

Lokalplan nr. 327

Boligområde ved Århusvej i Hinnerup

med tilhørende miljørapport



Favrskov Kommune 2008 Ortofoto

Maj 2011

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

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

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter Byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen indberettet til plan-system.dk.

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

Praktiske oplysninger

Bemærkninger kan sendes til:

Favrskov Kommune
Teknik- og Kultur
Skovvej 20
8382 Hinnerup

E-mail: favrskov@favrskov.dk

*Denne lokalplan er udarbejdet af Land & Plan A/S, Horsens og Favrskov Kommune, Teknik og Kultur.
Juli 2010*

INDHOLD

Hvad er en lokalplan?	2
Redegørelse	5
Lokalplanområdet og dets omgivelser	5
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
<i>Kommuneplanen</i>	7
<i>Grundvandsbeskyttelse</i>	8
<i>Natur og landskab</i>	8
<i>Landbrugsloven</i>	8
<i>Vandforsyning</i>	8
<i>Kloakforsyning</i>	8
<i>Overfladevand</i>	8
<i>Varmeforsyning</i>	9
<i>Serviceforsyning</i>	9
<i>Forening</i>	9
<i>Museumsloven</i>	9
<i>Trafik og trafikstøj</i>	9
<i>Miljøvurdering</i>	10
Tilladelser fra andre myndigheder	10
Servitutter	10
Favrskov Kommune, Lokalplan nr. 327	12
Lokalplanens formål	12
Lokalplanens område og zonestatus	12
Områdets anvendelse	12
Udstykning	13
Veje, stier og parkering	13
Tekniske anlæg	15
Bebyggelsens omfang og placering	15
Bebyggelsens ydre fremtræden	17
Ubebyggede arealer og beplantning	17
Miljøforhold	19
Grundejerforening	19
Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	20
Servitutter	20
Lokalplanens retsvirkninger	20
Vedtagelsespåtegning	21
Kortbilag 1 - Matrikelkort	22
Kortbilag 2 - Lokalplankort	23
Kortbilag 3 - Vejledende illustrationsplan	24
Bilag 4 - Servitutredegørelse	25
Bilag 5 - Strategisk miljøvurdering	29
Bilag 6 - Støjrapport	49

Hinnerup er naturligt knyttet til jernbanen, som blev indviet i 1862, hvor de første boligbebyggelser samt erhvervs- og industrivirksomheder opstår omkring banelegemet.

Siden dengang er Hinnerup vokset støt, men udviklingen tager i 1960'erne fart, hvor parcelkvarterer opstår rundt om stationsbyen.

Idag består Hinnerup af Hinnerup Midtby, som er koncentreret omkring Storegade samt to lokalområder, Hinnerup Syd omkring Rønbækskolen og Hinnerup Nord omkring Haldum-Hinnerup Skolen.

Hinnerup grænser op til Hinnerup Skov, som er en del af Frijsenborgskovene, og naboskabet til de store naturelementer er en vigtig del af Hinnerups identitet.

På kortet er lokalplanområdet vist med priksignatur.





Lokalplanområdet set fra vest mod sydøst. Hinnerup Skov ligger lige syd for området.



Lokalplanområdet gennemskæres af et meget karakteristisk nord-sydgående beplantningsbælte. Bebyggelsesplanen tager hensyn hertil, således det bevares i området.



Dispositionsplanen, der er udarbejdet for et større område. Lokalplangrænsen er vist med rødt.



Den vestlige del af lokalplanområdet set fra nord. Terrænet falder jævnt fra nord mod syd ned mod Hinnerup Skov.

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger i det nord-vestlige Hinnerup. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af Århusvej, mens det mod nord og vest afgrænses af det resterende markareal, der ligger mellem Skanderborgvej, Århusvej og lokalplanområdet. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af et markareal og Hinnerup Skov, som er en del af Frijsenborgskovene.

Hinnerup ligger i det kuperede terræn omkring Lilleådalene. Inden for lokalplanområdet falder terrænet jævnt fra nord mod syd med lokale højdedrag og -punkter inden for området. Terrænet har fra nord mod syd et fald på ca. 31 m. Det karakteristiske terræn søges bevaret, ved at tilpasse byggeriet til det eksisterende terræn.

I den nordlige del af lokalplanområdet findes en gammel grusgrav, som nu er nedlagt. Grusgraven er efterfølgende blevet opfyldt med ren jord. I lokalplanen udlægges størstedelen af dette areal til rekreativt område.

Lokalplanområdet, der er ca. 25 ha, ejes af henholdsvis Favrskov Kommune og private lodsejere. Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres arealet fra landzone til byzone.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet efter initiativ fra en privat lodsejer, som ønsker at udstykke en del af sin ejendom til boligformål, samt på baggrund af byrådets ønske om at kunne tilbyde attraktive bosætningsmuligheder i Hinnerup.

Der er udarbejdet en dispositionsplan for et større område beliggende mellem Skanderborgvej og Århusvej. Nærværende lokalplan omhandler en del af dispositionsplanens område. Senere lokalplanlægning inden for dispositionsplanens område forudsætter at eksisterende landbrugsbygninger inden for dispositionsplanens område nedlægges.

Formålet med lokalplanen er at udlægge arealet til boligformål (åben-lav og tæt-lav) samt veje, stier og fælles friarealer, som kan disponeres til leg og ophold.

Da regnvandsbassiner og dertilhørende anlæg placeres uden for lokalplanområdet, kan disse ikke sikres i lokalplanen, men skal sikres efter andre aftaler.

LOKALPLANENS INDHOLD

Planens hovedtræk

Lokalplanen opdeles i tre delområder, jf. kortbilag 2, Lokalplankort. Delområderne omfatter en blanding af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt veje, stier og rekreative arealer. Overordnet set er bebyggelsen placeret i felter, og mellem disse felter udlægges grønne kiler/felter af parklignende karakter med interne stiforbindelser, opholds- og aktivitetspladser. Kilerne giver gode muligheder for udsyn og kig internt i området mod Hinnerup Skov.

Delområde I

Delområdet må anvendes til åben-lav boligbebyggelse. Inden for delområdet kan der udstykkes op til 102 parcelhusgrunde, som ikke må udstykkes med



Den østlige del af lokalplanområdet set fra nord.



Den vestlige del af lokalplanområdet set fra syd



Den østlige del af lokalplanområdet set fra syd

en størrelse mindre end 850 m². Bebyggelse må opføres i max. 2 etager og højden må ikke overstige 8½ m over terræn eller et/flere niveauplaner, der er fastsat af bygningsmyndigheden i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

Delområde II

Delområdet må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse opført som enten række-, kæde- eller gårdhavehuse eller eventuelt som fritliggende huse. Husene skal placeres i "stænger" og orienteres i princippet som vist på kortbilag 3, Illustrationsplan, med gennemkig langs boligvejene mod det grønne areal. Der kan opføres mellem 15 og 25 boliger inden for delområdet.

Delområde III

Delområdet må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse opført som række-/kæde eller gårdhavehuse. Til hver bolig skal der sikres et sydvest-/vestvendt opholdsareal. Boligerne orienteres omkring et eller flere fællesadgangsarealer som vist på kortbilag 3. Illustrationsplan. Der kan opføres mellem 25 og 30 boliger inden for delområdet.

Fælles for delområde II og III

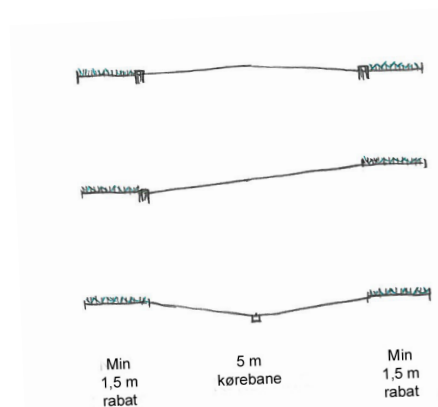
Grunde inden for delområde II og III må ikke udstykkes med en størrelse der er mindre end 250 m². Bebyggelse må opføres i max. 2 etager og højden må ikke overstige 8½ m over terræn eller et/flere niveauplaner, der er fastsat af bygningsmyndigheden i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Bebyggelsesprocenten må for et samlet område til tæt-lav boligbebyggelse ikke overstige 40.

Favrskov kommune skal inden for delområde II og III godkende et samlet projekt til tæt-lav boligbebyggelse på baggrund af særskilte bebyggelses- og udstykningsplaner, som er udarbejdet iht. de beskrevne intentioner.

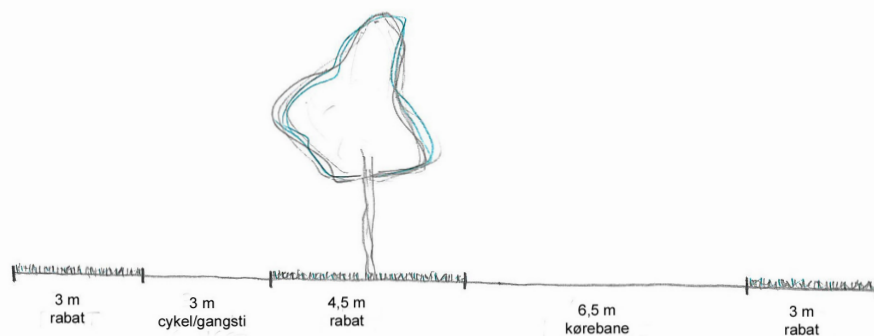
Trafik

Trafikalt udlægges der fra Århusvej én fordelingsvej, hvorfra boligveje forsyner de enkelte boligenklaver. Lokalplanen åbner mulighed for, at de to eksisterende ejendomme, Århusvej 2 og 4 i delområde I, kan vejbetjenes fra lokalplanområdets interne veje. Ejendommen Århusvej 4 må have direkte udkørsel til fordelingsvejen, alle øvrige boliger inden for lokalplanområdet kun må have udkørsel til en boligvej.

Fordelingsvejen udlægges i 20 m bredde, mens boligveje udlægges i min. 8 m. Fordelingsvejen anlægges med ensidig hældning, mens boligvejene kan anlægges med forskellige hældninger med kantsten af f.eks. beton eller granitbrosten. Langs fordelingsvejen etableres vejtræer, af arten glansbladet



Mulige vejprofiler, boligveje



Mulig vejprofil, fordelingsvej

tjørn eller spidsløn. Principper for de forskellige vejprofiler ses nedenfor.

I fordelingsvejens udlæg er der indeholdt en cykel-/gangsti, adskilt fra fordelingsvejen med en græsribat. Stien forbindes til det øvrige stinet i Hinnerup, og der skal i den forbindelse etableres en sti under Århusvej. Favrskov Kommune stiller krav om, at stien, inden ibrugtagning af boligbebyggelse inden for lokalplanområdet, er etableret.

Desuden kan der etableres trampestier rundt i lokalplanområdet, således at der opnås optimale forbindelser for fodgængere ind og ud af området.

Fælles friarealer

Der er inden for lokalplanområdet udlagt forskellige fælles friarealer, således som vist på kortbilag 2, Lokalplankort.

Det eksisterende nord-/sydgående beplantningsbælte (se billede s. 5) er et meget karakteristisk markhegn, som skal bibeholdes og fremover vedligeholdes som et markhegn.

Der udlægges areal til en støjvold langs Århusvej. Støjvolden beplantes med egnstypiske planter, som ikke er vedligeholdelseskrævende, kranstop, surbær eller buskrose.

Det store centrale område, som er udlagt ovenpå den tidligere grusgrav beplantes fortrinsvis med med forholdsvis høj beplantning bestående af løvtræer, frugttræer og bærbærende træer/buske. Der må ikke plantes nåltræer på området.

De grønne kiler, som anlægges mellem bebyggelsen, ren- og vedligeholdes som græsarealer med lavt plejeniveau. Den på kortbilag 2, Lokalplankort, viste kile beplantes med allétræer, mens den store nord-sydgående kile kun må anlægges med lave buske, for at bevare udsynet fra nord mod syd til Hinnerup Skov.

De grønne arealer i tilknytning til de interne veje anlægges med græs og må etableres med nærlegepladser, bænke mv. Denne type grønne arealer anlægges ned til den sydlige trampesti.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er beliggende inden for rammeområde 2.BO.8 i Kommuneplan '09 for Favrskov Kommune.

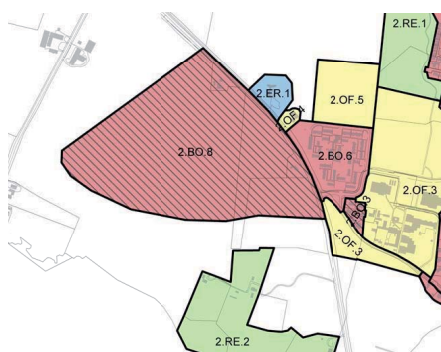
Følgende rammebestemmelser for rammeområde 2.BO.8 er gældende::

Områdets anvendelse: Åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse samt fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt ikke generende erhverv.

Max. bebyggelsesprocent: Max. 40 - beregnet for den enkelte ejendom.

Max. etageantal og bygningshøjde: Max. 4 etager og max. 15 m.

Særlige bestemmelser: Ved lokalplanlægning skal sikres, at bebyggelsens højde aftrappes mod Frijsenborgskovene.



Kort fra kommuneplan '09 med rammeområde 2.BO.8.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Grundvandsbeskyttelse

Området ligger i Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men er ikke udpeget som nitratfølsomt på trods af, at der ikke er lerdæklag over magasinet.

Området ligger over en veldokumenteret, helt begravet dal, som har bund i kote -60 m. Dalens fyld er overvejende sand. Dalens forløb mod syd er usikkert, muligvis indsnævres dalen.

Grundvandspotentialer falder med terrænet mod syd/sydøst. Der er ingen større indvindinger fra dalen syd/sydøst for området.

Boligområdets placering i forhold til den begravede dal og grundvandsmagasinet kan accepteres ud fra følgende betragtninger:

- 1) Der er flere dybereliggende magasiner tæt ved, som er mere oplagte til indvinding.
- 2) Grundvandskvaliteten er tvivlsom.
- 3) Der er et relativt begrænset dalstykke, der påvirkes af boligområdet.

Det er tilrådeligt, at man søger at begrænse pesticidanvendelse, da området med stor sandsynlighed er pesticidsårbart, ligesom nedsivning af grundvandsforurenende stoffer/vand, fx vejvand, bør undgås.

Området skal vandforsynes fra Hinnerup Vandværk.

Natur og landskab

En del af lokalplanområdet var iht. Naturbeskyttelseslovens § 17 omfattet af skovbyggelinjen omkring Hinnerup Skov.

Naturstyrelsen Aarhus har den 7. juni 2011 ophævet skovbyggelinjen indenfor området omfattet af lokalplan 327.

Lige syd for lokalplanområdet findes en mindre sø, der er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Søen ligger i det område, hvor det planlægges at etablere regnvandsbassiner, og der skal tages hensyn hertil ved anlæggelsen af regnvandsbassiner i området.

Landbrugsloven

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

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Hinnerup Vandværk.

Kloakforsyning

Området separatkloakeres. Spildevand afledes til Hinnerup renseanlæg i henhold til kommunens spildevandsplan.

Overfladevand

Overfladevand fra lokalplanområdet ledes til et eller flere bassiner der anlægges syd for lokalplanområdet. Efter forsinkelsen i ledes regnvandet til Haldum Bæk. Lokalplanområdets store terrænfald giver mulighed for at overfladevandet uproblematisk kan ledes til bassinerne i åbne grøfter. Denne



§3-området inden for lokalplanområdet.

form for afledning kræver dog en afklaring med Favrskov forsyning omkring vedligeholdelsen af grøfterne.

Varmeforsyning

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

Serviceforsyning

Lokalplanområdet hører under skoledistrikt for Haldum-Hinnerup Skole. Der ligger en børneinstitution umiddelbart øst for Århusvej. De nærmeste indkøbsmuligheder findes i Hinnerup midtby.

Jordforurening

I lokalplanområdet er der pr. 28. juni 2010 ingen kortlagte arealer i henhold til lov om forurenede jord. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljø-afdeling kontaktes og arbejdet standses.

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

Der skal sikres størst mulig genanvendelse af overskudsjord på lokaliteten.

Museumsloven

Anlægsarbejder indenfor lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven.

For størstedelen af lokalplanområdet er der foretaget arkæologiske prøvegravninger, hvor der flere steder er fundet spor, der kræver en egentlig udgravning. Når disse udgravninger er foretaget vil det område, hvor der er foretaget prøvegravninger, blive frigivet.

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). Af vejledningen fremgår at grænseværdien for trafikstøj i forhold til boligområder er fastsat til L_{den} 58 dB.

Der er lavet en støjberegning for den samlede dispositionsplan, hvor støjbidrag fra Århusvej, Skanderborgvej og den kommende fordelingsvej gennem området er medtaget i beregningerne.

Støjberegningen viser, at støjbidraget fra Århusvej medfører at grænsen på L_{den} 58 dB overstiges i enkelte dele af lokalplanområdet langs med Århus-

vej. Syd for fordelingsvejens tilslutning til Århusvej er der ingen problemer med overholdelse af grænseværdien, og det er således ikke nødvendigt at etablere støjforanstaltninger langs denne strækning. Nord for fordelingsvejens tilslutning til Århusvej, kan grænseværdien ikke overholdes og der gives i støjrapporten forslag til etablering af en 1,5 m høj støjvold langs med Århusvej. Beregninger efterviser, at gældende støjkrav herved vil kunne overholdes på de udendørs arealer i størstedelen af lokalplanområdet. Et enkelt areal inden for delområde III overstiger grænseværdien. Der er dog ikke tale om primære opholdsarealer og på den pågældende strækning, kan støjvolden evt. anlægges højere end 1,5 m. Endvidere findes der andre enkelte arealer langs med støjvolden samt langs med fordelingsvejen som overstiger L_{den} 58 dB - disse arealer er dog ikke udlagt til boliger.

Støjvolden skal indgå som en del af det samlede byggemodningsprojekt for lokalplanområdet.

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 §3 stk. 2 er det på grund af lokalplanområdet størrelse og boligantal besluttet, at der skal udarbejdes miljøvurdering.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Det er en forudsætning, at Direktoratet for FødevarerErhverv giver tilladelse til at ophæve landbrugspligten inden for området.

Det er en forudsætning at Miljøcenter Århus ophæver skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet.

SERVITUTTER

01.03.1998 Dok om naturgas er lyst på matr.nr. 2-ai og 2-u Haldum By, Haldum. Deklarationen omhandler en naturgasledning, som ligger på lokalplanområdet. I forbindelse med byggemodningen omlægges ledningen.

27.12.1995: Dok om vandledning er lyst på matr.nr. 2-ai og 2-u Haldum By, Haldum. Deklarationen omhandler en vandledning, som ligger på lokalplanområdet. I forbindelse med byggemodningen omlægges ledningen.

Se i øvrigt servitutredeegørelse, se bilag 4.

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1

Formålet med lokalplanen er:

at anvende området til boliger i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

at sikre at bebyggelsen tilpasses terrænforholdene i lokalplanområdet.

at fastlægge vejadgangen til området.

at udlægge fælles friarealer inden for lokalplanområdet.

at sikre, at der oprettes en grundejerforening for området.

at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen omfatter ejendommene på matrikelnummer 2-ø, 2-s samt del af matrikelnummer 2-u og del af matrikelnummer 2-ai og del af den offentlige vej Århusvej, alle Haldum By, Haldum samt alle parceller der efter den 01.07.2010 udstykkes herfra og som berøres af lokalplanen.

2.2

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, Matrikelkort og kortbilag 2, Lokalplankort.

2.3

Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres området til byzone.

2.4

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

Ad. 2.4

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

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder:

Delområde I:

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af åben-lav boligbebyggelse.

Delområde II :

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af tæt-lav bebyggelse.

Ad 3.2.

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

Bebyggelsen må opføres som række-/kæde eller gårdhavehuse eller eventuelt som fritliggende boligbebyggelse.

Delområde III

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsen skal have karakter af række-/kæde eller gårdhavehuse.

3.2

Inden for lokalplanområdet kan der drives sådanne former for erhverv, som almindeligvis kan udføres i forbindelse med en bolig. Det er en forudsætning at:

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

§4 UDSTYKNING

4.1

Udstykning skal i princippet ske som vist på kortbilag 2, Lokalplankort.

4.2

Grunde til åben-lav må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 800 m², og at mindst fire grunde skal have en størrelse på min. 1.100-1.200 m².

Grunde til tæt-lav må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 250 m².

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

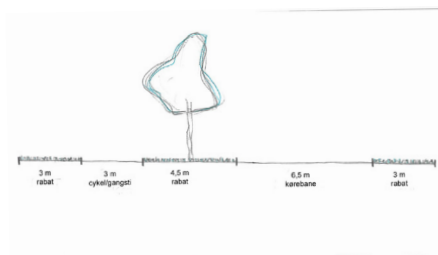
5.1

Der etableres en ny rundkørsel på Århusvej som vejadgang til lokalplanområdet. De 2 eksisterende boliger i delområde I på matr.nre 2ø og 2s beholder deres eksisterende overkørsler til Århusvej.

5.2

Der udlægges areal til følgende nye veje, som vist i princippet på kortbilag 2, Lokalplankort:

Fordelingsvejen A-B i en bredde af 20 m med 6,5 m kørebanebredde, min. 3 m bred cykel-/gangsti samt græsrabatter. I rabatten mellem kørebane og cykelsti plantes vejtræer af arten glansbladet tjørn eller spidsløn. Øvrige veje, boligveje, i en bredde af min. 8 m med 5 m kørebane og græsrabatter.



Der udlægges én vejadgang til henholdsvis delområde II og III med en principiel placering, som vist på kortbilag 2, Lokalplankort. Veje etableres med vendepladser i henhold til gældende vejregler.

5.3

De eksisterende ejendomme inden for delområde I, som vist på kortbilag 2, Lokalplankort, har mulighed for vejbetjening via lokalplanområdets interne veje.

Ejendommen Århusvej 4 har mulighed for direkte overkørsel til fordelingsvejen A-B. Derudover må boliger inden for lokalplanområdet ikke have direkte overkørsel til fordelingsvejen.

5.4

Veje og stier inden for lokalplanområdet udlægges som private fællesveje.

5.5

Langs fordelingsvejen A-B, pålægges en byggelinje på 2,5 m fra vejskel. Inden for denne linje må der ikke placeres nogen form for bebyggelse.

5.6

Inden for delområde I må der anlægges én overkørsel pr. ejendom i en bredde af max. 6 meter. Overkørslen skal udføres i belægningssten af samme type som indkørslerne. Den enkelte grundejer fremfører selv belægning fra indkørslen til vejbelægningen.

5.7

I forbindelse med godkendelse af byggemodningsprojektet for lokalplanområdet, skal der foreligge et projekt for stien under Århusvej.

Stien skal være etableret inden boligbebyggelse tages i brug inden for lokalplanområdet, jf § 12.1.

5.8

For hver ejendom til åben/lav og tæt/lav inden for lokalplanområdet skal der udlægges min. 2 parkeringspladser.

Pladser i carport/garage medregnes som parkeringsplads.

5.9

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.

5.10

Favrskov Kommune skal godkende en belysningsplan i forbindelse med vejprojektet.

5.11

Langtidsparkering af lastbiler og større varevogne med en totalvægt på over 3500 kg, eller en højde over 2,20 meter, samt af campingvogne og lystbåde er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.

§6

TEKNISKE ANLÆG**6.1**

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

6.2

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

6.3

Parabolantenner og andre antenneanlæg må maksimalt anbringes 1 meter over terræn.

6.4

Området seperatkloakeres, så spildevand afledes til Hinnerup Renseanlæg i henhold til kommunens spildevandsplan.

Regnvand bortledes til regnvandsbassin(er), der etableres syd for lokalplanområdet.

§7

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**Fællesbestemmelser:****7.1**

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

7.2

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

Ved større terrænforskelle mellem hushjørnerne fastlægges to eller flere niveauplaner.

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

Niveauplanerne er gældende for det bebyggede areal. Ved øvrig terrænregulering af den enkelte grund henvises til § 9.1.

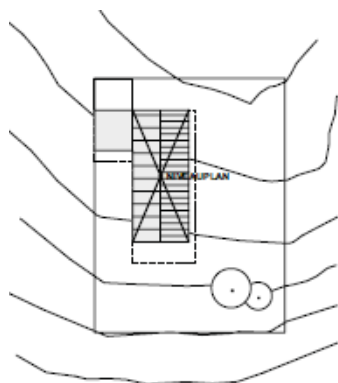
Forinden en byggetilladelse kan udstedes, skal der foreligge en godkendt terrænreguleringsplan for bebyggede og ubebyggede arealer.

7.3

Intet punkt på en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m fra det fastlagte niveauplan.

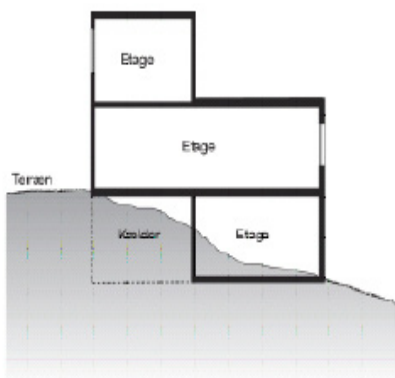
7.4

Bygninger må opføres i max. 2 etager.

**Ad. 7.2**

Principskitse for niveauplan.

Niveauplanen fastlægges som udgangspunkt ved den byggemodnede terrænkote i diagonalskæringspunktet for linjerne mellem hushjørnerne.



Ad. 7.4

Principsnit:

Der må ikke kunne indlægges et snit i bygningen, hvor der er mere end to etager der benyttes til beboelse over hinanden..

Ad. 7.7

Bestemmelsen skal sikre, at bebyggelsen fremtræder som fritliggende bebyggelse, og at evt. hække mellem ejendommene ikke brydes af bygningsmure.

Kældre/fritlagte underetager, hvor loftet ikke overstiger 1,25 m over niveauplanet, tælles ikke med i etageantallet.

Såfremt bygninger opføres i to etager, må eventuelle kældre/underetager ikke fritlægges.

7.5

Taghældninger på bebyggelse, der helt eller delvist opføres i 2 etager, må ikke overstige 20 grader.

Garager, carporte og udhuse, der ikke integreres i boligbebyggelsen, må max. udføres med en højde på 4 m og en taghældning på 30 grader.

For delområde I gælder:

7.6

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. De fælles friarealer indgår ikke som en del af beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

7.7

Garager, carporte og andre mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel end 1 m. Dog skal al bebyggelse jf. §5.5 holdes 2,5 m fra vejskel langs stamvejen.

For delområde II og III gælder:

7.8

Inden for delområde II må tæt-lav boligbebyggelse opføres som enten række-/kæde eller gårdhavehuse eller som fritliggende huse. Husene skal placeres i "stænger" og orienteres i princippet som vist på kortbilag 3, Illustrationsplan. Der må opføres mellem 15 og 25 boliger inden for delområde II. Der skal være gennemkig langs med de interne boligveje i delområde II mod det grønne areal.

7.9

Inden for delområde III må tæt-lav boligbebyggelse opføres som række-/kæde eller gårdhavehuse. Husene placeres grupperet omkring et eller flere fælles adgangsarealer som vist på kortbilag 3, Illustrationsplan. Der må opføres mellem 25 og 30 boliger indenfor delområde III. Til hver bolig skal der sikres et sydvest-/vestvendt opholdsareal.

7.10

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40. De fælles friarealer uden for delområderne indgår ikke som en del af beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

7.11

Inden for delområder til tæt/lav, skal Favrskov Kommune godkende byggeri på baggrund af en særskilt bebyggelses- og udstykningsplan, som er udarbejdet efter de i 7.8 og 7.9 nævnte principper, herunder med henblik på at sikre en arkitektonisk helhedsvirkning.

§8**BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN****Fælles bestemmelser:****8.1**

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

8.2

Facader skal fremstå som enten blank mur eller med pudset/vandskuret/malet facade. Bortset fra mindre flader, må der ikke opføres beboelsesbygninger med træfacader.

Udvendige bygningsider på carporte, garager og mindre bygninger skal udføres i materialer, der sammen med boligbebyggelsen giver et harmonisk helhedsindtryk.

Garager, carporte og lignende skal udføres med samme tagmateriale som boligbebyggelsen eller med tagpap.

8.3

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 bygningens øvrige ydervægge.

8.4

Skiltning og reklamering inden for lokalplanområdet må kun finde sted med tilladelse fra Favrskov kommune.

For delområde II og III gælder:**8.5**

Bebyggelse inden for delområder til tæt/lav boligbebyggelse, skal opføres med en ensartet arkitektur efter en samlet plan.

§9**UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING****9.1**

Der må ikke uden tilladelse fra Favrskov Kommune foretages terrænregulering på mere end +/- 0,50 meter i forhold til det byggetilladte terræn på den enkelte grund.

Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere end 0,5 m fra skel. Terrænregulering skal så vidt muligt udformes som naturlige skrånninger.

9.2

Ved ansøgning om byggetilladelse skal ansøgningen vedlægges en situations- og koteplan. Planerne skal vise de eksisterende og fremtidige terrænkoter på grunden samt de relevante koter på byggeriet.

9.3

Der udlægges fælles friarealer mellem bebyggelsen i princippet som vist på kortbilag 2, Lokalplankort.

Ad. 8.2

Ved mindre flader forstås et areal, der er mindre end ¼ af det samlede facadeareal.

Ad 9.5

Der må ikke plantes rynket rose (hybenrose), der af Skov- og Naturstyrelsen betragtes som en invasiv art og skal bekæmpes

9.4

Det eksisterende nord-/sydgående markhegn, som vist på kortbilag 2, Lokalplankort, skal bibeholdes og vedligeholdes som markhegn.

9.5

Der udlægges areal til støjvold langs Århusvej, således som vist på kortbilag 2, Lokalplankort. Støjvolden skal beplantes med ikke-vedligeholdelseskrævende, egnstypiske planter, som kranstop, surbær eller buskrose.

9.6

Det store centrale område, som er udlagt ovenpå den tidligere grusgrav, se kortbilag 2, Lokalplankort, skal beplantes med forholdsvis høj beplantning bestående af løvtræer, frugttræer og bærbærende buske og træer. Der må ikke plantes nåletræer i området. Området må ikke anvendes til nogen form for deponering af jord eller andet udover det aftalte i servitut nr. 21 i vedhæftede servitutredegyrelse med betingelser for opfyld af grusgrav m.v.

9.7

De grønne kiler i mellem bebyggelsen anlægges, ren- og vedligeholdes som græsarealer med lavt plejeniveau, som vist på kortbilag 2, Lokalplankort.

9.8

Den på kortbilag 2, Lokalplankort, viste kile, beplantes med allétræer, af sorterne seljerøn eller tjørn.

Den store nord-sydgående kile må kun anlægges med lave buske, for at bevare udsynet fra den nordlige del af lokalplanområdet mod Hinnerup Skov i syd.

9.9

De grønne arealer som ligger i nær tilknytning til de interne veje, anlægges med græs og må etableres med nærlegepladser, bænke mv.

9.10

Alle hegn i skel mod naboparcel, vej og sti samt mod fælles friarealer skal etableres som levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn i max. 1,2 m's højde. Hegn mod vej, sti og fælles friarealer skal placeres 30 cm inde på egen grund og vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer.

9.11

Ubebyggede arealer på parceller skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

9.12

I forbindelse med færdiggørelsen af de enkelte boligenklaver, skal udstykkeren færdiggøre de naturligt tilhørende grønne arealer iht. ovennævnte bestemmelser. Arealerne skal være færdiggjorte inden de kan overdrages til grundejerforeningen.

Ad 10.1 og 10.2

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

Udendørs opholdsarealer: Lden 58 dB.

Indendørs opholdsarealer: Lden 33 dB.

Støjfølsomme arbejdsrum: Lden 38 dB.

§10

MILJØFORHOLD

10.1

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

10.2

Det skal sikres, at det indendørs støjniveau, som vejstøj påfører boligbebyggelsen overholder Bygningsreglementets gældende bestemmelser for støjbelastning af beboelses- og opholdsrum.

§11

GRUNDEJERFORENING

11.1

Der skal stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område, undtagen de to eksisterende ejendomme på matr. nr. 2ø og 2s".

11.2

Grundejerforeningen skal stiftes senest, når Byrådet kræver det.

11.3

Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de opgaver, der hører under foreningens område, herunder administration, drift og vedligeholdelse af de under § 5 og § 9 anførte veje, stier og fælles friarealer, når disse er anlagt.

11.4

Udlagte fælles friarealer, veje og stier, tilskødes grundejerforeningen af udstykkeren. De forpligtelser, der er og vil komme på disse arealer, påhviler herefter grundejerforeningen.

11.5

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

11.6

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme der hører under foreningens område.

11.7

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administration af foreningens opgaver, samt at kræve fornøden sikkerhed herfor.

11.8

Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle ændringer skal godken-

des af Byrådet.

§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

12.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 5 nævnte vejanlæg og parkeringspladser er etableret, herunder sti under Århusvej.

12.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den i § 6 nævnte tilslutning til kloakering har fundet sted.

12.3

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

12.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den i § 9.5 nævnte støjvold er etableret med en størrelse, der sikrer, at de i § 10 nævnte maksimale støjpåvirkninger overholdes..

Ad 12.3

For bebyggelse, der opfylder gældende klassifikationskrav for lavenergihuse, har kommunen pligt til at dispensere fra tilslutningspligten.

§13 SERVICUTTER

13.1

Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplan nr. 327, fortrænges af planens bestemmelser.

01.03.1988 Dok om naturgas: Naturgasledningen ligger inden for lokalplanområdet og skal omlægges i forbindelse med byggemodningen.

27.12.1995: Dok om vandledning: Vandledningen ligger inden for lokalplanområdet og skal omlægges i forbindelse med byggemodningen.

§14 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

14.1

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

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

14.2

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

14.3

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

14.4

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

§15

VEDTAGELSESPÅTEGNING

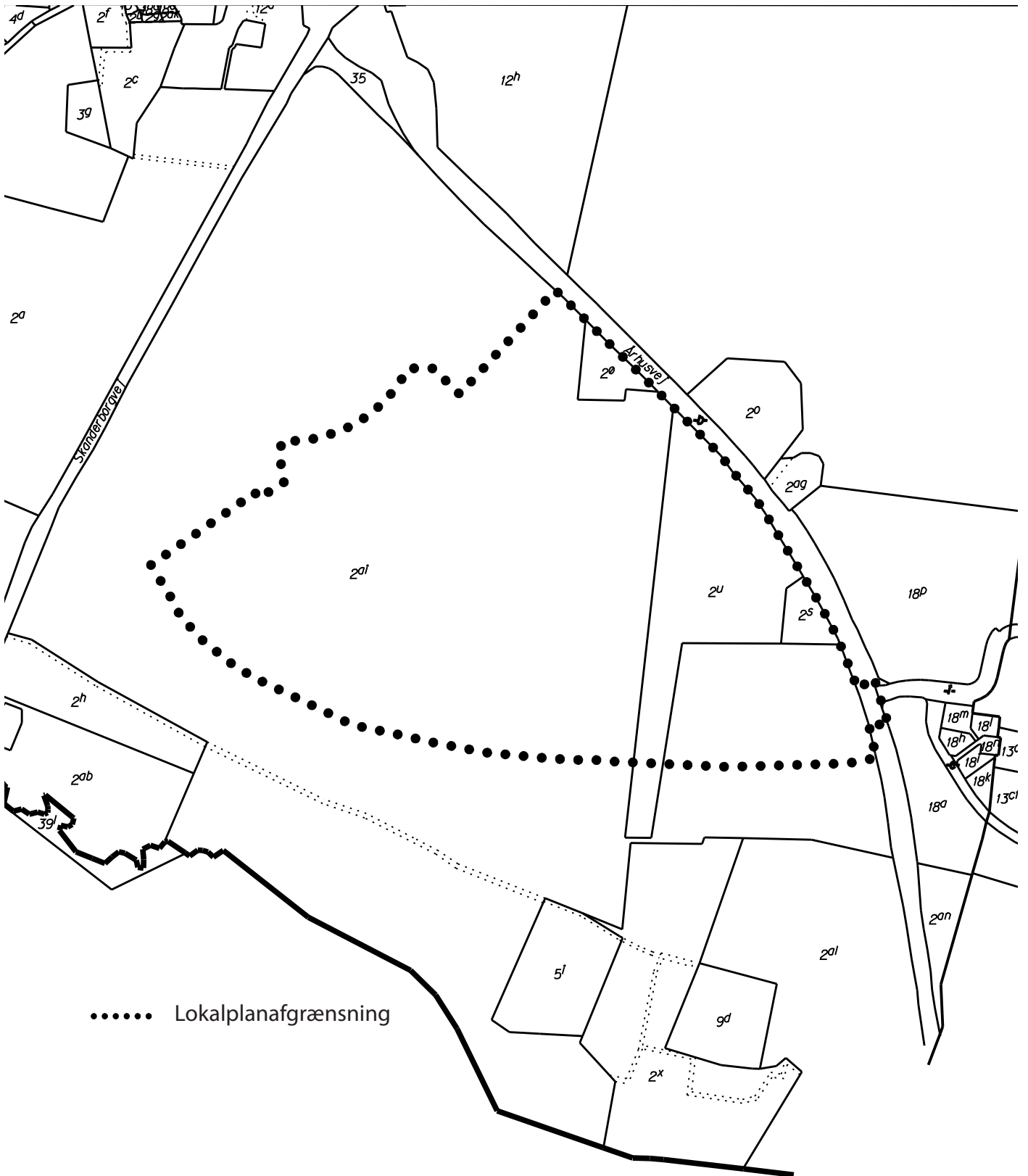
Lokalplanen er i henhold til § 27 i Lov om planlægning således endeligt vedtaget af Farvskov Byråd den 31. Maj 2011.

Nils Borring
borgmester

Jan Kallestrup
kommunaldirektør

Lokalplanen har været offentliggjort som forslag i perioden fra den 29. december 2010 til den 1. marts 2011.

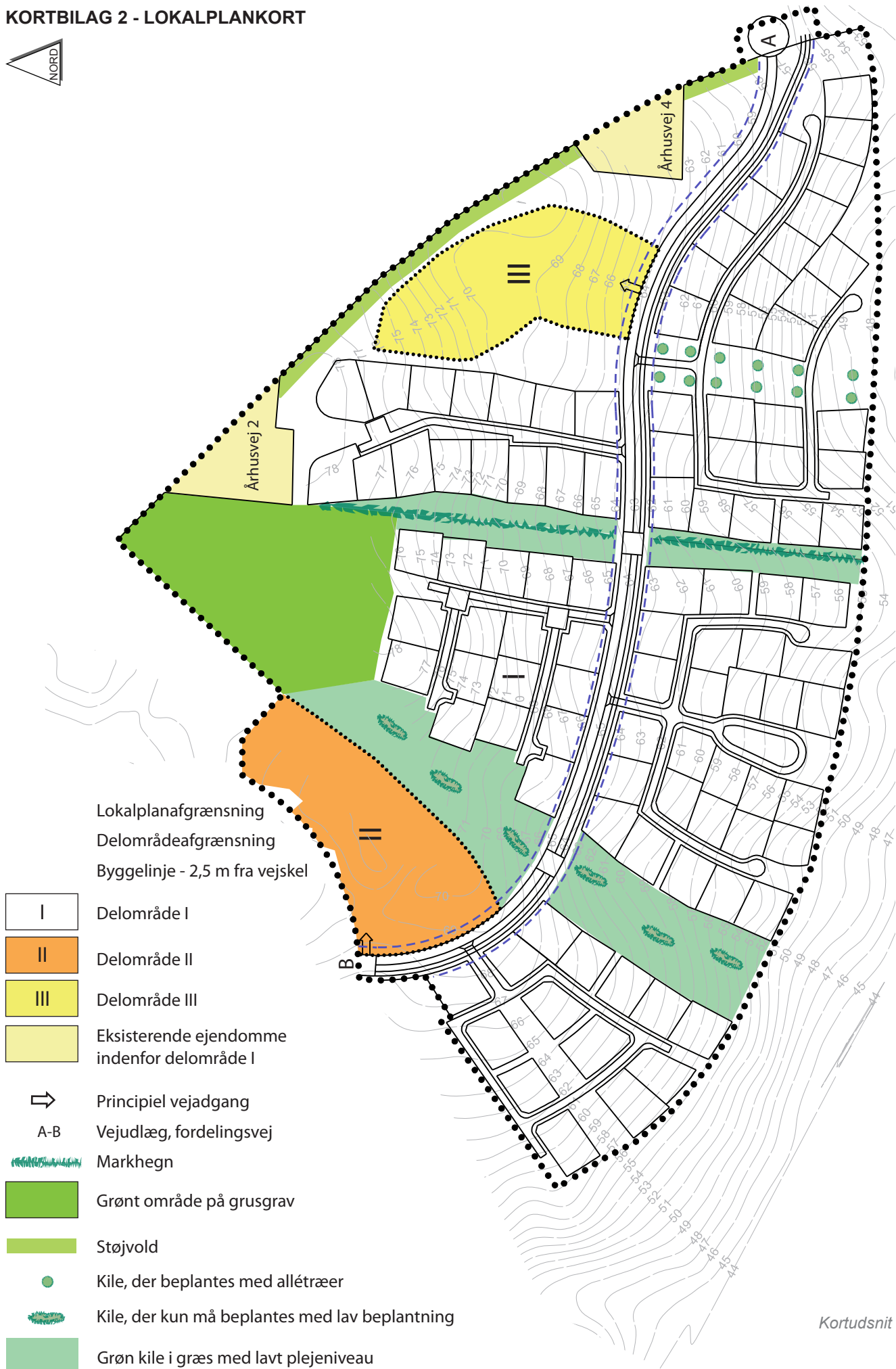
Den vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort den 15. juni 2011.



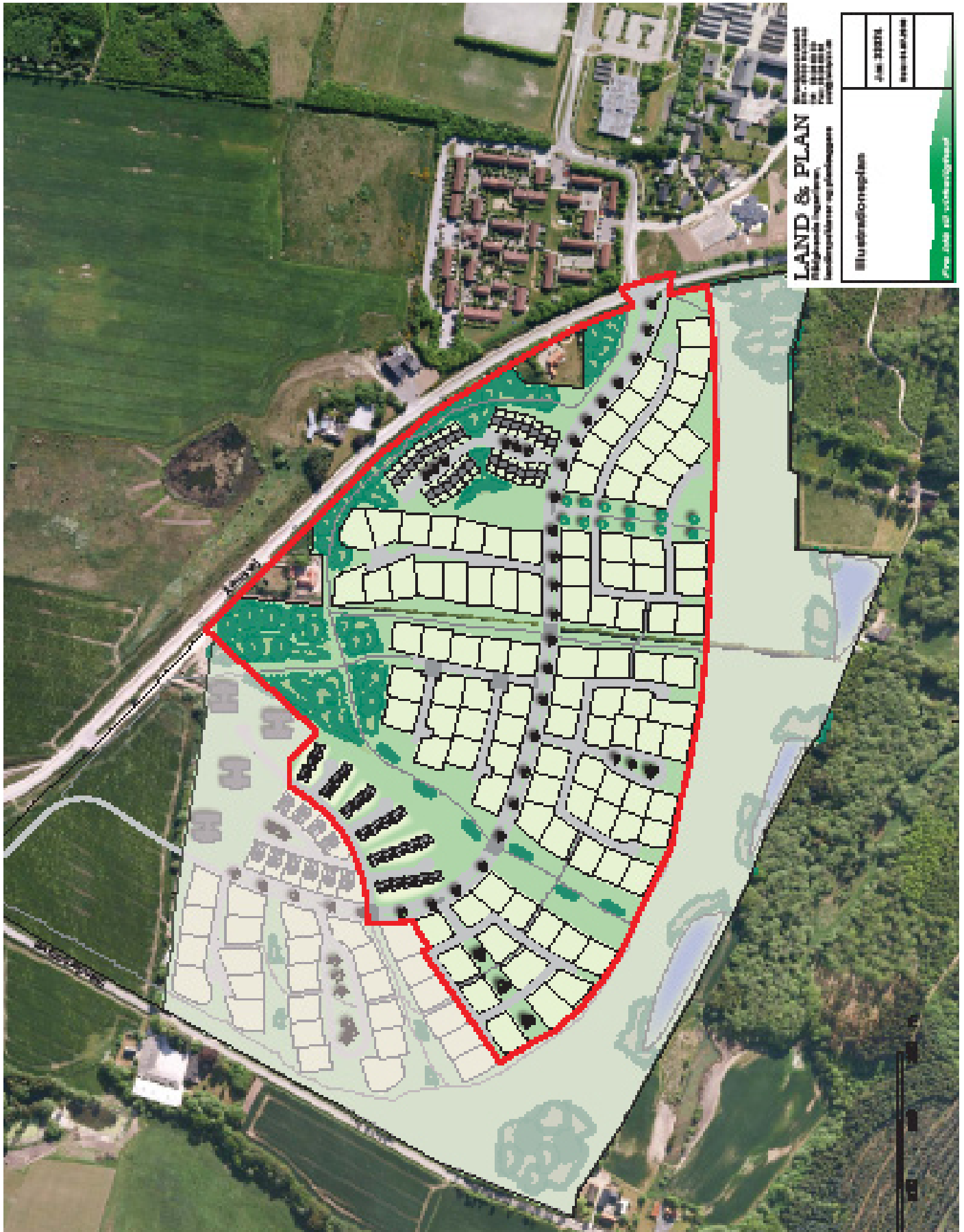
..... Lokalplanafgrænsning

Kortudsnit 1:6.000

KORTBILAG 2 - LOKALPLANKORT



Kortudsnit 1:3.500



LAND & PLAN
 Landskabsarkitekt
 Mogens Holten
 Landingsvej 10
 2600 Lyngby

Illustrationsplan
 10.06.2023
 10.06.2023

Plan 1000 på udstyret

Kortudsnit 1:5.000

Landsinspektør-firmaet

Bonefeld & Bystrup A/S

Strandpromenaden 6

8700 Hørsholm

Tlf. 76 28 60 60 / Fax 76 28 60 61

post@bonefeld.dk - CVR.nr. 31 30 41 85

Servitutredegørelse i anledning af udarbejdelse af lokalplan 327, Nyt boligområde ved Århusvej i Hinnerup

Lokalplanområdet omfatter del af matr.nr. 2-ai og hele matr.nr. 2-a begge Haldum By, Haldum samt matr.nr. 2-s og matr.nr. 2-ø begge Haldum By, Haldum.

Servitutter lyst på matr.nr. 2-ai Haldum By, Haldum:

- | | | | |
|-----|------------|---|--|
| 1) | 12.12.1911 | Dok. om oprettelse og drift af et vandværk | Vedr. ikke lokalplanområdet. |
| 2) | 07.05.1912 | Dok. ang. vejret. | Findes ikke i akten.
Ud fra servitutlens ordlyd, har den ikke betydning for lokalplanen, og kan evt. slettes iht. tinglysningsovers § 20 inden for lokalplanområdet. |
| 3) | 07.05.1912 | Dok. om ret til at tage vand af en brønd og ang. forpl. til at bære fjørdsej (42-109) | Findes ikke i akten.
Ud fra servitutlens ordlyd, har den ikke betydning for lokalplanen, og kan evt. slettes iht. tinglysningsovers § 20 inden for lokalplanområdet. |
| 4) | 07.05.1912 | Dok. om ret til vej over den tilbageværende del af det solgte (42-111) | Findes ikke i akten.
Ud fra servitutlens ordlyd, har den ikke betydning for lokalplanen, og kan evt. slettes iht. tinglysningsovers § 20 inden for lokalplanområdet. |
| 5) | 08.03.1932 | Dok. om fjørdsejret mv. | Vedr. ikke lokalplanområdet. |
| 6) | 14.08.1934 | Dok. om byggeplaner mv. | Findes ikke i akten.
Det antages at servituten ikke længere er gældende og afløst af senere servitutter, enten nr. 8) 10.10.1945 Dok. om byggeplaner eller nr. 14) 20.12.1974 Dok. om byggeplaner. |
| 7) | 08.08.1943 | Dok. om forpligtelse til evt. at fjerne en del af et lysthus | Vedr. ikke lokalplanområdet. |
| 8) | 10.10.1945 | Dok. om byggeplaner mv. | Vedr. ikke lokalplanområdet.
Byggeplaner mod Skanderborgvej. |
| 8) | 08.08.1952 | Fredningstilbud ang. Haldum Kirkes omgivelser | Vedr. ikke lokalplanområdet. |
| 10) | 28.03.1957 | Dok. om nedlægning af vandforsyningsledning under landevejen | Vedr. ikke lokalplanområdet. |
| 11) | 28.05.1963 | Dok. om adgangsbegrænsning mv. | Vedr. ikke lokalplanområdet.
Adgangsbegrænsning til Skanderborgvej. |
| 12) | 11.08.1963 | Dok. om adgangsbegrænsning mv, Vedr. 1A Hinnerupbroby | Vedr. lokalplanområdet.
Adgangsbegrænsning til Århusvej.
Servituten skal respekteres i forbindelse med lokalplanen. Vejmyndigheden giver tilladelse til overkørsel til Århusvej i forbindelse med lokalplanen. |
| 13) | 24.08.1968 | Dok. om nedlægning af kabel | Vedr. ikke lokalplanområdet. |

Landsinspektør-firmaet

Bonefeld & Bystrup A/S



Strandpromenaden 6

8700 Hørsholm

Tlf. 76 28 60 60 / Fax 76 28 60 61

post@bonefeld.dk - CVR.nr. 31 30 61 05

14)	20.12.1974	Dok. om byggeplanier mv.	Vedr. lokalplanområdet. Byggeplanier mod Århusvej. Servituttien skal respekteres i forbindelse med lokalplanen.
15)	25.01.1982	Dok. om forsynings- faldst-ledninger mv.	Vedr. ikke lokalplanområdet.
16)	15.08.1983	Dok. om transformestation mv.	Vedr. ikke lokalplanområdet.
17)	01.03.1988	Dok. om netkabler m.v.	Vedr. lokalplanområdet. Ledningen ombygges i forbindelse med byggermodningsprojektet. Herefter udarbejdes en påtegning til deklarationen vedr. ledningens nye placering.
18)	27.12.1985	Dok. om vandledning	Vedr. lokalplanområdet. Ledningen ombygges i forbindelse med byggermodningsprojektet. Herefter udarbejdes en påtegning til deklarationen vedr. ledningens nye placering.
19)	18.02.1988	Samtighedsdeklaration med 18 a mfl.	Vedr. lokalplanområdet. Kan stilles på den del af ejendommen, der bliver omfattet af lokalplanen.
20)	18.12.1987- 150818-83	Samtighedsdeklaration med matr.nr. 4-a Vind By, Lyngå.	Vedr. lokalplanområdet. Kan stilles på den del af ejendommen, der bliver omfattet af lokalplanen.
21)	25.08.1988	Dok. om betingelser for opfyldning af grusgrav m.v.	Vedr. lokalplanområdet. Tilladelse med betingelser til opfyldning af grusgrav. Servituttien skal respekteres i forbindelse med lokalplanen.
22)	30.10.2001	Dok. ang. betingelser for overkørsel og adgangsvvej	Vedr. ikke lokalplanområdet.
23)	07.07.2004	Dokument om ekspropriation og byggeplanier. Vedr. 10F.	Vedr. ikke lokalplanområdet. Byggeplanier mod Skanderborgvej.
24)	04.08.2008	Dok. om byggeplanier.	Vedr. ikke lokalplanområdet.

Servitutter lyst på matr.nr. 2-a Haldum By, Haldum:

1)	07.05.1812	Dok. om fjærdsejret mv.	Findes ikke i akten. Ud fra servituttens ordlyd, har den ikke betydning for lokalplanen, og kan evt. stilles iht. tinglysningslovens § 20.
2)	11.08.1963	Dok. om adgangsbegrænsning mv.	Vedr. lokalplanområdet. Adgangsbegrænsning til Århusvej. Servituttien skal respekteres i forbindelse med lokalplanen. Vejmyndigheden giver tilladelse til overkørsel til Århusvej i forbindelse med lokalplanen.
3)	20.12.1974	Dok. om byggeplanier mv.	Vedr. lokalplanområdet. Byggeplanier mod Århusvej. Servituttien skal respekteres i forbindelse med lokalplanen.

Landsinspektør-firmaet

Bonefeld & Bystrup A/S



Strandpromenaden 6

8700 Horsens

Tlf. 76 28 60 60 / Fax 76 28 60 61

post@bonefeld.dk - CVR.nr. 31 30 61 05

- | | | | |
|----|------------|--|--|
| 4) | 01.03.1988 | Dok. om nedlægges m.v. | Vedr. lokalplanområdet.
Ledningen ombygges i forbindelse med bygningsprojektet.
Herefter udarbejdes en påtegning til deklarationen vedr. ledningens nye placering. |
| 5) | 27.12.1985 | Dok. om vandledning | Vedr. lokalplanområdet.
Ledningen ombygges i forbindelse med bygningsprojektet.
Herefter udarbejdes en påtegning til deklarationen vedr. ledningens nye placering. |
| 8) | 17.05.2004 | Dok. om afhændelse og forbud mod slæthus | Vedr. lokalplanområdet.
Kan stilles når lokalplanområdet ikke længere er en landbrugsejendom. |
| 7) | 28.05.2004 | Dok. om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv byggepligt, tilagesledning mv. | Vedr. lokalplanområdet.
Kan stilles på den del af ejendommen, der bliver omfattet af lokalplanen m. underskrift fra Favrskov Kommune som påtaleberettiget. |

Servitutter lyst på matr.nr. 2-ø Haldum By, Haldum:

- | | | | |
|----|-------------|-------------------------------|---|
| 1) | 11.08. 1983 | Dok. om adgangsbegrænsning mv | Vedr. lokalplanområdet.
Adgangsbegrænsning til Århusvej.
Servituttien skal respekteres i forbindelse med lokalplanen.
Vejmyndigheden giver tilladelse til overkørsel til Århusvej i forbindelse med lokalplanen. |
| 2) | 20.12.1974 | Dok. om byggeplaner mv | Vedr. lokalplanområdet.
Byggeplaner mod Århusvej.
Servituttien skal respekteres i forbindelse med lokalplanen. |
| 3) | 27.12.1985 | Dok. om vandledning | Vedr. lokalplanområdet.
Ledningen ombygges i forbindelse med bygningsprojektet.
Herefter udarbejdes en påtegning til deklarationen vedr. ledningens nye placering. |

Servitutter lyst på matr.nr. 2-s Haldum By, Haldum:

- | | | | |
|----|-------------|--------------------------------|---|
| 1) | 11.08. 1983 | Dok. om adgangsbegrænsning mv. | Vedr. lokalplanområdet.
Adgangsbegrænsning til Århusvej.
Servituttien skal respekteres i forbindelse med lokalplanen.
Vejmyndigheden giver tilladelse til overkørsel til Århusvej i forbindelse med lokalplanen. |
| 2) | 20.12.1974 | Dok. om byggeplaner mv. | Vedr. lokalplanområdet.
Byggeplaner mod Århusvej.
Servituttien skal respekteres i forbindelse med lokalplanen. |
| 3) | 27.12.1985 | Dok. om vandledning | Vedr. lokalplanområdet.
Ledningen ombygges i forbindelse med bygningsprojektet.
Herefter udarbejdes en påtegning til deklarationen vedr. ledningens nye placering. |

Landinspektør-firmaet

Bonefeld & Bystrup A/S



Strandpromenaden 6
8700 Horsens
Tlf. 76 28 60 60 / Fax. 76 28 60 61
post@landinspekt.dk - CVR.nr. 21 30 41 85

4) 10.12.2004 Dok. om forbud mod
videreudstyknng

Vedr. lokalplanområdet.
Servitutten har ingen betydning for byggemodningen, da
matri.nr. 2-s ikke skal udstykkes.
Påtale retten tilkommer Favnskov Kommune.

Horsens, d. 25.08.2010

Svend Smedegaard
Landinspektør

Lokalplan nr. 327 Nyt boligområde ved Århusvej, Hinnerup

Miljørapport



Favrskov Kommune 2008 Ortofoto

Maj 2011



INDLEDNING

Denne miljørapport udgør den lovpligtige miljøvurdering af forslag til lokalplan nr. 327 - Nyt boligområde ved Århusvej i Hinnerup.

HISTORIK

Forslag til lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i kommuneplanen for Favrskov Kommune, hvor området er udlagt til boligformål.

Lokalplanen er udarbejdet på initiativ af en privat lodsejer og lokalplanen underbygger byrådets ønske om at kunne tilbyde attraktive bosætningsmuligheder i Hinnerup. Områdets skrånende terræn og naturnære beliggenhed gør området attraktivt for bosætning.

PLANFORSLAGETS INDHOLD OG FORMÅL

Lokalplanen omfatter et område på ca. 25 ha og formålet med lokalplanen er



Planområdet ligger i den nordvestlige udkant af Hinnerup, i nærheden af skole og institutioner.

at muliggøre etableringen af et nyt boligområde med både åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanområdet er vist på luftfotoet på forrige side. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af Århusvej, mens det mod nord og vest afgrænses af det resterende markareal, der ligger mellem Skanderborgvej, Århusvej og lokalplanområdet. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af et markareal og Hinnerup Skov, som er en del af Frijsenborgskovene.

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af et boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Lokalplanen indeholder bestemmelser om fordeling af arealanvendelsen i delområder samt udlægelse af arealer til fælles grønne områder.

Planen vil medføre øget trafik til og fra området (der henligger som landbrugsjord). Planen sikrer stadig adgang til skole og institutioner og sikrer krydsning af Århusvej. Udlæggelsen af grønne friarealer øger områdets værdi for friluftsliv og rekreation vil blive øget.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslaget til lokalplan er udarbejdet i overensstemmelse med Kommuneplan 09. Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 2.BO.8.

Området er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af 300 m skovbyggelinien fra skoven mod syd. Skovbyggelinien ophæves indenfor lokalplanområdet af Miljøcenter Århus

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

HØRING AF PARTER

Før kommunen træffer afgørelse om, hvorvidt planen er omfattet bestemmelserne i Lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal andre myndigheder, hvis område berøres af forslaget til planen høres.

I denne sag har følgende parter været hørt/givet kommentarer:

Århus bymuseum

Ingen videre kommentarer, idet kirkeindsigtlinjen til Haldum kirke ikke forringes.

Moesgård museum

Området kan ikke umiddelbart frigives og det anbefales at der udføres arkæologiske forundersøgelser. Resultatet af de arkæologiske forundersøgelser indføres i lokalplanen.

HMN Naturgas I/S

Der ligger en større gas forsyningsledning på en del af planområdet og der har i forbindelse med udarbejdelsen af planforslaget været korrespondance med HMN Naturgas omkring hvilke krav der er til flytningen af ledningen.

Favrskov Kommune - Natur og Miljø

Århus Amt meddelte 21. december 1998 tilladelse til opfyldning af en gammel grusgrav på matr. nr. 2a Haldum By, Haldum, med ren jordfyld. Ifølge ansøgningen kunne der gennemsnitlig fyldes ca. 7 m jord på i højden inden for et areal på ca. 5 ha. Arealet ligger i den nordvestlige del af lokalplanområdet.

I forbindelse med tilladelsen henstillede amtsrådets Udvalg for Miljø og Trafik til Hinnerup Kommune at føre særlig tilsyn med, at den tilkørte jord er ren, idet jordtippen ligger i et særligt drikkevandsområde. Det har således været aftalt med ejer, at jordtippen kun modtog jord anvist af Hinnerup Kommune/Favrskov Kommune.

Der er ingen særlig grund til at formode, at der er tilkørt forurenede jord til jordtippen. Ifølge §72b i lov om forurenede jord skal ejer før ændring af anvendelse af areal til bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads sikre, enten at det øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der etableres en varig fast belægning. Der kan på baggrund af anvendelsen til jordtip være behov for nærmere vurdering og udtagning af jordanalyser til sikring af ren jord på sådanne arealer. Endelig kan de tilkørte mængder fyldjord give anledning til særlige geotekniske forholdsregler i forbindelse med udførelse af bygninger, veje og forsyningsledninger.

IKKE TEKNISK RESUMÉ

Favrskov Kommune har ud fra en indledende screening af planforslaget besluttet, at lokalplan 327 skal miljøvurderes. Udgangspunktet for miljøvurderingen er en afgrænsning af de emner miljøvurderingen skal omfatte. Her er det besluttet, at planforslaget skal vurderes med hensyn til trafikforhold og trafikstøj, grundvand og landskabspåvirkning.

Trafik

Det vurderes, at den fulde udbygning af området vil generere en trafik på ca. 900 bilture pr. døgn. På grund af den direkte tilslutning til Århusvej vurderes trafikforøgelsen ikke at udgøre en væsentlig belastning på vejnettet.

Etableringen af tilslutningen som en rundkørsel og stiforbindelse til skole og institutioner som en tunnel under Århusvej, betyder at der heller ikke trafiksikkerhedsmæssigt er behov for yderligere tiltag.

Trafikstøj

Planområdet er belastet af støj fra Århusvej. Der er gennemført beregninger, der viser, at støjniveauet i mindre dele af planområdet ligger over de vejledende grænseværdier.

Der er i planen lagt op til at der langs Århusvej udfor de støjbelastede områder anlægges en støjvold. I øvrigt er der i planen taget hensyn til at tilbagerykke bebyggelse fra Århusvej.

Landskabspåvirkning

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden samt bestemmelser om at bebyggelse skal følge det naturlige terræn.

Der foreslås ikke afbødende foranstaltninger eller særlig overvågning ud over det, der sker i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Jord

En del af planområdet er en gammel grusgrav der godkendt som jordtip for ren jord. Den største del af dette påfyldningsområde er i planen udlagt til grønt område, hvorfor dette ikke giver anledning til ekstra foranstaltninger.

En mindre del af påfyldningsområdet udlægges til boligområde. I forbindelse med geotekniske undersøgelser for hele området, bør det vurderes, hvorvidt det er nødvendigt med yderligere undersøgelser af jordbundsforholdene på dette område. I samme omgang vurderes det om der skal foretages forureningsanalyse af den øverste ½ m jord.

Grundvand

Det vurderes, at planforslaget i vidt omfang følger de anbefalinger som Favrskov Kommunes projekt for grundvand og byudvikling angiver for lokalplaner. Det vurderes derfor, at planforslaget ikke udgør en væsentlig risiko for grundvandsforurening.

0-alternativ

Der er ikke vurderet hovedalternativer til planområdets udbygning.

0-alternativet karakteriseres ved den forventede udvikling, hvis planforslaget ikke vedtages, dvs. hvis den nuværende anvendelse af området hovedsageligt til landbrugsformål fortsættes.

AFGRÆNSNING AF MILJØVURDERING

Miljøvurderingen tager afsæt i Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 936 af 24/09/2009), som fastsætter kravene til miljøvurderingens proces og indhold. Rapportens indhold er baseret på lovens anvisninger, og opfylder de krav om miljøvurdering, som stilles til gennemførelsen af lokalplanlægningen.

Indledningsvist beskrives miljøvurderingens grundlag og fremgangsmåde. Dernæst beskrives scoping, dvs. de planmæssige tiltag, som er vurderet at kunne have indvirkning på miljøet og derfor inkluderes i miljøvurderingen, samt alternativer til planforslaget.

LOVGRUNDLAG

Denne miljørapport er udarbejdet efter reglerne i Miljøvurderingsloven. Ifølge loven skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, hvis planerne fastlægger rammerne for anlægsstilladelser for projekter omfattet af bilag 3 eller 4, eller hvis planerne påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Favrskov Kommune har på baggrund af en screening af planforslagets mulige miljøpåvirkninger besluttet, at der skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget.

METODE OG AFGRÆNSNING

Miljøvurderingen er udført efter principperne beskrevet i vejledning om miljøvurdering af planer og programmer, nr. 94 af 18. juni 2006. I henhold til vejledningen er der først udarbejdet en screening (en forundersøgelse), der kort undersøger, om planerne kan medføre væsentlig indvirkning på miljøet, og om der derfor er pligt til at udarbejde en miljøvurdering. Screeningsskemaerne er vist i bilag 1.

Da screeningen resulterede i, at der skulle gennemføres en miljøvurdering, er der efterfølgende gennemført en scoping (afgrænsning) af de emner, miljøvurderingen skal omfatte. Scoping er gennemført i et skema, der indeholder de temaer, en miljøvurdering jf. lovgivningen skal indeholde. Skemaet er vist i bilag 2.

På baggrund af scoping er det vurderet, at planforslaget kan have væsentlige indvirkning på miljøet med hensyn til:

- Trafik
- Trafikstøj
- Landskabspåvirkning, herunder visuelle forhold
- Jord
- Grundvand

Vurderingen af de udvalgte emner omfatter beskrivelse af relevante miljømål og status/miljøproblemer, konsekvensvurdering af planforslaget, beskrivelse af 0-alternativ, afbødende foranstaltninger og overvågningstiltag.

0-ALTERNATIVET

Der er ikke vurderet hovedalternativer til planområdets udbygning. 0-alternativet karakteriseres ved den forventede udvikling, hvis planforslaget ikke vedtages. Hvis planforslaget ikke vedtages vil området fortsat henligge

hovedsageligt ubebygget i landzone.

Den største del af området er i dag opdyrket landbrugsområde med landbrugspligt.

Disse rammebetingelser er fastlagt som 0-alternativ i denne miljøvurdering og dermed det sammenligningsgrundlag, som miljøvurderingen er foretaget på baggrund af.

MILJØVURDERING

Selve vurderingen af planforslaget bygger på screeningskemaerne og den miljømæssige scoping i hhv. bilag 1 og 2. En væsentlig del af miljøvurderingen er at give forslag til tiltag, der kan afbøde negative indvirkninger på miljøet. Endvidere er der inkluderet forslag til overvågning af påvirkningernes omfang og udvikling, samt forhold vedrørende 0-alternativet.

TRAFIK

Når planområdet er fuldt udbygget med ca 200 boligenheder vil der i henhold til Miljøstyrelsens erfaringstal generes 900 bilture pr. døgn. (Der anvendes en turrate på 4,5 bilture pr bolig pr døgn)¹.

Planområdet tilsluttes Århusvej i en rundkørsel. Antallet af køretøjer på Århusvej vil derfor stige fra 3779 ktj/døgn til 4229 ktj/døgn, når der skønnes en ligelig fordeling i nordlig og sydlig retning fra boligområdet.

Tilslutningen udformes som en rundkørsel og det vurderes hverken kapacitets- eller sikkerhedsmæssigt at give problemer for trafikken på Århusvej.

Planområdet forsynes med cykel/gangsti langs stamvejen, som føres under Århusvej i en tunnel, så der er sikker cykel/gang sti til skole og institutioner.

0-alternativ

Lokalplanen ændrer i anvendelsen og udnyttelsen af området. Hvis planforslaget ikke vedtages, vil der ikke genereres mertrafik i området og dermed vil der ikke ske væsentlige ændringer i forhold til trafikmængde, tilgængelighed og sikkerhed set i forhold til nuværende plan.

Afhjælpende foranstaltninger

Der foreslås ikke afhjælpende foranstaltninger.

Overvågning

Der foreslås ingen særskilte overvågningstiltag. Afviklingen af trafikken kan følges løbende af Favrskov Kommune på baggrund af bl.a. trafiktællinger og uheldsstatistik.

TRAFIKSTØJ

Planområdet er belastet af trafikstøj på grund af beliggenheden tæt på Århusvej.

I Kommuneplan 09 for Favrskov Kommune er der følgende bestemmelse for nye byområder og støj fra veje: *Ved udlæg af areal til støjfølsomme anvendelser i nærheden af veje skal det sikres, at det udendørs støjniveau ikke overskrider de vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".*

Der må som hovedregel ikke udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse (boliger) i områder, der er belastet af et støjniveau over 58 dB fra eksisterende eller planlagt vejtrafik. For rekreative områder i det åbne land er den tilsvarende grænseværdi 53 dB og for kontorer, hoteller, erhverv og lignende i byområder er den 63 dB.

Med udgangspunkt i trafiktællinger for Århusvej (2009) og vurdering af trafikgenereringen af i området er der gennemført overslagsberegninger for

¹ Erfaringstal fra Miljøstyrelsen "Turrater til beregning". Turraterne er baseret på en række forskellige turvaneundersøgelser.

trafikstøjen på basis af beregningsmetoden Nord2000 for Århusvej.

Støjberegningen viser, at støjbidraget fra Århusvej medfører at grænsen på L_{den} 58 dB overstiges i enkelte dele af lokalplanområdet langs med Århusvej. Syd for fordelingsvejens tilslutning til Århusvej er der ingen problemer med overholdelse af grænseværdien, og det er således ikke nødvendigt at etablere støjforanstaltninger langs denne strækning. Nord for fordelingsvejens tilslutning til Århusvej, kan grænseværdien ikke overholdes og der gives i støjrapporten forslag til etablering af en 1,5 m høj støjvold langs med Århusvej. Beregninger efterviser, at gældende støjkrav herved vil kunne overholdes på de udendørs arealer i størstedelen af lokalplanområdet. Et enkelt areal inden for delområde III overstiger grænseværdien. Der er dog ikke tale om primære opholdsarealer og på den pågældende strækning, kan støjvolden evt. anlægges højere end 1,5 m. Endvidere findes der andre enkelte arealer langs med støjvolden samt langs med fordelingsvejen som overstiger L_{den} 58 dB - disse arealer er dog ikke udlagt til boliger.

0-alternativ

Hvis planforslaget ikke vedtages, vil der ikke kunne ske en udbygning af området, og der vil ikke kunne opføres støjfølsom bebyggelse. Eksisterende bebyggelse mod Århusvej vil forsat være støjbelastet.

Afhjælpende foranstaltninger

Det er vurderet, at støjkrav i forhold til den planlagte anvendelse i delområderne vil kunne overholdes ved placering af ny bebyggelse med afstand til vejene suppleret med støjdemper langs Århusvej som støjvold for at give bedre udnyttelse af de enkelte ejendomme. Grænseværdien for udendørs opholdsarealer er 58 dB. Det anbefales derfor, at opholdsarealer ved boliger langs Århusvej etableres, hvor den er skærmet af bebyggelse.

Bygningsreglementets krav til det indendørs støjniveau i nye boliger er L_{den} 33 dB og for liberale erhverv mv. L_{den} 38 dB, hvilket svarer til den støjdemper, der opnås med sædvanlige, lukkede vinduer med 2-lags glas, når den vejledende grænseværdi overholdes lige udenfor facaden.

Overvågning

I lokalplanforslaget er der fastsat krav om støjafskærmning som betingelse for ibrugtagning.

LANDSKABSPÅVIRKNING

Lokalplanområdet ligger i et meget kuperet terræn, faldende mod syd/vest. Området afgrænses af Århusvej mod nord/øst. Mod syd og vest ligger et areal til forsat landbrugsmæssig drift. Længere mod syd findes Hinnerup Skov, som er en del af Frijsenborgskovene.

Den planlagte anvendelse af området er åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Planen udlægger derudover større arealer til grønne friarealer. Ligesom et eksisterende markant markhegn bibeholdes i en grøn kile.

Der er i planen bestemmelser om at bebyggelse skal opføres i respekt for områdets terræn, hvilket vil betyde at det i visse områder vil være nødvendigt at bygge i forskudte plan, så bebyggelsen indordner sig til terrænet og ikke omvendt.

Synligheden af området fra Århusvej er begrænset af eksisterende beplantning langs Århusvej og syd for området køres der gennem Hinnerup Skov

med tæt beplantning. Den fremtidige bebyggelse vil derfor hovedsageligt være synligt fra området i sig selv og eventuelle stier syd for lokalplanområdet.

I den nordligste del af området er en gammel grusgrav der er ved at blive fyldt op. Området er godkendt til jordtip for ren jord, og det forventes at der fyldes jord i jordtippen så det oprindelige terræn genoprettes.

0-alternativ

Området består hovedsagligt af intensivt dyrkede landbrugsflader gennemskåret af et enkelt levende hegn. Langs Århusvej er der 2 eksisterende mindre ejendomme.

Hvis planforslaget ikke vedtages, forventes der ingen påvirkninger eller reguleringer af landskabet. Det visuelle indkig på lokalplanområdet vil således forblive uændret. Terrænet ved jordtippen vil dog stadig blive hævet til det oprindelige terræn, uanset realiseringen af planforlaget.

Afhjælpende foranstaltninger

Der foreslåes ikke afhjælpende foranstaltninger

GRUNDVAND

Området ligger i Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men er ikke udpeget som nitratfølsomt på trods af, at der ikke er lerdæklag over magasinet.

Området ligger over en veldokumenteret, helt begravet dal, som har bund i kote -60 m. Dalens fyld er overvejende sand. Dalens forløb mod syd er usikkert, muligvis indsnævres dalen.

Grundvandspotentialer falder med terrænet mod syd/sydøst. Der er ingen større indvindinger fra dalen syd/sydøst for området.

Boligområdets placering i forhold til den begravede dal og grundvandsmagasinet kan accepteres ud fra følgende betragtninger:

- 1) Der er flere dybereliggende magasiner tæt ved, som er mere oplagte til indvinding.
- 2) Grundvandskvaliteten er tvivlsom.
- 3) Der er et relativt begrænset dalstykke, der påvirkes af boligområdet.

Det er tilrådeligt, at man søger at begrænse pesticidanvendelse, da området med stor sandsynlighed er pesticidesårbart, ligesom nedsivning af grundvandsforurenende stoffer/vand, fx vejvand, bør undgås.

Området skal forsynes fra Hinnerup Vandværk.

0-alternativ

Hvis planforslaget ikke vedtages, vil området hovedsageligt anvendes til intensiv landbrug som også kan udgøre en risiko for grundvandsforurening.

Afbødende foranstaltninger

Planforslaget fastlægges krav til anvendelse, udformning, forsyning og nedsivning, samt pleje af grønne områder, som er med til at sikre grundvandet mod forurening.

For at forebygge negative konsekvenser af uheld/spild under bygge- og

anlægsarbejder kan byggepladsen indrettes, således at tankning af maskiner og håndtering af stoffer sker på særlige pladser, hvor et eventuelt spild kan samles op og håndteres, uden risiko for grundvandsforurening.

Med henblik på at mindske udvaskning og nedsvivning kan ejendomme i området pålægges forbud mod sprøjtning med pesticider i forbindelse med vedligeholdelse af grønne arealer, f.eks. ved aftale eller deklaration. Information og samarbejde med områdets grundejerforening vil ligeledes kunne bidrage til en miljømæssig skånsom anvendelse og vedligeholdelse af haver og fællesarealer.

For at minimere udvaskning af næringsstoffer kan det endvidere overvejes:

- at anvende ikke næringskrævende græssorter som fx rødsvingel i området,
- at gøde hyppigere, men i mindre doseringer, og
- at opsamle afklippet græs, da det har et betydeligt kvælstofindhold.

Ved valg af byggematerialer kan det endvidere sikres, at der ikke anvendes materialer, som afgiver grundvandstruende stoffer.

Overvågning

Der foreslås ikke særlig overvågning af grundvand og vandforbrug i forbindelse med planforslaget.

JORD

I den nordlige del af planområdet er der givet tilladelse til opfyldning af en gammel grusgrav med ren jordfyld. Ifølge ansøgningen kunne der gennemsnitlig fyldes ca. 7 m jord på i højden inden for et areal på ca. 5 ha.

I forbindelse med tilladelsen henstillede amtsrådets Udvalg for Miljø og Trafik til Hinnerup Kommune at føre særlig tilsyn med, at den tilkørte jord er ren, idet jordtippen ligger i et særligt drikkevandsområde. Det har således været aftalt med ejer, at jordtippen kun modtog jord anvist af Hinnerup Kommune/ Favrskov Kommune.

Der er ingen særlig grund til at formode, at der er tilkørt forurenede jord til jordtippen. Ifølge §72b i lov om forurenede jord skal ejer før ændring af anvendelse af areal til bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads sikre, enten at det øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der etableres en varig fast belægning.

Størstedelen af det opfyldte område er i planforslaget udlagt til grønt fællesareal, hvorfor det ikke for dette område ikke er nødvendigt med tekniske undersøgelser af jorden.

Der vil normalt foreligge en undersøgelse af jordbundsforholdene inden der foretages salg af byggegrunde. Normalt består denne undersøgelse af 1 enkelt geoteknisk boring pr parcel.

For den del af påfyldningsarealet som er beliggende under kommende boligområde bør det overvejes at foretage ekstra jordbundsundersøgelser for at fastslå:

- om den tilkørte jord i den øverste ½ m er forurenede
- hvorledes funderingsforholdene for parcellerne mere præcist ser ud.

0-alternativ

Hvis planforslaget ikke vedtages, sker der ingen ændringen. Den gamle grusgrav vil blive fyldt op til oprindeligt terræn og arealet igen overgå til landbrugsmæssig drift.

Afbødende foranstaltninger

Såfremt der konstateres forurenet jord skal dette håndteres efter Lovbekendtgørelsen nr. 282 af 22. marts 2007 om forurenet jord med senere ændringer (Jordforureningsloven)

Overvågning

Det er vurderet, at området ved planens vedtagelse, forsat ikke skal være omfattet af kommunens områdeklassificering.

Kun såfremt der ved geotekniske undersøgelser findes jordforurening, iværksettes tilsyn med gravearbejder på de berørte arealer jf. jordforureningsloven.

iht. Lov om Miljøvurdering af planer og programmer

til Byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan nr 327

INDHOLD

I forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse af planen, skal der efter miljøvurderingslovens § 9 foreligge en sammenfattende redegørelse for,

- 1 hvordan miljøhensyn er integreret i planen, og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- 2 hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, og
- 3 hvorledes kommunen vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

REDEGØRELSE

Der er i miljørapporten ikke behandlet andre alternativer end 0-alternativet. Det er Favrskov Kommunes opfattelse, at de miljøpåvirkninger, der er omtalt i miljørapporten er minimale. Miljørapporten nævner ikke de positive virkninger af lokalplan forslaget bl.a. de rekreative muligheder ved at flere beboere kommer til at bo tæt på skov og store udlagte grønne områder. Ligeledes giver stitunellen under Århusvej mulighed for at beboerne i de ældre områder øst for Århusvej får stiadgang til skovområdet vest for Århusvej. Derfor er planen valgt fremfor 0-alternativet.

I forbindelse med offentligesperioden er der indkommet 6 hørings svar til lokalplanen:

Miljøministeriet, Natyrstyrelsen, Aarhus
DN Favrskov
Moselund Spejdercenter
Jan V. Christensen og Susanne Hougaard
Jørgen Hald, skanderborgvej 157, 8282 Hinnerup
Chris Christensen.

Indsigelserne har ikke givet anledning til ændringer i planforslaget eller til revurdering af miljørapporten. Det søges dog, at imødekomme Moselund Spejdercenters ønske om en ændret placering af regnvandsbassinet nord for spejdercentret.

Trafikale forhold

Der er i planforslaget taget hensyn til de sikkerhedsmæssige aspekter for de trafikale forhold. Området tilsluttes Århusvej i en rundkørsel og der etableres en stitunnel under Århusvej for forgængere og cyklister.

Der er ikke foreslået særskilte overvågningstiltag. Afviklingen af trafikken kan følges løbende af Favrskov Kommune på baggrund af bl.a. trafiktællinger og uheldsstatistik.

Støj fra vejtrafik

Planområdet er belastet af trafikstøj fra Århusvej. Der er i planforslaget taget hensyn til støjbelastningen dels ved større afstand fra opholdsarealer til Århusvej og dels til udlæg af en støjvold.

Der kan ikke gives ibrugtagningstilladelse til byggeri før der er etableret støjafskærmning, der sikrer at den maksimale støjpåvirkning overholdes.

Landskabspåvirkning

Synligheden af området fra Århusvej er begrænset af eksisterende beplantning og syd fra området køres gennem Hinnerup Skov med tæt beplantning. Der er i planen indføjet bestemmelser om at bebyggelsen, skal opføres i respekt for områdets terræn.
Der er ikke foreslået afhjælpende foranstaltninger eller yderligere overvågning.

Grundvand

Området er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men er ikke udpeget som nitratfølsomt.
Planforslaget fastlægger krav til anvendelse, udformning, forsyning og nedsivning, samt pleje af grønne områder, som er med til at sikre grundvandet mod forurening. Der er lagt op til forbud for brug af pesticider gennem aftaler eller deklARATION.
Der er derudover ikke foreslået overvågning eller yderligere foranstaltninger.

Jord

I den nordlige del af lokalplanområdet er der givet tilladelse til opfyldning af en gammel grusgrav med ren fyld jord.
Der er i planen taget hensyn til dette ved at udlægge størstedelen af dette område til grønt fællesområdet.
Det er vurderet, at området ved lokalplanens vedtagelse fortsat ikke skal være omfattet af kommunens områdeklassificering.
Kun såfremt der ved geotekniske undersøgelser findes jordforurening, iværksættes tilsyn med gravearbejdet på de berørte arealer. Dette jordarbejde skal håndteres efter Lovbekendtgørelsen nr. 282 af 22 marts 2007 om forurennet jord med senere ændringer (Jordforureningsloven).

BILAG 1: SCREENING

Hvis blot et af følgende spørgsmål kan besvares med et NEJ, skal projektet underkastes Miljøvurdering (MV).

SPØRGSMÅL	JA	NEJ	Bemærkninger
Planen omfatter kun anvendelsen af mindre områder på lokalt plan? F.eks. lokalplaner, lokale anlægsprojekter og kloakplaner?	X		
Der er kun tale om mindre ændringer af en gældende plan? F.eks. et kommuneplantillæg?	X		
Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde.	X		
Planen giver ikke mulighed for anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 3 og 4 (bilag 2)	X		
Projektet har ikke indvirkning eller relevans for andre projekter og aktiviteter, eller anden planlægning. F.eks. hvis planen vil få væsentlig indflydelse på et område der i kommuneplanen er udlagt til naturgenopretning.	X		
	Hvis kun JA, fortsæt screening	Hvis NEJ, gå videre til MV	
	X		

Medfører projektet væsentlige 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)

Vil projektet påvirke en eller flere af følgende parametre miljømæssigt negativt?

Hvis blot et af følgende spørgsmål kan besvares med et ja, skal projektet underkastes MV.

Screeningsskemaer:

Parameter	Nej	Ja i mindre grad	Ja i væsentlig grad	Bemærkninger	Evt. høring
Ressourcer Forbrug af energi og naturressourcer.	X				
Klima	X				
Biologisk mangfoldighed Flora, fauna	X				
Affald Mængder, Miljø farlige stoffer, genanvendelighed	X				
Grundvand/Drikkevand Indsatskortlægning, boringer		X		Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Dette bør anføres i lokalplanen samt skærpet opmærksomhed på grundvandsbeskyttelse.	
Spildevand Spildevand, overfladevand, nedsivning.	X				
Luft Emissioner og lugt.	X				
Støj og vibrationer		X		Der er gennemført en støjberegning på lokalplanområdet. Støjpåvirkningen på lokalplanområdet kan holdes under de vejledende grænseværdier, som Miljøstyrelsen har opstillet, såfremt der opføres støjforanstaltning	
Jord Jordforurening	X				
Trafik Belastning og sikkerhed.	X				
Natur, geologi og landskab Områder under særlig beskyttelse (§ 3, EU, internationalt, eller områder med særlig bevarings værdi)	X				
Kulturarv – Fortidsminder	X				
Kulturarv – Bebyggelse	X				
Sundhed – velfærd Rekreative arealer Stiforbindelser Udsigt til/adgang til natur		X		Der udlægges rekreative arealer og stiforbindelser gennem lokalplanområdet.	
	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	Nej	Ja i mindre grad	Ja i væsentlig grad	Bemærkninger	Evt. høring
Vil projektets omfang i form af røg, støj og møg belaste det omgivende miljø.	X				
Vil den fysiske størrelse af projektet få betydning for miljøet ved at optage for meget plads rent geografisk?	X				
Vil projektet i etableringsfasen belaste omgivelserne væsentligt miljømæssigt?	X				
Vil projektet på sigt give miljømæssige gener?	X				
Vil flere miljøparametre i samspil få en sammenlagt større effekt på miljøet, end summen når de optræder hver for sig?	X				
Vil projektet have indflydelse på andre planer?		X			
Vil projektet give mulighed for fremme en bæredygtig udvikling ?	X				
Vil projektet danne grundlag for andre projekter og aktiviteter i området ?	X				
Har projektet relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning (eks. planer om affalds-håndtering og vandbeskyttelse)	X				
	Hvis "NEJ" eller "ja i mindre grad", fortsæt screening.		Hvis "ja i væsentlig grad", gå videre til MV		

Endeligt resultat af screening

Resultat	JA	NEJ	Ansv. signatur
Der skal ikke foretages en miljøvurdering af projektet.		X	
Der skal foretages en miljøvurdering af projektet.	X		
Evt. kommentarer: På grund af lokalplanområdets størrelse og boligantal er det besluttet at der skal udarbejdes en miljøvurdering af projektet.			

BILAG 2: SCOPING

Det er nu besluttet, at der skal foretages en miljøvurdering af den aktuelle plan. Næste skridt er at foretage en såkaldt scoping. Ved scopingens skaffes et samlet overblik over de miljøpåvirkninger, der kan fremkomme ved gennemførelse af planen. Til det formål anvendes nedenstående tjekliste og de indkomne høringssvar. 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.

Påvirkning af og betydning for:	Ikke relevant	Mindre	Væsentlig	Neutral	Positiv	Bemærkninger
Ressourcer						
Forbrug i anlægsfasen (fornybare og ikke fornybare)				X		
Energiforbrug i drift				X		
Vandforbrug i drift				X		
Samlet vurdering				X		

Affald						
Miljøfarlige stoffer i anlægsfasen.	X					
Miljøfarlige stoffer i drift	X					
Mængde affald til deponi, forbrænding, destruktions eller genanvendelse				X		
Samlet vurdering				X		

Vand						
Udledning af spildevand til rensningsanlæg				X		
Påvirkning af overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder.				X		
Grundvandsforhold, herunder indflydelse på og fare for drikkevandsinteresser og risiko for forurening og nedsvivning.		X				Område med særlige drikkevandsinteresser. Planen vurderes i forhold til Plan09-projektet <i>Drikkevand og Byudvikling</i>
Samlet vurdering		X				

Luft						
Lugt	X					
Emissioner under anlæggelsen, herunder støv, giftstoffer, drivhusgasser (f.eks. CO2).	X					
Emissioner under drift.	X					
Samlet vurdering	X					

Støj og vibrationer						
Støj i anlægsfase				X		
Støj i drift				X		
Vibrationer i anlægsfase				X		
Vibrationer i drift				X		
Samlet vurdering				X		

Påvirkning af og betydning for:	Ikke relevant	Mindre	Væsentlig	Neutral	Positiv	Bemærkninger
Jord						
Nedsivning af forurenende stoffer tilført i anlægsfasen eller som følge af tidl. forurening (kortlægning 1 eller 2).				X		
Nedsivning af forurenende stoffer i drift				X		
Påvirkning af jordens overflade, dykningsværdi eller anvendelighed		X				En del af planområdet er en gammel grusgrav og fungerer i dag som jordtip for ren jordfyld.
Samlet vurdering		X				

Trafik						
Trafikbelastning i anlægsfase				X		
Trafikbelastning i drift		X				Ved områdets fulde udbygning øges trafikken fra området.
Trafiksikkerhed				X		
Samlet vurdering		X				

Natur og landskab						
Beskyttede områder	X					
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				Planen indeholder bestemmelser om at det naturlige skrånende terræn i videst muligt omfang skal bevares.
Bynær natur og rekreative områder					X	Planen skikrer flere forbindelser gennem planområdet fra skoven til et større område udlagt til grønt område
Geologi	X					
Samlet vurdering		X				

Kulturarv og kulturmiljøer						
Kulturmiljø -natur og landskab (hulveje, græsningsskov, m.m.)	X					
Kulturmiljø – bebyggelse	X					
Fortidsminder og andre arkæologiske kulturminder	X					
Samlet vurdering	X					

Påvirkning af og betydning for:	Ikke relevant	Mindre	Væsentlig	Neutral	Positiv	Bemærkninger
Sundhed og velfærd						
Indeklima	X			X		
Udendørs ophold og rekreative aktiviteter					X	Planen udlægger et større område til grønt område med stiforbindelser til skoven syd for planområdet.
Handicappede				X		
Sociale forhold				X		
Samlet visuel kvalitet		X				
Luftforurening	X					
Ydre støjpåvirkning		X				I mindre dele af området kan der være problemer med overholdelse af grænseværdierne for vejstøj
Samlet vurdering		X				

Projektets karakter						
Projektets størrelse		X				
Geografisk udbredelse		X				
Projektets varighed i anlægsfasen				X		
Projektets varighed i drift				X		
Kategoriernes kumulative karakter		X				
Overensstemmelse med Agenda 21 strategi og indsats for en bæredygtig udvikling.				X		
Samlet vurdering		X				

Evt. bemærkninger	<p>Der skal udarbejdes en miljørapport, der belyser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trafikale forhold - Støj fra vejtrafik - Landskabspåvirkning - Grundvand - Jord
--------------------------	--

Bonefeld & Bystrup A/S

Haldum

Støjberegninger

NOTAT
19. maj 2010
RAR

0 Støjberegninger

Der er foretaget beregninger af vejtrafikstøj i området omkring Haldum (Favrskov Kommune).

Beregningerne er foretaget i 1,5 meters højde (parcelhusbebyggelse).

Støjafskærmning er indlagt som to støjvolde på henholdsvis 1,5 m og 2 m højde langs vejskel.

Beregningerne fremgår af bilagslisten herunder:

Bilags nr.:	Trafik	Støjafskærmning
1	Trafiktællinger fra 2009	-
2	Trafiktællinger fra 2009 + ny trafik fra boligområde med 200 parcelhuse + ny intern vej	-
3	Trafiktællinger fra 2009 + ny trafik fra boligområde med 200 parcelhuse + ny intern vej	1,5 meter støjvold langs vejskel
4	Trafiktællinger fra 2009 + ny trafik fra boligområde med 200 parcelhuse + ny intern vej	2 meter støjvold langs vejskel
5	3D grafik af højdekurver	

Via Trafik
CVR: 2511 5708
Søvej 13B
DK-3460 Birkerød

Telefon: 4820 9000
Fax: 4820 9001
via@viatrafik.dk
www.viatrafik.dk

1 Grænseværdier

Denne støjberegning er foretaget i programmet SoundPLAN efter den nordiske støjberegningsmodel NORD2000, som i henhold til miljøstyrelsen er gældende i Danmark¹. Der benyttes støjindikatoren L_{den} . L_{den} er en sammenvejning af støjperioderne dag, aften og nat, idet der bruges et "genetillæg" på 5 dB til støjen i aftenperioden og 10 dB til støjen i natperioden. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i forskellige områder. De vejledende værdier er opstillet for Nord2000 og gælder for årsmiddelværdien af støjen udendørs i "frit felt"².

Område	Grænseværdi
Rekreative områder i det åbne land, campingpladser o.l.	L_{den} 53 dB
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker	L_{den} 58 dB
Hoteller, kontorer mv.	L_{den} 63 dB

Tabel 1: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj

Butikserhverv kan i særlige situationer udlægges ved støjniveauer helt op til L_{den} 68 dB.

Grænseværdierne udtrykker den støjbelastning, der efter Miljøstyrelsens vurdering er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabelt. Hvis støjen er højere end den vejledende grænseværdi, vil en del af befolkningen opleve støjen som generende, og der er risiko for sundhedsmæssige konsekvenser i form af følgesygdomme for de personer der lever og arbejder i sådanne omgivelser.

¹ "Støj fra Veje - Vejledning fra Miljøstyrelsen Nr. 4 2007, Miljøministeriet"

² "Frit felts værdien" er den støjværdi som er gældende ved en facade uden at der er refleksioner af støjen ved "egen" facade. "Frit felts værdien" er den støjværdi miljøstyrelsens vejledende grænseværdier er gældende for.

2 Beregningsforudsætninger

Der er i de aktuelle beregninger anvendt følgende beregningsparametre:

- Støjmodel: Nord2000 (I_{den})
- Tidsskema (DK standard): Dag 7-19, Aften 19-22, Nat 22-7
- Vejrklasser: 4
- Reflection order: 3 (standard)
- Kørebelægning SMA11 (standard)
- Beregningshøjde: 1,5m over terræn
- Der er ikke indlagt bygninger i beregningerne

2.1 Vejtyper og trafikmængder

Der er anvendt vejtypekategorier i henhold til Nord2000 standarder.

Trafikmængder fordeles i forhold til 3 køretøjskategorier, som er beregnet på et gennemsnit for det danske vejnet på baggrund af vejtyper:

Kategori 1: Mindre køretøjer (biler)

Kategori 2: Mellemstore lastbiler

Kategori 3: 4 akslede lastbiler

På baggrund af forskellige vejtyper kan der indlægges en standard fordeling af de forskellige vej kategorier. Typen er anført i parentes for hver vej herunder.

Der er i beregningerne indlagt trafik på Skanderborgvej, Århusvej samt en eventuel fremtidig intern fordelingsvej.

Skanderborgvej (Type C: Landevej)

Trafiktælling 2009:

ÅDT: 2.544 ktj/døgn

Ved udbygning af boligområde:

ÅDT: 2.769 ktj/døgn

Århusvej (Type C: Landevej)

Trafiktælling 2009:

ÅDT: 3779 ktj/døgn

Ved udbygning af boligområde:

ÅDT: 4229 ktj/døgn (der er skønnet en ligelig fordeling i nordlig og sydlig retning fra boligområdet)

Intern fordelingsvej (Type F: Boligvej)

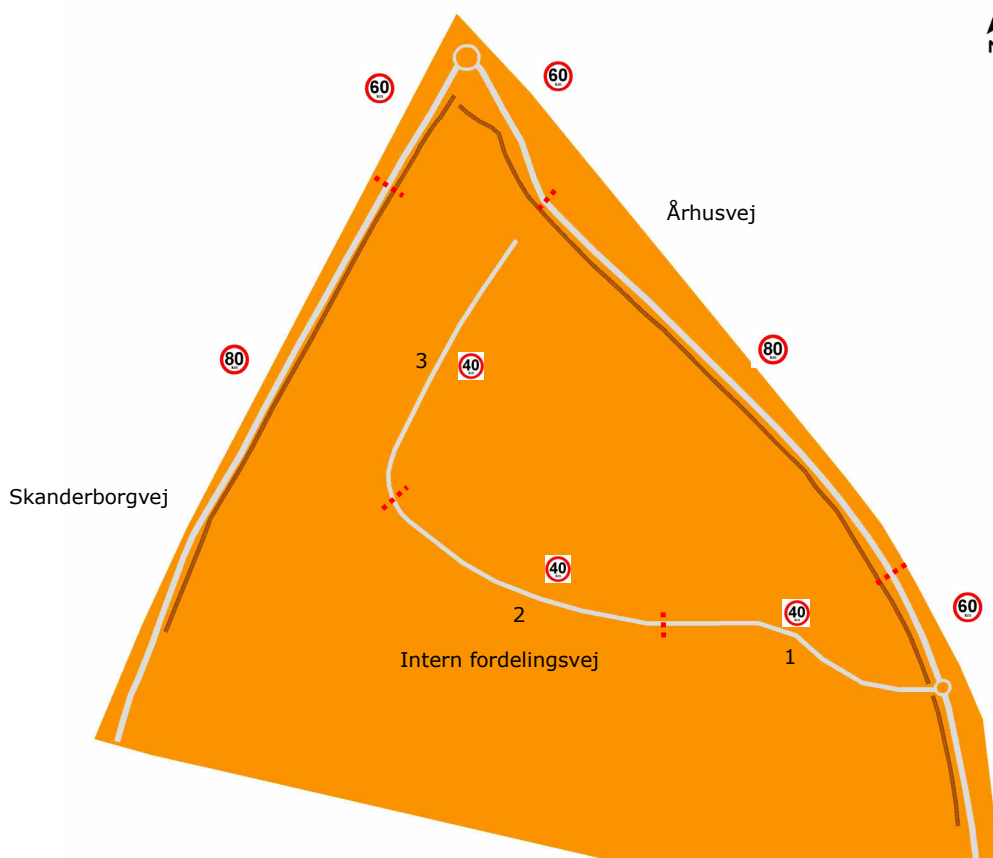
Der er foretaget en vurdering af hvor meget trafik der kommer på den interne fordelingsvej, hvis der etableres 200 parcelhuse på området.

Der er i henhold til miljøstyrelsens erfaringstal anvendt en turrate på 4,5 bilture pr. bolig pr. døgn³. Det svarer til at der genereres 900 bilture pr. døgn, hvis der etableres 200 boliger.

Fordelingsvejen er inddelt i 3 delstrækninger hvor trafikmængder er udlagt i forhold til den første tredjedel af strækningen, den anden tredjedel af strækningen og den sidste tredjedel af strækningen.

	Delstrækning 1	Delstrækning 2	Delstrækning 3
ÅDT	900 ktj/døgn	600 ktj/døgn	300 ktj/døgn

2.2 Anvendt fartniveau på vejnettet



Farten gennem rundkørslerne er 20 km/t.

2.3 Bebyggelse

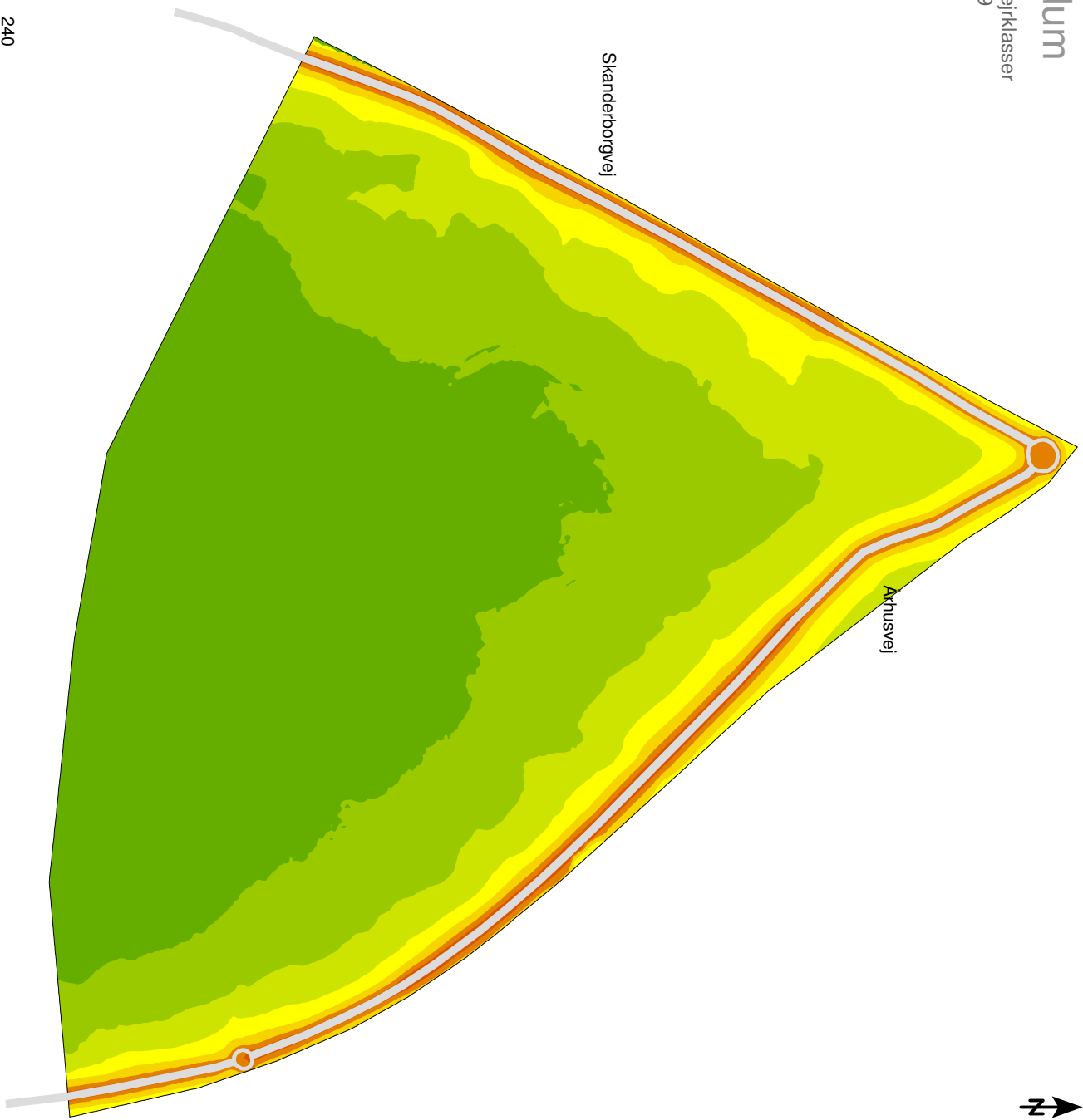
Der er ikke indlagt bygninger i beregningerne.

³ Erfaringstal fra Miljøstyrelsen "Turrater til beregning". Turraterne er baseret på en række forskellige turvaneundersøgelser.

Bilag 1 - Haldum

Støjmodel: Nord2000, 4 vejirklasser
Trafik: Trafikællinger 2009
Bygninger: Ingen
Støjatstørrelser: Ingen
Dato: 11/05-2010

Skala 1:6000
0 30 60 120 180 240 m

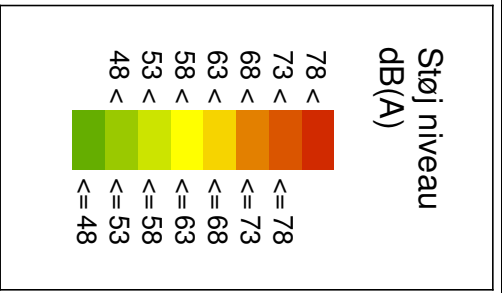


Støj niveau dB(A)	
78 <	<= 78
73 <	<= 73
68 <	<= 68
63 <	<= 63
58 <	<= 58
53 <	<= 53
48 <	<= 48



Bilag 2 - Haldum

Støjmodel: Nord2000, 4 vejklasser
Trafik: Trafiktællinger 2009 + ny trafik fra boligområde
Bygninger: Ingen
Støjatskærmning: Ingen
Dato: 11/05-2010

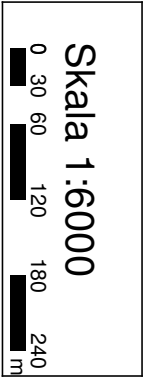
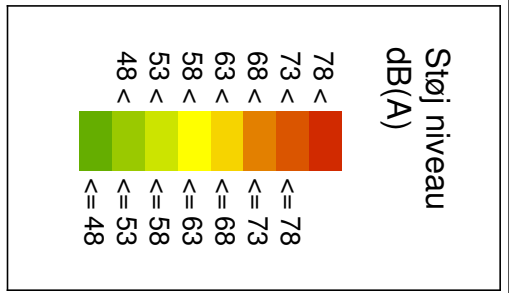


Skala 1:6000



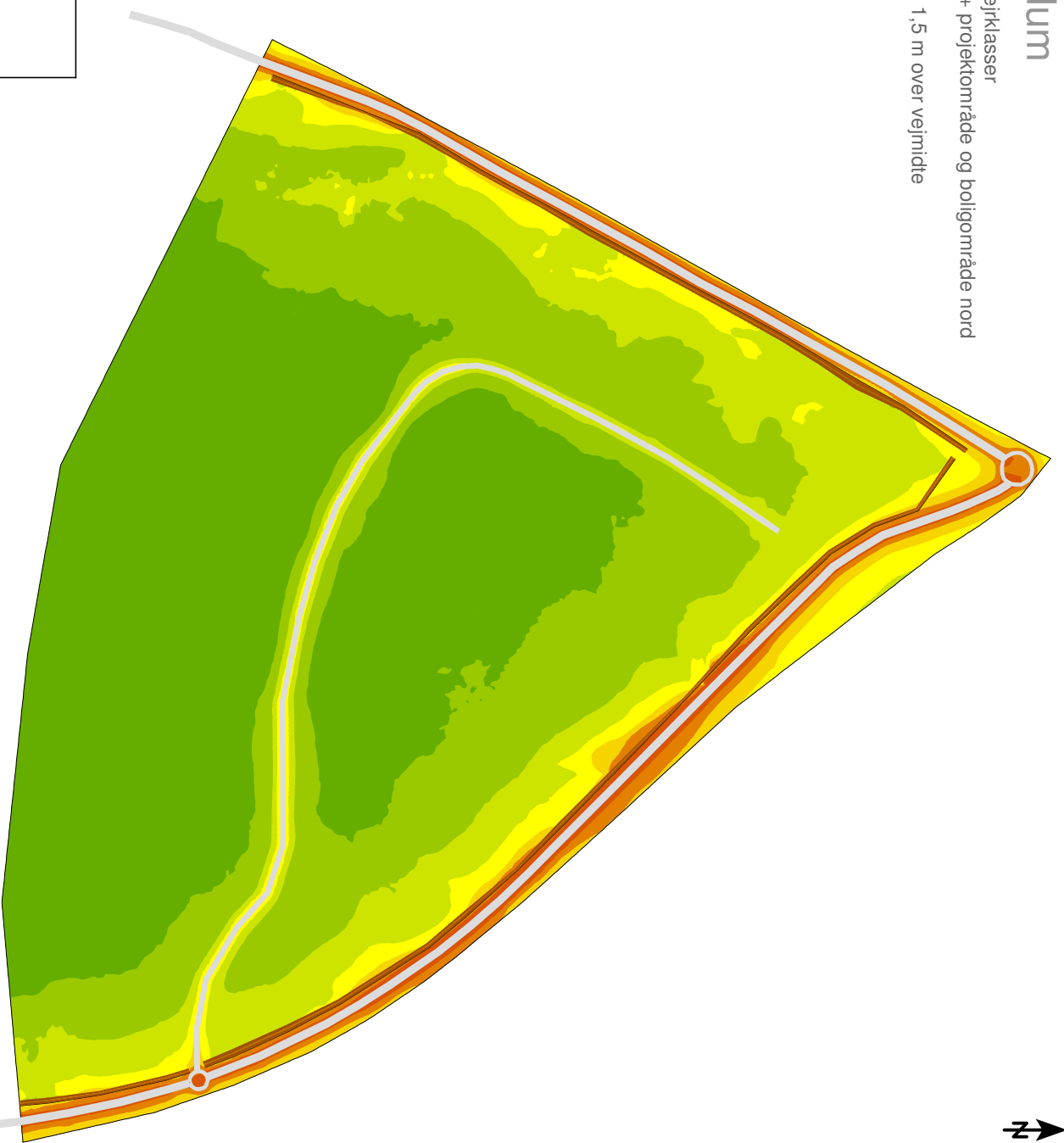
Bilag 6 - Haldum

Støjmodel: Nord2000, 4 vejklasser
Trafik: Fremskrevet 2020 + projektområde og boligområde nord
Bygninger: Ingen
Støjafskærmning: Ingen
Dato: 05/07-2010



Bilag 7 - Haldum

Støjmodel: Nord2000, 4 vejrklasser
Trafik: Fremskrevet 2020 + projektområde og boligområde nord
Bygninger: Ingen
Støjafskærmning: støjvold 1,5 m over vejmidte
Dato: 06/07-2010



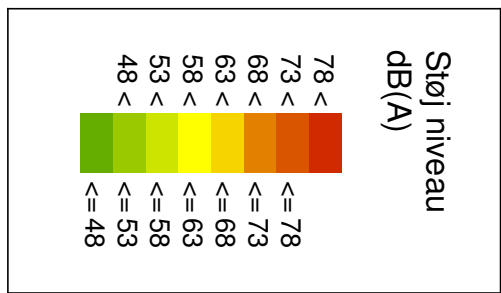
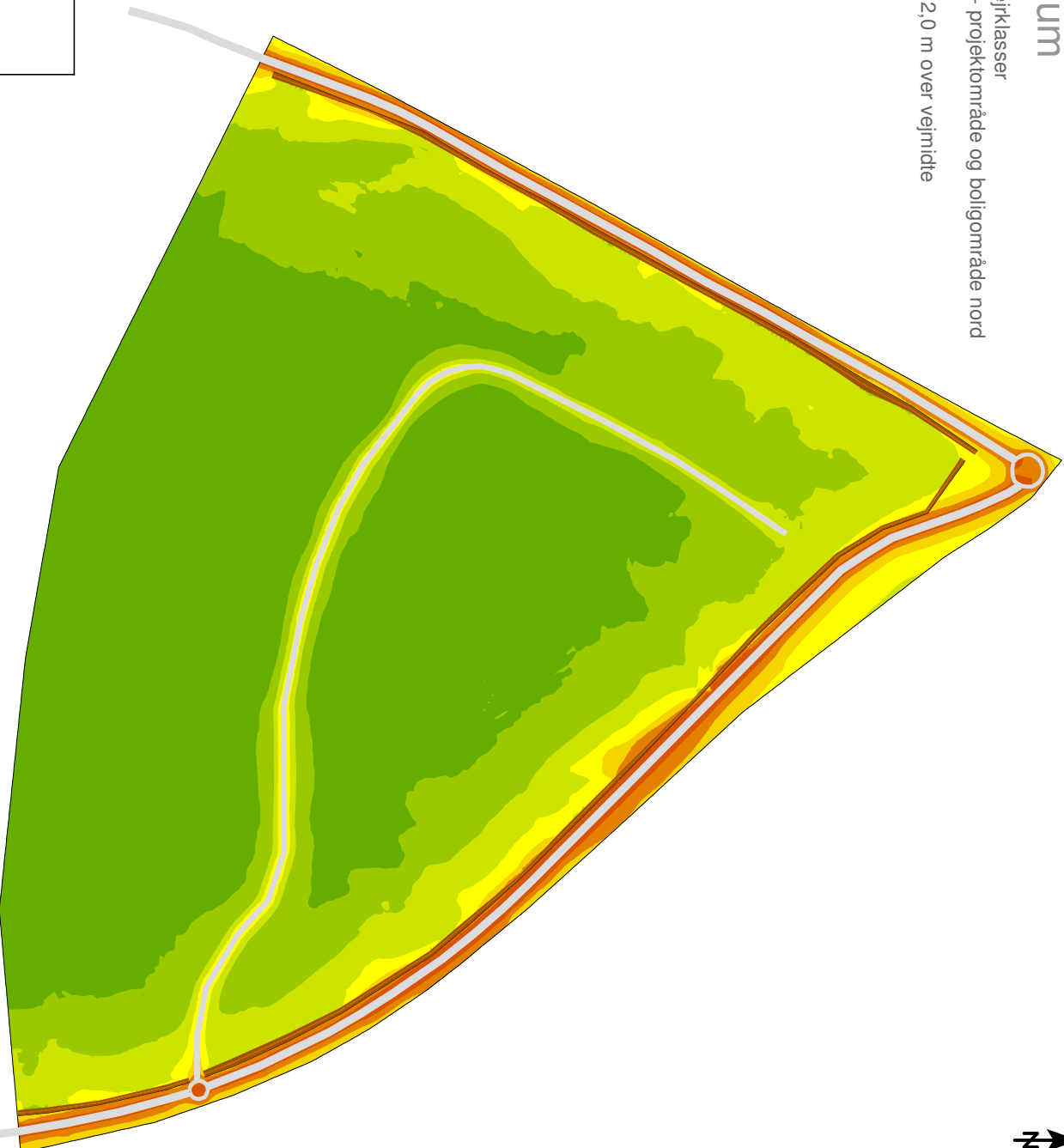
Støj niveau dB(A)	
78 <	<= 78
73 <	<= 73
68 <	<= 68
63 <	<= 63
58 <	<= 58
53 <	<= 53
48 <	<= 48

Skala 1:6000
0 30 60 120 180 240 m



Bilag 8 - Haldum

Støjmodel: Nord2000, 4 vejklasser
Trafik: Fremskrevet 2020 + projektområde og boligområde nord
Bygninger: Ingen
Støjærtskærmning: støjvold 2,0 m over vejmidte
Dato: 06/07-2010



Skala 1:6000



➔ Favrskov Kommune
Teknik og Kultur
Skovvej 20
8382 Hinnerup

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

www.favrskov.dk
