

Dok. nr: 186808

Udbudsmateriale for storparcellen Kirkevej 8, Hadsten

flyttilfavrskov.dk/kirkevej

1. december 2020



Indhold

Indledning	2
Hadsten	3
Tidligere bebyggelse på Kirkevej 8	4
Projektområdet og de planmæssige forhold	5
Projekt og tilbud	5
Bedømmelse og afvikling af udbuddet	7
Handelsbetingelser.....	8
Bilagsoversigt.....	9
Bilag A - Købstilbud med salgsvilkår Kirkevej 8 (storparcel) - Dok ID. 186806	9
Bilag B – Jordforureningsattest - Dok ID. 227036.....	9
Bilag C – Jordbundsprøver - Dok ID. 508036.....	9
Bilag D – Lokalplan nr. 401	9

Indledning

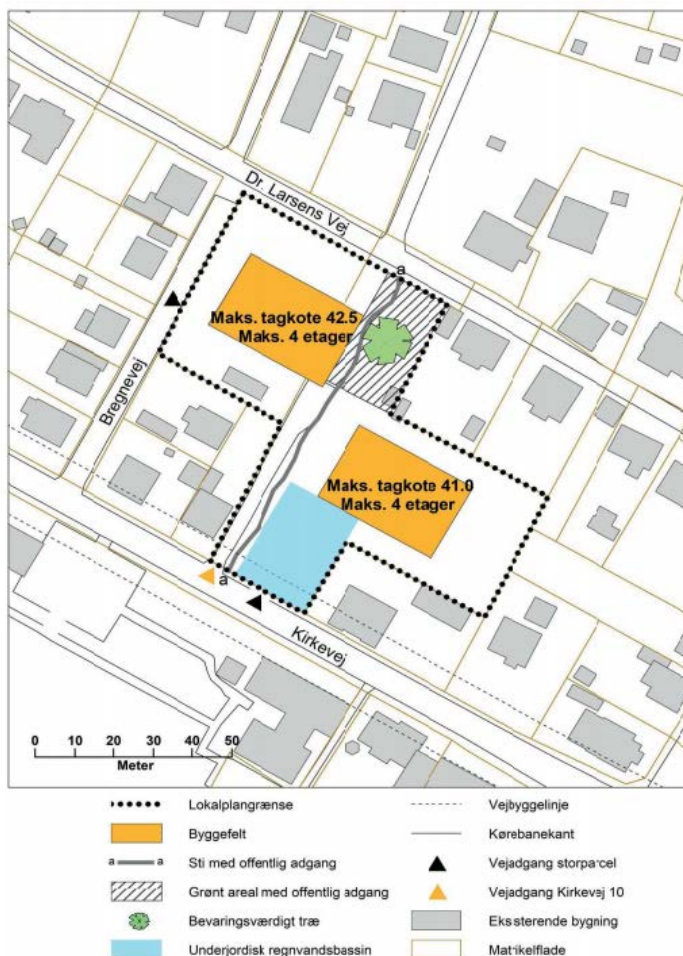
Favrskov Kommune udbyder nu en centralt beliggende storparcel på 5.450 m² til etageboliger. Den samlede byggeret udgør ca. 4.360 m², hvilket muliggør opførelsen af ca. 35 attraktive og udsigtsvenlige etageboliger. Storparcellen ligger på Kirkevej 8 i Hadsten tæt ved byens centrum med gode og varierede indkøbsmuligheder, børnehaver, skoler, gymnasium, forskellige fritids- og kulturtilbud samt i gåafstand til tog- og busforbindelser.

Byrådet ønsker, at der på grunden opføres attraktive etageboliger af høj kvalitet, som appellerer til såvel det yngre lejlighedssegment som til seniorer, der ønsker at sælge deres nuværende parcelhus i Hadsten og i stedet erhverve eller leje en velbeliggende lejlighed centralt i byen.

Storparcellen på Kirkevej er omfattet af [Lokalplan nr. 401](#).

I det følgende beskrives nogle vigtige pejlemærker for den fremtidige bebyggelses udformning, indhold samspil med omgivelserne. Den investor, der i sit tilbud opfylder og perspektiverer flest mulige af de oplyste ønsker, krav og pejlemærker vil blive tilgodeset i vurderingen af de indkomne tilbud.

**Storparcellen udbydes til en mindstepris
pris på 8,75 mio. kr. ekskl. moms og ekskl.
alle tilslutningsbidrag.**



Hadsten

Favrskov Kommune er en vækstkommune med et aktuelt indbyggerantal på ca. 48.400. Heraf bor der ca. 8.000 borgere i Hadsten by og i alt ca. 10.000 borgere i Hadstens nærområde. Hadsten oplever i disse år en tilflytning, grundet byens kvaliteter.

Favrskov Byråd har en vision om fornyelse og fortætning af boligmassen i Hadsten for at sikre en levende midtby med fokus på vækst og udvikling. Byrådet vedtog 24. september 2019 Hadsten Midtbyplan ([link](#)). I planen er det anført, at en del af den eksisterende bygningsmasse kan fornyes og samtidig skal der skabes mulighed for at bygge nye etageboliger på centralt beliggende arealer i midtbyen.

Hadsten har en velfungerende infrastruktur, hvor hovedfærdselsårene leder trafikken gennem byen i nord-syd gående og øst-vestgående retning. Der er 10 minutters kørsel til E45, og en halv time til Aarhus og kun 15 minutters køretid til Randers. Ligeledes er der gode togforbindelser til og fra Hadsten station, hvorfra der afgår både intercity- og regionaltog til fx Aarhus og København. Byen betjenes desuden af flere regionale busruter, der forbinder kommunen internt og eksternt.

Hadsten er kendetegnet ved at have et rigt og mangfoldigt foreningsliv, umiddelbar nærhed til Favrskovs smukke natur, en bred vifte af kommunale servicetilbud og kort afstand til Randers og Aarhus.

I byen er der et bredt udvalg af både udvalgsware- og dagligvarebutikker. Butikkerne er primært koncentreret omkring Søndergade syd for banen og omkring Sundhedshuset nord for jernbanen. Sidstnævnte ligger et stenkast fra storparcellen Kirkevej 8, hvor der aktuelt planlægges opført en ny [dagligvarebutik](#). Endvidere er der etableret et nyt butiksområde i byens sydlige ende.

Hadsten by har en række velfungerende skoler, daginstitutioner og idrætshaller. Særligt for Hadsten er "campus-området" i byens nordlige del. Her ligger dels et veludbygget Favrskov Gymnasium med ca. 800 elever og en meget populær erhvervsskole - Den jydsk Haandværkerskole - med ca. 4.300 årselever.

Byen ligger placeret i et kuperet terræn langs Lilleådalene – formet som er en smal smeltevandsdal med markante dalsider. De stejle skråninger og det kuperede terræn er karakteristisk for byen og omegnen. Vest for Hadsten ligger et større skovområde, Favrskov Skov, og øst for ligger et mindre skovareal nord for Ødumvej mellem Vældalen og Elverhøjen. Tæt på Kirkevej og centralt i Hadsten ligger Byskoven, og denne "oase" giver kvalitet og karakter til den omgivende boligbebyggelse.

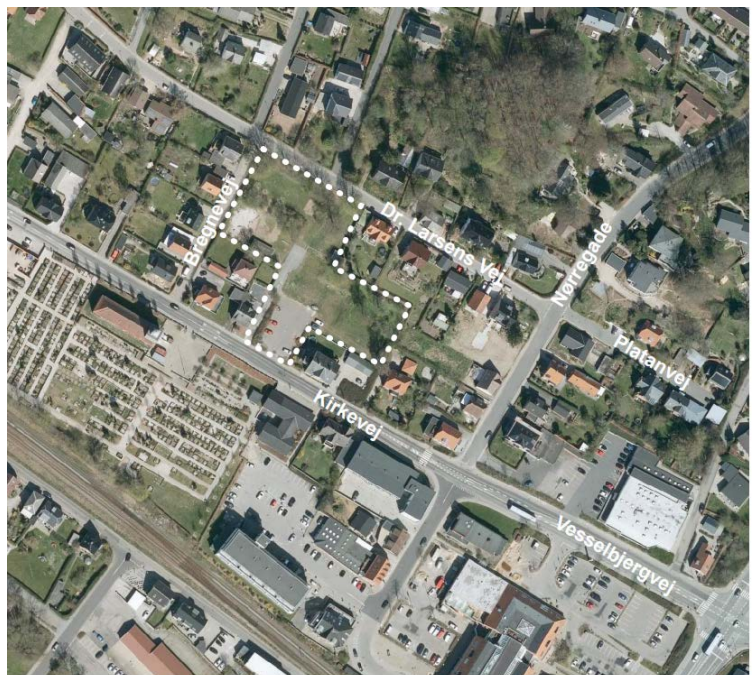
Lilleådalene er et markant landskabstræk, der i den vestlige del af byen rummer Lilleåparken, mens dalen i den østlige del af byen henligger i mere "naturlig" tilstand. På sigt er der planer om, at udvikle et rekreativt miljø med et stisystem omkring åen. I Hadsten findes et veludbygget separat stinet, blandt andet omkring Lilleåen og i Byskoven. Stierne anvendes både som daglige trafikale stier og i høj grad som rekreative stier. Derudover er stisystemer i boligområderne bundet op på områdernes tilhørende skoler.



Tidligere bebyggelse på Kirkevej 8

Grunden, hvorpå storparcellen udbydes, har tidligere huset Hadsten Skovbørnehave og Favrskov Ungdomsskole. Før det kendte mange lokale borgere grunden og dens daværende bygning som Hadsten Realskole.

Projektområdet, der består af et samlet projektareal på ca. 5.450 m², ligger centralt i Hadsten by med overkørsel til Kirkevej, der er en gennemgående vej i Hadsten. Lige overfor ligger Sct. Pauls Kirke, og der er gåafstand til indkøb, Hadsten station, kulturhus, biograf mv.



Favrskov Kommune 2019 Ortofoto

Projektområdet og de planmæssige forhold

Tilbudsmaterialet skal omfatte både et købstilbud for det samlede projektområde og et skitseprojekt med redegørelse for den arkitektonisk idé.

Lokalplanområdet omfatter to nabomatrikler med adresse på Kirkevej 8 og Bregnevej 9 i Hadsten. Matriklen på Kirkevej 8 omfatter en del af vejarealet på Dr. Larsens Vej på ca. 230 m². Lokalplanområdet har et areal på ca. 5.450 m², hvori vejarealet ikke indgår.

Med vedtagelsen af Lokalplan nr. 401 har Byrådet bl.a. besluttet,

- at etageantallet fastsættes til fire etager i begge byggefeltet og at tagkoten på det bagerste byggefelt fastsættes til kote 42,5
- at facaderne på den fjerde etage skal trækkes minimum 1,5 meter tilbage i forhold til facaderne på de øvrige etager
- hvis bebyggelsen opføres med fladt tag, må der ikke være tagudhæng. Der må dog etableres solafskærmning i form af pergola eller lignende på 1/4 af den samlede tagkant.

Derudover gælder det bl.a., at

- det store lindetræ, der er placeret i lokalplanområdets nordøstlige del skal bevares og indgå i den fremtidige disponering af lokalplanområdet som et rumskabende og karaktergivende element.
- fælles friarealer, vej- og stiudlæg inden for storparcellen indgår som en del af beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten. Det betyder, at udgangspunktet for udbuddet er, at bebyggelsesprocenten udregnes på baggrund af hele grundens areal, og at den samlede byggeret på storparcellen derfor udgør ca. 4.360 m².

Projekt og tilbud

Tilbudsmaterialet skal omfatte både et købstilbud for det samlede projektområde og et skitseprojekt med redegørelse for den arkitektonisk idé.

For at sikre bebyggelsens kvalitet og udtryk vil der ved valg af projekt og tilbud indgå en vurdering af projektets plan- og facadeløsning, herunder arkitektonisk kvalitet samt indpasning i og hensyntagen til områdets karakter. Disse forhold vil blive vægtet sammen med pristilbuddet.

Et andet vigtigt parameter i vurderingen af tilbuddet er placeringen, udformningen og anvendelsen af udearealerne - både de belagte og de grønne fællesarealer.

Placering og udformning af de fælles udearealer skal indbyde alle beboere i bebyggelsen til at bruge dem aktivt.

Generelle krav til tilbudsmaterialet

Tilbudsmaterialet skal omfatte både et købstilbud for det samlede projektområde og et skitseprojekt med redegørelse for den arkitektonisk idé, der giver bebyggelsen struktur og form, og viser samspil med omgivelserne/området.

Storparcel - Kirkevej 8, Hadsten

Tilbudsmaterialet skal bl.a. indeholde og vise:

- En bebyggelsesplan, der viser et klart bebyggelsesmønster og sammenhæng med udearealerne.
- Der er taget hensyn til omgivelserne.
- Terrænbehandlingen indgår som en integreret del af bebyggelsesplanen.
- Der er taget stilling til lys og skyggeforhold, udsigt, indblik, variation i facader og materialer samt samspil med omgivelserne,
- Bebyggelsernes arkitektur i samspil med bygningernes brugs- og bokvalitet, kan udgøre en attraktiv ramme om beboernes hverdagsliv med godt indeklima, rigeligt dagslys og praktisk indretning.
- Der er skabt sammenhæng i udearealerne med en samlet plan for hegn, hæk, beplantning, belægnings, belysning, terrænbehandling, opholdsaktiviteter, parkering, adgangsforhold, renovationsordning samt øvrige faste indretninger.

Hvis der bliver behov for dispensationer fra lokalplan nr. 401 skal det fremgå eksplicit af tilbudsmaterialet, hvilke bestemmelser der ønskes dispensation fra og med hvilken planlægningsmæssig begrundelse.

Etapeinddeling og byggepligt:

Grunden betales i to rater. Se i øvrigt afsnit om handelsbetingelser.

Byggepligten fastlægges under hensyn til projektets omfang sådan, at det vil kunne gennemføres i to etaper af ca. 15-20 boliger. Byggeriet skal påbegyndes inden for et år regnet fra overtagelsesdagen. Det samlede projekt skal være afsluttet inden for en periode på fire år regnet fra overtagelsesdagen.

Særlige krav til projektet:

Udearealer:

Både de belagte og ubelagte/grønne fællesarealer skal udformes med det formål at give mest mulig kvalitet til bebyggelsen.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der skal udlægges en gennemgående sti mellem Kirkevej og Dr. Larsens Vej på grundens centrale del. I tilknytning til stien skal der udlægges et sammenhængende grønt friareal på minimum 550 m², som kan anvendes som friareal for offentligheden.

Vejadgang:

Den eksisterende vejadgang fra Kirkevej må som udgangspunkt opretholdes. Der må etableres en ny vejadgang til den nordlige del af grunden fra Bregnevej. Vejadgangen til Kirkevej 10 skal som udgangspunkt opretholdes. En eventuel omlægning skal aftales med de vejberettigede.

Kloakforsyning:

Spildevand og regnvand skal tilsluttes Favrskov Spildevands kloakanlæg i henhold til Favrskov Kommunes spildevandsplan. Der må højst ledes regnvand til afløbssystemet svarende til uforsinket afledning fra 40 % af grundens areal.

Hvis området ønskes yderligere befæstet, kan kravet om afledning fra maksimalt 40 % af grundens areal overholdes ved fx nedsivning eller forsinkelse af regnvand på egen grund efter ansøgning om tilladelse fra Favrskov Kommune og under nødvendig hensyntagen til grundvandsinteresser.

I lokalplanen udlægges der areal til et underjordisk regnvandsbassin. Et eventuelt bassin skal etableres af spildevandsforsyningsselskabet og bassinet er udelukkende til spildevandsforsyningsselskabets brug. Det

Storparcel - Kirkevej 8, Hadsten

underjordiske regnvandsbassin kan ikke anvendes til forsinkelse af regnvand fra grunden. Der må anlægges fx parkeringspladser oven på bassinet.

Varmeforsyning:

I lokalplanområdet er der mulighed for kollektiv fjernvarmeforsyning fra Hadsten Varmeværk. Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning.

Bebyggelsesplan:

I bebyggelsesplanen skal der tages hensyn til god solorientering, skyggevirkning og udsigt fra såvel de eksisterende som nye boliger.

Bygningstypologi:

Lokalplanen åbner mulighed for at opføre etageboliger i form af to punkthuse, der skal placeres inden for de udlagte byggefelt. Punkthusene kan disponeres forskelligt, og antallet af lejligheder på hver etage kan variere.

Bebyggelsen skal opføres som to punkthuse på maksimalt 4 etager med en maksimal tagkote i hhv. kote 41 i det sydlige byggefelt og 42,5 i det nordlige byggefelt.

Bebyggelsesprocent:

Inden for området må bebyggelsesprocenten maksimalt være 80. De fælles friarealer, arealer til vej og stiudlæg mv. indgår som en del af beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

Byggeretsarealet udgør maksimalt 4.360 m².

Parkering:

Der skal i bebyggelsesplanen skabes mulighed for, at der kan etableres mindst 1,5 parkeringspladser pr. bolig.

Parkeringspladserne må anlægges i kælder og/eller på terræn. Hvis parkeringspladser på terræn overdækkes skal det ske efter en samlet godkendt plan.

Bedømmelse og afvikling af udbuddet

De indsendte tilbud og skitseforslag vil blive administrativt bedømt med efterfølgende indstilling til politisk godkendelse.

Bedømmelsen sker således, at kvaliteten vægter 60 %, mens prisen vægter 40 %.

Storparcellen udbydes til en mindstepris på 8,75 mio. kr. ekskl. moms og ekskl. kloakbidrag og andre tilslutningsbidrag.

I vurderingen af projektets indhold og karakter indgår byggeriets arkitektur og områdets disponering med tre kvalitative kriterier med særlig vægt på de fælles friarealer:

- bebyggelsens samlede arkitektoniske kvalitet
- bebyggelsens indretning i forhold til brugs- og bokvalitet, indeklima, lysforhold og praktisk indretning
- områdets samlede disponering, indretning og udformning af udearealer herunder samspil og sammenhæng mellem bebyggelse, udearealer og omgivelserne i øvrigt.

Processen

Efter fristen for indsendelse af tilbud på køb af parcellen inviteres tilbudsgivere, der opfylder de generelle krav til tilbudsmaterialet, til et møde med bedømmelsesudvalget (forventeligt i uge 6). På

Storparcel - Kirkevej 8, Hadsten

mødet vil bedømmelsesudvalget spørge ind til det fremsendte tilbud og sammenligne med de opstillede kriterier. Samtidig afklares eventuelle uklarheder omkring det indsendte tilbudsmateriale.

Bedømmelsesudvalget sammenfatter vurderingen af det enkelte projekt i et notat, der ligger til grund for den politiske indstilling. Bedømmelsesudvalget vil herefter forelægge de mest egnede projekter til politisk stillingtagen.

Favrskov Kommune forbeholder sig retten til at forkaste samtlige tilbud.

Bedømmelsesudvalget består af:

Direktør for Teknik og Miljø, Hans M. Vedel
Chef for Plan og Byg, Henrik H. K. Jensen
Sekretariatschef Teknik og Miljø, Johannes B. Schwarz
Planlægger, Gitte Skov Mikkelsen
Køb- og salgskoordinator, Helle Langkjær

Indlevering

Købstilbud på grunden skal afgives ved udfyldning og underskrift af "Købstilbud med salgsvilkår Kirkevej 8 (Storparcel)" – se bilag.

Købstilbuddet skal indsendes digitalt til Favrskov Kommune via din digitale postkasse – søg på Favrskov Kommune "Grundsalg" og vedhæft den udfyldte budblanket.

Købstilbud og skitseprojekt skal være kommunen i hænde senest 1. februar 2021.

Eventuelle spørgsmål til udbudsmaterialet kan rettes til køb- og salgskoordinator, Helle Langkjær på 2974 7016 / hlan@favrskov.dk

Handelsbetingelser

Endelig handel og betaling af købesum

Handlen indgås ved, at køber og sælger – her Favrskov Kommune – skriver under på salgsvilkår for storparcel Kirkevej 8, Hadsten. Samtidig med, at parterne underskriver salgsvilkårene, betaler køber et kontant acotobeløb på 50 % af grundens pris.

Overtagelsesdagen fastsættes som udgangspunkt til den første i måneden efter dateringen af kommunens accept af købstilbuddet.

Restkøbesummen (50 %) forfalder seks måneder efter overtagelsesdagen. Dog forfalder restkøbesummen uanset til kontant betaling, når køber påbegynder byggemodning af storparcellen.

Byggefrist, udstykning og videresalg

Byggemodningen og opførelsen af boligerne skal være i overensstemmelse med den samlede bebyggelsesplan, som køber har vedlagt købstilbuddet.

Køber forpligter sig til at opføre boligerne på storparcellen, så bebyggelsen som minimum overholder bestemmelserne i Bygningsreglementet 2018. Dette stilles som betingelse for at sikre, at der opføres bæredygtigt og energieffektivt byggeri på storparcellen.

Som køber forpligter du dig til at begynde opførelsen af et byggeri på ejendommen inden et år fra 8

Storparcel - Kirkevej 8, Hadsten

overtagelsesdagen. Det samlede projekt skal være afsluttet inden for en periode på fire år fra overtagelsesdatoen.

Køber forpligter sig til at færdiggøre boligerne på storparcellen, før der kan ske videresalg. Der vil dog kunne videresælges færdige boliger, inden hele storparcellen er bebygget. Se nærmere herom i salgsvilkårene.

Kommunens tilbagekøbsret

Favrskov Kommune har en ret - men ikke en pligt - til at købe grunden tilbage, hvis købsaftalen misligholdes. Så længe storparcellen ikke er bebygget i overensstemmelse med den samlede bebyggelsesplan, kan hele eller dele af storparcellens ubebyggede arealer ikke videresælges uden kommunens forudgående tilladelse.

Køber eller den til enhver tid værende ejer er forpligtet til at forelægge en videresalgsaftale til Favrskov Kommunes godkendelse. Favrskov Kommune er ikke forpligtet til at godkende et videresalg, men det vil i alle tilfælde være en betingelse for kommunens tilladelse til videresalg, at en ny køber tiltræder vilkårene i salgsvilkårene for storparcellen Kirkevej 8, Hadsten.

Bilagsoversigt

Bilag A - Købstilbud med salgsvilkår Kirkevej 8 (storparcel) - Dok ID. 186806

Bilag B – Jordforureningsattest - Dok ID. 227036

Bilag C – Jordbundsprøver - Dok ID. 508036

Bilag D – [Lokalplan nr. 401](#)

Kirkevej 8 matr.nr. 3p og Dr. Larsensvej 9 matr. Nr. 3aq, Vinterslev By, 8370 Hadsten

Købstilbud med salgsvilkår Kirkevej 8 (Storparcel)

Undertegnede

Navn: _____

Cpr. nr. /CVR. nr.: _____

Adresse: _____

By og postnr: _____

Tlf. nr.: _____

E-mail: _____

Tilbyder hermed at købe den af Favrskov Kommune tilhørende storparcel beskrevet
herunder for tilbudsprisen:

Kr. _____ eksklusiv moms og alle tilslutningsbidrag.

Skriver kroner _____

Svarende til _____ kr. pr. byggeret (boligenhed)

Købstilbuddet er afgivet på baggrund af de oplysninger, der er indeholdt i udbudsmaterialet af december 2020 (DokID 186808) med bilag fra Favrskov Kommune.

Sammen med købstilbuddet vedlægges en samlet projektplan for bebyggelse med boliger, interne veje, stier og udenomsarealer hvoraf det fremgår, hvordan storparcellen påtænkes udnyttet.

Såfremt tilbuddet accepteres af Favrskov Kommune, overdrager kommunen ejendomsretten til ejendommen ifølge tinglyst adkomst tilhørende 5.451m² store ubebyggede storparcel, matr.nr. 3q og 3aq, Vinterslev by, Hadsten, beliggende Kirkevej 8 og Dr. Larsensvej 9, 8370 Hadsten.

Storparcellen er beliggende i byzone.

Overdragelsen sker i øvrigt på følgende vilkår:

1. Storparcellens beskaffenhed

- 1.1** Storparcellen sælges som den er og forefindes og som køber bekendt og besigtiget med eventuelle hegn, træer og beplantning og lignende og uden ansvar for Favrskov Kommune med hensyn til eventuelle skjulte mangler.

Jordbundsforhold og jordforurening

- 1.2** Storparcellen sælges som den er og forefindes og som køber bekendt. Køber har fået udleveret geoteknisk jordbundsundersøgelse af 14. oktober 2020 udarbejdet af 4AP-Geoteknik. Derudover har Favrskov Kommune intet kendskab til storparcellens jordbundsforhold, forureningsforhold eller lignende udover hvad der fremgår af nærværende aftale.

- 1.3** Favrskov Kommune påtager sig intet ansvar for storparcellens jordbundsforhold og jordforurening på storparcellen, og køber har intet krav på at få dækket eventuelle udgifter som følge heraf til udbedringer, forbedringer eller lignende herunder udgifter til pilotering, fundering, sandpude, ekstra sokkel, bortkørsel af overskydende jordmaterialer, fremskaffelse af ekstra muld m.v., jf. dog punkt 1.5.

Eventuelle udgifter som følge af forsinkelse af byggeri eller driftstab på grund af jordbundsforhold eller jordforurening erstattes ikke af Favrskov Kommune.

- 1.4** Storparcellen skal anvendes til attraktiv bymæssig etagebebyggelse i overensstemmelse med det godkendte projekt.

Favrskov Kommune opfordrer køber til at få foretaget geotekniske undersøgelser af jordbundsforholdene i overensstemmelse med købers påtænkte byggeri. Køber tilrådes til at afklare, om købers påtænkte byggeri kan realiseres på den ønskede grund og om købers planer for storparcellens anvendelse kan imødekommes.

Favrskov Kommune opfordrer endvidere køber til at få foretaget relevante undersøgelser af storparcellen for at sikre sig mod eventuelle forureningsforhold.

Eventuelle udgifter til geotekniske undersøgelser eller forureningsundersøgelser afholdes af køber.

- 1.5** Køber kan inden 6 måneder efter overtagelsesdagen og før byggemodning og byggeri igangsættes træde tilbage fra aftalen, såfremt køber ved geotekniske undersøgelser eller jordbunds- eller forureningsundersøgelser dokumenterer, at købers påtænkte byggemodning og byggeri på grund af jordbundens beskaffenhed, bæreevne eller lignende, eller på grund af forureningsforhold ikke kan realiseres uden særlige foranstaltninger og uforholdsmæssige ekstra store omkostninger.

Det er en betingelse for købers tilbagetræden, at køber overdrager samtlige undersøgelsesresultater, rapporter eller lignende vederlagsfrit til Favrskov Kommune.

Købers tilbagetrædelse fra handlen kan alene ske, hvis storparcellen ikke har været opgravet udover i forbindelse med undersøgelser af storparcellens jordbundsforhold og forurening.

Favrskov Kommune skal have modtaget meddelelse om købers ønske om tilbagetrædelse samt den angivne dokumentation inden 6 måneder efter overtagelsesdatoen.

Køber skal i forbindelse med tilbagetrædelse afholde eventuelle udgifter i forbindelse med tinglysningsdokumenter.

Fortidsminder og arkæologiske forhold

- 1.6 Favrskov Kommune har intet kendskab til fortidsminder eller andre arkæologiske forhold på storparcellen udover, hvad der fremgår af nærværende aftale.
- 1.7 Eventuelle udgifter som følge af forsinkelse af byggeri eller driftstab på grund af efterfølgende konstatering af fortidsminder eller andre arkæologiske fund på storparcellen erstattes ikke af Favrskov Kommune.

Myndighedskrav

- 1.8 Favrskov Kommune påtager sig intet ansvar for krav fra andre offentlige myndigheder, som måtte have betydning for anvendelsen af storparcellen, og købers realisering af et påtænkt byggeri. Køber har intet krav på at få dækket tab eller udgifter som følge af forsinkelse af byggeri, driftstab, eller andre lignende tab eller udgifter, som følge af krav fra offentlige myndigheder.
- 1.9 Indgåelsen af denne købsaftale afskærer ikke Favrskov Kommune fra efterfølgende at stille krav overfor køber, hvis krav stilles på baggrund af den lovgivning, som kommunen som offentlig myndighed skal påse overholdelsen af.

2. Rettigheder og forpligtigelser

- 2.1 Køber respekterer de servitutter, som påhviler storparcellen eller som ifølge landinspektørerklæring er eller vil blive overført til storparcellen i forbindelse med udstykningens godkendelse.

Storparcellen ligger i det lokalplanlagte område (lokalplan nr. 401)

- 2.2 Køber skal selv stå for intern byggemodning. Køber respekterer de servitutter, som ifølge krav fra det offentlige eller koncessionerede selskaber er eller vil blive tinglyst på storparcellen i forbindelse med byggemodningen og udstykningens gennemførelse, herunder dokumenter om kollektiv varmemforsyning og eventuel forbrugerkontrakt.

Deklaration om byggepligt og tilbagekøbsret, samt forbud mod udstykning og videresalg

- 2.3 Køber er bekendt med og respekterer, at følgende servitutbestemmelser er tinglyst eller tinglyses på storparcellen med Favrskov Byråd som påtaleberettiget:
 - A) Køber forpligtiger sig til at påbegynde byggemodningen og opførelsen af boliger på storparcellen inden et år fra overtagelsesdagen og til at færdiggøre byggeriet ifølge den samlede bebyggelsesplan inden 4 år fra overtagelsesdagen. Byggemodningen og opførelsen af boligerne skal være i overensstemmelse med den samlede bebyggelsesplan, som køber har vedlagt købstilbuddet.

Køber forpligtiger sig til at opføre boligerne på storparcellen, så bebyggelsen som minimum overholder bestemmelserne i Bygningsreglementet 2018. Dette stilles som betingelse for at sikre, at der opføres bæredygtigt og energieffektivt byggeri på storparcellen.

Hvis opførelsen af boliger forsinkes på grund af force majeure, defineret som usædvanlige og uforudsigelige forhold, som ingen af parterne har indflydelse på, herunder pligtig standsning af byggeri på grund af arkæologiske fund, forlænges fristerne for at påbegynde og færdiggøre tidssvarende.

- B) Så længe storparcellen ikke er bebygget i overensstemmelse med den samlede bebyggelsesplan, kan hele eller dele af storparcellens ubebyggede arealer ikke videresælges uden kommunens forudgående tilladelse.

Et delvist videresalg af storparcellens bebyggede arealer forudsætter, at byggeriet er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen. Køber af hele eller dele af storparcellen er forpligtet til at indestå for færdiggørelsen af interne veje, stier og udenomsarealer.

Køber eller den til enhver tid værende ejer er forpligtet til at forelægge en videresalgsaftale til Favrskov Kommunes godkendelse. Favrskov Kommune er ikke forpligtet til at godkende et videresalg, men det vil i alle tilfælde være en betingelse for kommunens tilladelse til videresalg, at en ny køber tiltræder vilkårene i denne aftale.

- C) Såfremt køber er et selskab (uanset selskabsform) stiftet med det formål at udvikle og/eller købe og sælge fast ejendom, og hvis væsentligste aktiv er ejendommen, må et ejerskifte (uanset omfang) af selskabets ejerandele ikke finde sted uden Favrskov Kommunes samtykke.

Tilbagekøbsret

I misligholdelsestilfælde har Favrskov Kommune ret – men ikke pligt – til at kræve storparcellen tilbageskødet til Favrskov Kommune mod betaling af storparcellens markedspris på det tidspunkt, hvor aftalen blev misligholdt, dog maksimalt købesummen, jf. aftalens punkt 4, uden tillæg af renter, skatter og andre omkostninger og uden godtgørelse eller erstatning for eventuelle udgifter afholdt af køber til jordforbedringer, påbegyndt byggemodning og/eller byggeri, beplantning og lignende.

Markedsprisen fastlægges på kommunens foranledning ved indhentelse af én ejendomsmægleres vurdering af storparcellens værdi på det tidspunkt, hvor aftalen blev misligholdt.

Storparcellen skal overdrages til Favrskov Kommune uden pantehæftelser af nogen art og uden udgift for Favrskov Kommune. Køber skal således afholde samtlige udgifter i forbindelse med tilbageskødningen, f.eks. tinglysningsafgifter, udgifter til advokat og landinspektør samt de øvrige udgifter, som Favrskov Kommune har som følge af tilbageskødningen.

Køber vil kunne blive pålagt at afholde samtlige udgifter til storparcellens retablering til samme stand som på tidspunktet for Favrskov Kommunes salg af storparcellen til køber. Køber skal afholde samtlige udgifter i forbindelse med det oprindelige salg af storparcellen, f.eks. udgifter til tinglysningsafgifter, annonceudgifter, udgifter til advokat og landinspektør, samt de øvrige udgifter, som Favrskov Kommune har haft i forbindelse med det oprindelige salg.

Tilbagebetaling af købesummen efter modregning af Favrskov Kommunes krav i henhold til denne aftale eller på andet grundlag sker, når ejendommen (grund inkl. evt. bygninger) er endeligt og anmærkningsfrit tinglyst med Favrskov Kommune som adkomsthaver.

Såfremt Favrskov Kommune ikke måtte ønske storparcellen tilbageskødet, har køber ret til at videresælge storparcellen til anden side, idet kommunen skal godkende såvel køber som

salgspris samt projekt, der forventes at kunne rummes inden for den allerede vedtagne projektlokalplan. Salgsprisen kan forventes godkendt, når denne ikke overstiger den oprindelige købesum med et tillæg på 10 % for hvert fulde år, som køberen har ejet storparcellen.

Såfremt Favrskov Kommune har meddelt samtykke til videresalg af storparcellen i ubebygget stand, har Favrskov Kommune ret til at kræve storparcellen tilbageskødet på vilkårene i denne aftale af efterfølgende ejere, såfremt disse efterfølgende ejere måtte ønske at videresælge storparcellen i ubebygget stand. Favrskov Kommune har dermed ret til at fastsætte markedsprisen efter bestemmelserne i den oprindelige købsaftale, og ret til at godkende salgsprisen i efterfølgende overdragelsesled.

Servitutbestemmelserne kan aflyses mod dokumentation for at storparcellen er udnyttet i overensstemmelse med købsaftalen, dvs. byggemodnet og bebygget som forudsat i aftalen.

3. Overtagelsesdagen

- 3.1** Overtagelsesdagen fastsættes til den første i måneden efter dateringen af sælgers accept af købstilbuddet.

Fra overtagelsesdagen at regne henligger storparcellen for købers regning og risiko i enhver henseende.

4. Købesum og betalingsforpligtigelser

- 4.1** Købesummen er den pris, der angivet på side 1.
- 4.2** Ved købsaftalens underskrivelse forfalder 50 % af købesummen inkl. moms til betaling.
- 4.3** Restkøbesummen forfalder til betaling 6 måneder efter overtagelsesdagen. Restkøbesummen kan indbetales eller deponeres i sælgers pengeinstitut på betingelse af, at der tinglyses endeligt anmærkningsfrit skøde til køber.
- 4.4** Sælger udsteder faktura på købesummen inkl. moms.
- 4.5** Hele købesummen forfalder til betaling, såfremt køber tidligere end 6 måneder fra overtagelsesdagen foretager byggemodning af storparcellen. Det vil sige, at hele købesummen forfalder, såfremt køber påbegynder anlægsarbejde ud over forundersøgelser af storparcellen. Ved forundersøgelser forstås indledende undersøgelser af arkæologi, forurening og jordbundens bæreevne.
- 4.6** Ud over købesummen betales tilslutningsbidrag til kloak og øvrige tilslutningsbidrag/-afgifter, som udgangspunkt efter de til enhver tid gældende takster for forsyningsselskaberne, der forsyner storparcellen.
- Kloakbidraget skal betales på samme tidspunkt som første rate af købesummen jf. 4.3
- 4.7** Fra overtagelsesdagen at regne betaler køber de på storparcellen pålignede ejendomsskatter og afgifter af enhver art. Beregning heraf foretages af Favrskov Kommune, og saldoen berigtiges kontant.

5. Omkostninger

- 5.1** Favrskov Kommune sørger for berigtigelse af handlen.
- 5.2** Omkostninger, forbundet med registrering og tinglysning af købsaftalen, samt eventuelle servitutbestemmelser m.v., deles af parterne med halvdelen til hver.
- 5.3** Hver part afholder egne omkostninger til sagkyndig bistand.
- 5.4** Der har ikke medvirket mægler.

6. Købers rådgiver og pengeinstitut

6.1 Købers advokat: Navn: _____

Adr: _____

Tlf. nr.: _____

E-mail: _____

6.2 Købers pengeinstitut: Navn: _____

Tlf. nr.: _____

E-mail (sikker): _____

7. Misligholdelse

- 7.1** Dansk rets almindelige regler om misligholdelse finder anvendelse. Såfremt køber eller sælger ikke overholder sine forpligtelser, således som de er fastsat i denne købsaftale, foreligger misligholdelse.
- 7.2** Såfremt købesummen ikke betales til forfaldstid eller byggepligten og forbuddet mod videresalg ikke overholdes, kan sælger efter eget valg gøre følgende - ikke udtømmende – misligholdelsesbeføjelser gældende evt. i kombination: Hæve handlen, kræve købesummen forrentet og kræve erstatning for tab.

- 7.3** I tilfælde af forsinket betaling forrentes købesummen i overensstemmelse med lov om renter ved forsinket betaling m.v.

8. Byggemodning

- 8.1** Køber forestår al byggemodning inden for storparcellens afgrænsning, herunder etablering af veje, stier, parkeringspladser, forsyningsledninger og grønne områder. Byggemodningen skal inden igangsætning godkendes af Favrskov Kommune efter de til enhver tid gældende regler for private byggemodninger, herunder lokalplanen og vejlovgivningen.
- 8.2** Der må ikke foretages ændringer af rabatternes udformning uden Favrskov Kommunes godkendelse. Køber bærer det fulde ansvar, hvis vejstrækninger, beplantninger, gadeinventar rabatter og grønne arealer og lignende beskadiges, enten som følge af opgravninger eller transporter i forbindelse med anlægs- og byggearbejdet på storparcellen. Kommunen retablerer for købers regning. Retablering sker eventuelt først i forbindelse med områdets færdiggørelse. Beløbet til dækning af den skete beskadigelse skal betales, inden byggeriet på storparcellen kan færdigmeldes og inden ibrugtagning.
- 8.3** Køber respekterer eventuelle drænledninger, der måtte være på storparcellen. Overgraves et dræn, skal det enten retableres eller tilsluttes storparcellens regnvandssystem efter nærmere aftale med Favrskov Kommune og Favrskov Spildevand A/S og uden udgift for Favrskov Kommune.
- 8.4** I byggeperioden er det ikke tilladt at disponere over naboarealer ved oplag af byggematerialer, kørsel og lignende.
- 8.5** Ejendommens ubebyggede arealer skal vedligeholdes i overensstemmelse med den gældende lokalplan indtil bebyggelse finder sted.

9. Selskabserklæring

- 9.1** Under henvisning til § 8 i lov om sommerhuse og campering m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 785 af 21. juni 2007, erklærer køber på tro og love, at den erhvervede ejendom skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1, idet storparcellen er erhvervet med henblik på opførelse og videresalg af boliger.

Overskrifterne til de enkelte vilkår i denne købsaftale tilsigter ikke at have retsskabende virkning, og i tilfælde af en eventuel tvist skal indholdet i vilkårene lægges til grund. Ved underskrift herunder tiltrædes ovenstående vilkår.

Køber vedstår tilbuddet i 3 måneder fra dateringen af købers underskrift.

Som køber:

den _____

Navn:
Titel:

Navn:
Titel

Som sælger:

Favrskov Kommune, Hinnerup, den _____

Nils Borring
Borgmester

Jan Kallestrup
Kommunaldirektør

Denne attest bygger på de oplysninger, som Region Midtjylland har på udskrivningstidpunktet. Nye oplysninger kan medføre ændringer i anvendelsesmulighederne for matriklen.

Matrikel

3p Vinterslev By, Hadsten, Favrskov Kommune

Adresse

Kirkevej 8, 8370 Hadsten

Matriklens status

Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.

Matriklens placering på kort



Placeringen af matriklen kan ses på kortet. Her kan du også se om der er "registreringer" i nærheden.

Indeholder data fra GST, Region Midtjylland, GEUS, DMP, COWI og Sweco.

Du kan desuden få oplysninger hos Favrskov Kommune, Teknik og Miljø, Torvegade 7, 8450 Hammel. E-mail: favrskov@favrskov.dk. Tlf.: 8964 1010 om matriklen er omfattet af "områdeklassifikation". Region Midtjylland kortlægger, undersøger og oprenser forurenet jord. Formålet er, at sikre rent drikkevand, overfladevand og menneskers sundhed i boliger, børneinstitutioner og på offentlige legepladser. Få yderligere oplysninger om jordforureningsloven hos Region Midtjylland: Telefon: 7841 1999 Mail: jordforurening@ru.rm.dk www.jordmidt.dk



JORDBUNDSUNDERSØGELSER



KOMPETENT RÅDGIVNING



GEOTEKNIK OG MILJØ



KOMPRIMERINGSKONTROL

Favrskov Kommune
Torvegade 7
8450 Hammel

E-mail: monp@favrskov.dk

Att.: Mona Mørk Hagedorn

Geoteknisk undersøgelsesrapport nr. 1

Kirkevej 8, 8370 Hadsten

Sag nr.: : 20455
Dato : 2020-10-14

Udarbejdet af : Mathias Imer
Kontrolleret af : Jens Groth Eriksen

Resumé

Projektet omfatter opførelse af nye etageejendomme i den centrale del af Hadsten, hvor en tidligere realskole/ungdomsklub brændte ned i 2013. Projektet er omfattet af lokalplan 401. Det bemærkes at et ældre eksisterende lindetræ på den nordøstlige del af arealet planlægges bevaret.

Der er for projektet udført 8 geotekniske prøveboringer jævnt fordelt over byggefeltet.

Øverst i alle borerne træffes muld-/fyldlag i mægtigheder på mellem 0,35 og 1,25m. Der er tale om sandede og muldede aflejringer. Fyldlagene vil kunne variere regelløst pga. tidligere gravearbejder og eksisterende ledningsføringer.

Herunder og til boringernes bund træffes intakte istidsaflejringer. I borerne B1-B2, B4-B5 og B7-B8 underlejres muld-/fyldlagene af friktionsaflejringer, primært i form af smeltevandssand, men med enkelte indslag af morænesand. I borerne B1 og B7-B8 træffes der hhv. morænesand og smeltevandssand ved boringernes bund.

Herunder og under muld-/fyldlagene i de øvrige borer træffes der meget fedt tertiært ler der fortsætter til boringernes bund.

Ved gen-pejling pr. 2020-10-07 er der truffet frit vandspejl i 2 af de 8 borer beliggende lige over 2m under terræn. Der er tale om sekundære årstids- og nedbørsafhængige magasiner, der ophobes over de lavpermeable lerlag. Hvor der træffes "lommer" af moræne-/smeltevandssand vil vandspejlet kunne have mere sammenhængende karakter.

Generelt skal der med overnævnte jordbunds- og terrænforhold udvises agtpågivenhed i forbindelse med funderingsprojektet. Dette skyldes varierende forekomst af meget fedt tertiært ler.

Overside bæredygtige lag (OBSL) er for byggeriet principielt fastsat til underside muld-/fyldlag, men i områder med meget fedt ler er det reelt den svindfrie/udtørringssikre funderingsdybde, der skal anvendes til at fastlægge det endelige funderingsprojekt.

Supplerende funderingsmæssige tiltag finder anvendelse. Beregninger i specielt anvendelsesgrænsetilstanden (deformationer) vil afgøre hvilken funderingsløsning, der er den mest hensigtsmæssige.

Nærmere fastlæggelse af de nuværende og fremtidige beplantningsforhold, i forhold til de aktuelle bundforhold og det endelige byggeprojekt vil afgøre hvilken funderingsløsning, der er den mest hensigtsmæssige (dyb direkte fundering eller sandpudedefundering).

Funderingen vurderes mest hensigtsmæssigt gennemført som en sandpudedefundering, hvor der gennemføres en udskiftning af muld- og fyldlag samt meget fede lerlag på baggrund af konkretet beregninger.

Gulve udlægges som terrændæk på den opbyggede sandpude/velafrettet sand.

Stabilitetsforholdene skal sikres såvel under udførelse som i den permanente situation.

Derudover skal der i forbindelse med projekteringen tages hensyn til de miljøtekniske forhold.

Det fredede lindetræ kan medføre at en fundering på sandpude ikke er mulig i dette område, hvorfor en punkt-/pælefundering kan komme på tale eller alternativ etablering af permanent spuns i kombination med sandpudedefunderingen.

En evt. pælefundering vil skulle tilrettelægges på baggrund af supplerende undersøgelser, men det må forventes at der skal etableres hulrum under gulvene, hvis lerlagene ikke udskiftes til svindfri dybde.

Der skal påregnes udført supplerende undersøgelser på baggrund af et endeligt byggeprojekt.

Indholdsfortegnelse

1. Formål	4
2. Beskrivelse af området.....	4
Arealets anvendelse	4
Tidligere undersøgelser	5
Geologiske forhold.....	5
3. Undersøgelser	5
Markarbejde.....	5
Laboratoriarbejde	5
4. Resultater	6
Jordbundsforhold	6
Vandspejlsforhold	6
5. Funderingsforhold og udførelse.....	7
Funderingsmetode.....	7
Fundering på meget fedt ler	8
Udførelsesforhold	9
Naboforhold	10
Projektering.....	10
Parametre	11
6. Miljøforhold	12
7. Kontrolundersøgelser.....	13
8. Opbevaring af jordprøver	13

Bilag 1-8	: Boreprofiler
Bilag 9	: Situationsplan
Bilag 10	: Prøvningsrapporter, Eurofins VBM Laboratoriet A/S
Bilag A	: Principsnit for sandpudefundering
Bilag C	: Princip for fundering på fede lerarter
4AP-Standard	: Signaturer & definitioner

1. Formål

Projektet omfatter opførelse af nye etageejendomme i den centrale del af Hadsten, hvor en tidligere realskole/ungdomsklub brændte ned i 2013. Projektet er omfattet af lokalplan 401.

Der foreligger ikke et endeligt byggeprojekt, men der forventes at blive tale om i etagebyggeri på op til 4 etager, evt. med kælder.

Det bemærkes at et ældre eksisterende lindetræ på den nordøstlige del af arealet planlægges bevaret.

Der foreligger ingen yderligere oplysninger om det konkrete byggeprojekt, herunder kendskab til eksakte koteforhold, fundamentsbelastninger m.v.

Hensigten med nærværende undersøgelse er at bestemme jordbunds- og funderingsforholdene forud for udarbejdelsen af funderingsprojektet.

Undersøgelsen er gennemført efter retningslinjerne i Eurocode 7 (EC7).

2. Beskrivelse af området

Arealets anvendelse

Undersøgelsen er gennemført i den centrale del af Hadsten. Arealet henligger i dag som grønt areal, men har tidligere været bebygget af flere omgange, senest i form af en skole, der brændte ned i 2013. Den sydlige del af grunden henligger som parkeringsareal.

Figur 1 – Kortudsnit fra Danmarks Arealinformation



Tidligere undersøgelser

Der foreligger ingen oplysninger om tidligere udførte geotekniske undersøgelser på området.

Geologiske forhold

Området er terrænmæssigt beliggende mellem kote +27m og +30m DVR90 i et terræn der falder mod syd/sydvest.

Under øvre muldlag eller fyldlag fra tidligere bygge- og anlægsarbejder og evt. terrænreguleringer forventes intakte istidsaflejringer. Der forventes overvejende moræne- og/eller smeltevandsaflejringer. Desuden er der erfaring for forekomst af flager af meget fedt ler af tertiær oprindelse (før istiderne) i området.

3. Undersøgelser

Markarbejde

Der blev i perioden fra d. 29 til d. 30. september 2020 udført 8 geotekniske prøveboringer (B1-B8) jævnt fordelt over byggefeltet efter anvisning. Boringerne er ført 4-5m under terræn.

Boringerne er udført med hydraulisk boreværktøj påmonteret en MAN lastbil og som 6" snegleboringer.

I forbindelse med borearbejdet er der indsamlet prøver i de gennemborede lag og udført diverse styrkeforsøg, vandspejlsmålinger m.m. Borearbejdet er udført iht. retningslinierne i dgf-Bulletin 14.

Anvendte koter er absolutte og refererer til kotesystem DVR90. Indmålingen af boringerne er gennemført med Trimble GPS R8 iht. system UTM32 Euref89.

Laboratoriearbejde

De indsamlede prøver er geologisk bedømt i henhold til dgf-Bulletin 1. Som supplement til bedømmelsen er der anvendt følgende klassifikationsforsøg:

- Vandindholdsbestemmelser på samtlige prøver.
- Kalkindhold (ikke kvantitativt).

4. Resultater

Skema 1 - De trufne jord- og vandspejlsforhold

Boring	Terræn	Vandspejl	Fyld/Muld Recent	Smv. sand Glacial	Morænesand Glacial	Meget fedt ler Glacial
nr.	Kote DVR90 [m]	Kote DVR90 [m]	Mægtighed [m]	Mægtighed [m]	Mægtighed [m]	Mægtighed [m]
B1	+28,0	-	0,50	2,60	0,90↓	-
B2	+30,1	+27,7	0,75	1,40	1,20	1,65↓
B3	+30,0	+28,3	1,05	-	-	3,95↓
B4	+28,8	-	0,35	1,85	1,05	0,75↓
B5	+27,7	-	1,25	2,05	0,40	1,30↓
B6	+29,5	-	1,05	-	-	3,95↓
B7	+27,3	-	0,80	3,20↓	-	-
B8	+26,6	-	0,70	3,30↓	-	-

↓ Truffet ved boringens bund.

Jordbundsforhold

Der træffes stærkt varierende og komplicerede jordbundsforhold i de udførte boringer, med stedvise forekomster af meget fedt ler.

Øverst i alle boringerne træffes muld-/fyldlag i mægtigheder på mellem 0,35 og 1,25m. Der er tale om sandede og muldede aflejringer. Fyldlagene vil kunne variere regelløst pga. tidligere gravearbejder og eksisterende ledningsføringer.

Herunder og til boringernes bund træffes intakte istidsaflejringer.

I boringerne B1-B2, B4-B5 og B7-B8 underlejres muld-/fyldlagene af friktionsaflejringer, primært i form af smeltevandssand, men med enkelte indslag af morænesand. I boringerne B1 og B7-B8 træffes der hhv. morænesand og smeltevandssand ved boringernes bund.

Herunder og under muld-/fyldlagene i de øvrige boringer træffes der meget fedt ler der fortsætter til boringernes bund.

De meget fede lerlag (plastisk ler) optræder med følgende karakteristika:

- Det er truffet i form af omlejret tertiært ler i varierende sammensætning.
- Leret optræder med meget højt naturligt vandindhold (målt op til 58 %).
- Leret er bedømt som værende meget fedt ($I_p > 50$ %) og er som følge heraf følsomt overfor udtørring m.v.
- Leret optræder generelt med brokket struktur.
- Hvor leret træffes terrænnært, træffes der roddele.

Der skal henvises til bilagene for de detaljerede lagfølger, styrkemæssige egenskaber m.m.

Vandspejlsforhold

Ved gen-pejling pr. 2020-10-07 er der truffet frit vandspejl i 2 af de 8 boringer beliggende lige over 2m under terræn.

Der er tale om sekundære årstids- og nedbørsafhængige magasiner, der ophobes over de lavpermeable lerlag. Hvor der træffes "lommer" af moræne-/smeltevandssand vil vandspejlet kunne have mere sammenhængende karakter.

Supplerende pejling i de efterladte pejlerør tilrådes i forbindelse med supplerende undersøgelser og forud for gravearbejds opstart.

5. Funderingsforhold og udførelse

Skema 2 – Overside bæredygtige lag (OSBL)

Boring	Terræn	Vandspejl	OSBL	OSBL
nr.	Kote DVR90 [m]	Kote DVR90 [m]	Kote DVR90 [m]	Under terræn [m]
B1	+28,0	-	+27,5	0,50
B2	+30,1	+27,7	+29,3	0,75
B3	+30,0	+28,3	+28,9	1,05
B4	+28,8	-	+28,4	0,35
B5	+27,7	-	+26,4	1,25
B6	+29,5	-	+28,4	1,05
B7	+27,3	-	+26,5	0,80
B8	+26,6	-	+25,9	0,70

Funderingsmetode

Generelt skal der med overnævnte jordbunds- og terrænforhold udvises agtpågivenhed i forbindelse med funderingsprojektet. Dette skyldes varierende forekomst af meget fedt tertiært ler.

Overside bæredygtige lag (OSBL) er for byggeriet principielt fastsat til underside muld-/fyldlag, men i områder med meget fedt ler er det reelt den svindfrie/udtørringssikre funderingsdybde, der skal anvendes til at fastlægge det endelige funderingsprojekt.

Supplerende funderingsmæssige tiltag finder anvendelse. Beregninger i specielt anvendelsesgrænsetilstanden (deformationer) vil afgøre hvilken funderingsløsning, der er den mest hensigtsmæssige.

Nærmere fastlæggelse af de nuværende og fremtidige beplantningsforhold, i forhold til de aktuelle bundforhold og det endelige byggeprojekt vil afgøre hvilken funderingsløsning, der er den mest hensigtsmæssige (dyb direkte fundering eller sandpudedefundering).

Funderingen vurderes mest hensigtsmæssigt gennemført som en sandpudedefundering, hvor der gennemføres en udskiftning af muld- og fyldlag samt meget fede lerlag på baggrund af konkretet beregninger.

Gulve udlægges som terrændæk på den opbyggede sandpude/velafrettet sand.

Stabilitetsforholdene skal sikres såvel under udførelse som i den permanente situation.

Derudover skal der i forbindelse med projekteringen tages hensyn til de miljøtekniske forhold.

Det fredede lindetræ kan medføre at en fundering på sandpude ikke er mulig i dette område, hvorfor en punkt-/pælefundering kan komme på tale eller alternativ etablering af permanent spuns i kombination med sandpudedefunderingen.

En evt. pælefundering vil skulle tilrettelægges på baggrund af supplerende undersøgelser, men det må forventes at der skal etableres hulrum under gulvene.

Der skal påregnes udført supplerende undersøgelser på baggrund af et endeligt byggeprojekt.

Fundering på meget fedt ler

Fundering på meget fede lerlag giver erfaringsmæssigt anledning til revnedannelser i konstruktioner. Dette skyldes typisk bevægelser i jorden på grund af ændringer i det fede lers vandindhold og at der ikke er taget hensyn hertil ved byggeriets opførelse.

Ændringerne i vandindholdet skyldes ændringer i lastforholdene, idet en merbelastning (bygninger, opfyldning o.l.) kan give anledning til sætninger, mens der kan ske hævnninger som følge af eventuelle aflastninger (kælder eller afgravning). Herudover kan bevoksning give anledning til variationer i lerets vandindhold, hvorved der kan ske eller kan være sket en udtørring.

Dette er relevant, da der er beplantninger tæt ved det aktuelle byggefelt. En evt. fældning af disse beplantninger kan medføre, at leret kvælder (hæver sig). Derudover skal der tages hensyn til de blivende og kommende beplantninger, der på sigt vil kunne give anledning til sætninger som følge af udtørring, hvis funderingen ikke er indrettet herefter.

De typiske forholdsregler ved fundering på fedt og meget fedt ler er forøget funderingsdybde, øget armering, membraner under gulve, restriktioner vedrørende løvfældende bevoksning, jf. SBI-anvisning nr. 231 samt BYG-ERFA blad nr. 940913 (vedlagt i uddrag som bilag C til denne rapport). Dette kan i det aktuelle projekt ikke stå alene, hvis beplantningen nær det kommende byggeri ikke tilpasses funderingsprojektet eller hvis projektet ønskes gennemført inden udkvælningen er overstået.

En måde at undgå gener fra udtørring grundet nuværende nærtstående bevoksning ville være at byggeprojektet, først indledes 1-2 vintre efter fældningen, således størstedelen af kvældningen er tilendebragt. Dette vil formentlig ikke være muligt i det aktuelle tilfælde.

Hvis projektet ikke kan afvente en fældning og efterfølgende tid til udkvældning, eller hvis en del af bevoksningerne nær byggeriet er blivende, kan en udskiftning til svindfri dybde i områder med beplantning eller øget funderingsdybde og særlige krav til gulvkonstruktionen (luft under gulv) komme på tale, dette gælder ligeledes ved byggeri med kældre. Funderingsdybden/udskiftningsniveauet bestemmes via beregninger af svindfri funderingsdybde. Den svindfri funderingsdybde kan fastlægges ud fra dels GI Info 4.8 rev. 1 (Svindfri funderingsdybde) samt opdateret Geo-standard. Sandpudedefunderingen gennemføres i henhold til vedlagte bilag A.

Fastlæggelsen af den svindfri funderingsdybde for de enkelte bygninger skal ske på baggrund af konkrete opmålinger af de eksisterende bevoksninger (type, højde og placering) samt nærmere fastlæggelse af de fremtidige beplantninger og lerets plasticitetsindeks. I forbindelse med de supplerende undersøgelser skal plasticiteten af de meget fede lerlag bestemmes (plasticitetsbestemmelser).

I den aktuelle situation vil en sandpudedefundering for den kommende bygning skulle ledsages af følgende relevante tiltag:

- I områder med meget fedt ler nær kommende kældergulvsniveau etableres en sandpudebuffer til de meget fede lerlag. Mægtigheden af sandpudebufferen bestemmes
- Der afgraves fyldlag og intakte lagfølger til et niveau bestemt af ovenstående og af sætningsberegningerne. Det sikres ved prøvegravninger/skærpet udgravningskontrol at der overalt i byggefeltet opnås den forudsatte buffer til de meget fede lerlag. Kontrollen gennemføres med prøvegravninger jævnt fordelt i byggefeltet.
- Der opbygges en sandpude og funderingen udføres i frostsikker dybde heri. Sætningsberegninger vil vise, om fundamenter og gulve skal sammenarmes (pladevirkning).

- Sandpuden skal drænes.
- Fremtidig løvfældende bevoksning omkring byggefeltet begrænses således højden af bevoksningen aldrig overstiger afstanden til bygningerne eller tilpasses udskiftningsniveauet.

Udførelsesforhold

Udover ovenstående specielle forhold vedrørende fundering på meget fedt ler, skal følgende forhold iagttages i forbindelse med udførelsen.

Udgravninger/stabilitet

Frie udgravninger skal gennemføres med følgende udgravningsanlæg (midlertidige, ubelastede, tørre skråninger):

- I fyldlag skal der minimum udgraves med anlæg $a = 1,0$.
- I de intakte istidsaflejringer af smeltevandssand og morænesand gennemføres udgravningerne (udgravninger/skråninger på maksimalt 5m) som minimum med anlæg $a = 0,8$ (afhængigt af udgravningens varighed jf. SBI-anvisning 231).
- Hvor der udgraves i meget fedt ler udgraves med minimum $a = 2$, helt til top af terræn.
- Ved belastede skråninger eller nær eksisterende bygninger/bygværker og vejanlæg må der indtil 2m fra konstruktionerne ikke udgraves under en grænseflade fra konstruktionens funderingsniveau med anlæg $a = 3$ og derefter med anlæg $a = 1,5$ (dog øget ved meget fedt ler på baggrund af stabilitetsanalyser). Der henvises i øvrigt til SBI-anvisning 231.

Evt. fremtidige frie skråninger anlægges med min. anlæg 2 og sikres mod fremtidig erosion. Fremtidige frie skråninger i meget fedt ler skal fastlægges ved stabilitetsanalyser og det kan være en fordel med afstivningskonstruktioner. De trufne meget fede lerarter er normalt først stabile ved flade skråningsanlæg svarende til $a = 5$ a 10. Skråningerne skal sikres mod fremtidig erosion.

Der skal etableres spuns-/afstivningskonstruktioner i de områder hvor pladsforholdene ikke tillader frie udgravninger. Omkring blivende beplantninger kan etablering af permanente spunskonstruktioner komme på tale.

Udførelse, sandpudedefundering

Forudsat at der vælges en sandpudeløsning anbefales det i øvrigt, at funderingsarbejderne gennemføres efter følgende overordnede fremgangsmåde:

- Der indledes med en renovering af byggefeltet ved afrømning af muld-/fyldlag ned til OSBL. Humusfrie friktionsmaterialer fra tidligere anlægs- og byggearbejder kan henlægges i depot på med henblik på senere genanvendelse i belægning m.v.
- Jordhåndteringen gennemføres iht. miljøforholdene.
- Der udgraves til endeligt niveau fastlagt på baggrund af sætningsberegningerne/etablering af buffer i områder med meget fedt ler og den svindfrie funderingsdybde.
- Færdsel på udgravningsplanum skal undgås.
- Der må aldrig opgraves/afrømmes mere, end hvad der straks kan afdækkes (med velkomprimeret sandfyld).
- Udgravningerne gennemføres under hensyntagen til stabilitetsforholdene jf. ovenstående.

- Gravearbejderne skal gennemføres under sagkyndig geoteknisk udførelseskontrol, det skal sikres ved prøvegravninger/håndboringer at der ikke træffes meget fedt ler nærmere terræn end forudsat i projektet.
- Der opbygges sandpude efter retningslinjerne på vedlagte bilag A. Sandpuden komprimeres til gennemsnitligt 98 % standard proctor (SP) målt med isotopsonde.
- Funderingerne kan derefter gennemføres i naturligt niveau på sandpuden, dog minimum tilsvarende frostsikker dybde for ydervægsfundamenter (min. 0,9m) under fremtidigt terræn. Evt. spring i funderingsniveau gennemføres ved fundamentsaftrapning med maksimale vertikale spring på 0,6m og en hældning på 45 grader.
- Gulve udlægges direkte som terrændæk på den opbyggede sandpude.
- Arbejdet kan forventes udført uden gener fra indtrængende grundvand, i det almindelig lænsning af overfladevand skal påregnes specielt i nedbørsrige perioder. Lokalt hvor der træffes sandlag der kan stå vandfyldte afhængigt af nedbørsforholdene, kan etablering af pumpebrønde komme på tale for at tømme disse "lommer".

Permanent tørholdelse

I nedenstående er der foreløbigt taget udgangspunkt i kælderløst byggeri med gulvkoter omkring nuværende terrænniveau.

Dræning af såvel bygninger som belægningsarealer gennemføres iht. drænnormen DS436.

Efter normen kan de trufne jord- og grundvandsforhold fastlægges til drænklasse 2 mod nord hvor der træffes lavpermeable lerlag. I det omfang gulvkoterne ikke fastlægges til min. 0,3m over det omkringliggende terræn anbefales det, at der etableres omfangsdræn for at sikre den permanente tørholdelse af det kapillarbrydende lag.

Mod syd og hvor der opbygges sandpude til større dybde, kan drænforholdene henføres til drænklasse 1.

Naboforhold

Det skal påpeges, at der udførelsesmæssigt skal tages vidtrækkende hensyn til naboforholdene, jf. Byggelovens paragraf 12.

Relevante naboer skal varsles skriftligt (14 dage før) med angivelser om arbejdernes art og omfang, såfremt disse bliver påvirket af de kommende arbejder.

Spunsning, pæleramning og udgravningsarbejder kan medføre skader på nærtliggende byggeri som følge af rystelser, ændringer af stabilitetsforholdene o.l. Stabilitetsforholdene skal derfor sikres og der skal gennemføres vibrationsmålinger i nødvendigt omfang og tegnes all-risk forsikring.

Fastlæggelse af relevante nabobygningers funderingsforhold til fastlæggelse af stabilitetsforholdene og beregning af spuns, samt fotoregistrering af relevante naboejendomme og eks. bygværker bør gennemføres inden arbejdets opstart.

Projektering

Med de aktuelle jordbundsforhold (tertiært meget fedt ler) skal et kommende byggeprojekt gennemføres i geoteknisk kategori 3 jf. EC7. Der skal udføres supplerende geotekniske undersøgelser på baggrund af et endeligt byggeprojekt, der også i nødvendigt omfang tilvejebringer parametre til deformationsberegninger, spunsning eller pælefundering såfremt dette bliver aktuelt. Undersøgelserne skal gennemføres til et sådant detaljeringsniveau, at projektet kan gennemføres i geoteknisk kategori 3.

Forud for dette skal der gennemføres en registrering af nuværende beplantningsforhold samt fastlæggelse af de fremtidige beplantningsforhold.

Dimensioneringen af de geotekniske konstruktioner skal gennemføres min. i konsekvensklasse CC2.

Geoteknisk dimensionering gennemføres efter retningslinjerne i det danske anneks i EC7 (Nationalt anneks).

Evt. spunskonstruktioner omkring byggegruben dimensioneres for såvel den midlertidige som den permanente situation. Det skal sikres, at der ikke anvendes større passive jordtryk på forsiden af spuns væggen end terræn- og udgravningsforholdene tillader det. Der kan ved dimensioneringen af spuns væggen i den midlertidige situation anvendes $\alpha = 0,5$.

Spunsen dimensioneres for vandtrykspåvirkning på bagsiden, da sekundære magasiner kan ophobes over de lavpermeable lag. Spunsen dimensioneres desuden under hensyntagen til evt. stigende terræn væk fra spunstop samt for eventuelle yderligere belastninger. Såfremt der anvendes en permanent spunskonstruktion, skal det sikres at evt. deformationer af spunsen ikke giver anledning til uhensigtsmæssig påvirkning af kælderkonstruktionen.

Jorddækkede konstruktioner dimensioneres for hviletryk (SLS) samt jordtryksforøgelse fra komprimering iht. GI Info 3.7 og 3.8. og aktivt jordtryk (BGT) med aktuelle belastninger.

Beregningerne gennemføres i såvel brudgrænse- som anvendelsesgrænsetilstanden (sætninger).

Til indledende dimensioneringen kan anvendes karakteristiske parametre som angivet i nedenstående afsnit.

Parametre

De relevante jordparametre fremgår af bilagene samt af nedenstående.

Skema 3 – Styrke- og deformationsparametre

Aflejring	Rumvægt γ/γ' [kN/m ³]	Kohæsion		Friktionsvinkel φ' [grader]	Konsolideringsmodul E_{oed} [kN/m ²]
		Korttidstilstand c_u [kN/m ²]	Langtidstilstand c' [kN/m ²]		
Morænesand/Sand	18/10-19/11	-	-	36	30.000
Meget fedt ler	18/8-19/9	*	8-11/0**	18	$4.000+150 \cdot \sigma_A^{***}$

σ_A aflastningsspændingen der regnes fra oversiden af de intakte istidsaflejringer.

* Se nedenstående

** $c' = 0$ på aktiv siden.

*** Dog maksimalt $E_{oed} = 50.000$ kN/m².

For velkomprimeret sandfyld kan der anvendes en karakteristisk plan friktionsvinkel $\varphi_{pl,k} = 37^\circ$ og en konsolideringsmodul $E_{oed} = 30.000$ kN/m².

For det meget fede ler fastsættes den karakteristiske udrænedede forskydningsstyrke c_{uk} ud fra følgende:

- $c_{uk} = c_{fv}$ for $c_{fv} < 40$ kN/m²
- $c_{uk} = 40$ kN/m² for $40 < c_{fv} < 120$ kN/m²
- $c_{uk} = 1/3 \cdot c_{fv}$ for $c_{fv} > 120$ kN/m²

Dimensionsbestemmende parametre fastlægges på baggrund af entydig viden om de eksakte funderingsniveauer og udskiftningsniveauer ved sandpudefunderinger. Der skal tages hensyn til eventuelle gennemlokningsproblematikker til dybereliggende svagere aflejringer (svage lerlag).

Ved fundering på sandpude kontrolleres for gennemlokning til de underliggende lerlag. I områder med meget fedt ler tjekkes for gennemlokning til ler med en karakteristisk udrænet forskydningsstyrke $c_{uk} = 40$ kN/m².

Der udspecificeres gerne dimensioneringsparametre på baggrund af det konkrete funderingsprojekt, hvor funderingsniveauet ligger fast.

Fundamenterne armeres med langsgående revnefordelende minimumsarmering i top og bund. Det anbefales ligeledes med en armering af gulvkonstruktionen (minimumsarmering i begge retninger) samt evt. sammenarmering af gulv og fundamenter afhængigt af sætningsberegningerne.

6. Miljøforhold

Der er i forbindelse med bore- og laboratoriearbejdet ikke truffet visuelle tegn på miljøfremmede stoffer.

Den aktuelle grund ligger indenfor Favrskov Kommunes områdeklassificering (område med krav om analyse), hvorfor der skal udtages, miljøprøver forud for bortskaffelsen af jorden.

I forbindelse med borearbejdet er der udført en indledende miljøteknisk screening af overjorden. For en undersøgelse heraf er der udtaget 1 blandeprøve over muld-/fyldlagene i borerne (søjleprøver). Vurderingen er foretaget af boreformanden i marken, hvorfor der kan være mindre variationer.

De er efter udtagningen opbevaret i Rilsan-posere og redcap-glas og er umiddelbart efter udtagningen overdraget Eurofins|VBM Laboratoriet A/S. Prøverne er analyseret for flg.:

- **Tungmetaller:** Bly, Cadmium, Kobber, Zink, Chrom og Nikkel.
- **Kulbrinter.**
- **Tjærestoffer (PAH).**

Analyserne for indhold af kulbrinter er foretaget ved Reflab 1 GC/FID og PAH-komponenter ved Reflab4 GC/MS.

Skema 4 – Udvalgte prøveparametre inkl. foreningskategori iht. BEK 1452.

Boring.	Dybde [m.u.t.]	Prøvemateriale	Forurenings- kategori	Forurenings- komponent
B1	0,0-0,5	FYLD: SAND	1	-
B2	0,0-0,8	FYLD: MULD	uk	Nikkel
B3	0,0-1,0	FYLD: SAND & GRUS	1	-
B4	0,0-0,35	MULD	1	-
B5	0,0-0,9	FYLD: SAND	2	Benzo(a)pyren
B6	0,0-1,0	FYLD: SAND & MULD	1	-
B7	0,0-0,8	MULD	1	-
B8	0,0-0,7	MULD	1	-
1	Kategori 1-jord (ren)			
2	Kategori 2-jord (lettere forurennet)			
uk	Udenfor kategori (stærkt forurennet)			

Som det ses af skemaet, konstateres det, at den øvre fyldjord repræsenteret ved boring B2 klassificeres og skal forventes bortskaffet som stærkt forurennet jord (udenfor kategori), som følge af forhøjet indhold af nikkel.

Den øvre fyldjord repræsenteret ved boring B5 klassificeres og skal forventes bortskaffet som lettere forurennet jord (kategori 2), som følge af forhøjet indhold af benzo(a)pyren.

Den øvre muld-/fyldjord repræsenteret ved de resterende borer klassificeres og kan forventes bortskaffet som ren jord (kategori 1).

Krav til jordhåndtering kan have indflydelse på projektets tidsplan og økonomi og anbefales afklaret så hurtigt som muligt, og inden jordarbejderne påbegyndes.

Al jordflytning skal anmeldes til og godkendes af miljømyndigheden Favrskov Kommune. Supplerende prøvetagning vil kunne finde anvendelse, alt efter de endelige jordmængder, og for afgrænsning af den konstaterede forurening.

Evt. brokker skal frasorteres fylden forud for bortskaffelsen.

7. Kontrolundersøgelser

Generelt skal der udføres en omhyggelig kontrol af udgravninger m.m. til sikring af, at der funderes på aflejringer med de forudsatte styrker og egenskaber.

Kontrollen bør som minimum omfatte verifikation af jordarternes alder og sammensætning samt eventuelle insitu forsøg til kontrol af aflejringeres styrkemæssige egenskaber.

I forbindelse med en evt. spunsning eller pæleramning skal der udføres vibrationsmålinger på nærtstående ejendomme til minimering af risikoen for bygningsbeskadigelser i forbindelse med arbejdet. Se afsnittet naboforhold. Det anbefales at der forud for arbejdets opstart gennemføres fotoregistrering af relevante nærtliggende nabobygninger samt risikovurdering på baggrund af et endeligt funderingsprojekt.

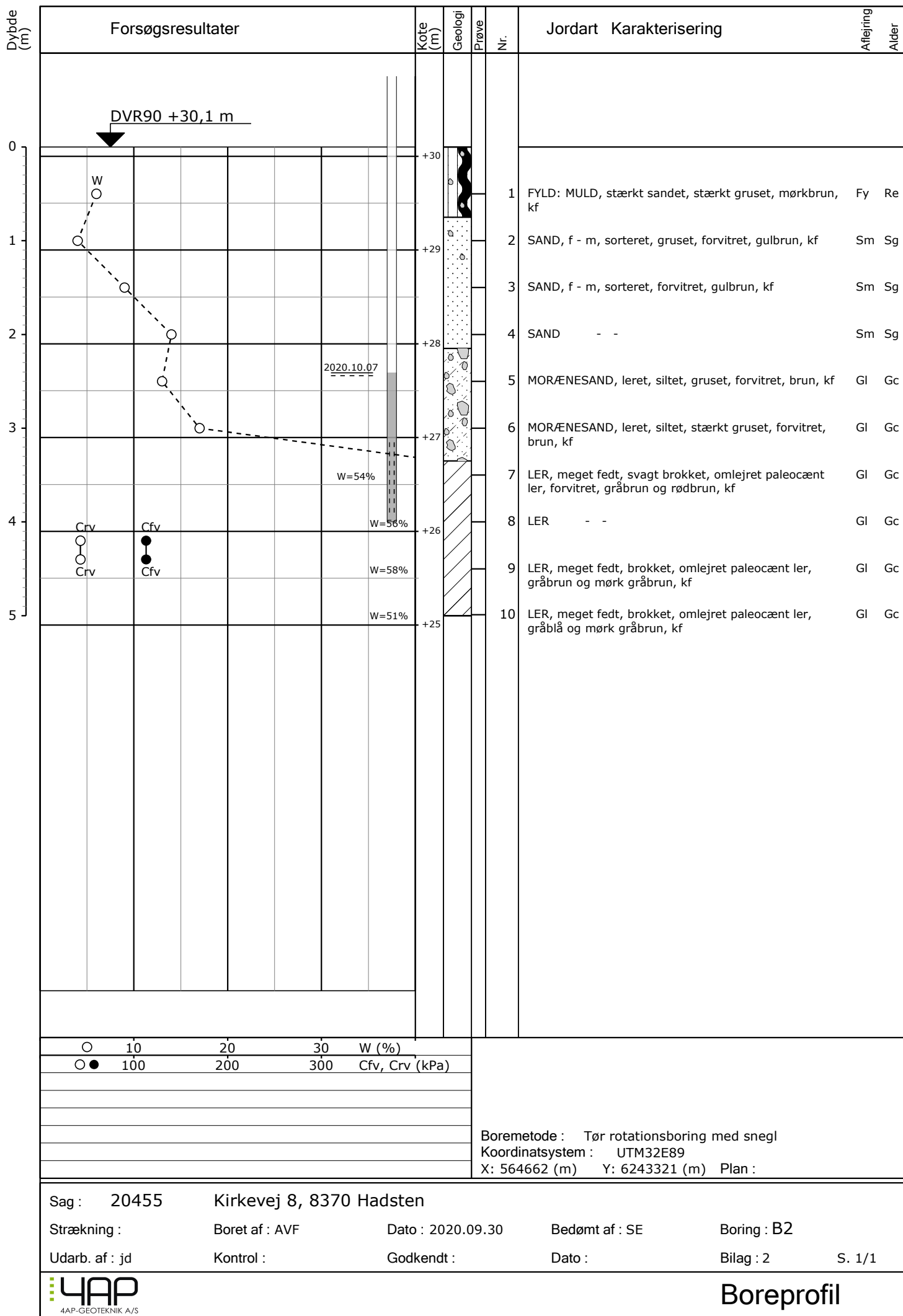
Der henvises i øvrigt til EC7.

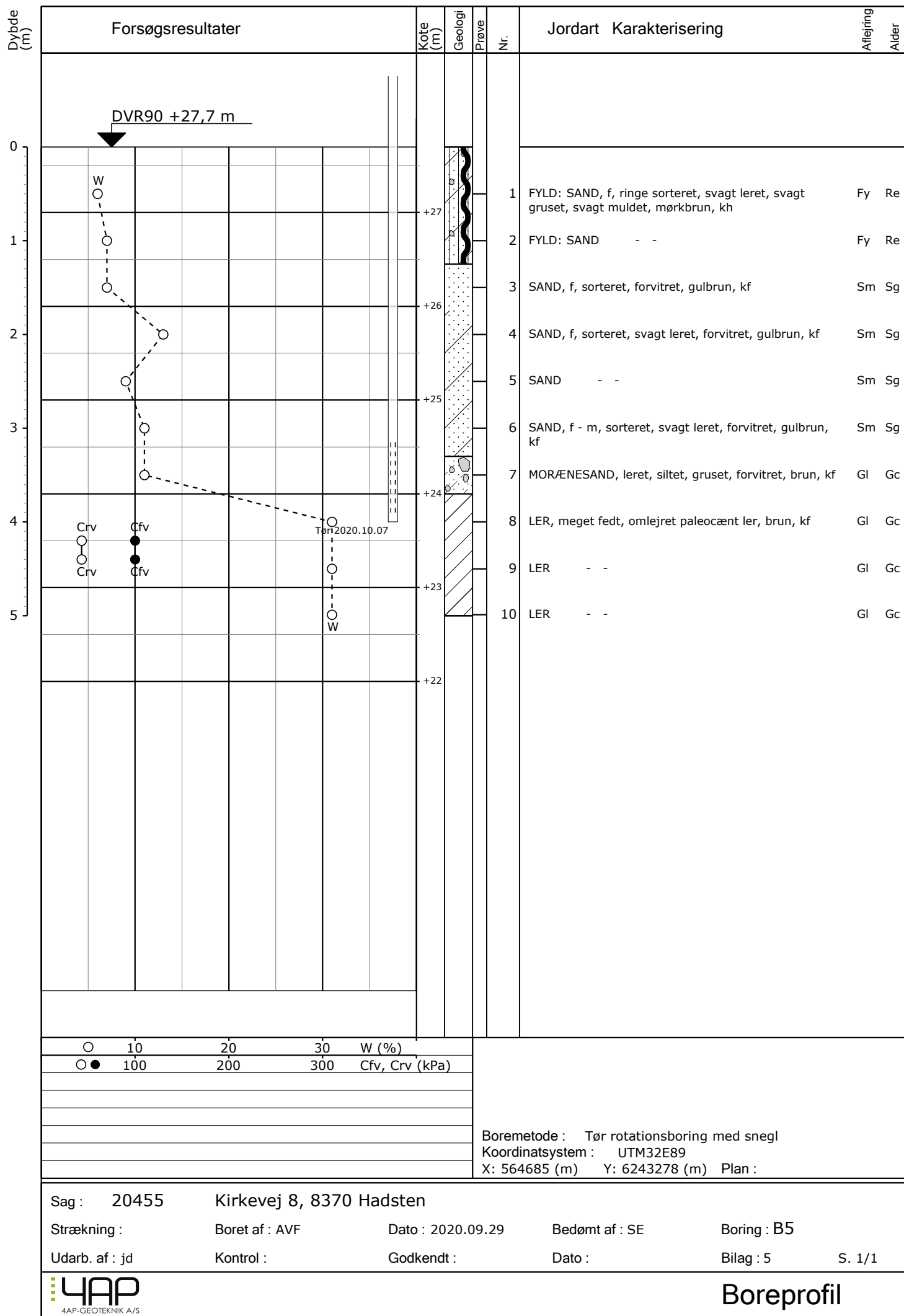
Ved indbygning af sandfyld (lagtykkelser > 0,6m) skal der gennemføres en kontrol af komprimeringen/lejringen.

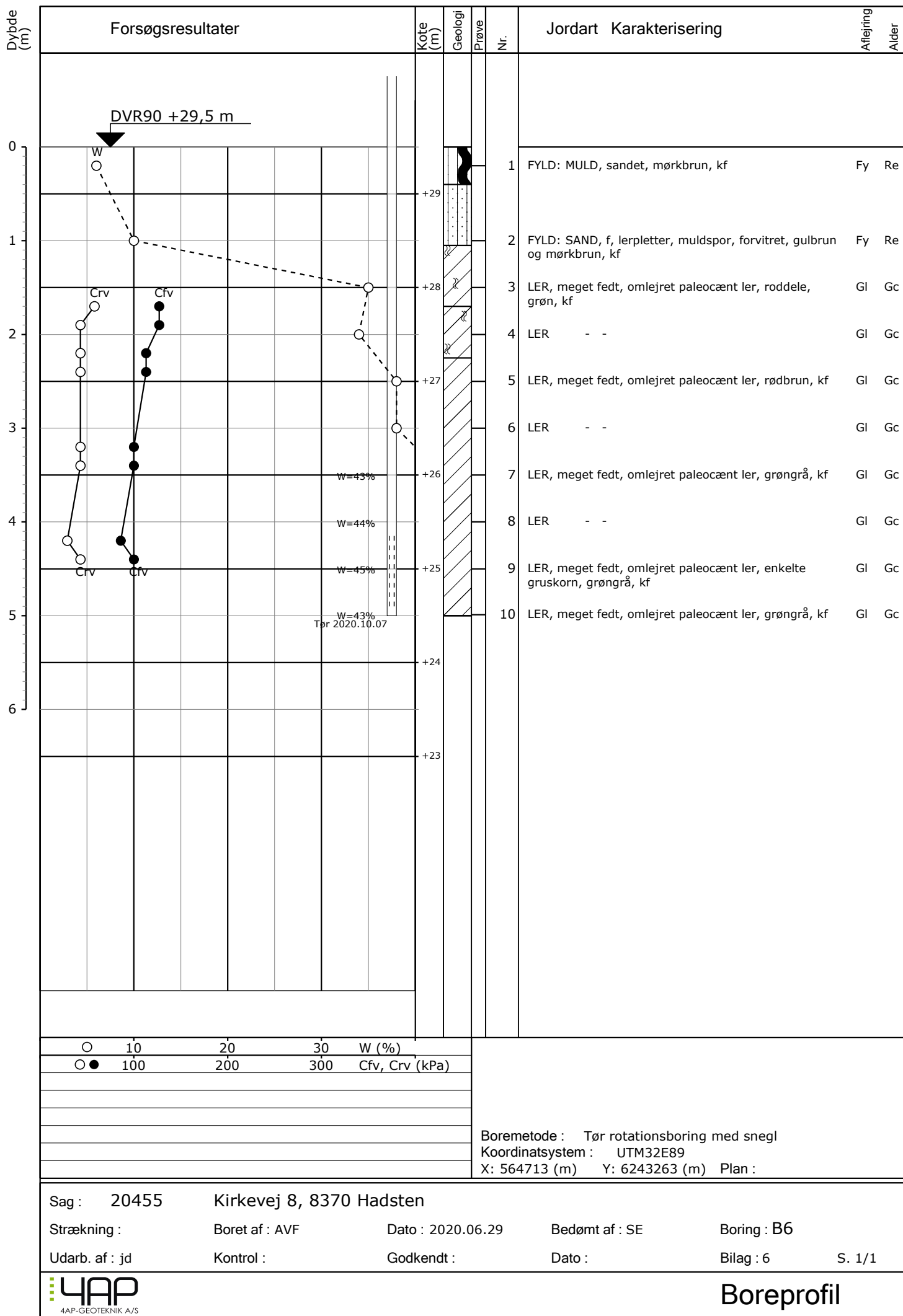
4AP-Geoteknik står naturligvis til rådighed for de videre arbejder i projektet og gennemfører gerne: supplerende undersøgelser og vurderinger, udgravningskontrol, komprimeringskontrol, beregning af geotekniske konstruktioner, supplerende jordklassifikation af overskudsjord for en korrekt jordhåndtering.

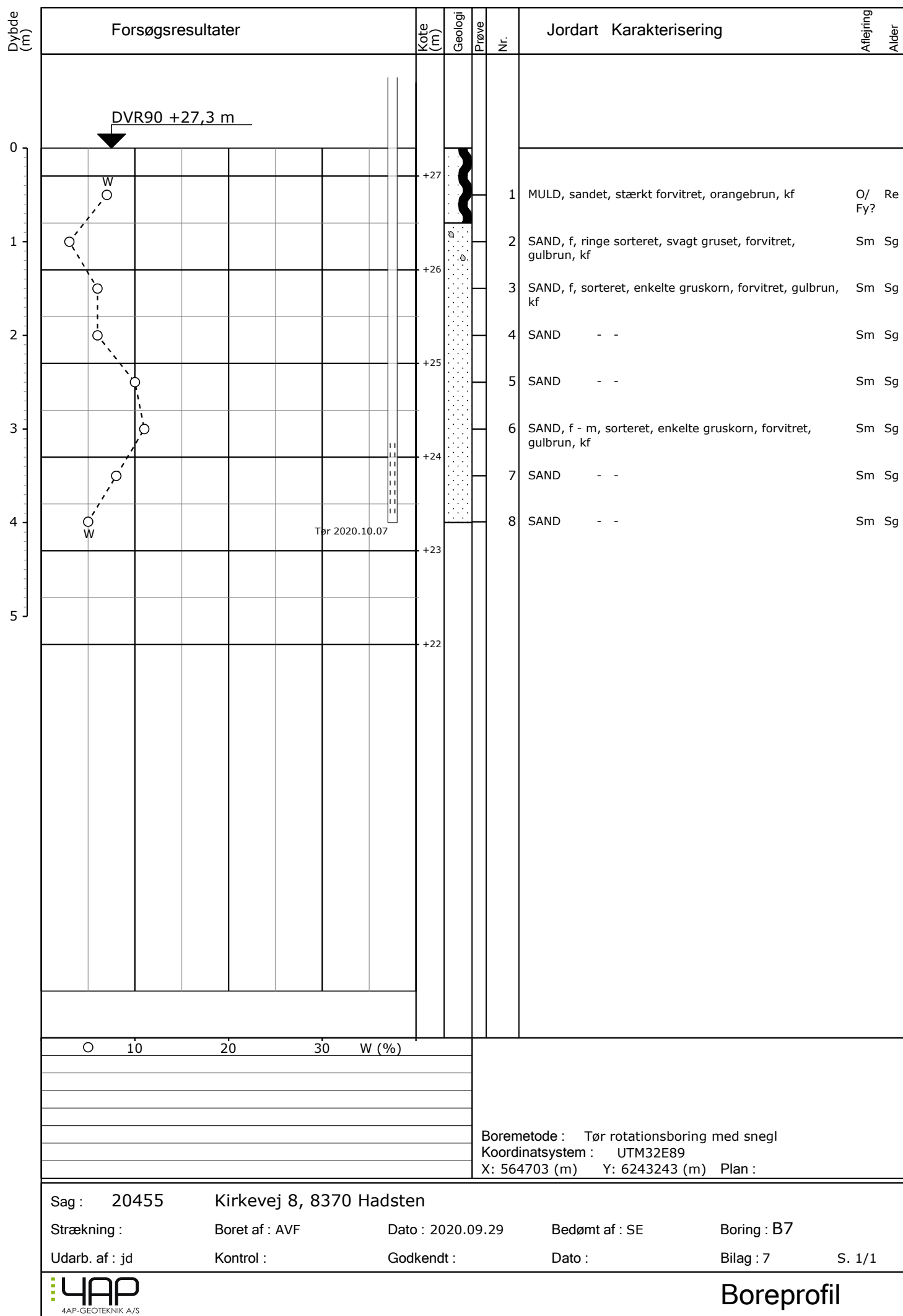
8. Opbevaring af jordprøver

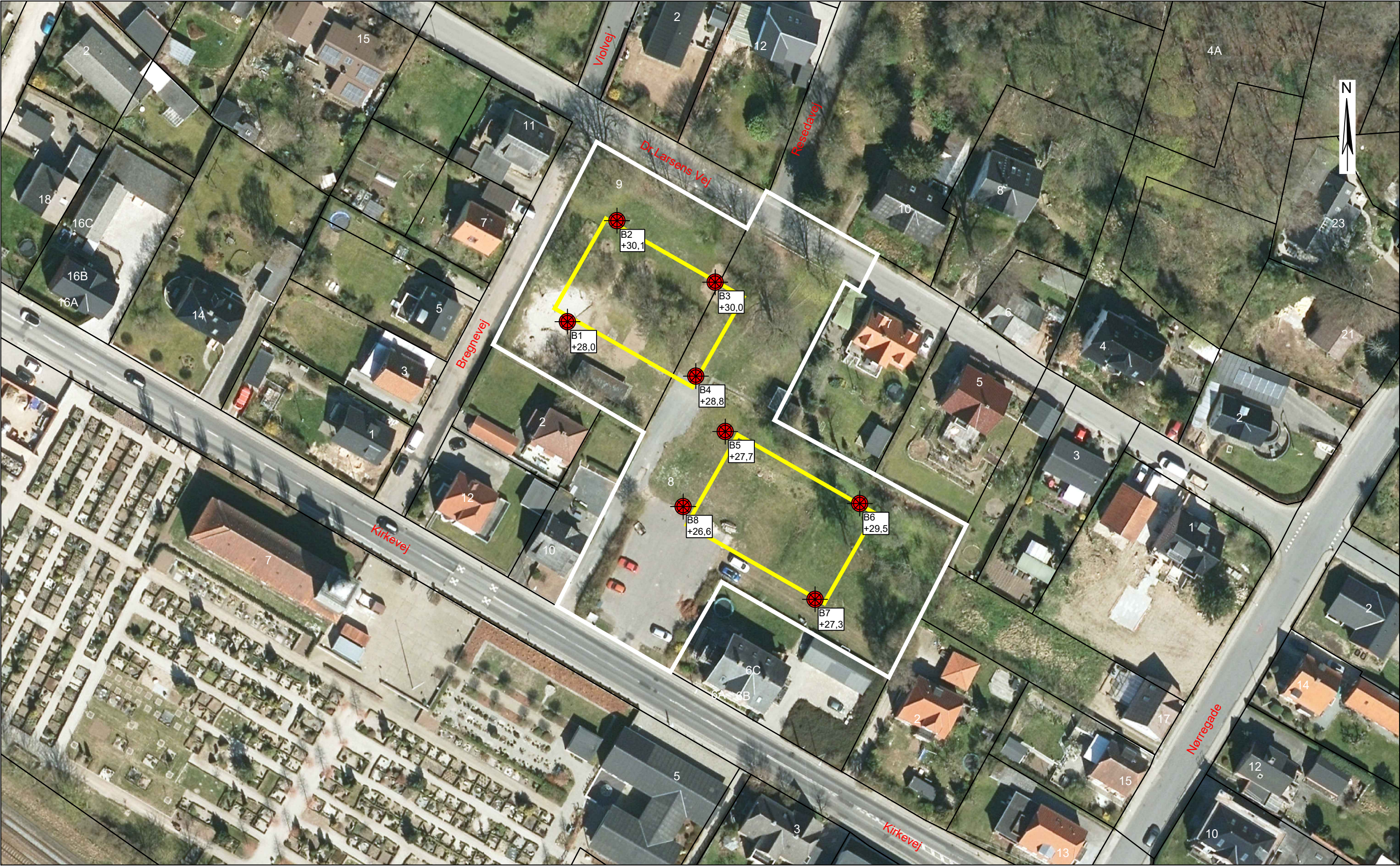
De optagne jordprøver opbevares i 14 dage fra d.d.











Signaturforklaring:



Geoteknisk boring
Boringsnr.
Terrænkote iht. DVR90



Planlagt bebyggelse

Sag : Kirkevej 8, 8370 Hadsten

Emne: Situationsplan



4AP-GEOTEKNIK A/S

Skanderborgvej 15,
8370 Hadsten
Tlf. 86 98 22 44
E-mail: le@4ap.dk
www.4ap.dk

Dato : 2020-10-08
Mål : 1 : 750
Sign. : JD

Sagsnr. : 20455
Tegn. Nr. : Rev. :
9



Bilag 10 – Prøvningsrapport, Eurofins|VBM Laboratoriet A/S

4AP Geoteknik A/S
Skanderborgvej 15
8370 Hadsten
Att.: Kristian Lynge

Rapportnr.: AR-20-VL-01020610-01
Batchnr.: EUAA59-20020610
Kundenr.: VL0000033
Rapportdato: 02.10.2020

Analysereport

Sagsnr.: 20455
Sagsnavn: Kirkevej 8, Hadsten
Prøvetype: Jord
Prøveudtagning:
Prøvetager: Rekvirenten
Modt. dato: 30.09.2020
Analyseperiode: 30.09.2020 - 02.10.2020

Lab prøvenr:	02061001	02061002	02061003	02061004	02061005	Enhed	DL	Urel(%) ²⁾
Prøvemærke:	B1	B4	B5	B6	B7			
Prøvedybde m u.t.:	0,0-0,5	0,0-0,35	0,0-0,9	0,0-1,0	0,0-0,8			
Tørstof DS/EN 15934:2012 A Gravimetrisk	95	96	94	93	95	%	1	10
Metaller								
Bly (Pb) DS 259:2003, SM 3120 ICP-OES	2,6	5,7	4,3	4,7	4,7	mg/kg ts.	1	30 A
Cadmium (Cd) DS 259:2003, SM 3120 ICP-OES	0,058	0,086	0,060	0,099	0,075	mg/kg ts.	0,02	30 A
Chrom (Cr) DS 259:2003, SM 3120 ICP-OES	4,2	6,2	5,3	9,2	4,5	mg/kg ts.	1	30 A
Kobber (Cu) DS 259:2003, SM 3120 ICP-OES	4,6	6,1	3,3	4,9	4,6	mg/kg ts.	1	30 A
Nikkel (Ni) DS 259:2003, SM 3120 ICP-OES	4,8	4,6	4,7	9,4	3,0	mg/kg ts.	0,5	30 A
Zink (Zn) DS 259:2003, SM 3120 ICP-OES	15	27	21	18	21	mg/kg ts.	2	30 A
Kulbrinter								
C6H6-C10 REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID	< 2	< 2	< 2	< 2	< 2	mg/kg ts.	2	30
C10-C15 REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID	< 5	< 5	< 5	< 5	< 5	mg/kg ts.	5	30
C15-C20 REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID	< 5	< 5	< 5	< 5	< 5	mg/kg ts.	5	30
C20-C35 REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID	< 5	26	9,4	< 5	< 5	mg/kg ts.	5	30
Sum (C10-C20) REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID	#	#	#	#	#	mg/kg ts.		
Sum (C6H6-C35) REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID	#	26	9,4	#	#	mg/kg ts.		
PAH-forbindelser								
Fluoranthen REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS	0,016	0,067	1,8	0,017	0,049	mg/kg ts.	0,01	40
Benzo(b+j+k)fluoranthen REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS	0,015	0,10	1,2	0,018	0,042	mg/kg ts.	0,01	40
Benzo(a)pyren REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS	< 0,01	0,071	0,79	< 0,01	0,023	mg/kg ts.	0,01	40
Indeno(1,2,3-cd)pyren REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS	< 0,01	0,055	0,43	< 0,01	0,011	mg/kg ts.	0,01	40
Dibenz(a,h)anthracen REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS	< 0,01	0,012	0,11	< 0,01	< 0,01	mg/kg ts.	0,01	40
Sum af 7 PAH'er REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS	0,031	0,31	4,4	0,035	0,12	mg/kg ts.		
Klassificering iht. BEK nr 1452	1	1	2	1	1			

Underleverandør:
A: Underleverandør (DS EN ISO/IEC 17025 DANAK 168)

4AP Geoteknik A/S
Skanderborgvej 15
8370 Hadsten
Att.: Kristian Lynge

Rapportnr.: AR-20-VL-01020610-01
Batchnr.: EUAA59-20020610
Kundenr.: VL0000033
Rapportdato: 02.10.2020

Analysereport

Sagsnr.: 20455
Sagsnavn: Kirkevej 8, Hadsten
Prøvetype: Jord
Prøveudtagning:
Prøvetager: Rekvirenten
Modt. dato: 30.09.2020
Analyseperiode: 30.09.2020 - 02.10.2020

Lab prøvenr:	02061006	Enhed	DL	Urel(%) ²⁾
Prøvemærke:	B8			
Prøvedybde m u.t.:	0,0-0,7			
Tørstof	93	%	1	10
<i>DS/EN 15934:2012 A Gravimetrisk</i>				
Metaller				
Bly (Pb)	23	mg/kg ts.	1	30 A
<i>DS 259:2003, SM 3120 ICP-OES</i>				
Cadmium (Cd)	0,12	mg/kg ts.	0,02	30 A
<i>DS 259:2003, SM 3120 ICP-OES</i>				
Chrom (Cr)	7,1	mg/kg ts.	1	30 A
<i>DS 259:2003, SM 3120 ICP-OES</i>				
Kobber (Cu)	9,4	mg/kg ts.	1	30 A
<i>DS 259:2003, SM 3120 ICP-OES</i>				
Nikkel (Ni)	4,8	mg/kg ts.	0,5	30 A
<i>DS 259:2003, SM 3120 ICP-OES</i>				
Zink (Zn)	240	mg/kg ts.	2	30 A
<i>DS 259:2003, SM 3120 ICP-OES</i>				
Kulbrinter				
C6H6-C10	< 2	mg/kg ts.	2	30
<i>REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID</i>				
C10-C15	< 5	mg/kg ts.	5	30
<i>REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID</i>				
C15-C20	< 5	mg/kg ts.	5	30
<i>REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID</i>				
C20-C35	52	mg/kg ts.	5	30
<i>REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID</i>				
Sum (C10-C20)	#	mg/kg ts.		
<i>REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID</i>				
Sum (C6H6-C35)	52	mg/kg ts.		
<i>REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID</i>				
PAH-forbindelser				
Fluoranthen	0,49	mg/kg ts.	0,01	40
<i>REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS</i>				
Benzo(b+j+k)fluoranthen	0,39	mg/kg ts.	0,01	40
<i>REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS</i>				
Benzo(a)pyren	0,23	mg/kg ts.	0,01	40
<i>REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS</i>				
Indeno(1,2,3-cd)pyren	0,13	mg/kg ts.	0,01	40
<i>REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS</i>				
Dibenz(a,h)anthracen	0,029	mg/kg ts.	0,01	40
<i>REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS</i>				
Sum af 7 PAH'er	1,3	mg/kg ts.		
<i>REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS</i>				
Klassificering iht. BEK nr 1452	1			

Underleverandør:
A: Underleverandør (DS EN ISO/IEC 17025 DANAK 168)

Batchkommentar:

4AP Geoteknik A/S
Skanderborgvej 15
8370 Hadsten
Att.: Kristian Lynge
Rapportnr.: AR-20-VL-01020610-01
Batchnr.: EUAA59-20020610
Kundenr.: VL0000033
Rapportdato: 02.10.2020

Analysereport

Sagsnr.: 20455
Sagsnavn: Kirkevej 8, Hadsten
Prøvetype: Jord
Prøveudtagning:
Prøvetager: Rekvirenten
Modt. dato: 30.09.2020
Analyseperiode: 30.09.2020 - 02.10.2020

Lab prøvenr:	02061006	Enhed	DL	Urel(%) ¹⁾
Prøvemærke:	B8			
Prøvedybde m u.t.:	0,0-0,7			

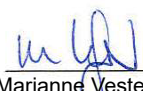
"Sum af 7 PAH'er": Fluoranthen, Benz(b+j+k)fluoranthen, Benz(a)pyren, Indeno(1,2,3)pyren og Dibenz(a,h)anthracen.
 Ekstraktionstiden for Reflab 1 analyser er 12 timer.

I henhold til Reflab1:2010 foretages en kvalitativ tolkning af chromatogrammet med angivelse af olietyper for prøver med et kulbrinteindhold over 100 mg/kg TS.

Med mindre andet er angivet, er REFLAB 1 ekstraktionen lavet på indsendte membranglas og REFLAB 4 ekstraktionen ud fra indsendte pose.

Forureningskategori foretages iht. Bek.1452 af 07/12/2015 "Bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord" for de parametre, der er specificeret i bekendtgørelsens tabel 3. Kulbrinter, benzen og nikkel er ikke omfattet af bekendtgørelsens tabel 3, hvorfor kategorisering af disse vurderes af kommunalbestyrelsen. Således er kategoriseringen i denne rapport kun vejledende. Kategoriseringen for kulbrinter, benzen og nikkel foretages iht. "Liste over kvalitetskriterier i relation til forurennet jord"

02.10.2020


 Marianne Vestergaard
 Laborant

Tegnforklaring:

<: mindre end	*) Ikke omfattet af akkrediteringen
>: større end	i.p.: ikke påvist
#: ingen parametre er påvist	i.m.: ikke målelig
DL: Detektionsgrænse	u): udført af underleverandør

Urel (%): Ekspanderede relative måleusikkerhed med dækningsfaktor 2. For resultater på detektionsgrænseniveau kan usikkerheden være større end oplyst på rapporten.

Prøvningsresultaterne gælder udelukkende for de(n) undersøgte prøve(r).

Rapporten må ikke gengives, undtagen i sin helhed, uden prøvningslaboratoriets skriftlige godkendelse.

4AP Geoteknik A/S
Skanderborgvej 15
8370 Hadsten
Att.: Kristian Lynge

Rapportnr.: AR-20-VL-01020768-01
Batchnr.: EUAA59-20020768
Kundenr.: VL0000033
Rapportdato: 05.10.2020

Analysereport

Sagsnr.: 20455
Sagsnavn: Kirkevej 8, Hadsten
Prøvetype: Jord
Prøveudtagning:
Prøvetager: Rekvirenten
Modt. dato: 01.10.2020
Analyseperiode: 01.10.2020 - 05.10.2020

Lab prøvenr:	02076801	02076802	Enhed	DL	Urel(%) ²⁾
Prøvemærke:	B2	B3			
Prøvedybde m u.t.:	0,0-0,8	0,0-1,0			
Tørstof DS/EN 15934:2012 A Gravimetrisk	92	89	%	1	10
Metaller					
Bly (Pb) DS 259:2003, SM 3120 ICP-OES	13	3,7	mg/kg ts.	1	30 A
Cadmium (Cd) DS 259:2003, SM 3120 ICP-OES	2,7	0,076	mg/kg ts.	0,02	30 A
Chrom (Cr) DS 259:2003, SM 3120 ICP-OES	10	13	mg/kg ts.	1	30 A
Kobber (Cu) DS 259:2003, SM 3120 ICP-OES	13	24	mg/kg ts.	1	30 A
Nikkel (Ni) DS 259:2003, SM 3120 ICP-OES	34	13	mg/kg ts.	0,5	30 A
Zink (Zn) DS 259:2003, SM 3120 ICP-OES	230	28	mg/kg ts.	2	30 A
Kulbrinter					
C6H6-C10 REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID	< 2	< 2	mg/kg ts.	2	30
C10-C15 REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID	< 5	< 5	mg/kg ts.	5	30
C15-C20 REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID	< 5	< 5	mg/kg ts.	5	30
C20-C35 REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID	< 5	< 5	mg/kg ts.	5	30
Sum (C10-C20) REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID	#	#	mg/kg ts.		
Sum (C6H6-C35) REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID	#	#	mg/kg ts.		
PAH-forbindelser					
Fluoranthen REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS	0,16	< 0,01	mg/kg ts.	0,01	40
Benzo(b+j+k)fluoranthen REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS	0,17	< 0,01	mg/kg ts.	0,01	40
Benzo(a)pyren REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS	0,093	< 0,01	mg/kg ts.	0,01	40
Indeno(1,2,3-cd)pyren REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS	0,056	< 0,01	mg/kg ts.	0,01	40
Dibenz(a,h)anthracen REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS	0,014	< 0,01	mg/kg ts.	0,01	40
Sum af 7 PAH'er REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS	0,49	#	mg/kg ts.		
Klassificering iht. BEK nr 1452	UK	1			

Underleverandør:
A: Underleverandør (DS EN ISO/IEC 17025 DANAK 168)

Batchkommentar:

4AP Geoteknik A/S
Skanderborgvej 15
8370 Hadsten
Att.: Kristian Lynge
Rapportnr.: AR-20-VL-01020768-01
Batchnr.: EUAA59-20020768
Kundenr.: VL0000033
Rapportdato: 05.10.2020

Analyserapport

Sagsnr.: 20455
Sagsnavn: Kirkevej 8, Hadsten
Prøvetype: Jord
Prøveudtagning:
Prøvetager: Rekvirenten
Modt. dato: 01.10.2020
Analyseperiode: 01.10.2020 - 05.10.2020

Lab prøvenr:	02076801	02076802	Enhed	DL	Urel(%) ¹⁾
Prøvemærke:	B2	B3			
Prøvedybde m u.t.:	0,0-0,8	0,0-1,0			

"Sum af 7 PAH'er": Fluoranthen, Benz(b+j+k)fluoranthen, Benz(a)pyren, Indeno(1,2,3)pyren og Dibenz(a,h)anthracen.

Ekstraktionstiden for Reflab 1 analyser er 12 timer.

I henhold til Reflab1:2010 foretages en kvalitativ tolkning af chromatogrammet med angivelse af olietyper for prøver med et kulbrinteindhold over 100 mg/kg TS.

Med mindre andet er angivet, er REFLAB 1 ekstraktionen lavet på indsendte membranglas og REFLAB 4 ekstraktionen ud fra indsendte pose.

Forureningskategori foretages iht. Bek.1452 af 07/12/2015 "Bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord" for de parametre, der er specificeret i bekendtgørelsens tabel 3. Kulbrinter, benzen og nikkel er ikke omfattet af bekendtgørelsens tabel 3, hvorfor kategorisering af disse vurderes af kommunalbestyrelsen. Således er kategoriseringen i denne rapport kun vejledende. Kategoriseringen for kulbrinter, benzen og nikkel foretages iht. "Liste over kvalitetskriterier i relation til forurennet jord"

05.10.2020



Claus Østergaard
Miljøtekniker/Ingeniør

Tegnforklaring:

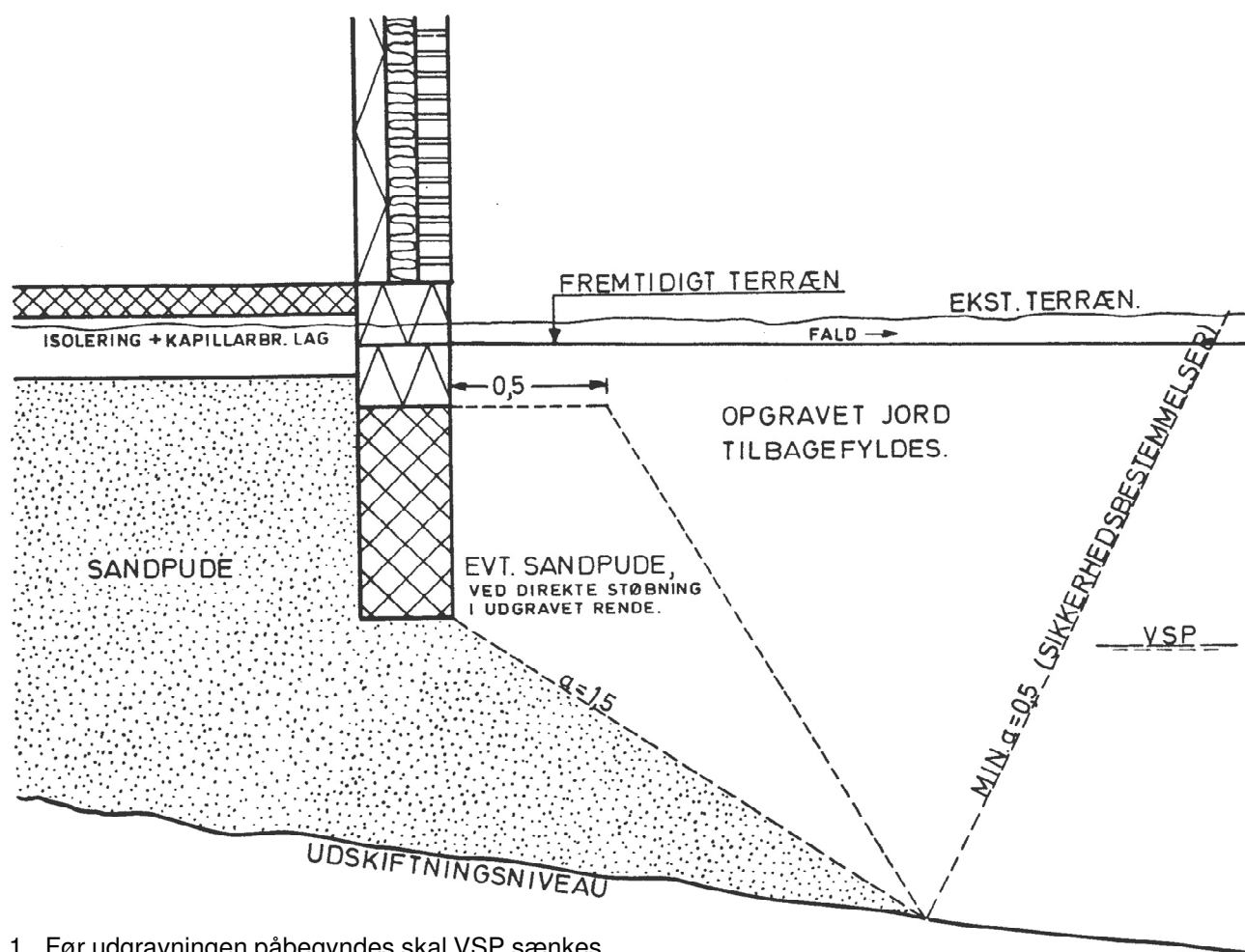
<: mindre end	*):	Ikke omfattet af akkrediteringen
>: større end	i.p.:	ikke påvist
#: ingen parametre er påvist	i.m.:	ikke målelig
DL: Detektionsgrænse	u):	udført af underleverandør

Urel (%): Ekspanderede relative måleusikkerhed med dækningsfaktor 2. For resultater på detektionsgrænseniveau kan usikkerheden være større end oplyst på rapporten.

Prøvningsresultaterne gælder udelukkende for de(n) undersøgte prøve(r).

Rapporten må ikke gengives, undtagen i sin helhed, uden prøvningslaboratoriets skriftlige godkendelse.

Bilag A – Principsnit for sandpudedefundering



1. Før udgravningen påbegyndes skal VSP sænkes til mindst samme dybde under udgravningsniveau som udgravningen føres under det oprindelige VSP. Færdsel med gummihjulskøretøjer på afgravningsniveau må ikke finde sted.
2. Sandpuden opbygges i lag på 30 cm og komprimeres til min. 98% st. proctor målt med Isotop-sonde.
3. Sandmaterialet bør være homogeniseret sand (harpet sand) fx som bundsikringssand efter DS/EN 13285:2018.

Dette vil medføre, at

- en sandpude, hvor højden er 0,75 m eller mere over VSP ofte vil være kapillarbrydende (jf. DS 436).

- og det traditionelle 0,15 m singelslag kan udelades.
 - sandet er forholdsvis nemt at udlægge og komprimere.
 - Komprimeringskontrollen lettes betydeligt.
4. Sandpuden bør kontrolleres med 3 á 5 isotopmålinger pr. meter sandpude, dog mindst 5 isotopmålinger pr. 500 m³ indbygget sand.
 5. Sandkvaliteten bør ligeledes kontrolleres med mindst 1 prøve pr. 500 m³ indbygget sand.

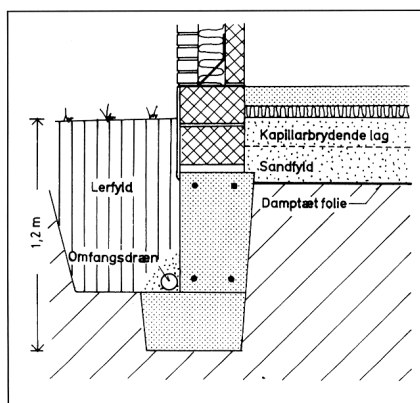
Bilag C – Princip for fede lerarter

Uddrag af BYG-ERFA erfaringsblad 940913 "Sætnings-skader forårsaget af træer"

Nybyggeri uden kældre på fedt ler

(I_p mellem 25 og 50%).

Ydervægsfundamenter skal føres mindst 1,2 m under terræn. De nederste ca. 0,3 m støbes direkte mod intakt jord. Herover støbes et fundament med 0,2% gennemgående armering foroven og forneden (2 x 2 stk. $\varnothing 18$ ribbestål i eksemplet). Afrømningsfladen afdækkes med en ekstra damp-tæt folie, og der skal lægges et omfangs-



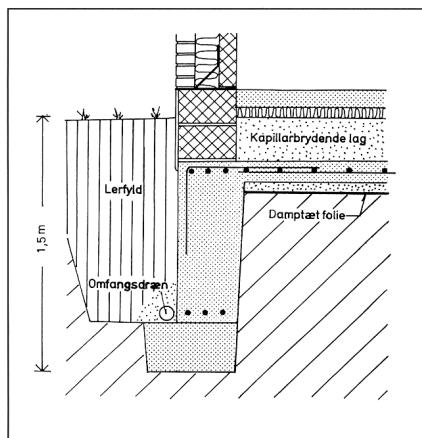
dræn på foden af fundamentet med forbindelse til det kapillarbrydende lag under gulvene.

Det er vigtigt at tilrettelægge funderingsarbejderne, så opblødning og udtørring af leret undgås under såvel fundamenter som gulve.

Løvfældende og visse arter stedsegrøn bevoksning skal fældes, inden dens højde bliver lige så stor – henholdsvis dobbelt så stor – som afstanden til bygningen.

Nybyggeri uden kældre på meget fedt ler

(I_p større end 50%).



Ydervægsfundamenter skal føres mindst 1,5 m under terræn. De nederste ca. 0,3 m støbes direkte mod intakt jord. Herover støbes et fundament med 0,2% gennemgående armering foroven og forneden (2 x 3 stk. $\varnothing 18$ ribbestål i eksemplet), som armeres sammen med en armeret betonplade. (For 120 mm plade T8 pr. 200 mm i begge retninger midt i pladen). Afrømningsfladen skal afdækkes med en damp-tæt folie. Der skal desuden lægges et omfangsdræn på foden af fundamentet med forbindelse til det kapillarbrydende lag under gulvene.

Det er en forudsætning, at funderingsarbejderne tilrettelægges, så opblødning og udtørring af leret undgås under såvel fundamenter som gulve.

Løvfældende og visse arter stedsegrøn bevoksning skal fældes, inden dens højde overstiger 2/3 af afstanden – henholdsvis den dobbelte afstand – til bygningen.

Beskyttelse mod kvældningsskader

En simpel men effektiv måde til at imødegå skader på nybyggeri, fordi fedt ler kvælder efter en træfældning, er at udskyde byggeriet til kvældningen er standset (dvs. som minimum til det efterfølgende forår).

Fundamentsforstærkning

Funderingen af udtørringsskadede bygninger kan bringes i orden ved en sektionvis understøbning af ydervægsfundamenterne til **svindfri funderingsdybde**. Hvis bevoksningen ønskes bibeholdt, vil det – afhængigt af lertype – kunne betyde, at ydervægsfundamenter skulle føres op imod 2,5 - 5 m under terræn.

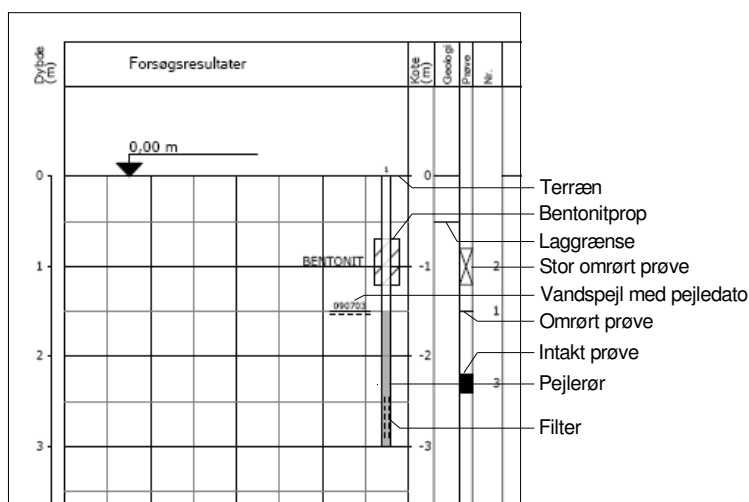
Det vil derfor normalt være mere hensigtsmæssigt i stedet at føre fundamenterne til **svindfri funderingsdybde** fastlagt for en lav bevoksning af græs, stauder o.lign. (0,9-1,5 m under terræn som for nybyggeri) og samtidig fælde al løvfældende og stedsegrøn bevoksning, hvis højde overstiger 2/3 af afstanden – henholdsvis den dobbelte afstand – til bygningen.

4AP-Standard – Signaturer & definitioner

JORDARTSSIGNATURER: dgf-Bulletin 1 (kan kombineres)

	STEN 20mm		LER		MULD		SKALLER
	GRUS 2mm		FYLD		TØRV		MORÆNELER (sandet, stenet, leret)
	SAND 0,06mm		KALK		TØRVEDYND		MORÆNESAND (sandet, stenet, siltet)
	SILT 0,02mm		BETON		GYTJE	Note: I morænejordarter må der forventes varierende indhold af sten og blokke.	

BOREPROFIL



SIGNATURER PÅ SITUATIONSPLAN:

	Geoteknisk boring med prøveoptagning
	Gravning med prøveoptagning
	Rammesondering
	Drejesondering

GEOLOGISKE FORKORTELSER:

Aflejring:

O	=	Overjord
Fy	=	Fyld
Ma	=	Marin aflejring
Fe	=	Ferskvandsaflejring
Ne	=	Nedskylsaflejring
Sk	=	Skredjord
Fl	=	Flydejord
Vi	=	Vindaflejring
Sm	=	Smeltevandsaflejring
Gl	=	Gletcheraflejring

Alder:

Re	=	Recent
Pg	=	Postglacial
Sg	=	Senglacial
Gc	=	Glacial
Ig	=	Interglacial
Is	=	Interstadial
Te	=	Tertiær
Da	=	Danien

Forkortelser:

f	=	fintkornet
m	=	mellemkornet
gr	=	groftkornet
kf	=	kalkfrit
kh	=	kalkholdigt

DEFINITIONER:

Vingestyrke (kN/m ²)	cv	=	Den udrænedede forskydningsstyrke målt ved vingeforsøg i intakt jord
Vingestyrke (kN/m ²)	cvr	=	Den udrænedede forskydningsstyrke målt ved vingeforsøg i omrørt jord (10 x 360°)
Vandindhold	W	=	Vandvægten i procent af tørstofvægten
Glødetab	Gl	=	Jordens vægttab ved opvarmning til 1000° C
Sonderingsmodstand	D	=	Antal halve omdrejninger pr. 20 cm nedtrængning for spidsbor med 100 kg. belastning
Rumvægt (kN/m ³)	γ	=	Forholdet mellem totalvægt og totalvolumen
Rammesondering (LRS 5)	L	=	Antal slag pr. 20 cm nedtrængning

Lokalplan nr. 401

Etageboliger på Kirkevej i Hadsten

og tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2017-29



Favrskov Kommune 2019 Ortofoto

September 2020



Favrskov
Kommune

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.

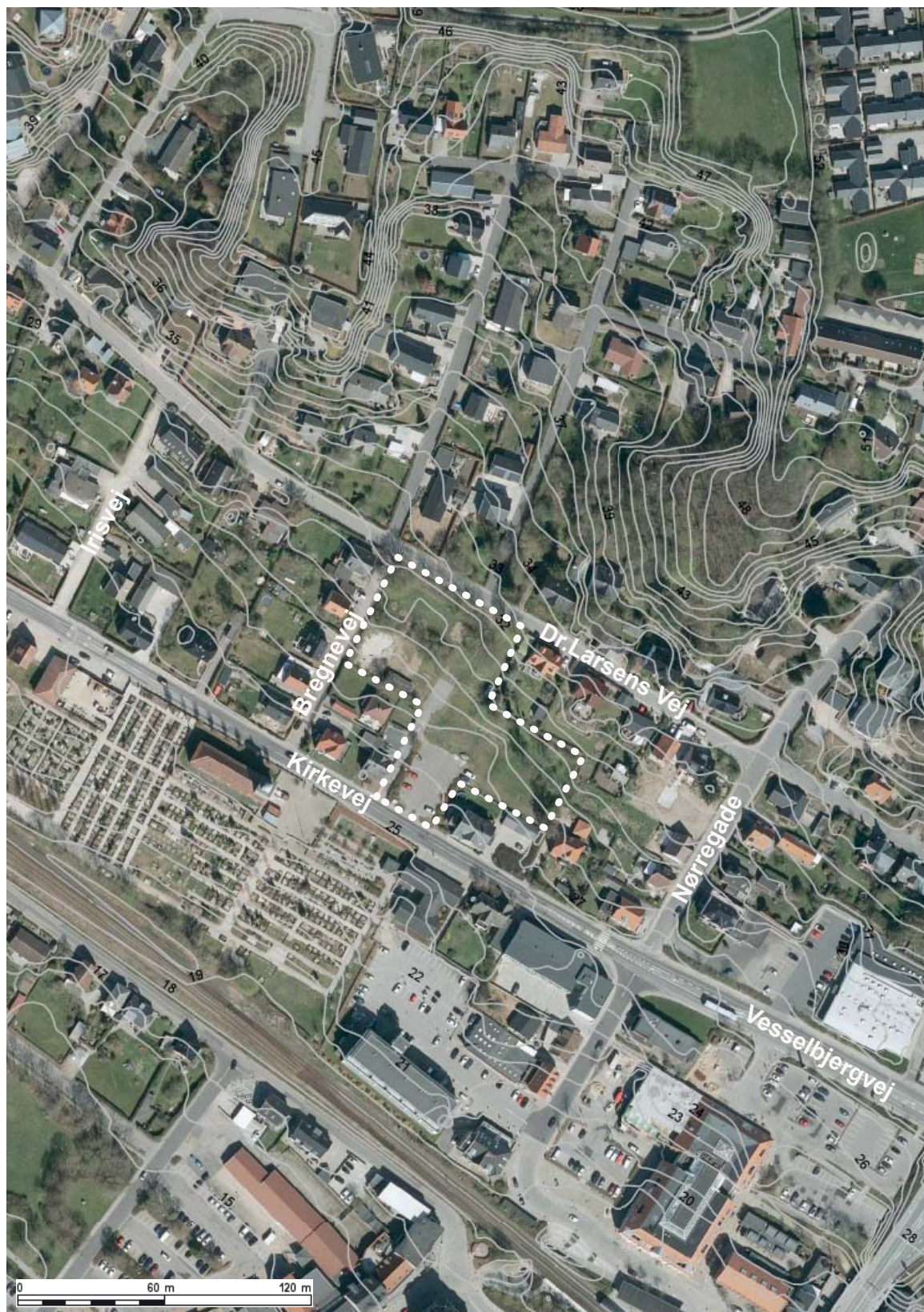
Efter Byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen indberettet til PlansystemDK.

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.

*Denne lokalplan er udarbejdet af Favrskov Kommune, Plan, Teknik- og Miljø
September 2020*

Hvad er en lokalplan?	2
Indhold	3
Redegørelse	6
Lokalplanområdet og dets omgivelser	6
Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanområdet forbliver i byzone.	7
Lokalplanens indhold	7
Ny bebyggelse og nærområdet	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
<i>Kommuneplanen</i>	8
<i>Anden planlægning</i>	8
<i>Natur og landskab</i>	8
<i>Gældende lokalplaner, byplanvedtægter mv.</i>	9
<i>Vandforsyning</i>	9
<i>Kloakforsyning</i>	9
<i>Varmeforsyning</i>	9
<i>Serviceforsyning</i>	10
<i>Jordforurening</i>	10
<i>Museumsloven</i>	10
<i>Trafik og trafikstøj</i>	11
<i>Miljøvurdering</i>	11
Servitutter	11
Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan	11
 Favrskov Kommune, Lokalplan nr. 401	 13
Lokalplanens formål	13
Lokalplanens område og zonestatus	13
Områdets anvendelse	13
Udstykning	14
Veje, stier og parkering	14
Tekniske anlæg	15
Bebyggelsens omfang og placering	15
Bebyggelsens udseende	16
Ubebyggede arealer og beplantning	17
Grundejerforening	18
Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
Servitutter	19
Lokalplanens retsvirkninger	19
Vedtagelsespåtegning	20
Kortbilag 1 - Matrikelkort	21
Kortbilag 2 - Lokalplankort	22
bilag 3 - Fladenivellement med byggefelter	23
Bilag 4 - Servitutliste	24
Bilag 5 - Miljørapport	25

Miljøvurdering	26
Indhold	26
Indledning	27
Lovgrundlag	27
Beslutning om miljøvurdering	27
<i>Relevante alternativer til planforslaget</i>	27
<i>Overvågning</i>	28
<i>Planforslagenes sammenhæng til andre planer</i>	28
Ikke teknisk resumé	28
<i>Vurdering af skyggepåvirkning</i>	37
<i>Vurdering af ændret udsigt og indblik</i>	37
<i>Afværgeforanstaltninger i forhold til omgivelserne/nærområdet.</i>	38
<i>Usikkerheder og mangler i miljøvurderingen</i>	38
miljøforhold i de berørte områder	38
Kumulative effekter	38
Alternativer	38
Overvågning	39
Sammenfattende redegørelse	39
Miljøhensyn	39
Høringssvar	40
Alternativer	42
Overvågning	42
 Favrskov Kommune, Kommuneplantillæg nr. 16	 43
Fremtidige rammebestemmelser	43
Natur og landskab	43
Miljøvurdering	43
Kommuneplantillæggets retsvirkninger	44
Vedtagelsespåtegning af kommuneplantillæg nr. 16	44



Lokalplanområdet ligger centralt i Hadsten nord for Kirkevej, der er en gennemgående vej (øst/vest) i Hadsten. Syd for lokalplanområdet ligger Sct. Pauls Kirke og kirkegården. Mod nord, vest og øst er lokalplanområdet omgivet af et boligområde, der præges af ældre villaer i 1½ - 2½ etager. De lyse linjer på kortet viser 1 meter koter og viser det kuperede terræn i området.



Realskolen blev opført i 1911 og senere tilføjet en tilbygning.



Naboejendommen Kirkevej 6 er en markant beboelsesejendom på 2½ etage med høj kælder.



Det store lindetræ skal bevares i den efterfølgende disponering af lokalplanområdet.



Lokalplanområdet set mod syd. Det bevaringsværdige lindetræ ses til venstre i billedet. Der er etableret en trampesti fra Dr. Larsens Vej på langs af grunden til Kirkevej.

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet omfatter to nabomatrikler med adresse på Kirkevej 8 og Bregnevej 9 i Hadsten. Matriklen på Kirkevej 8 omfatter en del af vejarealet på ca. 230 m². Lokalplanområdet har et areal på ca. 5.450 m², hvori vejarealet ikke indgår.

Lokalplanområdet ligger centralt i Hadsten nord for Kirkevej, der er en gennemgående vej (øst/vest) i Hadsten. Syd for lokalplanområdet ligger Sct. Pauls Kirke og kirkegården. Mod nord, vest og øst er lokalplanområdet omgivet af et boligområde, der præges af ældre villaer i 1½ - 2½ etager. Naboejendommen Kirkevej 6 - Villa EOS opført i 1915, der i mange år fungerede som lægebolig, er en markant beboelsesejendom på 2½ etage med høj kælder. Øst for Kirkevej 6 findes flere velbevarede murmestervillaer.

I lokalplanområdet har der tidligere ligget en realskole, der var en høj og markant bygning i Hadsten.

Realskolen, der nedbrændte i 2013, har senest huset Hadsten Ungdomsklub. Siden branden har lokalplanområdet henligget som et grønt areal. I området ligger en legeplads som en remenisens fra realskolen.

På den sydligste del af grunden er en asfalt belagt parkeringsplads med plads til ca. 20 biler bevaret.

Bevaringsværdigt lindetræ

I lokalplanområdets nordøstlige del står et lindetræ, der vurderes at være bevaringsværdigt. Det betyder, at træet skal bevares og indgå i den fremtidige disponering af lokalplanområdet som et rumskabende og karaktergivende element.

Lindetræet er mere end 100 år gammelt og omtrent 20 meter højt. Træet forventes at have en restlevetid på 30-50 år.

På tidspunkt for lokalplanens udarbejdelse vurderes træet at være sundt. Der er ikke tegn på skader, insektangreb, svampe eller lignende. Der er døde grene i kronen, hvilket er forventet ved et træ i den alder. Træet har en hovedstamme som forgrener sig til fire tveger. Tveger kan give større risiko for knæk, men der er ikke synligt tegn på risiko ved lindetræet.

Træets biofysiske funktion bidrager i stor grad til CO₂-optag, luftkvalitet og lokal klimaregulering med skygge og fordampning. Træet har også en støttende funktion som habitat for flora og fauna.

Træet er placeret som et solitært træ i et grønt område og er synligt til glæde for naboer og trafikanter på Dr. Larsens Vej. Træets placering vurderes ikke at genere udsyn fra naboejendommene.

Ved opførelse af bebyggelse og anlæg af fast belægning skal et areal svarende til minimum omkredsen på træets krone beskyttes mod kørsel og alle former for anlægsarbejder samt efterfølgende friholdes for belægning.

I lokalplanområdet findes desuden flere store træer, bl.a. en række kastanje-træer langs Dr. Larsens Vej. De vurderes dog ikke at være bevaringsværdige, da de på tidspunkt for lokalplanens udarbejdelse vurderes at være i dårlig vækstsmæssig stand og deres levetid vurderes at være begrænset.



Sct. Pauls Kirke ligger syd for lokalplanområdet.



Lokalplanområdet henligger ved lokalplanens udarbejdelse som et grønt ubebygget område.



Den eksisterende stiadgang fra Dr. Larsens Vej. Terrænspringet på godt 0,5 meter optages i en støttemur



Den eksisterende legeplads i lokalplanområdets vestlige del.

Sct. Pauls Kirke

Syd for lokalplanområdet ligger Sct. Pauls Kirke. Kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse og er ikke omfattet af en kirkebyggelinje. Der er ikke registreret kirkefredning eller kirkeindsigt omkring kirken.

Højden på kirketårnet er ca. 17,50 meter til underkant af kuplen. Kirketårnets samlede højde er ifølge bygningstegningerne 20,76 meter.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er Byrådets ønske om at give mulighed for at udnytte lokalplanområdet til etageboligbebyggelse i form af to punkthuse.

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for en fortætning og tilføre nye boligformer i midtbyen i overensstemmelse med Hadsten midtbyplan som Byrådet vedtog 24. september 2019.

Formålet med lokalplanen er endvidere at fastlægge placering, omfang og udformning af ny bebyggelse og at sikre, at bebyggelse gennem udformning og materialevalg tilpasses det omkringliggende område.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Hadsten midtbyplan, der udpeger konkrete byggemuligheder, hvor der kan ske en fortætning i Hadsten midtby. Ny bebyggelse vil bidrage til Byrådets ønske om at skabe en boligmæssig diversitet, der kan imødekomme forskellige boligbehov i midtbyen.

Lokalplanområdet forbliver i byzone.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen åbner mulighed for at opføre etageboliger i form af to punkthuse, der skal placeres inden for de udlagte byggefeltet. Punkthusene kan disponeres forskelligt, og antallet af lejligheder på hver etage kan variere. Lokalplanens bestemmelser om placering og ydre fremtræden, sikrer et harmonisk og arkitektonisk sammenhængende område.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at intet punkt af byggeriet må overstige koten på underkant af kirketårnets kuppel i det sydlige byggefelt. Underkanten af kirketårnets kuppel ligger ca. i kote 41.

I det nordligste byggefelt, som ligger tilbager trukket fra Kirkevej og kirken, må byggeriets højde dog øges, således at intet punkt af byggeriet må overstige kote 42,5 hvilket er lavere end overkanten på kirketårnets kuppel.

Hvilket svarer til fire etager, hvis byggehøjden udnyttes maksimalt.

Lokalplanen indeholder ligeledes bestemmelser om, at der skal udlægges en gennemgående sti mellem Kirkevej og Dr. Larsens Vej på grundens centrale del. I tilknytning til stien skal der udlægges et sammenhængende grønt friareal på minimum 550 m², som kan anvendes som friareal for offentligheden.

Vejadgang fra Kirkevej og Bregnevej fastlægges, og der fastsættes en bestemmelse om, at der skal anlægges etableres mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

Den eksisterende vejadgang til boligen på Kirkevej 10, skal opretholdes.

NY BEBYGGELSE OG NÆROMRÅDET

I den tilhørende miljøvurdering (bilag 5) er påvirkningen af omgivelserne/nærområder vurderet ved hjælp af principielle snit og skyggediagrammer, hvor der redegøres for den forventede skyggepåvirkning i forhold til de omkringliggende boliger og bevarelsen af Sct. Pauls Kirke som en markant bygning på Kirkevej og et vartegn i Hadsten.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger i rammeområde 1.OF.4 i Kommuneplan 2017-29, der udlægger området til offentligt område, som kan anvendes til børneinstitutioner og lignende samt servicefunktioner, fortrinsvis med regional betydning som gymnasium, teknisk skole, handelsskole og institutioner på det sociale- og sundhedsmæssige område.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen, hvorfor lokalplanen følges af et kommuneplantillæg. Med tillægget udlægges et nyt rammeområde til boligformål, 1.BO.30, hvor der gives mulighed for at opføre boliger i 5 etager og 16 meters højde og en bebyggelsesprocent på 80. Samtidig aflyses rammeområde 1.OF.4.

Anden planlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i Område med Drikkevandsinteresser (OD) og uden for indvindingsoplandet til Hadsten Vandværk. I dette område er grundvandet på nuværende tidspunkt ikke en prioriteret drikkevandsressource.

Natur og landskab

Der findes ingen beskyttede naturområder inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer, og der findes ikke fredede områder, beskyttede sten- og jorddiger eller fredede fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen er ikke omfattet af retningslinjer vedrørende naturbeskyttelse i Kommuneplan 2017-29.

Internationale naturbeskyttelsesområder

I følge bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 skal Favrskov Kommune foretage en vurdering af lokalplanens eventuelle indvirkning på en række internationale naturbeskyttelsesområder samt visse beskyttede arter og deres levesteder.

Lokalplanområdet ligger udenfor internationale naturbeskyttelsesområder. Afstanden fra lokalplanområdet til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde, habitatområde nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov vurderes at være ca. 6,5 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.

Generel beskyttelse af visse arter

Kommunen har foretaget en gennemgang af eksisterende viden og har ikke kendskab til forekomster af de særligt beskyttede arter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV inden for lokalplanområdet. Der er heller ikke fundet



Kortbilag der viser beliggenheden af de internationale naturbeskyttelsesområder.

potentielle levesteder, yngle- eller rasteområder for disse arter. På baggrund heraf vurderes det, at projektet ikke får nogen indvirkning på beskyttelsen af visse arter og deres levesteder, yngle- eller rasteområder.

Gældende lokalplaner, byplanvedtægter mv.

Lokalplanområdet er omfattet af "Lokalplan nr. 02.16 Kirkevej 6-8 i Hadsten - Boliger og offentlige formål".

"Lokalplan nr. 02.16 Kirkevej 6-8 i Hadsten - Boliger og offentlige formål". aflyses delvist, når lokalplanen vedtages endeligt.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Hadsten Vandværk.

Kloakforsyning

Lokalplanområdet ligger i et kloakopland (HAD02), der er fælleskloakeret.

For nuværende afledes både spildevand og regnvand derfor til Hadsten Ren-seanlæg. På sigt må det forventes, at området skal separatkloakeres.

Vandløbene ved Hadsten er hydraulisk overbelastede, blandt andet som følge af udledning af uforsinket overfladevand. Der er kun begrænset mulighed for etablering af flere forsinkelsesbassiner, hvilket forventes at vanskeliggøre separering af bl.a. kloakopland HAD02.

Der gives derfor mulighed for etablering af et underjordisk regnvandsbassin inden for det på kortbilag 2 med blå vist område. Et eventuelt bassin skal etableres af spildevandsforsyningsselskabet efter ansøgning om tilslutnings-tilladelse hos Favrskov Kommune.

I Favrskov Kommunes gældende spildevandsplan 2013 er der regnet med en befæstelsesgrad på 40 % i kloakopland HAD02. I lokalplanområdet er der ved planens udarbejdelse en befæstelsesgrad på ca. 13%, idet der kun er en parkeringsplads med asfaltbelægning og to skure i lokalplanområdet.

For at begrænse den fremtidige belastning på vandløbene og kloaksystemet indeholder lokalplanen en bestemmelse om, at der højst må ledes regnvand til afløbssystemet svarende til uforsinket afledning fra 40 % af grundens areal inkl. parkeringspladser.

Hvis området ønskes yderligere befæstet, kan kravet overholdes ved fx nedsivning eller forsinkelse af regnvand på egen grund efter ansøgning om tilladelse fra Favrskov Kommune og under nødvendig hensyntagen til grundvandsinteresser.

Det underjordiske regnvandsbassin kan ikke anvendes til forsinkelse af denne ekstra mængde regnvand fra grunden. Der kan etableres parkeringspladser oven på bassinet.

Det er i henhold til en tinglyst deklaration ikke tilladt at bygge oven på spildevandsforsyningsselskabets kloakledning, som løber mellem Dr. Larsens Vej og Kirkevej. Alle omkostninger til omlægning af ledningen inkl. ændring af tinglysning afholdes af ejendommens ejer.

Varmeforsyning

I lokalplanområdet er der mulighed for fjernvarmeforsyning fra Hadsten Varmeværk. Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning.



Der er registreret en fællesledning, der løber mellem Dr. Larsens Vej og Kirkevej på langs af lokalplanområdet.

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

Serviceforsyning

Lokalplanområdet hører under skoledistriktet Hadsten Skole. Der ligger flere børneinstitutioner i kort afstand fra lokalplanområdet, bl.a. Børnehuset Ellemose. De nærmeste indkøbsmuligheder findes i Hadsten Midtby, hvor lokalplanområdet er placeret.

Jordforurening

I lokalplanområdet er der pr. 9 januar 2020 ingen arealer, der er kortlagt i henhold til jordforureningsloven.

Lokalplanområdet er del af den ældre bykerne i Hadsten og er omfattet af områdeklassificeringen som lettere forurenede arealer. Jorden i området kan derfor ikke regnes som ren jord. Flytning af jord i eller fra området skal derfor forhåndsanmeldes til Favrskov Kommunes miljøafdeling.

Før arealer i projektområdet ændrer anvendelse til bolig, skal ejer/bruger sikre, at de øverste 50 cm jordlag er uforurenede eller alternativt, at der etableres en varig fast belægning, der afskærer direkte kontakt med jorden. Anvendelse af eksisterende jord fra området skal dokumenteres ren før udlægning som øverste jordlag. Ligeledes skal ejer/bruger kunne dokumentere, at evt. tilført jord andetsteds fra er ren.

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

Museumsloven

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

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

Moesgaard Museum anser det ikke for nødvendigt at foretage arkæologiske undersøgelser forud for anlægsarbejder.

Skulle der mod forventning dukke et enestående arkæologisk materiale op i forbindelse med evt. kommende gravearbejde, fx en grav, der kan ligge helt isoleret fra det øvrige fundmateriale, skal Moesgaard Museum underrettes.

Museet vil da inden for to uger foretage de nødvendige undersøgelser. Udgifterne til en evt. udgravning dækkes af Slots- og Kulturstyrelsen (jf. Museumsloven § 27 stk. 5:2).

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).

Vejbyggelinje

Der er 25. august 1970 tinglyst en byggelinje på 10 meter + højdetillæg fra vejmidte af Kirkevej. Vejbyggelinjen skal respekteres.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner og kommuneplantillæg, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Som følge af en screening af lokalplanen og kommuneplantillægget, efter lovens § 8, bilag 3, er der udarbejdet en egentlig miljøvurdering til belysning af de miljømæssige konsekvenser af lokalplanens og kommuneplantillæggets gennemførelse.

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

- Påvirkning af omgivelserne/nærområdet for så vidt angår skyggekast, ændret udsigt og mulige indbliksgener.

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

SERVITUTTER

Servitutredøgørelse se bilag 4.

EKSPPROPRIATION TIL VIRKELIGGØRELSE AF EN LOKALPLAN

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende

midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lods-ejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.

- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- at fastlægge bebyggelsens placering, omfang og udformning,
- at sikre, at byggeriet gennem udformning og materialevalg tilpasses det omkringliggende område,
- at fastlægge de fælles friarealer for området, og give retningslinjer for indretningen af disse.

§2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen omfatter ejendommene matr.nr. 3aq og del af 3p begge Vinterslev By, Hadsten samt alle parceller der efter 18. november 2019 udstykkes herfra og som berøres af lokalplanen.

2.2

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2.

2.3

Lokalplanen er beliggende i byzone og skal forblive som sådan.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger med tilhørende grønne fælles friarealer og parkering, sti mv.

3.2

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

Det er en forudsætning at:

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

Ad 3.2.

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

Ad 4.2

Et teknisk anlæg kan fx være et regnvandsbassin, der udstykses som en selvstændig matrikel.

kan imødekommes på ejendommen, og

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

3.3

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

§4

UDSTYKNING

4.1

Der må ske matrikulær ændringer i lokalplanområdet.

4.2

Der kan ske udstykning af tekniske anlæg.

§5

VEJE, STIER OG PARKERING

5.1

Den eksisterende vejadgang fra Kirkevej må som udgangspunkt opretholdes i princippet som vist på kortbilag 2.

5.2

Der må etableres vejadgang til den nordlige del af grunden fra Bregnevej i princippet som vist på kortbilag 2.

5.3

Vejadgangen til Kirkevej 10 skal opretholdes og en eventuel omlægning skal aftales med de vejberettigede.

5.4

Der skal på grundens centrale del udlægges en gennemgående sti mellem Kirkevej og Dr. Larsens Vej, sti a-a.

I tilknytning til sti a-a skal der udlægges et sammenhængende grønt friareal på minimum 550 m², som kan anvendes som friareal for offentligheden.

Sti a-a og det grønne friareal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

5.5

Nye og eksisterende vejadgange og sti a-a skal godkendes af Favrskov Kommune.

5.6

Der skal anlægges minimum 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladserne må anlægges i kælder og/eller på terræn.

5.7

Parkering af køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg er ikke tilladt. Af- og pålæsning er tilladt.

Ad 5.7

Definition af totalvægt. Den tilladte vægt der er angivet på køretøjet.

Ad 6.3

Hvis området ønskes yderligere befæstet, kan kravet om afledning fra maksimalt 40 % af grundens areal overholdes ved fx nedsivning eller forsinkelse af regnvand på egen grund efter ansøgning om tilladelse fra Favrskov Kommune og under nødvendig hensyntagen til grundvandsinteresser.

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

Spildevand og regnvand skal tilsluttes Favrskov Spildevands kloakanlæg i henhold til Favrskov Kommunes spildevandsplan. Der må højst ledes regnvand til afløbssystemet svarende til uforsinket afledning fra 40 % af grundens areal.

Regnvandsbassin nævnt i § 6.4 kan ikke anvendes til forsinkelse af den ekstra vandmængde, der overstiger uforsinket afledning fra 40 % af grundens areal.

6.4

Der udlægges areal til et underjordisk regnvandsbassin med en placering i princippet som vist på kortbilag 2. Et eventuelt bassin skal etableres af spildevandsforsyningsselskabet efter ansøgning om tilslutningstilladelse hos Favrskov Kommune. Der må anlægges fx parkeringspladser oven på bassinet.

6.5

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

6.6

Der må ikke etableres tagvindmøller eller minimøller.

6.7

Der kan etableres anlæg til indvinding af solenergi på bebyggelsen, jf. § 8.4.

6.8

Vej -og stibelysning skal udføres i overensstemmelse med Favrskov Kommunes belysningsplan.

7.1

Boligbebyggelsen skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter.

7.2

Boligbebyggelsen må ikke overstige de på kortbilag 2 angivne etageantal. Etageantallet er inkl. et eventuelt parkeringsdæk i stueplan.

7.3

Facaderne på den fjerde etage skal trækkes minimum 1,5 meter tilbage i forhold til de øvrige facader.

Ad 7.10

*Der er 25. august 1970 tinglyst en bygge-
linje på 10 meter + højdetillæg fra
vejmidte af Kirkevej. Vejbyggelinjen skal
respekteres.*

7.4

Bygningshøjden må ikke overstige den på kortbilag 2 angivne maksimal tagkote (DVR90).

Højden på trappe- og elevatorårne, må ikke overskride den angivne maksimale tagkote med mere end 1 meter.

Over den maksimale tagkote, må der på tage alene etableres vejrstationer til styring af bebyggelsens indeklime, ventilationshætter og lignende afkast under forudsætning af, at de integreres i tagfladernes udformning og indgår i den enkelte bygning arkitektoniske formsprog.

7.5

Opføres bebyggelsen med fladt tag må der ikke være tagudhæng. Der må dog etableres solafskærmning i form af pergola eller lignende på 1/4 af den samlede tagkant.

7.6

Ved boligbebyggelse, der opføres inden for de angivne byggefelt, træder byggeordgivningens almindelige højde- og afstandsbestemmelser i forhold til skel ud af kraft.

7.7

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

7.8

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

7.9

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 80.

7.10

Den tinglyst en bygge- linje på 10 meter + højdetillæg fra vejmidte af Kirkevej skal respekteres.

7.11

Mindre bygninger som orangerier, vinterhaver, drivhuse, skure, garager og carporte kan opføres udenfor byggefeltene.

Garager og carporte skal opføres efter en samlet godkendt plan.

§8**BEBYGGELSENS UDSEENDE****8.1**

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

8.2

Boligbebyggelsen skal gennem proportionering, materiale- og farvevalg sikres et sammenhængende arkitektonisk udtryk, ligesom det skal sikres, at boligbebyggelsen tilpasses det omkringliggende område.

Ad 8.3

Blank mur:

Facaden fremstår i ubehandlet mursten.

Ad 8.3 , 8.4 og 8.5

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

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

Solenergianlæg skal være udformet med anti-refleksbehandlet glas, og ansøger skal ved ansøgning om byggetilladelse dokumentere, at det påtænkte anlæg ikke vil være til gene for den omgivende bebyggelse i form af refleksioner.

Ad 9.1

Fladenivellement findes som pdf. og dwg.fil.

Ad 9.4

Beskæring eller fældning af det markerede træ, af fx sikkerhedsmæssige årsager, kræver forudgående dispensation fra Favrskov Kommune.

For at sikre træet gode leve- og vækstvilkår må der ikke ske jordtryk ved fx kørsel i en afstand af minimum kronens omkreds i byggeperioden.

Dette skal sikres i byggetilladelsen med vilkår om midlertidig hegning i byggeperioden.

Værdiansættelse af træet og vilkår om erstatning stilles i forbindelse med byggetilladelsen.

8.3

Boligbebyggelses facader skal fremstå i blank mur. En mindre del af facaderne kan udføres i andre materialer, som fx træ, beton, pladebeklædning eller metal eller som pudsede/vandskurede overflader. Ved en mindre del af facaden forstås et areal, der er mindre end 1/4 af det samlede facadeareal.

Eventuelle trappetårnes facader skal fremstå i blank mur eller beton, og må fremstå som pudsede/vandskurede facader. Farven på trappetårnes facader skal tilpasses boligbebyggelsens facadefarve, så bygningerne fremstår som en arkitektonisk helhed.

8.4

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

Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygningen, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens øvrige facader.

8.5

Mindre bygninger skal udføres med flade tage og gennem proportionering, materiale- og farvevalg sikres et sammenhængende arkitektonisk udtryk med boligbebyggelsen.

§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 eksisterende terræn på den enkelte grund. Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m. Terrænreguleringer skal så vidt muligt udformes som naturlige skråninger.

Se fladenivellement på bilag 3.

9.2

Der skal udlægges et grønt område med offentlig adgang med et areal på minimum 550 m² i lokalplanområdets nordøstlige del. I princippet som vist på kortbilag 2.

9.3

Der må ikke etableres fast belægning i det grønne område med offentlig adgang, bortset fra belægning på sti a-a.

9.4

Det på kortbilag 2 med X markerede lindetræ skal bevares.

Eventuel fældning og genplantning skal godkendes af Favrskov Kommune, der fastsætter krav til art/sort og størrelse på nyt træ.

9.5

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

Ad 10.1

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

Grænseværdi for udendørs opholdsarealer: L_{den} 58 dB.

9.6

Der udlægges areal til et underjordisk regnvandsbassin med en placering i princippet som vist på kortbilag 2.

§10**MILJØFORHOLD****10.1**

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

10.2

Det skal sikres, at de udendørs fælles friarealer, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end 58 dB.

10.3

Det skal sikres, at det indendørs støjniveau som vejstøj påfører boligerne, overholder Bygningsreglementets gældende bestemmelser for støjbelastning af beboelses- og opholdsrum, når vinduerne er lukkede.

10.4

Det skal sikres, at udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højest 33 dB indendørs i sove- og opholdsrum med lukkede vinduer.

10.5

Spildevand ledes til renseanlæg.

§11**GRUNDEJERFORENING****11.1**

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

11.2

Grundejerforeningen skal stiftes senest, når Byrådet kræver det.

11.3

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

11.4

Grundejerforeningen har pligt til at modtage skøde på og vedligeholde de i området udlagte fælles friarealer med tilhørende anlæg samt parkerings-, vej- og stiarealer med tilhørende anlæg. Herunder den gennemgående sti a-a med offentlig adgang mellem Kirkevej og Dr. Larsens Vej og det grønne friareal med offentlig adgang.

Grundejerforeningen kan selv fastsætte nærmere regler for arealernes vedligeholdelse.

11.5

Vej og fælles parkeringspladser i området kan klassificeres som private fællesveje med pligt til for de adgangsberettigede grundejerforeninger at

Ad 11.7

Grundejerforeningens vedtægter kan med fordel udarbejdes på baggrund af Favrskov Kommunes standardvedtægt for grundejerforeninger, der kan findes på kommunens hjemmeside.

Grundejerforeningen skal holde Favrskov Kommune underrettet om sin adresse.

afholde udgifter til drift og vedligeholdelse. Omkostningerne til vedligeholdelse og drift fordeles efter antal boliger i grundejerforeningen.

11.6

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

11.7

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Favrskov Kommune.

§12

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

12.1

Før ny bebyggelse kan tages i brug skal parkeringspladser jf. kravet i § 5.6 være opfyldt. Hvis en del af parkeringspladserne anlægges som fælles skal disse ligeledes være etableret inden ibrugtagning af bebyggelsen.

12.2

Før ny bebyggelse kan tages i brug skal sti a-a med offentlig adgang og det grønne friareal med offentlig adgang være etableret.

§13

SERVITUTTER

13.1

Oversigt over gældende servitutter fremgår af Bilag 4 Servitutredego-relse.

§14

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

14.1

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

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

14.2

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

14.3

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

14.4

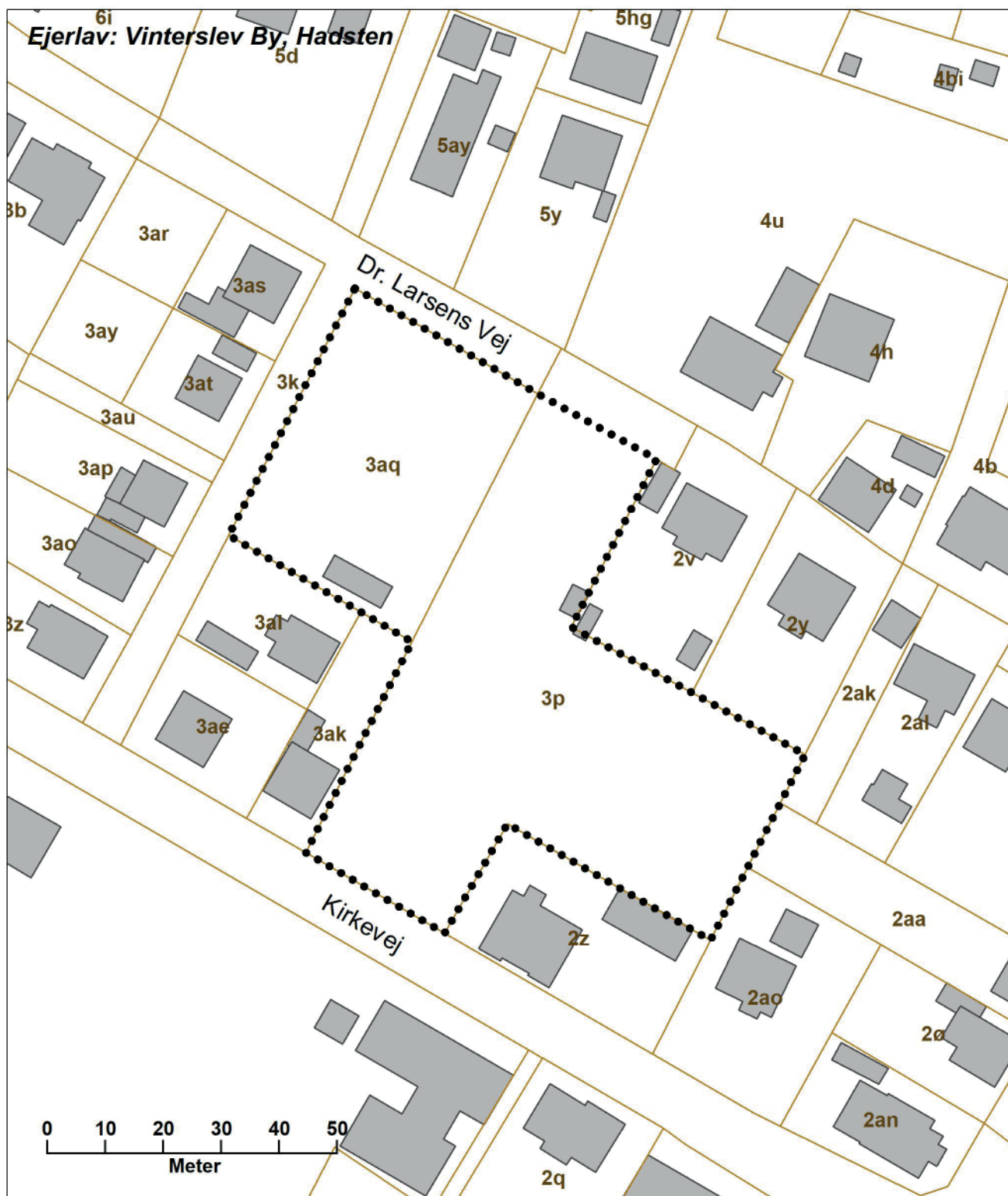
Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

Lokalplanen er i henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtaget af Favrskov Byråd 29. september 2020.

Nils Borring
borgmester

Jan Kallestrup
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort 1. oktober 2020.



Lokalplangrænse



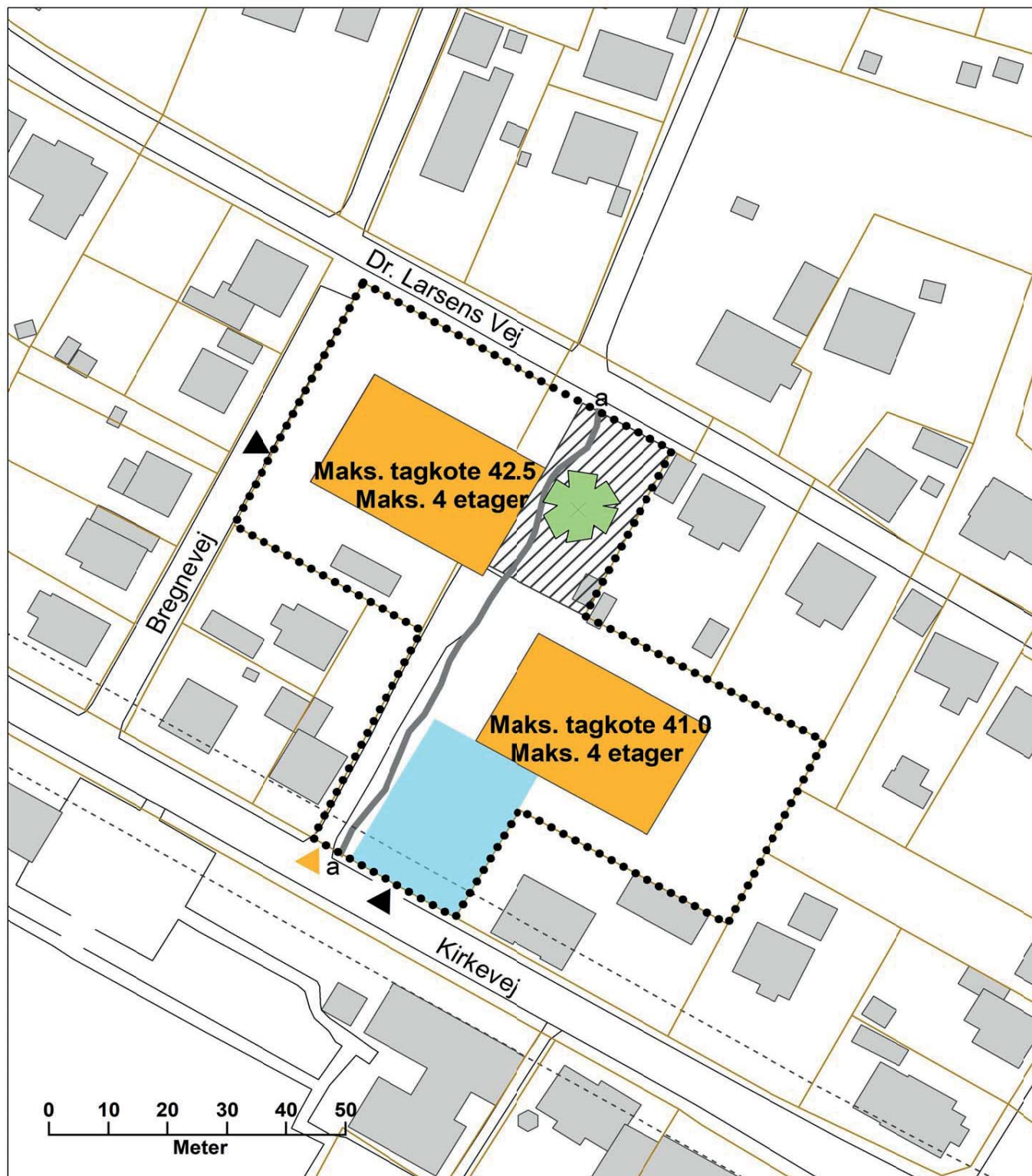
Eksisterende bygning



Matrikelplade

3p

Matrikelnummer



- | | | | |
|--|----------------------------------|--|-----------------------|
| | Lokalplangrænse | ----- | Vejbyggelinje |
| | Byggfelt | — | Kørebanelinje |
| a — a | Sti med offentlig adgang | ▲ | Vejadgang storparcel |
| | Grønt areal med offentlig adgang | ▲ | Vejadgang Kirkevej 10 |
| | Bevaringsværdigt træ | | Eksisterende bygning |
| | Underjordisk regnvandsbassin | | Matrikelflade |



BILAG 4 - SERVITUTLISTE

Servitutoversigt pr. 18.11.2019

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 401 - Etageboliger på Kirkevej i Hadsten

Ejendommen matr. nr. 3p, Vinterslev by, Hadsten

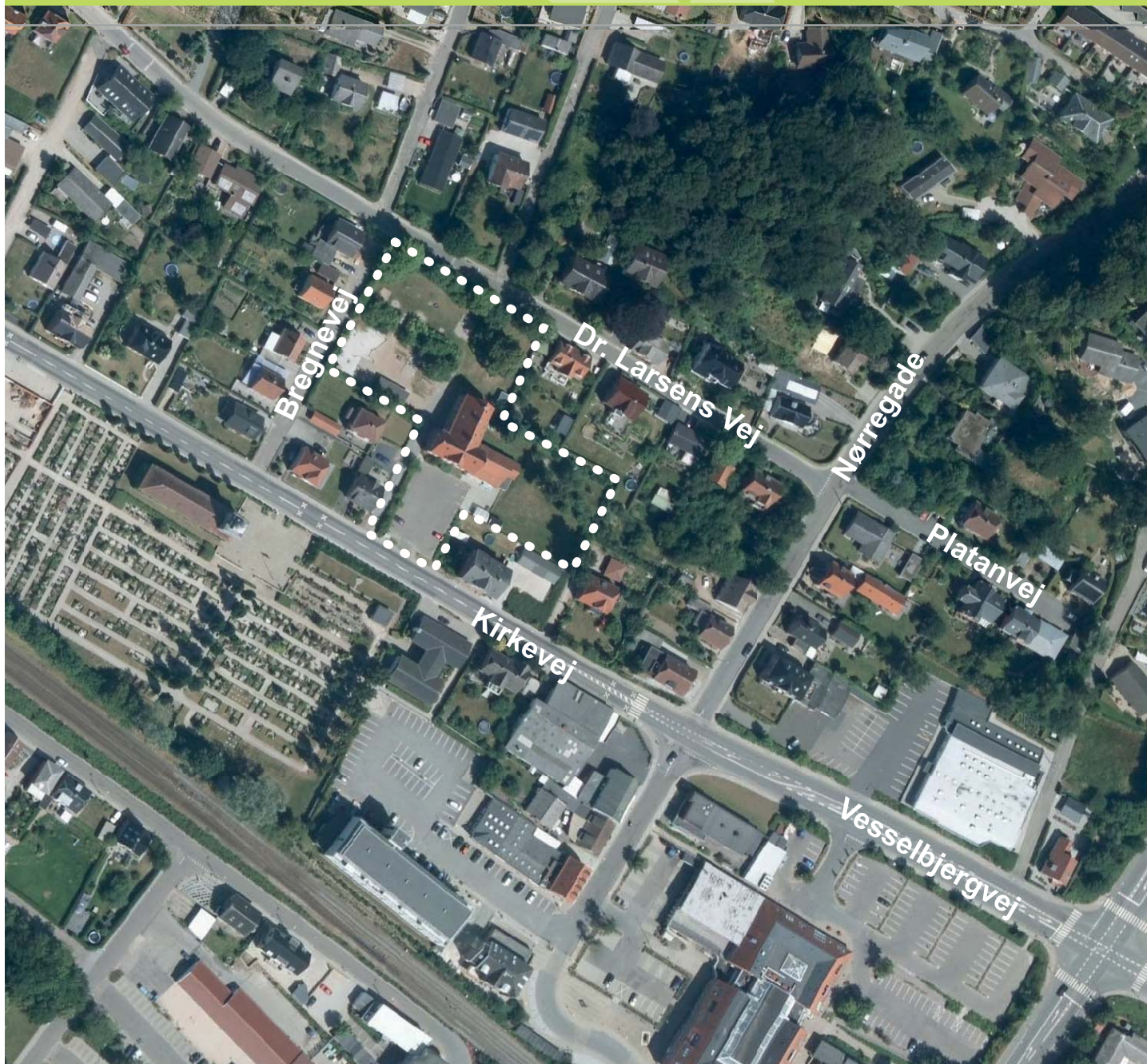
Nr.	Dato	Løbenummer	Akt	Titel	Bemærkninger
1	16.09.1909	1386-67	67_G-L_444	Landvæsenskommissionskendelse ang. kloakanlæg m.v.	
2	13.02.1919	913065-67	67_F-H_42	Dok om at der ikke må graves brønde nærmere end 100m fra kirkegården	
3	26.10.1962	913066-67		Overenskomst om levering af varme, Resp lån i off midler	
4	25.08.1970 20.02.2018	7988-67	67_I-L_35	Dok om byggelinier mv, Vedr 2 AV	Vedr. lokalplanområdet. Respekteres 10 meter fra vejmidte (Kirkevej)
5	22.07.1988	8977-67	67_B-H_49	Dok om fjernvarme mv	Vedr. lokalplanområdet. Respekteres
6	18.12.1995	536413-67	67_H-L_119	Dok. om tilslutningspligt til Hadsten Varmeværk.	Vedr. lokalplanområdet. Respekteres
7	19.12.2013	1005047227		Deklaration om spildevandsanlæg Der må ikke bygges eller plantes inden for 2 meter fra ledning	Vedr. lokalplanområdet. Respekteres Påtaleret: Favrskov Spildevand A/S

Ejendommen matr. nr. 3aq, Vinterslev by, Hadsten

Nr.	Dato	Løbenummer	Akt	Titel	Bemærkninger
1	13.02.1919	913126-67	67_F-H_42	Dok om at der ikke må graves brønde nærmere end 100m fra kirkegården	

Bilag 5 til Lokalplan nr. 401 og tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2017-29

Miljøvurdering



Favrskov Kommune 2019 Ortofoto

September 2020

INDHOLD

Indhold	25
Indledning	27
Lovgrundlag	27
Beslutning om miljøvurdering	27
<i>Relevante alternativer til planforslaget</i>	27
<i>Overvågning</i>	28
<i>Planforslagenes sammenhæng til andre planer</i>	28
Ikke teknisk resumé	28
Vurdering af miljømæssige konsekvenser	29
<i>Miljøforhold i de berørte områder</i>	30
<i>Diagrammer med skyggepåvirkninger</i>	30
<i>Vurdering af skyggepåvirkningen</i>	37
<i>Vurdering af ændret udsigt og indblik</i>	37
<i>Afværgeforanstaltninger i forhold til omgivelserne/nærområdet.</i>	38
<i>Usikkerheder og mangler i miljøvurderingen</i>	38
Miljøforhold i de berørte områder	38
Kumulative effekter	38
Alternativer	38
Overvågning	39
Sammenfattende redegørelse	39
Miljøhensyn	39
Høringssvar	40
Alternativer	42
Overvågning	42

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

September 2020.

INDLEDNING

Denne miljørapport udgør den lovpligtige miljøvurdering af forslag til lokalplan nr. 401 Etageboliger på Kirkevej i Hadsten og tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2017-29.

LOVGRUNDLAG

I henhold til bekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018 "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. 401 og tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2017-29 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 tema:

- Påvirkning af omgivelserne/nærområdet for så vidt angår skyggekast, ændret udsigt og mulige indbliksgener.

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 alternativer til den anvendelse og bebyggelse, som fastlægges i forslag til lokalplan nr. 401 og tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2017-29.

Et 0-alternativ vil være at videreføre den eksisterende arealanvendelse som ubebygget areal, hvilket ikke vil bidrage til at efterkomme Byrådets ønske om at give mulighed for at udnytte lokalplanområdet til etageboligbebyggelse i form af to punkthuse, og at skabe mulighed for en fortætning og tilføre nye boligformer i midtbyen.

Lokalplanområdet henligger i dag som en ubebygget grund centralt i Hadsten. I lokalplanområdet har der tidligere ligget en realskole, der var en høj og markant bygning i Hadsten.

Realskolen, der nedbrændte i 2013, har senest huset Hadsten Ungdomsklub. Siden branden har lokalplanområdet henligger som et grønt areal. I området ligger en legeplads som en rekonstruktion fra realskolen.

På den sydligste del af grunden er en asfalt belagt parkeringsplads med plads til ca. 20 biler bevaret.

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

Overvågning

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

Planforslagenes sammenhæng til andre planer

Der er udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2017-29. Med tillægget udlægges et nyt rammeområde til boligformål, 1.BO.30, hvor der gives mulighed for at opføre boliger i 5 etager og 16 meters højde og en bebyggelsesprocent på 80. Samtidig aflyses rammeområde 1.OF.4.

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 give mulighed for at udnytte lokalplanområdet til etageboligbebyggelse i form af to punkthuse.

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for en fortætning og tilføje nye boligformer i midtbyen i overensstemmelse med Hadsten midtbyplan som Byrådet vedtog 24. september 2019.

Formålet med lokalplanen er endvidere at fastlægge placering, omfang og udformning af ny bebyggelse og at sikre, at bebyggelse gennem udformning og materialevalg tilpasses det omkringliggende område.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Hadsten midtbyplan, der udpeger konkrete byggemuligheder, hvor der kan ske en fortætning i Hadsten midtby. Ny bebyggelse vil bidrage til Byrådets ønske om at skabe en boligmæssig diversitet, der kan imødekomme forskellige boligbehov i midtbyen.

Lokalplanen indeholder ligeledes bestemmelser om, at der skal udlægges en gennemgående sti mellem Kirkevej og Dr. Larsens Vej på grundens centrale del. I tilknytning til stien skal der udlægges et sammenhængende grønt friareal på minimum 550 m², som kan anvendes som friareal for offentligheden.

Vejadgang fra Kirkevej og Bregnevej fastlægges, og der fastsættes en bestemmelse om, at der skal anlægges etableres mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

Lokalplanen følges af et tillæg til Kommuneplan 2017-29, der udlægger et nyt rammeområde 1.BO.30 som erstatter rammeområde 1.OF.4.

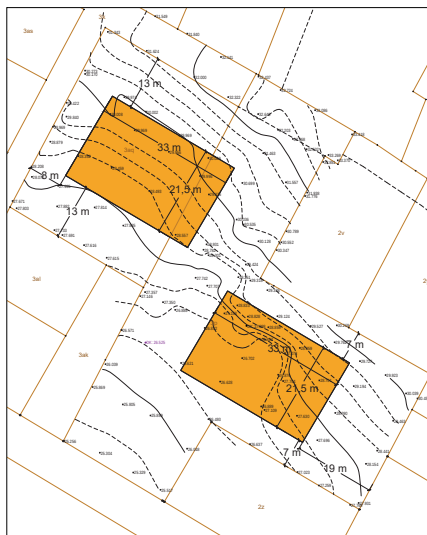
VURDERING AF MILJØMÆSSIGE KONSEKVENSER

Miljøforhold i de berørte områder

De berørte områder vurderes primært at være lokalplanområdet samt de nære omgivelser, hvilket omfatter det eksisterende boligområde ved Dr. Larsens Vej, Kirkevej og Bregnevej. Boligområderne præges af ældre villaer i 1½ - 2½ etager. Naboejendommen Kirkevej 6 er en markant beboelsesejendom på 2½ etage med høj kælder.

Syd for Kirkevej og lokalplanområdet ligger Sct. Pauls Kirke og kirkegården.

Lokalplanområdet omfatter to nabomatrikler med adresse på Kirkevej 8 og Bregnevej 9 i Hadsten og har et areal på ca. 5.450 m². Terrænet i lokalplanområdet falder med ca. seks meter fra Dr. Larsens Vej i nord til Kirkevej i Syd.



Byggefelternes placering i lokalplanområdet. Byggefelterne er markeret som gule felter.

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

Påvirkning af omgivelserne/nærområdet

Lokalplanen vil give mulighed for at opføre byggeri i fire og fem etager. Der udlægges to byggefelter, der afgrænser mulighederne for at placere bebyggelsen på grunden.

Af hensyn til de eksisterende boliger og Sct. Pauls Kirke indeholder lokalplanen bestemmelser om, at intet punkt af byggeriet må overstige koten på underkant af kirketårnets kuppel i det sydlige byggefelt. Underkanten af kirketårnets kuppel ligger ca. i kote 41.

I det nordligste byggefelt, som ligger tilbager trukket fra Kirkevej og Sct. Pauls Kirken, må byggeriets højde dog øges, således at intet punkt af byggeriet må overstige koten 44,26, svarende til overkanten på kirketårnets kuppel.

Den nu nedbrændte realskole var en høj og markant bygning.

På snittet herunder ses den mulige nye bebyggelse, hvor den maksimale tagkote udnyttes, sammenlignet med højden på den nu nedbrændte realskole. Hvis byggemulighederne udnyttes maksimalt og der opføres byggeri i fire og fem etager vil det påvirke omgivelserne i form af skyggekast.



Snit. Sct. Pauls Kirke ses til venstre. De maksimalt udnyttede byggefelter er vist med en mørk grå farve. Den nedbrændte realskole er vist med en rød stibling. Nord for Dr. Larsens Vej er den eksisterende bolig på nr. 10 vist med en sort stibling.

I det følgende afsnit er der ved hjælp af skyggediagrammer redegjort for skyggepåvirkning i forhold til de omkringliggende boliger.

Skyggediagrammerne er udarbejdet med udgangspunkt i en potentiel bebyggelse, hvor punkthusene placeres centralt i de to byggefeltet og udnytter etageantal og den maksimale tagkote.

Placeringen af bebyggelsen i et konkret projekt vil kun i mindre grad kunne variere i forhold til den potentielle placering.

Diagrammer med skyggepåvirkning

Skyggediagrammerne viser, hvordan det nye byggeri kaster skygger på omgivelserne på udvalgte tidspunkter på årets korteste dag, 21. december, den længste dag, 21. juni, samt for jævndøgn, 21. marts. Skyggediagrammerne for marts vurderes at være repræsentative for jævndøgn 21. september, hvorfor der ikke er udarbejdet særskilte skyggediagrammer herfor.

Tidspunkterne er udvalgt på baggrund af dagenes længde, hvorfor der er flere skyggediagrammer jo længere dagen er. Skyggediagrammerne viser skyggekast fra ny og eksisterende bebyggelse samt eksisterende beplantning.

Tidspunkterne er beregnet i GMT +1. Tidspunkterne er korrigeret for sommertid.

21. juni kl. 7, 9, 12, 15, 17 og 19 Sol op: ca. 04:30, Sol ned: ca. 22:15



Juni kl. 7.



Juni kl. 9.



Juni kl. 12.



Juni kl. 15.



Juni kl. 17.



Juni kl. 19.

21. december kl. 11, 12, og 15. Sol op: ca. 08:50, Sol ned: ca. 15:45



December kl. 11.

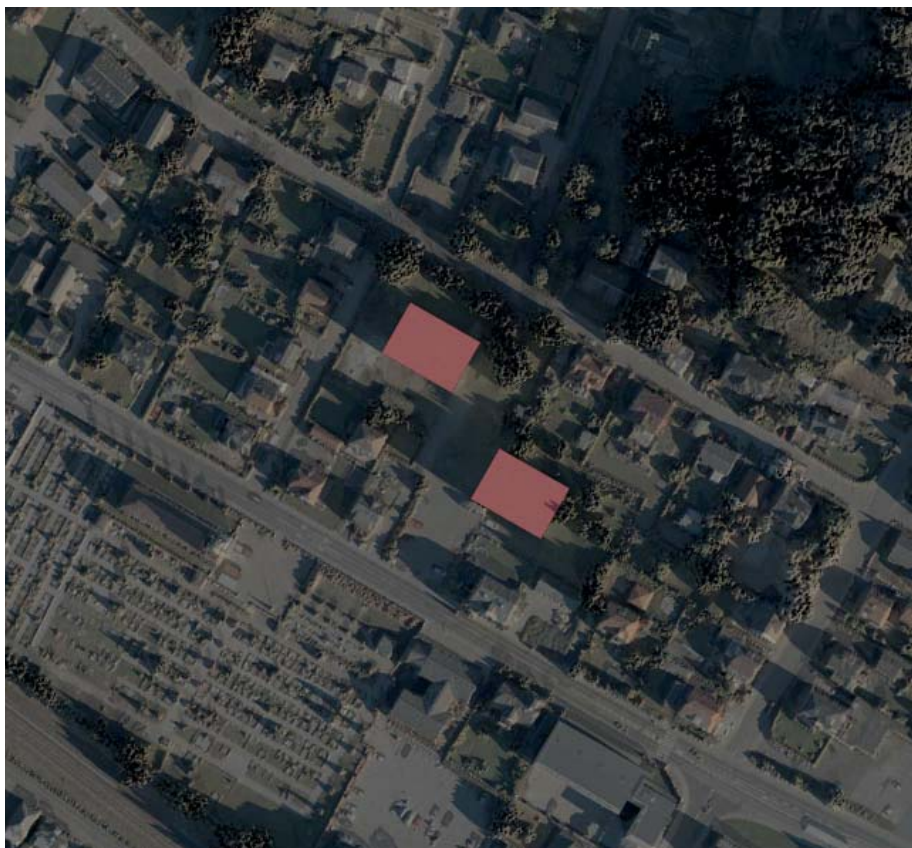


December kl. 12.



December kl. 15.

21. marts kl 9, 12, 15 og 17. Sol op: ca. 06:15, Sol ned: ca. 18:30



Marts kl. 9.



Marts kl. 12.



Marts kl. 15.



Marts kl. 17.

Vurdering af skyggepåvirkning

Skyggediagrammerne viser, at skyggerne fra et potentielt byggeri med to punkthuse, der placeres centralt i byggefeltet og udnytter den maksimale tagkote i hhv. kote 41 og 44,26, vil påvirke omgivelserne minimalt i juni måned.

Kl. 7 vil den nordlige del af haven på Bregnevej 2 og den østlige del af haven/indkørslen på Kirkevej 10 blive påvirket af skygge fra det potentielle byggeri.

Den østligste del af haven på Bregnevej 5 og 7 vil blive påvirket af skygge fra det nordligste punkthus.

I løbet af dagen vil punkthusene kaste skygge inden for lokalplanområdet og sidst på dagen, kl. 19, vil den aller sydligste del af haven på Dr. Larsens Vej 7 blive påvirket af skygge.

I december, hvor solen står lavere på himlen, vil punkthusene kaste skygge i nordvestlig retning og påvirke ejendommene nord for Dr. Larsens Vej. Skyggediagrammerne viser, at den eksisterende beplantning og bebyggelse i forvejen kaster skygge. Især de eksisterende kastanjetræer kaster skygge på ejendommene nord for Dr. Larsens Vej.

I marts og september (jævndøgn) vil den østlige del af haverne og boligene på Bregnevej 7 og Dr. Larsens Vej 11 blive påvirket af skygge fra de potentielle punkthuse kl. 9.

Kl. 12 vil den nordligste del af Bregnevej (kørebanen) ligge i skygge og punkthusene vil kaste skygge inde i lokalplanområdet.

Kl. 15 vil den sydligste del af haven på Dr. Larsens Vej 7 blive påvirket af skygge og kl. 17 vil en større del af haven blive påvirket af skygge. Den eksisterende beplantning bidrager også til at kaste skygge i haven.

Samlet set vurderes skyggepåvirkningen af punkthusene at blive størst inden for lokalplanområdet.

Omgivelserne vurderes at blive påvirket i mindre grad. Den eksisterende høje beplantning og bebyggelse i området vurderes at bidrage væsentligt til skyggepåvirkningen af omgivelserne.

Vurdering af ændret udsigt og indblik

Et potentielt byggeri med to punkthuse, der placeres centralt i byggefeltet og udnytter den maksimale tagkote i hhv. kote 41 og 44,26, vil påvirke omgivelserne i form af ændret udsigt.

Både boligerne langs Kirkevej, Bregnevej og Dr. Larsens Vej vil i forskelligt omfang blive påvirket af ændret udsigt og muligt indblik fra det potentielle byggeri.

Udsigten fra de omkringliggende boliger vurderes primært at være orienteret mod syd, hvor landskabet falder mod Hadsten midtby og Lilleådalene.

Snittet på side 28 viser, at det potentielle byggeri vil blive højere end største delen af de omkringliggende boliger. Især Dr. Larsens Vej 7, hvor det byggefelt er placeret syd for ejendommen må forventes at få ændret udsigten.

Byggefelterne er placeret, så der vil være kig/udsigt på ved siden af og mellem byggefelterne/det potentielle byggeri.

Afværgeforanstaltninger i forhold til omgivelserne/nærområdet.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at bebyggelsen placeres under størst mulig hensyntagen til de eksisterende boliger i nærområdet og Sct. Pauls Kirke.

Byggefelteren er placeret i størst mulig afstand til de eksisterende boliger og den maksimale højde på det potentielle byggeri reguleres i forhold til Sct. Pauls Kirke og det omgivende boligområde.

Herudover foreslås ingen afværgeforanstaltninger.

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 detaljeringsniveau.

MILJØFORHOLD I DE BERØRTE OMRÅDER

De berørte områder vurderes primært at være lokalplanområdet samt de nære omgivelser, hvilket omfatter boligområdet ved Dr. Larsens Vej, Kirkevej og Sct. Pauls Kirke.

KUMULATIVE EFFEKTER

Med forslag til lokalplan nr. 401 og tillæg nr. 16 til Kommuneplan nr. 2017-29 ændres arealanvendelsen fra offentlige formål til boligformål.

Der må opføres etageboliger med tilhørende parkeringsplader og grønne fælles friarealer, hvor der skal være offentlig adgang til en del af de grønne arealer samt offentlig adgang til en gennemgående sti.

Det vil i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse blive påset at lokalplanens bestemmelser overholdes

En kumulativ effekt i forhold til påvirkning af omgivelserne/nærområdet vil være, at byggeri placeres hensigtsmæssigt på grunden i forhold til naboer og de nære omgivelser samt Sct. Pauls Kirke og den offentlige adgang til lokalplanområdet opretholdes og sikres vha. en sti og et udlagt grønt område.

ALTERNATIVER

Der er ikke fundet relevante alternativet til den anvendelse og bebyggelse, som fastlægges i forslag til lokalplan nr. 401 og tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2017-29

Et 0-alternativ vil være at videreføre den eksisterende arealanvendelse som ubebygget areal.

Hvis planforslagene ikke vedtages forventes der ingen påvirkning eller regulering af lokalplanområdet og de nære omgivelser.

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 fra 2. marts til 27. april 2020.

Inden lokalplanen kan vedtages skal der i henhold til miljøvurderingslovens § 13, stk. 2 udarbejdes en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensynet er integreret i planen og for hvordan 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 vedtagne 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. 401 Etageboliger på Kirkevej i Hadsten og tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2017-29 udlægger området til etageboliger.

Lokalplanen og kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for at udnytte lokalplanområdet til etageboligbebyggelse i form af to punkthuse.

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for en fortætning og tilføre nye boligformer i midtbyen i overensstemmelse med Hadsten midtbyplan som Byrådet vedtog 24. september 2019.

Formålet med lokalplanen er endvidere at fastlægge placering, omfang og udformning af ny bebyggelse og at sikre, at bebyggelse gennem udformning og materialevalg tilpasses det omkringliggende område.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Hadsten midtbyplan, der udpeger konkrete byggemuligheder, hvor der kan ske en fortætning i Hadsten midtby. Ny bebyggelse vil bidrage til Byrådets ønske om at skabe en boligmæssig diversitet, der kan imødekomme forskellige boligbehov i midtbyen.

Lokalplanen indeholder ligeledes bestemmelser om, at der skal udlægges en

gennemgående sti mellem Kirkevej og Dr. Larsens Vej på grundens centrale del. I tilknytning til stien skal der udlægges et sammenhængende grønt friareal på minimum 550 m², som kan anvendes som friareal for offentligheden.

Vejadgang fra Kirkevej og Bregnevej fastlægges, og der fastsættes en bestemmelse om, at der skal anlægges etableres mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

Lokalplanen følges af et tillæg til Kommuneplan 2017-29, der udlægger et nyt rammeområde 1.BO.30 som erstatter rammeområde 1.OF.4.

Samtidigt med udarbejdelse af lokalplanforslaget og kommuneplantillægget 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.

HØRINGSSVAR

Der er kommet ialt otte indsigelser til planforslagene.

Der har udover den ordinære høringsperiode været afholdt et naboorienteringsmøde med en efterfølgende 14-dages høringsperiode.

I den ordinære høringsperiode er der kommet høringssvar fra følgende: Aarhus Stift, Favrskov Provsti og Hadsten Menighedsråd.

Høringssvarene omhandler:

- Bekymring for at miste parkeringspladserne på grunden Kirkevej 8, der benyttes af kirkegængere
- Byggeriets højde i forhold til kirken
- Indblik til kirkens arealer.

To høringssvar fra naboer til lokalplanområdet, der overordnet omhandler følgende emner:

- Byggeriets indpasning i det eksisterende boligområde
- Indbliksgener
- Skyggekast
- Byggeriets volumen, der vil ændre udsigten fra deres boliger
- Øget trafikbelastning på Kirkevej og Bregnevej.

Det femte høringssvar omhandler holdninger til byggestilen og arkitekturen.

I den forlængede høringsperiode er der kommet høringssvar fra 17 naboer, der har indsendt en uddybning af det tidligere fremsendte høringssvar.

I høringssvaret understreges det, at naboerne:

- Ønsker, at byggeri opføres i maks. tre etager og at bebyggelsesprocenten nedsættes
- Er indforstået med, at byggefeltene kan udvides og de grønne arealer kan indskrænkes
- Støtter Provstiets ønske om eventuelt at købe en del af lokalplanområdet og anvende det til parkering.

I de øvrige to høringssvar fra naboer opfordres til henholdsvis. at:

- Byggeriet opføres i maks. to etager og der bygges færre boliger
- Nogle af de høje træer på grunden bevares for at skærme for indblik.

Vurdering af høringssvarene

Parkeringskravet i lokalplanen følger Kommuneplanens parkeringsnorm på 1,5 plads pr. etagebolig. Disponeringen af parkeringspladserne er ikke fastlagt i lokalplanen.

Der udlægges ikke areal til offentlig parkeringspladser i lokalplanområdet. Teknik og Miljø vurderer, at det pga. lokalplanområdets topologi, fastlæggelse af byggefelter, bevaring af beplantning og øvrige hensyn vil være vanskeligt at finde yderligere plads til udlæg af ekstra offentlige parkeringspladser i lokalplanområdet.

Teknik og Miljø vurderer, at der fra parkeringspladserne på Kirketorvet er god tilgængelighed til kirken via stien på kirkegården, idet disse er anlagt med fast belægning og meget lav hældning. Der er også en adgangsmulighed fra stien ved sognegården, der dog er anlagt med stejlere hældning.

Teknik og Miljø har tidligere oplyst, at kommunen ikke ønsker at forbeholde offentlige parkeringspladser vha. skiltning og foreslået, at man ved kirken henviser til parkeringspladserne på Kirketorvet.

Teknik og Miljø vurderer, at afstanden mellem kirken og det kommende byggeri samt bestemmelser om byggeriets maksimale højde og placering gør, at Sct. Pauls Kirke fortsat vil fremstå som et markant vartegn for Hadsten og en fremtrædende bygning på Kirkevej.

Teknik og Miljø vurderer, at afstanden mellem det nye byggeri og kirken samt den eksisterende beplantning og bebyggelse, og almindelig hensynsfuld opførsel fra kommende beboere vil være tilstrækkelig i forhold til at begrænse indblik fra boligerne.

Bebyggelsen er søgt tilpasset omgivelserne og placeret, så den tager hensyn til udsigtsmuligheder og begrænser skyggekast på de omkringliggende ejendomme.

Eventuelle indbliksgener og skyggepåvirkninger for naboer er søgt minimeret ved at placere den nye bebyggelse så centralt på grunden som muligt.

Ved at reducere byggemuligheden på det bageste byggefelt til fire etager og trække facaderne tilbage på den fjerde etage mindskes skyggeeffekterne og mulighed for indbliksgener.

Teknik og Miljø vurderer, at trafikbelastningen på Kirkevej ikke vil blive øget væsentligt som følge af opførelse af nye boliger i lokalplanområdet. Der er ikke aktuelle planer om yderligere trafikale tiltag på Kirkevej.

En højere og tættere bebyggelse i Hadsten midtby er i overensstemmelse med både "Hadsten midtbyplan" og "Plan- og bæredygtighedsstrategi 2030+'s" intentioner om at øge fortætningen i midtbyerne.

Hensyn til naboer og deres ønsker til fremtidig bebyggelse i lokalplanområdet er søgt tilgodeset i ændringerne i udbudsmaterialet og i lokalplanens indhold.

Teknik og Miljø vurderer, at med et etageantal på to og færre boliger, vil Byrådets intentioner om at øge fortætningen i midtbyerne ikke være muligt.

Størstedelen af træerne er ikke vurderet som bevaringsværdige i lokalplanmæssig sammenhæng. Lindetræet vest for indsigers ejendom er udpeget

som bevaringsværdig i lokalplanforslaget.

Det vil afhænge af et konkret projekt, hvordan udearealerne bearbejdes og hvor mange af de øvrige træer på grunden, der bevares.

Eksisterende beplantning der er i vækstmæssig god stand, kan bidrage til at give grunden og det kommende byggeri karakter og kan med fordel bevares.

Ændringer i lokalplanen

Høringssvarene giver anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- At etageantallet fastsættes til fire i begge byggefeltet og at tagkoten på det bageste byggefelt fastsættes til kote 42,5
- At der tilføjes en bestemmelse om, at facaderne på den øverste etage skal trækkes minimum 1,5 meter tilbage i forhold til facaderne på de øvrige etager.

ALTERNATIVER

Relevante alternativer til etageboliger vil være at videreføre den eksisterende arealanvendelse som ubebygget areal, 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.

Efter § 23 c i »Lov om planlægning« udlægges et nyt rammeområde til boligformål, 1.BO.30, hvor der gives mulighed for at opføre boliger i 5 etager og 16 meters højde og en bebyggelsesprocent på 80. Samtidig aflyses rammeområde 1.OF.4.

FREMTIDIGE RAMMEBESTEMMELSER

Områdets nummer: 1.BO.30.

Områdets anvendelse: Boligformål

Bebyggelsesprocent: 80

Max. etageantal og bygningshøjde: 5 etager og 16 meter

NATUR OG LANDSKAB

Der findes ingen beskyttede naturtyper inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er ikke omfattet naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer, og der findes ikke fredede områder, beskyttede sten og jorddiger eller fredede fortidsminder inden for lokalplansområdet.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af retningslinjer vedrørende naturbeskyttelse i Kommuneplan 2017-29.

Konsekvensvurdering i henhold til habitatdirektivet

Ifølge bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 skal Favrskov Kommune foretage en vurdering af lokalplanens eventuelle indvirkning på en række internationale naturbeskyttelsesområder samt visse beskyttede arter og deres levesteder, yngle- eller rasteområder.

Lokalplanområdet ligger uden for internationale naturbeskyttelsesområder. Afstanden fra lokalplansområdet til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde, habitatområde nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov er ca. 6,5 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.

Generel beskyttelse af visse arter

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

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

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

- Påvirkning af omgivelserne/nærområdet for så vidt angår skyggekast, ændret udsigt og mulige indbliksgener.

I miljørapporten redegøres for planens påvirkning af ovennævnte forhold.

Nærværende lokalplan tager højde for de temaer, der er vurderet i miljørapporten.

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.

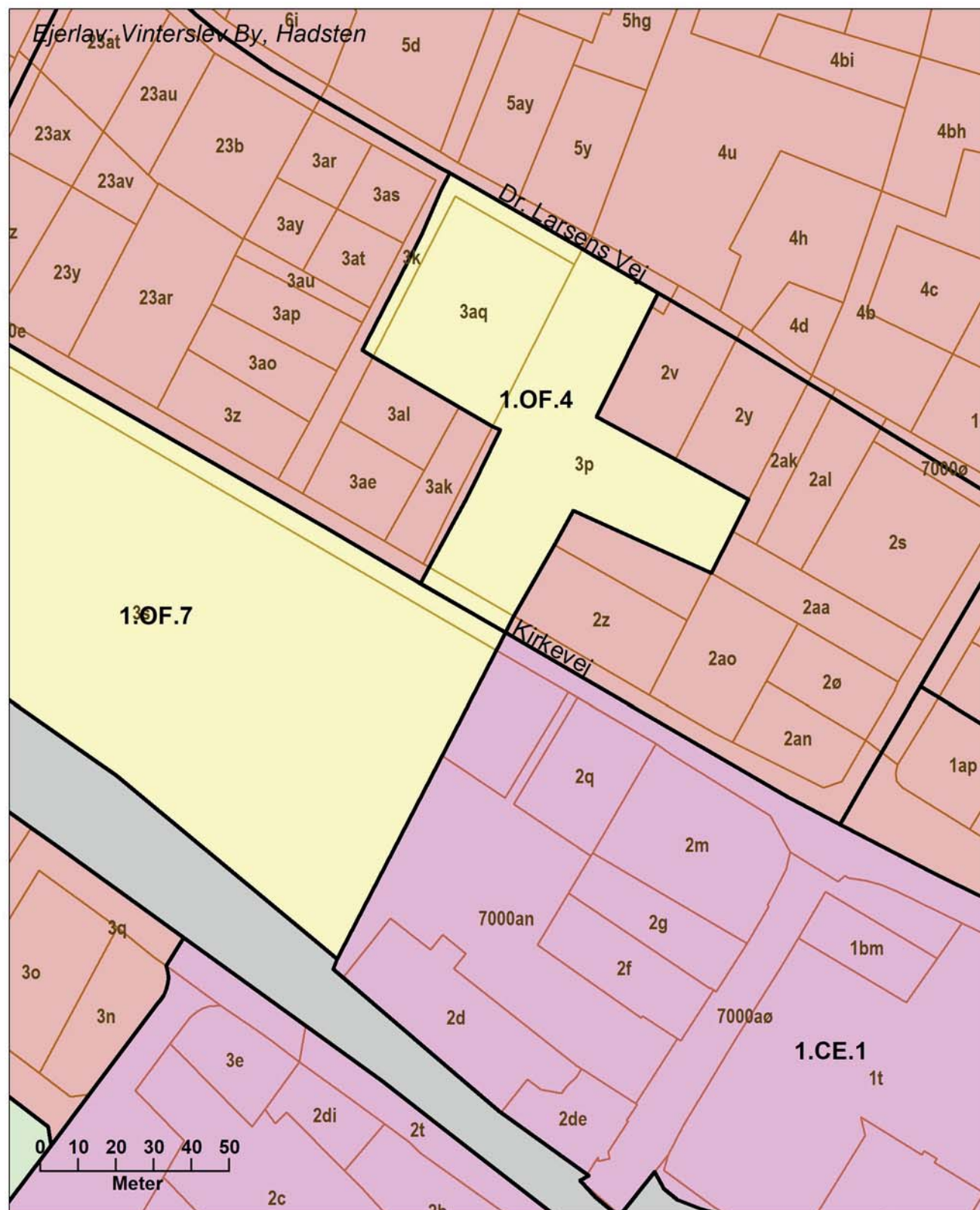
VEDTAGELSESPÅTEGNING AF KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 16

Kommuneplantillæg nr. 16 er i henhold til § 27 i Lov om planlægning godkendt som forslag af Favrskov Byråd 29. september 2020.

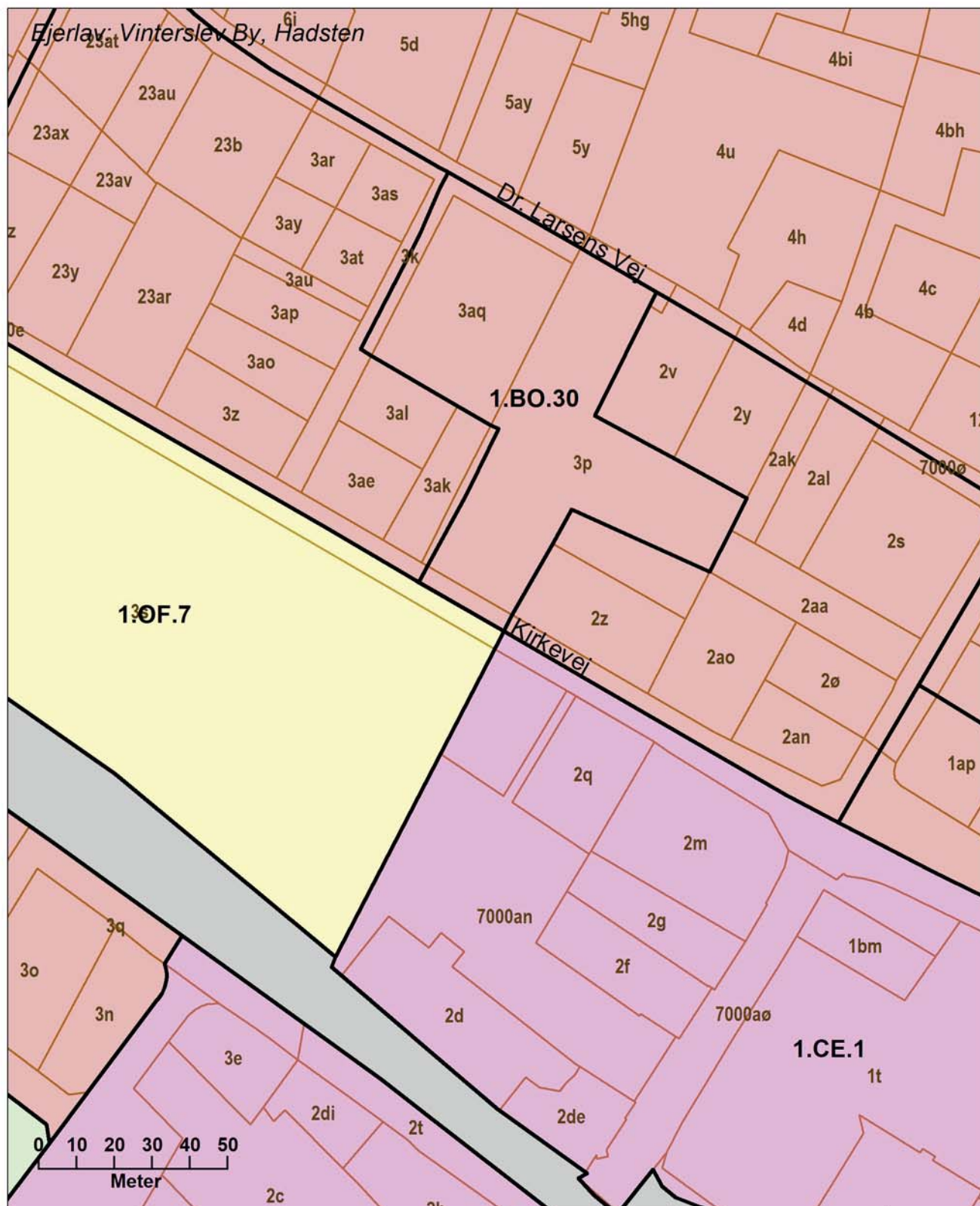
Nils Borring
borgmester

Jan Kallestrup
kommunaldirektør

Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2017-29 er offentliggjort 1. oktober 2020.



	Boligområde		Område til offentlige formål		Centerområde		Matrikelnummer
	Centerområde		1.OF.4		Rammenummer		Matrikelblade



	Boligområde		Område til offentlige formål		Matrikelnummer
	Centerområde		Rammenummer		Matrikelafsnit



Favrskov Kommune
Skovvej 20
8382 Hinnerup

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

www.favrskov.dk
