Frijsenborg-Foldby Plateauet", hvor den fede ler ligger højt, jf. redegørelsesrapporten fra Naturstyrelsen 2011.



Profil 1, som strækker sig fra Sabro i den sydlige del af kommunen og op mod Hallendrup i den nordlige del af kommunen. Profilet forløber henover en række af de begravede dale i kommunen.

Den tilgængelige grundvandsressource er generelt stor i Favrskov Kommune, også når der tages hensyn til, at vandplanernes kvalitetsmål for grundvand, naturområder og vandløb skal kunne overholdes. Der er imidlertid områder, hvor grundvandsressourcen er presset. Dette skyldes en kombination af en særlig stor lokal indvinding af grundvand i forhold til ressorens størrelse og/eller en nærliggende kontakt mellem grundvandet og naturområder eller vandløb.

Generelt er grundvandsressourcen mest presset i den østlige del af Favrskov Kommune (fx omkring Søften), mens den vestlige del fortsat har store mængder grundvand til rådighed.

Vandkvalitet og sårbarhed

Jf. Vandforsyningsplanen 2010-2020 for Favrskov Kommune indvinder størstedelen af vandværkerne grundvand af en god kvalitet, både hvad angår de naturlige stoffer og miljøfremmede stoffer. Det betyder, at indholdet af stoffer ligger under grænseværdien for drikkevand, eller at stofferne kan fjernes ved simpel vandbehandling.

Flere vandværker og øvrige indvindere viser dog en sårbarhed overfor nedsivende stoffer fra jordoverfladen, ligesom der mange steder i det terrænnære grundvand i kommunen er fundet nitrat og pesticider (herunder nedbrydningsprodukter) over grænseværdien for drikkevand.

Miljøstyrelsens grundvandskortlægning inden for Område med Særlig Drikkevandsinteresse (OSD) og indvindingsoplande uden for OSD omfatter udpegning af pesticidfølsomme indvindingsområder og nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) samt udpegning af hvilke arealer af NFI, hvor en særlig indsats over for nitrat (IO) skal foretages.

Naturlig beskyttelse af grundvandsmagasinerne består af lerlag i de terrænnære geologiske lag. Generelt vurderes det, at den naturlige beskyttelse af grundvandsmagasinerne i Favrskov Kommune ikke er god. I flere af de vigtige grundvandsmagasiner i de begravede dale er der kun et tyndt eller intet dæklag af ler over de øverste grundvandsmagasiner, der derfor er dårligt beskyttede. De nedre grundvandsmagasiner er flere steder bedre beskyttede, men fortsat med nogen sårbarhed, da der flere steder ses forhøjede koncentrationer af nitrat samt stigende sulfat i de nedre magasiner.

Konklusion på grundvandsressourcen og -kvaliteten for Favrskov Kommune

Generelt er der rigeligt af grundvand til rådighed, men ujævnt fordelt i Favrskov Kommune. Det største pres på grundvandsressourcen forekommer omkring de større byer og specielt i den østlige del af Favrskov Kommune, som fx omkring Søften.

Selvom der er rigeligt grundvand til rådighed, vil kvaliteten af grundvandet være afgørende for om grundvandet kan udnyttes til drikkevand. Tidsserier i de kemiske parametre i grundvandet har vist en generel stigning eller høj forekomst af nitrat i de sårbare områder. Tilsvarende tyder stigende sulfatindhold på en øget overfladepåvirkning.

Grundvandsmagasinerne har generelt en stor sårbarhed over for nitrat, pesticider og andre miljøfremmede stoffer, og områder som er udpeget som nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) skal beskyttes mod nedsivende forurening.

Grundvandsvurdering, Søften Erhverv

Lokalplanområdet må med kommuneplantillæg nr. 24 og lokalplan nr. 354 udnyttes til mere grundvandstruende virksomheder som potentielt kan være have væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

Kommuneplantillæg kræver, at der udarbejdes en grundvandsredegørelse og en planredegørelse jf. Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse.

Nærværende grundvandsredegørelse vurderer om ændringen i anvendelse kan ske uden risiko for forurening af grundvands- og drikkevandsressourcen – eventuelt ved at foretage tekniske tiltag for at forhindre grundvandsforurening.



Grundvandsmæssige forhold

Området ligger i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), nitratfølsomt indvindingsopland (NFI), område med stor grundvanddannelse, inden for Indsatsplan Truelsbjerg og delvist inden for indvindingsopland til Aarhus Kommunes Kasted og Truelsbjerg Vandværk. Lokalplanområdet forsynes fra Søften Vandværk.

Området ligger uden for væsentlige begravede dale, som indeholder områdets drikkevandsressourcer.

Der ligger nogle (miljø-)boringer på de ejendomme i området, som kommunen vil overtage og nedlægge. Disse skal lokaliseres og sløjfes, såfremt projektet realiseres.

Søften Vandværks vandledning følger spildevandsledningen gennem området.

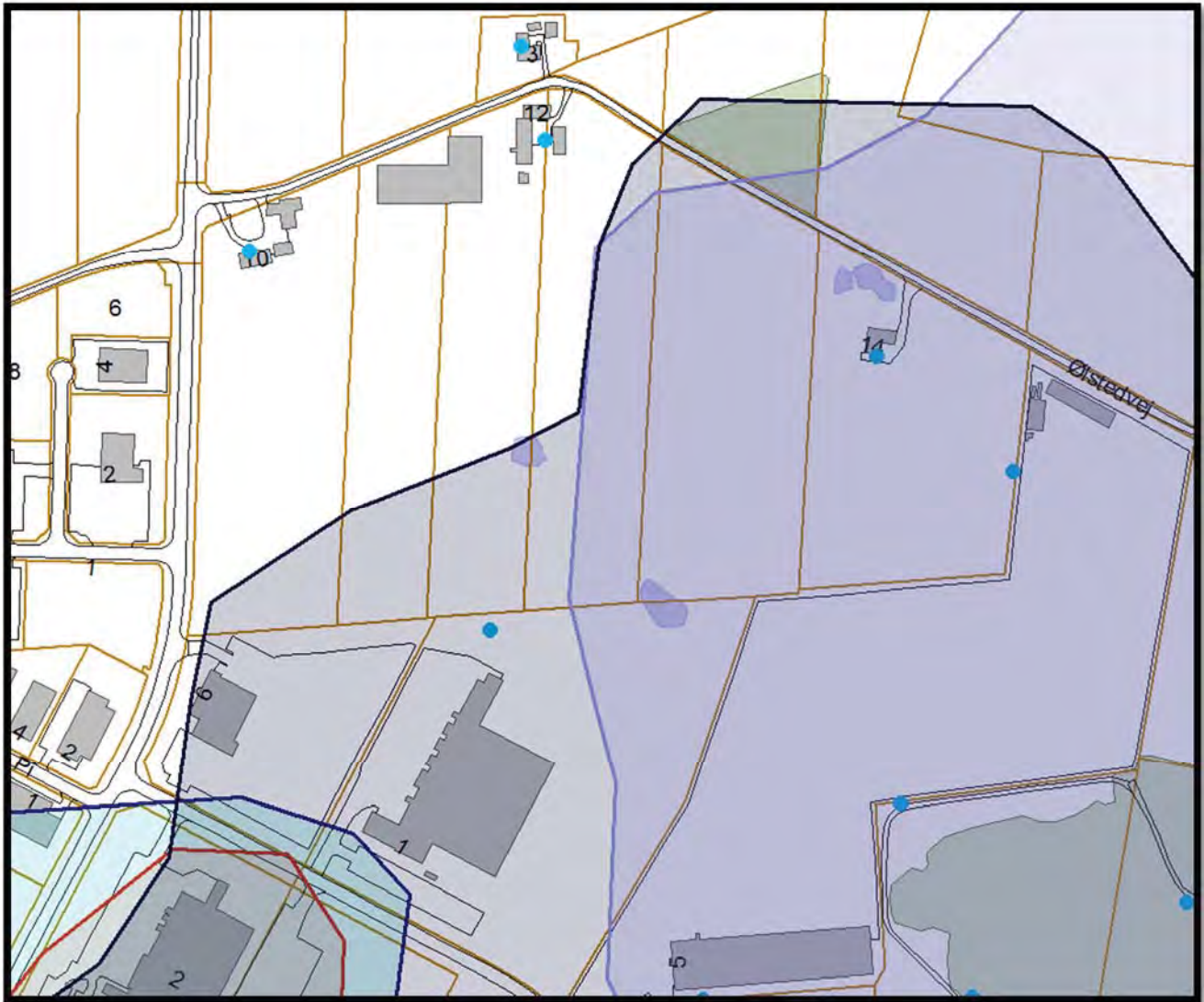
Søften Vandværk har renoveret efter en forventet maksimal kapacitet på 180.000 m³/år. De har den 12. december 2016 fået en 30 årig tilladelse til indvinding af 142.000 m³ grundvand pr år. Gennemsnitligt har de indvundet ca. 128.000 m³/år de seneste tre år. Vandværket har ikke kunnet få deres tilladelse forøget, da det vil ske på bekostning af våd natur og vandløb, som i forvejen er pressede grundet nærheden til Århus Vands store kildepladser.

Vandværket har ikke på nuværende tidspunkt kapacitet til at sikre vand til vandkrævende virksomheder. De har lige nu ikke midler til at etablere den kildeplads, der vil kunne sikre dem yderligere vand. Det vil desuden være vanskeligt at finde et nyt magasin til Søften Vandværk i nærheden af deres nuværende vandværk grundet de geologiske forhold i området.

Miljøboringerne i området indeholder ikke viden om de geologiske lag, men sydligt i området lå undersøgelsesboringen, DGU 79.1221, som viser, at lagserien overvejende er sandet. Da der er tale om glacialt aflejrede geologiske lag må det forventes, at geologien veksler meget på korte afstande.

Grundvandsspejlet ligger lokalt omkring 10 meter under terræn. Der er i boringen, DGU 79.1221, fundet 9 meter lerdæklag, men da det ligger i den umættede zone, er lerlagets beskyttende effekt sandsynligvis begrænset.

Grundvandet strømmer fra nordnordøst mod sydsydvest i det øvre magasin (kortlægning, Favrskov 2016).



Figur 1: Blå prikker er borer (både eksisterende og i dag sløjfede), blå afgrænsning mod syd er indvindingsopland til Søften Vandværk, og rød afgrænsning er grundvandsdannende opland til Søften Vandværk. Øvrige blå afgrænsninger er indvindingsoplande til hhv. Kasted og Truelsbjerg Kildepladser, Århus Vand.

Sårbarhed overfor nedsivende stoffer

Hele området er nitratsårbart, og grundvandsdannelsen er stor, hvilket gør grundvandsmagasinet særligt sårbart overfor nedsivende stoffer. Der er fundet både nitrat, miljøfremmede stoffer og pesticider i det terrænnære grundvand ved lossepladsen øst for området.

Lerdæklagets beskyttende effekt vurderes som meget begrænset lokalt. Grundvandet strømmer mod Søften Vandværks kildeplads, som indvinder fra to sårbare, overfladepåvirkede borer.

Både øst og vest for området (indenfor 300-550 meter fra området) findes V2-kortlagte forurenede grunde. Ved Ølstedvej 1 vest for området er der i Jupiter-databasen ikke indrapporteret grundvandskemi. Ved den store forurening (tidligere losseplads) øst for området (Ølstedvej 18) er der fundet miljøfremmede stoffer og

pesticider i grundvandet. Der kan opstå en negativ kumulativ effekt i forhold til forurening af grundvandet lokalt, hvis man placerer virksomheder, der medvirker en øget forureningsrisiko.

Konklusion

En konkret vurdering viser, at forurening af grundvandet samt af flere drikkevandsforsyninger kan finde sted lokalt, hvorfor frembringelse, oplag og anvendelse af forurenende stoffer og stofgrupper, der er mobile i forhold til grundvand, skal undgås.

Jf. "Vejledning om kommunernes fysiske planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker" tilknyttet Bekendtgørelse nr. 1697 af 21. december 2016, betyder det, at der som udgangspunkt ikke bør placeres virksomheder i området, der uanset størrelse medfører en væsentligt fare for grundvandsforurening begrundet i deres oplag, håndtering, anvendelse eller produktion af mobile stoffer, dvs. forureningskomponenter, der på grund af manglende binding, nedbrydning eller omdannelse kan udvaskes til grundvandet.

Det drejer sig bl.a. om organiske opløsningsmidler, herunder især chlorerede opløsningsmidler, men også bromerede forbindelser fra brandhæmmere, flourforbindelser fra kølemidler, produktion, opblanding, tapning og oplag af pesticider, herunder biocider i industriel målestok samt større oplag af andre flydende og faste kemikalier. En ikke udtømmende liste over virksomheder, som ikke bør placeres i området, kan findes i Bilag 1 i "Vejledning om kommunernes fysiske planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker" tilknyttet Bekendtgørelse nr. 1697 af 21. december 2016. Der vil blive foretaget en konkret vurdering, når der foreligger en konkret ansøgning om etablering af en virksomhed inden for lokalplanområdet.

Det skal sikres, at faren for forurening af grundvandet kan forebygges ved tekniske tiltag i lokalplanen (jf. Bilag 2 i "Vejledning om kommunernes fysiske planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker" tilknyttet Bekendtgørelse nr. 1697 af 21. december 2016). Det vil sige, at virksomheder kan forvente, at det stilles vilkår for at sikre grundvandsbeskyttelsen.

Desuden sikres, gennem vilkår, at der ikke opstår negativ kumulativ effekt i forhold til grundvandsforureningen lokalt set i forhold til de omgivende V2-kortlagte lokaliteter.

Lokalplanen sikrer netop imod, at virksomheder, der i betydeligt omfang håndterer og/eller fremstiller mobile stoffer, der potentielt kan forurene grundvandet kan lokalisere sig i lokalplanområdet.

For at beskytte grundvandet mod en eventuel forureningsrisiko vil de virksomheder, der ønsker at etablere sig i området blive vurderet konkret. Herunder vil det blive vurderet i hvilket omfang virksomheden er i stand til at indrette sig med henblik på at sikre grundvandet mod forurening.

Der kan blive stillet særlige krav til den enkelte virksomhed med henblik på sikring af grundvandet.

Bilag 5 til lokalplan nr. 354 og Tillæg nr. 3 til
Kommuneplan 2017-29

Miljøvurdering



Favrskov Kommune 2016 Luftfoto

Marts 2018

INDHOLD

Indhold	2
Indledning	3
Lovgrundlag	3
Beslutning om miljøvurdering	3
Miljørapport	3
Ikke teknisk resumé	4
Vurdering af miljømæssige konsekvenser	5
Miljøforhold i de berørte områder	7
Kumulative effekter	7
Alternativer	7
Overvågning	8
Sammenfattende redegørelse	8
Screeningsskema	17

*Miljørapporten er udarbejdet af Favrskov
Kommune, Natur og Miljø, Teknik og
Kultur.*

Marts 2018

INDLEDNING

Denne miljørapport udgør den lovpligtige miljøvurdering af lokalplan nr. 354 Erhvervsområde i Søften nord og forslag til tillæg nr 3 til Kommuneplan 2017-29.

Forslag til "Lokalplan nr. 354 - Erhvervsområde i Søften nord og tillæg nr. 24 til Kommuneplan 13" blev godkendt som forslag af Byrådet 31. oktober 2017. Kommuneplan 2017-29 blev vedtaget af Byrådet 19. december 2017. Kommuneplan-tillægget til lokalplanen skal derfor vedtages som tillæg til Kommuneplan 2017-29, hvorfor det ændre navn til "Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017-29". I det følgende benævnes tillægget " tillæg nr. 24 til Kommuneplan 13".

LOVGRUNDLAG

I henhold til bekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 "Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)", skal der udarbejdes en miljøvurdering, når en offentlig myndighed tilvejebringer planer og programmer indenfor fysisk planlægning og arealanvendelse, som fastlægger rammerne for fremtidig arealanvendelse til projekter, som er omfattet af bekendtgørelsens bilag 3 og 4.

Undtagelse fra pligt om miljøvurdering gælder for planer som omfatter et mindre området på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer. I disse planer skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

BESLUTNING OM MILJØVURDERING

Favrskov Kommune har vurderet at forslag til lokalplan nr. 354 og tillæg nr. 24 til Kommuneplan 13 er omfattet af krav om miljøvurdering. Forinden der blev truffet denne afgørelse har kommunen foretaget en høring af berørte myndigheder.

Der er gennemført en screening og scoping af lokalplanen. På baggrund heraf er der i miljørapporten lagt vægt på følgende temaer:

- grundvand
- landskabspåvirkning

I miljørapporten redegøres for planens påvirkning af ovennævnte forhold.

I lokalplanen, der er udarbejdet parallelt med miljørapporten, sikres det, at der er sammenhæng mellem de temaer, der er vurderet i miljørapporten og lokalplanens bestemmelser. Nærværende lokalplan tager højde for de temaer, der er vurderet i miljørapporten.

I den sammenfattende redegørelse der udarbejdes efter at lokalplanen er endelig vedtaget, beskrives en eventuel fremtidig overvågning af de vurderede parametre.

Lokalplanområdet berører hverken direkte eller indirekte områder, der er omfattet af internationale beskyttelsesområder, hvorfor dette ikke behandles.

Relevante alternativer til planforslaget

Der er ikke fundet relevante alternativet til den anvendelse og bebyggelse, som fastlægges i lokalplan nr. 354 og tillæg nr. 24 til Kommuneplan 13

Et 0-alternativ vil være at videreføre den eksisterende arealanvendelse som landbrugsareal, hvilket ikke vil bidrage til at efterkomme Byrådets ønske om at kunne tilbyde erhvervsgrunde i Søften Erhverv.

Søften Erhverv er et attraktivt erhvervsområde tæt på motorvej E 45 og den kommende letbane med Parker og Rejs-anlæg ved tilslutningsanlægget TSA 46. Landskabet henligger i dag som dyrket landbrugsareal som opdeles af tre levende hegn. Der er tre enkeltstående beboelsesejendomme på mindre landbrug inden for lokalplanområdet. Lokalplanen giver ikke mulighed for væsentlig terrænregulering og lokalplanområdet er stort set fladt.

Hvis planforslagene ikke vedtages forventes der ingen påvirkning eller regulering af landskabet.

Overvågning

Det vurderes, at det ikke er nødvendigt at lave et decideret overvågningsprogram for planerne. Overvågningen af planernes indvirkning vi ske gennem de almindelige kommunale tilsyn med overholdelse af love og regler.

Planforslagenes sammenhæng til andre planer

Der er udarbejdet et tillæg til kommuneplan 13, som udlægger et nyt rammeområde 5.ER.5, der erstatter en del af rammeområde 5.ER.4. I rammeområde 5.ER.5 ændres anvendelsen til andre erhvervstyper og der gives mulighed for at opføre byggeri med en højde på op til 25 meter.

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

Screening og scoping er vedlagt som bilag.

IKKE TEKNISK RESUMÉ

Lokalplanen og kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at kunne tilbyde erhvervsgrunde i Søften Erhverv. Søften Erhverv er et attraktivt erhvervsområde tæt på motorvej E 45 og den kommende letbane med Parker og Rejs-anlæg ved tilslutningsanlægget TSA 46.

Formålet med lokalplanen og kommuneplantillægget er at give flere virksomheder mulighed for at placere sig i Søften, hvor efterspørgslen efter erhvervsgrunde er stor.

Nogle af de eksisterende virksomheder, der støder op til lokalplanområdet har ønsker om at udvide. Lokalplanen og kommuneplantillægget åbner mulighed for både udvidelser af eksisterende virksomheder og etablering af nye.

Det er hensigten at skabe et attraktivt erhvervsområde, hvor virksomhederne kan være sikre på, at forudsætningerne om et smukt område med en høj arkitektonisk standard også vil gælde i fremtiden.

Lokalplanen følges af et tillæg til Kommuneplan 13, der udlægger et nyt rammeområde 5.ER.5, der erstatter en del af rammeområde 5.ER.4

VURDERING AF MILJØMÆSSIGE KONSEKVENSER

Miljøforhold i de berørte områder

De berørte områder vurderes primært at være lokalplanområdet samt de nære omgivelser, hvilket omfatter det eksisterende lokalplanområde mod syd og øst samt det åbne land nord for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet, der har et areal på ca. 14 ha., ligger nord for det eksisterende erhvervsområde og afgrænses mod nord af Ølstedvej. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Alfa og mod øst grænser lokalplanområdet op til virksomheden ContainerCare.

I anlægsfasen vil nærområdet være påvirket af støj fra byggemodning, byggeri og fra trafik med tunge køretøjer.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlig drikkevandsinteresse (OSD), samt NFI og indvindingsoplande til Århus Vands kildepladser Truelsbjerg og Kasted.

Inden for OSD er der skærpet opmærksomhed på beskyttelse af drikkevandsressourcen. Der skal foretages særlige grundvandsbeskyttende foranstaltninger for at sikre, at grundvandet ikke forurenes.

Dette understøttes af retningslinje i Indsatsplan for Truelsbjerg området: Inddragelse af grundvandsbeskyttelseshensyn i planlægningen mv.

Der er med lokalplanen lagt op til en ændret arealanvendelse af potentielt mere forurenende karakter, hvorfor der er lavet en plan- og en grundvandsredegørelse jf. forslag til Vejledning om kommunernes fysiske planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger (OSD vejledningen) samt tilhørende Bekendtgørelse.

En konkret vurdering viser, at forurening af grundvandet samt af flere drikkevandsforsyninger kan ske ved frembringelse, oplag og anvendelse af forurenende stoffer. Stofgrupper, der er mobile i forhold til grundvand, skal undgås.

Der må derfor ikke etableres virksomheder, der i betydeligt omfang håndterer og/eller fremstiller mobile stoffer, der potentielt kan forurene grundvandet.

Afværgeforanstaltninger i forhold til grundvand

Det sikres gennem tekniske tiltag i lokalplanen, at faren for forurening af grundvandet forebygges. Det betyder, at virksomheder - på baggrund af en konkret vurdering af ansøgte forhold - kan forvente, at der stilles vilkår om grundvandsbeskyttelse.

- 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 et forbud mod at etablere virksomheder, der i betydeligt omfang håndterer og/eller fremstiller mobile stoffer, der potentielt kan forurene grundvandet.
- Lokalplanen indeholder krav om tilslutning til kollektive forsyningsanlæg og at spildevand fra området skal ledes til renseanlæg.

Desuden vil de virksomheder, der ønsker at etablere sig i området blive vurde-

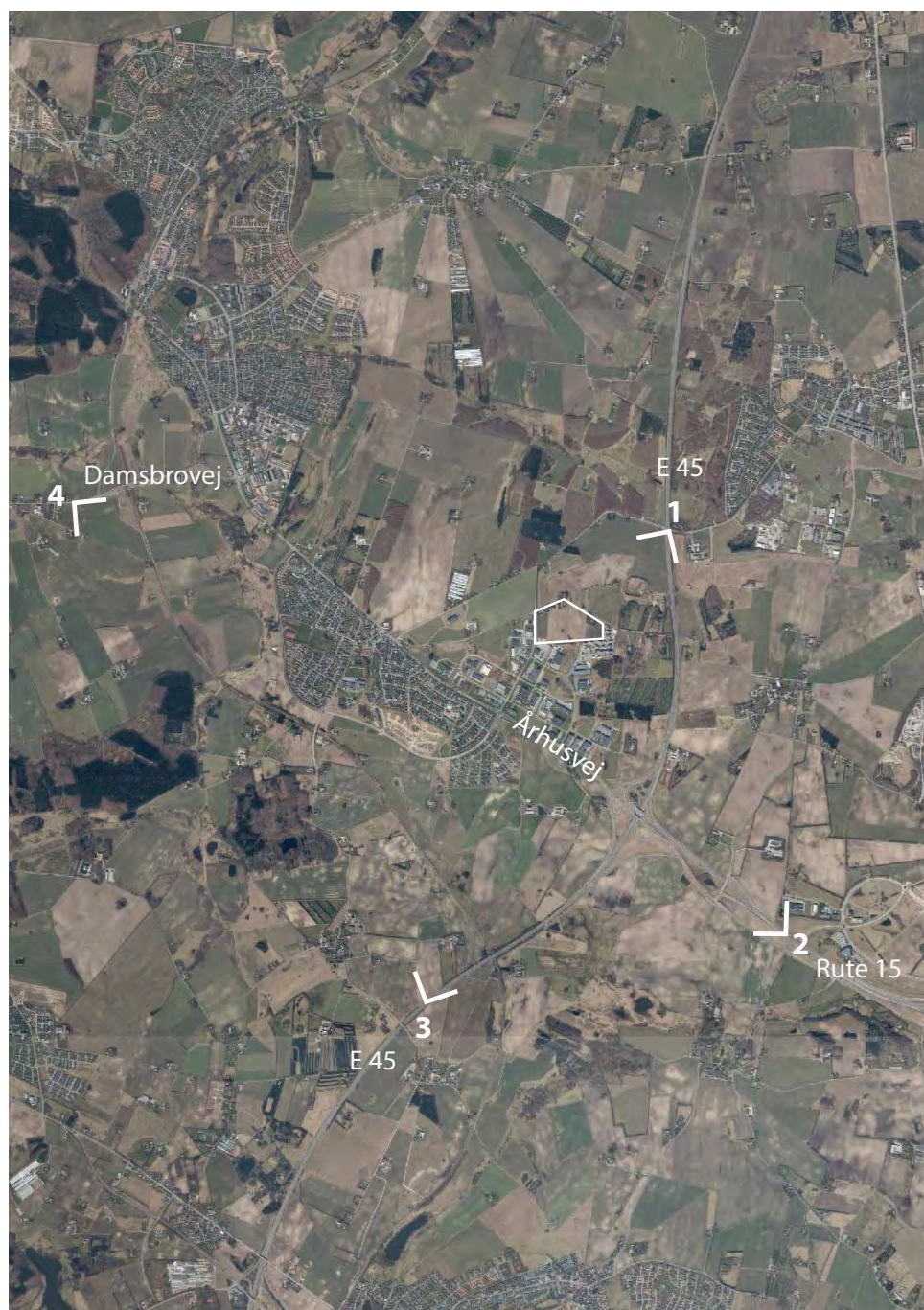
ret konkret, og der kan blive stillet særlige krav til den enkelte virksomhed med henblik på sikring af grundvandet.

Landskabspåvirkning

Lokalplanen giver mulighed for at opføre bygninger med en højde på op til 25 meter. Det er væsentligt højere end de bygningshøjder, der tillades i erhvervsområdet i øvrigt. Undtaget dog på Delta 8, hvor der er mulighed for at opføre et højhus på 10 etager og en maksimal højde på 45 meter jf. den vedtagne lokalplan nr. 344.

Da lokalplanområdet ligger højt i landskabet vil bygninger med en højde på 25 meter markere sig synligt over lange afstande.

For at vise, hvor synlig en bebyggelse med en højde på 25 meter vil være i



De fire visualiseringer er lavet så området ses fra E 45 henholdsvis nord og syd for Søften, fra Rute 15 - Djurslandsmotorvejen og fra Damsbrovej, hvorfra der er udsigt over store dele af Søften. Lokalplanområdet er markeret med en hvid strek.

landskabet, er der udarbejdet fire visualiseringer fra forskellige standpunkter. Visualiseringerne viser bebyggelsens synlighed i landskabet set fra oplandet. Standpunkterne for visualiseringerne er vist på nedenstående kort.

Visualiseringerne viser desuden den mest markante del at bebyggelsen inden for lokalplan nr. 344, nemlig et højhus på 10 etager og en højde på 45 meter som kan opføres i overensstemmelse med lokalplanen. Denne bygning er vist for at give et realistisk billede af, hvordan bebyggelserne i erhvervsområdet vil spille sammen.

Visualiseringerne, der ses på de følgende sider, viser, at bebyggelsen på grund af dets højde og terrænforskellene i landskabet vil være synlig på stor afstand og fra flere af standpunkterne vil det være markant i området. Påvirkningen af landskabet er begrænset ved generelt at undgå terrænreguleringer, da terrænet inde for lokalplanområdet er stort set fladt.

Bebyggelsens højde, størrelse og udseende mv. reguleres i lokalplanen og gennem arkitekturgodkendelse, således at bebyggelsen ikke kommer til at virke dominerende i landskabet.

Afværgeforanstaltninger i forhold til landskabspåvirkning

Der foreslås ingen afværgeforanstaltninger i forhold til påvirkning af landskabet.

Usikkerheder og mangler i miljøvurderingen

Miljøvurderingens indhold, kvalitet og omfang skal ses i lyset af, hvad der med rimelighed kan etableres ud fra den aktuelle viden og brug af gængse metoder, samt ud fra planens detaljeringniveau.

MILJØFORHOLD I DE BERØRTE OMRÅDER

De berørte områder vurderes primært at være lokalplanområdet samt de nære omgivelser, hvilket omfatter der eksisterende erhvervsområde syd og øst for lokalplanområdet samt det åbne land nord for lokalplanområdet.

KUMULATIVE EFFEKTER

Med lokalplan nr. 354 og tillæg nr. 24 til Kommuneplan nr. 13 ændres arealanvendelsen fra landbrugsformål til erhvervsformål med erhvervstyper som produktions-, industri-, entreprenør-, lager- og værkstedsvirksomheder samt vognmands-, og speditjonsvirksomheder og lignende trafikintensive virksomheder.

Der må opføres kontor og administration i tilknytning til den enkelte virksomhed, men ikke selvstændige virksomheder med kontor erhverv eller andre foreningsfølsomme virksomhedstyper. Tilladte miljøklasse er 1 til 4.

Der må ikke etableres boliger i lokalplanområdet.

Den ændrede anvendelse betyder, at der fremadrettet vil være kontrol med, hvilken type virksomhed der etablerer sig i området og hvordan grundvandet sikres mod forurening.

Desuden vil det i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse blive påsat at lokalplanens bestemmelser overholdes og nyt byggeri vil derudover blive arkitekturvurderet for at sikre at ny bebyggelse og indretning af udearealer

spiller sammen med det eksisterende erhvervsområde og lokalplan.

En kumulativ effekt i forhold til grundvandet vil være, at risikoen for forurening af grundvandet ved spild og uheld fra virksomheder øges ved realisering af planerne. Dette forbygges ved konkrete grundvandsbeskyttende tiltag, risikovurdering af virksomhederne ved ansøgning om etablering samt forbud mod virksomheder som har oplag, håndtering og produktion af mobile stoffer som kan forurene grundvandet.

ALTRERNATIVER

Der er ikke fundet relevante alternativet til den anvendelse og bebyggelse, som fastlægges i lokalplan nr. 354 og tillæg nr. 24 til Kommuneplan 13

Et 0-alternativ vil være at videreføre den eksisterende arealanvendelse som landbrugsareal, hvilket ikke vil bidrage til at efterkomme Byrådets ønske om at kunne tilbyde erhvervsgrunde i Søften Erhverv.

Søften Erhverv er et attraktivt erhvervsområde tæt på motorvej E 45 og den kommende letbane med Parker og Rejs-anlæg ved tilslutningsanlægget TSA 46.

Landskabet henligger i dag som dyrket landbrugsareal som opdeles af tre levende hegn. Der er tre enkeltstående beboelsesejendomme på mindre landbrug inden for lokalplanområdet. Lokalplanen giver ikke mulighed for væsentlig terrænregulering og lokalplanområdet er stort set fladt.

Hvis planforslagene ikke vedtages forventes der ingen påvirkning eller regulering af landskabet.

OVERVÅGNING

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer skal myndigheden overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger, som planerne medfører.

Favrskov Kommune vil, som en integreret del af kommunens opgaver, følge udviklingen i området.

Der igangsættes ikke ekstra ordinær overvågning som følge af lokalplanen. Overvågningen forventes at kunne afdækkes via de ordinære tiltag, som eksempelvis trafiktællinger samt ved i videst muligt omfang at anvende øvrigt tilgængeligt data.

SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE

Miljøvurderingsrapporten har været fremlagt i offentlig høring i perioden 6. november 2017 til 2. januar 2018.

Inden lokalplanen kan vedtages skal der i henhold til miljøvurderingslovens § 13, stk. 2 udarbejdes en sammenfattende redegørelse for hvorledes miljøhensynet er integreret i planen og for hvorledes de indkomne indsigelser til lokalplanforslaget og miljørapporten er taget i betragtning i den endelige lokalplan.

Den sammenfattende redegørelse skal redegøre for:

- Hvordan miljøhensynet er integreret i planen eller programmet
- Hvordan miljørapporten og udtalelser fra offentlighedsfasen er taget i betragtning
- Hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller ved-

tagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet

- Hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

MILJØHENSYN

Lokalplan nr. 354 og kommuneplantillæg nr. 24 til Kommuneplan 13 udlægger området til erhverv i form af produktions-, industri-, entreprenør-, lager- og værkstedsvirksomheder samt vognmands-, og speditjonsvirksomheder og lignende trafikintensive virksomheder.

Der må opføres kontor og administration i tilknytning til den enkelte virksomhed, men ikke selvstændige virksomheder med kontor erhverv eller andre forureningsfølsomme virksomhedstyper.

Der må ikke etableres virksomheder, der i betydeligt omfang håndterer og/eller fremstiller mobile stoffer, der potentielt kan forurene grundvandet.

Der må ikke etableres boliger inden for lokalplanområdet.

Samtidigt med udarbejdelse af lokalplanforslaget blev der igangsat en miljøvurdering af planen. Udarbejdelse af miljørapporten har været igang helt fra begyndelsen af planlægningen, og vurderes at have medvirket til at belyse relevante problemstillinger tidligt i processen. På den måde er der derfor allerede i planforslaget taget stilling til problemstillinger og en række afbødende foranstaltninger, hvilket er indarbejdet i planen.

INDSIGELSER

Der er kommet fire indsigelser til lokalplanforslaget. Indsigelserne omhandler følgende punkter:

1. De trafikale forhold i Søften Erhverv generelt
2. Vejstøj fra motorvejen i det kommende erhvervsområde,
3. Skiltning i forhold til naturbeskyttelseslovens regler,
4. Lokalplanområdets påvirkning af naboejendommen nord for lokalplanområdet
5. Grundvandsforhold.

Ad 1) Lyskrydset Århusvej/ Alfa kan ikke afvikle det antal biler, der forlader erhvervsområdet og der opleves opstuvning. Infrastruktur og kapacitet skal indtænkes, hvis der udstykkes flere erhvervsgrunde og dermed skabes grundlag for flere arbejdspladser i området.

Desuden er frakørslen ved E45 Århus nord/Skejby er belastet af meget trafik/ opstuvning om morgenen.

Vurdering

Favrskov Kommune er bekendt med udfordringerne med opstuvning og trafikafviklingen i krydset Århusvej/Alfa/Engdalsvej.

Favrskov Kommune vurderer, at en ombygning af krydset er nødvendigt for at forbedre fremkommeligheden. Ombygning af krydset kræver en politisk prioritering.

I arbejdet med trafikplanlægning forholder Favrskov Kommune sig til både det overordnede statslige og det kommunale vejnet og samspillet mellem disse.

Ad 2) Favrskov Kommune er som planmyndighed ansvarlig for, at der er indarbejdet den nødvendige støjbeskyttelse i såvel lokalplan som i de tilladelser, der

efterfølgende meddeles på grundlag af lokalplanen. Eventuelle behov for støjafskærmning på kort og lang sigt er Vejdirektoratet uvedkommende.

Vurdering

Miljøstyrelsens støjudbredelseskort, der bl.a. viser vejstøj fra større veje, viser, at den østlige del af lokalplanområdet er påvirket af vejstøj på 55-60 dB.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at det udendørs støjniveau som vejstøj ikke må overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje. Der udlægges i lokalplanen ikke arealer til støjskærm eller lignende mod motorvejen.

Ad 3) Vejdirektoratet vurderer, at lokalplanområdet kan karakteriseres som åbent land og som følge deraf er underlagt naturbeskyttelseslovens absolutte forbud mod opstilling af reklamer eller andre indretninger reklame- eller propagandaøjemed jf. naturbeskyttelseslove. Vejdirektoratet vurderer umiddelbart ikke, at planforslagets bestemmelser om skiltning vil give anledning til konflikt med naturbeskyttelsesloven, men forbeholder sig ret til at påtale eventuelle forhold som vurderes at stride mod naturbeskyttelseslovens bestemmelser uanset bestemmelserne i lokalplanen.

Vurdering

Lokalplanen indeholder bestemmelser om skiltning på bygninger og ubebyggede arealer.

Favrskov Kommune vurderer, at skiltning i overensstemmelse med lokalplanen ikke vil konflikte med naturbeskyttelseslovens bestemmelser om skiltning i det åbne land.

Ad 4) Naboerne ønsker at indgå i dialog med kommunen om opkøb af deres ejendom. Naboerne mener, at den landlige idyl vil forsvinde, når landejendommene syd for Ølstedvej erstattes af erhvervsbyggeri.

Naboerne er bekymrede for udsigt og skyggevirksomheder, hvis der opføres 25 meter høje bygninger i hele lokalplanområdet.

Naboerne er endvidere bekymrede for støjgener fra lokalplanområdet.

Vurdering

Favrskov Kommune er indstillet på at indgå i dialog med naboerne om deres ønske om opkøb af ejendommen Ølstedvej 3.

Det er korrekt, at lokalplanområdet, der i dag omfatter landbrugsarealer og dertilhørende beboelses- og driftsbygninger vil skifte karakter, når lokalplanen realiseres. Lokalplanområdet vil i stedet få en visuel og anvendelsesmæssig sammenhæng med det eksisterende erhvervsområde og Ølstedvej udgør en naturlig afgrænsning af lokalplanområdet mod nord.

Det kan altså ikke på baggrund af lokalplanens bestemmelser fastlægges nøjagtigt, hvordan en fremtidig udbygning af erhvervsområdet vil påvirke ejendommen Ølstedvej 3.

Favrskov Kommune vurderer, at det ikke er sandsynligt af samtlige bygninger i lokalplanområdet opføres i 25 meters højde og dermed vil få en så markant indvirkning på indsigers ejendom som indsigers illustrerer.

Favrskov Kommune vurderer, at bygninger med en højde på 25 meter, afhængig af deres placering i forhold til Ølstedvej 3, kan komme til at virke skæmmende på udsigten mod syd og eventuelt påvirke boligen med skygger i vinterhalvåret som angivet i indsigelsen.

Støj uden for lokalplanområdet reguleres i lokalplanens § 10, hvoraf det fremgår,

at virksomheder etablerer sig i området ikke må påføre omgivelserne et støjni-veau, der overstiger Miljø-styrelsens vejledende grænseværdier. I lokalplanens redegørelse findes et skema med de fastlagte grænseværdier.

Ad 5) Danmarks Naturfredningsforening (herefter DN) anbefaler, at lokalplanen ændres, da lokalplanområdet ligger i et nitratfølsomt indvindingsområde og dermed også er følsomt overfor andre miljøfremmede stoffer. Desuden ligger lokalplanområdet delvist oven på indvindingsopland for Aarhus Kommune.

DN refererer desuden til at Søften Vandværk indvinder fra området lige sydvest for lokalplanområdet og grundvandet strømmer mod Søften Vandværks kildeplads, som indvinder fra to sårbare overfladepåvirkede borer.

DN henviser til lokalplanens formulering om, at forurening forebygges med tekniske tiltag. DN pointerer, at uheld aldrig er planlagt, men sker alligevel. DN foreslår, at lokalplanen ændres, så forureningsrisikoen minimeres.

DN henviser til miljøscreeningen, hvoraf det fremgår, at grundvandsressourcen lokalt er begrænset og bærer præg af, at der er stort behov for rent drikkevand. DN anfører, at der ikke er fundet relevante alternativer til anvendelse af lokalplanområdet udover 0-alternativet, der er fortsat landbrugsdrift.

DN efterlyser et alternativ, hvor der laves en zonerings af området og/eller undgår de foreslåede erhvervstyper og i stedet giver mulighed for kontor erhverv eller lignende forureningsfrie erhverv.

Vurdering

Da arealanvendelsen i lokalplanområdet ændres til potentielt mere forurenende erhvervstyper skal der fastlægges bestemmelser om særlig grundvandsbeskyttende tiltag for at kunne opfylde "Bekendtgørelse nr. 1697 af 21. december 2016 om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse".

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget er alternative placeringsmuligheder af lokalplanområdet uden for OSD og NFI undersøgt.

I Favrskov Kommune er cirka 70 % af kommunens areal udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser, hvor staten kortlægger grundvandskvalitet, mængde og naturlige beskyttelse. Alle kommunens centerbyer med undtagelse af Ulstrup ligger i OSD områder. Omkring Ulstrup, der ligger lige syd for Gudenåen er der landskabs- og naturinteresser.

Favrskov Kommune vurderer, at der ikke er alternative placeringer udenfor OSD og NFI for det konkrete erhvervsområde.

I planlægningen for erhvervsområdet indgår grundvandshensyn i det omfang det er muligt at stille generelle krav for hele lokalplanområdet.

Begrundelsen for at ændre anvendelsen til potentielt mere forurenende erhvervstyper er, at der kun er begrænsede udviklingsmuligheder i Søften Erhverv, og at efterspørgslen efter netop denne type udvidelsesmuligheder fra eksisterende virksomheder i området og byggegrunde til nye virksomheder, der ønsker at lokalisere sig i Søften Erhverv er stor.

I Miljøvurderingen er 0-alternativet undersøgt. Et 0-alternativ vil være at vide-

reføre den eksisterende arealanvendelse som landbrugsareal, hvilket ikke vil bidrage til at efterkomme Byrådets ønske om at kunne tilbyde erhvervsgrunde i Søften Erhverv.

ALTERNATIVER

Relevante alternativer til den bebyggelse, som fastlægges i lokalplan nr. 354 vil være fortsat at anvende området til landbrugsformål, hvilket også svare til 0-alternativet.

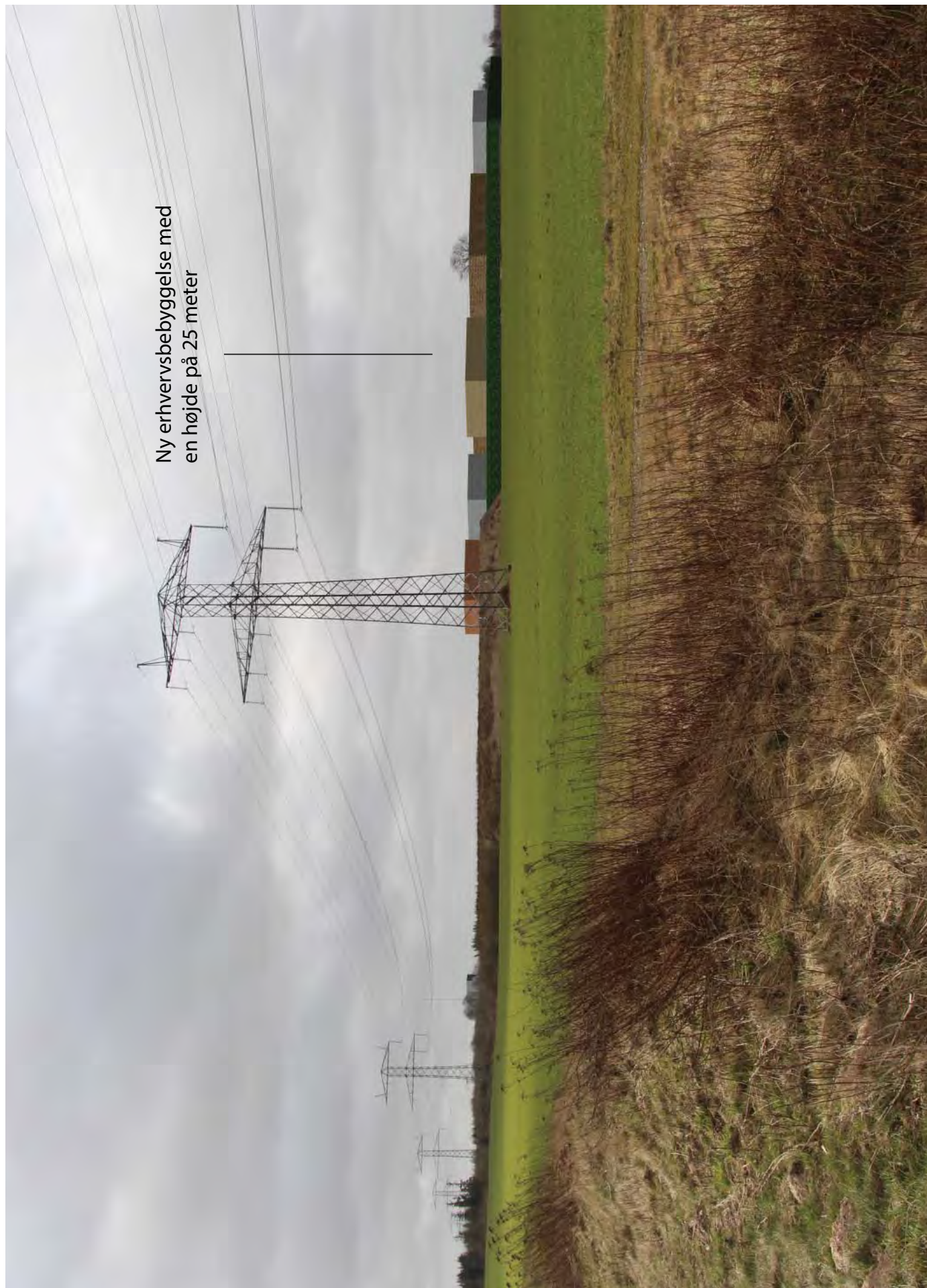
OVERVÅGNING

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer skal myndigheden overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger, som planerne medfører.

Favrskov Kommune vil, som en integreret del af kommunens opgaver, følge udviklingen i området.

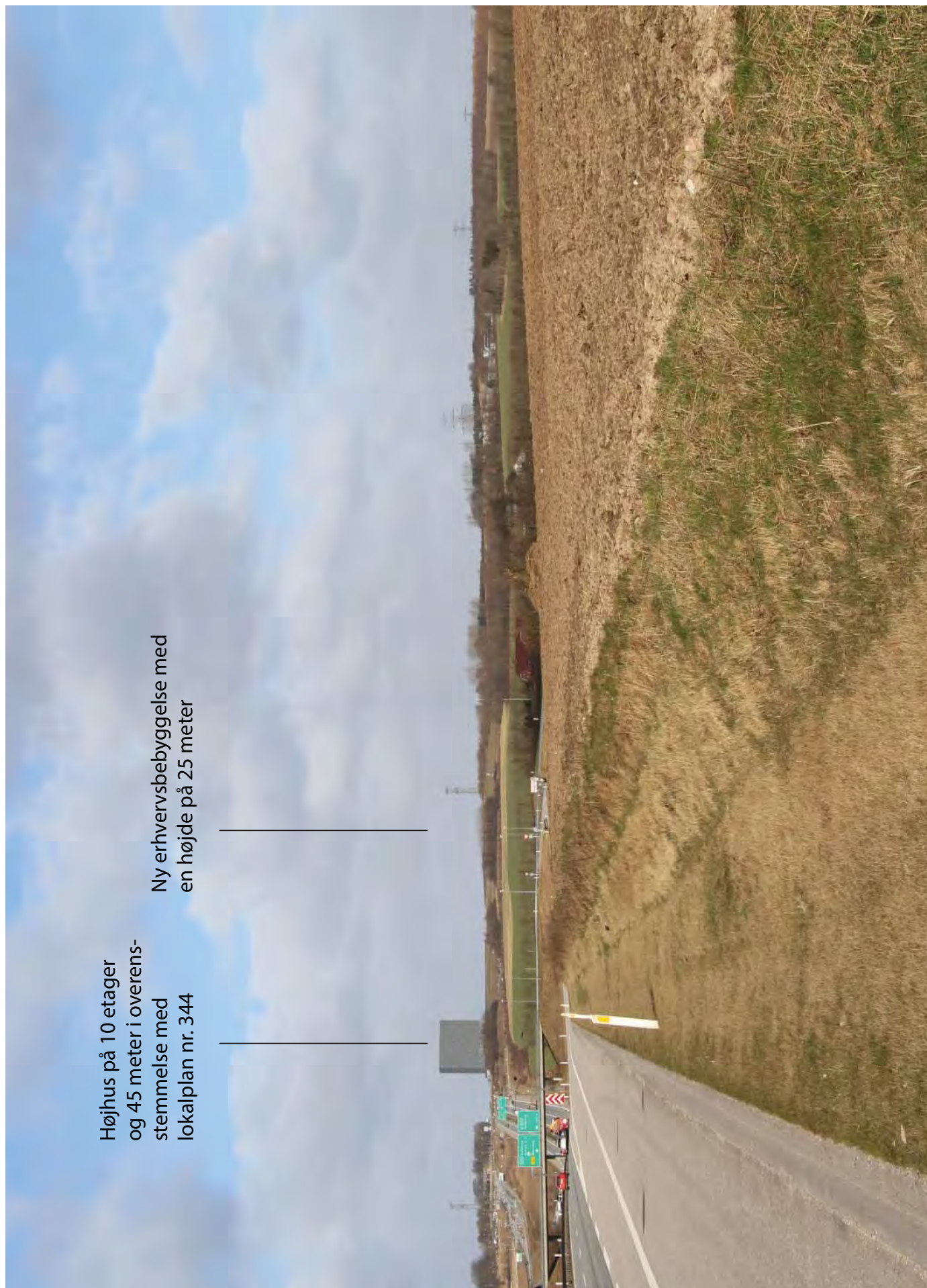
Der igangsættes ikke ekstra ordinær overvågning som følge af lokalplanen og kommuneplantillægget. Overvågningen forventes at kunne afdækkes via de ordinære tiltag, som eksempelvis trafiktællinger samt ved i videst muligt omfang at anvende øvrigt tilgængeligt data.

Visualisering fra standpunkt 1



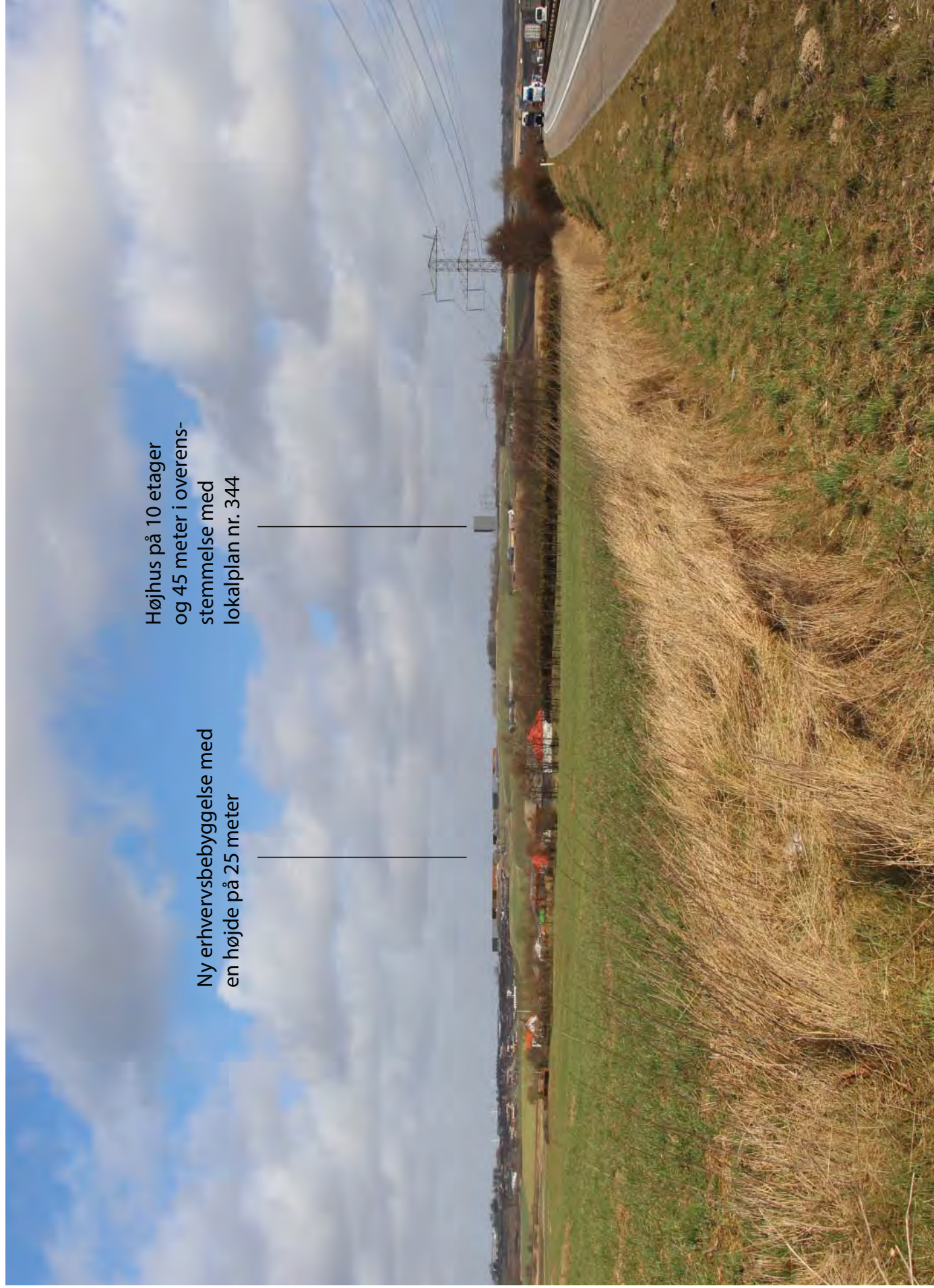
Visualisering fra standpunkt 1, E 45 nord for Søften. Visualiseringen viser erhvervsbyggeri med en højde på 25 meter med et ni meter højt beplantningsbælte mod Ølstedvej som afgrænser lokalplanområdet mod nord. Visualiseringen viser, at bebyggelsen vil være markant fra dette standpunkt.

Visualisering fra standpunkt 2



Visualisering fra standpunkt 2, Rute 15 Djurslandsmotorvejen. Visualiseringen viser et højhus på 10 etager og 45 meters højde ved Århusvej og den nordligt beliggende erhvervsbebyggelse med en højde på 25 meter. Visualiseringen viser, at erhvervsbebyggelsen fra dette standpunkt ikke vil være særlig synlig i landskabet.

Visualisering fra standpunkt 3



Visualisering fra standpunkt 3 E 45 syd for Søften. Visualiseringen viser et højhus på 10 etager og 45 meters højde ved Århusvej og den nordligt beliggende erhvervsbebyggelse med en højde på 25 meter. Visualiseringen viser, at erhvervsbebyggelsen fra dette standpunkt vil være synlig i landskabet.

Visualisering fra standpunkt 4



Visualisering fra standpunkt 4 Damsbrovej vest for Søften. Visualiseringen viser et højhus på 10 etager og 45 meters højde ved Århusvej og den nordligt beliggende erhvervsbebyggelse med en højde på 25 meter. Visualiseringen viser, at erhvervsbebyggelsen fra dette standpunkt ikke vil være særlig synlig i landskabet.



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		I forhold til det eksisterende erhvervsområde udgør lokalplanområdet og området for kommuneplantillægget et mindre område på lokalt plan.
Der er kun tale om mindre ændringer af en gældende plan? F.eks. et kommuneplantillæg?	(Plan/Miljø)	x		Der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, der ændrer anvendelsesmulighederne og åbner for flere erhvervstyper. Desuden skal kommuneplantillæg og lokalplan give mulighed for at opføre byggeri på op til 25 meter.
Påvirker planen et internationalt naturbeskyttelsesområde ?	(Natur)		x	
Giver planen mulighed for anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 3 og 4 (bilag 2) ?			x	
Har projektet indvirkning eller relevans for andre projekter og aktiviteter, eller anden planlægning ? Eks. Hvis planen vil få væsentlig indflydelse på et område der i kommuneplanen er udlagt til naturgenopretning.			x	

Ved tvivl om projektets ændringer eller påvirkninger af miljøet?

Nedenstående skemaer udfyldes. Ved tvivl om en mulig miljøpåvirkning sendes skemaet videre til den ansvarlige for det pågældende miljøområde internt i forvaltningen. Ved tvivl om graden af miljøpåvirkning foretages evt. yderligere undersøgelser og evt. eksterne parter høres (for forslag til eksterne parter, se bilag 3B).

Vurdering af projektets påvirkning.

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

Screeningsskemaer:

Parameter	Ansv.	Nej	Ja i mindre grad	Ja i væsentlig grad	Bemærkninger	Evt. høring
Ressourcer Forbrug af energi og naturressourcer.	Miljø			X	Søften Vandværk har på nuværende tidspunkt ikke kapacitet til at forsyne større forbrugere, fx industri. Jf. Indsatsplan Truelsbjerg er grundvandsressourcen under pres i området. Vandværkets forsyningsledning ligger tværs over området, og skal evt. flyttes ved byggemodning.	
Klima	Miljø		X		På kommunens skybrudskort er en del af lokalplanens areal markeret med risiko for oversvømmelse ved ekstremregn. Noget af det markerede areal er dog i forvejen §3-søer.	
Biologisk mangfoldighed Flora, fauna	Miljø		X		Inden for lokalplanområdet findes tre søer og en mose, der er beskyttede af naturbeskyttelseslovens § 3. Tilstanden af de beskyttede naturområder må ikke ændres uden en dispensation fra kommunen.	
Affald Mængder, Miljøfarlige stoffer, genanvendelighed.	Miljø	X			Eventuelle gener fra opbevaring og håndtering af affald forventes reguleret gennem gældende regler.	
Grundvand/Drikkevand Indsatskortlægning, boringer	Miljø		X		Lokalplanområdet ligger i et område med særlig drikkevandsinteresse (OSD) samt NFI, stor grundvandsdannelse og delvist indenfor indvindingsoplande til Truelsbjerg og Kasted Vandværker. Inden for OSD skal der foretages særlige grundvandsbeskyttende foranstaltninger for at sikre, at grundvandet ikke forurenas. Dette understøttes af retningslinje i Indsatsplan for Truelsbjerg området: Inddragelse af grundvandsbeskyttelses-hensyn i planlægningen mv. Der er med forslaget lagt op til en ændret arealanvendelse af potentielt mere forurenende karakter, hvorfor	



					<p>der er lavet en plan- og en grundvandsredegørelse jf. forslag til Vejledning om kommunernes fysiske planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger (OSD vejledningen) samt tilhørende Bekendtgørelse. En konkret vurdering viser, at forurening af grundvandet samt af flere drikkevandsforsyninger kan ske ved frembringelse, oplag og anvendelse af forurenende stoffer. Stofgrupper, der er mobile i forhold til grundvand, skal undgås.</p> <p>Det sikres gennem tekniske tiltag i lokalplanen, at faren for forurening af grundvandet forebygges. Det betyder, at virksomheder - på baggrund af en konkret vurdering af ansøgte forhold - kan forvente, at der stilles vilkår om grundvandsbeskyttelse.</p>	
<p>Spildevand Spildevand, overfladevand, nedsivning.</p>	Miljø	X			<p>Lokalplanens areal er drænet. Vandløb herunder dræn må ikke omlægges eller afbrydes uden vandløbsmyndighedens tilladelse.</p> <p>Ifølge spildevandsplanen er der i den nordlige del af området to ejendomme, der kun er spildevandskloakeret. Realiseringen af lokalplanen forudsætter fjernelse af bygninger på ejendommene. Der skal laves et tillæg til spildevandsplanen med planlagt separatkloakering og tilslutning af overfladevand til spildevandsforsyningsselskabets ledninger. Resten af området er ubebygget og skal separatkloakeres ifølge gældende spildevandsplan.</p> <p>Spildevand ledes til Hinnerup renseanlæg. Overfladevand ledes til forsinkelsesbassin uden for lokalplanområdet og udledes i Lilleåen i henhold til udlednings-tilladelse meddelt i 2013. Det forventes således ikke, at håndteringen af spildevand og overfladevand medfører en væsentlig miljøpåvirkning.</p>	
<p>Luft Emissioner og lugt.</p>	Miljø	X				

Støj og vibrationer	Miljø	X			Der forventes ingen støj og vibrationer i området ud over Miljøministeriets fastsatte grænseværdier. De planlagte virksomhedstyper forventes at kunne overholde miljøstyrelsens vejledende støj- og vibrationsgrænser. Støj fra til- og frakørende trafik forventes ikke at kunne påvirke miljøet væsentligt. Eventuelle støj og vibrationsgener fra virksomheder og deres til- og frakørende trafik vil blive reguleret gennem miljøbeskyttelsesloven.
Jord Jordforurening	Miljø	X			Der er pr. 14. september 2016 ingen kortlagte arealer i henhold til lov om forurennet jord.
Trafik Belastning og sikkerhed.	Trafik og Anlæg	X			Trafikken vil alene være til betjening af området.
Natur, geologi og landskab Områder under særlig beskyttelse (§ 3, EU, internationalt, eller områder med særlig bevarings værdi)	Miljø og Plan			X	Inden for lokalplanområdet findes tre søer og en mose, der er beskyttede af naturbeskyttelseslovens § 3. Tilstanden af de beskyttede naturområder må ikke ændres uden en dispensation fra kommunen. Lokalplanområdet er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer, beskyttede sten- og jorddiger, fredede områder eller fredede fortidsminder. Ingen af kommuneplanens retningslinjer om natur (kapitel 15), gælder inden for lokalplanområdet. Lokalplanen giver mulighed for at opføre bebyggelse med en højde på op til 25 meter. Byggeriet vil have indvirkning på landskabet idet det placeres højt i terrænet og vil kunne ses fra det omkringliggende landskab.
Kulturarv – Fortidsminder	Miljø Og Plan	X			Der er ikke registreret fredede fortidsminder inden for lokalplanområdet
Kulturarv – Bebyggelse	Plan og Byg	X			Der er ingen bevaringsværdig bebyggelse inden for lokalplanområdet.
Sundhed – velfærd Rekreative arealer Stiforbindelser Udsigt til/adgang til natur	Miljø og Anlæg	X			Arealet henligger ved lokalplanens udarbejdelse som landbrugsareal uden rekreativ værdi. Ved realisering af et erhvervsområde vil den rekreative værdi være uændret.



		Hvis "NEJ" eller "ja i mindre grad", fortsæt screening.	Hvis "ja i væsentlig grad", gå videre til MV		
--	--	---	--	--	--

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

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

Karakteren af planens miljømæssige indvirkning	Ansv.	Nej	Ja i mindre grad	Ja i væsentlig grad	Evt. høring	Bemærkninger
Vil projektets omfang i form af røg, støj og møg belaste det omgivende miljø.	Miljø		X			Der kan opføres erhvervsvirksomheder, der kan belaste med støj mv.
Vil den fysiske størrelse af projektet få betydning for miljøet ved at optage for meget plads rent geografisk?	Miljø/ Plan			X		Planerne giver mulighed for, at der opføres erhvervsbyggeri der vil optage plads inden for det ubebyggede lokalplanområde. På lokalt plan er der tale om en mindre udvidelse af det eksisterende erhvervsområde. Dog vil bebyggelse med en højde på op til 25 meter kunne ses fra der omkringliggende landskab.
Vil projektet i etableringsfasen belaste omgivelserne væsentligt miljømæssigt?	Miljø	X				Ved byggemodning, etablering og vedligeholdelse af området bør der tages særlige særlig hensyn til beskyttelsen af grundvandet. Bygherre skal sikre at miljøfremmede stoffer, som olie- og benzinprodukter, syre mv. opbevares og håndteres på fast uigennemtrængelig belægning. Endvidere at der ikke må ske spild af miljøfremmede stoffer til jord og



						grundvand. Der må ikke anvendes fx slagter til anlæg af veje, stier og parkeringsarealer. Dette vil blive påset i forbindelse med godkendelsen af projektet.
Vil projektet på sigt give miljømæssige gener?	Miljø	X				Grundvand og støj sikres i planerne.
Vil flere miljøparametre i samspil få en sammenlagt større effekt på miljøet, end summen når de optræder hver for sig?	Miljø	X				
Vil projektet have indflydelse på andre planer ?	Plan	X				Lokalplanen og kommuneplantillægget ligger inden for en ramme udlagt til erhverv i Kommuneplan 13.
Vil projektet give mulighed for fremme en bæredygtig udvikling ?	Miljø/ Plan	X				
Vil projektet danne grundlag for andre projekter og aktiviteter i området ?	Plan	X				
Har projektet relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning (eks. planer om affaldshåndtering og vandbeskyttelse)	Miljø		X			Indsatsplanen for grundvandsbeskyttelse forudsætter, at der i forbindelse med planlægning tages hensyn til grundvandet.
		Hvis "Nej" eller "ja i mindre grad", skal der ikke foretages MV		Hvis "ja i væsentlig grad", gå videre til MV		

Endeligt resultat af screening

Resultat	JA	NEJ	Ansv. signatur
Der skal foretages en miljøvurdering af projektet. Gå videre til side 8	X		
Evt. kommentarer: Favrskov Kommune vurderer, at der skal foretages en miljøvurdering på emnerne grundvand og landskab, idet			

lokalplanområdet ligger i et område med særlig drikkevandsinteresse (OSD) samt NFI, stor grundvandsdannelse og delvist indenfor indvindingsoplande til Truelsbjerg og Kasted Vandværker og planerne muliggør potentielt forurenende aktiviteter. Desuden vil en mulig bebyggelsehøjde på op til 25 meter have indflydelse på oplevelsen af landskabet.

Fase II: Miljøvurdering

Det er nu besluttet, at der skal foretages en miljøvurdering af den aktuelle plan. Næste skridt er at foretage en såkaldt **scoping**. Ved scoping skaffes et samlet overblik over de miljøpåvirkninger, der kan fremkomme ved gennemførelse af planen. Til det formål anvendes nedenstående tjekliste og de indkomne høringsvar. Den ansvarlige for planen udpeger i samarbejde med de personer, hvis besvarelser har ført til MV, de væsentlige eller mulige miljøpåvirkninger, som skal behandles i miljøvurderingsrapporten.

Tjekliste	Påvirkningsgrad					
	Ikke relevant	Mindre	Væsentlig	Neutral	Positiv	Bemærkninger
Påvirkning af og betydning for:						
Ressourcer						
Forbrug i anlægsfasen (fornybare og ikke fornybare)		x				
Energiforbrug i drift		X				Området forventes at blive forsynet med miljøvenlig fjernvarme baseret på primært lokalt produceret biomasse (fornybar ressource).
Vandforbrug i drift		X				Området skal forsynes af Søften Vandværk, som har begrænset forsyningskapacitet. Grundvandsressourcen lokalt er begrænset og bærer præg af, at det er stor udnyttelse af grundvandet.
Samlet vurdering		x				

Affald						
Miljøfarlige stoffer i anlægsfasen.		X				
Miljøfarlige stoffer i drift		X				
Mængde affald til deponi, forbrænding, destruktion eller genanvendelse		X				
Samlet vurdering		X				Eventuelle gener fra opbevaring og håndtering af affald forventes reguleret gennem gældende

						regler. Ved etablering af virksomheder i området vil der blive foretaget en lokalisering med vurdering af virksomhedens miljøpåvirkning og stillelse af relevante miljøkrav.
--	--	--	--	--	--	---

Vand						
Udledning af spildevand til rensningsanlæg				X		Ifølge spildevandsplanen er der i den nordlige del af området to ejendomme, der kun er spildevandskloakeret. Realiseringen af lokalplanen forudsætter fjernelse af bygninger på ejendommene. Der skal laves et tillæg til spildevandsplanen med planlagt separatkloakering og tilslutning af overfladevand til spildevandsforsynings selskabets ledninger. Resten af området er ubebygget og skal separatkloakeres ifølge gældende spildevandsplan.
Påvirkning af overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder.				X		Det fremgår af kommunens registreringer, at arealet er drænet. Vandløb herunder dræn må ikke omlægges eller afbrydes uden vandløbsmyndighedens tilladelse. Spildevand ledes til Hinnerup rensesanlæg. Overfladevand ledes til forsinkelsesbassin uden for lokalplanområdet og

						udledes i Lilleåen i henhold til udlednings-tilladelse meddelt i 2013. Det forventes således ikke, at håndteringen af spildevand og overfladevand medfører en væsentlig miljøpåvirkning.
Grundvandsforhold, herunder indflydelse på og fare for drikkevandsinteresser og risiko for forurening og nedsivning.			X			<p>Grundvandsressourcen lokalt er begrænset og bærer præg af, at det er et stort behov for rent drikkevand med tilsvarende stor udnyttelse af grundvandet.</p> <p>Erhvervsområdet ligger i et område, som har stor betydning for drikkevandsforsyningen lokalt samt for Århus By.</p> <p>Grundvandsbeskyttelse skal sikres gennem vilkår på baggrund af konkrete vurderinger. Frembringelse, oplag og anvendelse af forurenende stoffer og stofgrupper, der er mobile i grundvand skal undgås.</p>
Samlet vurdering			x			

Luft						
Lugt		X				
Emissioner under anlæggelsen, herunder støv, giftstoffer, drivhusgasser (f.eks. CO ₂).		X				
Emissioner under drift.		X				Fjernvarmeforsyningen af lokalplanområdet forventes ikke at medføre væsentlige klimapåvirkninger, hverken af selve området eller globalt.
Samlet vurdering		X				Eventuelle gener virksomheders luftemissioner forventes reguleret gennem gældende regler. Ved etablering af virksomheder i området

						vil der blive foretaget en lokalisering med vurdering af virksomhedens miljøpåvirkning og stillelse af relevante miljøkrav..
--	--	--	--	--	--	--

Påvirkning af og betydning for:	Ikke relevant	Mindre	Væsentlig	Neutral	Positiv	Bemærkninger
Støj og vibrationer						
Støj i anlægsfase		X				
Støj i drift		X				
Vibrationer i anlægsfase		X				
Vibrationer i drift		X				
Samlet vurdering		X				Eventuelle gener virksomheders luftemissioner forventes reguleret gennem gældende regler. Ved etablering af virksomheder i området vil der blive foretaget en lokalisering med vurdering af virksomhedens miljøpåvirkning og stillelse af relevante miljøkrav.

Jord						
Nedsivning af forurenende stoffer tilført i anlægsfasen eller som følge af tidl. forurening (kortlægning 1 eller 2).				X		Der er pr. 14. september 2016 ingen kortlagte arealer i henhold til lov om forurennet jord. Der vurderes således ikke at ske nedsivning af forurenende stoffer som følge af tidligere forurening.
Nedsivning af forurenende stoffer i drift				X		Det sikres gennem lokalplanen og konkrete vurderinger og vilkår til de enkelte virksomheder, at der ikke forekommer nedsivning af forurenende stoffer i drift.
Påvirkning af jordens overflade, dykningsværdi eller anvendelighed.			X			Lokalplanområdet skifter anvendelse og overgår fra landbrugsareal til erhvervsområde, hvor størstedelen bebygges og belægges.
Samlet vurdering		X				



Trafik						
Trafikbelastning i anlægsfase		x				I anlægsfasen må forventes en øget mængde af tung trafik.
Trafikbelastning i drift		x				Afhængig af antal og typer af virksomheder i området, kan der forventes en stigning i tung trafik.
Trafiksikkerhed		x				Vejene i lokalplanområdet bør udformes som de nuværende veje i erhvervsområdet.
Samlet vurdering		x				

Natur og landskab						
Beskyttede områder		x				Inden for lokalplanområdet findes tre søer og en mose, der er beskyttede af naturbeskyttelseslovens § 3. Tilstanden af de beskyttede naturområder må ikke ændres uden en dispensation fra kommunen.
Flora (biodiversitet, truede arter..)	x					
Fauna (biodiversitet, truede arter..)	x					
Spredningskorridorer	x					
Naturtyper (skov, vandhuller og vandløb, eng, diger, hegn etc.)	x					
Landskabelig værdi og overordnet landskabsstruktur.			x			Lokalplanen giver mulighed for at opføre bebyggelse med en højde på op til 25 meter. Byggeriet vil have indvirkning på landskabet idet det placeres højt i terrænet og vil kunne ses fra det omkringliggende landskab.
Bynær natur og rekreative områder	x					
Geologi	x					



Samlet vurdering			x			
------------------	--	--	---	--	--	--

Påvirkning af og betydning for:	Ikke relevant	Mindre	Væsentlig	Neutral	Positiv	Bemærkninger
Kulturarv og kulturmiljøer						
Kulturmiljø -natur og landskab (hulveje, græsningsskov, m.m.)	x					
Kulturmiljø – bebyggelse	x					
Fortidsminder og andre arkæologiske kulturminder		x				<p>Moesgård Museum har foretaget arkivalsk kontrol af lokalplanområdet. I områderne umiddelbart syd, vest og nordvest for lokalplanområdet er der fundet betydelige fund fra især vikingetiden. Her har museet inden for det seneste årti udgravet en vikingetidsplads med fine værkstedhuse og velbevaret kulturlag.</p> <p>Det er Museets vurdering, at denne vikingetidslokalitet ikke er fuldt afdækket.</p> <p>Det er derfor Moesgård Museums vurdering, at der er en overordentlig stor risiko for at støde på arkæologiske fund på området. Museet anbefaler derfor, at der forud for anlægsarbejdet.</p> <p>Hvis den arkæologiske forundersøgelse viser, at der i området er bevaret væsentlige arkæologiske fortidsminder, skal der efterfølgende foretages en egentlig arkæologisk undersøgelse.</p>



Samlet vurdering		x				
-------------------------	--	---	--	--	--	--

Sundhed og velfærd						
Indeklima	x					
Udendørs ophold og rekreative aktiviteter	x					
Handicappede	x					
Sociale forhold	x					
Samlet visuel kvalitet			x			Hvis der opføres bebyggelse i op til 25 meters højde, vil det være synligt i landskabet.
Luftforurening	x					
Ydre støjpåvirkning	x					
Samlet vurdering		x				

Projektets karakter						
Projektets størrelse		x				I forhold til det eksisterende erhvervsområde udgør lokalplanområdet og området for kommuneplantillægget et mindre område på lokalt plan.
Geografisk udbredelse		x				Der er tale om et mindre geografisk område på ca. 14 ha i et eksisterende erhvervsområde.
Projektets varighed i anlægsfasen	x					
Projektets varighed i drift	x					
Kategoriernes kumulative karakter		x				Vilkår i forhold til grundvandsbeskyttelse skal sikre, at der ikke sker kumulativ effekt i forhold til forurening
Overensstemmelse med Agenda 21 strategi og indsats for en bæredygtig udvikling.	x					
Samlet vurdering		x				

Evt. bemærkninger

Der er udarbejdet en miljørapport, der behandler emnerne grundvand og landskabspåvirkning.

➔ Favrskov Kommune
Skovvej 20
8382 Hinnerup

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

www.favrskov.dk
