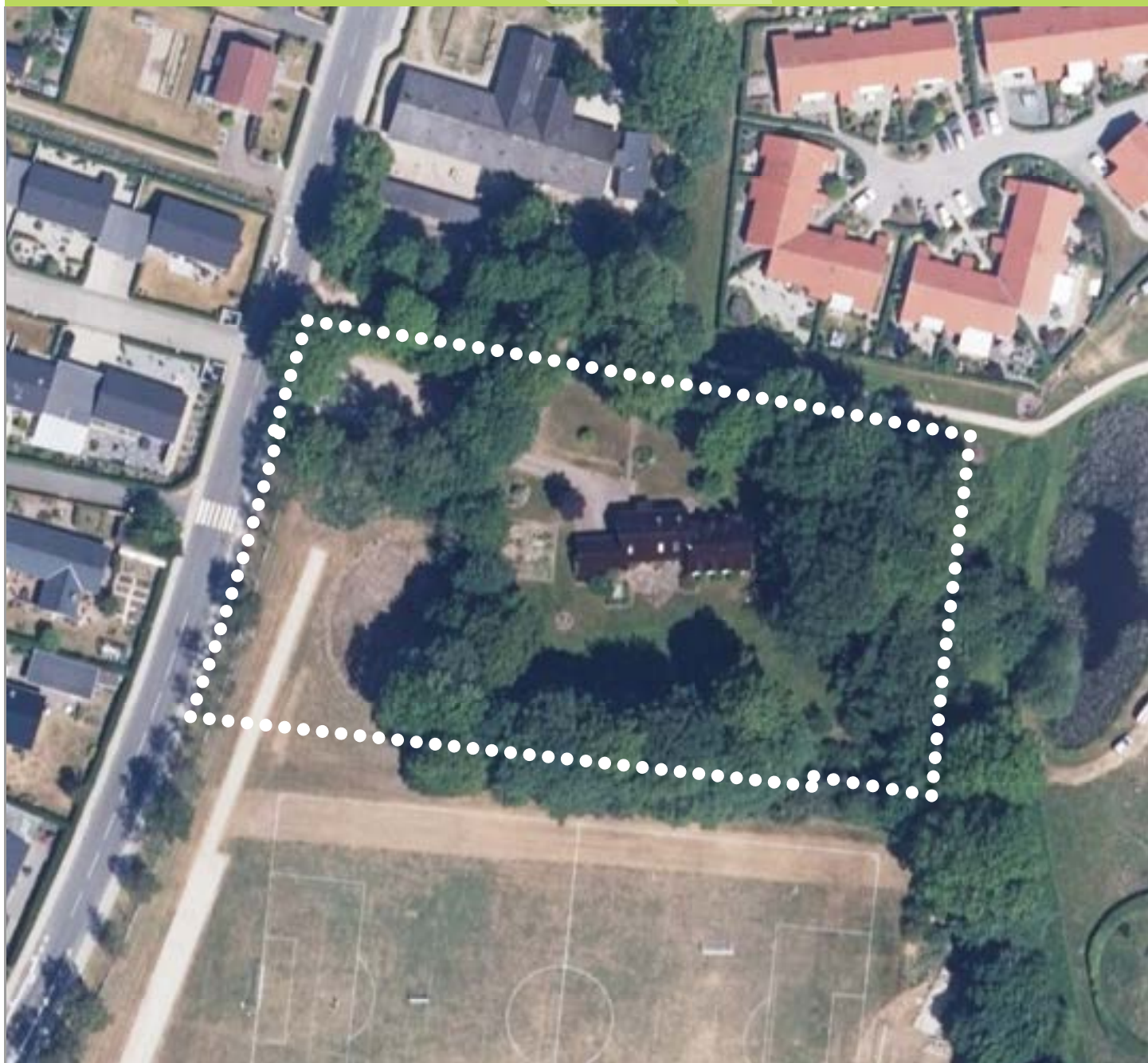


Forslag til lokalplan nr. 436

# Daginstitution ved Kvottrupvej i Søften



*Favrskov Kommune 2023 Ortofoto*

Forslag oktober 2024

## 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 op til 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 Plandata.

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

### **Praktiske oplysninger**

*Bemærkninger kan sendes til:*

Favrskov Kommune  
Teknik og Miljø  
Skovvej 20  
8382 Hinnerup

*E-mail: [plan@favrskov.dk](mailto:plan@favrskov.dk)*

*Dette forslag er udarbejdet af Favrskov Kommune, Plan, Teknik og Miljø*

*Oktober 2024*

## INDHOLD

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Hvad er en lokalplan?</b>                           | <b>2</b>  |
| <b>Indhold</b>   | <b>3</b>  |
| <b>Redegørelse</b>                                     | <b>5</b>  |
| Lokalplanområdet og dets omgivelser                    | 5         |
| Lokalplanens baggrund og formål                        | 5         |
| Lokalplanens indhold                                   | 5         |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning             | 6         |
| <i>Kommuneplanen</i>                                   | 6         |
| <i>Anden planlægning</i>                               | 6         |
| <i>Gældende lokalplaner, byplanvedtægter mv.</i>       | 8         |
| <i>Vandforsyning</i>                                   | 8         |
| <i>Kloakforsyning</i>                                  | 8         |
| <i>Varmeforsyning</i>                                  | 9         |
| <i>Jordforurening</i>                                  | 9         |
| <i>Museumsloven</i>                                    | 9         |
| <i>Støj fra erhverv</i>                                | 9         |
| <i>Trafik og trafikstøj</i>                            | 10        |
| <i>Miljøvurdering</i>                                  | 10        |
| Servitutter  | 10        |
| Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan     | 10        |
| Lokalplanens midlertidige retsvirkninger               | 11        |
| <b>Favrskov Kommune, Forslag til lokalplan nr. 436</b> | <b>12</b> |
| Lokalplanens formål                                    | 12        |
| Lokalplanens område og zonestatus                      | 12        |
| Områdets anvendelse                                    | 12        |
| Udstykning   | 13        |
| Veje, stier og parkering                               | 13        |
| Tekniske anlæg   | 13        |
| Bebyggelsens omfang og placering                       | 14        |
| Bebyggelsens ydre fremtræden                           | 15        |
| Ubebyggede arealer og beplantning                      | 15        |
| Miljøforhold   | 16        |
| Grundejerforening                                      | 16        |
| Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse       | 16        |
| Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt                | 16        |
| Servitutter  | 16        |
| Lokalplanens retsvirkninger                            | 17        |
| Vedtagelsespåtegning                                   | 17        |
| Kortbilag 1 - Matrikelkort                             | 18        |
| Kortbilag 2 - Lokalplankort                            | 19        |
| Kortbilag 3 - Vejledende illustrationsplan             | 20        |
| Bilag 4 - Servitutliste                                | 21        |
| Bilag 5 - Strategisk miljøvurdering                    | 22        |





*Billedet viser den eksisterende præstebolig og lokalplanafgrænsningen*



*Billedet viser den eksisterende præstebolig.*



*Billedet viser arealet ved idrætspladsen, der indgår i lokalplanområdet.*



*Eksisterende beplantning langs lokalplanens sydlige afgrænsning.*



*Eksisterende beplantning langs lokalplanens østlige afgrænsning.*



*Sti og eksisterende beplantning langs lokalplanens nordlige afgrænsning.*



*Lokalplanområde set fra nord mod syd ned mod lokalplanområdet.*



*Sø i den grønne kile øst for lokalplanområdet.*

### LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet er centralt placeret i Søften og er beliggende syd for børnehaven Engen, Søften Sognegård og ældreboligerne Seniorbo Engen. Syd for lokalplanområdet ligger idrætsplassen ved Præstemarkskolen. Øst for lokalplanområdet ligger en grøn kile, der fungerer som bypark og som binder de forskellige funktioner i området, herunder skole, institutioner og et kommende idrætsanlæg mod syd, sammen via et stisystem. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Kvottrupvej.

Størstedelen af lokalplanområdet udgøres af en grund med en præstebolig. En mindre del af området udgøres af en del af idrætsplassen nord for Præstemarkskolen. Lokalplanområdet har et areal på i alt ca. 8200 m<sup>2</sup>.

Terrænet på grunden med præsteboligen er plant. Arealet ved idrætsplassen ligger ca. 2-2,5 meter højere og er ligeledes plant. Inden for arealet med præsteboligen og langs grundens skel er der flere ældre store træer, der skal bevares.

Størstedelen af lokalplanområdet, ejendommen med præsteboligen, er privatejet. En mindre del ejes af Favrskov Kommune.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse forbliver lokalplanområdet i byzone.

Den eksisterende præstebolig kan fjernes helt i forbindelse med realiseringen af lokalplanen eller den kan bevares, helt eller delvist, og indarbejdes i en ny daginstitution.

### LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af, at der med et stigende børnetal samt vanskeligheder ved at rekruttere et tilstrækkeligt antal dagplejere, er behov for etablering af nye vuggestue- og børnehavepladser i Søften.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etablering af en ny centralt beliggende daginstitution inden for den grønne kile i tilknytning til det eksisterende skole- og institutionsområde i Søften.

### LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger området med et byggefelt med mulighed for etablering af en børnehave og vuggestue på op til 1400 m<sup>2</sup> med tilhørende parkeringsareal og udearealer til etablering af legeplads, bålplads, samt opstilling af borde og bænke eller lignende, som understøttelse af anvendelse til leg og ophold. Der kan herudover opføres op til 300 m<sup>2</sup> sekundære bygninger til bålhytte og lignende.

Gennem bevaring af eksisterende beplantning i området, lægges der op til at eksisterende naturkvaliteter og bebyggelse sammentænkes, så der skabes kvalitet i udearealerne og god kontakt mellem ude- og inderum. Bygninger kan opføres i 1,5 etage i en højde af 8,5 meter.

Bygningsfacader skal opføres i blank mur, beton, træ, glas eller som vand-skurede eller pudsede overflader. Mindre bygningsdele kan udføres i eternit eller forpatineret metal.

Tage skal opføres med enten tegl- eller cementtagsten, sort tagpap, træ-





Kortet viser afgrænsningen af de gældende kommuneplanrammer.

spån eller naturskifer, og skal være ensfarvede. Herudover giver lokalplanen mulighed for, at anvende grønt tag eller ståltag med stående false som tag. Muligheden for stål som tagmateriale sker med udgangspunkt i stålets genanvendelighed og lange holdbarhed og dermed bæredygtighed.

Regnvand fra veje, parkeringsarealer og tagarealer kan afledes på overfladen i render eller i rør og ledes til offentlig regnvandsledning.

Adgang til området for kørende skal foregå fra Kvottrupvej og for cyklende og gående fra det eksisterende stinet eller via Kvottupvej.

Området disponeres i princippet som vist på den vejledende illustrationsplan, kortbilag 3.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Kommuneplanen

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 5.OF.2, der udlægger området til offentlige formål herunder til institutioner, sognegård og anden offentlig service. En mindre del er omfattet af kommuneplanramme 5.OF.1, der udlægger området til offentlige formål herunder til skole, svømmehal og tilhørende idrætsanlæg.

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanramme 5.OF.1. Der skal derfor laves et tillæg til kommuneplanen, der ændrer afgrænsningen mellem kommuneplanramme 5.OF.1 og 5.OF.2, så kommuneplanramme 5.OF.2 også omfatter området ved idrætspladsen ved Præstemarksolen.

### Helhedsplan for Søften

I "Lokalplan nr. 339 Sognegård i Søften" fra 2012 og i "Helhedsplan for centerområde i Søften" fra 2016 skitseres en helhedsplan for Søften. I helhedsplanskitserne placeres institutioner i et grønt bånd, der binder skole og institutioner sammen med Søften Kirke og Sognegård. Af planen fremgår også mulighed for placering af en daginstitution på grunden med præsteboligen.

### Anden planlægning

#### Grundvandsbeskyttelse

Ifølge Kommuneplan 2021-32 ligger lokalplanområdet inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og inden for nitratfølsomt indvindingsområde (NFI), men uden for indvindingsoplande. Der ligger ingen boringer til drikkevandsindvinding i nærheden.

Projektet udgør ikke en væsentlig risiko for forurening af grundvandet, hvis brug af pesticider og håndtering af andre miljøfremmede stoffer forhindres.

Ud fra grundvandets sårbarhed, vil nedsivning af tagvand og vand fra parkeringsarealer kunne accepteres, hvis nedsivningen sker diffust i området via terræn. Eksempelvis i render/grøfter langs parkeringsareal.

Der er dog indikationer på terrænnært grundvand (statslige data siger 1-2 meter under terræn både i 2022 og i år 2100) i området, hvilket i praksis kan gøre det vanskeligt at nedsive regnvandet og i det hele taget at indregne nedsivning i en kapacitetsberegning.

Der indgår bl.a. følgende virkemidler til beskyttelse af grundvandet:



Skitse fra Lokalplan nr. 339, der viser mulighed for placeringen af en børnehave på grunden med præsteboligen.

- Lokalplanen indeholder krav om tilslutning til kollektive forsyningsanlæg og at spildevand fra området skal ledes til renseanlæg.
- Favrskov Kommune vil betinge skødet på arealet, at der ikke må anvendes pesticider.

#### *Natur og landskab*

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2021-32.

Der findes ingen beskyttede naturtyper i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger uden for geologisk bevaringsmiljø og uden for National geologisk interesseområde

#### *Kirkebyggelinje*

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af en kirkebyggelinje omkring Søften Kirke, der betyder, at der ikke må bygges højere end 8,5 meter. Da lokalplanen ikke giver mulighed for bebyggelse med en højde over 8,5 meter vurderes det, at lokalplanen ikke påvirker området omfattet af kirkebyggelinjen.



Kortbilag der viser beliggenheden af de internationale naturbeskyttelsesområder.

#### *Bevaringsværdige træer*

Inden for lokalplanområdet er der registreret flere bevaringsværdige træer. Træerne bevares i lokalplanen. Træerne må ikke beskæres eller fældes uden kommunens tilladelse. Eksisterende birketræer langs Kvottrupvej skal som udgangspunkt bevares. Viser det sig nødvendigt at fælde træerne i forbindelse med en eventuel fremtidig etablering af en cykelsti langs med Kvottrupvej, skal træerne erstattes med nye birketræer. Anden beplantning inden for lokalplanområdet skal så vidt muligt bevares.

#### *Stendige*

Lokalplanområdet afgrænses af at stendige mod nord og mod øst. Stendiget vurderes at have sammenhæng med afgrænsningen af ejendommen for den oprindelige præstegård, der lå syd for lokalplanområdet på boldbanen ved Præstemarkskolen. Stendiget må ikke ændres/fjernes eller gennembrydes uden kommunens tilladelse.

#### **Konsekvensvurdering i henhold til habitatsdirektivet**

##### *Internationale naturbeskyttelsesområder*

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.

Lokalplanområdet ligger uden for internationale naturbeskyttelsesområder. Afstanden fra lokalplanområdet til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde, habitatnr. 233 Brabrand Sø med omgivelser vurderes at være ca. 9,5 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. Det kan dog, på grund af karakteren af beplantningen inden for lokalplanområdet med mange større træer, ikke udelukkes at der findes potentielle levesteder, yngle- eller rasteområder for flagermus inden for lokalplanområdet. Flagermus er en af de særligt beskyttede arter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV. I tilfælde af fældning af træer på ejendommen skal det klarlægges, om der er levesteder, yngle- eller rasteområder for flagermus, og der skal foretages en vurdering af, hvorvidt f.eks. flagermus vil blive påvirket. Hvis det vurderes, at en eller flere arter af flagermus vil blive påvirket negativt af en fældning, skal der laves en plan for de nødvendige afværgeforanstaltninger. I Lokalplanen bevares de store træer på ejendommen og, så vidt muligt, anden beplantning på ejendommen. Det vurderes derfor, at realiseringen af lokalplanen ikke vil have væsentlig indflydelse på en eventuel bestand af flagermus.

### *Råger*

Der er tidligere registret flere rågereder inden for lokalplanområdet. Rågen er en fredet fugl, da der ifølge det gældende EU-fuglebeskyttelsesdirektiv ikke kan fastsættes jagttid. Fredningen gælder også æg og unger. Loven giver mulighed for regulering af råger, men der er ingen jagttid på dem. Regulering af råger kræver i alle tilfælde tilladelse fra Naturstyrelsen. Eventuel regulering af råger skal ske i henhold til "Indsatsplan for regulering af råger på kommunale arealer i Favrskov Kommune". I Lokalplanen bevares de store træer på ejendommen og, så vidt muligt, anden beplantning på ejendommen. Det vurderes derfor, at realiseringen af lokalplanen ikke vil have væsentlig indflydelse på en eventuel bestand af råger.

### **Gældende lokalplaner, byplanvedtægter mv.**

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 126 Offentligområde i Søften, der aflyses for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan ved lokalplanens endelige vedtagelse.

### **Vandforsyning**

Området vandforsynes fra Søften Vandværk.

### **Kloakforsyning**

Inden for lokalplanområdet skal det sikres at byggeri, terrænregulering og øget befæstelse ikke giver anledning til øget risiko for oversvømmelse uden for lokalplanområdet. Der er udarbejdet et vandhåndteringsnotat, som bl.a. viser terræn, strømningsveje og oversvømmelsesarealer i før- og eftersituationen samt beskriver byggefelter, befæstelsesgrader og fremtidige anlæg til håndtering af regnvand.

Området skal separatkloakeres. Spildevand afledes til renseanlæg i henhold til kommunens spildevandsplan. Overfladevand fra vej-, parkeringsarealer og tagflader kan ledes på overfladen i åbne grøfter eller i tætte ledninger til offentligt regnvandssystem.

En mindre del af lokalplanens område ligger uden for kloakopland (syd-vestligste hjørne), og vil dermed kræve en tilretning af spildevandsplanen.

Lokalplanområdet ligger i kloakopland SØF34, hvor der ifølge oplandsskema i spildevandsplanen regnes med en befæstelsesgrad på 40 %. Ved etablering af ny bebyggelse vil en højere befæstelsesgrad end 40 % give et uac-



ceptabelt pres på de eksisterende ledninger og forsinkelsesbassiner. Ved større afledning skal der derfor etableres forsinkelse med max. afledning svarende til uforsinket afledning fra 40 % af matriklen. Der skal indhentes tilslutningstilladelse fra Favrskov Kommune.

### **Vandløb og dræn**

Der er ikke kendskab til eksisterende dræn inden for området. Eksisterende dræn, der ligger inden for lokalplanområdet må ikke annulleres, hvis drænene afvander et opland uden for området. Hvis dette er tilfældet, skal drænene omlægges. I forbindelse med omlægning/sløjfning af dræn skal der søges særskilt tilladelse efter vandløbsloven.

### **Varmeforsyning**

Projektområdet ligger i Hinnerup Fjernvarmes forsyningsområde og matr.nr. 1m, Søften By, Søften, blev i 1987 pålagt tilslutningspligt til Hinnerup Fjernvarme. Tilslutningspligten for matriklen er fortsat gældende.

### **Jordforurening**

Der er ingen områdeklassificering og ingen kortlagte arealer iht. Jordforureningsloven inden for lokalplanområdet.

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

Der skal tilstræbes mest mulig nyttiggørelse af overskudsjorden på lokaliteten eller i nærområdet.

### **Museumsloven**

Moesgaard Museum har foretaget arkivalisk kontrol af ovennævnte område med det formål at lokalisere eventuelle spor efter menneskelige aktiviteter, der er omfattet af Museumslovens § 27, dvs.: Strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng, hvori disse spor er anbragt (jf. Museumslovens § 27 stk. 1).

Moesgaard Museum anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af arealet. Dette anbefales, fordi bygherre hermed kan minimere risikoen for forsinkelser som følge af arkæologiske fund under anlægsarbejdet. Vurderingen er foretaget på baggrund af lokalitetens beliggenhed i kernen af den middelalderlige landsby Søften. Projektområdet ligger delvist i haven til præstegården, som ses på udskiftningskortet fra ca. 1800. Der kan i landsbyområdet forekomme spor af bebyggelse fra perioder ældre end den middelalderlige. Ca. 100 m sydvest for projektarealet er registreret to overpløjede høje fra sten/bronzealderen.

Udgifterne til en arkæologisk forundersøgelse påhviler bygherre (jf. Museumslovens § 26 stk. 2). Hvis der ved forundersøgelsen påtræffes væsentlige arkæologiske levn, skal der herefter foretages en egentlig arkæologisk undersøgelse af disse hvis bygherre fortsat ønsker anlægsarbejdet udført. Sådanne undersøgelser betales af bygherre (jf. Museumslovens § 27 stk. 4), dog med mulighed for tilskud fra Slots og Kulturstyrelsen.

Det anbefales, at bygherre, i god tid inden arbejdets udførelse, kontakter Moesgaard Museum på tlf. 8739 4000 eller på email: ark@moesgaardmuseum.dk.

### **Støj fra erhverv**

Institutioner som børnehaver mv. er miljøklasse 2-3, hvorfor der anbefales en mindsteafstand på 20-50 meter til skel for boliger for at minimere risikoen for støjgener, der kan være svære at regulere efterfølgende.

Der bør derfor som minimum holdes en afstand på 20 meter til nærmeste boligskel og hvis dette ikke er muligt, skal indretningen af udearealer tænkes ind således, at der er størst mulig afstand til boligmatrixer. Legepladser, gynger, rutsjebaner mv. skal placeres mod syd mod boldbanen eller mod øst mod det grønne område

### **Trafik og trafikstøj**

#### *Støj fra vejtrafik*

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

### **Miljøvurdering**

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens § 8, stk. 2 og bilag 3 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af sådan en karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

### **SERVITUTTER**

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet en servitutregulering. Servitutreguleringen er vedlagt som bilag 4, Servitutliste. Der ophæves ingen servitutter med nærværende lokalplan.

Ejendommen matrikel nummer 1m er pålagt servitut om tilslutningspligt til fjernvarme fra Hinnerup Fjernvarme. Servitutten skal respekteres.

- Tinglyst 2.12.1991, 5243-63, 63\_AE-B\_193, Dok om fjernvarme mv

### **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.

## **LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER**

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlo-

vens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendomme inden for området kan dog fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Byrådet, dog højst 1 år efter offentliggørelsen. De blivende retsvirkninger fremgår af lokalplanens § 14.



# FAVRSKOV KOMMUNE, FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 436

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 2024-03-01 nr. 223 fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## §1 LOKALPLANENS FORMÅL

### 1.1

Formålet med lokalplanen er, at:

- give mulighed for områdets anvendelse til offentligt formål i form af en daginstitution med tilhørende udearealer,
- at fastlægge principper for områdets disponering, herunder placering af bebyggelse, udearealer, vejadgang og parkering.
- sikre at bebyggelse tilpasses det byggemodnede terræn,
- sikre at eksisterende træer inden for lokalplanområdet kan bevares,
- sikre at eksisterende stendige langs lokalplanområdets nordlige og østlige afgrænsning kan bevares.

## §2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

### 2.1

Lokalplanen omfatter ejendommene på del af matrikelnummer 1r og hele matrikelnummer 1m begge Søften By, Søften samt alle parceller der efter den 20. juni 2024 udstykes herfra og som berøres af lokalplanen.

### 2.2

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, Lokalplankort.

### 2.3

Området opdeles i delområderne I, II og III.

### 2.4

Lokalplanen er beliggende i byzone og skal forblive som sådan.

## §3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Lokalplanområdet udlægges til offentligt formål i form af en daginstitution og opdeles i tre delområder:

### 3.1

*Delområde I - parkering og ankomstområde:*

Delområdet må kun anvendes til parkeringsplads, ankomstområde og affaldsø for daginstitutionen inden for delområde II.

*Delområde II - daginstitution:*

Området må kun anvendes til daginstitutionen samt sekundær bebyggelse, i form af skur eller lignende, beplantning, legeredskaber og anlæg til håndtering af regnvand (grøfter/vandreder).

*Delområde III - friareal og legeplads:*

Området må kun anvendes til daginstitutionens udearealer (legeplads). Inden for området må der kun etableres legeredskaber, legehuse, bålhytte og lignende til brug for daginstitutionen, beplantning og håndtering af regnvand.

**3.2**

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

**§4**

**UDSTYKNING**

**4.1**

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere. Der kan dog ske udstykning af tekniske anlæg såsom pumpestationer, transformatorer mv.

**§5**

**VEJE, STIER OG PARKERING**

**5.1**

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Kvottrupvej i princippet som vist kortbilag 2, lokalplankort.

**5.2**

Veje og parkeringsarealer skal udføres med tæt belægning og tilstrækkeligt sideanlæg med afledning af regnvand og saltholdigt smeltevand til kloaknet.

**5.3**

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til 1 p-plads pr. 37,5 m<sup>2</sup> institutionsareal.

Parkering skal anlægges inden for byggefeltet i delområde I jf. kortbilag 2, lokalplankort.

Parkeringspladsen skal anlægges med enrettet trafik.

Der skal forberedes og etablers ladestandere i overensstemmelse med ladestanderbekendtgørelsen.

**§6**

**TEKNISKE ANLÆG**

**6.1**

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

**6.2**

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

**6.3**

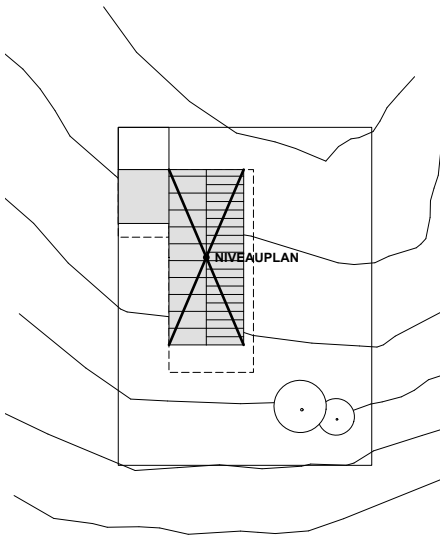
Området skal separatkloakeres. Spildevand afledes til renseanlæg i henhold til kommunens spildevandsplan. Overfladevand fra vej-, parkeringsarealer og tagflader kan ledes på overfladen i åbne grøfter eller i

#### **Ad 6.4**

Til befæstelsesgraden hører tagflader og belagte arealer inklusiv indkørsel, terrasser m.v. Befæstelsesgraden er fastsat i overensstemmelse med Favrskov Kommunes spildevandsplan.

#### **Ad 7.1**

Før man bygger på en grund der skrâner, skal det vurderes hvordan man opnâr den maksimale udnyttelse af grunden, så resultatet bliver både funktionelt og smukt. Herudover skal der naturligvis også tages hensyn til solorientering og udsigtsforhold.



#### **Ad 7.2**

Principskitse for niveauplan. Niveauplanet fastlægges som udgangspunkt ved den byggemodnede terræn-kote i diagonalskæringspunktet for linjerne mellem hushjørnerne.

tætte ledninger til offentligt regnvandssystem.

#### **6.4**

Der må ske uforsinket afledning af overfladevand fra lokalplanområdet svarende til et befæstet areal på maksimalt 40% af arealet. Ved større afledning skal der derfor etableres forsinkelse med max. afledning svarende til uforsinket afledning fra 40 % af matriklen. Der skal indhentes tilslutningstilladelse fra Favrskov Kommune.

#### **6.5**

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

#### **6.6**

Der må ikke etableres tagvindmøller eller minimøller.

#### **6.7**

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

#### **6.8**

Belysning på parkeringsareal samt stibelysning skal udføres i overensstemmelse med Favrskov Kommunes belysningsplan.

#### **6.9**

Arealer omkring affaldsstationer skal afskærmes.

#### **6.10**

Beholdere, containere eller lignende til affald skal placeres indenfor området til parkering, så der sikres god afvikling af tømning og afhentning.

## **§7**

### **BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

#### **7.1**

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

#### **7.2**

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

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

Forinden tilladelser til bebyggelse, vejanlæg eller andet kan udstedes, skal der foreligge en, af kommunen godkendt, terrænreguleringsplan for bebyggede og ubebyggede arealer.

### **Ad 7.3**

*Vejskel er skellet mellem en enkelte matrikel og vejudlægget.*

*"Bebyggelse" omfatter alle bygninger, herunder garager, carporte, udhuse og småbygninger - også under 10 m<sup>2</sup>.*

### **Ad. 7.5**

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

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

*To etager: Med fladt tag, skråt tag og trempel over 1,20 m eller kælder med én*

### **Ad 8.1**

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

### **Ad 8.2**

*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 ejeren skal ved ansøgning om byggetilladelse dokumentere, at det påtænkte anlæg ikke vil være til gene for den omgivende bebyggelse i form af refleksioner.*

### **Ad 8.3**

*Blank mur:  
Facaden fremstår i ubehandlet mursten.*

*Træhuse:  
Hensigten med bestemmelsen om træhusenes udtryk er at sikre at træhusene tilpasses en modernistisk og bymæssig træarkitektur, der kan indpasses i et moderne boligområde.*

*Træhuse, der har klare referencer til andre landes "vildmarksarkitektur" eller danske sommerhus- eller naturområder, kommer bedst til sin ret i andre omgivelser end et bymæssigt boligområde.*

### **7.4**

Primær bebyggelse skal placeres inden for byggefelt delområde II jf. kortbilag 2, lokalplankort.

Der må maksimalt opføres 1400 m<sup>2</sup> institutionsbyggeri inklusiv overdækninger. Derudover må der opføres op til 300 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse i form af udhuse, madpakkehytter, bålhytter mv.

Sekundær bebyggelse må opføres uden for byggefeltet.

### **7.5**

Bebyggelse inden for byggefeltet må opføres i max. 1,5 etage med en højde på 8,5 meter.

## **§8**

### **BEBYGGELSENS UDSEENDE**

*For delområderne II og III gælder:*

#### **8.1**

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede tagsten, bortset fra vinduer.

#### **8.2**

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

Ved opsætning af solenergianlæg på flade tage skal disse placeres mindst 1½ m fra facaden, og må højst rage 1 meter over tagfladen. Stativer skal afskærmes mod omgivelserne.

#### **8.3**

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

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

Mindre bygninger fx skure eller overdækkede arealer kan ligeledes udføres i træ, glas og forpatineret metal, eller med pladebeklædning samt tegl.

Tage skal opføres med enten tegl- eller cementtagsten, sort tagpap, ståltag med stående false, træspån eller naturskifer, og skal være ensfarvede.

Alternativt kan tage, der udføres som grønne tage, beklædes med mossedum eller lignende.

## **§9**

### **UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING**

#### **9.1**



### **Ad 9.3**

Anbefalede arter til understøttelse af biodiversiteten i.h.t Favrskov Kommunes biodiversitetsplan "Vild med Favrskov".

#### **Lave arter (buske)**

Benved  
Brombær (ikke annensk)  
Ene  
Fjeldribs  
Gedeblad, alm. Ivild  
Havtorn  
Hindbær, vild  
Hvidtjørn, alm.  
Hvidtjørn, engriflet  
Hyld, alm.  
Hæg, alm.  
Korbær  
Kvalkved  
Navr  
Rose, blågrøn  
Rose, hunde  
Rose, æble  
Røn, alm.  
Slåen  
Tørst

### **Ad 10.1**

P.t. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4 2007.  
Grænseværdi for udendørs opholdsarealer:  $L_{den}$  58 dB.

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

### **9.2**

De på kortbilag 2, Lokalplankort udpegede træer skal bevares og må ikke ændres eller fældes uden byrådets tilladelse. Eksisterende birketræer langs Kvottrupvej skal som udgangspunkt bevares. Viser det sig nødvendigt at fælde træerne i forbindelse med en eventuel fremtidig etablering af en cykelsti langs med Kvottrupvej, skal træerne erstattes med nye birketræer. Den resterende beplantning inden for lokalplanområdet skal i vides muligt omfang bevares.

### **9.3**

Ny beplantning inden for lokalplanområdet skal fremstå i en kombination af slået græs og enggræsser, vilde blomster eller lave buske. På arealerne må der kun foretages beplantning i hjemmehørende danske arter.

### **9.4**

De på kortbilag 2, Lokalplankort udpegede stendiger ved lokalplanområdets nordlige og østlige afgrænsning skal bevares og må ikke ændres uden byrådets tilladelse.

### **9.5**

Der må opstilles trådhegn, hvor det er nødvendigt som følge af områdets anvendelse.

### **9.6**

Der må ikke etableres væsentligt støjende anvendelse inden for en afstand minimum 20 meter fra skel boligskel.

## **§10 MILJØFORHOLD**

### **10.1**

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

### **10.2**

Veje, stier og friarealer skal udformes under hensyntagen til grundvandsbeskyttelse.

### **10.3**

Spildevand ledes til renseanlæg under hensyntagen til grundvandsbeskyttelse

## **§11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**

### **11.1**

Før ny bebyggelse inden for delområde II kan tages i brug skal parkeringspladser inden for delområde I jf. kravet i § 5.3 været etableret.

## §12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

Med vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 436 aflyses den gældende lokalplan nr. 126 inden for nærværende lokalplans afgrænsning.

## §13 SERVITUTTER

### 13.1

Oversigt over gældende servitutter fremgår af bilag 4, servitutliste.

Der ophæves ingen servitutter med denne lokalplan.

## §14 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### 14.1

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

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

### 14.2

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

### 14.3

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

### 14.4

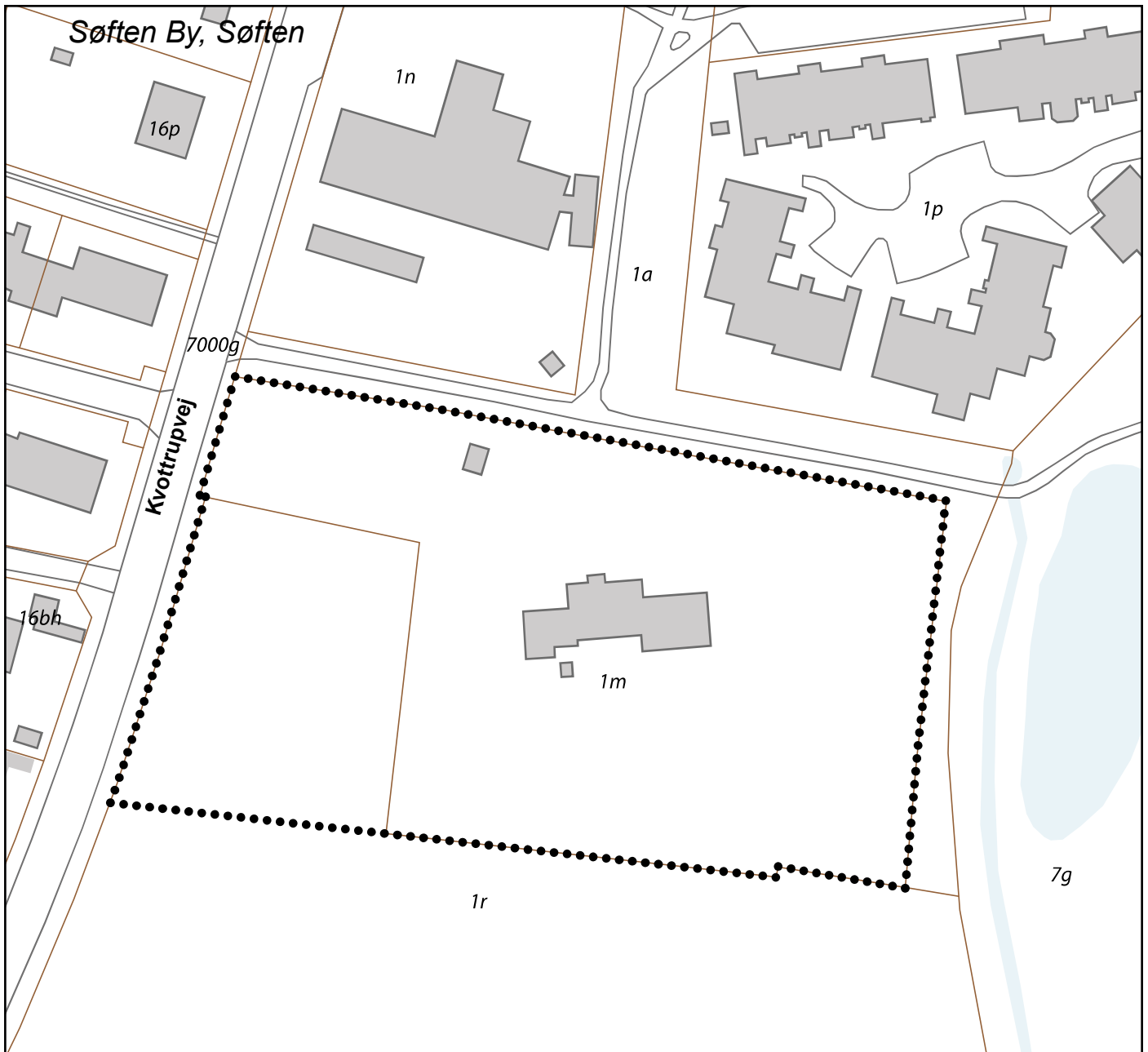
Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

## §15 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen er i henhold til § 24 i Lov om planlægning godkendt som forslag af Favrskov Byråd **dato. måned 2024**.

Lars Storgaard  
*borgmester*

Jan Kallestrup  
*kommunaldirektør*



Kortudsnit 1:1.000

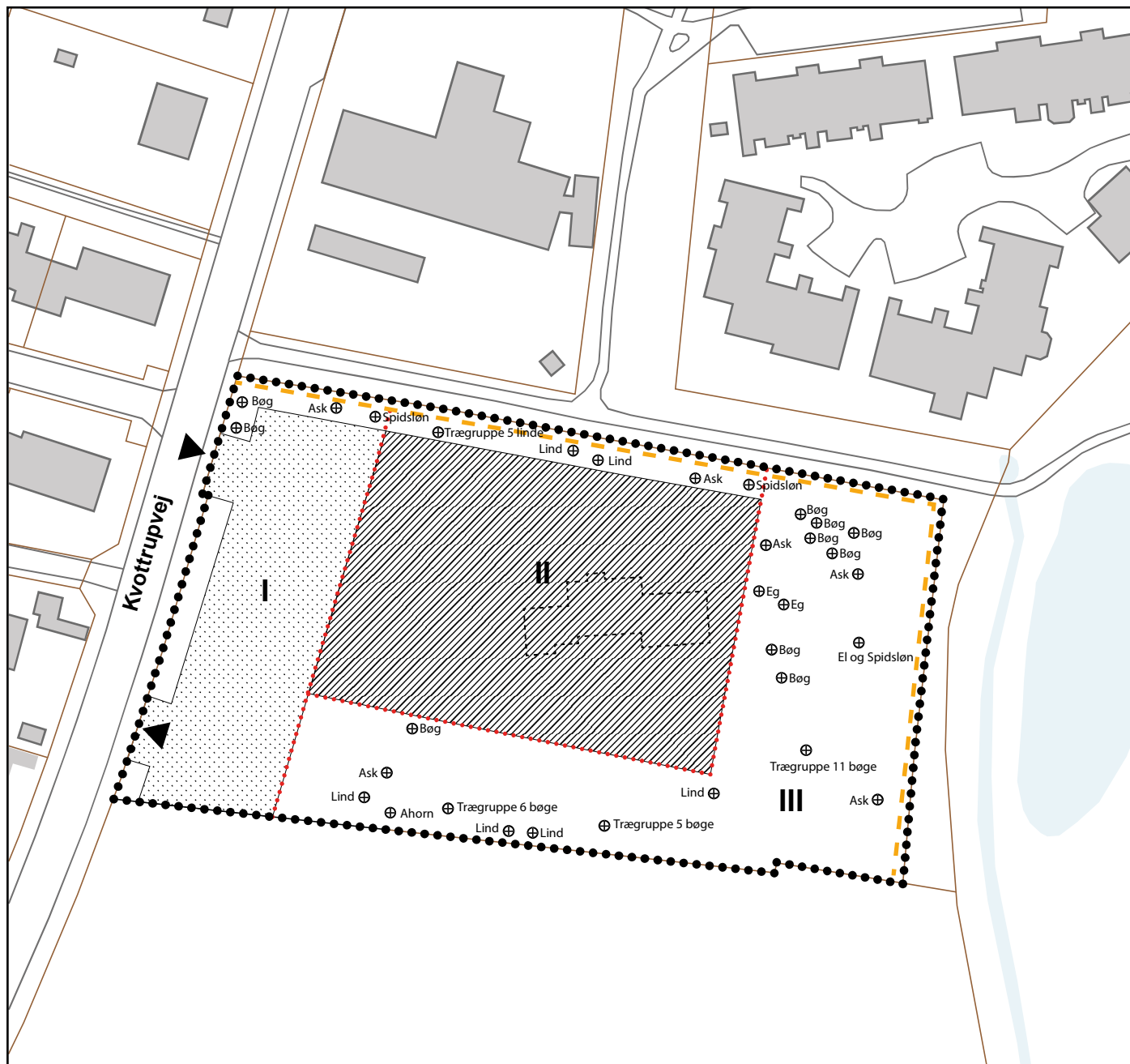
Lokalplangrænse    ●●●●●●

Ekst. skel            ————

Ekst. bebyggelse    ■■■■

Ekst. vandløb/sø    ■■■■

Matr.nr.              1m










Kortudsnit 1:1.000

|                   |         |                   |    |
|-------------------|---------|-------------------|----|
| Lokalplangrænse   | ●●●●●●  | Ekst. skel        | —  |
| Delområdegrænse   | ●●●●●●  | Nye skel          | —  |
| Byggefelt         |         | Delområde nr.     | II |
| Parkeringsareal   |         | Ekst. præstebolig |    |
| Træer der bevares | ⊕       | Ekst. bebyggelse  |    |
| Dige der bevares  | - - - - | Ekst. vandløb/sø  |    |





Kortudsnit 1:1.000

|                  |   |                           |   |
|------------------|---|---------------------------|---|
| Lokalplangrænse  | .....   | Ekst. beplantning         |  |
| Ekst. skel       | —   | Parkering                 |  |
| Nye skel         | —   | Manøvreareal              |  |
| Ekst. bebyggelse |  | Sti/legeplads             |  |
| Ekst. vandløb/sø |  | Eksempel på ny bebyggelse |  |

Servitutundersøgelse pr. 4. juli 2024

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan xxx - Børneinstitution ved Kvottrupvej i Søften

Ejendommen matr. nr. 1m, Søften By, Søften

| Nr. | Dato       | Løbenr. | Akt         | Servitut:                               | Servitutens karakter: |                  |                  | Relation   | Påtaleberettiget: |
|-----|------------|---------|-------------|---|-----------------------|------------------|------------------|--|-------------------|
|     |            |         |             |   | off. retl. tils.      | priv. retl. råd. | priv. retl. råd. |  |                   |
| 1   | 01.05.1872 | 12-63   | 63_AA-B_404 | Dok om stenkister m.v.                  |                       |                  |                  | Vedr. ikke lokalplanområdet                            |                   |
| 2   | 15.06.1887 | 32-63   | 63_AA-B_404 | Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v. |                       |                  |                  | Vedr. ikke lokalplanområdet                            |                   |
| 3   | 02.12.1991 | 5243-63 | 63_AE-B_193 | Dok om fjernvarme mv                    |                       | X                |                  | Vedr. ejendommen. Pålægger ejendommen fjernvarmepligt. | Favrskov Kommune  |

Ejendommen matr. nr. 1r, 1q, 1s, 1v Søften By, Søften

| Nr. | Dato       | Løbenr.    | Akt         | Servitut:   | Servitutens karakter: |                  |                  | Relation                    | Påtaleberettiget:       |
|-----|------------|------------|-------------|---|-----------------------|------------------|------------------|-----------------------------|-------------------------|
|     |            |            |             |   | off. retl. tils.      | priv. retl. råd. | priv. retl. råd. |                             |                         |
| 1   | 01.05.1872 | 12-63      | 63_AA-B_404 | Dok om stenkister m.v.                              |                       |                  |                  | Vedr. ikke lokalplanområdet |                         |
| 2   | 15.06.1887 | 32-63      | 63_AA-B_404 | Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v.             |                       |                  |                  | Vedr. ikke lokalplanområdet |                         |
| 3   | 15.11.1973 | 19803-63   | 63_AA-B_404 | Dok om forsynings-/afløbsledninger mv               |                       |                  |                  | Vedr. ikke lokalplanområdet |                         |
| 4   | 22.10.2003 | 128946-63  | 63_AM-B_39  | Dok. ang. teknikhus samt adgang hertil.             |                       |                  |                  | Vedr. ikke lokalplanområdet |                         |
| 5   | 07.10.2005 | 149146-63  |             | Deklaration vedr. sireneanlæg.                      |                       |                  |                  | Vedr. ikke lokalplanområdet |                         |
| 6   | 06.04.2009 | 24502-63   | 63_L-B_341  | Dok om regnr- og spildevandsledninger og brønde     |                       |                  |                  | Vedr. ikke lokalplanområdet | Favrskov Kommune        |
| 7   | 09.12.2013 | 1005014293 |             | Deklaration om rengvandsbassin, ledninger og brønde |                       |                  |                  | Vedr. ikke lokalplanområdet | FAVRSKOV SPILDEVAND A/S |
| 8   | 22.05.2015 | 1006400269 |             | Deklaration om vandforsyningsledninger og kabel     |                       |                  |                  | Vedr. ikke lokalplanområdet | SØFTEN VANDVÆRK         |
| 9   | 12.04.2017 | 1008601923 |             | Deklaration om afløbsledninger                      |                       |                  |                  | Vedr. ikke lokalplanområdet | FAVRSKOV SPILDEVAND A/S |

## Screening

Hvis alle spørgsmål kan besvares med kryds i ”grønt felt” giver den indledende screeningen ikke anledning til at der skal udarbejdes en Miljøvurdering (MV) af projektet.

| Spørgsmål   | Afdeling     | JA | NEJ | Bemærkninger  |
|---|--------------|----|-----|---|
|   |              |    |     |   |
| Planen omfatter kun anvendelsen af mindre områder på lokalt plan? F.eks. lokalplaner, lokale anlægsprojekter og kloakplaner? Detailhandel   | (Plan/Miljø) | X  |     | Planen omfatter et areal på ca. 8200 m <sup>2</sup> centralt placeret i Søften.   |
| Der er kun tale om mindre ændringer af en gældende plan? F.eks. et kommuneplantillæg? Detailhandel  | (Plan/Miljø) | X  |     | Planområdet ligger inden for kommuneplanramme 5.OF.1, der udlægger området til område til offentlige formål herunder skole og svømmehal og tilhørende idrætsanlæg og 5.OF.2, der udlægger området til til område til offentlige formål herunder institutioner, sognegård og anden offentlig service. Planafgrænsningen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammerne, der er derfor lavet et tillæg til Kommuneplan 2021-32, der ændrer afgrænsningen.   |
| Påvirker planen et internationalt naturbeskyttelsesområde?  | (Natur)      |    | X   | Planområdet ligger uden for internationale naturbeskyttelsesområder. Afstanden fra lokalplanområdet til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde, habitatområde nr. 233 Brabrand Sø med omgivelser vurderes at være ca. 9,5 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. |
| Giver planen mulighed for anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 3 og 4 (bilag 2)?  |              |    | X   |   |
| Har projektet indvirkning eller relevans for andre projekter og aktiviteter, eller anden planlægning? Eks. Hvis planen vil få væsentlig indflydelse på et område der i kommuneplanen er udlagt til naturgenopretning. |              |    | X   |   |

### Ved tvivl om projektets ændringer eller påvirkninger af miljøet?

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

#### Vurdering af projektets påvirkning.

I henhold til bekendtgørelsen skal der screenes for påvirkninger. Bekendtgørelsen skelner ikke imellem positive og negative påvirkninger, men blot om påvirkningen vurderes som væsentlig. I tilfælde af en positiv påvirkning bør der laves en kort

beskrivelse i feltet – bemærkninger. Ansvarlig for de enkelte parametre sætter ✓ ved sin signatur efter udfyldelse af skemaet.

### Screeningsskemaer:

| Parameter  | Ansv. | Nej | Ja i mindre grad | Ja i væsentlig grad | Bemærkninger   | Evt. høring |
|--|-------|-----|------------------|---------------------|--|-------------|
| <b>Ressourcer</b><br>Forbrug af energi og naturressourcer. | Miljø | X   |                  |                     | Planområdet ligger i Hinnerup Fjernvarmes forsyningsområde og matr.nr. 1m, Søften By, Søften, blev i 1987 pålagt tilslutningspligt til Hinnerup Fjernvarme. Tilslutningspligten for matriklen er fortsat gældende.   |             |
| <b>Klima</b>   | Miljø | X   |                  |                     | Favrskov kommune har ikke kendskab til at der skulle være problemer med vand på terræn inden for planområdet.  |             |
| <b>Biologisk mangfoldighed</b><br>Flora, fauna             | Miljø | X   |                  |                     | <p>Ifølge habitatbekendtgørelsen skal der foretages en vurdering af det ansøgte projekts eventuelle indvirkning på visse beskyttede arter og deres levesteder.</p> <p>Kommunen har gennemgået eksisterende viden og har ikke kendskab til forekomster af de særligt beskyttede arter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV inden for planområdet. Det kan dog, på grund af karakteren af beplantningen inden for planområdet med mange større træer, ikke udelukkes at der findes potentielle levesteder, yngle- eller rasteområder for flagermus inden for planområdet. Flagermus er en af de særligt beskyttede arter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV. I tilfælde af fældning af træer på ejendommen skal det klarlægges om der er levesteder, yngle- eller rasteområder for flagermus, og der skal foretages en vurdering af, hvorvidt f.eks. flagermus vil blive påvirket. Hvis det vurderes, at en eller flere arter af flagermus vil blive påvirket negativt af en fældning, skal der laves en plan for de nødvendige afværgeforanstaltninger. I Planen bevares de store træer på ejendommen og, så vidt muligt, anden beplantning på ejendommen. Det vurderes derfor at realiseringen af planen ikke vil have væsentlig indflydelse på en</p> |             |



|  |       |   |   |  |   |  |
|--|-------|---|---|--|---|--|
|  |       |   |   |  | eventuel bestand af flagermus.  |  |
| <b>Affald</b><br>Mængder, Miljø-farlige stoffer, genanvendelighed. | Miljø |   | X |  | Almindeligt byggeaffald i anlægsfasen og almindelig dagrenovation i drift.  |  |
| <b>Grundvand/Drikkevand</b><br>Indsatskortlægning, boringer        | Miljø | X |   |  | Planområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og inden for nitratfølsomt indvindingsområde (NFI), men uden for indvindingsopland. Der ligger ingen boringer til drikkevandsindvinding i nærheden.   |  |
| <b>Spildevand</b><br>Spildevand, overfladevand, nedsivning.        | Miljø | X |   |  | <p>Inden for planområdet skal det sikres, at byggeri, terrænregulering og øget befæstelse ikke giver anledning til øget risiko for oversvømmelse uden for planområdet. Der er derfor udarbejdet et vandhåndteringsnotat.</p> <p>Størstedelen af planområdet er Optaget i spildevandsplanen som separatkloakeret. Afledning af regnvand og spildevand skal ske til forsyningens anlæg.</p> <p>En mindre del af planområde ligger uden for kloakopland (syd-vestligste hjørne), og vil dermed kræve en tilretning af spildevandsplanen – formentlig kan det gøres administrativt. Betaling i forhold til tilslutning af det udvidede område til Favrskov Forsynings anlæg må afklares med forsyningsselskabet.</p> <p>Det skal vurderes nærmere om overfladevand skal håndteres på terræn - set i forhold til anvendelsen til børneinstitution samt at der muligvis allerede er nedgravede ledninger.</p> <p>Ud fra grundvandets sårbarhed, vil nedsivning af tagvand og vand fra parkeringsarealer kunne accepteres, hvis nedsivningen sker diffust i området via terræn. Eksempelvis i render/grøfter langs parkeringsareal. Der er indikationer på terrænnært grundvand (statslige data siger 1-2 meter under terræn både i 2022 og i år 2100) i området, hvilket i praksis kan gøre det vanskeligt at nedsive regnvandet og i det hele taget at indregne nedsivning i en kapacitetsberegning.</p> |  |
| <b>Luft</b><br>Emissioner og lugt.                                 | Miljø | X |   |  | Planen muliggør ikke aktiviteter, der giver anledning til luft- og lugtgener.   |  |
| <b>Støj og vibrationer</b>   | Miljø | X |   |  | Etablering af daginstitution forventes ikke at bidrage til en væsentlig støj- eller   |  |

|   |                |   |   |  |   |
|---|----------------|---|---|--|---|
|   |                |   |   |  | <p>vibrationsgener.</p> <p>Institutioner som børnehaver mv. er miljøklasse 2-3, hvorfor der anbefales en mindsteafstand på 20-50 meter til skel for boliger for at minimere risikoen for støjgener, der kan være svære at regulere efterfølgende.</p> <p>Der bør derfor som minimum holdes en afstand på 20 meter til nærmeste boligskel og hvis dette ikke er muligt, skal indretningen af udearealer tænkes ind således, at der er størst mulig afstand til boligkæder. Legepladser, gynger, rutsjebaner mv. skal placeres mod syd mod boldbanen eller mod øst mod det grønne område.</p> <p>Planforslaget fastsætter en minimumsafstand på 20 meter til boligskel.</p> |
| <p><b>Jord</b><br/>Jordforurening</p>   | Miljø          | X |   |  | <p>Der er ingen områdeklassificering og ingen kortlagte arealer iht. Jordforureningsloven inden for planområdet.</p> <p>Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder inden for planområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes, og arbejdet standses.</p> <p>Der skal tilstræbes mest mulig genanvendelse af overskudsgræs på lokaliteten eller i nærområdet.</p>   |
| <p><b>Trafik</b><br/>Belastning og sikkerhed.</p>   | Trafik og Veje |   | X |  | <p>Etablering af en daginstitution vil betyde øget trafik på Kvottrupvej. Det vurderes, at Kvottrupvej kan håndtere den øgede trafikmængde med den nuværende udformning.</p>  |
| <p><b>Natur, geologi og landskab</b><br/>Områder under særlig beskyttelse (§ 3, EU, internationalt, eller områder med særlig bevarings værdi)</p> | Miljø og Plan  | X |   |  | <p>Der findes ingen beskyttede naturtyper i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 inden for planområdet.</p> <p>Planområdet ligger udenfor geologisk bevaringsmiljø og udenfor National geologisk interesseområde</p> <p><i>Internationale naturbeskyttelsesområder</i><br/>Ifølge bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 skal Favrskov Kommune foretage en vurdering af planens eventuelle indvirkning på en række internationale naturbeskyttelsesområder samt visse beskyttede arter og deres levesteder.</p> <p>Planområdet ligger uden for internationale naturbeskyttelsesområder. Afstanden fra</p>  |

|  |                |  |  |   |   |  |
|--|----------------|--|--|---|---|--|
|  |                |  |  |   | planområdet til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde, habitatområde nr. 233 Brabrand Sø med omgivelser vurderes at være ca. 9,5 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.   |  |
| <b>Kulturarv – Fortidsminder</b>   | Miljø Og Plan  | X  |  |   | <p><i>Kirkebyggelinje</i><br/>Størstedelen af planområdet er omfattet af en kirkebyggelinje omkring Søften Kirke. Inden for kirkebyggelinjen må der ikke bygges højere end 8,5 meter.</p> <p>Da lokalplanen ikke giver mulighed for bebyggelse med en højde over 8,5 meter, vurderes det at lokalplanen ikke påvirke området omfattet af kirkebyggelinjen.</p>  |  |
| <b>Kulturarv – Bebyggelse</b>  | Plan og Byg    | X  |  |   | <p><i>Stendige</i><br/>Planområdet afgrænses af et stendige mod nord og mod øst. Stendiget vurderes at have sammenhæng med afgrænsningen af ejendommen for den oprindelige præstegård, der i sin tid lå syd for planområdet på boldbanen ved Præstemarkskolen. Med planen bevares stendiget. Stendiget må ikke ændres/fjernes eller gennembrydes uden kommunens tilladelse.</p> <p>Byggefeltet inden for planområdet ligger uden for området med stendiget og det vurderes derfor at planen ikke vil have indflydelse på stendiget.</p> |  |
| <b>Sundhed – velfærd</b><br>Rekreative arealer<br>Stiforbindelser<br>Udsigt til/adgang til natur | Miljø og Anlæg | X  |  |   | Der udlægges opholdsarealer med stier legeplads i forbindelse med realiseringen af den daginstitution som planen giver mulighed for.  |  |
|  |                | <b>Hvis "NEJ" eller "ja i mindre grad", fortsæt screening.</b> |  | <b>Hvis "ja i væsentlig grad", gå videre til MV</b> |   |  |

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

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

| Karakteren af planens miljømæssige indvirkning   | Ansv.          | Nej | Ja i mindre grad | Ja i væsentlig grad | Evt. høring | Bemærkninger   |
|--|----------------|-----|------------------|---------------------|-------------|--|
| Vil projektets omfang i form af røg, støj og møg belast det omgivende miljø.   | Miljø          | X   |                  |                     |             | Da der er tale om etablering af en daginstitution forventes planen ikke at påvirke omgivelserne med røg og møg.<br><br>Institutioner som børnehaver mv. er miljøklasse 2-3, hvorfor der anbefales en mindsteafstand på 20-50 meter til skel for boliger for at minimere risikoen for støjgener, der kan være svære at regulere efterfølgende.<br><br>Planen fastsætter en minimumsafstand på 20 meter til boligskel. |
| Vil den fysiske størrelse af projektet få betydning for miljøet ved at optage for meget plads rent geografisk?         | Miljø/<br>Plan | X   |                  |                     |             | Størrelsen af projektet vil ikke få betydning for miljøet eller optage meget plads geografisk.   |
| Vil projektet i etableringsfasen belast omgivelserne væsentligt miljømæssigt?  | Miljø          |     | X                |                     |             | I byggeperioden kan de nærmeste naboer blive påvirket af støj, støv og vibrationer.  |
| Vil projektet på sigt give miljømæssige gener?   | Miljø          | X   |                  |                     |             |  |
| Vil flere miljøparametre i samspil få en sammenlagt større effekt på miljøet, end summen når de optræder hver for sig? | Miljø          | X   |                  |                     |             |  |
| Vil projektet have indflydelse på andre planer?  | Plan           | X   |                  |                     |             |  |
| Vil projektet give mulighed for at fremme en bæredygtig udvikling?   | Miljø/<br>Plan |     | X                |                     |             | Planen giver mulighed for bevarelse af eksisterende bebyggelse og brug af  |

|  |       |   |  |  |  |                         |
|--|-------|---|--|--|--|-------------------------|
|  |       |   |  |  |  | bæredygtige materialer. |
| Vil projektet danne grundlag for andre projekter og aktiviteter i området?   | Plan  | X   |  |  |  |                         |
| Har projektet relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning (eks. planer om affalds-håndtering og vandbeskyttelse) | Miljø | X   |  |  |  |                         |
|  |       | Hvis "Nej" eller "ja i mindre grad", skal der ikke foretages MV |  | Hvis "ja i væsentlig grad", gå videre til MV |  |                         |

## Endeligt resultat af screening

| Resultat   | JA | NEJ | Ansv. signatur |
|--|----|-----|----------------|
| Der skal foretages en miljøvurdering af projektet. Gå videre til side 8  |    | X   | JHNE           |
| <b>Evt. kommentarer:</b><br>Der er tale om ændring af plangrundlaget for et mindre lokalt område.<br>På grundlag af en screening af lokalplanforslaget efter Bekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 §8, stk. 2 og bilag 3 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af planens gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig. |    |     |                |



➔ Favrskov Kommune  
Skovvej 20  
8382 Hinnerup

E-mail: [favrskov@favrskov.dk](mailto:favrskov@favrskov.dk)  
Hovedtelefonnummer: 89 64 10 10

[www.favrskov.dk](http://www.favrskov.dk)

---